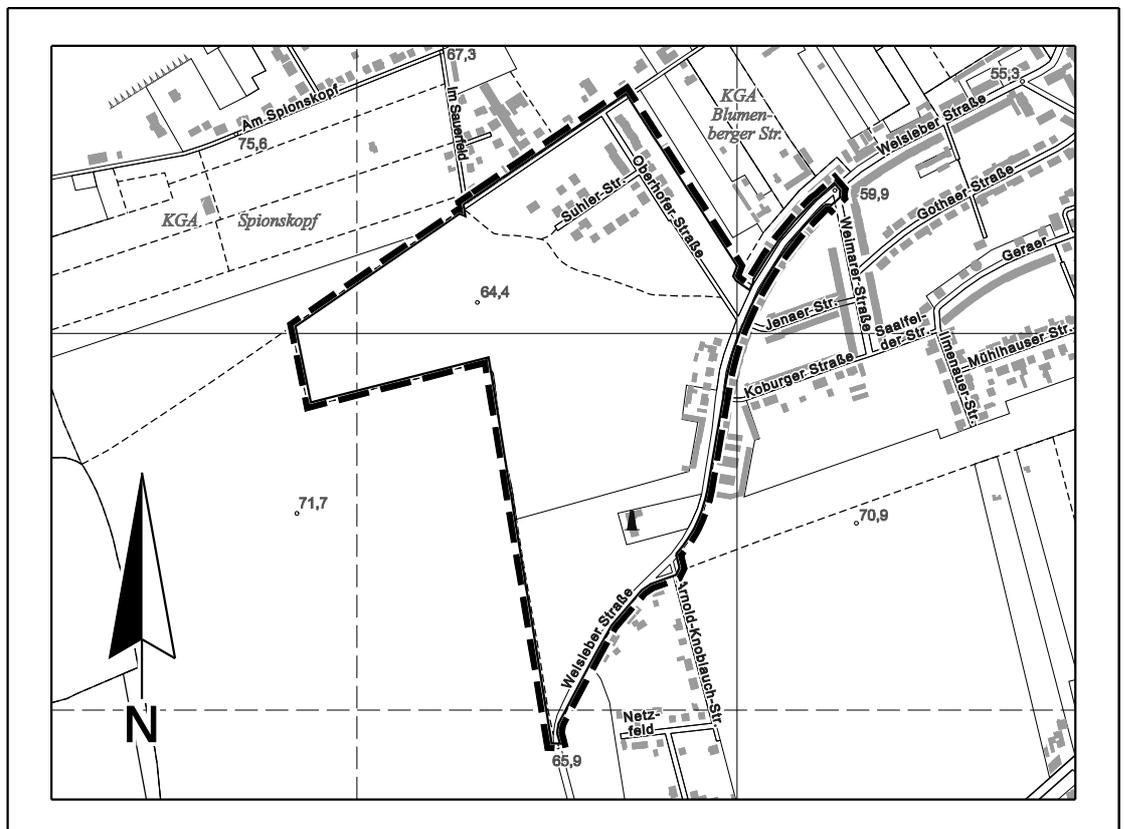




Behandlung der Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 484-1

WELSLEBER STRASSE

Stand: Juli 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: 04/2015

Abwägungskatalog Bebauungsplan Nr. 484-1 „Welseber Straße“, 1. Änderung

ABWÄGUNGSKATALOG TEIL I – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, Öffentlichkeit

1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde eine Bürgerversammlung am 23.10.14 durchgeführt. Folgende mündliche Stellungnahmen wurden aufgenommen:

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
1	Ein Bürger erkundigt sich nach den Auswirkungen des Flugplatzlärms auf die Änderung. Er verweist auf Einschränkungen in Baugenehmigungen. Der Bürger gibt an, dass sich das Gutachten nicht für das Bebauungsplanverfahren herangezogen werden kann, da es sich lediglich auf den Lärm am Landeplatz bezieht, nicht aber auf die Platzrunden.	Die untere Immissionsschutzbehörde gibt hierzu folgende Stellungnahme vom 30.04.15 ab: Genehmigungs- und Überwachungsbehörde für den Flugplatz ist das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt. Zum Planfeststellungsverfahren wurde eine schalltechnische Prognose des Büros Müller-BBM vom 18.12.1997 erstellt. Die Grundlage der Untersuchung bildet das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 18.12.1971, in der derzeit gültigen Fassung. Bei der schalltechnischen Untersuchung wurden gemäß den geltenden gesetzlichen Vorgaben auch die Platzrunden bei den Flugbewegungen mit betrachtet. Die Anzahl der Platzrunden basieren auf den Flugverkehr des Jahres 1996 und den prognostizierten Flugbewegungen für den Ausbau der Landebahn. Dabei flossen die einzelnen Strecken und Zeiten prozentual in die Prognose ein.	kein Beschluss erforderlich
2	Ein Bürger möchte wissen, ob die Grundwasserverhältnisse in der Änderung berücksichtigt wurden.	Das Landesamt für Geologie und Bergwesen wurde als Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Die vorgelegten Planungsunterlagen wurden durch die Fachbereiche Hydrologie und Ingeniurgeologie/ Geotechnik geprüft. Als Ergebnis gibt es aus	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
		ingenieurgeologischer sowie hydrogeologischer Sicht keine Bedenken. Die bestehenden geologischen Verhältnisse wurden in die Begründung übernommen.	
3	<p>Ein Bürger wohnt an der Wendeanlage in der Oberhofer Straße. Zukünftig soll laut B-Planänderung daraus eine „Durchgangstrasse“ werden. Er sieht darin einen Wertverlust seines Grundstückes und möchte wissen, von wem er die entstehende Ausgleichszahlung erhalten wird. Der Bürger erhebt Einspruch gegen eine Durchfahrtsstraße und fordert die Belassung der Oberhofer Straße als Sackgasse gem. des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 484-1 „Welsleber Straße“. Aufgrund der privaten Baustraße mit Anbindung an die Welsleber Straße besteht bereits jetzt ein erhebliches Verkehrsaufkommen. Der Bürger gibt an, er hätte aufgrund der Festsetzungen im rechtskräftigen B-Plan Nr. 484-1 „Welsleber Straße“ darauf vertraut, dass auch in Zukunft jeglicher Durchgangsverkehr auf der Oberhofer Straße untersagt bleibt. Der Bürger erklärt weiterhin, dass der gewidmete Bereich der Oberhofer Straße zu schmal für eine Durchgangsstraße ist. Wenn die Oberhofer Straße die Blumenberger Straße mit der Welsleber Straße zukünftig als öffentliche Straße verbinden sollte, wäre eine Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich bzw. Unterbringung von Schikanen aus Sicht des Bürgers denkbar, um den Verkehr zu beruhigen.</p>	<p>Die geplante verkehrstechnische Verbindung zwischen der Blumenberger Straße und der Welsleber Straße ist bereits im rechtskräftigen B-Plan über das geplante innere Straßennetz im Geltungsbereich vorhanden. Im Zuge der Änderung wird jedoch das Straßennetz im B-Plangebiet überplant, wodurch aus Gründen des Gemeinwohls an anderer Stelle – durch die Oberhofer Straße - eine Verbindung geschaffen werden muss, um eine sinnvolle Anbindung an das übergeordnete Straßennetz der LH Magdeburg zu gewährleisten. Die Oberhofer Straße ist trotz der in der 1. Änderung geplanten Verbindung zwischen Blumenberger Straße und Welsleber Straße dem Nebennetz unterzuordnen. Die beabsichtigte Änderung des B- Plans Nr. 484-1 "Welsleber Straße" beinhaltet keine Änderung der Festsetzungen des Grundstücks des betreffenden Bürgers. Die aufgrund des Bebauungsplanes mögliche Wohnnutzung wird nicht geändert. Demzufolge liegen die Voraussetzungen für eine Entschädigung für einen unmittelbaren planbedingten Nutzungsnachteil gemäß § 39 BauGB nicht vor. Die vom Bürger vorgebrachte planbedingte Wertminderung seines Grundstückes stellt für sich genommen alleine keinen abwägungsbeachtlichen Belang dar (vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, 4 NB 17.94, juris). Dies bedeutet jedoch nicht, dass auch die tatsächlichen Verhältnisse, die für die Bewertung des Grundstücks von Bedeutung sind, unerheblich wären. Abwägungserheblich kann also insbesondere das Interesse des Grundeigentümers sein, von unzumutbaren Beeinträchtigungen seines Grundstückes verschont zu</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
		<p>bleiben. Im Rahmen einer Verkehrszählung wurden in der Oberhofer Straße (Höhe Hausnummer 20) 650 Fahrzeuge/Tag gezählt. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich nach Umsetzung der 1. Änderung die Zahl der durchfahrenden Fahrzeuge erhöht, da zum Zeitpunkt der Zählung die Oberhofer Straße bereits durch eine private Straße in Verbindung mit den vom Eigentümer erteilten Durchfahrtsrechten mit der Welsleber Straße verbunden war. Von einer unzumutbaren Beeinträchtigung für Anliegergrundstücke durch die nunmehr festgesetzte öffentliche Durchgangsstraße ist nicht auszugehen. Somit bleibt auch kein Raum für Entschädigungsansprüche der benachbarten Eigentümer, auch nicht mit Blick auf eventuelle Wertminderungen ihrer Grundstücke. Eine das eigentumsrechtlich zumutbare Maß überschreitende und daher einen Abwehranspruch aus Art. 14 GG auslösende Wertminderung liegt nur dann vor, wenn die Wertminderung gerade die Folge einer schweren und unerträglichen Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des betroffenen Grundstücks ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 14.04.1978, 4 C 96/76, juris). Das Gericht führt dazu weiter aus: " ... Sind von den Nachbarn mittelbare, d.h. erst durch eine Situationsveränderung vermittelnde Auswirkungen hinzunehmen, weil diese nicht den Grad des schweren und unerträglichen Eingriffs erreichen, so sind von ihnen auch die durch diese Auswirkungen verursachten Wertminderungen ihrer Grundstücke hinzunehmen". Nach alledem hat der betreffende Bürger den etwaigen Wertverlust durch die zukünftige Durchgangsstraße hinzunehmen, weil von dieser Straße keine unzumutbaren Lärm- oder andere Beeinträchtigungen zu erwarten sind.</p>	

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
		<p>Die Anwohner im Geltungsbereich eines B-Planes haben weiterhin keinen Anspruch auf Unterlassung jeglicher Neu- bzw. Überplanungen des betroffenen Gebietes. Rechtsgültige Festsetzungen eines B-Planes sind grundsätzlich nicht unabänderlich.</p> <p>Schikanen in Form von gepflasterten Erhöhungen werden vom Tiefbauamt aus Haftungsgründen abgelehnt. Im Zuge der Straßenplanung wird geprüft, inwieweit verkehrsberuhigte Elemente (z.B. Engstellen) vorgesehen werden. Für die Oberhofer Straße ist eine Tempo-30-Zone vorgesehen, wodurch eine Fahrbahnbreite von ca. 4,8 m zulässig ist. Diese Fahrbahnbreite ist sowohl im bestehenden Teilbereich der Oberhofer Straße bereits vorhanden und auch für die Erweiterung vorgesehen. Diese relativ geringe Fahrbahnbreite bedingt bereits eine Beruhigung des fließenden Verkehrs.</p>	

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.08.14 über den Planaufstellungsbeschluss informiert und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.09.14 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

2.1 Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme

Untere Bauaufsichtsbehörde

2.2 Beteiligte Behörden und sonstige Träger mit Stellungnahme ohne Anregungen und/oder Hinweise

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger
1	10.09.14	Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung, Landesentwicklung
2	10.09.14	Landesverwaltungsamt, Obere Abfall- u. Bodenschutzbehörde
3	10.09.14	Landesverwaltungsamt, Obere Behörde für Wasserwirtschaft
4	10.09.14	Landesverwaltungsamt, Obere Behörde für Abwasser
5	10.09.14	Landesverwaltungsamt, Obere Naturschutzbehörde
6	04.09.14	Regionale Planungsgemeinschaft
7	18.08.14	50Hertz Transmission GmbH
8	28.08.14	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation
9	11.09.14	Landesamt für Geologie und Bergwesen
10	27.08.14	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte
11	04.09.14	E.ON Avacon AG
12	28.08.14	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH
13	21.08.14	Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde
14	09.09.14	Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde
15	14.08.14	Untere Denkmalschutzbehörde

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

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
1	10.09.14	Landesverwaltungsamt, Obere Luftfahrtbehörde	Bedingt durch die Nähe zum Flugplatz Magdeburg sind Konflikte der zukünftigen Anwohner infolge der Fluglärmauswirkung nicht auszuschließen.	Mit Fluglärm ist zu rechnen. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für WA- Gebiete von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts werden trotzdem sicher eingehalten. Von daher bestehen aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde keine	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
				Bedenken gegen die Planung. Ein Hinweis, aus dem hervorgeht, dass mit Fluglärm zu rechnen ist, wurde in den Planteil B übernommen.	
2	10.09.14	Landesverwaltungsamt, Obere Immissions-schutz-behörde	Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht insbesondere die Änderung der Art der baulichen Nutzung vor. Danach ist anstelle des nicht mehr realistischen Mischgebietes nunmehr die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Im Plangebiet ist auf Grund der Lage zum Verkehrslandeplatz mit gewissen Fluglärmbeeinträchtigungen zu rechnen. Im Abschnitt 3.5 der Planbegründung sind die mit dem Betrieb des Verkehrslandeplatzes einhergehenden Fluglärmimmissionen zutreffend dargestellt. In der besagten Schalltechnischen Untersuchung (MÜLLER BBM, Dezember 1997) werden verschiedene Varianten (Programme) untersucht, die sich hinsichtlich der Flugstrecken, Landegleit- und Steigwinkel, Flughöhen, Flugzeuggruppen und Verkehrsmengen unterscheiden. Die für das Plangebiet ungünstigste Situation ist der Prognosefall 2010, Programm 2010, welcher die planfestgesetzte Flugplatzerweiterung „Ausbau 2010“ mit auf 1.800 Meter verlängerter Start- und Landebahn, die Einführung des Instrumentenpräzisionsbetriebs mit kontrolliertem Luftraum und eine Verkehrserhöhung auf 19.260 Flugbewegungen pro Jahr berücksichtigt (zum Vergleich 2012 tatsächlich nur 11.954 Flugbewegungen). Im Ergebnis der Prognose ist im nördlichen Teil des Plangebietes mit einem Beurteilungspegel von ca. 51 dB(A) zu rechnen, der nach Süden hin auf ca. 47 dB(A) abnimmt. Nachts liegen die Beurteilungspegel bei 41 bis 37 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für WA- Gebiete von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts werden sicher eingehalten. Was die Maximalpegel	Die Obere Immissionsschutzbehörde bestätigt die Möglichkeit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet, trotz der Nähe zum Flugplatz und den damit verbundenen Fluglärm.	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>anbelangt, können 10 Ereignisse pro Tag mit Maximalpegeln ≥ 80 dB(A) als Anhaltswert für erhebliche Belästigungen angesehen werden. Nach der vorliegenden Prognose liegen die Maximalwerte im Plangebiet auch im ungünstigsten Prognosefall unter 80 dB(A). Während der Nacht ist bei maximal 2 Ereignissen pro Nacht mit einer Pegelhöhe zwischen 65 und 75 dB(A) zu rechnen. Gesundheitsgefahren sind daraus nicht abzuleiten. Von daher bestehen aus Sicht der oberen Immissions-schutzbehörde keine Bedenken gegen die Planung.</p>		
3	26.08.14	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	<p>Aus dem betroffenen Bereich sind mit Ausnahme des Randbereichs einer undatierten Siedlung im westlichen Planungsbereich (Anlage 1) keine archäologischen Denkmale bekannt. Hier dürften bei den aktuellen Planungen keine Bauten entstehen. Weisen Sie bitte die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hin.</p> <p>Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist.</p>	<p>Der betroffene Bereich ist als private Grünfläche festgesetzt. Eine Überbauung ist somit ausgeschlossen. Auf die Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wurde im Planteil B hingewiesen.</p>	kein Beschluss erforderlich
4	27.08.14	Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, die von Ihren Maßnahmen berührt werden. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Bau-maßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im</p>	<p>Die Hinweise betreffen die Bauausführung und sind nicht bebauungsplanrelevant. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>		
5	08.09.14	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co.KG	<p><u>a) Gasversorgung:</u> Das Gebiet ist in der Welsleber Straße, Suhler Straße und Oberhofer Straße mit versorgungswirksamen Niederdruck-Gasleitungen erschlossen. Eine Netzerweiterung für eventuell geplante Neuanschlüsse ist aus dem vorhandenen Leitungsbestand in der Oberhofer Straße technisch möglich. Bei erhöhtem Leistungsbedarf kann über diese Leitung ein Ringschluss zum vorhandenen Leitungsbestand in der Welsleber Straße hergestellt werden. Neu zu verlegende Gasleitungen innerhalb des Plangebietes sind in der Fahrbahn der Straßen anzuordnen. Der sich außer Betrieb befindliche Leitungsbestand kann bei Bedarf, in Abstimmung mit dem SWM-Bereich AN-AG zurückgebaut werden.</p> <p><u>b) Wasserversorgung:</u> Die Suhler Straße sowie Teilbereiche der Oberhofer Straße wurden bereits 2001 erschlossen. Folgender Leitungsbestand befindet sich im angrenzenden Bereich des Bebauungsgebietes: - Versorgungsleitung Wasser DN 200 GG, im Straßenbereich der Welsleber Straße - VW DN 200 AZ, im Bereich der Südseite des Bebauungsgebietes (Flurstück 10486) - VW DN 200 AZ, in der Straße Im Sauerfeld bzw. deren südliche Verlängerung (Flurstück 6502)</p> <p>Eine Netzerweiterung für das Bebauungsgebiet ist über den vorhandenen Leitungsbestand in der Oberhofer Straße und der Welsleber Straße technisch möglich. Ein Ringschluss zwischen den Versorgungsleitungen in der Oberhofer Straße</p>	<p>a) Die Hinweise wurden in die Begründung übernommen.</p> <p>b) Die Hinweise zum Leitungsbestand, zur Netzerweiterung und zum Feuerlöschbedarf wurden in die Begründung aufgenommen. In den Flurstücken 10484 (südliches Bebauungsplangebiet), 6501 und 6502 (verlängerte Straße im Sauerfeld) wurden in den privaten Bereich der Bestandsleitung VW DN 200 AZ Geh,- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers (SWM) festgesetzt.</p>	<p>a) kein Beschluss erforderlich</p> <p>b) kein Beschluss erforderlich</p>

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>und der Welsleber Straße und ggf. der Suhler Straße und der Straße Im Sauerfeld ist analog zur Stromversorgung anzustreben. Für die VW DN 200 AZ in der verlängerten Straße Im Sauerfeld (Flurstück 6502) sowie die VW DN 200 AZ im Bereich der Südseite des Bebauungsgebietes sind Leitungsrechte festzusetzen. Insbesondere in diesen Bereichen sind die Forderungen des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten. Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über die bereits im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. neu im Rahmen der Erschließung anzuordnenden Unterflurhydranten. Der Systembetriebsdruck im Bebauungsgebiet beträgt in Abhängigkeit von der Geländehöhe 3,0 - 3,4 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992.</p> <p>c) Unter Punkt 3.2 der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wird auf eine Kontaminierung des Bodens hingewiesen. Zur Entscheidung, in Bezug auf den Einsatz von SLA-Rohren, ist den SWM ein aktuelles Baugrundgutachten durch den zukünftigen Erschließungsträger zu übergeben.</p> <p><u>d) Wärmeversorgung/ Info-Anlagen:</u> Es befinden sich keine Anlagen der SWM und der MDCC im angrenzenden Bereich des B-Plangebietes. Es sind zurzeit keine investiven Maßnahmen eingeplant.</p> <p><u>e) Elektroversorgung</u> (im Auftrag und im Namen der Netze Magdeburg GmbH):</p>	<p>c) Die Überlassung eines aktuellen Baugrundgutachtens ist in den Erschließungsverträgen zwischen SWM und dem zukünftigen Erschließungsträger zu regeln.</p> <p>d) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>e) Die „Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität“ samt den Geh-, Fahr- und</p>	<p>c) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>d) kein Beschluss erforderlich</p> <p>e) kein Beschluss</p>

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>Folgende Hinweise sind zu berücksichtigen und nachfolgend zu ergänzen: Planteil A und Begründung Pkt. 4.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen: Die in der privaten Grünfläche des GFL 4 festgesetzte „Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität“ kann entfallen, da die kundeneigene Transformatorstation am 07.06.2001 außer Betrieb genommen wurde. Für die öffentliche Versorgung wurde auf dem Grundstück der Welsleber Str. 150 (neben der Jenaer Straße 34, außerhalb des Geltungsbereiches) eine neue Trafostation errichtet. Um einen technisch sinnvollen Abstand der Transformatorstationen untereinander zu erreichen und um verlustarme Versorgungsnetze aufbauen zu können, wird im Kreuzungsbereich der Blumenberger Straße zur Straße Im Sauerfeld die Festsetzung einer Versorgungsfläche Elektrizität erforderlich. Es bietet sich eine Fläche, südlich im Bereich des öffentlichen Grüns, an. Auf Grund der untergeordneten Größe und Sichtbarkeit wird dieser Standort als nicht störend eingestuft. Das GFL 5, derzeit als „Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit“ formuliert, muss durch eine Fortführung des GFL 1 ersetzt und erweitert werden und läuft somit vom Wendehammer der Suhler Straße nach Westen und dann in der öffentlichen Grünfläche nach Norden bis zur Blumenberger Straße bzw.- der vorstehend benannten Versorgungsfläche Elektrizität. Die Erweiterung des GFL ist erforderlich, um die versorgungstechnischen Ringschlüsse herstellen zu können.</p> <p>f) Planteil B: Gemäß der §§ 9 und 10 sollen ohne einschränkende Bedingungen Auflagen zur Anpflanzung von mittelkronigen Laubbäumen festgesetzt werden. Dem wird widersprochen mit dem Ziel, einschränkende Bedingungen</p>	<p>Leitungsrechten wurde im Planteil A in Ihrer Lage entsprechend geändert. Das Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit wurde um ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers ergänzt.</p> <p>f) Die bereits vorhandenen Straßenbäume der Suhler Straße wurden im Entwurf zum Erhalt festgesetzt. Der Endausbau der Suhler Straße wurde bereits samt dem</p>	<p>erforderlich</p> <p>f) kein Beschluss erforderlich</p>

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>aufzunehmen, wonach die Konflikte mit bestehendem Leitungsbestand gemäß der bestehenden Baumschutzvereinbarung zu beurteilen sind. Daraus kann resultieren, dass die Baumanpflanzungen mit zusätzlichen Wurzelschutzmaßnahmen oder auch gar nicht realisierbar sind.</p> <p>g) Begründung Abschn. 4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte: Die jeweilige Formulierung „Zugunsten der Städtischen Werke Magdeburg“ ist abzuändern in „Zugunsten der Versorgungsnetzbetreiber“ (im Planteil A „Versorgungsträger“ genannt), da sich die Rechte auf mehrere Firmen aufteilen.</p> <p>h) Längs der Westseite der Welsleber Straße liegt in den Teilbereichen WA 5 und WA 6 sowie in der geplanten Zufahrt der „Planstraße A“ berührend ein 10-kV- Kabel in den privaten Vorgärten (zwischen der Baulinie und der Straße). Auf die Festsetzung eines GFL kann nur dann verzichtet werden, wenn eine Umverlegung in die Welsleber Straße im Rahmen des seit Jahren geplanten Straßenausbaus möglich ist. Dieses Vorhaben ist im IKOMM des Tiefbauamtes mit der Nr. 2006/497 angemeldet, der Straßenbau unter IKOMM 2010/528.</p> <p>i) <u>Abwasserentsorgung</u> (im Namen und im Auftrag der AGM mbH): Die Abwasserentsorgung im Gebiet erfolgt über ein Trennsystem. Schmutzwasserentsorgung: Als Vorflut für die Schmutzwasserableitung ist der KS DN 200 Oberhofer Straße und KS DN 300 Welsleber Straße nutzbar.</p>	<p>benötigten Leitungsbestand vollzogen und an die LH Magdeburg sowie an die SWM/AGM übergeben. Die Baumplantungen befinden sich dabei teilweise in den Schutzstreifen der Kanäle. Im Planteil B wurden einschränkende Bedingungen übernommen.</p> <p>g) Die Formulierung wurde entsprechend geändert.</p> <p>h) Eine Umverlegung des 10-kV-Kabels ist nicht vorgesehen. Ein Geh-, -Fahr- und Leitungsrecht zwischen den Baulinien der Teilbereiche WA 5 und der Welsleber Straße wurden im Entwurf ergänzt (WA 6 entspricht im Entwurf der südlichsten Teilfläche WA 5). Die betroffenen Grundstücke sind größtenteils bebaut. Es besteht Bestandsschutz. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit ist für die betroffenen Flurstücke nicht eingetragen.</p> <p>i) Die Hinweise zum Leitungsbestand wurden in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>g) kein Beschluss erforderlich</p> <p>h) kein Beschluss erforderlich</p> <p>i) kein Beschluss erforderlich</p>

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>j) Niederschlagsentwässerung: Die dezentrale Regenwasserentsorgung bleibt für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen (ausgenommen die vorhandenen Ausbaubereiche der Suhler und Oberhofer Straße) maßgebend. Durch den geplanten Verzicht auf das bislang definierte zentrale Regenrückhaltebecken müssen daher Entsorgungsalternativen geschaffen werden. Die in der Begründung benannte Anordnung straßenbegleitender Mulden für die Blumenberger Straße und Planstraße A ist grundsätzlich zustimmungsfähig, auch auf die zukünftigen Ausbaubereiche der Suhler und Oberhofer Straße auszuweiten und jeweils als Bestandteil dieser zu definieren und darzustellen. Zu den Abwasserkanälen ist in Abhängigkeit der Nennweite eine Mindestschutzstreifenbreite einzuhalten. Es ist das Merkblatt „Schutzstreifen für abwassertechnische Anlagen“ anzuwenden. Die Schutzstreifenbreite ist entsprechend zu markieren. Eine Überbauung dieser Anlagen ist nicht zulässig. Die Einhaltung der maximalen Gesamtschutzstreifenbreite gilt auch für vorhandene und geplante Baumstandorte. Das DWA Merkblatt M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten. Die Anordnung der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen muss die Voraussetzungen für die Übernahme von Kanalanlagen (in Privatstraßen) laut gleichnamigem Merkblatt erfüllen.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Der Aufbau einer Ver- und Entsorgung für dieses Gebiet ist technisch möglich. Dies steht jedoch unter Vorbehalt von erforderlichen Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen. Deshalb bitten wir für die weitere Planung, dass die SWM Magdeburg</p>	<p>j) In der Entwurfsbegründung wurde die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen über Mulden bzw. Versickerungsbecken auf den noch zu erstellenden Teilbereiche der Suhler Straße und Oberhofer Straße ausgeweitet. Die Schutzstreifenbreiten liegen größtenteils vollflächig im öffentlichen Verkehrsraum. Lediglich in den Bereichen der bereits vorhandenen privaten Erschließungsstraßen im Bereich der Bestandsbebauung der Suhler Straße liegen die Schutzstreifen teilweise auf den privaten Baugrundstücken. Hierfür wurden bereits Grunddienstbarkeiten am 06.03.2009 notariell beurkundet. Die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sind so bemessen, dass sie die Schutzstreifen vollflächig überdecken bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger eingetragen wurden. Auf eine Ausweisung der Schutzstreifen im Bebauungsplan wird somit verzichtet.</p> <p>Die Allgemeinen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>j) kein Beschluss erforderlich</p>

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			immer rechtzeitig in das Vorhaben eingebunden werden. Bei allen Planungen sind die relevanten Normen, insbesondere die DIN 1998, die DIN 18920 und die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 und G 472 anzuwenden. Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Ver- und Entsorgungsanlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten.		
6	20.08.14	Landesamt für Vermessung und Geo-information	Das Plangebiet befindet sich in zwei Fluren: Die Hauptfläche im Norden erstreckt sich in der Flur 476, eine kleinere Teilfläche gehört zur Flur 432 der Gemarkung Magdeburg. Ich empfehle Ihnen daher, die Flurnummern im Bebauungsplan zu ergänzen. Auf den verwendeten Auszügen aus der Liegenschaftskarte ist folgender Quellenvermerk anzubringen: [ALK / 04/2014] © LVermGeo (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-10159/09	Der Planteil A wurde entsprechend ergänzt.	kein Beschluss erforderlich
7	22.10.14	Polizei-direktion Sachsen-Anhalt; Gefahren-abwehr-behörde	Da der Planbereich insgesamt als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Kampfmitteln gerechnet werden. Insoweit sollten Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden. Sobald der Termin für die einzelnen Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor ihrem Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen gestellt werden.	Die Hinweise wurden in den Planteil B und die Begründung übernommen.	kein Beschluss erforderlich
6	10.09.14	Magdeburger Verkehrs-betriebe GmbH	In der Welsleber Straße ist die Einrichtung einer Buslinie angedacht, die auf der Dreiecksfläche südlich des Ackers wenden könnte.	Die Fläche wurde als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan steht dem Vorhaben somit nicht entgegen.	kein Beschluss erforderlich
7	27.08.14	Flughafen Magdeburg	Der Bebauungsplan liegt im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Magdeburg nach § 12	Aus der Stellungnahme ist zu entnehmen, dass die Flughafen Magdeburg GmbH	kein Beschluss

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
		GmbH	<p>Luftverkehrsgesetz und tangiert die von der Landesluftbehörde festgelegte Platzrunde. Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass durch die Nähe zur Luftverkehrsanlage des Verkehrslandeplatzes Magdeburg mit Fluglärm zu rechnen ist. Gemäß Empfehlung des Gutachters der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens – Erweiterung des Flugplatzes Magdeburg mit Teilverlegung der B 71 – sollte innerhalb einer 55 dB(A) – Isolinie um die Flugplatzanlage keine neue Wohnbebauung entstehen. Da sich das B-Plangebiet außerhalb der 55 dB(A) – Isolinie befindet, stellt der Fluglärm jedoch keine erhebliche Belästigung dar. Wir empfehlen aber bei einer Erteilung von Baugenehmigungen auf die Nähe des Flugplatzes und der damit verbundenen Verkehrslärmentwicklung hinzuweisen, um späteren Ansprüchen entgegenwirken zu können.</p>	<p>keine Einwände gegen den Vorentwurf hat. Der Hinweis auf die Verweisung in Baugenehmigungen ist nicht bebauungsplanrelevant und wurde an das Bauordnungsamt weitergeleitet.</p>	erforderlich
8	04.09.14	Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde	<p>Der größte Teil des zu ändernden B-Plan-Gebietes umfasst das ehemalige Betriebsgelände der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) „Freie Erde“ in der Welsleber Straße. Dieses ist in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten unter der Nummer 000137 als archivierte Fläche registriert.</p> <p>Bei der Änderung der Satzung sind nachfolgende Forderungen zu berücksichtigen:</p> <p>Der Planteil B ist mit folgendem Hinweis zu ergänzen: Sofern im Bereich vorgesehener Grünflächen/ Neuanpflanzungen bzw. von Hausgärten späterer Wohnbebauung Auffüllungsmaterial angetroffen wird oder vorhanden ist, ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)</p>	<p>Der Planteil B sowie die Begründung wurden im Entwurf entsprechend ergänzt.</p>	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>herzustellen.</p> <p>Die Begründung zur Satzung ist im Punkt 3.2 Altlastensituation wie folgt zu ergänzen: Zum Hinweis durchwurzelbare Bodenschicht: In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist die durchwurzelbare Bodenschicht in der angegebenen Regelmächtigkeit herzustellen. Dabei ist das Setzungsverhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen. Bei der zulässigen Bebauung mit Eigenheimen ist von einer Nutzung der Freiflächen als Hausgärten auszugehen. Zudem sollen öffentliche und private Grünflächen angelegt werden. Außerdem sind Bereiche für eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Voraussetzung dafür ist die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht. Die neu zu begrünenden Bereiche waren zum Teil bebaut. Über Art und Umfang eines eventuell erfolgten Bodenauftrags nach dem Abbruch liegen derzeit keine Kenntnisse vor. Zudem sind punktuell Auffüllungen bekannt, wobei das Antreffen weiterer Auffüllungen nicht ausgeschlossen werden kann. Durch die geschilderten Untergrundverhältnisse sind die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigt oder zerstört und der vorhandene Untergrund ist für einen Bewuchs bzw. eine Bepflanzung nicht geeignet. Deshalb ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. § 2 Abs. 11 BBodSchV herzustellen. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht ist i.W. abhängig von der Durchwurzelungstiefe der Folgenutzung, d.h. der bestimmungsgemäßen Vegetation. Die entsprechende Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht für Haus- und Kleingärten beträgt 0,50 bis 1,00 m, für Rasen im Landschaftsbau 0,20 bis 0,50 m und für Stauden und Gehölze im Landschaftsbau</p>		

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>(Bäume, Sträucher,...) 0,40 bis 1,00 m. Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i.S. § 2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht werden, dessen Schadstoffgehalte die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhalten. Soweit keine Vorsorgewerte festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte Z0 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA TR20) vom 05.11.2004 einzuhalten. § 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV sind zu beachten; DIN 18919 (09.90) ist zu berücksichtigen. Im Hinblick auf den Nährstoffgehalt der Materialien sowie die Art und Weise des Aufbringens sind § 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV zu beachten. Dabei ist die DIN 18919 (09.90) zu berücksichtigen. Die erforderlichen Qualitätsanforderungen an das Bodenmaterial ergeben sich aus § 12 Abs. 1 BBodSchV. Die Schadstoffgehalte bestimmen sich entsprechend der vorgesehenen Folgenutzung aus 12 Abs. 1 i.V. mit Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV. Die BBodSchV gibt derzeit nur wenige Prüfwerte vor, deshalb werden ergänzend die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M20 als anerkanntes technisches Regelwerk herangezogen. Die Gehalte dieser Zuordnungsklasse kennzeichnen den natürlichen Boden. Die Einhaltung der Schad- und Nährstoffgehalte, Art und Menge des aufgetragenen Bodenmaterials sowie die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sind durch Vorlage geeigneter Unterlagen nachzuweisen. Die Unterlagen sind der unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen kurzfristig und unaufgefordert zur Prüfung zu übergeben. Die Untersuchungspflicht für den Bauherrn besteht nach § 7 BBodSchG i.V. mit § 12 Abs. 3 BBodSchV.</p> <p>Der zweite Satz des ersten Absatzes ist durch Quecksilber zu ergänzen.</p>		

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>Der dritte Absatz ist wie folgt zu ergänzen (Zum Planteil B II, dritter Absatz): Nach § 30 BauGB i. V. mit § 61 Abs. 2 BauO LSA bedarf es für Anlagen gemäß §61 Abs. 1 BauO LSA im Geltungsbereich eines bestätigten Bebauungsplanes (B-Plan) keiner Baugenehmigung, soweit die Baumaßnahme in Übereinstimmung mit dem geltendem Baurecht erfolgt. Im B-Plangebiet sind ein bis dreigeschossige Eigenheime zulässig, welche unter die o. g. Anlagen fallen und deren Errichtung bei einem rechtskräftigen B-Plan somit genehmigungsfrei ist. Der Hinweis sichert die Mitwirkung der Bauherrn im B-Plangebiet entsprechend § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG) vom 2. April 2002 in der derzeit geltenden Fassung zur Unterrichtung der unteren Bodenschutzbehörde, welche die Information zur Erfüllung der ihr obliegenden Aufgaben benötigt. Die o.g. Vorgaben ergehen auf Grund des § 2 Abs. 2 BodSchAG LSA i. V. mit § 10 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 in der derzeit geltenden Fassung. Danach kann die zuständige Behörde die notwendigen Maßnahmen zur Erfüllung der sich aus dem BBodSchG und der hierzu erlassenen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ergebenden Pflichten treffen. Die bodenschutzrechtliche Zuständigkeit liegt bei der unteren Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg.</p>		
9	26.08.14	Umweltamt, Untere Wasserbehörde	<p>Die untere Wasserbehörde stimmt der B-Planänderung mit folgender Ergänzung im Punkt 4.6 Flächen für Ver- und Entsorgung zu: Die Beseitigung des Niederschlagswassers der befestigten Verkehrsflächen mittels Versickerungsanlagen (hier Mulden) entsprechend DWA-Arbeitsblatt A 138, bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die bei der unteren</p>	Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Wasserbehörde vor Errichtung von Versickerungsanlagen zu beachten ist.		
10	10.09.14	Untere Straßenverkehrsbehörde	<p>a) Begründung zum Vorentwurf Pkt. 4.4 Verkehrserschließung, 4. Abschnitt: In den Anliegerstraßen wird Straßenrandparken vorgesehen (ohne Parkbuchten). Bei einer Gehwegbreite von 2 m können keine Baumscheiben angelegt werden.</p> <p>b) Begründung zum Vorentwurf Pkt. 4.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, 2. Abschnitt: Breite der Planstraße A ist mit Ausbildung einer Entwässerungsmulde auf 9 m festgesetzt. Lt. RAST 06 ist für die Anlage mit Gehweg und Entwässerungsmulde eine Mindestbreite von 10 m erforderlich (2,00 m Gehweg einseitig, 5,50 m Fahrbahn, 0,50 m Bankett, 1,80 m Mulde 0,25 m Bankett). Generell sollte aber die Entwässerung in das vorhandene Trennsystem bevorzugt werden, um damit die Verkehrsraumbreite zu minimieren.</p> <p>c) Für die Verlängerung der Oberhofer Straße sollte im Planteil A die Verkehrsraumbreite ergänzt werden.</p> <p>d) Private Stichstraße (Suhler Straße): ab 4 Hinterliegergrundstücken wird ein öffentlicher SW-Kanal hergestellt. Das erfordert eine FB-Breite von 5,50 m.</p>	<p>a) Die Festsetzung zum Anlegen von Straßenbäumen wird nicht weiter verfolgt. Der Ausgleich findet in Form von Baumpflanzungen in den Bereichen der privaten Hausgärten bzw. der privaten Grünflächen mit Pflanzbindung statt.</p> <p>b) Die Straßenbreiten wurden entsprechend angepasst. Die Entwässerung erfolgt über Mulden. Eine Oberflächenentwässerung in das vorhandene Trennsystem wird aufgrund der Stellungnahme der SWM (siehe Nr. 5j) nicht weiter verfolgt.</p> <p>c) Die Verkehrsraumbreite wurde ergänzt.</p> <p>d) Dem Erschließungsträger ist dieser Sachverhalt bekannt. Die Flurstücke im Bereich der Verlängerung der Suhler Straße werden zusammengelegt bzw. so verkauft, dass maximal 3 Hinterliegergrundstücke über je einen privaten Stich erschlossen werden. Auf einen öffentlichen Kanal kann verzichtet werden.</p>	<p>a) kein Beschluss erforderlich</p> <p>b) kein Beschluss erforderlich</p> <p>c) kein Beschluss erforderlich</p> <p>d) kein Beschluss erforderlich</p>