

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes beteiligt mit Anschreiben vom 23.11.2012 und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10.01.2013.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die beteiligt wurden, aber keine Stellungnahme abgegeben haben

Alle haben Stellungnahmen abgegeben.

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum Schreiben	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorlage
1.1	Umweltamt Untere Bodenschutzbehörde	14.01.13	<p>1. Zur Wahrung der bodenschutzrechtlichen Belange ist der Planteil B im Punkt „Hinweise“ wie folgt zu ergänzen:</p> <p>Sollten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes bei der Errichtung der freistehenden Einzel- und Doppelhäuser i. R. der Erschließungsarbeiten oder anderen Eingriffen in den Boden (Grabungen, Baumaßnahmen, Landschaftsbau u. a.) sowie bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540- 2715).</p> <p>2. Die Begründung zur Satzung ist auf Seite 7 unter Punkt 6, "Umweltschutz" wie folgt zu ergänzen: Im Rahmen einer Grundwasser-Sicherungsmaßnahme an der nördlichen Liegenschaftsgrenze wurden innerhalb des Kasernenkomplexes Sanierungsbrunnen, inklusive der dazugehörigen Versorgungsleitungen, sowie diverse Grundwassermessstellen (GWMS) errichtet. Im vorliegenden Fall ist der östliche Bereich des Plangebietes hiervon betroffen. Der dort befindliche Sanierungsbrunnen AF2 ist im B-Plan als "Kanaldeckel, Bestand" ausgewiesen. Er wird benötigt, um den ungestörten Fortgang der Sicherungsmaßnahme zu gewährleisten. Diese Anlage stellt eine Sicherungs- und Überwachungseinrichtung i.S. von § 4 Abs. 1 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) dar, und ist als solche vor Zerstörung zu bewahren sowie funktionstüchtig und für die Mitarbeiter der Unteren Bodenschutzbehörde und deren Beauf-</p>	<p>Im Planblatt wurde unter Hinweise der Text eingefügt. In der Begründung erfolgt der Hinweis unter Kapitel 6 Baugrund.</p> <p>Die Begründung wurde unter Pkt. 6 "Umweltschutz" entsprechend ergänzt. Im Durchführungsvertrag wurde im § 3 aufgenommen, dass der Schacht durch eine Grunddienstbarkeit und eine Baulast bis zur endgültigen Außerbetriebnahme gesichert wird.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>

			<p>tragten zugänglich zu erhalten.</p> <p>Hinweis Soweit ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird, sollte dieser den allg. Passus hinsichtlich der Meldung, Untersuchung und ggf. Sanierung von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen, soweit diese i. R. der Erschließung oder anderer Eingriffe in den Untergrund angetroffen werden, enthalten. Zudem wäre die Passage hinsichtlich der Erhaltung des Sanierungsbrunnens in den Vertrag auf zu nehmen.</p>	<p>Der Hinweis wurde geprüft. Die Punkte wurden im städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) berücksichtigt und aufgenommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
1.2	Umweltamt Untere Naturschutzbehörde	14.01.13	<p>1. Es wird angeregt, das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren und nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fortzuführen. Dazu sind die Begründung zum Bebauungsplan zu ändern, der Umweltbericht zu überarbeiten, eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zu erstellen und Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.</p> <p>2. Auch bei Fortführung des Planverfahrens im beschleunigten Verfahren wird angeregt, die Begründung und die „Eingriffsbilanzierung“ zu überarbeiten.</p> <p>Begründung: Zu 1. Das Plangebiet liegt im Gebiet des noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 267-1A und ist in diesem als private Grünfläche dargestellt. Die in dem Bebauungsplan Nr. 267-1A vorgesehenen Bauvorhaben sind auf der Basis von § 33 BauGB genehmigt worden. Dazu gibt es eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, in die das Plangebiet als Grünfläche eingestellt ist. Über die Gründe, warum das Bebauungsplanverfahren bis heute nicht zum Abschluss gebracht wurde, kann allenfalls spekuliert werden. In § 33 BauGB wird für die Zulässigkeit von Vorhaben jedoch vorausgesetzt, dass</p>	<p>Eine Prüfung des Antrags, des Vorhabenträgers auf Änderung des Verfahrens auf Grundlage des § 13a BauGB, durch den Fachbereich Vermessungsamt und Bau-recht ergab, dass die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB vorliegen.</p> <p>Durch den Vorhabenträger wurde bezüglich des Baumbestandes eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Der vorhandene Baumbestand hat sich in den vergangenen Jahren vor allem als Wildwuchs entwickelt. Der allgemeine Zustand ist von geringerem Wert. Eine geordnete Aufforstung sichert die Entwicklung eines gesunden und umfangreichen Baumbestandes. Der ermittelte Ausgleich für die entfallenden Bäume wurde als Maßnahme in den abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p> <p>Das vormals begonnene B-Plan-Verfahren Nr. 267-1A wurde nicht zur Rechtskraft entwickelt, weil der Vorhabenträger insolvent wurde. Auf Grundlage der bestehenden materiellen Planreife waren die ersten Vorhaben zulässig. Die verbleibenden Baulücken konnten dann entsprechend § 34 BauGB geschlossen werden. Die im Plangebiet dargestellte</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>

die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wurde (einschließlich eventueller Abwägungsbeschlüsse) und anzunehmen ist, dass es den zukünftigen Festsetzungen nicht entgegensteht. Die zahlreichen genehmigten Bauvorhaben lassen demnach den Schluss zu, dass diese Gründe nicht in der Planung selbst zu suchen sind. Die Regelungen des § 13 a BauGB dienen nicht dem Zweck, die Anwendung der Eingriffsregelung in das Belieben der planenden Gemeinden zu stellen oder bestimmte Eingreifer zu privilegieren. Sie haben vielmehr einen umweltschützenden Anspruch, indem sie neue Bauvorhaben auf Flächen lenken sollen, die ohne Beeinträchtigung von Natur und Landschaft umgenutzt werden können. Durch die kompensationslose Bebauung einer Grünfläche wird dieser Anspruch ins Gegenteil verkehrt.

Die Abschnitte „Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB“, „Planungsanlass“ und „Ziel und Zweck der Planung“ sind komplett neu zu fassen. Der Teilbereich des Kasernengeländes ist bereits mit dem Planverfahren Nr. 267-1A einer neuen Nutzung, nämlich private Grünfläche zugeführt worden. Damit handelt es sich nicht mehr um eine Konversionsfläche, wie im Abschnitt „Ziel und Zweck der Planung“ behauptet wird. Die Nichteingriffsfiktion auf Konversionsflächen kann also nicht mehr zum Tragen kommen, da die militärische Nutzung des Gebiets seit der Planreife im Sinne von § 33 BauGB des Bebauungsplans Nr. 267-1A nicht mehr besteht. Abgesehen davon ist es ebenfalls nicht zutreffend, dass das Gelände zur Zeit der Kasernennutzung baulich genutzt war. Auch hier handelte es sich bereits um eine mit Bäumen und Sträuchern bestandene Fläche, also eine private Grünfläche.

Zu 2. Kapitel 3 der Begründung ist in wesentlichen Teilen neu zu fassen. Die Aussagen zur Eingriffsregelung, insbesondere den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen treffen nicht zu. Die innerörtliche Ausweisung des Wohngebiets ist keine Vermeidungsmaßnahme. Gemäß § 15 (1) Satz 2 BNatSchG sind Beeinträchtigungen vermeidbar, wenn der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreicht werden kann. Den Eingriff an anderer Stelle mit stärkeren Beeinträchtigungen durchzuführen, ist immer möglich. Die zweifellos in gewissem Umfang erfolgende Begrünung der Hausgärten wird nie die Qualität des verlorengegangenen Bestandes erreichen. Es ist nicht damit zu rechnen und auch Gründen des Nachbarschaftsrechts nicht möglich, dass auf den Flächen ein vergleichbarer Großbaumbestand angepflanzt wird. Darüber hinaus würden mehrere Jahrzehnte vergehen, bis eine Neupflanzung die gleiche Wirkung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erreichen würde. Damit kommt die ohnehin erfolgende übliche gärtnerische Gestaltung der Baugrundstücke als Eingriffsverminderung nicht in Betracht. Es trifft ebenfalls nicht zu, dass, wie in der Begründung

private Grünfläche wurde nicht als Ausgleichsmaßnahme genutzt und war somit für die Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung ohne Bedeutung. Zum damaligen Zeitpunkt befand sich auf der Fläche eine Grundwasserreinigungsanlage, die einer Bebauung entgegenstand. Zwischenzeitlich wurde die Anlage zurückgebaut.

Die Untersuchung des Vorhabens (gemessen an der Zielstellung des § 13a BauGB, wonach ein beschleunigtes Verfahren Investitionen auf brachliegenden Flächen erleichtern soll) führt im Ergebnis dazu, dass die ehemals zu großen Teilen nicht baulich genutzte Planfläche nicht losgelöst, sondern vielmehr als Teil des militärischen Gesamtgeländes zu betrachten ist. Somit dürfte diese (Teil-) Fläche die gleiche Privilegierung wie das militärische Gesamtobjekt in Anspruch nehmen.

Kapitel 3 der Begründung wurde neu verfasst, die Anregungen wie folgt eingearbeitet:
Im Bebauungsplan werden mit den folgenden textlichen Festsetzungen die Eingriffe in Natur und Landschaft reduziert:
Maßnahmen zur Vermeidung von Versiegelung:
-Die GRZ wird mit 0,35 festgesetzt, die Überschreitung der GRZ um 50% ist unzulässig.
-Im § 3 wird die Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze ausgeschlossen.
-Reduzierung der Zufahrtbreite im § 5.
Maßnahmen zur Verringerung der Eingrif-

			<p>behauptet, für Bebauungspläne nach § 13 a BauGB die naturschutzfachliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet. In § 13 a (2) Nr. 4 BauGB heißt es, dass unter bestimmten Umständen (die hier vorliegen) „Eingriffe die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ sind. Diese Vorschrift stellt den Eingreifer lediglich von der Ausgleichspflicht frei, entbindet ihn aber z.B. nicht vom Vermeidungs- und Minimierungsgebot als wesentlichen Bestandteilen der Eingriffsregelung. Dies ist auch in der „Eingriffsbilanzierung“ insbesondere auf Seite 4, Kapitel 3 „Ausgleich“ entsprechend darzustellen.</p>	<p>fe in das Grundwasser -Im § 6 wird die Nutzung, Speicherung und Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken festgeschrieben. Damit kann die Grundwassererneubildung teilweise erhalten werden.</p> <p>Maßnahmen zur Verringerung der Eingriffe in das Landschaftsbild -Pflanzgebot entlang der Thomas - Mann -Straße, Pflanzung von mindesten einem standortgerechten Baum in den Vorgärten. Damit kann die Veränderung des Landschaftsbildes verringert werden.</p>	
1.3	Umweltamt Untere Wasserbehörde	14.01.13	<p>Die untere Wasserbehörde stimmt dem Entwurf des B-Planes zu. Die wasserrechtlichen Belange sind in ausreichendem Maße berücksichtigt worden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die wasserrechtlichen Belange sind ausreichend berücksichtigt.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
1.4	Umweltamt Untere Immissionsschutzbehörde	14.01.13	<p>Die untere Immissionsschutzbehörde hat keine weiteren Anregungen zum Bebauungsplan.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
2.	SWM Magdeburg	10.01.13	<p>Zu den hier eingereichten Unterlagen und zu der öffentlichen Auslegung des Entwurfes erhalten Sie hiermit die Stellungnahme der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM Magdeburg).</p> <p><u>Gasversorgung</u> Gegen das geplante B-Plangebiet bestehen keine Einwände. Es sind keine investiven Maßnahmen geplant. Das Bebauungsgebiet ist derzeit mit Gas nur teilweise erschlossen. Die westlich gelegenen Baugrundstücke können von der im nördlichen Seitenbereich der Thomas-Mann-Straße (endend Höhe Nr. 19/21) liegenden Gas-Niederdruckleitung versorgt werden.</p> <p><u>Wasserversorgung</u> Gegen das geplante Bebauungsgebiet sowie gegen die Auslegung des Bebauungsplanes bestehen keine Einwände. Das Bebauungsgebiet ist derzeit wasserseitig nur teilweise erschlossen. Folgender Leitungsbestand befindet sich im angrenzenden Bereich des Bebauungsgebietes:</p> <p>- VW DN 200 GG, Baujahr 1937, im südlichen Straßennebenbereich der Thomas-Mann-Straße (Bereich Thomas-Mann-Straße/In den Gehren) - VW OD 160 PE, Baujahr 2002 im südlichen Straßennebenbereich der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde unter dem Punkt 5 „Ver- und Entsorgung“ ergänzt.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

Thomas-Mann-Straße (Bereich Thomas-Mann-Straße/Nedlitzer Straße).

Für die geplante Neubebauung ist eine Netzerweiterung mit Einbindung in den jeweiligen vorhandenen Leitungsbestand in der Thomas-Mann-Straße zwingend notwendig. In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Pkt. 4, Maß der baulichen Nutzung Bauweise (Absatz 5) sowie unter Pkt. 5, Ver- und Entsorgung, wird auf einen Grundwasserschaden und daraus resultierenden Bodenbelastungen hingewiesen. Für die Erschließung des Wohngebietes sind deshalb SLA-Rohre aus PE 100 bzw. andere geeignete Rohrmaterialien für die Versorgungs- und Anschlussleitungen einzusetzen und fachgerecht nach den Vorgaben des Herstellers einzubauen.

Hinweis zum Pkt. 5.5.3 Löschwasserversorgung:

Die endgültige Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen und ist durch den Erschließungs- bzw. Vorhabenträger abzufragen. Die Kopie der Stellungnahme ist den SWM Magdeburg zu übergeben.

Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über die bereits im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. im Rahmen der Erschließung neu anzuordnenden Unterflurhydranten. Der Systembetriebsdruck im Bebauungsgebiet beträgt im Bereich der Thomas-Mann-Straße 4,6 bar - 4,8 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 92 -94 mHN.

Elektroversorgung (im Auftrag und im Namen der SWM Netze GmbH)

Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Zur Versorgung der geplanten Neubebauung ist eine Netzerweiterung mit Einbindung in den jeweiligen vorhandenen Leitungsbestand in der Thomas-Mann-Straße zwingend notwendig.

Wärmeversorgung/Info-Anlagen

Gegen das geplante B-Plangebiet bestehen keine Einwände. Es sind keine investiven Maßnahmen geplant.

Abwasserentsorgung (im Namen und im Auftrag der AGM mbH)

Die im eingereichten B-Planentwurf getroffenen Festlegungen zum Umgang mit Niederschlagswasser werden bestätigt.

Das Schmutzwasser kann zu dem vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal KM Ei 800/1430 in der Thomas-Mann-Straße abgeleitet werden (bitte in der Begründung S. 6 unter Pkt. 5 korrigieren).

Je Grundstücksparzelle ist ein Anschlusskanal vorzusehen. Die Zustandsbewertung der vorhandenen Anschlusskanäle in Richtung Bebauungsgebiet

Der Löschwasserbedarf ist über das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg abgefragt und der SWM als Kopie übergeben worden.

Die Hinweise wurden geprüft. Die Bezeichnung des Mischwasserkanals wurde in der Begründung verbessert. Andere Hinweise betreffen die Erschließungsplanung bzw. die Baudurchführung und werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

erfolgt nach Feststellung der Parzellierung bzw. im Zuge der Bearbeitung der Entwässerungsanträge. Für die ggf. notwendige Sanierung dieser Kanäle und dem Rückbau nichtgenutzter Anschlusskanäle ist der Grundstückseigentümer kostenpflichtig.

Der Anschlusskanal DN 350, der in das Baugrundstück hineinragt, ist bei Nichtnutzung zu Kosten des Erschließungsträgers zurückzubauen.

Allgemeine Hinweise

Der Aufbau einer Ver- und Entsorgung für dieses Gebiet ist technisch möglich. Dies steht jedoch unter Vorbehalt von erforderlichen Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen. Deshalb bitten wir für die weitere Planung, dass die SWM Magdeburg immer rechtzeitig in das Vorhaben eingebunden werden.

Bei allen Planungen sind die relevanten Normen, insbesondere die DIN 1998, die DIN 18920 und das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 anzuwenden. Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener und geplanter Ver- und Entsorgungsanlagen durch Neubauten oder –anpflanzungen aller Art sind einzuhalten. Bei den vorhandenen Baumstandorten ist zu beachten, dass ein Mindestabstand von 2,50 m (Baumstamm zur Rohrleitungsachse) einzuhalten ist. Durch den Erschließungsträger ist für vorhandene Bäume an der Grundstücksgrenze die Fällgenehmigung zu beantragen, da diese in den zukünftigen Schutzstreifenraum der geplanten Versorgungsanlagen hineinragen. Die störenden Bäume müssen durch den Erschließungsträger vor dem Bau der geplanten Versorgungsanlagen entfernt werden.

3. Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Nord

07.01.13

Zum o. g. Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung:
Die betreffende Fläche wurde durch das Technische Polizeiamt / Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt (TPA/KBD LSA) anhand der zzt. vorliegender Unterlagen (Belastungskarte) und Erkenntnisse überprüft.
Da der Bereich insgesamt als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Kampfmitteln gerechnet werden.
Insoweit sollten Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, **vor deren Beginn** auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden. Sobald der Termin für die einzelnen Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor ihrem Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen (Flurkarte, Flurstücke, Eigentümer) gestellt werden.
Aus polizeilicher Sicht keine Einwendungen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zusätzlich zum Hinweis im Planblatt, wird der Hinweis in die Begründung Kap. 2 aufgenommen..

Kein Beschluss erforderlich.

5.	Untere Denkmal-schutzbehörde	08.01.13	<p>Nach Durchsicht des B-Plan-Entwurfs bestehen zum Bebauungsgebiet keine bekannten denkmalrechtlichen Belange. Für den Fall des Auffindens bisher unbekannter Bodendenkmale sind die denkmalrechtlichen Anforderungen der Archäologie in der Begründung zum Planentwurf in ausreichender Weise dargestellt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
7.	Landesverwaltungsamt Referat Raumordnung, Landesentwicklung	07.01.13	<p>Im Beteiligungsverfahren nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) gebe ich als Träger öffentlicher Belange nachfolgende gebündelte Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes ab. Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlichrechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor.</p> <p>Diese Stellungnahme enthält die Einzelstellungen der Fachreferate wie folgt:</p> <p>1. Als obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr (Referat 307) Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stehen dem Vorhaben aus ziviler luftverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände entgegen.</p> <p>2. Als obere Landesplanungsbehörde (Referat 309) > Landesplanerische Abstimmung Nach Durchsicht der Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 267-1.1 „Thomas-Mann-Straße“ der Landeshauptstadt Magdeburg in der Fassung des Entwurfes mit Stand Juni 2012 wird unter Bezug auf § 13 Absatz 2 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt festgestellt, dass die vorgelegte Planung nicht raumbedeutsam ist. Gemäß § 16 (2) LPIG obliegt der oberen Landesplanungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich. Das ca. 0,5 ha große geplante allgemeine Wohngebiet befindet sich im Stadtteil Cracau der Landeshauptstadt Magdeburg und ist umgeben von Wohnbebauung. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Nutzung einer ehemals zu einer Kaserne gehörenden Fläche planungsrechtlich gesichert werden. Auswirkungen auf planerisch gesicherte Raumfunktionen sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 267-1.1 „Thomas-Mann-Straße“ nicht erkennbar. Aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde bestehen gegenüber der vorgelegten Planung keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus Sicht der Behörde gibt es keine Einwände.</p> <p>Aus Sicht der Behörde gibt es keine Bedenken.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

3. Als obere Abfall- und Bodenschutzbehörde (Referat 401)

Nach Prüfung der mir zu diesem Verfahren (Bauleitplanung) übersandten Unterlagen, stelle ich fest, dass durch das geplante Vorhaben keine Belange betroffen sind, die meinen Aufgabenbereich als obere Abfallbehörde berühren.

Hinweis:

Belange des Bodenschutzes werden durch die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises wahrgenommen.

Belange werden nicht berührt.

4. Als obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402)

Der o. g. Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines ca. 0,5 ha umfassenden WA- Gebietes auf einem ehemaligen Kasernengelände im Ortsteil Prester südlich der Thomas- Mann-Straße vor. Innerhalb des Plangebietes sollen freistehende Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Zuständigkeiten der oberen Immissionsschutzbehörde werden nicht berührt. Ich verweise auf die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde (Landeshauptstadt Magdeburg).

Belange werden nicht berührt.

5. Als obere Behörde für Wasserwirtschaft- (Referat 404)

Wahzunehmende Belange in Zuständigkeit des Referates 404 - Wasser - werden nicht berührt.

Belange werden nicht berührt.

6. Als obere Behörde für Abwasser (Referat 405)

Zur Niederschlagswasserentsorgung wurden keine Aussagen getroffen.

Zum **Niederschlagswasser** sollten grundsätzlich folgende Punkte beachtet werden:

Der Niederschlagswasserabfluss sollte durch geeignete Maßnahmen minimiert werden, wie z.B.:

- Einschränkung der Flächenversiegelung
- Versickerung des Abflusses von Dächern und schwach verschmutzten Verkehrsflächen nach ATV- Arbeitsblatt A 138 unter Zugrundelegung eines hydrogeologischen Gutachtens für den Nachweis des dafür geeigneten Untergrundes; oder
- Mulden-Rigolen-Systeme in der Kombination aus Versickerung, Speicherung und gedrosselter Ableitung;
- Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser bei Gewerbetreibenden oder für gärtnerische Zwecke;
- Begrünung von Dachflächen;
- durchlässige Gestaltung von Parkflächen und Wegen;
- Regenwasserrückhaltung.

Einleitungen von Niederschlagswasser in das Grundwasser (in Abhängigkeit von der zu entwässernden Fläche und soweit überhaupt möglich) bzw. in Oberflächengewässer sind erlaubnisbedürftig. Die wasserrechtliche Erlaub-

Hinweise wurden geprüft ,die Einschränkung der Flächenversiegelung ist mit der geringen GFZ = 0,35 gegeben, einige Maßnahmen zum Niederschlagswasserabfluss wurden in die Begründung mit aufgenommen,wie

- Mulden-Rigolen-Systeme
- Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser für gärtnerische Zwecke
- Begrünung von Dachflächen
- durchlässige Gestaltung von Parkflächen und Wegen
- Regenwasserrückhaltung

			<p>nis ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>7. Als Obere Naturschutzbehörde (Referat 407) Vom Entwurf des hier benannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden derzeit keine Belange der oberen Naturschutzbehörde berührt. Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.</p>	<p>Belange werden nicht berührt. Die Hinweise der Behörde werden beachtet.</p>	
8.	Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Flussbereich Schönebeck	14.01.13	<p>Der Bebauungsplan befindet sich im deichgeschützten Gebiet zwischen dem rechten Elbdeich und dem linken Elbumflutdeich und ist damit als überschwemmungsgefährdetes Gebiet einzustufen. Bei Hochwasser der Elbe ist das Gebiet extrem drängewasserbeeinflusst und mit oberflächennahen Grundwasserständen ist zu rechnen.</p> <p>Diese Stellungnahme erfolgt als Träger öffentlicher Belange (TÖB) in Eigenschaft des LHW als Betreiber und Eigentümer an Gewässern I. Ordnung und wasserwirtschaftlichen Anlagen. Weitere Ausführungen im Rahmen wasserrechtlicher Verfahren bleiben ausdrücklich vorbehalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zusätzlich zum Hinweis im Planblatt, wird der Vermerk in die Begründung unter Pkt.2 Rahmenbedingungen aufgenommen.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
9.	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH	10.01.13	<p>Die zum o. g. Vorhaben übergebenen Unterlagen wurden hinsichtlich vorhandener Anlagen der TWM GmbH geprüft. Wir möchten Ihnen mitteilen, dass die TWM keine Anlagen im ausgewiesenen Bebauungsplangebiet unterhält. Es bestehen unsererseits daher keine Einwände gegen das o. g. Vorhaben.</p> <p>Über die Lage der örtlichen Versorgungsanlagen informieren Sie sich bitte bei den Städtischen Werken Magdeburg GmbH, Am Alten Theater I in 39104 Magdeburg.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die SWM wurden im Verfahren beteiligt.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
11.	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	13.12.13	<p>Zur Planung selbst habe ich keine Bedenken oder Anregungen. Von der Planung betroffen ist das Flurstück 10224 der Flur 756 der Gemarkung Magdeburg.</p> <p>Sie verwenden in Ihren Planungsunterlagen die Liegenschaftskarte aus meinem Hause. Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation hat am 01.06.2009 mit der Landeshauptstadt Magdeburg ein Geoleistungspaket abgeschlossen. In diesem wurde die Benutzung der Daten lizenziert. Daher ist auf sämtlichen verwendeten Auszügen aus der Liegenschaftskarte aus meinem Hause folgender Quellenvermerk anzubringen: „[ALK I 10/2012] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) I A1811-10159/09“.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf dem Plan wurde der Quellenvermerk angebracht.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

12.	E.ON Avacon AG	10.12.13	<p>Wir erteilen die Auskunft im Namen und im Auftrag von HSN Magdeburg GmbH. Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von E.ON Avacon AG und von HSN Magdeburg GmbH.</p> <p>Achtung: Im o.g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die sich nicht in der Rechtsträgerschaft der oben genannten Unternehmen befinden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
13.	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Landesmuseum für Vorgeschichte	11.12.13	<p>Zu oben genanntem Vorhaben erhalten Sie aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) folgende fachliche Stellungnahme zu archäologischen Belangen:</p> <p>Ich teile dazu mit, dass von meiner Seite keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben bestehen. Aus dem betroffenen Bereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Weisen Sie bitte die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hin.</p> <p>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. Als Ansprechpartner steht Ihnen Dr. Thomas Weber (Tel. 039292/699824, Fax.039292/699850; Email tweber@lda.mk.sachsen-anhalt.de) zur Verfügung.</p> <p>Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine Bedenken. Als Ansprechpartner für Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege steht Ihnen Herr Huth (0345- 2939763) zur Verfügung.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die Baudurchführung.	Kein Beschluss erforderlich.
14.	Deutsche Telekom Technik GmbH	30.11.12	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, die von Ihren Maßnahmen berührt werden. Die Lage unserer Anlagen ist den beigefügten Plänen zu entnehmen. Wir bitten Sie, diese Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend, darum bitten wir zu beachten, für den rechtzeitigen Ausbau des Te-</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die Baudurchführung.	Kein Beschluss erforderlich.

16.	50 Hertz Transmissi- on GmbH	30.11.12	<p>telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Folgende Unterlagen lagen uns von Ihnen zur Einsichtnahme vor:</p> <ul style="list-style-type: none">- Planzeichnung- Begründung <p>Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass sich im o. g. Plangebiet derzeit keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH (u. a. Umspannwerke, Freileitungen und Informationsanlagen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
-----	---------------------------------	----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------	------------------------------

Nr.	Beteiligung der Öffentlichkeit	Datum Schreiben	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag	Beschlußvorlage
<p>Die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form der Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes mit Begründung vom 30.11.12 bis 10.01.13 statt und als Bürgerversammlung am 22.01.2013.</p> <p>Während der Bürgerversammlung am 22.01.2013 von 17:30 bis 18:30 wurden von den anwesenden 7 Bürgern (6 Anlieger und eine Kaufinteressentin) nachstehende Anregungen und Hinweise vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf eigenen Grundstücken wurden in 0,5 bis 0,8 m Tiefe Packlagen aus Bruchsteinen vorgefunden und (notgedrungen) zum Bau von Einfriedungen verwendet. • Der Baumbestand wirkt als Sichtschutz zu dem 5-Geschosser nördlich der Thomas-Mann-Straße. • Ein minimaler Bauabstand von 3 m zum Flurstück 10237 und auch der nicht wesentlich größere Abstand zum Flurstück 10238 werden als zu gering angesehen. <p>Zusammen wurde sich auf folgende Vorgehensweise verständigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Hinweis auf mögliche Packlagen wird in das Planblatt und die Begründung aufgenommen. • Es wird festgesetzt, das mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum pro Parzelle im Vorgarten zum 5-Geschosser zu erhalten oder neu zu pflanzen ist. • Der minimale Bauabstand zu den Parzellen der Flurstücke 10237 und 10238 wird um 2 m vergrößert. Ein verschieben der Bauflucht um 2 m wird in diesem Bereich hierfür in Kauf genommen. <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen durch Schreiben von Bürgern nachfolgende abwägungsrelevante Stellungnahmen ein:</p>					
17.	Anwohner Ludwig-Thoma-Str.	03.12.12	<p>Mit großer Verwunderung habe ich erfahren, daß der B-Plan 267-1.1 Thomas-Mann-Str. geändert werden soll. Wir haben ein Grundstück 2005 in dem B-Plan 267-1.1 gekauft. Folgende Sachverhalte möchte ich gegen eine weitere Bebauung vorbringen:</p> <p>1. Der alte Baumbestand bietet eine natürliche Schall- und Sichtbarriere zum Plattenbau in der Thomas-Mann-Straße, dass war einer der Kriterien für den Kauf unseres Grundstücks. Wir hatten zum Kauf unseres Grundstücks die Zusage vom Verkäufer Herr Henfling erhalten, dass dieses Teilstück Grünfläche bleibt, da ja bereits das hinter uns liegende Baugebiet 267-1 B erschlossen wurde.</p> <p>2. Weiterhin befinden sich immer noch erhebliche Altlasten (LKW-Werkstatt, Gebäudeteile Russenkaserne) auf den Grundstück, die nur mit Erde bedeckt wurden, bei allen angrenzenden Grundstücken war das so. Wir hatten mehrere Schrottcontainer zu entsorgen. Bei etlichen Nachbarn riecht das Gar-</p>	<p>Im Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohnbaufläche" festgesetzt.</p> <p>Das Grundstück wurde öffentlich vom Bund zum Kauf angeboten. Der Vorhabenträger erwarb es, und beantragte bei der Stadt einen Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Verfahren. Maß und Stellung der geplanten Gebäude sowie die Festsetzung von Bäumen sorgen für eine Schall- und Sichtbarriere.</p> <p>Auf der Bürgerversammlung am 22.01.2013 wurde sich weitergehend darauf verständigt, dass mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum pro Parzelle im Vorgarten zum 5-Geschosser zu erhalten oder neu zu pflanzen ist.</p> <p>Nach dem Einleitungsbeschluss der Stadt Magdeburg vom 13.10.2011 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 267-1.1 "Thomas-Mann-Str." wurde mit</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

tenwasser nach Diesel. So was kann doch nicht Bauland werden.

3. Wir sind nicht bereit auf ein Stück Lebensqualität zu verzichten. Es ist die letzte grüne Oase in dem Bebauungsgebiet, eine natürliche Trennung zwischen dem Plattenbau Thomas-Mann-Str. und der Thomas-Mann-Str. Und man hat noch das Gefühl nicht von allen Seiten eingebaut zu sein, wie Punkt 1, deswegen haben wir dieses Grundstück ja gekauft. In Olvenstedt werden ganze Straßenzüge abgerissen und bei uns besteht das Baugebiet bald nur noch aus Einfamilienhäusern, dann kann man auch im Plattenbau wohnen bleiben.

4. Die alte Russenkaserne geht noch mehrere hundert Meter in östlicher Richtung weiter, da ist genug Platz, warum wird da nicht weitergebaut? Stattdessen, würde ein bereits abgeschlossenes Baugebiet weiter zugebaut und die alten Grundstückeigentümer verärgert.

der Aufstellung des Bebauungsplans begonnen. Der Hinweis auf mögliche Packlagen wird in das Planblatt und die Begründung aufgenommen. Der Bau von Brunnen zur Gartenbewässerung wird in § 6 der textlichen Festsetzungen ausgeschlossen.

Zukünftig sollen 8 straßenbegleitende Häuser dort entstehen, die auch zukünftig mit den Bäumen im (Vor-)Garten den Sicht- und besseren Schallschutz zum gegenüberliegenden Plattenbau gewährleisten.

Die zukünftige Bebauung fügt sich in der Umgebung nahtlos ein. Zudem ist eine innerstädtische Bebauung städteplanerisch sinnvoller, als die Bereitstellung von erforderlichem Bauland im naturnahen Außenbereich auf der grünen Wiese. In unmittelbarer Umgebung existieren sowohl Grün- und Freiflächen als auch Spielplätze, die alle mittels durchgrünter Wege miteinander verbunden sind.

Alle neuen Grundstücke liegen an einer öffentlichen Straße. Weiterhin befindet sich die gesamte Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Krankenhaus, Straßenbahn etc.) in unmittelbarer Umgebung. Somit werden diese öffentlichen Einrichtungen und Bauten in Zukunft von mehr Menschen genutzt, was die Kosten für den einzelnen Bürger senkt.

18. Anwohner Ludwig-Thoma-Str.

29.12.12

Wir sind unmittelbare Anlieger an diesem betreffenden Flurstück. Als wir vor 10 Jahren unser Grundstück erwarben, gingen wir davon aus, dass wir keinen Nachbarn auf dieser Seite haben würden. Das Flurstück war nicht als Bauland geplant. Diese Antwort wurde uns auf wiederholte Anfrage gegeben vom Stadtplanungsamt. Diese Aussage war für uns, unter anderem beim Kauf entscheidend. Uns gefielen die vielen großen Bäume und die vielen Vögel und andere Tiere auf dem unbebauten freien Streifen. Wo sehen wir heute noch Kuckuck, Bundspechte, Schwarzspechte, Distelfinken, Sperlinge, Stieglitze, Nachtigall, Eule, Wachholderdrossel und viele andere Tiere.

Der heutige Zustand wird durch Wildwuchs, Verunreinigung durch Dritte und Fremdnutzung durch Anlieger geprägt. Die zukünftigen Nachbarn der heutigen Bewohner werden erfahrungsgemäß gepflegte Außenbereiche mit viel Grün schaffen. Die Festsetzung des B-Planes mit einer max. Versiegelung von 35% unterstützt diese Entwicklung.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

			Die großen Bäume bilden aber auch einen Sichtschutz, Schallschutz und Luftfilter in diesem Wohngebiet. Dieses Flurstück zu bebauen, wäre für viele Anlieger ein großer Verlust der Artenvielfalt und Lebensqualität.	Auf der Bürgerversammlung am 22.01.2013 wurde sich weitergehend darauf verständigt, dass mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum pro Parzelle im Vorgarten zum 5-Geschosser zu erhalten oder neu zu pflanzen ist.	
19.	Anwohner Ludwig-Thoma-Str.	06.01.13	<p>Wir sind gegen eine Bebauung des jetzigen Grünstreifens entlang der Thomas-Mann-Straße. Der Grünstreifen besteht überwiegend aus Großbäumen sowie einer Strauchschicht und einer Krautschicht. Selbst wenn viele der jüngeren Bäume als Wildwuchs durch Aussamung entstanden sind, so ist doch hier mindestens im Laufe der letzten ca. 22 Jahre, nach Aufgabe des Kasernengeländes, eine wertvolle Grünfläche entstanden. Die vielen Bäume, vorwiegend Robinien und Ahorn können mit ihrer großen Laubmasse enorm viel CO² zu Sauerstoff verwandeln. Sie binden Staub in großen Mengen, verbessern das Kleinklima, indem sie die Luftfeuchtigkeit erhöhen, die Temperatur mindern, Schatten spenden. Die Robinien sind eine ausgezeichnete Bienenweide. Die ganze Grünfläche bietet vor allem in der Strauchschicht vielen Vögeln Unterschlupf und Nahrung (z.B. die Wildrosen), ebenso wie den Insekten und Bodenlebewesen. Durch die verwilderte Erscheinung kamen bisher sogar regelmäßig Rehe bis in das Wohngebiet Ludwig-Thoma-Straße. Gerade im Sommer bietet der dichte Grünstreifen einen guten Lärmschutz, dämpft die Geräusche des zunehmenden Straßenverkehrs auf der Thomas-Mann-Straße, der sich ergibt durch die neuen Straßen östlich der Erich-Kästner-Straße, als auch weil die Erich-Kästner-Straße zunehmend als Verbindungsstraße dient zwischen Neuprester und Schwarzkopfweg. Der Grünstreifen lockert auf. Sowohl entlang der Witzlebenstraße als auch entlang der Thomas-Mann-Straße reißen sich die 5-geschossigen Wohnblöcke aneinander. Sie bilden damit einen Winkel, begrenzen das Einfamilienhausgebiet nebst dem Schulgelände von zwei Seiten. Es gibt dadurch viel versiegelte Fläche, Sicht wird genommen, sie haben durch den Winkel etwas beengendes. Der vorhandene Grünstreifen von ca. 5 ha ist sozusagen eine tolle Gegebenheit, eine Auflockerung, nebst den vielen o.g. Punkten wie Luftverbesserung, etc., für die alle Anwohner dankbar sind. Nicht umsonst wohnen sowohl Anwohner des Wohnblocks als auch des Einfamilienhausgebietes in Cracau und nicht z.B. im dichtbesiedelten Stadtfeld.</p> <p>Ein nicht zu unterschätzender Faktor ist der durch die Bäume gegebene Sichtschutz zwischen dem Block auf der Thomas-Mann-Straße und dem Wohngebiet Ludwig-Thoma-Straße. Nicht nur als Schutz für die Anwohner des Neubaugebietes sondern vor allem auch für die vielen Bewohner des 5-Geschossers an der Thomas-Mann-Straße, die so seit Jahrzehnten auf natürliches Grün blicken können (gut fürs Gemüt und die Seele), was ihnen</p>	<p>Durch ein Landschaftsarchitekturbüro wurde auf der 0,45 ha großen Fläche des Bebauungsplanes bezüglich des Baumbestandes eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Der heutige Zustand wird durch Wildwuchs, Verunreinigung durch Dritte und Fremdnutzung durch Anlieger geprägt. Eine geordnete Aufforstung sichert die Entwicklung eines gesunden Baumbestandes. Der ermittelte Ausgleich für die entfallenden Bäume wurde als Maßnahme in den abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Der Vorhabenträger wird eine Fläche von 1300 m² innerhalb des Geländes der ehemaligen Kasernenanlage aufforsten. Um eine maximale Anzahl von Bäumen entlang der Thomas-Mann-Straße zu erhalten wurde fast durchgehend eine Baulinie mit einem Abstand von 5,00 m festgesetzt. Lediglich bei 2 Grundstücken rückt die Baulinie aufgrund der Grundstückstiefe auf 3 m an die Thomas-Mann-Straße heran. Die Baulinie und die Baufeldbegrenzung auf max. 15 m gewährleisten einen max. Abstand zwischen der Neubebauung und den sich südlich angrenzenden Einfamilienhäuser.</p> <p>Geplant sind 8 straßenbegleitende Häuser, die auch zukünftig mit den Bäumen im (Vor-)Garten den Sicht- und besseren Schallschutz zum gegenüberliegenden Plattenbau gewährleisten. Die zukünftigen Nachbarn der heutigen</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

bald verwehrt werden soll. Auch würde durch ein Entfernen der Bäume ein wesentlich größerer Lärmpegel sowohl für den 5-Geschosser als auch für das Wohngebiet Ludwig-Thoma-Straße entstehen, wenn z.B. auf den Einfamiliengrundstücken die Kinder toben, etc., weil hier ein großes Echopotential vorhanden ist. Der Wohnblock wirft auch jetzt schon in der laubfreien Jahreszeit jedes Geräusch zurück.

Eine Ausgleichspflanzung für die neu zu versiegelnden Flächen stimmt zwar rein rechnerisch auf dem Papier nach den derzeitigen Gesetzen, bietet aber keinen Ersatz an Ort und Stelle, wo das Grün entfernt wird. Leider wurden im vergangenen Winter gerade die jungen, gut gewachsenen Bäume, die vorwiegend noch nicht unter die Baumschutzsatzung fallen, entfernt. Ausgerechnet die alten Robinien entlang der Straße, von denen sicher viele nicht mehr ausreichend verkehrssicher sind, sollen stehen bleiben. Mit denen sollen sich dann die neuen Besitzer "herumärgern".

Wenn überhaupt gebaut wird - was aus unserer Sicht wirklich eine vergebene Chance aus Umweltaspekten und für aufgelockertere Wohngebiete wäre - so sollten doch auf jedem Grundstück 1-2 mittelkronige Laubbäume verpflichtend sein aus oben genannten Gründen. Außerdem wäre es viel sinnvoller, nicht den neuen Grundstücksbesitzern die Last mit den alten Robinien entlang der Straße aufzuerlegen, sondern die Stadt sollte eine ordentliche Straßenbepflanzung mit geeigneten Laubbäumen vornehmen. Diese könnte entweder auf dem vorhandenen Fuß- und Radweg erfolgen, besser noch könnte die Stadt einen 1-2 Meter breiten Streifen vom jetzigen Grünstreifen entlang des Fußweges erwerben, um gute Voraussetzungen für eine ordentliche straßenbegleitende Baumpflanzung zu schaffen. Das wäre auch für das Stadtbild besser, als wenn jeder Grundstücksbesitzer verschiedene Bäume und Sträucher in dem vorgesehenen 5-Meter-Streifen pflanzt. Der jetzige Käufer und Investor der Grünfläche könnte sich an den Kosten beteiligen. Er scheint es sich ohnehin ziemlich einfach zu machen. In unserem Kaufvertrag stand z.B. eine Klausel, dass bei Auffinden von unerwartetem Material/ Schadstoffen, etc. im Boden der Investor, der das ganze Gebiet erschlossen hat, für die Beseitigung zu sorgen hat.

Außerdem mußte ein Spielplatz gebaut werden und alles erstmal erschlossen werden. Der Besitzer des neuen Wohngebietes hat nichts von alledem und will trotzdem die Grundstücke zu noch höheren Preisen verkaufen.

Bewohner werden erfahrungsgemäß gepflegte Außenbereiche mit viel Grün schaffen. Die Festsetzung des B-Planes mit einer max. Versiegelung von 35% unterstützt diese Entwicklung.

Auf der Bürgerversammlung am 22.01.2013 wurde sich weitergehend darauf verständigt, dass mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum pro Parzelle im Vorgarten zum 5-Geschosser zu erhalten oder neu zu pflanzen ist.