

Stand: November 2013



1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde beteiligt durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplanentwürfe vom 04.01. bis 04.02.13 (1. Entwurf) und vom 27.09. bis 28.10.13 (2. Entwurf). Es gingen keine Stellungnahmen ein im Rahmen dieser Beteiligungsverfahren.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Beauftragten wurden beteiligt zum Entwurf der 2. Änderung mit Schreiben vom 20.12.12 und mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 04.02.13. Die im Rahmen dieser Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in den zweiten Entwurf sowie die Satzung zum B-Plan eingearbeitet. Mit Beschlussfassung zur Zwischenabwägung (Stadtratsbeschluss Nr. 1924-66(V)13 vom 05.09.13) erfolgte die Behandlung der Stellungnahmen im Sinne der Einarbeitung in die Planung. Diese Beschlüsse wurden in ihrem Ergebnis überprüft, bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung und behalten ihre Gültigkeit.

Zum zweiten Entwurf der zweiten Änderung des B-Planes Nr. 205-2 im Teilbereich wurde eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt vom 23.09. bis 28.10.13. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

2.1. Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahmen

Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde

2.2. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahme ohne Anregungen oder Hinweise

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger
1	21.10.13	Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung, Landesentwicklung
2	21.10.13	Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde/Behörde für den Schwerlastverkehr
3	21.10.13	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für die Wasserwirtschaft
4	21.10.13	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser
5	16.10.13	Landesamt für Vermessung und Geoinformation
6	22.10.13	Untere Straßenverkehrsbehörde
7	04.11.13	Untere Immissionsschutzbehörde

8	04.11.13	Untere Naturschutzbehörde
9	04.11.13	Untere Wasserbehörde

2.3. Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, TÖB	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	25.10.13	Städtische Werke Magdeburg GmbH/ Abwassergesellschaft Magdeburg GmbH	<u>Gas, Wasser-, Wärmeversorgung, Infoanlagen, Elektroenergieversorgung:</u> Es bestehen keine Einwände. Der im Planungsbereich befindliche Leitungsbestand an SWM-Versorgungsleitungen ist zu beachten und zu schützen. <u>Abwasserentsorgung:</u> Im B-Plan fehlt die zeichnerische Darstellung der Entwässerungsmulden für die Straße „An der Steinkuhle“. Im überarbeiteten 2. Entwurf wurde die Markierung der Entwässerungsmulden im WA als Grünfläche im Planteil A sowie in der Planzeichenerklärung gegenüber dem Entwurf vom August 2012 geändert. Zur Verdeutlichung der unterschiedlichen Nutzungsart sollten die Entwässerungsmulden weiterhin so markiert (grün) sein, dass diese nicht zur befahrbaren Fläche der Straße gehören.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Diese Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes, aber auf städtischem Grundstück. Die Herstellung ist über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Auch die nachfolgende Übernahme durch AGM ist im Rahmen dieses Vertrages geregelt. Insofern ist eine Änderung des Geltungsbereichs nicht erforderlich. Die Entwässerungsmulden wurden im Ergebnis der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum ersten Entwurf nun im zweiten Entwurf (und der Satzung) als öffentliche Verkehrsfläche/Entwässerungsmulde festgesetzt. Dies stellt die Realnutzung dar, da es sich nicht um eine klassische Grünfläche, sondern um eine technische Anlage, die ausschließlich der Straßenentwässerung dient, handelt.	Kein Beschluss erforderlich.

2	08.10.13	Untere Bodenschutzbehörde	Altlasten und schädliche Bodenveränderungen werden im Punkt 5.5 der Begründung sowie im Planteil B unter „Hinweise“ ausreichend berücksichtigt. Der Satz unter Punkt 5.5 „Eine Beeinträchtigung der Nutzung der Grundstücksflächen zu Wohnzwecken kann aus den vorliegenden Untersuchungen nicht abgeleitet werden“ kann bei den Käufern zu Fehlannahmen führen. Er sollte entfernt werden.	Die Begründung wurde entsprechend der Stellungnahme der Bodenschutzbehörde umformuliert.	Kein Beschluss erforderlich.
3	28.10.13	Untere Bauaufsichtsbehörde	Zu Planteil A, Planzeichenerklärung, I, Pkt. 2 - Geschosszahl: Gemäß der Planzeichenverordnung Pkt. 2.7 müsste hier die Benennung mit - Zahl der Vollgeschosse - erfolgen. Zu Planteil B, Textliche Festsetzungen, Pkt. 1.2, Ausnahme von der festgesetzten Geschosszahl ... Die Festsetzung wurde missverständlich formuliert. Nach Rücksprache im Planungsamt soll hier die Errichtung von 2-geschossigen Stadtvillen, aber auch von bis zu 3-geschossigen Einfamilienhäusern möglich sein, wobei hier das 3. Obergeschoss kein Vollgeschoss sein darf. Bei der Festsetzung von 2 Vollgeschossen als Höchstmaß (siehe auch v.g. Pkt. 1) wäre ein 3. Geschoss, welches kein Vollgeschoss ist (Vollgeschossdefinition siehe § 87 Abs. 2 BauO LSA) regelzulässig. Eine Ausnahme wäre nicht erforderlich. Zu 5.5 Begründung - durchwurzelbare Mutterbodenschicht: Auf das Erfordernis eine - durchwurzelbare Mutterbodenschicht - herzustellen wird im B-Plan, Planteil B, Pkt. 2 nur hingewiesen, es gibt keine Angaben über die geforderte Regelmächtigkeit. Es ist nicht ersichtlich wie dieses "Herstellen" erfolgen soll. Gem. § 12 BBodSchV ist auch ein Aufbringen möglich, d.h. dass hier Mutterboden in einer Regel-	Die Formulierung wurde angepasst. Planerisches Ziel ist die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen zuzüglich eines ausbaufähigen Daches auch als Staffelgeschoss, nicht nur als geneigtes ausbaufähiges Dach. Die gültige Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt beinhaltet leider bei ihrer Definition des Vollgeschosses den Bezug zum jeweiligen Geschoss (2/3 des Dachgeschosses über 1,60m Geschosshöhe), so dass jedes Staffelgeschoss ein Vollgeschoss wäre. Die textliche Festsetzung 1.2 ist insofern weiterhin erforderlich, wurde aber einvernehmlich mit der unteren Bauaufsichtsbehörde umformuliert. Die Angaben zur durchwurzelbaren Mutterbodenschicht reichen in der Begründung sowie durch den Bezug zur Rechtsvorschrift im Planteil B aus. Eine Regelung zur Geländehöhe ist entbehrlich. Jeder Grundstücksbesitzer muss die geltenden Vorschriften beachten. Sofern sich durch Boden-	Kein Beschluss erforderlich.

			mächtigkeit von bis zu 1 m aufgebracht werden kann/muss. Da der B-Plan keine Festsetzungen trifft wäre ein Bodenaustausch oder eine Aufschüttung möglich was zu Höhenunterschieden zwischen den Bauparzellen von bis zu 1 m führen kann. Dies kann bauordnungsrechtlich (Abstandsflächen) und ggf. auch bei der erforderlichen Versickerung des Niederschlagswassers zu Problemen führen. Der B-Plan sollte hierzu entsprechende Festsetzungen treffen. Zu 7.3 Begründung, letzter Absatz – Kontamination: Die bezeichneten kontaminierten Bereiche und Festsetzungen zur Einschränkung der Versickerung fehlen im B-Plan. Diese sollten ergänzt werden.	auftrag Abstandsflächen ergeben würden, sind diese zu prüfen und zu regeln. Im Bebauungsplan sind nur solche Festsetzungen zu treffen, welche „erforderlich“ sind. Eine zwingende Höhenvorgabe der Geländehöhe ist städtebaulich nicht zu begründen. Auch zur Niederschlagswasserbeseitigung trifft der B-Plan in Verbindung mit dem Landeswassergesetz eindeutige Vorgaben. Jeder Grundstückseigentümer ist danach verpflichtet, das Niederschlagswasser schadlos und auf dem eigenen Grundstück zu verwerten. Es gibt keine kontaminierten bekannten Bereiche. Mehrere Gutachten wurden durchgeführt, die Ergebnisse gemäß Stellungnahme der hierfür zuständigen unteren Bodenschutzbehörde korrekt in der Begründung dargestellt. Die Formulierung unter Punkt 7.3 stellt einen allgemeinen Hinweis dar, falls bei standortkonkreten weiteren Untersuchungen solche Belastungen gefunden würden. Die Formulierung wurde außerdem geändert. In Abstimmung mit der hierfür zuständigen Bodenschutzbehörde wurde das Wort „kontaminiert“ durch „verfüllt“ bzw. „Verfüllung“ ersetzt.	
--	--	--	--	--	--