Landeshauptstadt Magdeburg

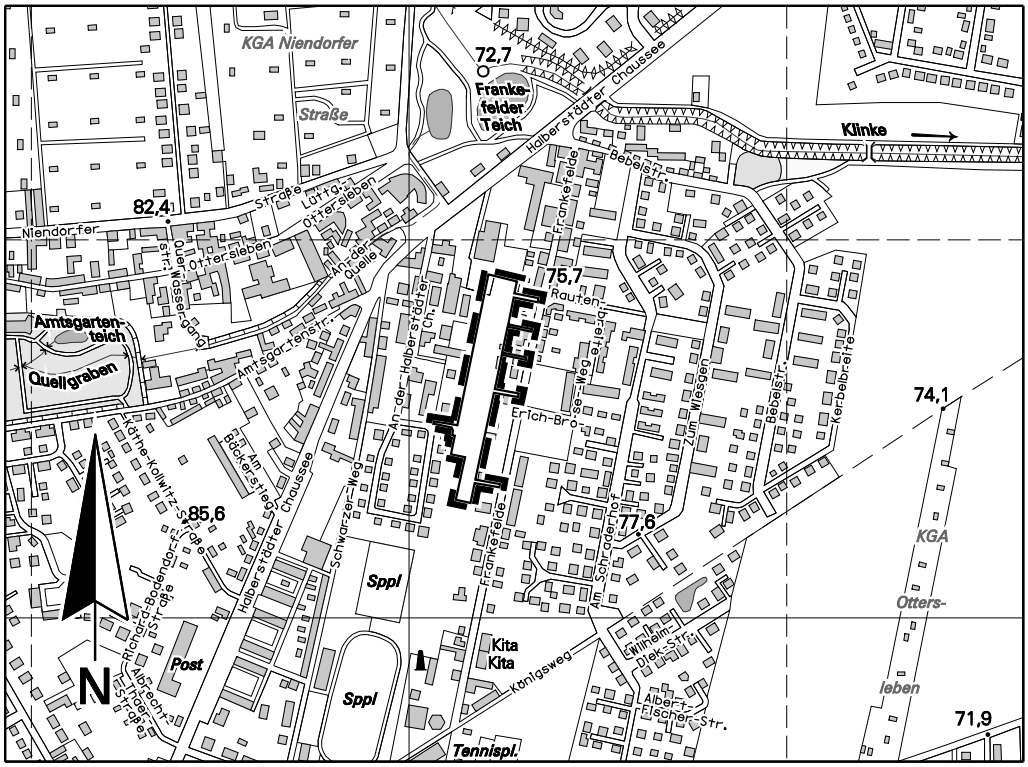
DS0011/13 Anlage 1

Stadtplanungsamt Magdeburg

Behandlung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 354-8

WOHNBEBAUUNG WESTLICH FRANKEFELDE

Stand: Januar 2013



Planverfasser:

Sussmann + Sussmann

Architekten u. Ingenieure

Fürstenwall 3a

39 104 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 07/2011

Bebauungsplan Nr. 354-8 „Wohnbebauung westlich Frankefelde“

Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf

Abwägungskatalog Teil I – Bürger

Der Vorentwurf wurde am 21.02.2012 im Rahmen einer öffentlich bekannt gemachten Bürgerversammlung vorgestellt. Unter Bezugnahme auf diese Versammlung wurde folgende schriftliche Stellungnahme vorgebracht:

lfd. Nr.	Bürger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss-vorschlag
1	Bürger 1	18.03.2012	Die Bürger haben ihr Wohngrundstück (an der Straße Frankefelde) wegen der ruhigen Lage erworben. Das dahinter liegende Grundstück war Gartenland. Das Flurstück eines der Planungsbeteiligten ist nur über einen Zugangsweg erreichbar, der in voller Länge an das Wohngrundstück der Bürger grenzt. Sie befürchten durch die geplante Hinterlandbebauung eine erhebliche Wertminderung ihres Grundstücks. Außerdem wird durch den häufig genutzten Zugangsweg die Lebensqualität beeinträchtigt. Es wird deshalb Einspruch gegen eine Mehrfach-bebauung auf dem angrenzenden Grundstück erhoben. Es bestehen Bedenken hinsichtlich der (nicht ausreichenden) Wegbreite. Da mit dem Nachbarn noch nicht alle offenen Fragen geklärt werden konnten ist eine Äußerung zu einer Bebauung des Nachbargrundstücks mit einem Einfamilienhaus erst später möglich.	Der anlässlich der Bürgerversammlung vorgestellte Plan wurde überarbeitet. Die Baufelder wurden verkleinert, so dass die Absicht einer Bebauungs-möglichkeit für maximal zwei Einfamilienhäusern klarer zum Ausdruck kommt. Die beiden Baufelder wurden im westlichen Bereich angeordnet, so dass die Gartenflächen der geplanten Bebauung und der Bestandsbebauung aneinandergrenzen. Die Nutzung der Zufahrt für zwei Einfamilienhäuser an der Nordgrenze des Grundstücks der Bürger führt nicht zu Belästigungen oder einer Beeinträchtigung der Lebensqualität. Die Bürger haben die Möglichkeit sich im Rahmen der Auslegung des Entwurfs zu dem geänderten Entwurf zu äußern.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
		14.08.2012	Die Bürger weisen erneut darauf hin, dass die geplante Zufahrt zu einem der Flurstücke im Hinterland an ihr Grundstück grenzt. Die Zuwegung unterschreitet die notwendige	Westlich des Grundstücks der Bürger enthält der Entwurf zwei Baufelder für je ein Einfamilienhaus. Die verkehrliche Anbindung soll über die beschriebene	

			Breite für eine Feuerwehrzufahrt. Die in den Karten angegebene Breite von 3,50 m wird durch Dachüberstände in relevanter Höhe signifikant unterschritten. Diese Sachlage soll im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Es wird um schriftliche Rückinformation gebeten, ob widerrechtlich eine Feuerwehrzufahrt genehmigt wurde oder wird.	Wegeparzelle erfolgen. Die brandschutztechnische Situation stellt sich so dar: Bei Wohngebäuden niedriger Höhe und mit wenigen Bewohnern (Einfamilienhäusern) muss die Feuerwehr mit den Löschfahrzeugen nicht unmittelbar bis an das Gebäude heranfahren. Von einer öffentlichen Straße aus kann bis max. 50 m Wegelänge die Brandbekämpfung anderweitig organisiert werden (Schlauchverlegung, Handleitern). Im Plangebiet sind die Baufelder so angeordnet, dass diese Vorgabe eingehalten wird. In der Begründung wird auf diese Sachlage hingewiesen. Der Entwurf lag dem Amt 37 vor (keine Einwände).	

Abwägungskatalog Teil II – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

II.1 – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Rückantwort

lfd. Nr.	Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange
1	Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt, Dezernat 55, Gewerbeaufsicht Mitte Saalestraße 32, 39126 Magdeburg
2	Polizeidirektion Magdeburg, Sternstraße 12, 39104 Magdeburg

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

lfd. Nr.	Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss-vorschlag
1	Landesverwaltungsamt	18.05.2012			

	Sachsen-Anhalt Willy-Lohmann-Straße 7 06114 Halle				
	Ref. 309 – obere Landesplanungsbehörde	18.05.2012	Die vorgelegte Planung ist nicht raumbedeutsam, so dass eine landesplanerische Abstimmung nicht erforderlich ist. Auswirkungen auf planerisch gesicherte Raumfunktionen ergeben sich aus dem Bauleitplan nicht. Es bestehen keine Bedenken gegenüber der Planung.		
	Ref. 307 – obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr	18.05.2012	Dem vorhaben stehen aus ziviler luftrechtlicher Sicht keine Einwände entgegen.		
	Ref. 401 – obere Abfallbehörde	18.05.2012	Die Zuständigkeit in bodenschutzrechtlicher Sicht wird durch die untere Behörde ausgeübt. Es werden keine Belange der Abfallwirtschaft berührt die durch das Landesverwaltungsamt zu vertreten sind. Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.		
	Ref. 402 – obere Immissionsschutzbehörde	18.05.2012	Aus immissionsschutzfachlicher Sicht erscheint der nördliche Teil des Plangebietes für eine Verdichtung des Wohngebietes ungeeignet (Tiefbaubetrieb, Kundenparkplatz Einkaufsmarkt). Der Landeshauptstadt Magdeburg wird dringend empfohlen, im Sinne der planerischen Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen auf eine konfliktverschärfende Heranplanung zu verzichten .Die textlichen Festsetzungen sind geeignet, im Gebäudeinnern bei geschlossenen Fenstern angemessene Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Außenwohnbereiche bleiben ungeschützt.	Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der SB-Markt als untergeordnet zu betrachten ist. Die angrenzenden Stellplätze werden kaum genutzt und die Wärmetauscher verursachen abstandsbedingt im Randbereich des Bebauungsplangebietes nur geringe Schallimmissionen. Kritisch zu sehen ist der Betriebshof der Spezialtiefbau Magdeburg GmbH. Der Gewerbebetrieb ist seit 1990 An der Halberstädter Chaussee ansässig. Hier werden werktags zwischen ca. 6 bis 18	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

				Uhr Schlosser- und Stahlbauarbeiten ausgeführt. Allerdings ist mit derartigen Arbeitsabläufen in bestimmten Situationen (Havarien u. ä.) auch nachts bzw an Sonntagen zu rechnen. Hinzu kommt, dass Verladearbeiten (Großgeräte, Material) sowie die dazugehörenden Rangier- und Fahrvorgänge der LKW nicht nur tagsüber sondern auch nachts, dabei vor allem in sogenannten Randzeiten erfolgen. Anhand von worst-case-Ansätzen wurden Spitzenwerte ermittelt und auf dieser Grundlage Vorschläge für Festsetzungen unterbreitet. Die Vorschläge wurden aufgegriffen. Damit kann planerisch sicher gestellt werden, dass in den Wohngebäuden ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden kann. Das Plangebiet befindet sich in einer Gemengelage. Es handelt sich um einen Geländestreifen dessen Tiefe mit der Grundstückstiefe der östlich liegenden Bestandsgrundstücke vergleichbar ist. Die Lage und die Erschließungssituation zeigen, lassen ausschließlich eine Hinterliegerbebauung zu. Es handelt sich, wie auch der Stellungnahme der oberen Planungsbehörde zu entnehmen ist, nicht um eine raumbedeutsame Maßnahme. Die Bestandssituation mit dem o. g. Gewerbebetrieb besteht schon seit längerem, ohne dass bisher Konflikte aufgrund von Schallimmissionen bekannt wurden. Südlich der Spezialtiefbau GmbH wurden in unmittelbarer Nähe des Betriebsgeländes Einfamilienhäuser errichtet. Eine Konfliktverschärfung durch	

				das „Heranrücken“ der Wohnbebauung kann aufgrund der geringen Tiefe des Geländes nicht abgeleitet werden. Die planerische Trennung von Wohnen und Gewerbe ist in Gemengelagen, noch dazu in bereits derart baulich verdichteten Bestandssituationen, nicht möglich. Unter dem Aspekt der verstärkten Innenentwicklung der Städte und der damit verbundenen positiven Impulse für die Umweltbelange müssen an derartigen Standorten die bestehenden Vorbelastungen ermittelt und entsprechende Schutzmaßnahmen daraus abgeleitet werden.	
	Ref. 404 – obere Behörde für Wasserwirtschaft	18.05.2012	Es werden keine wahrzunehmenden Belange berührt.		
	Ref. 405 – obere Behörde für Abwasser	18.05.2012	Zum Niederschlagswasser sollten folgende Punkte beachtet werden: Der Niederschlagswasserabfluss sollte durch geeignete Maßnahmen wie die Einschränkung der Flächenversiegelung, die Versickerung von Regenwasser (auf der Basis des Nachweises der Versickerungsfähigkeit durch ein hydrologisches Gutachten) oder eine Kombination aus Versickerung, Speicherung und gedrosselter Ableitung, die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (Gewerbe, gärtnerische Zwecke), die Begrünung von Dachflächen, die durchlässige Gestaltung von Wegen / Parkplätzen und / oder die Regenwasserrückhaltung minimiert werden. Es wird auf die Erlaubnisbedürftigkeit für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. Oberflächengewässer hingewiesen.	Durch die SWM wurde mitgeteilt, dass das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser dezentral zu entsorgen ist. Planerisch wurde dahingehend Vorsorge getroffen, dass die Baufelder und die Grundflächenzahl beschränkt wurden. Es verbleiben überdurchschnittlich große, nicht überbaubare Gartenflächen die für die dezentrale Verbringung zur Verfügung stehen. Da die Realisierung individuell und zeitlich nicht eingrenzbar erfolgen soll, muss der konkrete Entsorgungspfad im Rahmen der Erstellung der Bauunterlagen ermittelt werden.	kein Beschluss erforderlich

	Ref. 407 – obere Naturschutzbehörde	18.05.2012	Es werden keine Belange der oberen Naturschutzbehörde berührt. Es wird auf die Beachtung des Umweltschadensgesetzes und des Artenschutzrechtes hingewiesen. Es werden Hinweise zur Datensicherung erteilt.		
2	Regionale Planungs-gemeinschaft Magdeburg Halberstädter Straße 39 a 39112 Magdeburg	16.05.2012	Das Vorhaben ist nicht raumbedeutsam. Die Abgabe einer Stellungnahme ist somit nicht erforderlich.		
3	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt -Landesmuseum für Vorgeschichte- Richard-Wagner-Str. 9-10 06114 Halle	14.05.2012	Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Aus dem betroffenen Bereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht für unerwartet auftretende Funde und Befunde hinzuweisen (§ 9 Abs. 3 Denkmalschutz-gesetz LSA).Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine Bedenken.		
4	50Hertz Transmission GmbH Eichenstraße 3A 12435 Berlin	24.04.2012	Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH. Es sind auch keine in nächster Zeit geplant.		
5	GDMcom GmbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig (für ontras VNG Gastransport GmbH und VNG Gasspeicher GmbH)	15.05.2012	Das Vorhaben berührt keine Anlagen bzw. laufenden Planungen der Ontras und der VGS. Bei einer Erweiterung oder Verlagerung der Planung bzw. einer Überschreitung der Plangrenzen mit dem Arbeitsraum ist die GDMcom erneut zu beteiligen. Das Schreiben hat eine Gültigkeitsdauer von zwei Jahren. Für ggf. vorhandene Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. –eigentümer müssen dort Auskünfte eingeholt werden.	Die Plangrenzen werden nicht überschritten. Die Grenzänderung hat keinen Einfluss auf die Aussagen des Unternehmens. Der örtliche Gasversorger (SWM) ist am Verfahren beteiligt.	kein Beschluss erforderlich
6	Landesamt für Geologie und	16.05.2012	<u>Bergbau</u>		

	Bergwesen Sachsen-Anhalt Postfach 156 06035 Halle		Markscheide- und Berechtsamswesen Aus bergbaulicher Sicht bestehen keine Bedenken. <u>Geologie</u> *Hydrologie und Umweltgeologie* Das anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort gespeichert, versickert oder genutzt werden. Eine Versickerung ist nur dann angezeigt, wenn die geologisch / hydrogeologischen Untergrundbedingungen gegeben sind. Den Archivunterlagen ist zu entnehmen, dass aufgrund der anstehenden Bodenschichten ungünstige Bedingungen für eine Regenwasserversickerung vorliegen und bei Starkregen die Gefahr von Staunässe besteht. Vorab ist durch entsprechende (Baugrund-) Untersuchungen zu prüfen, ob die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Versickerung im Plangebiet standortkonkret gegeben sind. Erst auf dieser Grundlage kann über die Art der Entwässerungsanlagen und Auflagen zur Regenwasserentsorgung im Bebauungsplan entschieden werden. Angaben zum aktuellen Grundwasserspiegel sind beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft zu erfragen. *Ingenieurgeologie / Geotechnik* Es werden die bekannten Daten zu den Bodenverhältnissen angeführt. Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen zur Verfügung zu stellen.	Nach Aussage der SWM kann nur das Schmutzwasser in den Kanal übernommen werden, das Regenwasser muss dezentral entsorgt werden. Der konkrete Entsorgungspfad muss für das jeweilige Einzelvorhaben im Rahmen der Erstellung der Bauunterlagen ermittelt und dokumentiert werden. Es wurde eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen.	kein Beschluss erforderlich
7	Deutsche Telekom AG TNL Magdeburg BBN 23 / 2.5 Postfach 2100 39096 Magdeburg	09.05.2012	Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien die sicher nicht ausreichend sind. Es werden Angaben zum zeitlichen Ablauf der Beantragung zur Sicherstellung eines rechtzeitigen Ausbaus		

			gemacht.		
8	E.ON Avacon AG Bereich Hochspannungsanlagen Taubenstraße 7 38106 Braunschweig	04.05.2012	Im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen und Leitungen der E.ON Avacon AG und der hsn GmbH.		
9	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH Herrenkrugstraße 140 39114 Magdeburg	21.05.2012	Die TWM unterhält keine Anlagen im Plangebiet. Hinsichtlich der Lage örtlicher Versorgungsanlagen erfolgt ein Verweis an die SWM.		
10	Städtische Werke Magdeburg GmbH Bereich TS-K Am Alten Theater 1 30104 Magdeburg	16.05.2012	<u>Gasversorgung / Wasserversorgung</u> Grundsätzlich ist eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung bzw. den Anschluss von Einzelobjekten aus dem Anlagenbestand für die Medien Gas und Wasser möglich. Dazu ist ein Vertrag zwischen der Erschließungsgemeinschaft und den SWM abzuschließen. <u>Wärmeversorgung</u> Im Gebiet befinden sich keine bestehenden oder geplanten Anlagen. Info-Anlagen Im Plangebiet befinden sich keine vorhandenen oder geplanten Anlagen. <u>Elektroversorgung</u> Der Absatz 4.1 der Begründung ist zu korrigieren: Die erteilten Stellungnahmen vom 30.08.11 und vom 14.01.12 an das Büro Sußmann lagen vor und wurden nicht berücksichtigt. In dem Weg zwischen den Hausnummern 16 und 19 liegen je ein 1-kV und 10-kV-Kabel, die auch das Baufeld queren. Die Kabeltrasse ist entsprechend den vorliegenden Bestandsunterlagen einschließlich des 3 Meter breiten Schutzstreifens im B-Plan darzustellen. Eine uneingeschränkte Zugänglichkeit der Trasse	Bei der mit der Planung vorbereiteten Bebauung handelt es sich um Einzelmaßnahmen privater Bauherren, die unabhängig voneinander und zeitlich nicht absehbar realisiert werden. Es ist somit kein Vertragsabschluss für das Gebiet, sondern eine Einzelbeantragung zu erwarten. Der Absatz wurde korrigiert. Die Kabeltrasse wurde aus den Bestandsunterlagen übernommen und einschließlich des Schutzstreifens im B-Plan dargestellt (Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers).	kein Beschluss erforderlich

			ist weiterhin erforderlich. In den angrenzenden Straßen ist nur teilweise ein hinreichendes Kabelnetz vorhanden. Die geplante Erschließung bedingt eine Überplanung des Gesamtnetzes in der Straße Frankefelde sowie eine daraus resultierende äußere Erschließung, für die ein Vertrag zur Herstellung von Versorgungsanlagen zwischen der Erschließungsgemeinschaft und den SWM abzuschließen ist. Für die Netzanschlüsse der künftigen Hinterliegergrundstücke wird die Eigentumsgrenze der Ansschlussanlage an den Anfang der jeweiligen Zuwegung gelegt.	In der Gesamtstellungnahme der SWM wurde darauf hingewiesen, dass für die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Strom Netzerweiterungen notwendig werden. Die SWM setzten dabei voraus, dass hierzu die üblichen Verträge mit einem Erschließungsträger abgeschlossen werden. Die Verwaltung machte daraufhin mit Schreiben vom 05.06.2012 auf die besondere Situation in diesem Bebauungsplangebiet aufmerksam. Der B-Plan soll lediglich Baurecht für eine Hinterliegerbebauung mehrerer Grundstückseigentümer schaffen. Eine gemeinsame Umsetzung ist nicht vorgesehen. Die zeitliche Inanspruchnahme des künftigen Baurechts ist nicht absehbar. Die SWM wurden gebeten ihre Aussagen unter diesem Aspekt nochmals zu prüfen. Die SWM teilten am 05.07.2012 mit, dass die Notwendigkeit einer Überplanung des Gesamtnetzes Strom und einer daraus resultierenden äußeren Erschließung nach wie vor gesehen wird. Für die Medien Gas und Wasser wäre ggf. eine nochmalige Prüfung geboten. Einzeln beantragte Netzanschlüsse werden als solche auch einzeln geprüft und beurteilt. Für die Herstellung solcher Einzelanschlüsse wird unter Umständen eine aufwendigere Anschlusslösung erforderlich (z. Bsp. überlanger Hausanschluss). In der Begründung wird detailliert auf die Erschließungssituation eingegangen.	

			<u>Abwasserentsorgung</u> Die Regenwasserentsorgung der privaten Grundstücke und Verkehrsflächen muss dezentral vorgenommen werden. Eine Ableitung in öffentliche Kanalanlagen ist nicht möglich. Das Schmutzwasser kann über vorhandene Kanäle abgeleitet werden. Dazu ist eine private Grundstücksentwässerungs-anlage in den Zuwegungen erforderlich. Es werden Übergabeschächte am Beginn der privaten Zufahrten und Anschlusskanäle im öffentlichen Bereich hergestellt. Die Nutzung vorhandener Anlagen ist im Einzelfall zu prüfen. <u>Allgemeine Hinweise</u> Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden. Schutzstreifenbreiten und Überbauungsverbote sind einzuhalten. Die SWM sind rechtzeitig in die Planungen einzubeziehen. Es wird auf die Möglichkeit der digitalen Abforderung des Leitungsbestandes hingewiesen.	Die dezentrale Regenwasserentsorgung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen (textl. Festsetzung). Der konkrete Entsorgungspfad ist in den Bauunterlagen für das jeweilige Vorhaben nachzuweisen. Die allgemeinen Hinweise werden soweit sie das Bauleitplanverfahren betreffen eingehalten.	
11	Abwassergesellschaft Magdeburg mbH Am Alten Theater 1 39104 Magdeburg		s. SWM		
12	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Otto-von-Guericke-Str. 15 39104 Magdeburg	09.05.2012	Es wird auf Unkorrektheiten bei der Angabe der Flurstücke hingewiesen (Vermischung historischer mit aktuellen Flurstücken usw.) Es wird ein anzubringender Quellenvermerk vorgegeben.	Die Angaben wurden korrigiert und der Quellenvermerk übernommen.	kein Beschluss erforderlich.
13	Industrie- und Handels-kammer Alter Markt 8 30104 Magdeburg	15.05.2012	Unternehmen in unmittelbarer Nachbarschaft (Fa. Spezialtiefbau Magdeburg) dürfen durch heranrückende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden (überwirkender Bestandsschutz, § 1 Abs. 10 BauNVO).	§ 1 Abs. 10 BauNVO nimmt Bezug auf Festsetzungen bestehende gewerbliche Nutzungen innerhalb eines zu überplanenden Gebietes. Die Fa. Spezialtiefbau grenzt an das Plangebiet an. Aufgrund der räumlichen Situation (Hinterlandbebauung auf bebauten Grundstücken) kann nicht von einem	Der Stellung-nahme wird nicht gefolgt.

				Heranrücken der Wohnbebauung ausgegangen werden. Unabhängig davon wurden die Schallimmissionen ermittelt und textliche Festsetzungen zur Sicherstellung entsprechender Wohnverhältnisse im Gebäudeinneren getroffen.	
14	Handwerkskammer Humboldtstraße 16 39112 Magdeburg	15.05.2012	Es sind die Belange und der Bestandsschutz eventuell vorhandener oder sich ansiedelnder Handwerksbetriebe zu beachten. Diese dürfen in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden. Eine Behinderung der Wirtschaftswege ist auszuschließen.	Im Umfeld befinden sich keine Handwerksbetriebe, Ansiedlungs-begehren sind nicht bekannt.	kein Beschluss erforderlich
15	Polizeidirektion Magdeb. Abtl. Kampfmittel-beseitigung Sternstraße 12 39104 Magdeburg	09.07.2012	Die Fläche wurde anhand der vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse geprüft. Es ist davon auszugehen, dass bei dem beabsichtigten Bauvorhaben keine Kampfmittel gefunden werden. Allerdings können Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals gänzlich ausgeschlossen werden. Derartige wider Erwarten auftretenden Funde sind der Polizei / dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden.		
16	Amt 31 (Umweltamt) Julius-Bremer Straße 10 39104 Magdeburg				
	-untere Naturschutzbehörde	02.05.2012	Es wird angeregt die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu überarbeiten. Es gibt Kritik an der Beurteilung des Ist-Zustandes und des Erhaltungszustandes einzelner Flächen. In jedem Fall gibt es ein extern auszugleichendes Defizit von 365 Wertpunkten.	Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde überarbeitet. Die textlichen Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen sind ausreichend um den Ausgleich innerhalb des Gebietes zu gewährleisten.	kein Beschluss erforderlich
	-untere Immissionsschutzbehörde	25.05.2012	Der Bebauungsplan mit der Entwicklung als allgemeines Wohngebiet wird abgelehnt. Begründung:	Immissionsschutzrechtliche Regelungen wie z. Bsp. die TA-Lärm enthalten keine die Bauleitplanung begrenzenden	Der Stellungnah-

			Direkt angrenzend befindet sich die Spezialtiefbau GmbH (50 Mitarbeiter, bundesweit tätig). Die Arbeitszeit bzw. die Verladetätigkeit der Großgeräte erfolgt in Abhängigkeit von der Auftragslage auch nachts. Eine schalltechnische Untersuchung ergab eine erhebliche Überschreitung der Immissionsrichtwerte und der Spitzenpegel insbesondere in der Nacht der TA-Lärm. Es wird auf § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hingewiesen der besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass ein Einwirken von schädlichen Umweltauswirkungen aus Betriebsbereichen auf schutzwürdige Gebiete möglichst vermieden wird. Dieser Grundsatz kann hier nicht gewährleistet werden.	Vorgaben, sondern stellen Orientierungshilfen dar. Dies gilt insbesondere bei der Überplanung bebauter und damit vorbelasteter Gebiete. Der planerische Grundsatz der Trennung von Wohnen und Gewerbe ist im Stadtorganismus nicht überall durchsetzbar. In Gemengelagen kommt es immer wieder zu Situationen in denen das unmittelbare Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen planerisch behandelt und einer Abwägung unterzogen werden muss. Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich nicht um ein raumbedeutsames Vorhaben (s. auch Stellungnahme der oberen Planungsbehörde). Es liegt eine Gemengelage vor. Im Umfeld und direkt bis an die Grundstücksgrenze des Spezialtiefbaubetriebes heran wurden in den zurückliegenden Jahren Wohngebäude auf der Grundlage des § 34 BauGB errichtet. Das Nebeneinander zwischen dem Gewerbe und dem Wohnen (einschließlich Altbestand) besteht schon seit längerem ohne Probleme. Die überplanten Grundstücks-teile gehören zu den Bestandsgrund-stücken vorwiegend an der Straße Frankefelde. Über den Bauleitplan soll lediglich eine bauliche Nutzung der (sehr großen) Gartenbereiche ermöglicht werden. Die textlichen Festsetzungen gewährleisten einen ausreichenden Immissionsschutz innerhalb der Gebäude.	me wird nicht gefolgt.
	-untere Bodenschutzbehörde	26.04.2012	Die Begründung ist in einem separaten Punkt „Boden“ zu ergänzen. Es wird ein	Die Begründung wurde ergänzt.	kein Beschluss erforderlich

			entsprechender Textbaustein vorgegeben.		
	-untere Wasserbehörde	25.05.2012	Es wird unter der Bedingung zugestimmt, dass die schadlose Niederschlagswasserbeseitigung der Zufahrtswege der unteren Wasserbehörde nachzuweisen ist. Die Forderung wird unter Hinweis auf die bei der Erschließung des benachbarten B-Plan 354-1 angetroffenen geologischen und hydrologischen Bedingungen begründet. Außerdem wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei vier Zufahrtswegen keine Vegetationsfläche zur Versickerung angrenzt.	Die textliche Festsetzung zur Behandlung des Niederschlagswassers wurde um die von der unteren Wasserbehörde geforderte Bedingung ergänzt. Das (geänderte) Plangebiet enthält nur die zukünftigen Baugebietsflächen und die Anschlusswege an die öffentlichen Verkehrsflächen. Eine Versickerung auf angrenzenden, nicht zum Plangebiet gehörenden Flächen (Bestandsgrundstücke) ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht ausgeschlossen. Die öffentlich –rechtliche Sicherung erfolgt über die Bebauungsplanfestsetzung.	kein Beschluss erforderlich
17	untere Denkmalschutzbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg	10.05.2012	Im Plangebiet wurden keine Kulturdenkmale erkannt. Es wird jedoch auf die gesetzliche Meldepflicht für unerwartet freigelegte Funde und Befunde hingewiesen (§ 9 Abs. 3 und § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA).		
18	untere Bauaufsichtsbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg	16.05.2012	Dem Entwurf kann vorbehaltlich der Berücksichtigung / Klärung folgender Punkte zugestimmt werden: -Die Stichstraßen sind bereits 30 m lang und die angrenzenden Baufelder sehr tief. Es bleibt offen, ob für die Feuerwehr Wendeanlagen mit nicht unerheblichem Einfluss auf die GRZ errichtet werden müssen (Feuerwehrzufahrt bei Stichwegen nur bis 50 m). Ggf. sollte die Baufeldtiefe reduziert werden. -Die Größe von Baufeld 3 ist nicht eindeutig definiert. Die Bemaßung ist zu ergänzen. -Bei Grundstück 3 ist die Trennung der Baufelder durch eine 3 m breite nichtüberbaubare Grundstücksfläche nicht	-Die Baufelder wurden z. Teil korrigiert. Es ist gewährleiste, dass die Entfernung zwischen der öffentlichen Straße und dem Baufeld 50 m nicht übersteigt. Amt 37 wurde im Verfahren beteiligt. -Die Bemaßung wurde ergänzt. -Bei Grundstück 3 wurden die Baufelder durch eine 6 m Breite nichtüberbaubare Grundstücksfläche getrennt. Die	kein Beschluss erforderlich

			nachvollziehbar (Abstandsflächen, Brandüberschlag). Sinnvoller erscheint die Ausweisung eines Baufeldes welches im Süden reduziert wird (s. 1. Anstrich). -Die Baufelder 1 und 2 sind mit einem größeren östlichen Baugrenzenabstand zu versehen (vorhandene Grenzbebauung). Für Baufeld 1 ist ein 5 m großer Abstand vertretbar, Baufeld 2 sollte insgesamt nach Westen verschoben werden (Grenzsituation, Abstand zur Straße „An der Halberstädter Chaussee“ – Feuerwehr). -Die Angaben zur GFZ sind zu prüfen. -Der Ausschluss von Stellplätzen, Carports, Garagen außerhalb der Baugrenzen ist zu überdenken (zusätzliche Zuwegungen mit Einfluss auf die geringe GRZ). -Der § 2 Abs. 1 Satz 2 der textlichen Festsetzungen suggeriert, dass der 2. notwendige Stellplatz auf der Zufahrtsstraße zulässig ist. Diese 3 m breite Zufahrt muss aber für die Feuerwehr nutzbar sein. Es ist eine Ergänzung / Präzisierung des Textes erforderlich. -§ 2 Abs. 1 Satz 3 der textl. Festsetzungen meint vermutlich eine maximal zulässige Grundstückszufahrt von 3 m. Alle etwa 30 m langen Zufahrtsstraßen zu den Hinterliegergrundstücken weisen demgegenüber mindestens 3 m Breite auf. -§ 3 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen ist eindeutig zu formulieren (z. Bsp., dass Außenbauteile gemäß dem Lärmpegelbereich auszubilden sind). -Frankefelde und An der Halberstädter Chaussee verfügen nicht über Fußwege. Die Sicherung der Müllabfuhr ist deshalb fraglich.	Trennung ist durch das hier verlaufende Leitungsrecht (1 und 10 kV-Kabel mit 3 m Schutzstreifen) erforderlich. Es wurde eine Reduzierung der überbaubaren Fläche vorgenommen. -Der Abstand der Baugrenzen wurde vergrößert und Baufeld 2 nach Westen verschoben. -Die Geschossflächenzahl wurde korrigiert. -Die textliche Festsetzung ist entfallen. -s. vorheriger Anstrich -s. vorheriger Anstrich -Die textliche Festsetzung wurde entsprechend ergänzt. -Frankefelde und An der Halberstädter Chausse sind öffentlich gewidmete Straßen über die die Müllabfuhr der	

			-Es wird auf externe Ausgleichsmaßnahmen hingewiesen Aufgrund der einzelnen privaten Erschließung kommt es nicht zu einem städtebaulichen Vertrag. Es ist somit nicht nachvollziehbar wie der externe Ausgleich rechtlich gesichert wird.	Anliegergrundstücke abgewickelt wird. Die Abfallbehälter müssen von den künftigen Bauherren an den festgelegten Entsorgungstagen an diesen Straßen bereitgestellt werden. Eine Befahrung der ca. 30 m langen Stichwege erfolgt nicht. Auf der Westseite der Straße Frankefelde wurde der Fußweg noch nicht ausgebaut, die Fläche dafür steht aber zur Verfügung (unbefestigter Randstreifen). Da über die einzelnen Erschließungswege nur ein bis max. zwei Grundstücke erschlossen werden besteht auch die Möglichkeit die Abfallbehälter auf der Wegefläche bereitzustellen. -Der Bebauungsplan wird als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde zusätzlich zur besseren Beurteilung der Situation erstellt. Auf dieser Grundlage wurden Pflanzfestsetzungen getroffen die geeignet sind den Eingriff vor Ort zu kompensieren.	
19	untere Straßenverkehrsbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg	21.05.2012	Seitens des Tiefbauamtes und der unteren Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Einwände.		