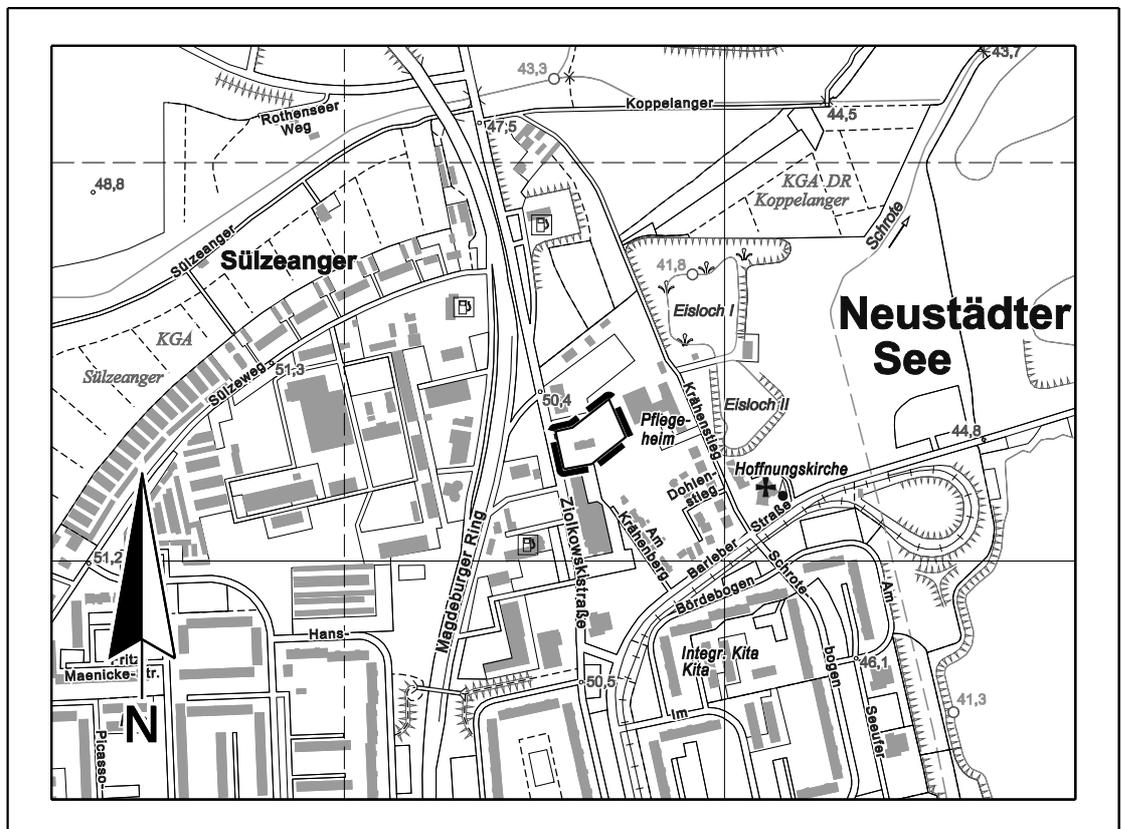




## Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 153-1.1

ZIOLKOWSKISTRASSE 15 g/f

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 Stadtkartenauszugs: 11/2013

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 17 am 09.05.14 sowie durch eine Bürgerversammlung am 22.07.14. An der Bürgerversammlung nahmen keine Bürgerinnen oder Bürger teil. Es gingen keine Stellungnahmen zur Planung ein.

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

### **2.1. Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme**

Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde

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

Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung, Landesentwicklung, 25.07.14

Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde, Behörde für den Schwerlastverkehr, 25.07.14

Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde, 25.07.14

Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Wasserwirtschaft, 25.07.14

Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser, 25.07.14

Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde, 25.07.14

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 07.07.14

50Hertz Transmission GmbH, TG Netzbetrieb, 26.06.14

GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation, 07.07.14

Landesamt für Geologie und Bergwesen, 22.07.14

Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH, 14.07.14

Untere Naturschutzbehörde, 23.07.14

Untere Bodenschutzbehörde, 23.07.14

Untere Wasserbehörde, 23.07.14

Polizeidirektion Magdeburg, 23.09.2014

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

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	10.07.14	Landesamt für Denkmalspflege und Archäologie	In der Nachbarschaft unmittelbar nördlich des betroffenen Bereichs sind archäologische Denkmale (Siedlungen, Einzelfunde, Neolithikum und Bronzezeit) bekannt. Deshalb sind Bodenbewegungen grundsätzlich im Vorfeld mit dem LDA abzustimmen. Zwecks Beratung von Einzelheiten schlage ich eine Beratung unter Teilnahme von Bauherr/Bauträger, Unterer Denkmalschutzbehörde und Landesamt vor.	Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weiter geleitet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis und in die Begründung aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.
2	26.06.14	E.ON Avacon AG, Transport- und Spezialnetze, 26.06.14	Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen und Leitungen. Nördlich vom Plangebiet befindet sich ein Kabel der Avacon. Geplante Maßnahmen in diesem Bereich sind mit der Avacon abzustimmen.	Das Kabel liegt gemäß Übersichtskarte der Avacon an der äußersten Nordwestecke des Vorhabengrundstückes außerhalb geplanter Baumaßnahmen. Im weiteren Planungsprozess sind die Leitungsrechte abzuklären.	Kein Beschluss erforderlich.
3	21.07.14	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 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.	Die vorhandenen Telekommunikationslinien liegen im Seitenbereich der Ziolkowskistraße. Dieser Leitungsbestand wird beim zukünftigen Straßenausbau (Einmündung neue Erschließungsstraße) relevant, d.h., zum Zeitpunkt der Planrealisierung. Für die Neuerschließung laufen bereits Abstimmungen zwischen Vorhabenträger und Telekom.	Kein Beschluss erforderlich.

4	23.07.14	Städtische Werke Magdeburg GmbH	<p>Gasversorgung: Das Plangebiet ist aktuell nicht erschlossen. Es gibt keine Hinweise und Bedenken.</p> <p>Wärmeversorgung: In der Nähe zum Plangebiet befinden sich Anlagen der SWM-Wärmeversorgung. Es gibt keine Hinweise oder Bedenken.</p> <p>Wasserversorgung: Das Plangebiet ist aktuell nicht erschlossen. Es gibt keine Hinweise und Bedenken. Folgender Leitungsbestand ist angrenzend vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- VW DN 150 GGG im östlichen Straßennebereich der Ziolkowskistraße</li> </ul> <p>Eine Netzerweiterung ist technisch möglich. Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz zu erfolgen. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließung anzunehmende Unterflurhydranten. Der Systembetriebsdruck im B-Plan-Gebiet beträgt 5,0 bar. Dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 100 m NHN 1992.</p> <p>Stromversorgung: Es bestehen keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die zukünftige Erschließungsplanung befindet sich bereits in der Planungsphase, hier werden die entsprechenden Abstimmungen zwischen SWM und Vorhabenträger geführt. Eine Gasversorgung für das Plangebiet ist nicht vorgesehen.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
5	23.07.14	Städtische Werke Magdeburg GmbH/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH	<p>Abwasserentsorgung: Die geplante Versickerungslösung für die öffentliche Verkehrsfläche und die Festsetzungen Punkt 4 (1) im Planteil B zur dezentralen Regenwasserentsorgung der Wohngrundstücke decken sich mit unseren Forderungen nach einer dezentralen Regenwasserentsorgung des Planungsgebietes. Eine Regenwasserableitung in die öffentliche Kanalisation wäre oh-</p>	<p>Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über eine Privatstraße. Daher müssen die geplanten Versickerungsanlagen nicht öffentlich gewidmet werden. Für die geplanten Versickerungsanlagen wird eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt.

		(noch SWM/AGM)	<p>nehin nicht möglich. Allerdings müssen die geplanten Versickerungsanlagen öffentlich gewidmet werden und im Planteil A inklusive Schutzstreifen (0,5 m ab Böschungsoberkante) dargestellt werden. Da die Versickerungsanlagen keine Notentlastung enthalten, wird eine Bemessungshäufigkeit von <math>n=0,1a^{-1}</math> maßgebend. Für die Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen und gemeinsam mit der Flächenbilanz und dem hydraulischen Nachweis der AGM vorzulegen.</p>	<p>Eine Widmung von öffentlichen Flächen ist somit entbehrlich.</p>	
6	23.07.14	Städtische Werke Magdeburg GmbH/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH	<p>Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal DN 200 Ziolkowskistraße abzuleiten. Dazu muss dieser im Rahmen des abzuschließenden städtebaulichen Vertrags zwischen Stadt und Erschließungsträger bis zur Einmündung der Planstraße in die Ziolkowskistraße verlängert werden. Zu den geplanten Abwasserkanälen ist in Abhängigkeit von der Nennweite eine Schutzstreifenbreite von 6,0 m einzuhalten und im Plan darzustellen. Die Anordnung der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird nur akzeptiert, wenn deren Mindestbreite 5,5 m beträgt, in Bauklasse 3,2 (RStO12) ausgeführt und mindestens 2 m Achsabstand zwischen Kanal und Grundstücksgrenze eingehalten werden. Die Gestaltung des Wendehammers ist nach RAST 06 Bild 59 vorzunehmen.</p>	<p>Die Verhandlungen zum Durchführungsvertrag erfolgen parallel zu Entwurfsbearbeitung.</p> <p>Eine Schutzstreifendarstellung ist entbehrlich, da es sich insgesamt um private Grundstücksflächen und private Verkehrsflächen mit privaten Kanälen handeln wird.</p> <p>Der Wendehammer entfällt, da die Gesamtstrecke der Erschließungsstraße weniger als 50 m beträgt.</p>	Kein Beschluss erforderlich

7	09.07.14	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	<p>Es wird empfohlen, alle benachbarten Flurstücke auf der Planunterlage mit anzugeben sowie die Flurstücksnummern des beplanten Flurstücks in den Plänen zu aktualisieren.</p> <p>Auf den Auszügen der Liegenschaftskarte ist der Quellenvermerk des Landesamtes anzubringen: [ALK / 06/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-10159/09</p>	<p>Die Plangrundlage wurde um einen Auszug aus der Stadtkarte ergänzt. Auch die benachbarten Grundstücksverhältnisse sind in der ergänzten Plangrundlage sichtbar.</p> <p>Der Quellenvermerk wurde ebenfalls angebracht.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
8	23.07.14	Untere Immissions-schutzbehörde	<p>An das Grundstück grenzt ein Gewerbebetrieb mit einem Freilager und es liegt im Einflussbereich des Magdeburger Ringes.</p> <p>Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde ist eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erforderlich.</p> <p>Durch die Stadtverwaltung sind in diesem Bereich des Magdeburger Ringes keine aktiven Schallschutzmaßnahmen geplant.</p>	<p>Ein schalltechnisches Gutachten wurde beauftragt.</p> <p>Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Es wurden Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt.
9	14.07.14	Untere Denkmal-schutzbehörde	<p>Das Bebauungsplangebiet grenzt im Norden an ein archäologisches Kulturdenkmal. Daher kann mit dem auftreten archäologischer Funde oder Befunde gerechnet werden. Eine archäologische Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege Sachsen-Anhalt ist einzuholen.</p> <p>Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldepflicht bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder beim Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Berliner Str. 25, 39175 Heyrothsberge, Tel.: 039292/699826.</p> <p>Funde oder Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals sind nach § 9 (3) DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverän-</p>	<p>Die Problematik möglicher archäologischer Funde oder Befunde wurde ebenfalls vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie benannt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis und in die Begründung aufgenommen.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

			<p>dert zu lassen. In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist</p>		
10	16.07.14	Untere Bauaufsichtsbehörde	<p>Im Punkt 6.2 wird die Bauweise auf den Baufeldern festgelegt. Für das Baufeld der Pension (Parzelle 4?, parallel zur Ziolkowskistraße) soll offene Bauweise gelten. Dies würde bedeuten, dass zumindest zwei Gebäude unter Einhaltung der Abstandsflächen untereinander in diesem Baufeld errichtet werden könnten. Das südlich des B-Planes stehende Wohn- und Geschäftshaus wurde direkt auf der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet. Eine Abstandsflächensicherung auf dem Planungsgrundstück existiert nicht im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes. Es ist davon auszugehen, dass eine frühere Planung entlang der Ziolkowskistraße eine geschlossene Bauweise vorsah. Eine Bebauung an der Grundstücksgrenze nach Süden wäre zulässig und würde dann als geschlossene Bauweise entlang der Ziolkowskistraße weiter geführt. Die Unterteilung der Parzellen mit den jeweils zulässigen Grundflächenzahlen erscheint nicht schlüssig. Für die Parzellen 1,2,3,5 und 7 wird eine GRZ von 0,4 vorgesehen, die Parzelle 6 hat eine GRZ von 0,5. In der zeichnerischen Darstellung erhält das komplette nördliche Baufeld eine GRZ von 0,5. Vermutlich werden hiervon auch die Parzellen 5 und 7 erfasst. Ein Plan der Parzellenzuordnung existiert nicht. Das auf dem Planungsareal südlich des Erschließungsweges angrenzende Baufeld (vermutlich Par-</p>	<p>Die Bauweise wurde nochmals im Hinblick auf die geplanten Vorhaben geprüft.  Das Baufeld der Pension wurde in Abstimmung mit den Planbeteiligten als geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Bebauung erfolgt an der Grundstücksgrenze im Süden direkt an das auf dem Nachbargrundstück stehende Wohn- und Geschäftshaus. Die Bebauung an der Ziolkowskistraße wird damit in geschlossener Bauweise fortgeführt.  In der überarbeiteten Planzeichnung des B-Plan-Entwurfs sind die Baufelder jeweils eindeutig bestimmt mit zugehörigen Festsetzungen zum zulässigen Maß der Bebauung. Die Darstellung der Parzellierung ist nur informativ.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

			<p>zellen 1 - 3) ist bereits mit zwei Gebäuden bebaut. Der Abstand zum westlich gelegenen Baufeld ist mit 3,0 m ausgewiesen. Diese 3,0 m entsprechen gerade der Tiefe der Abstandsfläche der hier vorhandenen Bebauung.</p> <p>Bei Bebauung des für die Pension vorgesehenen Baufeldes lässt sich der Bereich, an dem die Abstandsfläche anliegt, bauordnungsrechtlich nicht mehr regulär bebauen. Es müsste der Abstand von 3,0 m zu der Tiefe der Abstandsfläche der vorhandenen Bebauung eingehalten werden.</p> <p>Die vier dargestellten Einstellplätze am Beginn der Zufahrt zum B-Plangebiet sollen voraussichtlich der Pension zugeordnet werden. Bei einem Schlüssel von einem Einstellplatz je 4 Betten, würden diese 4 Einstellplätze für 16 Betten reichen. Bei einer Bebauung mit drei Geschossen ist es fraglich ob die Kapazität der Pension nicht über diesem Stellplatzbedarf liegt.</p> <p>Eine Bezugshöhe - OK Gelände - wurde für das Baugebiet nicht festgelegt.</p> <p>Im Planteil A enden die Zuordnungspfeile der Festsetzungen für die Bauweisen bei zwei Baufeldern außerhalb der Baufelder.</p> <p>Entlang der südlich angrenzenden Bebauung ist ein 3,0 m breites Flurstück dargestellt. Über dieses soll</p>	<p>Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde nochmals geprüft und im Hinblick auf die Realisierbarkeit angepasst. Da es sich um Baugrenzen handelt, kann im Zuge der konkreten Realisierungsplanung hier ggf. bei Problemen von Abstandsflächen die Bebauung zurückgenommen werden.</p> <p>Die an der Erschließungsstraße geplanten Stellplätze stellen nur einen Teil der zukünftig notwendigen Stellplätze dar. Auf den jeweiligen Wohngrundstücken sind weitere Stellplätze geplant und auch auf dem Baufeld für die Pension ist Raum für die Errichtung weiterer Stellplätze.</p> <p>Weitere Stellplätze sind im B-Plan-Entwurf am Baufeld der geplanten Pension festgesetzt.</p> <p>Im B-Plan sind keine zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt, nur Geschosse. Außerdem ist das Gelände eben. Eine Bezugshöhe ist deshalb nicht erforderlich.</p> <p>Die Zuordnungspfeile liegen im Baufeld, aber außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Zuordnung ist so korrekt.</p> <p>Hier soll eine Grundstückszufahrt von</p>	
--	--	--	---	---	--

			vermutlich eine rückwärtige Erschließung der bereits genehmigten Gebäude erfolgen.	Süden zu der bereits im Rohbau bestehenden Garage im südlich der neuen Erschließungsstraße festgesetzten Bau- feld ermöglicht werden.	
11	25.07.14	Untere Straßenverkehrsbehörde	<p>Es bestehen Einwände zur Planung wie folgt: Die Wendeanlage ist gem. RAST 06 für ein dreiachsiges Fahrzeug (Mülltransporte etc.) vorzusehen. Versickerungsmulden zur Straßenentwässerung sind als Bestandteil der öffentlichen Straße zu widmen. Die Anordnung der Versickerungsmulde auf der Nordseite ist nicht ausreichend, da im Bereich der Stellplätze keine Mulde vorhanden ist. Eine Entwässerung öffentlicher Verkehrsfläche über private Verkehrsanlagen (Fußweg) ist nicht zulässig. Es ist keine ausreichende Niederschlagswasserableitung der öffentlichen Straßen gegeben.</p> <p>Bei der Errichtung der Einfamilienhäuser in geschlossener Bauweise (Reihenhäuser) ist die Anordnung privater Stellplätze nicht für alle Parzellen möglich. Die Anzahl der Parkplätze scheint auch für den geplanten Pensionsbetrieb zu gering.</p>	<p>Die verkehrliche Erschließung wurde überarbeitet. Es ist eine Privatstraße geplant. Die Wendeanlage entfällt, da die Gesamtstrecke der Erschließungsstraße weniger als 50 m beträgt. Für die Müllentsorgung ist ein Müllsammelplatz im Zufahrtbereich vorgesehen und im B-Plan festgesetzt.</p> <p>Es ist eine Integration von Garagen in die Baukörper der geplanten bzw. im Rohbau vorhandenen Einfamilienhäuser vorgesehen. Im B-Plan-Entwurf wurden weitere Stellplätze festgesetzt.</p>	Kein Beschluss erforderlich.