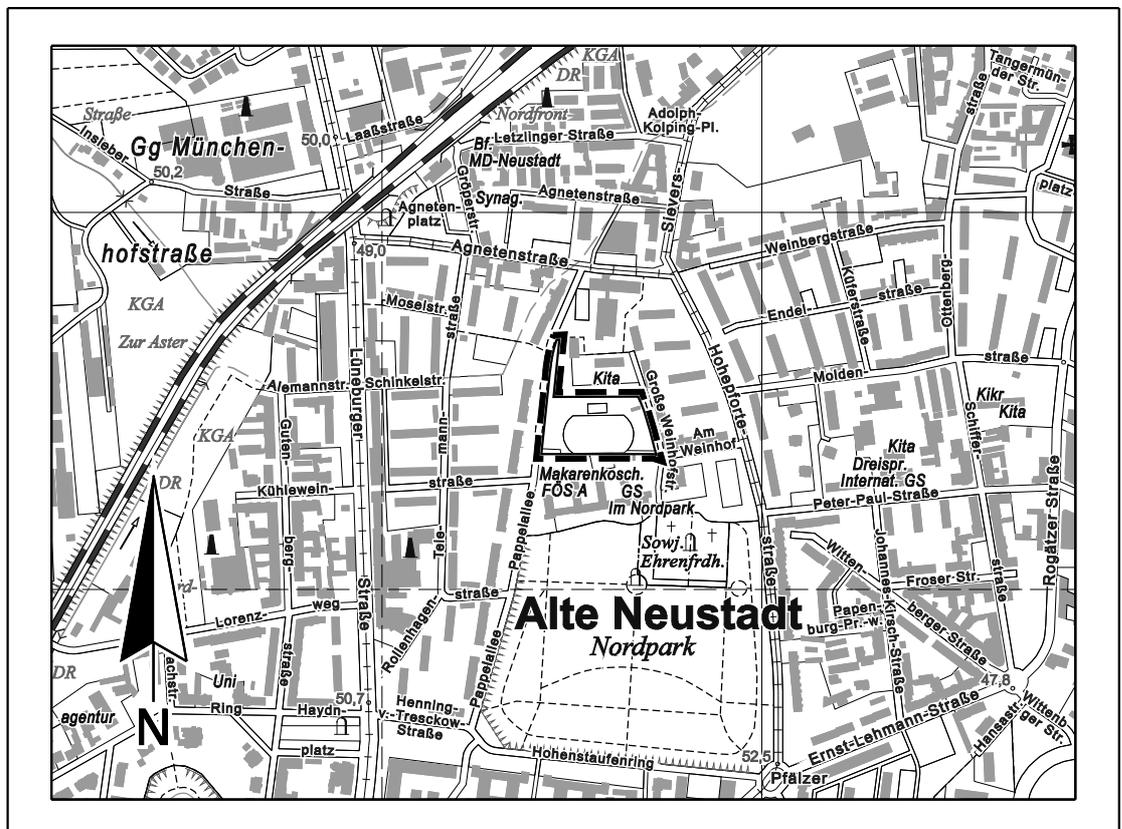




Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 173-1.1

PAPPELALLEE/ GROSSE WEINHOFSTRASSE

Stand: November 2014



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 11/2014

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 14 am 11.04.14 sowie durch eine Bürgerversammlung am 26.06.14. Im Rahmen dieser Bürgerversammlung gingen folgende Stellungnahmen ein:

Bürgerin/ Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
Bürgerin 1	Die Kindertagesstätte benötigt eine Zufahrt von Süden.	Die MWG ist Grundstückseigentümerin beider Flächen. Hier wurde bereits eine Lösung in beiderseitigem Einvernehmen gefunden, da der reibungslose Betrieb der Kita ursächliches Interesse der MWG ist. Eine Festsetzung im B-Plan ist insofern nicht erforderlich aufgrund der Grundstückssituation. Die Befahrung erfolgt von der Großen Weinhofstraße aus über die Fahrgasse der privaten Stellplatzanlage. Die Festsetzung des Pflanzgebotsstreifens entlang der Kita wurde unterbrochen im Bereich der geplanten Zufahrt zur Kindertagesstätte.	Kein Beschluss erforderlich.
Bürger 2	Die Erschließung über die Große Weinhofstraße wird kritisch bewertet. Diese ist bereits im Bestand überlastet und weist eine zu geringe Breite auf. Es wird zwar grundsätzlich begrüßt, dass das Grundstück von zwei Zufahrten erschlossen wird, allerdings sieht er Probleme in der Parksituation und teils fehlenden Gehwegen an der Großen Weinhofstraße.	Hier handelt es sich vorwiegend um verkehrsorganisatorische Belange durch rechtswidriges Parken auf Bürgersteigen usw. Der Verkehrsraum (Flurstücksgröße/-breite) ist groß genug, allerdings der Ausbauzustand kritisch. Die Straßenverkehrsbehörde wird im Rahmen der nachfolgenden Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Dabei können möglicherweise erforderliche Veränderungen Thema werden. Seitens des Vorhabenträgers ist es außerdem vorgesehen, durch entsprechende Maßnahmen (Schraken an der Grundstückszufahrt) eine Durchfahrt von der Pappelallee zur Großen Weinhofstraße zu verhindern.	Kein Beschluss erforderlich.
Bürgerin 1	Die Abpflanzung zum Kindergarten hin wird als nicht ausreichend erachtet. Kinder spielen mit Bällen und werfen auch mit Gegenständen und ggf. Steinen auf die parkenden Autos. Hier wird Konfliktpotential erwartet. Die bauliche Abtrennung sollte wirksamer gestaltet werden.	Es ist eine Einfriedung mit einem ca. 1,80 m hohen Stabgitterzaun vorgesehen sowie eine Heckenpflanzung auf 2 m Breite. Damit ist grundsätzlich eine wirksame Abtrennung geplant. Im westlichen Bereich des Horts ist ein kleiner Bolzplatz geplant. Hier wird voraussichtlich ein höherer Zaun errichtet.	Kein Beschluss erforderlich.

Im Nachgang zur Bürgerversammlung gingen schriftliche Stellungnahmen von Eigentümern benachbarter Wohngrundstücke ein wie folgt.

Lfd. Nr.	Datum	Betroffener	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	07.08.14	Wohnungsbaugenossenschaft Magdeburg Stadtfeld eG	Die WGB Stadtfeld eG ist Eigentümerin mehrerer Wohngebäude in den Straßen Am Weinhof und Große Weinhofstraße. Es wird darauf verwiesen, dass die beiden Straßen schon ohne zusätzliche Nutzung kritisch in der Nutzung sind aufgrund der Sackgassenlage, der geringen Ausbaubreite und der Parksituation. Die Zufahrt zum Vorhaben über die Große Weinhofstraße bringt hier zusätzlichen Verkehr, welcher von den vorhandenen Straßen nicht verkraftet werden könne. Um die Beeinträchtigung so gering wie möglich zu halten, sollte die Zufahrt nur über die Pappelallee erfolgen. Dort steht auch bei beidseitigem Parken von Fahrzeugen jeweils eine Fahrspur in jeder Richtung zu Verfügung, es ist aber kein zusätzlicher Straßenbahnverkehr und nur der ein- und ausfahrende Verkehr zu dem neuen Wohngebiet zu verzeichnen. Eine wesentliche planbedingte Reduzierung der Parkmöglichkeiten auf öffentlichen Flächen sollte in Verbindung mit dem Bau der neuen Wohngebäude nicht erfolgen.	Die Grundstückszufahrt zum Vorhaben ist von beiden Seiten aus geplant, was auch planerisch sinnvoll ist, da eine einseitige Verkehrserschließung zu zusätzlichem Verkehr durch Mehrlängen führen würde. Auch im nördlichen Abschnitt der Pappelallee bestehen sehr geringe nutzbare Fahrbahnbreiten aufgrund des beidseitigen Parkens. Die Verkehrszunahme im Bereich der Großen Weinhofstraße ist im Verhältnis zu den bestehenden Anliegern nicht wesentlich. Unabhängig vom Neubauvorhaben wurde die Thematik der aktuell bereits kritischen Situation an die Straßenverkehrsbehörde zur Prüfung verkehrsorganisatorischer Möglichkeiten heran getragen. Es erfolgt keine planbedingte Reduzierung der Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum. Alle notwendigen Stellplätze im Zusammenhang mit der Neubebauung müssen auf dem Privatgrundstück errichtet werden. Für den gesamten Wohnungsbestand des Umfeldes hingegen gibt es keinerlei private Stellplätze, hier wird nur im öffentlichen Verkehrsraum geparkt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
2	04.08.14	Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG	Es wird mit hoher Skepsis gesehen, die Erschließung des neuen Wohngebietes auch über die Straßen Große Weinhofstraße und Am Weinhof zu erschließen. Aus Sicht der Genossenschaft sind diese Straßen einem erhöhten Verkehrsaufkommen beim jetzigen	Die Grundstückszufahrt zum Vorhaben ist von beiden Seiten aus geplant, was auch planerisch sinnvoll ist, da eine einseitige Verkehrserschließung zu zusätzlichem Verkehr durch Mehrlängen führen würde. Auch im nördlichen Abschnitt der Pappelallee bestehen	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

			<p>Ausbaugrad nicht gewachsen. Es werden Einschränkungen befürchtet bei der Erreichbarkeit der Kindertagesstätte, ebenso wird der Wegfall von Stellplätzen befürchtet.</p> <p>Es wird deshalb vorgeschlagen, das neue Baugebiet nur über die Pappelallee zu erschließen.</p>	<p>sehr geringe nutzbare Fahrbahnbreiten aufgrund des beidseitigen Parkens. Die Verkehrszunahme im Bereich der Großen Weinhofstraße ist im Verhältnis zu den bestehenden Anliegern nicht wesentlich.</p> <p>Unabhängig vom Neubauvorhaben wurde die Thematik der aktuell bereits kritischen Situation an die Straßenverkehrsbehörde zur Prüfung verkehrorganisatorischer Möglichkeiten heran getragen.</p> <p>Es erfolgt keine planbedingte Reduzierung der Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum. Alle notwendigen Stellplätze im Zusammenhang mit der Neubebauung müssen auf dem Privatgrundstück errichtet werden. Für den gesamten Wohnungsbestand des Umfeldes hingegen gibt es keinerlei private Stellplätze, hier wird nur im öffentlichen Verkehrsraum geparkt.</p>	
--	--	--	--	--	--

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 01.07. bis 31.07.2014. Im Rahmen dieser Beteiligung gingen Stellungnahmen ein wie folgt:

2.1. Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme

Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft
Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde
Polizeidirektion Sachsen-Anhalt, Gefahrenabwehrbehörde
Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn

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

Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung, Landesentwicklung, 30.07.14
Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde, Behörde für den Schwerlastverkehr, 30.07.14
Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde, 30.07.14
Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Wasserwirtschaft, 30.07.14
Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser, 30.07.14
Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde, 30.07.14
50Hertz Transmission GmbH, TG Netzbetrieb, 03.07.14
GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation, 14.07.14
E.ON Avacon AG, Transport- und Spezialnetze, 04.07.14
Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH, 24.07.14
Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG, 16.07.14

2.3. Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	28.07.14	Landesamt für Geologie und Bergwesen	Aus hydrologischer Sicht ist darauf hinzuweisen, dass nach uns vorliegenden Archivdaten im Planungsbereich unter Mutterboden und anthropogener Auffülle überwiegenden schluffig-tonige Sedimente (Lößlehm, tonige Mudde, Ton) anstehen, die nur eine geringen Versickerungsfähigkeit aufweisen. Um Verlässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird deshalb empfohlen, vorab – ggf. im Rahmen der Baugrunduntersuchung – standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen.	Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weiter geleitet. Es wurde bereits ein Baugrundgutachten einschließlich Versickerungsversuch beauftragt. Es soll eine Rigolenentwässerung unter der Stellplatzanlage errichtet werden, über welche das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und versickert wird. Das Baugrundgutachten bildet die Grundlage für diese technische Lösung.	Kein Beschluss erforderlich.
2	14.07.14	Untere Denkmalschutzbehörde	Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale. In der unmittelbaren Umgebung des B-Plan-Gebietes befindet sich im Osten das Kulturdenkmal Am Weinhof 4/5. Insofern sind die Farbgebungen der neu zu errichtenden baulichen Anlagen in diesem Bereich der unteren Denkmalschutzbehörde vor der Ausführung der Maßnahme zur Genehmigung vorzulegen.	Die Baugenehmigung wurde bereits erteilt. Die Farbwahl ist nicht Regelungsinhalt der Bauleitplanung. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben, es fand eine Abstimmung zur Farbgebung des Wohngebäudes an der Großen Weinhofstraße statt. Die Farbgebung wurde durch die Denkmalschutzbehörde bestätigt.	Kein Beschluss erforderlich.
3	28.07.14	Deutsche Telekom Technik GmbH	Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, die von den geplanten Maßnahmen berührt werden. Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind sicherlich	Die vorhandenen Telekommunikationslinien liegen im äußersten südöstlichen Planbereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen .	Kein Beschluss erforderlich.

Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 173-1.1 „Pappelallee/ Große Weinhofstraße“
Stand: November 2014

		(noch Telekom)	nicht ausreichend. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plan-Gebiet rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Ein Leitungsrecht wurde in die Planzeichnung aufgenommen.	
4	29.07.14	Städtische Werke Magdeburg GmbH/ Abwassergesellschaft Magdeburg GmbH	<p><u>Gasversorgung:</u> Das Plangebiet ist aktuell nicht erschlossen. Es gibt kein Bedenken. Angrenzend befindet sich folgender Leitungsbestand:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ND-Gasleitung OD 160 PE, Baujahr 1994, im westlichen Nebenbereich der Pappelallee - ND-Gasleitung DN 200 St, Baujahr 1974, im östlichen Nebenbereich der Großen Weinhofstraße - ND-Gasleitung DN 650 GG, 1996 innenrohrsaniert, parallel zum südlichen B-Plan-Gebiet, Höhe Am Weinhof <p><u>Wasserversorgung:</u> Es bestehen keine Bedenken. Das Plangebiet ist nur teilweise erschlossen. Es befindet sich folgender Leitungsbestand im angrenzenden Bereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - VW DN 100 GG, Baujahr 1931, im Straßenbereich Pappelallee, im weiteren Verlauf das Bebauungsplangebiet im nordwestlichen Bereich querend - VW DN 200 GG, Baujahr 1912, auf dem Grundstück 10374, Flur 274, verlaufend - VW DN 125 GG, Baujahr 1912, im westlichen Straßenbereich der Großen Weinhofstraße <p>Eine Netzerweiterung ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand möglich. Durch die SWM erfolgt derzeit eine Prüfung, inwieweit eine</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die zukünftige Erschließungsplanung befindet sich bereits in der Planungsphase, hier werden die entsprechenden Abstimmungen zwischen SWM und Vorhabenträger geführt. Die Begründung wurde ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch SWM/AGM)	<p>Auswechslung des vorhandenen Leitungsbestandes erforderlich ist bzw. eine Neuordnung der Leitungstrassen notwendig wird.</p> <p>Der Systembetriebsdruck beträgt 4,0 bar. Dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992. Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz zu erfolgen. Die Löschwasserversorgung erfolgt über im Versorgungsnetz vorhandene oder im Rahmen der Erschließung neu anzuordnende Unterflurhydranten.</p> <p><u>Wärmeversorgung:</u> Im östlichen Randbereich des Plangebietes verläuft eine oberirdische Versorgungstrasse der SWM-Wärmeversorgung. Die Wärmeversorgung der geplanten Neubauten ist durch einen Anschluss an die Wärmetrasse möglich. Dazu laufen zzt. Gespräche mit dem Erschließungsträger/Eigentümer.</p> <p><u>Infoanlagen:</u> Es bestehen keine Hinweise oder Bedenken. Für die Versorgung der Informationsdienste (Tel/TV/Internet) laufen zzt. Die Verhandlungen mit dem Erschließungsträger.</p> <p><u>Abwasserentsorgung:</u> Unter Punkt 2.9 sind folgende entwässerungstechnischen Hinweise aufzunehmen: Das Bebauungsplangebiet ist im Trennsystem zu erschließen. Das anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern. Die entsprechenden technischen und gestalterischen Möglichkeiten wie Rigolen, Mulden, Gräben usw. sind unter Beachtung der hydrologischen Verhältnisse und bautechnischen Voraussetzungen auszuschöpfen. Im Istzustand versickert und verdunstet das anfallende Regenwasser vor Ort. Das periphere</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung werden Abstimmungen mit Feuerwehr und SWM vorgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die neuen Gebäude werden über die Nahwärmetrasse versorgt.</p> <p>Die Begründung wurde gemäß der Stellungnahme von SWM/AGM ergänzt bzw. überarbeitet. Es fand ein Versickerungsversuch auf dem Grundstück statt, ein Entwässerungsgutachten wurde erarbeitet. Die Entwässerung als Versickerungsanlage (Rigolensystem) ist Bestandteil der Planung.</p>	
--	--	----------------	---	--	--

		(noch SWM/AGM)	<p>öffentliche Mischwassersystem steht für die Aufnahme von Regenwasser nicht zur Verfügung. Die Ableitung des Schmutzwassers kann wahlweise zum Mischwasserkanal KM DN 450 aus der Pappelallee, dem KM DN 300 in der Großen Weinhofstraße oder ggf. zum nach der geplanten Umverlegung dann neu verlegten öffentlichen KM DN 300 auf dem B-Plan-Gelände erfolgen. Die Ausführungen unter Punkt 4.4 sollten um den Aspekt der lokalen Regenwasserbewirtschaftung ergänzt werden. Im B-Plan sollten explizit Versickerungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 festgesetzt werden.</p> <p>Korrekturhinweis: 2.9: Die Wasser-, Elektrizitäts-, Gas und Nahwärmeversorgung wird von den Städtischen Werken Magdeburg GmbH & Co.KG sowie die Schmutzwasserversorgung von der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH als jeweils zuständigem Ver- und Entsorgungsunternehmen sichergestellt. 3.6: Stellplätze für PKW auf dem Grundstück sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu befestigen. Ein Abflussbeiwert von 0,8 kennzeichnet dabei alles andere als Wasserdurchlässigkeit (z.B. geschlossene Betondecke). 3.8: Die bestehenden <u>öffentlichen</u> Abwasserkanäle werden zu Lasten des Erschließungsträgers in Abstimmung mit der AGM/SWM umverlegt. Im Planteil B muss die Formulierung zum Abflussbeiwert von max. 0,8 gestrichen werden, das dies keine wasserdurchlässige Befestigungsart wäre, sondern Beton.</p> <p><u>Stromversorgung:</u> Das Plangebiet ist derzeit nicht erschlossen. Punkt 3.8 sollte</p>	<p>In der Begründung sind ausführliche Darstellungen zur geplanten Regenwasserversickerung aufgenommen. Eine flächenhafte Festsetzung ist entbehrlich, da eine unterirdische Lösung gewählt wurde.</p> <p>Die Begründung wurde überarbeitet.</p> <p>Es ist eine versickerungsfähige Oberflächenbefestigung für die Stellplätze im B-Plan festgesetzt.</p> <p>Die Festsetzung wurde geändert im Sinne der Stellungnahme von SWM/AGM.</p> <p>Die Begründung wurde angepasst.</p>	
--	--	----------------	--	--	--

Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 173-1.1 „Pappelallee/ Große Weinhofstraße“
Stand: November 2014

			<p>wie folgt ergänzt werden: Zur Versorgung der Wohngebäude mit Strom ist es erforderlich, aus der Trafostation in der Großen Weinhofstraße ein 1kV-Kabel bis an das Erschließungsgebiet zu verlegen. Im Zusammenhang mit der Herstellung des zuerst benötigten Netzanschlusses des geplanten Neubaus an der Großen Weinhofstraße ist die Kabelverlegung bereits ab der Trafostation bis zur Einfahrt des Gebietes erforderlich.</p>		
5	09.07.14	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	<p>Es wird empfohlen, die benachbarten Fluren 269 und 270 auf der Planunterlage zu ergänzen, ebenso die entsprechende - ... - Linie. Auf den verwendeten Auszügen aus der Liegenschaftskarte ist der Quellenvermerk des Landesamtes anzubringen: [ALK / 04/2014] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-10159/09</p>	<p>Die Plangrundlage wurde gemäß der Stellungnahme ergänzt. Der Quellenvermerk wurde ebenfalls angebracht.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
6	24.07.14	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben. Aus der Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege gibt es nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken. Aus der Nachbarschaft sind allerdings östlich des betroffenen Bereichs archäologische Denkmale bekannt. Die Fläche gehört zur mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Vorstadt (Alte) Neustadt. Deshalb sind Bodenbewegungen grundsätzlich im Vorfeld mit dem LDA abzustimmen. Zwecks Beratung von Einzelheiten schlage ich eine Beratung unter Teilnahme von Bauherr/ Bauträger, UDSchB und LDA vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weiter gegeben zwecks Vereinbarung des gewünschten Besprechungstermins.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
7	04.08.14	Untere Immissions-schutzbehörde	<p>Es wird zugestimmt mit dem Hinweis, dass Kinderlärm von angrenzendem Schulgelände und Kindereinrichtungen von den Anliegern als sozialadäquat hinzunehmen ist.</p>	<p>Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 173-1.1 „Pappelallee/ Große Weinhofstraße“
Stand: November 2014

8	04.08.14	Untere Naturschutzbehörde	Die Grundstückszufahrt von der Pappelallee aus ist als Verkehrsfläche und nicht als Grünfläche festzusetzen. Die im Umweltbericht erwähnte Offenlandfläche für den Feldhasen im südlichen Plangebiet ist in der Planzeichnung darzustellen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.	Die Anregungen der unteren Naturschutzbehörde wurden im B-Plan, in der Begründung und im Umweltbereich umgesetzt. Es ist eine Maßnahmenfläche im B-Plan festgesetzt für die Stützung der Feldhasenpopulation.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
9	04.08.14	Untere Naturschutzbehörde	Weitere Maßnahmen zur Stützung der Feldhasenpopulation im Umfeld des Plangebietes sind festzusetzen. Die Begründung und der Umweltbericht sind entsprechend zu ergänzen.	Da auf der Vorhabensfläche weder Fortpflanzungs- noch Ruhestätten nachgewiesen wurden und es an Versteckmöglichkeiten fehlt, ist nicht von einer dauerhaften Besiedlung der Fläche auszugehen, sondern wie im Umweltbericht dargestellt, von einer regelmäßigen Frequentierung, maßgeblich zur Nahrungssuche. Damit ist es sehr wahrscheinlich, dass der Feldhase auch andere Flächen in der Umgebung nutzt. Dort ist er auch nachgewiesen und somit ist ein Ausweichen auf Nachbarflächen möglich. Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG sind im Umweltbericht und dessen Anhang (artenschutzrechtliches Kurzgutachten) behan-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

		(noch untere Natur- schutzbehörde)		<p>delt. Danach sind die Verbotstatbestände nach § 44 (1 und 3 BNatSchG ausgeschlossen worden, da Individuen der Arten weder gefangen, verletzt, getötet noch ihre Entwicklungsformen beeinträchtigt werden. Ebenfalls werden weder Fortpflanzungs- noch Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört, da auf der Vorhabensfläche keine solche Stätte nachgewiesen wurde und aufgrund geringer Deckungsmöglichkeiten auch nicht damit zu rechnen ist.</p> <p>Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 2 BNatSchG (keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population) trifft auf den Feldhasen nicht zu, da es sich nicht um eine streng geschützte Art handelt.</p> <p>Der allgemeine Artenschutz nach § 39 BNatSchG wird eingehalten.</p> <p>Ebenfalls wird als Minimierungsmaßnahmen im Zuge der Fertigstellung der Wohnbaufläche eine Offenlandfläche im südlichen Grundstücksbereich entstehen. Somit besteht nach Bauabschluss die Möglichkeit, dass der Feldhase diese Fläche wieder frequentiert. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.</p>	
--	--	---------------------------------------	--	---	--

Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 173-1.1 „Pappelallee/ Große Weinhofstraße“
Stand: November 2014

10	04.08.14	Untere Wasserbehörde	<p>Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern.</p> <p>Sofern die Voraussetzungen für ein Versickern nicht gegeben sind oder ein Versickern zu Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit führt, kann die Gemeinde ein gesammeltes Fortleiten des Niederschlagswassers vorschreiben. Durch Erstellung eines Baugrundgutachtens ist dieser Nachweis der unteren Wasserbehörde zu erbringen. Das Entwässerungskonzept für den Straßenbereich ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.</p>	<p>Es ist die vollständige Versickerung durch Rigolen unterhalb der Stellplatzanlagen geplant. Ein Baugrundgutachten bildet die Grundlage dafür. Ein Versickerungsversuch wurde vorgenommen. Das Entwässerungskonzept wurde mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>
11	04.08.14	Untere Bodenschutzbehörde	<p>Die Begründung S. 6, Punkt 2.10, ist wie folgt ergänzen:</p> <p>In den Geländebereichen, in denen vorher versiegelte/ teilversiegelte Freiflächen begrünt bzw. bepflanzt werden sollen, muss das im Umweltbericht auf Seite 34 in Kapitel 6.1 ausgewiesene Einbringen von Mutterboden in den Untergrund den Regelungen des § 12 BBodSchV entsprechen.</p> <p>Es ist zu gewährleisten, dass nach Aufnahme der Versiegelung/Teilversiegelung die zu schaffende durchwurzelbare Bodenschicht i.S.v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in ihrer Mächtigkeit für die vorgesehene Folgevegetation ausreicht. Die entsprechende Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht beträgt für Rasen im Landschaftsbau 0,20 bis 0,50 m, für Stauden und Gehölze im Landschaftsbau 0,40 bis 1,00 m. Soweit das Einbringen von Mutterboden für die Schaffung einer ausreichenden durchwurzelbaren Bodenschicht nicht ausreicht, ist diese mit Bodenmaterial gemäß § 12 Abs. 1 BBodSchV durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch herzustellen. Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist das Setzungsverhalten des Materials zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Begründung wurde entsprechend der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde ergänzt. Dem Vorhabenträger ist das Erfordernis des Mutterbodenauftrags vor Bepflanzung bekannt, entsprechende Maßnahmen werden geplant.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

12	25.07.14	Untere Bauaufsichtsbehörde	<p>Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist die Haupteerschließung für den ruhenden und den Zu- und Abgangsverkehr auf einer Breite von 16,50 m vorgesehen. Es würden beidseitig Pkw- Einstellplätze angeordnet werden können, eine Fahrbahnbreite von 6,50 m würde verbleiben, wenn die Einstellplätze mit 5,0 m Tiefe (ohne Überhangbereich) und 2,30 m Breite angelegt werden .</p> <p>Im nord-östlichen Bereich sollen Anlagen für Müll und Einstellplätze angeordnet werden.</p> <p>Bei einer verfügbaren Länge von ca. 110 m und einer Breite von 2,3 m je Einstellplatz würden hier 48 Einstellplätze untergebracht werden können.</p> <p>Südlich der Hauptzufahrt müssen die Erschließungen für die Wohnbebauungen abgezogen werden. Es müssten ca. 3,0 m je Zufahrt zuzüglich des Bereiches der Schleppkurven für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr oder Möbelwagen abgezogen werden. Geschätzt würden etwa 18 m Straßenlänge nicht für die Unterbringung der Einstellplätze zur Verfügung stehen. Das ergäbe eine Einstellplatzzahl von etwa 40 bei einer Stellplatzbreite von 2,3 m.</p> <p>Insgesamt wären 88 Einstellplätze ausführbar.</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern werden nach derzeit geltender Satzung für die Herstellung von Garagen und Stellplätzen je Wohnung 1 bis 1,5 Einstellplätze auf dem eigenen Grundstück gefordert. Bei einem Mittelwert (der verwaltungsintern als Berechnungsgrundlage herangezogen wird) von 1,25 m wären folglich 70 WE möglich. Dabei sind die bereits genehmigten 18 Einstellplätze für die im Nachtrag zur Baugenehmigung beantragten 15 WE abzuziehen - es wären nach diesem Schlüssel noch 55 WE, die nach dieser Berechnungsmethode errichtet werden können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Neben der geplanten Stellplatzanlage an der Nordseite des Grundstückes sind weitere Stellplätze zulässig, soweit es die zulässige Überbauung nach der festgesetzten GRZ gestattet. Der Vorhabenträger wird seine Planung auch nach dem Erfordernis der Stellplatzsatzung vornehmen.</p> <p>Im Vorhabenplan ist die Lage der zusätzlichen Stellplätze ersichtlich.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
----	----------	----------------------------	---	---	------------------------------

		(noch untere Bauaufsichtsbehörde)	<p>Für die Rettung von Personen aus Wohnungen, deren Fensterbrüstungen höher als 8,0 m über OK Gelände angeordnet sind, wird der Einsatz des Drehleiterfahrzeuges erforderlich. Die vorgesehene Geschossigkeit III - V erlaubt, Gebäude dieser Bauhöhe zu errichten. Die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen sind nachzuweisen. Diese müssen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr - veröffentlicht im MBI. LSA Nr. 21/2011 vom 18.07.2011 entsprechen.</p> <p>Zu beachten ist, dass die für die Einstellplätze erforderlichen Ersatzpflanzungen nicht diese Bereiche beeinträchtigen (Schwenkbereich der Drehleiter im Kronenbereich der Bäume).</p> <p>Spielflächen für Kleinkinder sollten extra ausgewiesen werden.</p> <p>Die Höhenkoten für die maßgebliche Geländeoberfläche zur Ermittlung der Gebäudehöhen und Abstandsflächen sind anzugeben.</p> <p>Hinweise: In den Planzeichen wird für die abweichende Bauweise Punkt 4 der textlichen Festsetzungen aufgeführt. Die textliche Festsetzung Punkt 3 enthält diese Festsetzungen.</p>	<p>Die parallel zur Bebauungsplanaufstellung laufende Vorhabenplanung beinhaltet bereits die erforderlichen Feuerwehraufstell- und –bewegungsflächen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Baumstandorte werden mit den Erfordernissen des Rettungsverkehrs abgeglichen.</p> <p>Eine Kinderspielfläche ist geplant. Die genaue Lage ist noch nicht bekannt, insofern erfolgt im Entwurf noch keine lagegenaue Festsetzung. Bis zur Satzung kann dies ergänzt werden bzw. wird im Durchführungsvertrag zu regeln sein.</p> <p>Es sind keine Geländeänderungen geplant. Die Gebäudestellung ist so geplant, dass die Abstandsflächen gesichert auf dem eigenen Grundstück liegen. Eine Planhöhe ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Festsetzungen wurden angepasst.</p>	
--	--	-----------------------------------	--	--	--

Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 173-1.1 „Pappelallee/ Große Weinhofstraße“
Stand: November 2014

		(noch untere Bauaufsichtsbehörde)	Die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (GaSt) vom 16. März 2011, veröffentlicht im Amtsblatt für die Landeshauptstadt, am 4.02.2011 gilt, nicht wie im Hinweis aufgeführt, vom 27.02.2004.	Es wurde die erforderliche Änderung der Rechtsgrundlage vorgenommen.	
13	25.07.14	Untere Straßenverkehrsbehörde	Die Gestaltung der Grundstückszufahrten liegt in der Verantwortung des Eigentümers. Diese Maßnahmen werden Gegenstand des Erschließungsvertrages. Die dafür erforderlichen Bereiche sollten in den Geltungsbereich aufgenommen werden. Im Einfahrtbereich von der Großen Weinhofstraße steht ein Beleuchtungsmast. Die Versetzung hat auf Kosten des Eigentümers zu erfolgen. In der Begründung Punkt 4.3 Folgekosten ist u.a. die Unterhaltung der Grundstückszufahrten angegeben. Grundstückszufahrten liegen in der Unterhaltungspflicht des Eigentümers.	Der Geltungsbereich wird mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss um die angrenzenden öffentlichen Straßen erweitert. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben. Die Angaben zu den Folgekosten wurden überarbeitet. Es entstehen praktisch keine neuen Folgekosten.	Kein Beschluss erforderlich.