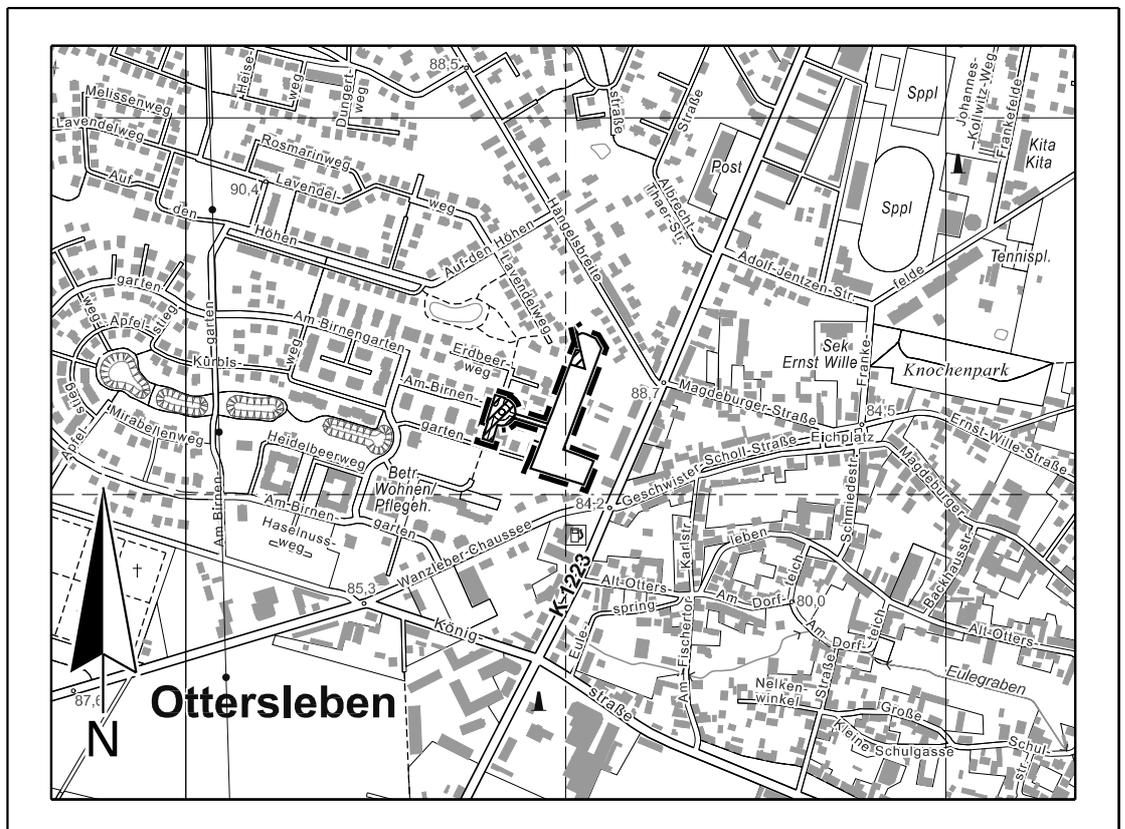




Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 353-4.1

ÖSTLICH BIRNENGARTEN

Stand: Oktober 2013



Planverfasser:

Fischer

Ingenieurbüro für Bauwesen

Jahrning 51

39 104 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 10/2013

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 353-4.1 „Östlich Birnengarten“

Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf

Abwägungskatalog Teil I – Bürger

Am 23.04.2013 fand eine Bürgerversammlung statt, zu der die Anlieger der Stichstraße (Am Birnengarten 51 – 51c) mittels Handzetteln zusätzlich zur ortsüblichen Veröffentlichung informiert wurden.

Gegen eine Weiterführung der Wohnbebauung in östliche Richtung gibt es seitens der Nachbarn keinerlei Vorbehalte. Das Problem ist die geplante Erschließung über die vorhandene Stichstraße. Die Anlieger sind Miteigentümer dieser Straße. Der Vorhabenträger erwirbt mit dem Vorhabengrundstück Teileigentum an der Straße. Eine andere Erschließungsmöglichkeit scheidet aus, da keine entsprechende Fläche verfügbar ist.

Die Bürger sprechen sich vehement gegen eine Erschließung des künftigen Wohngebiets über den privaten Stichweg aus. Es wird bezweifelt, ob einer der Teileigentümer die beabsichtigte Nutzung ohne das Einverständnis der anderen Beteiligten überhaupt durchsetzen kann. Es wurde auch die Breite der Stichstraße diskutiert. Für den Fall einer Nutzung der Stichstraße als Erschließung für das Wohngebiet werden neben dem Verlust der Wohnruhe, ein geringerer Wiederverkaufswert der Immobilie und Parkprobleme gesehen. Es werden negative Auswirkungen auf das Nachbarschaftsverhältnis befürchtet.

Das Plangebiet wird über eine bestehende und zu erweiternde private Erschließungsanlage an das öffentliche Straßensystem angebunden. Die juristische Auslegung der Verträge / Grundbucheintragungen zu der bestehenden Stichstraße sind privatrechtlich zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern zu klären.

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Vor Satzungsbeschluss muss der zwingend erforderliche Durchführungsvertrag abgeschlossen sein. Spätestens dann muss der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde nachweisen, dass er das Vorhaben auch durchführen kann.

lfd. Nr.	Bürger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	RA Göhmann Ottmerstraße 1-2 38102 Braunschweig	27.06.2013	Der Rechtsanwalt teilt im Namen seiner Mandantschaft (Miteigentümer des Wegegrundstücks zwischen Am Birnengarten und dem geplanten Baugebiet) mit, dass kein Einverständnis zur Anbindung des Wohngebietes über das Wegegrundstück besteht. Die	Es wird ein vorhabenbezogenes Bauleitplanverfahren durchgeführt. Die straßenseitige Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt ausschließlich über private Verkehrsflächen. Der Vorhabenträger erwirbt Miteigentumsanteile	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

			<p>Erschließung kann ggf. auch auf andere Weise, zum Beispiel über die Hängelsbreite vorgenommen werden.</p> <p>Die für die Ausweisung eines neuen Wohngebietes benötigten Flächen (einschließlich Flächen für die Erschließung und Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen) müssen grundsätzlich auf den eigenen Flächen des Investors nachgewiesen werden.</p>	<p>an dem bestehenden privaten Weg. Unterschiedliche Standpunkte bezüglich der Nutzung des Wegegrundstücks als Gebietszufahrt sind durch die Eigentümer privatrechtlich zu klären. Eine Anbindung an die Hängelsbreite bzw. die Halberstädter Chaussee ist nicht möglich, da die dafür notwendigen Flächen nicht erworben werden konnten.</p> <p>Vor Satzungsbeschluss muss der zwingend erforderliche Durchführungsvertrag abgeschlossen sein. Spätestens dann muss der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde die Verfügungsbefugnis über das Flurstück 55/25 und die Eigentumsanteile an den Flurstücken 10705, 10707 und 10709 nachweisen.</p>	
--	--	--	--	---	--

Abwägungskatalog Teil II – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

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

Ifd. Nr.	Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange
1	untere Denkmalschutzbehörde, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg

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

Ifd. Nr.	Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Willy-Lohmann-Straße 7 06114 Halle	26.06.2013	Mit der Stellungnahme wird nicht den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren vorgegriffen. Es werden keine öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen		

			Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Hinweis zur Datensicherung: Die obere Landesplanungsbehörde führt das Raumordnungskataster. Es wird um Mitteilung über die Genehmigung des Bauleitplanes und die Übergabe von Unterlagen gebeten.		
	Ref. 309 – obere Landesplanungsbehörde	26.06.2013	Die vorgelegte Planung ist nicht raumbedeutsam. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.		
	Ref. 307 – obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr	26.06.2013	Es werden keine Einwände erhoben.		
	Ref. 401 – obere Abfallbehörde	26.06.2013	Belange der oberen Abfallbehörde werden nicht berührt. Die Belange des Bodenschutzes werden durch die untere Behörde wahrgenommen.		
	Ref. 402 – obere Immissionsschutzbehörde	26.06.2013	Zuständigkeiten der oberen Immissionsschutzbehörde werden nicht berührt. Es soll ein Reines Wohngebiet ausgewiesen werden. Aus fachlicher Sicht wird auf die ca. 40 m entfernt verlaufenden Straßen (Halberstädter Chaussee, Wanzleber Chaussee) hingewiesen. Es wird vermutet, dass durch den Verkehrslärm die Orientierungswerte für ein WR (50 dB(A) tags, 40 dB(A)) deutlich überschritten werden. Auch von der benachbarten Tankstelle (ca. 60 m entfernt) könnten, soweit diese nachts geöffnet ist, Beeinträchtigungen ausgehen. Zuständig für die immissionsschutzrechtliche Überwachung ist die untere Behörde.	Die örtliche Situation wurde von der unteren Immissionsschutzbehörde anhand der dort verfügbaren Unterlagen geprüft. Die Einschätzung der oberen Behörde wird nicht geteilt. Ein schalltechnisches Gutachten für das Plangebiet ist nicht erforderlich.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
	Ref. 404 – obere Behörde für Wasserwirtschaft	26.06.2013	Es werden keine Zuständigkeiten berührt.		

	Ref. 405 – obere Behörde für Abwasser	26.06.2013	Es werden keine Zuständigkeiten berührt.		
	Ref. 407 – obere Naturschutzbehörde	26.06.2013	Belange der oberen Naturschutzbehörde werden nicht berührt. Es wird auf die Beachtung des Umweltschadengesetzes und des Artenschutzrechtes hingewiesen.		
2	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg Halberstädter Straße 39 a 39112 Magdeburg	19.06.2013	Das Vorhaben ist nicht raumbedeutsam. Eine Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft ist deshalb nicht erforderlich.		
3	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt -Landesmuseum für Vorgeschichte- Richard-Wagner-Str. 9-10 06114 Halle	13.06.2013	Archäologie: Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Aus dem betroffenen Bereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Die bauausführenden Betriebe sind auf die gesetzliche Meldepflicht für unerwartet auftretende Funde und Befunde und den Umgang damit hinzuweisen.	Es wurde ein Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.	kein Beschluss erforderlich
4	50Hertz Transmission GmbH Eichenstraße 3A 12435 Berlin	06.06.2013	Im Plangebiet gibt es weder Anlagen noch laufende Planungen der 50Hertz Transmission GmbH.		
5	GDMcom GmbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig (für ontras VNG Gas-transport GmbH und VNG Gasspeicher GmbH)	31.05.2013	Das Vorhaben berührt weder vorhandene Anlagen noch laufende Planungen. Bei einer Erweiterung des Geltungsbereiches oder der Überschreitung der Grenzen durch den Arbeitsraum ist eine erneute Beteiligung erforderlich. Bezüglich der Leitungen und Anlagen regionaler / örtlicher Gasversorgungsunternehmen ist mit dem zuständigen Leitungsbetreiber Verbindung aufzunehmen	Der Geltungsbereich wurde um eine Restfläche erweitert. Eine nochmalige Beteiligung erübrigt sich, da die diese Splitterfläche von anderen Bebauungsplangebietern umgeben ist für die der Leitungsbestand gleichfalls abgeprüft wurde. Die SWM als örtlicher Versorger wurde beteiligt.	kein Beschluss erforderlich
6	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt Postfach 156	01.07.2013	Bergbau Markscheide- und Berechtamswesen, Altbergbau: Bergbauliche Arbeiten oder Planungen gem.		

	06035 Halle		<p>Bundesberggesetz werden nicht berührt. Hinweise auf Altbergbau liegen nicht vor.</p> <p>Geologie Hydrologie und Umweltgeologie: Nach den Archivunterlagen stehen oberflächennah überwiegend mächtig Lößlehm und Geschiebemergel an, die nur gering wasser-durchlässig sind. Bei Starkregen muss mit Staunässe bzw. Schichtwasser gerechnet werden. Es sollten vorab standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit durchgeführt werden. Die Bauherren sollten über die zu erwartenden geologisch-/ hydrogeologischen Verhältnisse, die möglichen Probleme und den Untersuchungsbedarf in Kenntnis gesetzt werden. Maßnahmen zur Reduzierung der Entsorgungsmenge (Rückhaltung und Nutzung) mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal sind hier von besonderer Bedeutung.</p>	<p>Der vorhabenbezogene B-Plan setzt fest, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser dort verbleiben muss. In diesem Zusammenhang wurde eine Mindestgrundstücksgröße vorgegeben. Es wurde ein Hinweis bezüglich der Gefahr von Staunässe eingefügt. Die Begründung enthält eine ausführliche Darstellung der Situation.</p>	kein Beschluss erforderlich
7	Deutsche Telekom AG TNL Magdeburg BBN 23 / 2.5 Postfach 2100 39096 Magdeburg	06.06.2013	<p>Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Beschädigungen der Anlagen sind auszuschließen. Bei notwendigen Lageveränderungen ist die Telekom unverzüglich zu informieren. Sie dürfen nur mit Zustimmung der Telekom erfolgen. Die Bestandsanlagen sind nicht ausreichend. Es werden die Voraussetzungen für einen rechtzeitigen Ausbau des Netzes genannt.</p>	<p>Die Erschließung des Gebietes ist durch eine Netzerweiterung prinzipiell möglich. Die Aussagen beziehen sich überwiegend auf die Baudurchführung und sind nicht bebauungsplanrelevant</p>	kein Beschluss erforderlich
8	Avacon AG Steuerung Netzdienste Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter	10.06.2013	<p>Im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen / Leitungen von HSN Magdeburg GmbH und von E.ON Avacon AG.</p>		
8	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH Herrenkrugstraße 140 39114 Magdeburg	25.06.2013	<p>Die TWM betreibt keine Anlagen im Plangebiet. Zur Lage örtlicher Versorgungsanlagen wird an die SWM verwiesen.</p>		

10	<p>Städtische Werke Magdeburg GmbH Bereich TS-K Am Alten Theater 1 30104 Magdeburg</p>	02.07.2013	<p><u>Gasversorgung:</u> Es bestehen keine Einwände. Angrenzend ist eine versorgungswirksame Leitung vorhanden. von hier aus ist der Aufbau einer inneren Erschließung des Gebietes mit Gas möglich.</p> <p><u>Wasserversorgung:</u> Angrenzend an das Gebiet befinden sich zwei Bestandsleitungen. Eine Netzerweiterung für das Wohngebiet muss über die VW OD 125 PE (westlicher Straßennebenbereich Am Birnengarten) erfolgen. Der Löschwasserbedarf liegt vermutlich bei 48 m³/h über zwei Stunden. die konkrete Vorgabe erfolgt durch Amt 37. Die Löschwasserversorgung wird über vorhandene oder neu zu errichtende Unterflurhydranten sichergestellt. Die Leitung VW OD 63 PE steht allerdings dafür nicht zur Verfügung. Es werden der Systembetriebsdruck und die Versorgungsdruckhöhe benannt.</p> <p><u>Wärmeversorgung:</u> Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen.</p> <p><u>Elektroversorgung:</u> Es bestehen keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass vor dem Haus Am Birnengarten 55 ein Kabelverteilerschrank errichtet werden muss. Von diesem Punkt aus wird die neu zu verlegende innere Erschließung aufgebaut. Es ist geplant eine Verbindung zu der nordöstlich stehenden ONS Hängelsbreite 5 (4724) herzustellen.</p> <p><u>Info-Anlagen:</u> Info-Anlagen sind nicht vorhanden. Investive Maßnahmen sind nicht geplant.</p> <p><u>Abwasserentsorgung:</u> Im „Birnengarten“ wurde ein Trennsystem verlegt. Dieses System ist zwingend im Plangebiet weiterzuführen. Punkt 5 der Begründung zur Regenwasserentsorgung der Wohngrundstücke wird bestätigt. Das</p>	<p>Die medientechnische Ver- und Entsorgung kann grundsätzlich abgesichert werden (Aufbau einer inneren Erschließung). Die Einhaltung der vorgegebenen technischen Bedingungen muss in der Erschließungsplanung nachgewiesen werden. Ggf. notwendige Schutzstreifen werden in den B-Plan übernommen.</p>	kein Beschluss erforderlich
----	--	------------	--	--	-----------------------------

			<p>Regenwasser der privaten Verkehrsflächen kann in den Kanal Am Birnengarten abgeleitet werden. Vorrang haben dennoch auch hier die Vermeidung von Versiegelung bzw. die dezentrale Regenwasserentsorgung. Mit versickerungsfähigen Oberflächen kann eine weitestgehende Abflusslosigkeit erreicht werden. Es ist zu beachten, dass es im Extremfall auch zu einer Überlastung (geplanter) Regenwasseranlagen kommen kann. Der Straßenraum ist deshalb entsprechend zu gestalten (beidseitige Borde, Grundstückszufahrten mit Aufhöhung gegenüber Straßenoberkante). Als Vorflut für die Schmutzwasserableitung kann der KS DN 200 Am Birnengarten genutzt werden. Detaillierte entwässerungstechnische Randbedingungen werden nach Vorlage konkreter Erschließungsplanungen genannt. Voraussetzung für eine Übernahme von Kanalanlagen durch die AGM ist deren liegenschaftliche Sicherung. Es werden die außerdem die darüber hinaus zu erfüllenden Forderungen aufgeführt.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Der Aufbau eines Ver- und Entsorgungssystems ist technisch möglich, steht jedoch unter dem Vorbehalt einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung. Die SWM sind in die weiteren Planungen immer rechtzeitig einzubinden. Bei den Planungen sind die relevanten Normen und DIN-Bestimmungen zu beachten. Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot sind bei Bestandsleitungen und geplanten Trassen einzuhalten.</p>		
11	Abwassergesellschaft Magdeburg mbH Am Alten Theater 1 39104 Magdeburg		s. SWM		
12	Landesamt für Vermes-	19.06.2013	Es bestehen keine Bedenken.		

	ung und Geoinformation Otto-von-Guericke-Str. 15 39104 Magdeburg				
13	Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt Dezernat 55 Gewerbeaufsicht Mitte Saalestraße 32 39126 Magdeburg	06.06.2013	Es gibt keine Ergänzungs- und Änderungs- wünsche.		
14	Polizeidirektion Magdeb. Sternstraße 12 39104 Magdeburg	15.07.2013	Aus polizeilicher Sicht bestehen keine Einwände.		
15	Polizeidirektion Magdeb. Abtl. Kampfmittel- beseitigung Sternstraße 12 39104 Magdeburg	15.07.2013	Der Geltungsbereich ist nicht als Kampfmittel- verdachtsfläche ausgewiesen. Die vorliegenden Erkenntnisse unterliegen einer ständigen Aktualisierung, so dass künftige Anfragen abweichend von den bislang getroffenen Einschätzungen beantwortet werden könnten. Kampfmittelfunde können niemals gänzlich ausgeschlossen werden.		
16	Amt 31 (Umweltamt) Julius-Bremer Straße 10 39104 Magdeburg				
	-untere Naturschutz- behörde	12.06.2013	Es gibt keine Hinweise oder Anregungen.		
	-untere Immissionsschutzbehörde	12.06.2013	Die untere Immissionsschutzbehörde hat keine Anregungen zum B-Plan.		
	-untere Bodenschutzbehörde	17.06.2013	Es liegen keine Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen / Altlasten vor. Bodenschutz: Es wurde eine Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen vorgenommen. Die Gesamt- bewertung ergab ein „sehr gut“ (sehr gute Ertragsfähigkeit, sehr geringe Naturnähe, kein	Den Belangen des Bodenschutzes wird durch eine Minimierung des Eingriffs Rechnung getragen. Es sind nur Einzel- häuser auf einem mindestens 600 m ²	kein Beschluss erforderlich

	-untere Wasserbehörde	20.06.2013	<p>Archiv der Natur-und Kulturgeschichte, Wasserhaushaltspotenzial vermutlich mittel). Das Gebiet ist gering anthropogen beeinflusst. Die Planung führt zu einer Versiegelung kleingärtnerisch genutzten Bodens mit hoher Ertragsfähigkeit. Es ist ein entsprechender Ausgleich durch bodenbezogene Maßnahmen erforderlich. Die Belange des Bodens als endliche Naturressource sind durch Hinweise, u. a. auf Ausprägungen des Schutzgutes im Zusammenhang mit den zu erwartenden Auswirkungen in die Planung einzubringen .Es wird auf die Verwendung des Begriffs der Bodenfunktion gem. Bundesbodenschutzgesetz hingewiesen.</p> <p>Die Parzellengröße für Einfamilienhäuser sollte 500 m² nicht unterschreiten. Begründung: Aufgrund des anstehenden Bodens, der nur bedingt für eine Versickerung geeignet ist, müssen die Grundstücke entsprechend groß bemessen werden.</p>	<p>großen Baugrundstück zulässig. Außerdem darf die GRZ von 0.4 mit den in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen lediglich um 25 vom Hundert überschritten werden. Ein Ausgleich durch eine Bodenentsiegelung ist nicht möglich, da dem Vorhabenträger an anderer Stelle keine entsprechenden Grundstücke zur Verfügung stehen. Die Begründung wurde um Aussagen zum Bodenschutz ergänzt.</p> <p>Im Bebauungsplangebiet sind nur Einzelhäuser auf mindestens 600 m² großen Grundstücken zulässig.</p>	kein Beschluss erforderlich
17	untere Bauaufsichtsbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg	19.06.2013	Der geplante private Standplatz für Müllcontainer ist mit einer konkreten Größenangabe zu versehen. Außerdem sollte für die künftigen Wohngebäude eine maximale Gebäudehöhe über dem vorhandenen Gelände festgesetzt werden.	Die Größe des Müllsammelplatzes wurde ergänzt. Für die Gebäude wurde eine maximale Höhe vorgegeben.	kein Beschluss erforderlich
18	untere Straßenverkehrsbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg	12.06.2013	Es bestehen keine Einwände.		