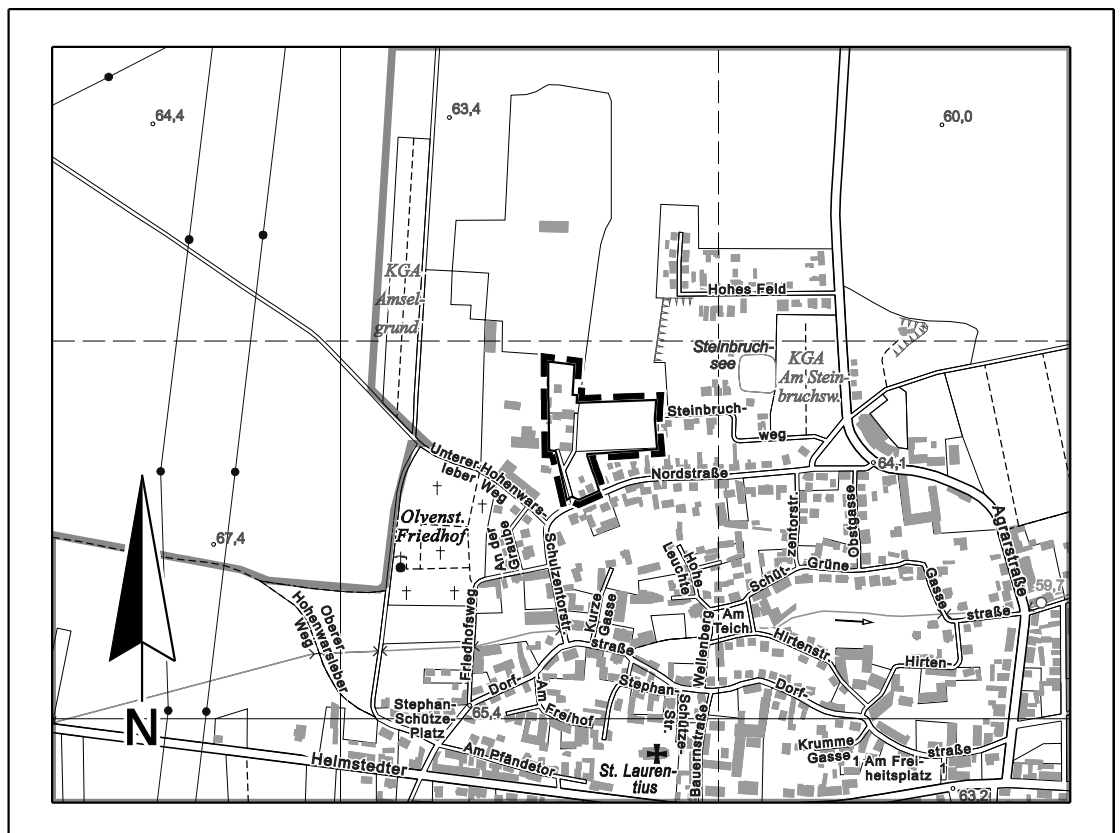


## Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung)

zum Bebauungsplan Nr. 228-3

AN DER NORDSTRASSE

Stand: September 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 Stadtkartenausuges: 10/2014

**Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung)  
zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes  
Nr. 228-3, „An der Nordstraße“ (Stand: September 2015)**

**Inhalt**

**Teil I:**

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der Auslegung vom 26.05.2015 – 26.06.2015 Seite 1 - 9

**Teil II:**

**Behandlung der Stellungnahmen aus der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 19.06.2013 – 19.07.2013**

Zusammenstellung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme Seite 10

Zusammenstellung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweisen Seite 10

Zusammenstellung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen Seite 11 - 23

**Behandlung der Stellungnahmen aus der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 26.05.2015 – 26.06.2015**

Zusammenstellung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweisen Seite 24

Zusammenstellung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Mit Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen Seiten 24 - 25

## Teil I: Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand nach ortsüblicher Bekanntmachung durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 26.05.2014 bis zum 26.06.2015 statt.

Es gingen während der Auslegungsfrist Stellungnahmen wie folgt ein:

Lfd. Nr.	Bürger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Bürger A (Grundstückseigentümer im Plangebiet)	24.06.2015	<p>1. <u>Widerspruch zur festgelegten Straßenentwässerung durch Versickerung</u> - Begründung Punkt 2.3. - Baugrund, Entwässerung / Versickerung</p> <p>Entgegen den Aussagen der Begründung, sowie dem Hinweis der Unteren Wasserbehörde ist das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen entsprechend Geotechnischem Bericht Nr.151/14 des Baugrundbüros Heinemann, Klemm &amp; Wackernagel nicht in das Grundwasser zu verbringen, da die anstehenden Böden eine Versickerung nicht zulassen (Wasserdurchlässigkeit kf &lt; 107 m/s). <u>Lösungsansatz:</u> In der Nordstraße als auch dem Steinbruchweg befinden sich Abwasserkanäle DN 300 für Regenwasser. Aufgrund der Höhenlage (Hochpunkt in rechtwinkliger Abbiegung) kann das Wasser innerhalb zu installierender Entwässerungsleitungen in Richtung Nordstraße sowie Steinbruchweg abgeführt werden. Sind die bestehenden Anlagen überlastet ist eine verzögerte Abgabe über Mulden möglich. Die Haupteerschließungsstraße (Nord-Süd-Ausrichtung) erhält analog zur Anliegerstraße (West-Ost-Ausrichtung) eine Entwässerungsmulde. Aufgrund der Höhenlage (Hochpunkt in rechtwinkliger Abbiegung) kann das Wasser innerhalb der Mulden in Richtung Nordstraße sowie Steinbruchweg abgeführt werden. Jeweils in den Tiefpunkten wird ein Straßenablauf in erhöhter Position installiert, der nach Vollerfüllung der Mulde überschüssiges Wasser an den bestehenden Kanal abgibt.</p> <p><u>Konsequenz- Forderung</u></p>	<p>Zu 1. Aufgrund von Mängeln war aus dem Baugrundgutachten die Bodenbeschaffenheit nicht eindeutig ablesbar. Daher wurde davon ausgegangen, dass die Versickerungsfähigkeit in eingeschränktem Maße im Plangebiet gegeben sei. Aufgrund von nachgeforderten Unterlagen zum Baugrundgutachten, in denen die anstehenden Böden im Plangebiet als nicht versickerungsfähig eingestuft werden, wurden Abstimmungen mit den betroffenen Behörden und Ämtern sowie mit Bürger A geführt. Das Erschließungskonzept wurde nochmals grundlegend geändert und in den 2. Entwurf übernommen. Weiterführende Abstimmungen hinsichtlich Größe und Lage der Entwässerungslösung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu führen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: 1.1 Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Lfd. Nr.	Bürger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>Aus o.g. Gründen sowie den Stellungnahmen der einzelnen Fachbereiche der Städtischen Werke Magdeburg GmbH &amp; Co. KG kann abgeleitet werden, dass die Ver- und Entsorgung aus dem Bereich Steinbruchweg erforderlich sein wird</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trinkwasser VW OD 90 PE, ggfs. Ringschluss zur Nordstraße</li> <li>• Regenwasserverbringung in KR DN 300</li> <li>• Erdverkabelung der oberirdischen Leitungsführung</li> </ul> <p>Die Festlegung der Versickerungsforderung zu der Straßenentwässerung streichen.</p> <p>2.  <u>Widerspruch zur festgelegten Grundstücksfreihalteflächen</u> - Begründung Punkt 4.3. - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen Planteil B - § 9                      Der entlang des Fuß- und Radweges festgesetzte Schutzstreifen ist nicht akzeptabel. Die Fläche ist von jeder Bebauung freizuhalten, wird aber als Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit ist eine Einfriedung dieser Flächen nicht möglich. Eine Begrünung wird weder vom zukünftigen Eigentümer noch durch die Stadt präferiert, da die Unterhaltung nicht gewünscht ist. Der Verkauf dieser Flächen an zukünftige Bauwillige ist fragwürdig. Bisher ist lediglich die Erdverkabelung der oberirdisch geführten Stromleitungen innerhalb des Fuß- und Radweges vorgesehen. Hierfür ist, aus unserer Sicht keine Schutzstreifenbreite von 5 m erforderlich? Befahren werden kann eine 3 m breit befestigte Gehbahn mit rechtwinkliger Abbiegung ebenfalls nicht.  <u>Konsequenz - Forderung</u>                      Streichung der Festlegungen zu den Grundstücksfreihalteflächen neben dem eigentlichen Straßen- und Gehwegeraum.</p> <p>3.  <u>Widerspruch zur festgelegten versickerungsoffenen Bauweise</u> - Planteil B - § 8                      Die versickerungsoffene Bauweise ist aufgrund nicht aufnahmefähiger Böden auszuschließen. Eine geordnete Verbringung von Oberflächenwasser ist zu organisieren.</p>	<p>Zu 2.                      Durch Umplanung im Rahmen des 2. Entwurfs können die Schutzstreifen entfallen.</p> <p>Zu 3.                      Wie aus den nachgeforderten Unterlagen des Baugrundgutachtens hervorgeht, ist der anstehende Boden nicht versickerungsgerecht. Die Festsetzung entfällt.</p>	

Lfd. Nr.	Bürger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p><u>Konsequenz - Forderung</u> Streichung der Festlegungen analog der Begründung unter Pkt. 1.</p> <p>4. <u>Widerspruch zu dem festgelegten Baumbestand-Planteil B - § 12</u> Nach Prüfung des zu erhaltenden Baumbestandes ist kein erhaltenswerter Zustand des Einzelbaumes festgestellt worden. Dies wurde auch vom Umweltamt bestätigt. Dieser sollte der Neuanlage von Verkehrsflächen oder einer Mulde weichen und analog des anderen Baumbestandes entsprechend Baumschutzsatzung ersetzt werden. <u>Konsequenz - Forderung</u> Streichung der Festlegungen</p> <p>5. <u>Widerspruch zu dem festgelegten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - Planzeichenerklärung - Pkt. 7 Sonstige Zeichen</u> Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (§ 9, Abs.1 Nr. 21 BauGB), nummeriert mit 2, mit einer Breite von 3,60 m in Richtung Norden führt über ausgewiesene Wohnbauflächen und private Grünflächen. Hier ist eine Befestigung der Fläche zur tatsächlichen Befahrung der fortführenden Freileitung erforderlich. <u>Konsequenz - Forderung</u> Streichung der Festlegungen analog der Begründung unter Pkt. 2.</p> <p><u>6. FAZIT</u> Aus o.g. Gründen sowie den Stellungnahmen der einzelnen Fachbereiche der Städtischen Werke Magdeburg GmbH &amp; Co. KG kann abgeleitet werden, dass die Ver- und Entsorgung aus dem Bereich Steinbruchweg erforderlich sein wird. Weiterhin wurde die durchgängige Befahrung in Richtung Steinbruchweg gefordert. Dieser wird aus Sicht des Vorhabenträgers nicht zugestimmt. Um allen Beteiligten und deren Stellungnahmen Genüge zu tun, erklärt sich der Vorhabenträger bereit die Stichstraße zu verlängern und die</p>	<p>Zu 4. Die Einzelbaumfestsetzung für die Rosskastanie entfällt. Stattdessen wird die Ersatzpflanzung für die voraussichtlich zu fällende Rosskastanie (im Rahmen der Erschließung) am östlichen Rand zwischen geplantem Wendehammer und Steinbruchweg in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.</p> <p>Zu 5. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird im 2. Entwurf umgewandelt in eine private Anliegerstraße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Eine Befahrung der vorhandenen Freileitung zur Wartung und Reparatur ist hierdurch möglich.</p> <p>Zu 6. Der Forderung wird teilweise gefolgt. Die Erschließungsstraße wird in Richtung Osten verlängert. Die Wendeanlage wird bis an die vorhandene Zaunanlage des Nachbarn (Steinbruchweg 19) verschoben. Die Geltungsbereichsgrenze wird nicht verändert. Der Bereich</p>	

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 228-3 „An der Nordstraße“ Stand September 2015

Lfd. Nr.	Bürger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>Wendeanlage an der östlichen Grenze anzuordnen. (Hierbei sei gleich bemerkt, dass der Geltungsbereich zukünftig die Einfriedung des Flurstückes 56/28 darstellt.)</p> <p>Dies hätte den Vorteil einer ausreichenden Breite des unterirdischen Bauraumes für die Ver- und Entsorgung sowie deren Erreichbarkeit. Die fußläufige Verbindung zum Steinbruchweg ist weiterhin gegeben. Die Verbringung des Oberflächenwassers über Kanäle und / oder Mulden ist ebenfalls gewährleistet.</p>	<p>zwischen bestehender Zaunanlage und Plangebietsabgrenzung wird als WA festgesetzt und kann dem Nachbareigentümer zugeschlagen werden.</p> <p>Die fußläufige Verbindung zum Steinbruchweg ist weiterhin vorgesehen.</p> <p>Die Verbringung des Oberflächenwassers ist damit sowohl in den Steinbruchweg als auch in die Nordstraße gewährleistet.</p>	
2	Bürger B (Grundstückseigentümer im Plangebiet)	20.06.2015	<p>1.</p> <p>Im Vorfeld der Erstellung des o.g. Bebauungsplanes wurden wir im Stadtplanungsamt über das Vorhaben informiert. Grundsätzlich begrüßen wir eine Weiterentwicklung unseres Stadtteils und damit auch des angrenzenden Grundstücks. Bereits bei dem damaligen Gespräch machten wir darauf aufmerksam, dass bei der Planung des neuen Bebauungsgebietes auf die Erdgeschosswohnung des Hauses Nr. 50 Rücksicht genommen werden muss. Die Wohnung befindet sich quasi ebenerdig. Im Erdgeschoss der Wohnung befinden sich zwei Schlafräume und das Wohnzimmer. Mit der Bebauung des Nachbargrundstücks erhöht sich die Frequenz der Lichtbelästigung durch heranfahrende PKW erheblich. Gerade in den Abend- und Nachtstunden sowie bereits nachmittags im Herbst und Winter ist hier mit einer erheblichen Störung durch Lichteinstrahlung und somit zur Aufhellung/Blendwirkung zu rechnen. Der Hinweis im Stadtplanungsamt, im Winter die Rolläden dann bereits am Nachmittag herunterzulassen, wird von uns so nicht hingenommen werden. Wir bitten um Information, welche Abwägungen diesbezüglich getroffen wurden und welche Maßnahmen vorgesehen sind, die Wohnungsaufhellung/Blendwirkung in der Erdgeschosswohnung durch heranfahrende Fahrzeuge so gering wie möglich zu halten.</p>	<p>Zu 1.</p> <p>Nach Überprüfung durch die Untere Immissionsschutzbehörde kann mitgeteilt werden: durch den B-Plan wird Baurecht für ca. 8 Parzellen geschaffen. Der An- und Abfahrtsverkehr bleibt also überschaubar. Im Wohngebiet des Bereiches Nordstraße und Steinbruchweg ist der größte Teil der Bestandsbebauung ebenerdig gebaut. Eine mögliche Störung durch Licht- bzw. Blendbelästigung geht nicht über das im Allgemeinen Wohngebiet als hinzunehmende Maß hinaus.</p> <p>Der Hinweis zur vorzeitigen Verdunklung, um eine Blendeinwirkung zu vermeiden, wurde von Seiten des Stadtplanungsamtes nicht gegeben.</p>	Beschlussvorschlag 1.2: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 228-3 „An der Nordstraße“ Stand September 2015

Lfd. Nr.	Bürger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>2. Um die Wohnqualität der o. g. Wohnung zu erhalten, unterbreiteten wir bereits im Vorfeld den Vorschlag, das geplante Bebauungsgebiet über den Steinbruchweg zu erschließen. Hier wurde uns vom Stadtplanungsamt vorgetragen, dass die vorhandenen Medien nicht ausreichen, um die neuen Grundstücke zu versorgen. Eine sofortige Anfrage bei der SWM durch uns (hierüber liegt Schriftverkehr und Kartenmaterial vor) ergab allerdings, dass es keine Anfrage weder von der Stadtverwaltung noch von dem Bauherrn bezüglich der Bebauung des o. g. Grundstücks zum damaligen Zeitpunkt gab und somit auch niemand eine Aussage bezüglich der Medien getroffen hatte. Die Erschließung und Zufahrt über die Nordstraße wurde seitens des Stadtplanungsamtes damals damit begründet, dass die vorhandenen Medien bereits ausreichend in der Nordstraße vorliegen würden. Der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 228-3 ist jetzt allerdings an mehreren Stellen zu entnehmen, dass die vorhandenen Medien in der Nordstraße auch nicht ausreichen. Hier bitten wir nunmehr dringend um eine Information über die Abwägungsentscheidung im Hinblick auf die zu schützende Wohnqualität der Erdgeschosswohnung in der Nordstraße 50. Die Begründung des Stadtplanungsamtes weshalb die Zufahrt über die Nordstraße und nicht über den Steinbruchweg erfolgen muss ist nun nicht mehr sachgerecht, da die Medien nunmehr in der Nordstraße auch nicht ausreichen. Fraglich ist nunmehr, ob es überhaupt eine Anfrage bei der SWM bzgl. der Kapazität der Medien des Steinbruchwegs gab. Wenn nun tatsächlich die vorhandenen Medien beider Straßen nicht ausreichen, nunmehr aber doch über die Nordstraße erschlossen werden soll, welche Abwägungen gab es im Hinblick auf die o. g. zu schützende Wohnqualität der Erdgeschosswohnung?</p> <p>3. In dem Bauvorhaben wird das Grundstück Nordstraße Nr.50 als Mischgebiet ausgewiesen. Das Grundstück ist seit vielen Jahrzehnten ein reines Wohngrundstück und deshalb nicht mehr als dem</p>	<p>Zu 2. Im Rahmen der TöB und der Auslegung wurden Stellungnahmen der SWM abgegeben. Daraus geht hervor, dass eine medientechnische Erschließung vorrangig aus der Nordstraße zu erfolgen hat. Eine Erschließung aus dem Steinbruchweg wurde dabei nicht ausgeschlossen. Die Forderung von Bürger B zielt auf die Erschließung mit PKW-Verkehr ab. Für die Erschließung des geplanten Wohngebietes mit PKW-Verkehr wird der Nordstraße der Vorrang gegeben, da diese durch ihren grundhaften Ausbau und eine ausreichende Straßenbreite hierfür vorgesehen ist. Die fußläufige Erschließung zum Steinbruchweg ist jedoch vorgesehen.</p> <p>Zu 3. Bei der Ausweisung des Grundstücks Nordstraße 50 wurde von einer teilweise gewerblichen Nut-</p>	

Lfd. Nr.	Bürger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>allgemeinen Wohnen zuzuordnen. In der Begründung zum o. g. Bebauungsplan werden Ihrerseits sogar bestimmte Nutzungen als Mischgebiet ausgeschlossen. Die vorhandenen Nebengebäude sind weder erschlossen noch bauseitig als Gewerbegebäude im Sinne von Mischgebieten nutzbar. Auch hier möchten wir den Schutz des Wohnens der Nordstraße 50 in den Vordergrund stellen und die Rechte der Bewohner geschützt wissen.</p> <p>Beeinträchtigungen durch Lärm und Licht entscheiden sich in der hinzunehmenden Beeinträchtigung von der Art des Wohngebietes. Die oben erwähnte Belästigung heranfahrender Fahrzeuge ist hier unterschiedlich zu bewerten. Eine stärkere Beeinträchtigung darf in Mischgebieten erfolgen. Dies jetzt künstlich zu planen, kann nicht im Sinne des Vorhabens liegen. Deshalb kann es aufgrund fehlender sachlicher Gründe nicht hingenommen werden, dass hier die Zuordnung als Mischgebiet erfolgen soll. Wir bitten dies noch einmal zu überprüfen.</p> <p>4. Im Entwurf des Bebauungsplanes gibt es 2 mit dem Bebauungsplan festzusetzende Nutzungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Das Nutzungsrecht Nr. 1 richtet ein Nutzungs-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und Anlieger auf dem Grundstück Nordstraße 50 ein. Hierüber gab es im Vorfeld vom Stadtplanungsamt keinerlei Informationen. Mit einem einzurichtenden Nutzungsrecht wird die Wertigkeit des Grundstücks gemindert. Das können wir so nicht</p>	<p>zung der Bestandsbebauung ausgegangen. Eine Festsetzung des Grundstückes als Allgemeines Wohngebiet hätte damit die Möglichkeit der Erweiterung bzw. Neubebauung mit zulässigem Gewerbe innerhalb dieser Fläche unzulässig gemacht.</p> <p>Im 2. Entwurf des B-Planes wird das Grundstück als WA-Fläche festgesetzt. Die mittels Schallgutachten ermittelten Lärmpegel sind bei einer evtl. Neubebauung des Flurstücks zu berücksichtigen.</p> <p>Die durch den An- und Abfahrtsverkehr der ca. 8 Parzellen zu erwartenden Licht- bzw. Blendeinwirkungen gehen nicht über das in einem Allgemeinen Wohngebiet hinzunehmende Maß hinaus.</p> <p>Zu 4. Der Bürger B wurde auf seine nicht gesicherte Erschließung zum Grundstück Nordstraße 50a hingewiesen. Die von ihm bisher genutzte Zufahrt führt über privaten Grund. Der von ihm vorgebrachte öffentliche Charakter der Zufahrt begründet keinen Anspruch auf</p>	



Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 228-3 „An der Nordstraße“ Stand September 2015

Lfd. Nr.	Bürger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>hinnehmen, zumal eine Befahrbarkeit aufgrund der vorhandenen Bebauung und des Höhenunterschieds des Bodens nicht gegeben ist. Hier verweisen wir auch auf Rettungswege. Es ist unerklärlich, warum das Grundstück Nordstraße 50 Nutzungsrechte für das Grundstück Nr. 50 a einzuräumen hat. Hier hat sich doch wohl eher ein neues Bebauungsgebiet an die vorhandenen Verhältnisse anzupassen.</p> <p>Hier ist die Stadtplanung gefordert, da das Grundstück Nordstraße 50 a eine grundstückseigene Zufahrt auf der bisherigen hätte, wenn die Stromoberleitungen der SWM unterirdisch verlegt werden würden. Hier ein Bestandsgrundstück mit einem Nutzungsrecht zu belasten steht in keinem Verhältnis, zumal hier ein Rettungsweg nicht gegeben ist und eine Zufahrt aufgrund des Höhenunterschieds des Grundstückes nicht erfolgen kann.</p> <p>Das zweite Nutzungsrecht im Sinne des § 9 (1) Nr. 21 BauGB erfolgt hier nicht für Anlieger, sondern nur für die Versorgungsträger. Nicht nachvollziehbar ist, warum über die Nordstraße Nr. 50 den Anliegern ein Nutzungsrecht eingeräumt wird, aber nicht über die neue Zuwegung? Bei den bisherigen Erschließungsmaßnahmen des Grundstückes Nordstraße 50 a wurde immer wieder der öffentliche Charakter der Zufahrt in den Vordergrund gestellt. Selbst auf älteren Karten sowie dem Bebauungsplan für Alt-Olvenstedt nebst Änderungen war die Zufahrt zur Nordstraße Nr. 50 a schon immer als Nordstraße bezeichnet. Nicht nachvollziehbar ist nun, warum den Versorgungsträgern hier ein Fahrrecht eingeräumt wird, da es sich ja um die Nordstraße handelt. Nicht nachvollziehbar in diesem Zusammenhang ist auch, warum bei Ihren Überlegungen die bisherige Fläche für die Zufahrt zur Nordstraße 50 a nicht den Eigentümern des Grundstückes Nordstraße 50 a durch Verkauf zu übertragen ist. Wir bitten dringend um Information, ob unsere Zufahrt im Hinblick auf das Geh- und Fahrrecht wie bisher bestehen bleibt, ob es zu erwartende Höhenunterschiede geben wird.</p> <p>5. Empfohlen wurde uns vom Stadtplanungsamt weiterhin, die Grün-</p>	<p>eine öffentliche Erschließung. Ein Verkauf der Flächen durch die Landeshauptstadt Magdeburg ist nicht möglich, da es sich um private Flächen handelt. Um auch langfristig eine gesicherte Erschließung abzusichern, wurde das Wegerecht über die Nordstraße 50 geführt. Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum von Bürger B.</p> <p>In Abstimmung mit dem betroffenen Grundstückseigentümer wird im 2. Entwurf des B-Planes die gesicherte Erschließung der Nordstraße 50a über eine private Anliegerstraße erfolgen, die zu Teilen auf beider Grundstücksflächen verläuft.</p> <p>Zu 5. Im 2. Entwurf wird die Fläche vor</p>	

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 228-3 „An der Nordstraße“ Stand September 2015

Lfd. Nr.	Bürger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>fläche vor dem Haus Nr. 50 käuflich zu erwerben. Hier hatten wir uns auch zeitnah mit einem Kaufangebot an die Landeshauptstadt gewandt. Auf dem nunmehr vorhandenen Entwurf des Bebauungsplanes wird diese Grünfläche als öffentliche Fläche ausgewiesen. Auch hier verweisen wir auf die Schutzbedürfnisse der Wohnung im Erdgeschoss Nr. 50. Auch hier hat sich wohl eine Änderung ergeben. Wir bitten hierüber um Information. Auf dem Entwurf des Bebauungsplanes erstreckt sich die öffentliche Grünfläche vor das gesamte Grundstück Nordstraße 50. Die bisherige Straße für die Zufahrt auf das Grundstück ist hier nicht mehr erkennbar. Weitere Informationen sind hier für uns erforderlich.</p> <p>6. In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter 4.3. ein 1 m breiter Schutzstreifen entlang des Fuß-, Radweges festgesetzt. Wir bitten um Information, ob hier die Grundstücke Nordstraße 50 und Nordstraße 50 a belastet werden.</p> <p>7. In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter 4.5 festgesetzt, dass die Bestandsbebauung eine neu herzustellende Zufahrt über das Flurstück 10317 (Flur 504) mit anschließendem Geh- und Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen über das Flurstück 49/3 (Flur 504) erhält. Welcher Art diese Zufahrt ist, ist dem Entwurf des Bebauungsplanes nicht zu entnehmen. Ebenso nicht, was das für die Eigentümer der Bestandsbebauung bedeutet.</p> <p>8. Unter dem Punkt 4.6 Abfallbeseitigung wird die Erschließung des Grundstückes Nordstraße 50a über ein Wegerecht über die Nordstraße 50 beschrieben. Abfallbehälter sind demnach in einer maximalen Entfernung von 15 m entlang der Erschließungsstraße bereitzustellen. Dies würde für das Grundstück Nordstraße 50a bedeuten, die Müllbehälter mehr als 40 m über einen unbefestigten Weg incl. Einem Absatz von mehr als 0,50 m zu transportieren. Bei</p>	<p>dem Grundstück Nordstraße 50 als private Anliegerstraße und private Grünfläche ausgewiesen. Der vorhandene Baumbestand wird teilweise zum Erhalt festgesetzt. Durch die Ausweisung als private Flächen ist die Grundlage für ein Grundstücksgeschäft gegeben.</p> <p>Zu 6. Der Schutzstreifen entfällt aufgrund der geänderten Planung im 2. Entwurf des B-Planes.</p> <p>Zu 7. Sowohl das Grundstück Nordstraße 50 als auch das Grundstück Nordstraße 50a erhalten jeweils eine private Anliegerstraße, welche an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen. Eine gesicherte Erschließung der beiden Grundstücke ist dadurch vorhanden.</p> <p>Zu 8. Das Verbringen der Müllsammelbehälter der Nordstraße 50a kann zukünftig über die geplante Anliegerstraße zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen.</p>	

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 228-3 „An der Nordstraße“ Stand September 2015

Lfd. Nr.	Bürger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>starken Witterungseinflüssen wäre ein Verbringen der Müllbehälter über diesen Weg unmöglich. Wir verweisen hier nochmals darauf, dass es keinen Weg von dem Grundstück Nordstraße 50a gibt, der nutzbar wäre für PKW und Rettungsfahrzeuge. Hier wären umfangreiche bauliche Maßnahmen erforderlich. Als Bestandsgrundstück für ein privates neues Bauvorhaben diese finanzielle Belastung zu tragen steht außer Verhältnis.</p> <p>Wir bitten nunmehr dringend um Klärungsbedarf unserer vorgenannten Anliegen. Bei der Planung kann nicht hingenommen werden, dass die Bestandsgrundstücke derart in ihrer bisherigen Qualität beschnitten werden, weil es ein privates Bauvorhaben gibt. Der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes und der aus diesem Entwurf zu beschließende Bebauungsplan wird so nicht von uns akzeptiert werden. Wir bitten dringend um nähere Erläuterungen, zumal sich zu unserer bisherigen Information vom Stadtplanungsamt entscheidende Planungen geändert haben.</p>	<p>Im Rahmen der Erarbeitung des 2. Entwurfs wurde die Stellungnahme zu großen Teilen berücksichtigt und in einem Abstimmungsgespräch dem Bürger B vorgestellt.</p>	

## **Teil II:**

### **Stellungnahmen im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.06.2013 und mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 19.07.2013 zum Entwurf gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

#### **2.1 Beteiligte Behörden, Verbände und Träger ohne Stellungnahme**

- Keine -

#### **2.2 Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise**

<b>Lfd Nr.</b>	<b>Schreiben vom</b>	<b>Behörde, Verband, Träger</b>
1	08.07.2013	Landesverwaltungsamt – Obere Luftfahrt- und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr (Referat 307)
2	08.07.2013	Landesverwaltungsamt – Obere Landesplanungsbehörde (Referat 309)
3	08.07.2013	Landesverwaltungsamt – Obere Abfall- und Bodenschutzbehörde (Referat 401)
4	08.07.2013	Landesverwaltungsamt – Obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404)
5	08.07.2013	Landesverwaltungsamt – Obere Behörde für Abwasser (Referat 405)
6	03.07.2013	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg
7	27.06.2013	50hertz Transmission GmbH
8	08.07.2013	GDMcom - Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH
9	08.07.2013	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
10	26.11.2013	Magdeburger Verkehrsbetriebe (MVB)
11	04.07.2013	Umweltamt – Untere Naturschutzbehörde

### 2.3 Beteiligte Behörden, Verbände und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat obere Immissionsschutzbehörde	08.07.2013	Anlagen in der Zuständigkeit der oberen Immissionsschutzbehörde werden durch die Planung nicht berührt. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird allerdings auf potenzielle Immissionskonflikte aufgrund der unmittelbaren Heranplanung an eine gewerblich genutzte Fläche hingewiesen. Auf dieser Fläche wird nach meinem Kenntnisstand unter anderem ein Agrarservice- Unternehmen mit Werkstatt betrieben. Der Betrieb befindet sich in einer Gemengelage zur östlich und südöstlich angrenzenden Wohnbebauung, die bislang als Mischbaufläche im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt dargestellt ist. Mit der Wohngebietsplanung erzeugt der Bebauungsplan hier potenzielle Spannungen. Beeinträchtigungen durch Lärm- und Staubimmissionen können aufgrund der direkten Nachbarschaft nicht ohne Weiteres ausgeschlossen werden. Ich verweise auf die zuständige untere Immissionsschutzbehörde (Landeshauptstadt Magdeburg). Des Weiteren wird auf Verkehrslärmbeeinträchtigungen ausgehend von den nördlich und westlich verlaufenden Autobahnen A2 und A14 hingewiesen. Trotz Abständen von ca. 1.200 bis 1.400 Metern ist auf Grund der hohen Verkehrsstärken von ca. 70.000 bzw. 40.000 Kfz/ 24 h und vergleichsweise hoher LKW- Anteile von einer deutlichen Wahrnehmung auszugehen. Der Planungsrichtwert für allgemeine Wohngebiete (Orientierungswert nach DIN 18005) von 45 dB(A) nachts wird im Plangebiet sehr wahrscheinlich überschritten.	Im weiteren Verfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind im Bebauungsplanentwurf enthalten.	Kein Beschluss erforderlich
2	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat Obere Naturschutzbehörde	08.07.2013	Vom Entwurf des hier benannten Bebauungsplanes werden derzeit keine Belange der oberen Naturschutzbehörde berührt. <u>Hinweis:</u> Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V.m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 228-3 „An der Nordstraße“ Stand September 2015

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p><u>Hinweis zur Datensicherung:</u> Die obere Landesplanungsbehörde führt gemäß § 14 Landesplanungsgesetz das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung genehmigter Bauleitplanungen ist u.a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung der o.g. Bauleitplanung (Bekanntmachung) in Kenntnis zu setzen und mir eine Kopie der kartographischen Darstellung des Plangebietes in der genehmigten Fassung zu übergeben.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
3	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	03.07.2015	<p>Ich teile dazu mit, dass von meiner Seite keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben bestehen. Aus dem betroffenen Bereich sind mit Ausnahme eines mittelalterlichen Einzelfundes ca.100 m westlich des Planungsgebietes keine archäologischen Denkmale bekannt. Weisen Sie bitte die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hin. Nach §9 (3) des Denkmalschutz-gesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "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. Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine Bedenken.</p>	Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.	Kein Beschluss erforderlich
4	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	17.07.2013	<p><u>Bergbau</u> Bergbauartige Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/ die Planung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ebenfalls nicht vor.</p> <p><u>Geologie</u> Die Ausführungen unter Punkt 2.3 (Baugrund) der Begrün-</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>dung zum Bebauungsplanentwurf werden von unserer Seite ausdrücklich unterstützt. Aus dem Vorhandensein ehemaliger Steinbrüche ergibt sich darüber hinaus der Hinweis, dass lokal bereits in geringer Tiefe (ab 1,5 Meter unter Geländeoberkante) mit anstehendem Festgestein zu rechnen ist.</p> <p><u>Hydrogeologie und Umweltgeologie</u>                      Nach uns vorliegenden Altdaten wird das im Plangebiet oberflächennah anstehende Festgestein von geringmächtigen (max. 2 m), i. W. tonig-schluffigen Auffüllmassen bzw. Lockergestein bedeckt. Der Grundwasserspiegel ist bereits bei weniger als 2 m u. G. zu erwarten (nahe liegende Bohrungen aus dem Jahr 2007 wurden 0,8... 1,6 m u. G. dokumentiert). Daraus ergeben sich insgesamt ungünstige geologisch-hydrogeologische Versickerungsbedingungen für das anfallende Niederschlagswasser.                      Um Vernässungsprobleme zu vermeiden und ggf. einen Ausnahmeantrag bei der Unteren Wasserbehörde begründet stellen zu können ist deshalb auch für die empfohlene bevorzugte Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers erforderlich, vorab -ggf. im Rahmen der Baugrunduntersuchung - standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen. Aufgrund der noch ungeklärten Altlastenproblematik sollte das angetroffene Grundwasser auch entsprechend beprobt werden. Für den Bau möglicher Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) verweisen wir auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) wäre beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str.5) einzuholen.</p>	<p>Im weiteren Verfahren wurde ein Baugrundgutachten sowie eine chemische Bodenanalyse durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in den Entwurf eingeflossen. Hinsichtlich der Entwässerung enthält der 2. Entwurf eine mit den betroffenen Ämtern und Behörden abgestimmte Entwässerungslösung. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.</p>	
5	Deutsche Telekom Technik GmbH	21.06.2013	Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die Lage unserer	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 228-3 „An der Nordstraße“ Stand September 2015

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			Anlagen ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Detailpläne können bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden. Bei der Planung/Ausführung der Maßnahme ist darauf zu achten, dass Beschädigungen ausgeschlossen werden. Eine Veränderung der Lage unserer Anlagen darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Wir fordern Sie auf, uns unverzüglich zu informieren, wenn Sie während der Planungs- oder Bauphase feststellen, dass unsere vorhandenen Anlagen umgelegt werden müssen. 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 im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Die Berücksichtigung der Stellungnahme wird bei der Realisierungsplanung erfolgen. Es besteht im betreffenden Bereich noch weiterer Leitungsbestand anderer Versorgungsunternehmen. Für die Neuerschließung erfolgt die rechtzeitige Einbeziehung der Deutschen Telekom.	erforderlich
6	Städtische Werke GmbH & Co.KG	18.07.2013	<p><u>Gasversorgung</u> Gegen das geplante Bebauungsgebiet bestehen keine Einwände. Das Gebiet ist angrenzend in der Nordstraße mit einer versorgungswirksamen ND-Gasleitung OD 225 PE erschlossen. Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in die vorhandene Versorgungsleitung technisch möglich.</p> <p>1. <u>Wasserversorgung</u> Gegen das geplante Vorhaben bestehen keine Einwände. Das Bebauungsgebiet ist derzeit teilweise wasserseitig erschlossen. Folgender Leitungsbestand befindet sich im Bereich des Bebauungsgebietes: - VW OD 63 PE, Baujahr 2004, im Bereich Nordstraße Nr. 23 bis 50 sowie die Anschlüsse der Grundstücke Nordstraße Nr.50 und 50a. Folgender Leitungsbestand befindet sich im angrenzenden Bereich des Bebauungsgebietes: - VW DN 300 AZ, Baujahr 1980, im nördlichen Straßen-</p>	Zu 1. Der Leitungsbestand wurde in den B-Plan übernommen.	Beschlussvorschlag 2.1: Der Stellungnahme wird gefolgt.



Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 228-3 „An der Nordstraße“ Stand September 2015

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>bereich der Nordstraße                      - VW OD 90 PE, Baujahr 2008, im südlichen Straßenbereich der Straße Steinbruchweg.                      Eine Netzerweiterung für das geplante Wohngebiet über die vorhandene VW OD 63 PE ist auf Grund der zu erwartenden Bebauung höchstwahrscheinlich nicht möglich. Demzufolge hat die wassertechnische Erschließung über die VW DN 300 AZ in der Nordstraße zu erfolgen.                      Aus Pkt. 2.3 und 3.5 der Begründung geht hervor, dass im B-Plangebiet eventuell umweltgefährdende Stoffe verbracht wurden. In Abhängigkeit der Ergebnisse des vom Erschließungsträger noch zu erstellenden Bodengutachtens sind daher für die wassertechnische Erschließung ggf. SLA-Rohre aus PE 100 bzw. andere geeignete Rohrmaterialien für die Versorgungsleitungen und Anschlüsse einzusetzen.                      Auf Grund der vorgesehenen Nutzung ist von einem Löschwasserbedarf in Höhe von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden auszugehen.                      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. Eine Bereitstellung von Löschwasser über die vorhandene VW OD 63 PE ist nicht möglich.                      Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bebauungsgebietes beträgt 3,5 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 103 m HN.</p> <p><u>Wärmeversorgung</u>                      Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der SWM- Wärmeversorgung.</p> <p>2.  <u>Elektroversorgung</u> (im Auftrag und im Namen der SWM Netze GmbH)</p>	<p>Das Ergebnis einer chemischen Bodenanalyse wurde den SWM mitgeteilt. Der Einsatz von geeigneten Rohrmaterialien ließ sich daraus nicht ableiten.</p> <p>Die Sicherung des Feuerlöschbedarfs erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung unter Abstimmung mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz.</p> <p>Zu 2.</p>	

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>Es bestehen folgende Einwände gegen den Entwurf:</p> <p><u>2a) Planteil A, Übernahme und Festsetzung des Leitungsbestandes</u>                      Der Standort des Abzweigmast der Freileitung ist falsch dargestellt, real steht dieser weiter nördlich auf dem Flurstück 45/35 (Nr. 50a). Der nach Osten zum Steinbruchweg sowie der nach Süden zur Nordstraße verlaufende Teil der Freileitung soll nach der Neuerschließung entfallen, die mittels Kabel im öffentlichen Bereich erfolgen soll. Für den verbleibenden Teil der Freileitung wird ein Geh-/Fahr- und Leitungsrecht gefordert.</p> <p><u>2b) Planteil A, verkehrliche Erschließung</u>                      Das im Norden gelegene WA (Nordstraße 50a) hat nach dem Entwurf keinen verkehrlichen Anschluss an den öffentlichen Bereich. Hierzu gibt es auch im Punkt 4.5 Verkehrsererschließung keine Erläuterung. Die derzeit sowohl verkehrlich wie auch für die Ver- und Entsorgung genutzte Zuwegung wird dem östlichen WA zugeschlagen. Dagegen wird Einspruch erhoben. Die Zuwegung ist zu klären, und sofern die Zuwegung nicht öffentlich gewidmet werden soll, ist für den Teil zwischen dem o.g. Abzweigmast und der geplanten öffentlichen Straße ein Geh-/Fahr- und Leitungsrecht festzusetzen.</p> <p><u>2c)</u>  <u>Begründung Punkt 3.3 Stadttechnische Ver- und Entsorgung</u>                      Das Plangebiet ist zwar für die bestehende Bebauung äußerlich erschlossen, die Leitungskapazität ist aber nicht für das Plangebiet ausreichend. Daher ist eine äußere Erschließung erforderlich.  <u>Begründung Punkt 4.6 Ver- und Entsorgung</u>                      Zunächst ist eine äußere Erschließung mittels Kabelverlegung zur Trafostation Nordstraße 52 erforderlich. Für die innere Erschließung muss über die Gesamtlänge der Planstraße eine koordinierte Kabelverlegung erfolgen. Dar-</p>	<p>Zu 2a)                      Nach Abstimmung konnte festgestellt werden: der B-Plan stellt die Leitung korrekt dar; die digitale Darstellung bei Netze GmbH war nicht richtig.</p> <p>Zu 2b).                      Der Forderung wird gefolgt.                      Im 2. Entwurf erfolgt die verkehrliche Erschließung zum Grundstück Nordstraße 50a über eine private Anliegerstraße mit Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.</p> <p>Zu 2c)                      Der Textteil wurde in den Entwurf eingearbeitet.</p> <p>Der Forderung wird gefolgt. Die Erschließung bzw. stellenweise Umverlegung kann innerhalb der durchgehenden öffentlichen Erschließung in der erforderli-</p>	

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>über hinaus ist zur Baufeldfreimachung für den östlichen Teil der Freileitung ein Ringschluss zum Steinbruchweg herzustellen sowie die Verbindung zwischen der Planstraße und dem o.g. Abzweigmast auf dem Flurstück 45/35 (Nr. 50a).</p> <p><u>Info-Anlagen</u> Gegen das geplante B-Plangebiet bestehen keine Einwände. Es befinden sich keine SWM Infoanlagen im Plangebiet. Investive Maßnahmen sind zzt. nicht geplant.</p> <p><u>2d)</u> <u>Abwasserentsorgung</u> (im Namen und im Auftrag der AGM mbH) Das vorhandene Entwässerungssystem wird im Trennverfahren betrieben. Daraus resultiert die zwingende Vorgabe einer Erschließung des zukünftigen bebauungsbereiches im Trennsystem. Die Schmutzwasserableitung kann in den Schmutzwasserkanal KS DN 200 Nordstraße vorgenommen werden. Die Schmutzwasserkanaltrasse DN 200 Stz. wurde, entgegen der Aussage in Punkt 3.3, beim Verkauf des Flurstückes 63/4 seitens der Stadt nicht dinglich gesichert. Die Realisierung des B-Planes setzt die eindeutige Klärung der Lage des Schmutzwasserkanals zum Grundstück 63/4 bzw. zu dessen neuem Zuschnitt voraus. Falls keine Grundstücksanpassung des Grundstücks 63/4 in Bezug auf die neu zu bildende öffentliche Verkehrsfläche vorgenommen wird, setzen wir die dingliche Sicherung des Schmutzwasserkanals zwingend voraus. Dazu wird vor der Weiterbearbeitung des B-Planes eine separate und zeitnahe Klärung und schriftliche Aussage gefordert. Ohne diese kann dem B-Plan nicht zugestimmt werden. Aus betriebstechnischer Sicht fordern wir außerdem die Durchgängigkeit der Straße zur Straße „Steinbruchweg“. Wir bitten um Beachtung und Realisierung. Für den geplanten Verbindungsweg sind folgende Forderungen zu erfüllen:</p>	<p>chen Schutzstreifenbreite erfolgen.</p> <p>Zu 2d) Zwischenzeitlich wurde die Fläche von der Landeshauptstadt Magdeburg käuflich erworben und ist als Fläche für die öffentliche Erschließung vorgesehen. Im 2. Entwurf des B-Planes ist eine durchgängige gesicherte Erschließung zum Steinbruchweg vorgesehen. Die Erschließung kann innerhalb der öffentlichen Erschließung in der erforderlichen Schutzstreifenbreite erfolgen.</p>	

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 228-3 „An der Nordstraße“ Stand September 2015

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>- Einhaltung von mindestens 2,0 m Achsabstand zwischen Kanal und Bord                      - Einhaltung von 1,2 m Achsabstand zwischen KS / KR                      Einhaltung einer Mindestbreite 5,50 m; Bauklasse 3.                      Die Formulierungen unter Punkt 6. „Ver - und Entsorgung“ der Begründung zur Regenwasserentsorgung der privaten Wohngrundstücke über Versickerung bzw. Nutzung und Versickerung wird bestätigt.                      Für die Niederschlagswasserentsorgung der Straßenentwässerung sind nach Angaben der Unteren Wasserbehörde ausschließlich Muldenversickerung bzw. Versickerungsbecken einzuplanen. Sollten die Versickerungsversuche fehlschlagen, ist die Niederschlagswasseranbindung an den Regenwasserkanal KR DN 300 gesondert zu prüfen. Entsprechende Abstimmungen sind rechtzeitig mit dem Fachbereich Abwasserentsorgung zu führen.  <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 immer rechtzeitig in das Vorhaben eingebunden werden. Bei allen Planungen sind die relevanten Normen, insbesondere die DIN 1998, die DIN 18920 und das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 anzuwenden. Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Ver- und Entsorgungsanlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten.</p>	<p>In Abstimmung mit den betroffenen Behörden und Ämtern sowie dem Erschließungsträger wird die Entwässerung der öffentlichen Flächen über Mulden zeitverzögert in den öffentlichen Kanal erfolgen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	
7	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Nord	02.08.2013	Die betreffende Fläche wurde durch das Technische Polizeiamt/ Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt (TPA/KBD LSA) anhand der zzt. vorliegender Unterlagen (Belastungskarte) und Erkenntnisse überprüft. Da der Bereich insgesamt als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblind-	Die Einstufung als Kampfmittelverdachtsfläche und die hierfür erforderlichen Maßnahmen vor Baubeginn werden als Hinweis in den textlichen Festsetzungen aufgeführt.	Kein Beschluss erforderlich



Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p data-bbox="577 352 600 368">+</p> <p data-bbox="521 1050 656 1066">19.02.2015</p>	<p data-bbox="667 320 1391 1018">zung des Untergrundes im Sinne meiner Stellungnahmen vom 26.06.2013 und 03.07.2014 ungeeignet. Es handelt sich hier um eine Boden-Mischprobe, welche den Unterlagen zufolge aus jeweils 12 Einzelproben des Standortes zusammengestellt wurde. Standortbereiche mit höheren bzw. niedrigen Werte der analysierten Stoffe sind damit nicht zu unterscheiden. Eine Aussage über die flächenmäßige Verteilung der Schadstoffe ist nicht möglich sondern es wird allenfalls ein „Einheitsbrei-Wert“ für die Gesamtfläche ermittelt. Analysen der Mischproben der jeweiligen Entnahmepunkte wären hier zielführender gewesen. Zu bemängeln ist ebenfalls, dass den Unterlagen kein Lageplan mit den Entnahmepunkten der Einzelproben beigelegt wurde. Weiterhin ist festzustellen, dass hier nur die Gruppe der Schwermetalle untersucht wurde. Bei Auffüllungen mit Bauschuttanteilen – wie im vorliegenden Fall – sind in der Regel auch andere Schadstoffgruppen wie Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Aromaten (BTEX) und polycyclische Aromaten (PAK) zu erwarten. Hinsichtlich einer Rücksprache mit der UBB im Vorfeld von Untersuchungen verweise ich nochmals auf den Schlusssatz meiner Stellungnahme vom 03.07.2014</p> <p data-bbox="667 1050 1391 1414">Bezüglich der von mir mit Stellungnahme vom 27.01.2015 geforderten Untersuchungen (3-4 weitere Bodensondierungen) des landwirtschaftlich genutzten Bereiches, welcher für privates Grün vorgesehen ist, habe ich mit dem Grundstückseigentümer A Baggerschürfe auf dem Flurstück 10130 und dessen westliche Verlängerung durchgeführt.; die Schürfe wurden an vier von mir bezeichneten Standorten und jeweils in Nord-Süd-Richtung verlaufend angelegt. Die Schürfe mit einer Tiefe von 80-100 cm haben aufgezeigt, dass die Verfüllungen, welche in den Gutachten auf den Flurstücken weiter südlich angetroffen wurden, hier ebenfalls vorhanden sind. Sie werden allerdings von einer mindestens</p>		

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 228-3 „An der Nordstraße“ Stand September 2015

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
9	Untere Wasserbehörde	02.07.2013	<p>80 cm mächtigen Mutter(Acker)bodenschicht überlagert. Eine Gefährdung im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung als Grünfläche ist damit definitiv nicht gegeben. Weitergehende Untersuchungen sind somit nicht erforderlich.</p> <p>Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorentwurf mit folgender Beachtung zu: Bei der Neubepanung der Flächen ist anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern. 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>Die mit der unteren Wasserbehörde abgestimmte Entwässerungslösung ist im 2. Entwurf des B-Planes enthalten. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.</p>	<p>Beschlussvorschlag 2.2: Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>
10	Untere Immissionsschutzbehörde	15.11.2013	<p>Das geplante Wohngebiet grenzt direkt an eine gewerblich genutzte Fläche. Auf dieser Fläche gibt es unterschiedliche Betriebe. Es ist davon auszugehen, dass der LKW-Verkehr vor 6:00 Uhr erfolgen wird. Damit kann es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommen.</p> <p>Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde sollte das ganze Gewerbegebiet in die Überplanung mit eingeschlossen werden.</p> <p>Sollte dies nicht möglich sein, ist in der weiteren Planung eine schalltechnische Untersuchung zu erbringen.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Autobahnen A2 und A14 sind abhängig von der Wetterlage deutlich wahrnehmbar. Es besteht aber keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte 16.BImSchV-Verkehrslärmschutzverordnung und somit kein Handlungsbedarf.</p>	<p>Im weiteren Verfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welches der unteren Immissionsschutzbehörde vorgelegt wurde. In Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde wurden die Ergebnisse des Gutachtens in den Bebauungsplanentwurf übernommen.</p>	<p>Beschlussvorschlag 2.3: Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>
11	Untere Denkmalschutzbehörde	19.07.2013	<p>Nach den bisherigen Feststellungen wurden im vorbezeichneten B-Plan-Gebiet keine Kulturdenkmale i. S. des Denk-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kein Beschluss</p>

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 228-3 „An der Nordstraße“ Stand September 2015

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>malschutzgesetzes erkannt. Das Bebauungsplangebiet grenzt im Osten an ein archäologisches Kulturdenkmal. Daher kann mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde gerechnet werden. Eine archäologische Stellungnahme vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ist vor Beginn der geplanten Maßnahmen einzuholen. Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldefrist bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind nach § 9 (3) DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen;</li> <li>eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen</li> <li>- für alle im Zusammenhang mit dem Auffinden eines Kulturdenkmals notwendigen Maßnahmen zur Sicherung, Erhaltung oder Dokumentation haben nach § 14 (9) DenkmSchG LSA die Eigentümer oder Veranlasser aufzukommen.</li> </ul>	Die Hinweise sind im B-Plan enthalten.	erforderlich
12	Untere Bauaufsichtsbehörde	19.07.2013	<p><u>1.</u> In der Begründung, Pkt. 4.1 und im Planteil B, § 1, 2 sind die auszuschließenden Nutzungen widersprüchlich ausgewiesen, dies ist zu klären.</p> <p><u>2.</u> Zur Begründung, Pkt. 4.3 / 4.7 Bei einer möglichen Bebauung bis an die nördliche Baugrenze soll auf der angrenzenden privaten Grünfläche eine Baulast eingetragen werden. Da gemäß Pkt. 4.7 die Grünfläche als Hausgarten der anliegenden Baufelder dienen soll, wäre es sinnvoll die Baugrundstücke (Bauparzellen) einschließlich der entsprechenden Grünfläche als 1 Grundstück grundbuchrechtlich zu bilden. Damit würde eine Baulasteintragung entfallen.</p> <p><u>3.</u> Zur Begründung Pkt. 4.4 "... Stellplätze .. (können) direkt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ... zugeord-</p>	Die Stellungnahme wurde im weiteren Verfahren in den B-Plan übernommen.	Kein Beschluss erforderlich



Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 228-3 „An der Nordstraße“ Stand September 2015

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>net werden."                      Wozu dient diese Aussage?                      In den textlichen Festsetzungen wurden Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundfläche nicht ausgeschlossen. Damit sind diese auch außerhalb der Baufelder zulässig. Anderenfalls müsste hier eine entsprechende Festsetzung erfolgen.</p> <p><u>4.</u>                      Zum Planteil A,                      - Die Baufelder sind unvollständig bemaßt. Die Bemaßung ist zu ergänzen.                      - Im an die private Grünfläche angrenzenden Baufeld verläuft eine oberirdische Stromleitung.                      In der Begründung erfolgen hierzu keine Aussagen zu einer Umverlegung, dies ist zu klären.</p> <p><u>5.</u>                      In der Planzeichenerklärung fehlen Planzeichen (z.B. Straßenverkehrsfläche) bzw. sollten die Planzeichen farblich an die Darstellung im Planteil angepasst werden.</p> <p><u>6.</u>                      Zu Planteil B, Hinweise, 5. Absatz                      Der Absatz ist wie folgt zu ergänzen:                      Sollte ein Bodenauftrag erfolgen, sind hierfür die einschlägigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften einzuhalten.</p>		
13	Untere Straßenverkehrsfläche	12.07.2013	<p>Zum o.g. B-Plan gibt es seitens des Tiefbauamtes und der unteren Straßenverkehrsbehörde keine wesentlichen Einwände. Wir möchten darauf hinweisen, dass die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der nördlichen Grundstücksseite Nordstraße Nr. 48 in den jetzt festgelegten Grenzen verläuft. Dazu ist ein Lageplan beigelegt. Das erfordert u.U. zur Einhaltung der Verkehrsflächenbreiten eine Verkleinerung des Straßenbegleitgrüns vor dem Grundstück Nordstraße Nr. 50. Weiterhin sind in der Planzeichenerklärung die Farbflächen darzustellen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise wurden in den B-Plan übernommen.	Kein Beschluss erforderlich

## Stellungnahmen im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.05.2015 über die Auslegung vom 26.05.2015 – 26.06.2015 benachrichtigt. Folgende Stellungnahmen gingen hierzu im Rahmen der Auslegung ein.

### 2.4 Beteiligte Behörden, Verbände und Träger mit Stellungnahme ohne Anregungen und/ oder Hinweise

Lfd Nr.	Schreiben vom	Behörde, Verband, Träger
14	15.06.2015	GDMcom GmbH
15	29.05.2015	Deutsche Telekom Technik GmbH

### 2.5 Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahme mit Anregungen und/ oder Hinweise

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
16	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	02.06.2015	<u>Archäologische Belange:</u> Die Stellungnahme von 2013 hat weiterhin Gültigkeit. <u>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> Keine Bedenken	Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan übernommen.	Kein Beschluss erforderlich
17	Landesamt für Geologie und Bergwesen	19.06.2015	<u>Bergbau:</u> Bergbauliche Arbeiten und Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, stehen der Aufstellung des B-Planes nicht entgegen. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB am genannten Standort nicht vor. <u>Geologie:</u> Zum Bebauungsplan Nr.228-3 „An der Nordstraße“ in Magdeburg liegt Ihnen bereits die Stellungnahme zum Planentwurf vom 17.07.2013 vor. Die darin enthaltenen Hinweise zu den hydro- und umweltgeologischen Verhältnissen sind i.W. in die nunmehr eingereichten Unterlagen eingearbeitet worden. Die getroffenen Ausführungen zur Entwässerung/ Versickerung stehen je-	<u>Geologie:</u> Im Rahmen der Erarbeitung eines 2. Entwurfes wurden Abstimmungen mit den betroffenen Behörden und Ämtern sowie dem Erschließungsträger geführt. Der Bebauungsplan wurde hinsichtlich der Entwässerungslösung wesentlich überarbeitet. Die Forderungen der Stel-	Beschlussvorschlag 2.4: Der Stellungnahme wird gefolgt.

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 228-3 „An der Nordstraße“ Stand September 2015

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>doch im direkten Gegensatz dazu. Die Begründung zum Bebauungsplan mit Stand Dezember 2014 bedarf deshalb auf Seite 4 im Pkt.2.3 „Baugrund“ wegen wesentlicher Differenzen einer Überarbeitung. Für Nachfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Die empfohlenen Baugrunduntersuchungen haben stattgefunden und ein Geotechnischer Bericht (Nr. 151/14) wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt. Sie werden um die Zusendung der Ergebnisse, da diese wertvolle Informationen für die geologische Landesaufnahme darstellen – unter Zusicherung des Schutzes vor missbräuchlicher Nutzung entsprechend Lagerstättengesetz vom 04.12.1934 (...) gebeten.</p>	<p>Stellungnahme wurden berücksichtigt und in den B-Plan übernommen.</p> <p>Die Unterlagen werden dem Landesamt für Geologie und Bergwesen zugesendet.</p>	
18	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	17.06.2015	<p>Keine Bedenken oder Anregungen zum B-Plan</p> <p><u>Hinweis:</u> Das Flurstück 63/4 ist in 2014 historisch geworden. Entstanden sind die Flurstücke 10402 (Straßenfläche) und 10403 (Grundstück Nordstraße 48) der Flur 504, Gemarkung Magdeburg.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich