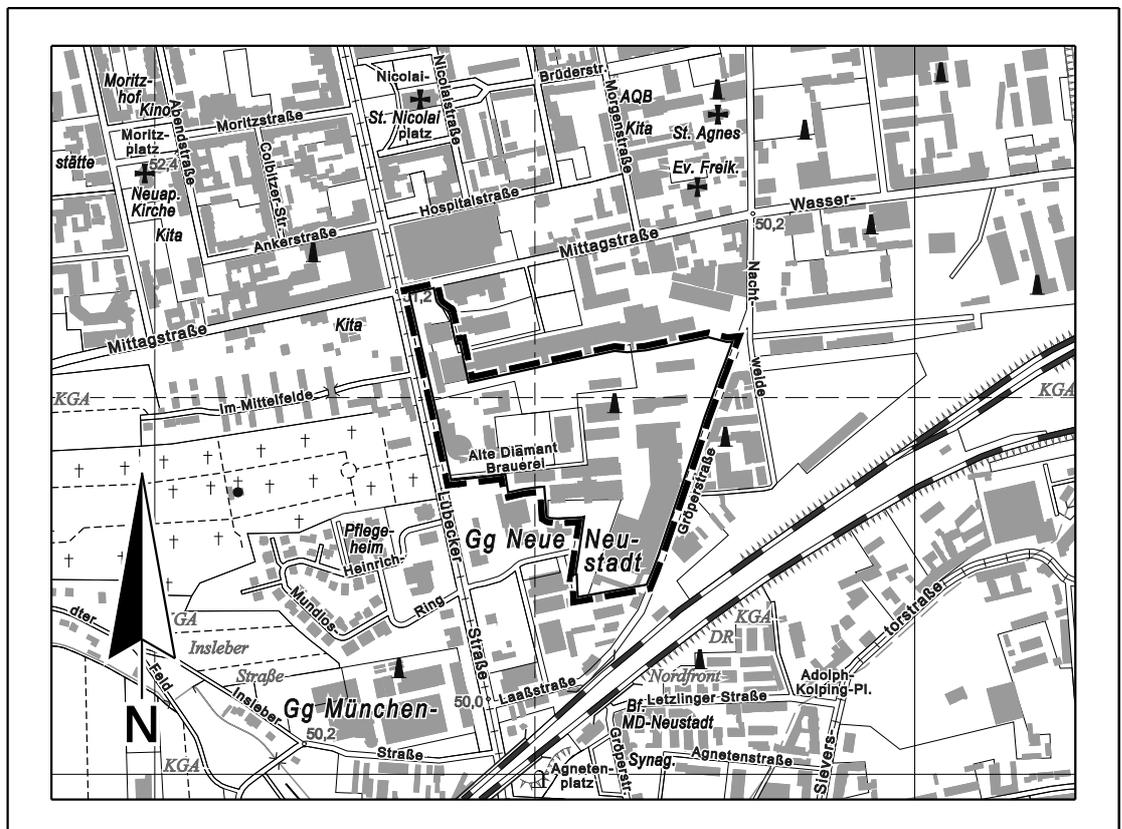




Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 134-8 ALTE DIAMANTBRAUEREI/ LÜBECKER STRASSE

Stand: Februar 2015



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 Stadtkartenauszuges: 01/2015

1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde eine Bürgerversammlung durchgeführt am 23.01.14. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf des B-Planes beteiligt mit Schreiben vom 27.01.14 und mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 28.02.13. Aus diesen Beteiligungsverfahren gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

2.1. Beteiligte Behörden ohne Stellungnahme

Landesamt für Geologie und Bergwesen
Evangelische Kirchenleitung der Kirchenprovinz Sachsen
Bischöfliches Amt

2.2. Beteiligte Behörden mit Stellungnahme ohne Anregungen oder Hinweise

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger
1	27.02.14	Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung und regionale Entwicklung
2	27.02.14	Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde, Behörde für den Schwerlastverkehr
3	27.02.14	Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde
4	27.02.14	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für die Wasserwirtschaft
5	27.02.14	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser
6	27.02.14	Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde
7	05.03.14	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
8	31.01.14	50Hertz Transmission GmbH, TG Netzbetrieb

9	11.02.14	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH
10	12.02.14	E.ON Avacon AG, Transport- und Spezialnetze
11	03.02.14	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH
12	19.02.14	Untere Denkmalschutzbehörde

2.3. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	27.02.14	Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde	<p>Ergänzend zu den Ausführungen in Abschnitt 9.2 der Planbegründung sei auf die folgenden beiden immissionschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen hingewiesen, die nordöstlich an das Plangebiet angrenzen:</p> <p>Anlage zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- und Nichteisenschrotten (Fa. Fegert-Recycling GmbH), in Abhängigkeit von der Dauer lärmrelevanter Vorgänge ist am Immissionsort Gröperstraße (Nachtweide 20a) mit einem Beurteilungspegel zwischen 52 und max. 57 dB(A) tags zu rechnen. Nachts erfolgen keine Arbeiten.</p> <p>Anlage zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- und Nichteisenschrott (Fa. Eckhard Jäckel). Die Anlage befindet sich nördlich angrenzend der Schrottlagerplananlage der Fa. Fegert Recycling GmbH. Die Geräuschemissionen der Anlage werden verursacht durch Fahrverkehr auf dem Betriebsgelände, Schrottverladung und -sortierung. Die anlagenbezogenen Beurteilungspegel unterschreiten bei bestimmungsgemäßem Betrieb an allen umliegenden Immissionsorten den jeweils zulässigen Immissionsrichtwert tags um 10 dB(A) und mehr, d.h., an der Gröperstraße (IO Nachtweide 20a) liegt der Beurteilungspegel bei ≤ 50 dB(A).</p>	Die Emissionen der genannten Betriebe wurden gemäß genehmigtem Betriebszustand bei der Erstellung des schalltechnischen Gutachtens berücksichtigt.	Kein Beschluss erforderlich.

2	12.02.14	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	<p>Aus dem betreffenden Bereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt.</p> <p>Es wird auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen.</p> <p>Die denkmalgeschützten baulichen Anlagen der „Alten Diamantbrauerei“ Lübecker Straße 1-21 sind den Grundregeln der Denkmalpflege gemäß zu behandeln.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wurde ergänzt.	Kein Beschluss erforderlich.
3	05.02.14	DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Leipzig	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände zur Planung.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich südöstlich des Plangebietes aktive Bahnanlagen befinden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise der Deutschen Bahn wurden in die Begründung aufgenommen, die Emissionen des Bahnverkehrs beim schalltechnischen Gutachten berücksichtigt.	Kein Beschluss erforderlich.
4	19.02.14	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	<p>Es wird mitgeteilt, dass diverse Flurstücksbezeichnungen sich gegenüber der in der Plangrundlage verwendeten Liegenschaftskarte geändert haben.</p> <p>Es wird auf die Notwendigkeit der Angabe des Quellenvermerks für die verwendete Liegenschaftskarte verwiesen.</p>	<p>Die Flurstücksangaben beziehen sich auf die der Planung zu Grunde liegende Liegenschaftskarte. Dieser Stand ist auf der Plangrundlage vermerkt. Eine Fortführung von veränderten Flurstücken ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Quellenvermerk ist bereits auf der Plangrundlage im Planteil A enthalten.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
5	10.02.14	Deutsche Telekom Technik GmbH, TI Niederlassung Mitte-Ost	<p>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Ein Bestandsplan von Anlagen wurde übergeben.</p> <p>Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend, darum bitten wir zu beachten, für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Leitungen dinglich gesichert sind. Den Bedarf zur Festsetzung von Leitungsrechten hat die Telekom nicht gemeldet, die übersandten Bestandspläne können allenfalls zu Übersichtszwecken dienen. Für die Neuerschließung wird die Deutsche Telekom rechtzeitig im Rahmen der Planrealisierung beteiligt werden.	Kein Beschluss erforderlich.

6	26.02.14	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg	<p><u>Gasversorgung</u> Gegen das geplante Bebauungsgebiet bestehen keine Einwände. Im gekennzeichneten Planungsgebiet befindet sich folgender Leitungsbestand:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hochdruck-Gasleitung DN 150 St, in der Straße „Alte Diamant Brauerei“ - Niederdruck-Gasleitung DN 300 St, in der Straße „Alte Diamant Brauerei“ - Gasdruckregelanlage, Lübecker Straße/Sparkasse (Höhe Nr. 1) - Diverse Hausanschluss-Leitungen von der Lübecker Straße 124 und 16 h <p>Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist aus dem vorhandenen Leitungsbestand in der Lübecker Straße und der Straße Alte Diamant Brauerei technisch möglich. Die ggf. bei Bedarf zu verlegende Gasleitung ist in den öffentlichen bzw. privaten Straßenfahrbahnbereich des Planungsgebietes einzuordnen. Die versorgungswirksamen Leitungsbestand ist bei allen Planungen zu beachten. Dies gilt auch für die Anordnung der nördlichen Privatstraße. Bei Bedarf können die SWM im Auftrag des Erschließungsträgers im Zuge der Neuerschließung erforderliche Abschnitte des außer Betrieb befindlichen Leitungsbestandes fachgerecht zurückbauen bzw. verdämmen.</p> <p><u>Wasserversorgung</u> Gegen das geplante Vorhaben bestehen keine Einwände. Das Bebauungsgebiet ist derzeit wasserseitig nicht vollständig erschlossen. Die Versorgung der vorhandenen Gebäude erfolgt zurzeit über einen Netzanschluss OD 63 PE endend in einem Wasserzählerschacht (Standort Lübecker Straße/ Straße „Alte Diamant Brauerei“), der die gegenwärtige Rechtsträgergrenze darstellt. Der nachfolgende Leitungsbestand ab Wasserzählerschacht befindet sich als</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Begründung zum B-Plan wurde ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum B-Plan wurde ergänzt.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
---	----------	--	---	---	------------------------------

		<p>(noch SWM/AGM)</p>	<p>erdverlegte Installationsleitung im Privateigentum. Über den Verlauf des privaten Leitungssystems haben die SWM Magdeburg keine Pläne und somit keine Kenntnis. Lediglich das Objekt auf dem Flurstück 10405 besitzt einen Hausanschluss an das Netz in der Gröperstraße.</p> <p>Folgender Leitungsbestand befindet sich im angrenzenden Bereich des Bebauungsgebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Versorgungsleitung Wasser DN 200 GGG, im östlichen Straßennebenbereich der Lübecker Straße - Hauptversorgungsleitung Wasser DN 700 St, im Straßenbereich der Gröperstraße - VW DN 125 GG, im Straßenbereich der Gröperstraße - VW OD 125 PE/ 90 PE, im Bereich der Bebauung Lübecker Straße 130 – 134 <p>Bei entsprechenden Anschlussbegehren und Auftragserteilungen würden die SWM Magdeburg eine Netzerweiterung an die vorhandene Versorgungsleitung DN 200 GGG in der Lübecker Straße für das Plangebiet mit Einbindung näher in Betracht ziehen und planen.</p> <p>Unter Punkt 5.2.1 wurde der Feuerlöschbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden festgelegt. Die endgültige Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat jedoch durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über bereits im Versorgungsnetz vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnende Unterflurhydranten. Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bebauungsgebietes beträgt 4,2 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992.</p> <p>Das unter Punkt 5.2.1 aufgeführte DVGW- Arbeitsblatt W345 „Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen“ wurde zurückgezogen und durch das</p>	<p>Die privaten Straßen gestatten die Verlegung weiterer Versorgungsleitungen.</p> <p>Der in der Begründung genannte Feuerlöschbedarf wurde im Rahmen der aus der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahme des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz bestätigt.</p> <p>Die Begründung wurde aktualisiert.</p>	
--	--	-----------------------	---	--	--

		(noch SWM/AGM)	<p>DVGW- Arbeitsblatt W 400 (09/2006) ersetzt.</p> <p>Unter dem Punkt 9.6 wird auf eine Grundwasserbelastung mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoff (LHKW) hingewiesen. Für die spätere Erschließung ist es notwendig, SLA- Rohre PE 100 bzw. andere geeignete Rohrmaterialien für die Versorgungs- und Anschlussleitungen einzusetzen und nach den Vorgaben des Herstellers einzubauen.</p> <p><u>Wärmeversorgung</u> Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der SWM-Wärmeversorgung. Investive Maßnahmen sind nicht geplant.</p> <p><u>Elektroversorgung</u> (im Auftrag und im Namen der SWM Netze GmbH) Es bestehen keine Einwände gegen die Grundzüge des Vorentwurfs.</p> <p>Folgende Hinweise werden gegeben:</p> <p>Für die 1- kV und 10- kV Kabeltrasse ist ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht von 3,0 m und für die 1- kV Trasse östlich der Ortsnetzstation Lübecker Straße 127 eine GFL-Breite von 4,0 m beidseitig erforderlich bzw. festzusetzen. Außerdem ist eine Versorgungsfläche für Elektrizität über die vorhandene Trafostation im Bebauungsgebiet festzusetzen, damit es nicht zum Konflikt mit den späteren Baugrenzen bzw. Baulinien geraten kann.</p> <p>Außerdem sind die Anschlussanlagen einzelner Kunden zu beachten. Es wird davon ausgegangen, dass im Falle einer Bebauung diese ohnehin verändert werden müssen.</p> <p>Möglicherweise wird es bei entsprechender Bebauungsplanung erforderlich, eine weitere Transformatorstation zu errichten. In diesem Fall ist der Grundstückseigentümer</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es besteht bereits eine dingliche Sicherung der Kabeltrassen. Die Trafostation wurde im Plan zusätzlich gekennzeichnet. Auch Leitungsrechte wurden festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis zum Bedarf einer möglichen</p>	
--	--	----------------	--	--	--

		<p>(noch SWM/AGM)</p>	<p>verpflichtet, eine geeignete Fläche bereit zu stellen. Da in diesem Planungsstadium keine belastbare Aussage getroffen werden kann, muss dies in der Begründung verzeichnet werden.</p> <p><u>Info-Anlagen</u> Gegen das geplante B-Plangebiet bestehen keine Einwände. Bis auf der angeschlossenen Lübecker Straße 126 befinden im Plangebiet keine Anlagen der Informationstechnologie. Investive Maßnahmen erfolgen nur bei einer konkreten Anfrage.</p> <p><u>Abwasserentsorgung</u> (im Namen und im Auftrag der AGM mbH) Der vorliegende Entwurf muss folgende Belange der Abwasserentsorgung berücksichtigen und entsprechend angepasst werden:</p> <p><u>Liegenschaftsrechtliche Aspekte/ Schmutzwasserentsorgung</u> In dem gesamten Gebiet gibt es, außer einigen Hausanschlusskanälen, keinen öffentlichen Kanal im Eigentum und in Bewirtschaftung von SWM/AGM. In der gegenwärtigen Privatstraße „Alte Diamant Brauerei“, die später als öffentliche Straße gewidmet werden soll, befindet sich als Teil der privaten Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) ein Kanal mit möglicher Dimensionierung Ei 600/800. Dieser Kanal und die GEA muss nach den baulichen, hydraulischen sowie strukturellen Zustand, vor der Straßenverkehrsflächenübernahme in den öffentlichen Bestand, erfasst und bewertet werden, da SWM/AGM keine Kenntnis darüber besitzen. Die Übernahme des Kanals in den Bestand der SWM/ AGM erfolgt nur dann, wenn durch den derzeitigen Grundstückseigentümer eine qualifizierte Zustandsbewertung nach den anerkannten Regeln der Technik erfolgt und die Funktion dieses Kanals bestätigt wird.</p>	<p>weiteren Trafostation wurde in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wurden hierzu Ergänzungen vorgenommen, um für die Planrealisierung entsprechende Informationen bereit zu stellen.</p>	
--	--	-----------------------	---	--	--

		(noch SWM/AGM)	<p>Eine weitere Voraussetzung für die Übernahme des Kanals ist die Gesamtstreifenbreite der öffentlichen Straße von 5,50 m.</p> <p><u>Regenwasserentsorgung</u> Zur Regenwasserentsorgung wird auf den gültigen Vermerk der Besprechung vom 17.05.2013 im Stadtplanungsamt verwiesen. Dieser besagt, dass das anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung/ Speicherung auf den privaten Grundstücken im Planungsgebiet verbleibt. Das anfallende Regenwasser auf den späteren öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf gedrosselt in den Kanal eingeleitet werden. Der angrenzende Mischwasserkanal ist ausbalanciert. Falls sehr ungünstige Bodenverhältnisse Ausnahmen von der Versickerungspflicht erfordern, muss über Speicherung/ Drosselung und stets im Einzelfall entschieden werden.</p> <p>Die Aussage in der Begründung auf der Seite 11, Punkt 2.5.3 und 2.5.4 sowie im Planteil B Punkt 2.1 hinsichtlich der Versickerung wird von SWM/ AGM bestätigt. Die Ausweisung der Versickerungsflächen erfolgt jedoch nicht, da für die Versickerungsfläche grob geschätzt (an Hand der vorhandenen Dachflächen) 1.000 m² reserviert werden müssten.</p>	<p>Die geplante öffentliche Straße ist mit durchgängig 6 m Breite festgesetzt.</p> <p>Nach Aussage des Haupteigentümers der Flächen im Plangebiet versickern große Teile des Regenwassers aktuell problemlos in unbefestigten und teilbefestigten Flächen.</p> <p>Die Lage der privaten Versickerungsfläche kann ohne Kenntnis der tatsächlich zukünftig vorgesehenen Bebauung nicht definiert werden. Die Begründung zum B-Plan enthält die notwendigen Informationen.</p>	
8	06.03.14	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt, Gefahrenabwehrbehörde	Der Bereich ist insgesamt als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Vor Beginn erdeingreifender Maßnahmen ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein evtl. vorhandener Bombenblindgänger erforderlich.	Im Planteil B ist bereits ein entsprechender Hinweis vorhanden.	Kein Beschluss erforderlich.
9	31.01.14	Untere Bauaufsichtsbehörde	In den Mischgebieten werden Unterteilungen vorgenommen aufgrund der Gebäudehöhen. für das Gesamtgebiet wird kein Wert hinsichtlich des prozentualen Anteils an Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben angegeben. Für eine bauordnungsrechtliche Beur-	Die Festsetzung eines prozentualen Anteils von Gewerbe und Wohnen im Mischgebiet erfolgt nicht, da hierfür keine Rechtsgrundlage besteht. Mischgebiete dienen der Ansiedlung von	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

		(noch Untere Bauaufsichtsbehörde)	<p>teilung für eine künftige Verteilung der unterschiedlichen Nutzungen ist die Angabe dieser Werte unverzichtbar. Am nördlichen Rand des Bebauungsplanes, von der Lübecker Straße aus, ist eine private Verkehrsfläche dargestellt. Diese verläuft parzellenscharf an der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 10453. Auf Teilen dieser Fläche liegen Wegerechte (Baulasten) für das nördlich angrenzende Gebäude auf dem Flurstück 10451, zur Sicherung einer Feuerwehrezufahrt/Aufstellfläche und Wendehammer für die Feuerwehr (Werkhalle). Eine Verlängerung dieser Wegebeziehung entlang der nördlichen B-Plan-Grenze bis zum Flurstück 10512 wäre zur Sicherung wirksamer Löscharbeiten an der nördlich stehenden Halle sinnvoll und würde das Flurstück 10497 in der Tiefe erschließen, müsste aber auch für die nördlich gelegene Bebauung nutzbar sein. Eine Weiterführung dieser Wegebeziehung bis zur Gröperstraße erscheint zur Erschließung des Areals durchaus sinnvoll.</p> <p>Entspricht die Anlage einer Privatstraße den verwaltungsin- ternen Richtlinien bei prognostisch mehr als 4 Anliegern?</p>	<p>Wohnnutzung und Gewerbe in einem ausgewogenen Verhältnis. Es gibt keine Kommentierung und keine Rechtsprechung, bei welcher Verhältnismäßigkeit die gemischte Nutzung endet. Die Vorgabe einer exakten Zahl (z.B. als prozentualer Anteil von Grundstücksfläche oder von Geschossfläche) wäre insofern willkürlich und weder städtebaulich, noch rechtlich zu begründen.</p> <p>Die Problematik der Erschließung stellt für das B-Plan-Gebiet ein zentrales Thema dar, ist in der Umsetzung aufgrund der vorzufindenden Grundstückssituation und des ausschließlichen Privateigentums an Grundstücksflächen und bestehenden Nutzungen im Plangebiet sehr schwierig. Die beschriebene Wegeverbindung kann deshalb nicht festgesetzt werden. Die erforderliche Zufahrt für den Rettungsverkehr ist hingegen als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.</p> <p>Die Privatstraße ist im Entwurf zum B-Plan nicht mehr Bestandteil, dafür eine neue, kürzere Privatstraße von der Wendeanlage der zukünftig öffentlichen Straße aus nach Norden. Für eine öffentliche Straße fehlen hier jegliche räumliche Voraussetzungen.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
10	25.02.14	Industrie- und Handelskammer	<p>Aus Sicht der IHK wird die teilweise Überplanung des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 134-4 „Mittagstraße Südseite“ als Mischgebiets als nicht sinnvoll erachtet. Dies betrifft insbesondere die teilweise Überplanung des Gebäudekörpers auf den Flurstücken 10450 und 10451. Im bestehenden Gebäude ist die Firma Metallbau Thomas Baum ansässig, die sich im Rahmen der bisherigen Festsetzungen</p>	<p>Gemäß Festsetzungen des genannten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind im jetzt festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet nur solche nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe zulässig, welche auch gem. § 6 BauNVO zulässig sind. Das heißt, auch im jetzigen Gewerbegebiet</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

		(noch IHK)	gen eines eingeschränkten Gewerbegebietes etabliert hat. Im Sinne einer Standortsicherung und –entwicklung sollte die Festlegung als eingeschränktes Gewerbegebiet erhalten bleiben.	besteht der gleiche Schutzanspruch bzw. die gleiche Emissionsbegrenzung, wie bei einem jetzt geplanten Mischgebiet.	
11	04.02.14	Handwerkskammer	Wir verweisen darauf, dass bei der zukünftigen Bebauung die Belange und der Bestandsschutz evtl. ansässiger Handwerksbetriebe zu beachten sind, die Betriebe in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden dürfen und dass keine Behinderung der Wirtschaftswege erfolgt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bauaufstellung führt nicht zur Behinderung oder Einschränkung ansässiger Handwerksbetriebe.	Kein Beschluss erforderlich.
12	12.03.14	Untere Naturschutzbehörde	<p>Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde besteht für den Bebauungsplanentwurf ein erheblicher Überarbeitungsbedarf. Grundsätzlich ist es problematisch und auch arbeitsökonomisch fragwürdig, ohne die Verhältnisse im Plangebiet und die Anforderungen an die Bauleitplanung für das Gebiet zu kennen einen Vorentwurf zum Bebauungsplan in Umlauf zu bringen. Ich empfehle, diesen unabh. bestimmten Entwurf zurückzuziehen und unter Einbeziehung der Ergebnisse des Umweltberichts einen neuen Entwurf zu erarbeiten.</p> <p>Vorbehaltlich der Erkenntnisse aus dem noch ausstehenden Umweltbericht wird im Einzelnen folgendes angeregt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das verkehrliche Erschließungssystem für den nördlichen Bereich des Plangebietes sollte grundlegend überarbeitet werden. Insbesondere für die private Erschließungsstraße sollte eine andere Trasse gewählt werden. 2. Die Baumreihe an der Westgrenze des Flurstücks 10164 sollte als zu erhalten festgesetzt werden. 3. Der Baumbestand an der Gröperstraße sollte durch einzelne, ausreichend dimensionierte Festsetzungen zum Erhalt gesichert werden. 	<p>Es wurde eine Baumbestandserfassung erarbeitet und dem B-Plan-Entwurf zu Grunde gelegt. Zum Umgang mit den bestehenden Gehölzen wurde außerdem eine direkte Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geführt.</p> <p>Zu 1: Die private Erschließungsstraße im nördlichen Plangebietsbereich ist nicht mehr Bestandteil des B-Plan-Entwurfs. Zur Sicherung der Erschließung wurde eine neue Privatstraße festgesetzt im Bereich des vormaligen Geh-, Fahr- und Leitungsrechts von der Wendeanlage der zukünftig öffentlichen Straße aus nach Norden.</p> <p>Zu 2: Im Ergebnis eines Ortstermins wurde ein Teil der Baumreihe zum Erhalt festgesetzt.</p> <p>Zu 3: Die Baugrenze entlang der Gröperstraße wurde extra zum möglichen Erhalt, aber auch zur Ermöglichung von Neupflanzungen von Bäumen mit einem Abstand von</p>	Der Stellungnahme wird weitgehend gefolgt.

		<p>(noch untere Natur-schutzbehörde)</p>	<p>4. Es sollte geprüft werden, ob weitere Gehölzbestände oder Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt werden können.</p> <p>Weitere Anregungen, insbesondere zum Umgang mit artenschutzrechtlichen Belangen können erst nach Auswertung des Umweltberichts gegeben werden.</p> <p>Begründung:</p> <p>Zu 1: Der Bau der nördlichen Erschließungsstraße würde die Beseitigung des wertvollsten Baumbestands im Plangebiet erfordern. Es handelt sich um einen geschlossenen Bestand aus ortsbildpägenden Altbäumen, den es unbedingt zu erhalten gilt. Neben seiner überaus positiven Wirkung auf das Ortsbild dürfte er auch eine erhebliche Bedeutung als Lebensraum haben und sich positiv auf die klein-klimatischen Verhältnisse auswirken. Aussagen hierzu werden von dem bisher fehlenden Umweltbericht erwartet.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird in Kapitel 8.3 „Gehölzschutz“ Abschnitt 2 auf Seite 28 erklärt, Gehölzverluste durch die Errichtung neuer Erschließungsanlagen oder Gebäude seien nicht die Folge des Bebauungsplan. Diese Aussage ist falsch. Gemäß § 1 (5) BauGB sollen die Bauleitpläne die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung in Einklang bringen. Dazu gehört auch der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Letztlich hat eine gerechte Abwägung der einzelnen privaten und öffentlichen Anforderungen zu erfolgen. Schon die Tatsache, dass ein Bebauungsplan aufgestellt wird, zeigt, dass es Konfliktpotential gibt und damit ein Regelungsbedarf über die Vorschriften des § 34 BauGB hinaus vorliegt.</p> <p>Der Bebauungsplan muss die ihm zuzurechnenden Konflikte planerisch bewältigen und darf sie nicht nachfolgenden Verwaltungsverfahren überlassen. Vorliegend ist der Kon-</p>	<p>10 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Die vorhandenen Bäume sind über die Baumschutzsatzung grundsätzlich gesichert, eine explizite Festsetzung von Einzelbäumen wurde nach Ortsbesichtigung für drei Einzelbäume vorgenommen.</p> <p>Zu 4: Nach Ortstermin mit der Naturschutzbehörde wurden weitere Einzelgehölze und Gehölzreihen zum Erhalt festgesetzt.</p>	
--	--	--	---	---	--

		<p>(noch untere Natur-schutzbehörde)</p>	<p>flikt Baumerhalt vs. Erschließungsstraße ganz unzweifelhaft dem Bebauungsplan zuzurechnen, da er ihn erst erzeugt. Dies gilt ebenso für die Errichtung von Gebäuden, auch wenn es sich beim Plangebiet um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB handelt. Die hier praktizierte selektive Problemlösung unter willkürlicher Ausblendung bestimmter dadurch erzeugter Konflikte ist nicht sachgerecht und führt zu einem Bebauungsplan, der nicht den Anforderungen der §§ 1 und 1a BauGB entspricht.</p> <p>Der geplante Verlauf der Erschließungsstraße widerspricht dem Gebot der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne von § 13 Satz 1 BNatSchG. Er steht außerdem im Gegensatz zu dem in § 2 (1) BNatSchG verankerten Gebot, dass jeder nach seinen Möglichkeiten zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege beitragen soll, hier insbesondere dem Ziel gemäß § 1 (6) BNatSchG, Bäume und Gehölzstrukturen im besiedelten Bereich zu erhalten.</p> <p>Zu 2: Bei dieser Baumreihe handelt es sich ebenfalls um einen ortsbildprägenden Bestand, der ganz erheblich zur Belebung und Gliederung des Ortsbildes beiträgt. Er wirkt insbesondere ausgleichend zu den westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen, die eine nahezu kerngebietstypische bauliche Ausnutzung aufweisen. Selbst wenn der Umweltbericht den aktuellen Baumbestand als in seiner Vitalität eingeschränkt einstufen sollte, sollte diese Grünzäsur als Gliederungselement und wegen ihrer positiven Wirkung auf das Kleinklima unbedingt erhalten werden.</p> <p>Zu 3: In dem in Rede stehenden Bereich an der Gröperstraße befinden sich nach meinen Unterlagen (Luftbild vom Sommer 2013) nur zwei Großbäume und eine kleinere dreieckige Fläche mit möglicherweise erhaltenswertem Bestand. Die Großbäume ragen mit ihren Kronen bereits jetzt weiter als 10 m in das Plangebiet hinein. Sie würden</p>		
--	--	--	---	--	--

		<p>(noch untere Natur- schutzbehörde)</p>	<p>beim Neubau eines 16 m hohen Gebäudes an der Baugrenze in ihrem Kronenaufbau erheblich geschädigt sowie durch die Baugrube im Wurzelraum stark beeinträchtigt. Ihr Erhalt kann also durch die Festsetzung nicht erreicht werden. Gleichzeitig erscheint es nicht angemessen, die bauliche Nutzung zwischen den beiden Bäumen an der Gröperstraße ohne nachvollziehbaren Grund so stark einzuschränken während an anderer Stelle im Plangebiet wertvoller und unersetzbarer Altbaumbestand ohne weiteres überplant wird. Zielführend wäre hier eine Festsetzung der Einzelbäume mit einem ausreichend großen bebauungsfreien Areal (Kronenbereich plus 1,5 m) und eventuell ein Erhaltungsgebot der Dreiecksfläche, sofern sie sich als erhaltenswert erweist.</p> <p>Zu 4: Bäume. Insbesondere große und alte Laubbäume tragen ganz erheblich zur Aufenthaltsqualität im besiedelten Bereich bei. Ihre Wohlfahrtswirkungen und ihre Bedeutung für den Naturhaushalt dürften hinlänglich bekannt sein und sollen daher hier nicht eigens aufgezählt werden. Die Landeshauptstadt Magdeburg hat in Würdigung des Wertes von Laubbäumen ein Baumschutzsatzung verabschiedet, in der sie als geschützte Landschaftsbestandteile unter Schutz gestellt sind. Es darf daher erwartet werden, dass geschützte Bäume in der Bauleitplanung die ihnen zukommende Wertschätzung und Berücksichtigung erfahren.</p> <p>Davon kann in der vorgelegten Planung allerdings keine Rede sein. Ohne konkrete Bäume zu benennen oder den Wert des Baumbestandes überhaupt zu kennen, da der Umweltbericht noch nicht erarbeitet wurde, werden Erhaltungsfestsetzungen pauschal ausgeschlossen (S. 28 der Begründung, Kapitel 8.3, vorletzter Absatz). Auch hier liegt ein unzulässiger Fall der Abwälzung von Konflikten, die dem Bebauungsplan zuzurechnen sind, auf nachfolgende Verwaltungsverfahren, nämlich eines Ausnahmeverfahrens von den Verboten der Baumschutzsatzung vor. Der Ausgang dieser Verfahren ist in jedem Einzelfall prinzipiell of-</p>		
--	--	---	--	--	--

		(noch untere Natur- schutzbehörde)	fen. Die Erteilung von Ausnahmen findet jedoch ihre Grenze in der Bestimmung des § 15 (2) NatSchG-LSA, nach der Genehmigungen zu bestimmten Handlungen in Bezug auf geschützte Landschaftsbestandteile - hier also geschützte Bäume - nur erteilt werden dürfen, wenn diese Handlung dem besonderen Schutzzweck nicht oder nur unerheblich zuwiderläuft. Der Bebauungsplan stellt den kompletten Baumbestand des Plangebiets zugunsten möglicher Planungsabsichten für bisher noch unbekannte Projekte grundsätzlich zur Disposition. Dies läuft nicht nur dem Schutzzweck der Baumschutzsatzung zuwider, es stellt gleichzeitig auch einen durch die Planung programmierten Abwägungsfehler dar.		
13	12.03.14	Untere Bodenschutzbehörde	<p>Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird dem Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes mit folgender Forderung zugestimmt.</p> <p>Auf Grund der Erweiterung der B-Plan-Fläche und die Ausführungen in der Begründung zur Satzung in Kapitel 9.6 Altlasten sind die zu erhaltenden Grundwassermessstellen (GWMS) um die GWMS: Br 3 zu ergänzen. Die Bezeichnung der bereits im Planteil A eingetragenen GWMS ist anhand des beigefügten Lageplans wie folgt zu korrigieren: PG 3 in GWM 5, PG 4 in GWM 6, Brunnen in 421-B 1, GWMS 421-12/v-n in 421-GWM 4 und GWMS (im nördlichen Teil) in GWMS 421-12/v-n.</p> <p>Ansonsten stimmt die untere Bodenschutzbehörde dem vorgelegten Vorentwurf zum B-Plan zu. Die Altlastensituation wurde im Planteil B bzw. im Kapitel 9.6 Altlasten ausreichend gewürdigt. Durch die vorgenommene Erweiterung ergibt sich aus bodenschutzrechtlicher Sicht derzeit kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p><u>Begründung</u></p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Grundwassermessstellen sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und die Begründung enthält entsprechende Ausführungen.	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch untere Boden-schutzbehörde)	<p>In den neu hinzu gekommenen Bereichen befindet sich die GWMS Br 3, welche ebenfalls für das Grundwassermonito-ring von Bedeutung und deshalb zu erhalten und somit in den B-Plan Teil A zu übernehmen ist.</p> <p>Die neuen Bezeichnungen entsprechen der im Grundwas-sermonitoring verwendeten Nomenklatur. Bei der Über-nahme der GWMS in den Planteil A wurden zudem einige Pegelbezeichnungen falsch zugeordnet. Die Bezeichnun-gen der GWMS sind deshalb zu korrigieren.</p> <p>Im nordwestlichen Bereich des B-Plangebietes wurde ein Teil des Altstandortes „ehemalige Werkzeugmaschinenfab-rik“ neu hinzugenommen. Der Altstandort ist in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DBA) un-ter der Nummer 800431 geführt. In dem betreffenden Be-reich sind <u>derzeit</u> keine altlastenrelevanten Nutzungen bzw. schädliche Bodenveränderungen und Altlasten bekannt.</p> <p>Auf den neu hinzu gekommenen Flächen der DBA-Fläche 500492 „FAKOHS“ entspricht die Altlastensituation den bereits vorliegenden Erkenntnissen.</p> <p>Aus diesen Gründen besteht seitens der UBB derzeit kein weiterer Handlungsbedarf.</p>		
14	12.03.14	Untere Immissions-schutzbehörde	Die schalltechnische Untersuchung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dem Umweltamt zur Begutach-tung vorzulegen.	Eine schalltechnische Untersuchung wurde erarbeitet und der Immissionsschutzbehör-de vorgelegt. Am 17.07.14 fand ein Aus-wertungsgespräch statt, die Ergebnisse sind in den B-Plan-Entwurf eingearbeitet.	Kein Be-schluss erfor-derlich.
15	12.03.14	Untere Wasserbe-hörde	Die untere Wasserbehörde stimmt dem gegenwärtigen Planungsstand zu. In der Begründung zum B-Plan wird erklärt, dass jegliches anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken verbleibt und nicht über den städtischen Mischwasserkanal abgeführt wird. Dieser Sachverhalt kann nicht durch die untere Wasserbe-hörde bestätigt werden, da bisher keine wasserrechtlichen Erlaubnisse für das Versickern von Niederschlagswasser in	Nach Aussage des Haupteigentümers der Flächen im Plangebiet versickern große Teile des Regenwassers aktuell problem-los in unbefestigten und teilbefestigten Flächen. Teile der bestehenden Flächen entwässern vermutlich in bestehende Ka-näle. Die wasserrechtliche Situation muss unab-hängig von der Planaufstellung geklärt	Kein Be-schluss erfor-derlich.

		(noch untere Wasserbehörde)	den Untergrund im Gebiet erteilt wurden.	werden. Zukünftig soll bei Neubauvorhaben und Umbauten das Niederschlagswasser entsprechend der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück versickert oder verwertet werden.	
16	21.02.14	Untere Straßenverkehrsbehörde	Bei der in einem Teilbereich angegebenen Breite von 4,75 m der zukünftig öffentlichen Straße „Alte Diamant Brauerei“ ist nur eine Mischverkehrsfläche (ohne Gehwege) möglich. Das kann seitens des Tiefbauamtes nicht akzeptiert werden, da im Bereich des Dialysezentrums mit Fußgängerverkehr zu rechnen ist. Sollte, wie in der Begründung unter Pkt. 5.1.2 beschrieben, der fußläufige Verkehr auf den angrenzenden Privatgrundstücken stattfinden, sind Gehrechte für die Allgemeinheit festzusetzen. Der im nordöstlichen Bereich ausgewiesene öffentliche Parkplatz (Teilfläche des Flurstücks 10456 der Flur 273) befindet sich im Privateigentum. Für eine notwendige Widmung ist gemäß § 6 Abs. 3 StrG LSA die Zustimmung des Eigentümers bzw. der Ankauf der Fläche erforderlich.	Die Straßenbreite wurde auf durchgängig 6 m verbreitert und zusätzlich ein Gehrecht für die Öffentlichkeit auf dem bestehenden, aber privaten Gehweg auf der Nordseite der Straße festgesetzt. Der Parkplatz soll privat bleiben. In der Planzeichenerklärung erfolgte eine Klarstellung durch Ergänzung „privat“.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
17	20.03.14	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG	Im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen stehen an der Lübecker Straße die Fahrleitungsmaste 009/038 und 009/042. Diese Standorte sind bei der Planung und Dimensionierung der Ausfahrten einschließlich Sicherheitsabstand zu berücksichtigen. Eine Umstationierung ist aus fahrleitungstechnischer Sicht einseitig nicht möglich. Die in diesem Bereich bestehenden Kabel sind außer Betrieb und können nach eindeutiger Identifizierung durch die MVB geschnitten werden. Die sich aus dem vorhandenen und zukünftigen Betrieb der Straßenbahn ergebenden Immissionen sind zu dulden. Die Anbindung an die Lübecker Straße kann zukünftig nur rechts rein/ rechts raus erfolgen. Für die Beschleunigung des ÖPNV, zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sowie zur Herstellung der gesetzlich geforderten Barrierefreiheit ist ein Ausbau der Haltestelle mit entsprechenden Bahnsteigen vorgesehen, die nicht überquert werden können. Die	Die private Erschließungsstraße ist nicht mehr Bestandteil des B-Plan-Entwurfs. Somit ist die Stellungnahme der MVB bezüglich der Fahrleitungsmasten gegenstandslos. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurde auch der Verkehrslärm entsprechend berücksichtigt. Der Bebauungsplan kann keine verkehrsorganisatorischen Festsetzungen treffen. Dies ist in Abstimmung der Straßenverkehrsbehörde mit den MVB zu sichern.	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch MVB)	Einschränkung der Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten ist im Bebauungsplan einzutragen. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der MVB bestehen gegen den B-Plan keine Einwände.		
--	--	------------	--	--	--