



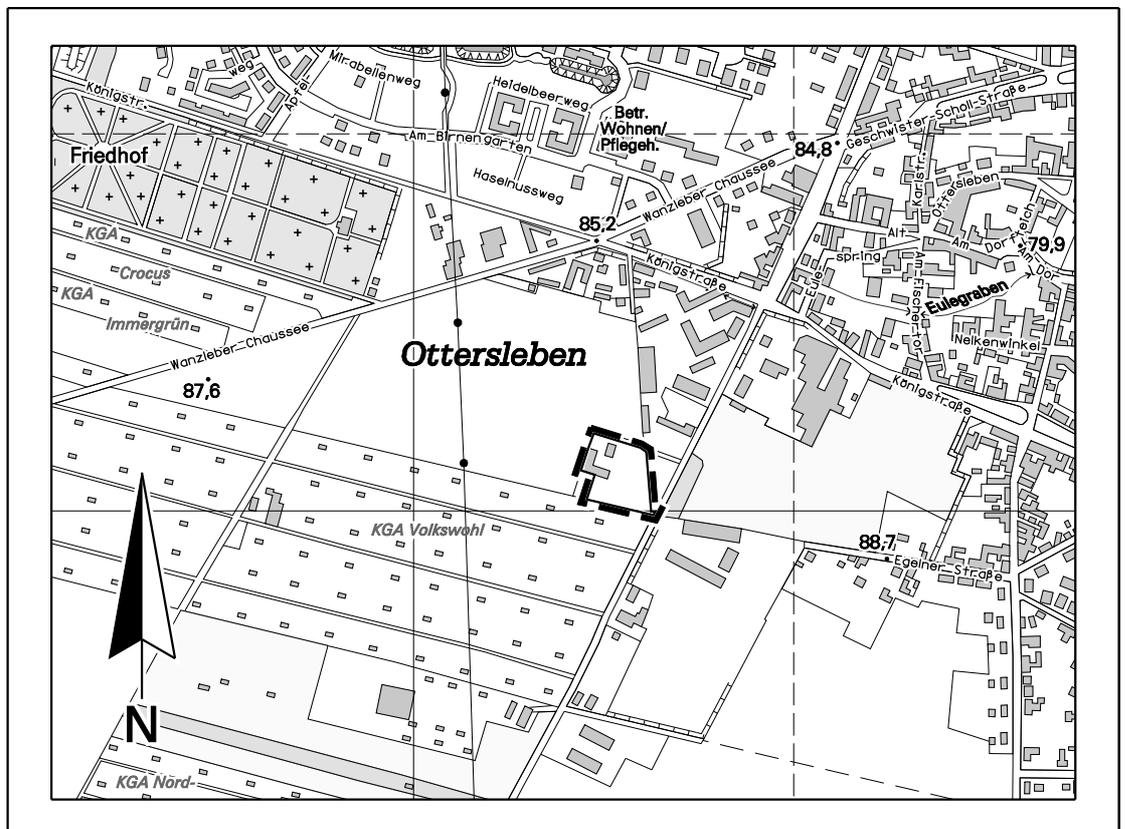
Behandlung der Stellungnahmen

- Zwischenabwägung -

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 353-3.1

HALBERSTÄDTER CHAUSSEE 5

Stand: April 2013



Planverfasser:

ISP

Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner

Halberstädter Straße 40a

39112 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 04/2013

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 353-3.1 „Halberstädter Chaussee 5“

Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf

Abwägungskatalog Teil I – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

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

lfd. Nr.	Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange
1	Landesamt für Denkmal-pflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, -Landesmuseum für Vorgeschichte- Richard-Wagner-Str. 9-10, 06114 Halle
2	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH, Herrenkrugstraße 140, 39114 Magdeburg

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

lfd. Nr.	Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Willy-Lohmann-Straße 7 06114 Halle Ref. 309 – obere Landesplanungsbehörde Ref. 307 – obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr	10.07.2012 10.07.2012 10.07.2012	 Die vorgelegte Planung ist nicht raumbedeut-sam. Eine landesplanerische Abstimmung ist somit nicht erforderlich. Der Vorentwurf entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dem Vorhaben stehen keine Einwände entgegen.		

	Ref. 401 – obere Abfallbehörde	10.07.2012	Die Zuständigkeit in bodenschutzrechtlicher Sicht liegt bei der unteren Behörde deren Stellungnahme zu beachten ist. Bei der Anlage handelt es sich entsprechend der Kurzbeschreibung offensichtlich um eine nach Spalte 2 der Bundesimmissionsschutzverordnung genehmigte Anlage für die die obere Abfallbehörde nicht zuständig ist, so dass auch keine Einwände bestehen.	Die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde wurde eingeholt.	kein Beschluss erforderlich
	Ref. 402 – obere Immissionsschutzbehörde	10.07.2012	Zu den öffentlichen Belangen dieses Referats wird keine Stellungnahme erstellt.		
	Ref. 404 – obere Behörde für Wasserwirtschaft	10.07.2012	Wahrzunehmende Belange werden nicht berührt.		
	Ref. 405 – obere Behörde für Abwasser	10.07.2012	Es bestehen keine Einwände.		
	Ref. 407 – obere Naturschutzbehörde	10.07.2012	Es werden derzeit keine Belange der oberen Naturschutzbehörde berührt. Es wird auf die Beachtung des Umweltschadensgesetzes und des Artenschutzrechts hingewiesen.		
2	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg Halberstädter Straße 39 a 39112 Magdeburg	12.07.2012	Das Vorhaben ist nicht raumbedeutsam. Die Abgabe einer Stellungnahme ist deshalb nicht erforderlich.		
3	50Hertz Transmission GmbH Eichenstraße 3A 12435 Berlin	26.06.2012	Es befinden sich keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH im Gebiet. Planungen liegen ebenfalls nicht vor.		
4	GDMcom GmbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig (für ontras VNG Gas-transport GmbH und VNG Gasspeicher GmbH)		Das Vorhaben berührt keine vorhandenen Anlagen oder laufende Planungen. Bei einer Erweiterung oder Verlagerung des Geltungsbereiches bzw. einer Überschreitung der Plangrenzen durch den Arbeitsraum ist die weitere Beteiligung erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass noch mit Anlagen anderer		

			Netz- und Speicherbetreiber bzw. –eigentümer gerechnet werden muss die gesondert zu beteiligen sind.		
5	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt Postfach 156 06035 Halle	09.07.2012	<u>Bergbau</u> <i>Markscheide- und Berechtamswesen, Altbergbau</i> Es bestehen keine Bedenken. <u>Geologie</u> <i>Ingenieur- und Hydrogeologie</i> Ingenieur- und hydrogeologische Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.		
6	Deutsche Telekom AG TNL Magdeburg BBN 23 / 2.5 Postfach 2100 39096 Magdeburg	15.06.2012	Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Es ist darauf zu achten, dass Beschädigungen ausgeschlossen werden. Die Standsicherheit von oberirdischen Anlagen muss gewährleistet bleiben. Ggf. notwendige Veränderungen an den Anlagen bedürfen der Zustimmung und sind rechtzeitig zu beantragen (8 Wochen Vorbereitungsfrist).		
7	E.ON Avacon AG Bereich Hochspannungsanlagen Taubenstraße 7 38106 Braunschweig	26.06.2012	Im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen und Leitungen. Es wird auf die westlich des Gebietes verlaufende 110-kV-Freileitung hingewiesen.		
8	Städtische Werke Magdeburg GmbH Bereich TS-K Am Alten Theater 1 30104 Magdeburg	12.07.2012	<u>Elektroversorgung</u> Es wird folgender Einwand erhoben: Die Abgrenzung des Geltungsbereiches weicht von der tatsächlichen Flächeninanspruchnahme ab. Darauf wurde in der Begründung nicht eingegangen. Das Grundstück 93/1, welches derzeit real zum Betrieb gehört muss einbezogen werden. Der gemeinsame Strom-Netzanschluss für den Betrieb und das Wohnhaus quert das genannte Grundstück und die Grundstücksbenutzungsrechte hängen davon ab, ob das in Anspruch genommene Grundstück auch bei abweichenden	Das Flurstück 93/1 (Flur 606) kann nicht in den Geltungsbereich einbezogen werden. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan umfasst grundsätzlich nur Flächen die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden oder deren Eigentümer der Planung zustimmen. Außerdem wird erst über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bodennutzung geregelt. Zu beurteilen sind deshalb die Planungsunterlagen und nicht die aktuell	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

		09.11.2012	<p>Eigentümern in wirtschaftlichem Zusammenhang mit dem Anschlussnehmer genutzt wird (§ 12 (1) NAV, 2. Punkt). Diese Frage ist zu klären, da ansonsten der Fall eintreten kann, dass der Betrieb und das Wohnhaus den Stromnetzanschluss verlieren. Es wird empfohlen, dass der Bauherr rechtzeitig die Planung der Elektroinstallation beauftragt und die Arbeiten bei den SWM anmeldet.</p> <p><u>Elektroversorgung</u> Die über da Flurstück 93/1 (Flur 606) verlaufende Stromleitung wurde durch die Städtischen Werke 2006 mit Zustimmung des Grundstückseigentümers verlegt. Es wird die Empfehlung ausgesprochen auf der Grundlage des Bebauungsplanverfahrens eine Neuordnung der Anschlussverhältnisse in der geplanten Zufahrtsstraße auf Kosten der Anschlussnehmer vorzunehmen.</p> <p><u>Gasversorgung</u> Es bestehen keine Einwände. Eine Gasversorgung des Plangebietes ist zur Zeit nicht vorgesehen.</p> <p><u>Wasserversorgung</u> Das Wohngebiet wird über eine Anschlussleitung OD 32 PE versorgt, die über das Grundstück 93/1 verläuft. Analog zur Stromversorgung ist hier eine Klärung zur Trinkwasserversorgung der Gewerbegebietsfläche erforderlich. Die in der Begründung unter 5.2.1 erwähnten Punkte können erst im Rahmen der Auftragsbearbeitung geprüft werden. Der Bauherr hat dazu einen Antrag auf „Veränderung eines Hausanschlusses“ zu stellen. Der Löschwasserbedarf wird in der Begründung auf 48 m³/h über 2 Stunden festgesetzt. Diese</p>	<p>vorgefundene örtliche Situation. Die SWM wurden davon in einem Schreiben informiert und um nochmalige Prüfung der Sachlage ersucht (04.10.2012). Für die Medien Elektro und Trinkwasser erfolgte daraufhin eine erneute Stellungnahme (Schreiben der SWM vom 09.11.2012).</p> <p>Die Empfehlung zur Umverlegung der Stromleitung wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. In die Entwurfsplanung wird sie nicht übernommen, da eine gesicherte Stromversorgung vorhanden ist.</p> <p>Die Aussagen zum Löschwasser betreffen die Erschließungsplanung und</p>	
--	--	------------	--	---	--

		09.11.2012	Aussage muss durch eine Messung am Unterflurhydranten bestätigt werden. Die Messung ist vom Bauherrn gesondert bei den SWM zu beantragen. Der Systembetriebsdruck (3,7 bar) und die Versorgungsdruckhöhe (122 m HN) werden angegeben. <u>Wasserversorgung</u>	Baudurchführung.	
		05.09.2012	Die vorhandene Leitung (OD 32 PE) wurde im Gebäude überprüft. Die genaue Lage im Gelände ist nicht bekannt. Eine Ortung ist wegen des Materials (Kunststoff) nicht möglich. Es wird eine koordinierte Neuordnung der Anschlusssituation empfohlen. <u>Wärmeversorgung</u> Es bestehen keine Einwände. <u>Abwasserentsorgung</u> Das Gebiet ist bisher abwasserseitig nicht erschlossen. Die in der Begründung vorgestellten Möglichkeiten der dezentralen Schmutz- und Regenwasserentsorgung werden bestätigt.	Der Erschließungsplan zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plan sieht die Neuverlegung einer Trinkwasserleitung von der Halberstädter Chaussee über die künftige Erschließungsstraße vor.	
9	Abwassergesellschaft Magdeburg mbH Am Alten Theater 1 39104 Magdeburg				
10	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Otto-von-Guericke-Str. 15 39104 Magdeburg	20.06.2012	Zur Planung selbst bestehen keine Bedenken. Im Textteil unter Punkt 2.1 wurde das falsche Flurstück aufgeführt. Es wird der anzubringende Quellenvermerk vorgegeben. Die verwendete Erlaubnisnummer ist im Landesamt nicht existent.	Es wurden entsprechende Korrekturen vorgenommen.	kein Beschluss erforderlich
11	Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt Dezernat 55 Gewerbeaufsicht Mitte Saalestraße 32 39126 Magdeburg	18.06.2012	Es gibt keine Ergänzungs- oder Änderungswünsche.		
12	Polizeidirektion Magdeb.	06.07.2012	Aus Sicht der Polizeidirektion Sachsen-Anhalt		

	Sternstraße 12 39104 Magdeburg		Nord bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.		
13	Polizeidirektion Magdeb. Abtl. Kampfmittel- beseitigung Sternstraße 12 39104 Magdeburg	23.07.2012	Die Fläche wurde anhand der vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse geprüft. Nach dem derzeitigen Stand der Technik ist davon auszugehen, dass keine Kampfmittel mehr zu finden sind. Gegen die weitere Nutzung der Fläche bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde niemals ganz ausgeschlossen werden können.		
14	Amt 31 (Umweltamt) Julius-Bremer Straße 10 39104 Magdeburg -untere Naturschutz- behörde	04.07.2012	-Es wird angeregt für die notwendige Ersatzpflanzung von Bäumen im Bebauungsplan Standorte festzusetzen. -Für die private Grünfläche ist die Pflanzung einheimischer Laubgehölze statt Thuja festzusetzen. <u>Begründung:</u> -Der vorhandene ortsbildprägende Baum kann nicht erhalten werden. Sein Verlust beeinträchtigt das Landschaftsbild. Die als	-Die notwendigen Ersatzpflanzungen können nicht im Geltungsbereich festgesetzt werden, da der Vorhabenträger nur Teileigentümer der Flächen ist. Das ihm tatsächlich gehörende Grundstück ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt (u. A. Fläche für die Feuerwehr). Der Fällantrag wird auf der Grundlage der Baumschutzsatzung gestellt. In diesem Zusammenhang erfolgt auch die Festlegung zu den Ersatzpflanzungen. Es wird vorgeschlagen die beiden Bäume an der Halberstädter Chaussee zu pflanzen (Ergänzung der bestehenden alleearartigen Bepflanzung). -Da die Sichtschutzpflanzung auch im Winter ihre Funktion erfüllen soll eignen sich Laubgehölze nur bedingt. Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde wurden deshalb Eiben gewählt.	kein Beschluss erforderlich

	<p>-untere Immissionsschutzbehörde</p>	<p>26.07.2012</p>	<p>Ersatz zu pflanzenden Bäume sollen ihre Wirkung im Plangebiet entfalten. Außerdem kann so die Vereinbarkeit der Pflanzstandorte mit den betrieblichen Erfordernissen als Voraussetzung für ein langes, ungestörtes Wachstum der Gehölze gesichert werden. -In der Begründung wird angeführt, dass die Pflanzung der Abgrenzung und Abschirmung sowie als Lebensraum für die einheimische Fauna dienen soll. Diese Ziele sind durch eine gezielte Auswahl heimischer Gehölzarten ebenso gut, im Hinblick auf die Lebensraumfunktion sogar besser zu erfüllen.</p> <p>Die Überplanung der Gewerbefläche zu einem Mischgebiet mit einem Wohnhaus wird als sehr bedenklich eingeschätzt. <u>Lärmschutz:</u> Die textliche Festsetzung ist wie folgt zu ergänzen: In der privaten Grünfläche B ist wie in der Grünfläche A eine 1.50 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. <u>Luftreinhaltung:</u> Es ist die Erstellung einer Staubemissionsprognose erforderlich. Dies ist bei diffusen Staubemissionen nach Nr. 4.6.1 1 b) der TA Luft grundsätzlich der Fall, wenn der Bagatel-Impulsstrom für Staub von 0,1 kg/h überschritten wird. Mit der Prognose ist nachzuweisen, dass entweder die irrelevante Zusatzbelastung nach Nr. 4.2.2 a) und nach Nr. 4.3.2 a) TA Luft oder dass die Gesamtbelastung nach Nr. 4.2.1 und Nr.4.3.1 TA Luft an den maßgeblichen Beurteilungspunkten nach Nr. 4.6.2.6 TA Luft nicht überschritten wird.</p>	<p>In diesem Bereich befindet sich bereits eine massive Mauer. Es wurde im Planteil A eine Festsetzung zum Erhalt der Mauer unter Angabe der Höhe als Mindest- und Höchstmaß aufgenommen.</p> <p>Nach Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde kann in Anbetracht des geänderten Betriebskonzeptes (Zwischenlager- und Containerplatz für Baustoffe ohne Sortieranlage) auf die Erstellung einer Staubemissionsprognose verzichtet werden.</p>	
	<p>-untere</p>	<p>25.06.2012</p>	<p>Dem Entwurf wird zugestimmt. Es liegen derzeit</p>		

	Bodenschutzbehörde -untere Wasserbehörde	26.06.2012	keine Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor. Die abfallrechtliche Zuständigkeit liegt bei der unteren Abfallbehörde des Umweltamtes (Punkt 9.6). Es wird grundsätzlich zugestimmt. Der Punkt 2.5.3 –Versickerung von Niederschlagswasser- ist zu ändern bzw. zu ergänzen. Die Korrekturen werden textlich vorgegeben.	Die Korrektur wurde vorgenommen.	
15	untere Denkmalschutzbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg	03.07.2012	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind nicht zu berücksichtigen. Es wird auf die gesetzliche Meldepflicht für unerwartet freigelegte archäologische Funde und Befunde sowie die damit in Zusammenhang stehenden Pflichten des Eigentümers / Veranlassers hingewiesen.	Es wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.	kein Beschluss erforderlich
16	untere Bauaufsichtsbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg	11.07.2012	Es wird zugestimmt, wenn die folgenden Punkte geklärt bzw. berücksichtigt werden: -Größe und Lage einiger Baufelder sind eindeutig und gut leserlich zu definieren. -Die textlichen Festsetzungen 2.3 und 2.5 werden abgelehnt. Sämtliche Baugrenzen oder Baulinien befinden sich an mindestens einer Grundstücksgrenze. Eine Überschreitung der Grundstücksgrenzen würde zwingend eine Baulast oder eine Grundbucheintragung erfordern. Ein Zurücktreten erzeugt Abstandsflächen die ebenfalls einer Baulasteintragung bedürfen. Die städtebaulichen Ziele dieser Festsetzung gehen aus der Begründung nicht hervor. -Unklar ist die Formulierung der textlichen Festsetzung 2.1 in Verbindung mit den darauf folgenden Punkten und dem Plan (Garagen lediglich im MI-Gebiet, in keinem GE-Gebiet Baugrenzen oder Baulinien für Garagen). Es wird davon ausgegangen, dass nicht alle Garagen zweckentsprechend genutzt werden	-Die Bemaßung wurde ergänzt. -Die textlichen Festsetzungen 2.3 und 2.5 sind entfallen. Der 1. Absatz der textlichen Festsetzung 2.1 entfällt. Der Carport wird zweckentsprechend zur Abstellung von Fahrzeugen genutzt. Die Container dienen als Büro und Materiallager und zur Aufnahme der Sanitäreinrichtungen. Die Angabe der Nutzung wurde entsprechend konkretisiert.	kein Beschluss erforderlich

		<p>sollen, sondern der Verwahrung von Werkzeug und Material dienen. Es wird ausdrücklich auf § 60 Abs. 1 BauO LSA hingewiesen.</p> <p>-Die Oberkante als Höchstmaß ist unklar definiert, es ist nur eine Höhe möglich.</p> <p>-Die Außenwände des bestehenden Lagergebäudes stehen direkt oder unmittelbar an den Grundstücksgrenzen. Die Ost- und Südfassade sind ohne Öffnung auszuführen. Bauordnungsrechtlich sind auch die beiden anderen Grenzwände (ohne Öffnungen) auszubilden.</p> <p>-Die Aussage in der Begründung, dass die Festsetzung der Baugrenze für das Wohnhaus dem Bestand entspricht, ist unzutreffend. Die Baugrenze ist nicht vermaßt. Es wird der Ist-Zustand beschrieben und das bauordnungsrechtliche Verfahren erläutert. Es wird nach dem Sinn der Abstände zu den Ost- und Westgrenzen gefragt.</p> <p>-Es wird auch auf das laufende bauordnungsrechtliche Verfahren gegen die Erdbaufirma hingewiesen. Aus der Begründung (Punkt 2.3) wird herausgelesen, dass auch perspektivisch Flächen außerhalb des Geltungsbereiches genutzt werden könnten.</p>	<p>-Die Angaben sind differenziert. Die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen erfolgt je nach städtebaulichem Erfordernis entweder als Höchstmaß oder als Mindest- bis Höchstmaß.</p> <p>-Das Lagergebäude ist vorhanden und muss grundlegend saniert werden. Die Zufahrt von Norden kann als gesichert angesehen werden. Das Gebäude gehört dem Vorhabenträger. Die nördlich angrenzende Fläche liegt im Geltungsbereich, d. h. die Flächen stehen entweder im Eigentum des Vorhabenträgers oder werden durch diesen mit Zustimmung des Eigentümers genutzt. Es wird festgesetzt, dass die West-, die Süd- und die Ostseite ohne Öffnungen ausgeführt werden. Auf der Nordseite muss die Zufahrt zulässig sein.</p> <p>-Das Baufeld wurde eindeutig vermaßt. Es gibt die tatsächliche Nutzung wieder. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den bisher bauordnungsrechtlich nicht genehmigungsfähigen Umfang der Wohnnutzung geschaffen werden. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche östlich und westlich des MI-Baufeldes ist zur Zeit mit Nebengebäuden (Schuppen) bebaut. Die Kartengrundlage wird zur besseren Lesbarkeit in diesem Bereich ergänzt.</p> <p>-Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt die gewerbliche Nutzung zu ordnen und die Erschließung zu sichern. Der Vorhabenträger muss sich im Durchführungsvertrag zur Umsetzung der Planung verpflichten. Unter Punkt 2.3 wird</p>	
--	--	---	---	--

			<p>Es wird gebeten Festsetzungen für Abpflanzungen oder Einfriedungen entlang der Grenzen in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>-Die mehrmaligen Aussagen in der Begründung, dass es sich um voll erschlossene Flächen im unbeplanten Innenbereich handelt sind nicht zutreffend.</p> <p>-Die im Entwurf enthaltene „Straßenverkehrsfläche“ ist rechtlich nicht nachvollziehbar. Soll es eine öffentliche oder eine Privatstraße werden, für die eine entsprechende rechtliche Sicherung notwendig ist ? Es wird dabei auch davon ausgegangen, dass hier kein städtebaulicher Vertrag zustande kommt.</p> <p>-Die Flächen der Feuerwehr gem. der gleichlautenden Richtlinie sind im Plan nicht erkennbar. Auf der Grundlage des § 5 Abs. 1 BauO LSA sind zu Gebäuden mit einem Abstand von über 50 m zu einer öffentlichen Verkehrsfläche Zu- / Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge (z. Bsp. Wendeanlagen) in entsprechender Qualität herzustellen und rechtlich zu sichern.</p> <p>-Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind z. T. nicht logisch nachvollziehbar bzw. erklärbar. Der südliche Baulaststreifen verläuft unvermaßt. Es wird gefragt womit die angrenzenden Außenbereichsgebiete versorgt werden müssen. Die mittlere Baulastzuwegung ist nicht präzise vermaßt. Es wird auf die Aussagen zur</p>	<p>lediglich der vorhandene, durch die Planung zu ändernde Zustand beschrieben.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren bietet die Gewähr für eine geordnete Nutzung in diesem Bereich. Gegen nicht genehmigungsfähige Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches muss bauordnungsrechtlich vorgegangen werden. Zäune sind dafür ein ungeeignetes Mittel. Ein städtebaulicher Grund für die Festsetzung einer Einfriedung liegt nicht vor.</p> <p>-Die Begründung wurde korrigiert.</p> <p>-Das Wegeflurstück stellt einen öffentlichen, jedoch nicht gewidmeten Weg in Baulastträgerschaft des Tiefbauamtes dar. Es erfolgt ein Teilausbau durch den Vorhabenträger. Ein städtebaulicher Vertrag ist schon wegen des Planverfahrens gem. § 12 BauGB zwingend erforderlich.</p> <p>-Das Fahrrecht innerhalb des Betriebsgeländes wird so erweitert, dass die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr angeordnet werden können.</p> <p>-Die Bemaßung wurde vervollständigt. Bei dem nördlichen und dem südlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (zugunsten der Versorger) handelt es sich um bestehende und zu erhaltende Versorgungsleitungen, deren Verlauf aus dem beigefügten Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans</p>	
--	--	--	---	--	--

		<p>Feuerwehr verwiesen. Der nördliche Baulaststreifen ist ebenfalls unerklärlich. Die Garage die darüber erreicht werden soll befindet sich auf dem gleichen Grundstück.</p> <p>-Die genaue Lage und Höhe der begrünten Sichtschutzwand ist in der Planzeichnung darzustellen. In der Begründung sind 5 Meter Abstand zum Wohnhaus angegeben, die textliche Festsetzung lässt aber einen Spielraum im 3 Meter Grünstreifen zu. Unter diesem Aspekt könnte hier keine oder eine kleinere Grünfläche entstehen. Es wurde in der entsprechenden textlichen Festsetzung ein falsches Wort verwendet.</p> <p>-Hinsichtlich der Bepflanzung wird auf das Nachbarschaftsgesetz verwiesen.</p> <p>- Punkt 1.1.4 der textlichen Festsetzung scheint verfehlt. Der Nachweis der Einhaltung der GRZ ist im Genehmigungsverfahren zu klären.</p>	<p>hervorgeht und die zusammen mit dem entsprechenden Schutzstreifen nachrichtlich übernommen wurden. Diese Leitungen dienen alle (derzeit) nicht der Versorgung der Betriebseinrichtung des Vorhabenträgers, sondern der Nutzung in der Mischgebietsfläche. Das Flurstück 527/97 ist Eigentum des Vorhabenträgers, die Flurstücke 10362 und 97/5 sind gepachtet.</p> <p>-Die Höhe ist eindeutig in der textlichen Festsetzung zu entnehmen. Die Breite von 3 m für die Pflanzgebotfläche wurde gewählt da eine aus bepflanzbaren Verbundsteinen zu errichtende 2,50 m hohe Wand eine entsprechend große Grundfläche beansprucht. Da diese begrünte Wand ausschließlich dem Sichtschutz dient, ist die genaue Anordnung innerhalb der Grünfläche nicht relevant; der zulässige Spielraum ist unschädlich.</p> <p>-Das Nachbarschaftsgesetz ist hier nicht anzuwenden. Es handelt sich um Festsetzungen eines Bauleitplans zum Schutz der Wohnnutzung. Die begrünte Wand wird mit 5 m Abstand zum Wohngrundstück auf einer Fläche in Verfügung des Vorhabenträgers errichtet. Die Heckenpflanzung nördlich des Mischgebietes erfolgt außerhalb einer vorhandenen Mauer. Beide Bepflanzungen entsprechen den Abstimmungen zwischen den Nutzern im Geltungsbereich und sind deren ausdrücklicher Wunsch.</p> <p>-Festgesetzt wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet für den Betrieb des Vorhabenträgers. Die Unterteilung in GEE 1</p>	
--	--	--	---	--

				bis GEe 4 erfolgt ausschließlich in Bezug auf unterschiedliche immissionswirksame Schalleistungspegel. Die entsprechend der GRZ von 0,8 nachzuweisenden 20 % unversiegelter Fläche beziehen sich auf das Betriebsgelände und können damit an beliebiger Stelle nachgewiesen werden. Die Festsetzung dient lediglich der Klarstellung.	
17	untere Straßenverkehrsbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg	04.07.2012	Es bestehen seitens des Tiefbauamtes / Straßenverkehrsbehörde keine grundsätzlichen Einwände. Es wird auf eine falsche Flurstücknummer hingewiesen und mitgeteilt, dass sich der Weg in Baulastträgerschaft von Amt 66 befindet (öffentlich).	Die Korrekturen im Begründungstext wurden vorgenommen.	kein Beschluss erforderlich