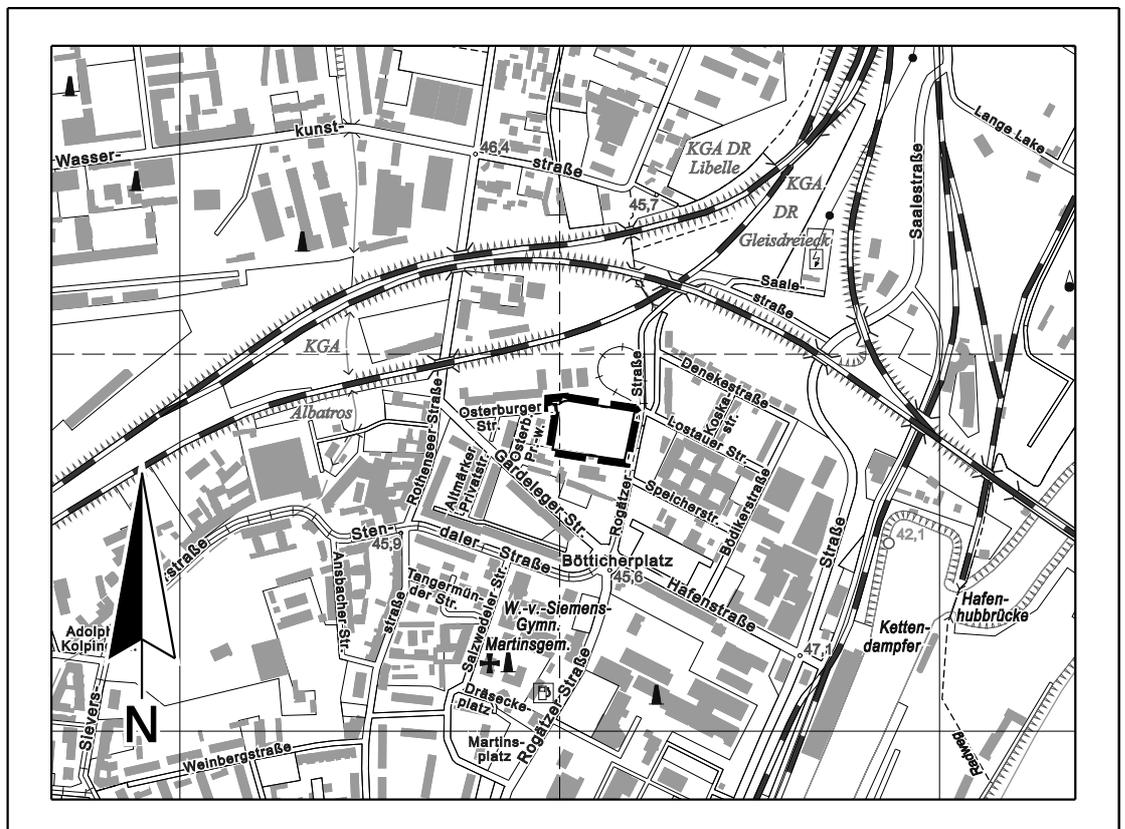




Behandlung der Stellungnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 178-4.1

OSTERBURGER STRASSE

Stand: März 2014



Planverfasser:

Fürste & Partner

Diplomingenieure & Stadtplaner

Harnackstraße 7

39 104 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 03/2014

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde beteiligt durch öffentliche Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Auslegung wurde durchgeführt vom 06.11.13 bis zum 06.12.13 nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 39 am 25.10.13.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und während der sonstigen Planaufstellung gingen keine Stellungnahmen ein.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.11.13 und mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 06.12.13 beteiligt.

Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme

Polizeidirektion Sachsen-Anhalt
Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahme ohne Anregungen oder Hinweise

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Datum Stellungnahme
1	Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung und regionale Entwicklung	04.12.13
2	Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde/ Behörde für den Schwerlastverkehr	04.12.13
3	Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde	04.12.13
4	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Wasserwirtschaft	04.12.13
5	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser	04.12.13
6	Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde	04.12.13
7	50Hertz Transmission GmbH TG Netzbetrieb	07.11.13
8	E.ON Avacon AG Transport- und Spezialnetze	06.12.13
9	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation	15.11.13
10	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH	18.11.13
11	Handwerkskammer Magdeburg	13.11.13
12	Untere Naturschutzbehörde	12.12.13
13	Untere Immissionsschutzbehörde	12.12.13
14	Untere Bodenschutzbehörde	12.12.13

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahme mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, TÖB	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss-Vorschlag
1	02.12.13	DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Leipzig	Gegen den vorgelegten B-Plan-Entwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet südlich aktiver Bahnanlagen befindet. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinien planfestgestellt sind. Es obliegt den Anliegern/ Bauherren, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.	Der Bebauungsplan weist auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung unter Beachtung der Bahnanlagen Lärmpegelbereiche aus. Damit sind gesunde Wohnverhältnisse gesichert.	Kein Beschluss erforderlich.
2	12.11.13	Deutsche Telekom Technik GmbH TI Niederlassung Mitte-Ost	Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind sicherlich nicht ausreichend. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Die vorhandenen Telekommunikationslinien stellen die Anschlusskabel des Altbestandes dar und müssen durch neue Anlagen ersetzt werden. Der Vorhabenträger führt die dafür notwendigen Erschließungsplanung und Abstimmungen durch.	Kein Beschluss erforderlich.
3	28.11.13	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH	<p>Gasversorgung: Das Plangebiet ist derzeit nicht erschlossen. Die Gasversorgung wäre über die vorhandene Niederdruckleitung OD 110 PE in der Rogätzer Straße sowie über die ND-Gasleitung OD 90 PE in der Osterburger Straße technisch möglich. Zwischen den Anlagen ist ein Ringschluss herzustellen. Gegenwärtig sind jedoch keine investiven Maßnahmen geplant, da der Erschließungsträger keine Gasversorgung wünscht.</p> <p>Wasserversorgung: Das Plangebiet ist gegenwärtig nicht erschlossen. Folgender in Betrieb befindlicher Leitungsbestand befindet sich im angrenzenden Bereich:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die weiteren Abstimmungen zur Dimensionierung und Lage von ggf. erforderlichen zusätzlichen Hydranten</p>	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH)	<ul style="list-style-type: none"> – VW OD 110 PE, Baujahr 2012, im nördlichen Straßebereich der Osterburger Straße – VW OD 160 PE, Baujahr 2002, im östlichen Straßenebenbereich der Rogätzer Straße. <p>Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz zu erfolgen. Der Systemdruck beträgt 4,8 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992.</p> <p>Wärmeversorgung/Elektroversorgung: Es bestehen keine Hinweise oder Bedenken.</p> <p>Infoanlagen: Eine Erschließung zur Versorgung von Informationstechnischen Diensten (Tel./TV/Internet) ist technisch möglich. Zu investiven Maßnahmen befindet sich MDCC mit dem Erschließungsträger in Verhandlung.</p> <p>Abwasserentsorgung: Für die Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen und der AGM vorzulegen. Das im Planungsgebiet anfallende Schmutzwasser ist in den Mischwasserkanal KM DN 350 in der Osterburger Straße einzuleiten.</p>	<p>zur Löschwasserversorgung betreffen die nachfolgende Realisierungsphase.</p> <p>Das Amt für Brand- und Katastrophenschutz hat den Feuerlöschbedarf definiert mit 96 m³/h für die Dauer von 2 h. Dies ist der nachfolgenden Realisierungsplanung zu Grunde zu legen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Genehmigung wird im Rahmen der Realisierungsplanung vorgelegt.</p>	
5	28.11.13	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH	<p>Wasserversorgung: Eine Netzerweiterung ist über diesen Leitungsbestand möglich. Dazu ist zwischen den beiden Versorgungsleitungen ein Ringschluss herzustellen.</p> <p>Abwasserentsorgung: Zu den geplanten Abwasserkanälen ist in Abhängigkeit von der Nennweite eine Gesamtschutzstreifenbreite von b=6...10m einzuhalten. Eine Überbauung der Anlagen ist nicht zulässig.</p>	<p>Zwischen den beiden Versorgungsleitungen in der Osterburger Straße und der Rogätzer Straße wird in öffentlichen Verkehrsanlagen ein Ringschluss für die Wasserversorgung realisiert.</p> <p>Die Schutzstreifen wurden geprüft und sind im B-Plan dargestellt.</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt.

			Bis zu einer Nennweite von DN≤400 mm ist eine Gesamtschutzstreifenbreite von b=6m, zwischen 400<DN≤600 mm von b=8 m und ab DN>600 mm von b=10 m abzusichern. Die Schutzstreifenbreite ist entsprechend zu markieren.		
6	27.11.13	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	Auf der Plangrundlage ist der Quellenvermerk für die verwendete Liegenschaftskarte anzubringen.	Der Quellenvermerk zur Plangrundlage wurde ergänzt.	Kein Beschluss erforderlich.
7	28.11.13	Industrie- und Handelskammer	Wir gehen davon aus, dass Unternehmen (insbesondere Sudenburger Autoservice) in unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabens durch die heranrückende Wohnbebauung in ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht beeinträchtigt werden. Eine Standortsicherung und –entwicklung ist zu gewährleisten.	Es besteht bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 178-4C „Stendaler Straße“, welcher für die Fläche des bestehenden Gewerbebetriebes und das hier überplante Fläche ein Mischgebiet festsetzt. Die Standortsicherung und Standortentwicklung im Rahmen eines Mischgebietes wird durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes nicht beeinflusst.	Kein Beschluss erforderlich.
8	12.12.13	Untere Wasserbehörde	Für die Bemessung und Errichtung der Mulden-Rigolen-Versickerungsanlage ist das DWA-Arbeitsblatt A 138 – Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen. Für die Einleitung/Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der unteren Wasserbehörde vor der Errichtung der Anlage einzuholen. Sollten bei den Baumaßnahmen alte Brunnen aufgefunden werden, so ist die untere Wasserbehörde unverzüglich darüber zu informieren. Die untere Wasserbehörde entscheidet über den Fortgang der Arbeiten (Rückbau bzw. Verfüllung des Brunnens).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Erschließungsträger weiter geleitet. Die Hinweise betreffen die Planrealisierung und werden in die Begründung aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.
9	03.12.13	Untere Denkmalschutzbehörde	Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldepflicht bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder beim	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis und in die Begründung aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.

			Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Berliner Str. 25, 39175 Heyrothsberge, Tel.: 039292/699826. Funde oder Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals sind nach § 9 (3) DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen; eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen. Für alle im Zusammenhang mit dem auffinden eines Kulturdenkmals notwendigen Maßnahmen zur Sicherung, Erhaltung oder Dokumentation haben nach § 14 (9) DenkmSchG LSA die Eigentümer oder Veranlasser aufzukommen.		
10	06.12.13	Untere Straßenverkehrsbehörde	Es besteht folgender Einwand zum B-Plan: Im Bereich der Abzweigung der nördlichen Stichstraße ist die Wendeanlage gemäß RAST06 zu gestalten.	Zur Dimensionierung der Wendeanlage fanden vorab der Entwurfsbearbeitung Direktabstimmungen des Vorhabenträgers mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz und mit dem Städtischen Abfallwirtschaftsbetrieb statt. Die geplante Verkehrsanlage wurde dort für ausreichend erachtet. Diese Sachlage wurde im Rahmen einer Besprechung am 19.12.13 der unteren Straßenverkehrsbehörde bzw. dem Tiefbauamt dargelegt. Eine Vergrößerung der Verkehrsfläche wird auf der Grundlage der Bestätigung durch die entsprechenden Nutzer nicht für erforderlich gehalten.	Kein Beschluss erforderlich.
11	28.11.13	Untere Bauaufsichtsbehörde	Für die Gebäude wird eine höhenmäßige Einschränkung von 11,50 m gemessen von künftiger Fahrhahnoberkante festgesetzt. Die Dachform ist nicht festgesetzt - als höchste Gebäudehöhe wird der Dachfirst angegeben. Die Festsetzung GFZ von 1,2 ist aufgrund der unterschiedlichen geplanten Grundstücksgrößen für die darauf stehenden Gebäude unvorteilhaft. Die Randhäuser würden über ca. 310 m ² und die Mittelhäuser über ca. 202 m ² zulässige Geschoss-	Die Festsetzung einer Dachform ist planungsrechtlich nicht möglich, hierzu fehlt die Rechtsgrundlage. Die festgesetzte Gebäudehöhe bestimmt eindeutig und abschließend die zulässige bauliche Höhe, welche sich in die Umgebungsbebauung einfügt. Die GFZ und die Gebäudehöhe stellen jeweils zulässige Maximalwerte dar	Kein Beschluss erforderlich.

			<p>fläche verfügen können, die aufgrund der Höhenbegrenzung für die Randhäuser nicht ausschöpfbar wären.</p> <p>Bei der Berechnung der Geschossflächen ergäben sich für die Mittelhäuser 3 Geschosse mit einem Satteldach und für die Randhäuser 4 Geschosse mit Satteldach. Die Höhenbegrenzung 11,50 gibt aber die Höhe der künftigen Häuser vor. Es wären 3 Geschossen mit einem Satteldach ausführbar, bei einer Geschosshöhe von 3,0 m.</p> <p>Baufelder werden im B-Plan nicht ausgewiesen.</p> <p>Die Errichtung von Carports in Richtung innerer Erschließungsstraße bietet sich an. Hier könnte es Probleme mit dem Abstand von Garagen/Carports zur öffentlichen Straße kommen, nach Garagenverordnung 3,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche.</p> <p>Der südöstliche Grundstücksteil des B- Planes wird nicht von der Erschließung erfasst.</p> <p>Für die Mittelhäuser sind keine Wirtschaftswege zum Gartengrundstück vorgesehen.</p> <p>Es scheint, dass ein bestimmter Haustyp errichtet werden soll. Hinsichtlich der Konkretisierung der Festsetzungen würde die Anzahl der Geschosse und die Firsthöhe mit Festsetzung der Dachform günstiger erscheinen. Die Angleichung an den Baustil der Gebäude in der Osterburger und Gardeleger Straße könnte damit erreicht werden.</p> <p>Bei den kleinen Grundstücksgrößen dürfte durch Nebenanlagen die GRZ mit der Regelung max. 0,25 Überschreitung der Zulässigen GRZ für Nebenanlagen nicht ausreichen, da die Stellplätze diese Werte erreichen und die allgemein üblichen Terrassen und Geräteschuppen zu einer Überschreitung führen würden.</p>	<p>und geben so einen Rahmen vor.</p> <p>Auch für die Mittelhausgrundstücke ist die festgesetzte GFZ ausreichend und gewährleistet die Errichtung der geplanten Wohnhäuser.</p> <p>Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, welcher konkret die Gebäudegrundfläche festsetzt.</p> <p>In der Planung sind keine Carports vorgesehen.</p> <p>Die Zufahrt zum letzten Grundstück ist von der öffentlichen Straße aus gesichert.</p> <p>Wirtschaftswege sind für die gesicherte Erschließung nicht erforderlich, wenn auch für die Nutzer grundsätzlich komfortabel. Der Vorhabenträger ist hier frei in seiner planerischen Entscheidung.</p> <p>Es ist städtebaulich nicht zwingend erforderlich, sich an den Baustil der sogenannten Altmark-Siedlung anzugleichen. Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe ist eine eindeutiges und sich in den Bestand einfügendes Maß an zulässiger Bebauung definiert.</p> <p>Die zulässige Überbauung wurde durch den Vorhabenträger für alle geplanten Parzellen überprüft und für ausreichend erachtet.</p>	
--	--	--	---	--	--

10	05.02.14	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG	<p>An den B-Plan angrenzend befinden sich Gleisanlagen, Oberleitungs- und Bahnenergieversorgungsanlagen. Veränderungen dieser Anlagen sind nicht geplant. Im Nahbereich von Bahntrassen gleichstrombetriebener Nahverkehrsmittel können Beeinflussungen durch magnetische Gleichfelder auftreten. Die Anlagen der MVB dürfen nicht durch Bautätigkeit und nachträgliche Nutzung beeinträchtigt werden.</p> <p>Die neue Grenzbebauung, Pflanzung von Hecken, Bäumen usw. darf nicht zu Nutzungseinschränkungen (Freihalten Sichtbeziehungen für die Straßenbahn, Fußgänger, Radfahrer) Entstehen.</p> <p>Die sich aus dem vorhandenen und zukünftigen Betrieb der Straßenbahn ergebenden Immissionen sind zu dulden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Immissionen des Straßenbahnbetriebs sind dem B-Plan durch die dargestellten Lärmpegelbereiche und zugehörigen Festsetzungen berücksichtigt.</p> <p>Durch die Planung und nachfolgende Realisierung entstehen unter Berücksichtigung der B-Plan-Festsetzungen keine Beeinträchtigungen.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
----	----------	--	---	---	------------------------------