

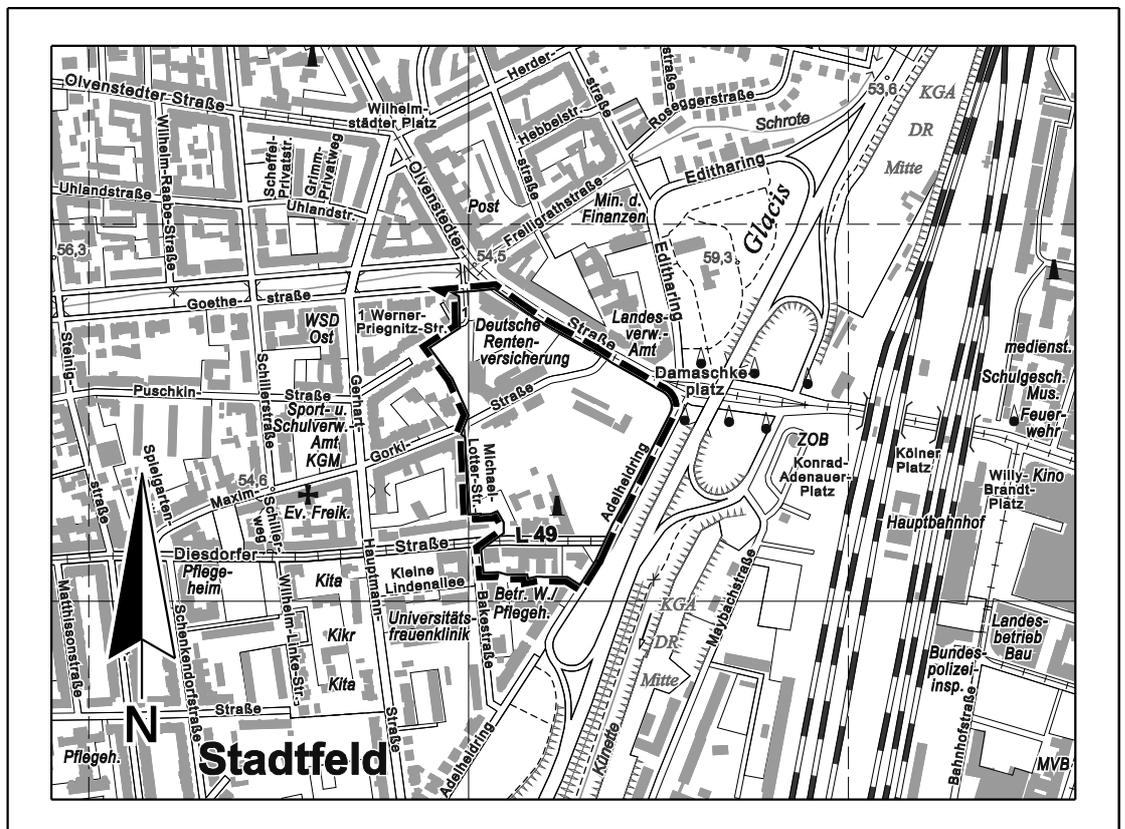


Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung)

zum Bebauungsplan Nr. 216-2

WESTLICH DAMASCHKEPLATZ

Stand: Januar 2016



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: 09/2014

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch 14-tägige Auslegung des Aufstellungsbeschlusses nach örtlicher Bekanntmachung (Amtsblatt Nr. 10 vom 09.03.12). Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

1.2. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes vom 17.04. bis 22.05.15 nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 1 am 10.04.15.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und vorab der Auslegung gingen folgende Stellungnahmen ein:

Lfd. Nr.	Datum	Absender	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	11.03.15	Grundstückseigentümer 1	Es besteht keine Zustimmung zu folgenden Planungsinhalten: 1. Die Festsetzung, dass in den Gewerbegebieten entgegen sonstiger Festsetzungen zu Gewerbegebieten keine Tankstelle errichtet werden darf. 2. Die vorhandene Ausfahrt auf dem Flurstück 72/3 in Richtung Große Diesdorfer Straße soll weggenommen werden. Zu diesen Festsetzungen wird hiermit Widerspruch eingelegt.	Zu 1: Die geplante Nutzung und Anordnung einer Tankstelle/ Waschstraße kann aus verkehrstechnischen bzw. verkehrsorganisatorischen Belangen nicht befürwortet werden. Mit dem Ausbau des Adelheidringes und der zukünftigen Anordnung der Straßenbahnhaltestellen wäre eine verkehrsintensive Ein- und Ausfahrt zum Adelheidring sehr kritisch hinsichtlich der Auswirkungen auf den fließenden Verkehr. Gemäß Richtlinien für die Anlage von Tankstellen an Straßen, Ausgabe 1977 in der geänderten Fassung 1985 (RAT) wird hinsichtlich der Standortwahl ausgeführt, dass von kritischen Straßenabschnitten und Gefahrenpunkten des Verkehrs, wie Kreuzungen und Einmündungen von Straßen und Wegen Tankstellen zum Beispiel mit Rücksicht auf die erforderlichen Sichtverhältnisse und Bremsweglängen einen	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

		(noch Grundstückseigentümer 1)		<p>genügend großen Abstand haben [müssen]. Dieser muss innerhalb der geschlossenen Ortslage mindestens 100 m betragen.</p> <p>Der Abstand der vorhandenen Grundstückszufahrt zum Adelheidring beträgt zum nächstgelegenen Verkehrsknoten Adelheidring/ Große Diesdorfer Straße ca. 60 m und unterschreitet den genannten Abstandswert deutlich.</p> <p>Dem Belang der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird hier der Vorrang gegenüber dem privaten Interesse des Grundstückseigentümers eingeräumt. In allen Mischgebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten werden die allgemein zulässigen Tankstellen aus sicherheits- und verkehrstechnischen Gründen ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann im GEe4 eine Elektrotankstelle oder für die Nutzung „Autohaus“ eine Betriebstankstelle mit eingeschränkten Öffnungszeiten zugelassen werden, wenn sie hinsichtlich der Größe und Emissionen städtebaulich vertretbar ist.</p> <p>Zu 2:</p> <p>Die Neuorganisation der verkehrlichen Erschließung ist eine der Aufgaben der Bebauungsplanaufstellung in Abhängigkeit von der geänderten baulichen Nutzbarkeit der jeweiligen Grundstücke.</p> <p>Eine Aufrechterhaltung der Grundstückszufahrt an der Großen Diesdorfer Straße kann unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange hier nicht gesichert werden, da diese Grundstückszufahrt aus verkehrsplanerischer Sicht als sehr problematisch im Hinblick auf die Sicherheit des öffentlichen Straßenverkehrs eingeschätzt wird durch die Lage im Knotenpunktbereich. Die Grundstückszufahrten Adelheidring und Maxim-Gorki-Straße sowie die private Erschließungsstraße sichern eine gute Erschließung des Gesamtbereichs.</p>	
--	--	--------------------------------	--	--	--

2	20.03.15 21.05.15	Grundstücks- eigentümer 1	<p>Ich habe im Rahmen des B-Plan-Verfahrens der Anlegung von Ausgleichsflächen als Grünfläche auf dem Areal Damaschkeplatz/Maxim-Gorki-Straße zugestimmt. Diese Zustimmung beinhaltet aber, dass diese Grünfläche weiterhin als mein Grundstück zu betrachten ist. Das impliziert, dass die Grünfläche in der GRZ-Berechnung zu berücksichtigen sein sollte.</p> <p>Mir wurde im Rahmen der diversen Besprechungen nie erläutert, dass mit dem Begriff „private Grünfläche“ die Anrechenbarkeit dieser, sich in meinem Eigentum befindlichen Grünflächen, nach der Baunutzungsverordnung nicht möglich wäre.</p> <p>Da Ihre Bauverwaltung genau diese Auslegung, der Nicht-Ansetzbarkeit dieser Grundstücksflächen, im laufenden Bauantrags-Verfahren vorträgt, erhebe ich Einspruch über die textliche Festlegung im B-Plan-Verfahren. Die von mir akzeptierten Grünflächen dürfen nicht als private Grünflächen benannt werden.</p> <p>Ich fordere Sie auf, den B-Plan 216-2 sowohl in der zeichnerischen Darstellung, als auch in der textlichen Festlegung, unter anderem unter Punkt 8.5, die Bezeichnung „private Grünfläche“ zu ändern bzw. zu streichen.</p> <p>Hiermit möchte ich formlos Einspruch gegen die textliche Festsetzung in dem oben genannten B-Plan zu der GRZ erheben.</p> <p>Unter Punkt 2.1 der textlichen Festlegung ist die Überschreitung der GRZ bis 0,9 nur für das Gewerbegebiet GE5 gestattet. Da der B-Plan schon Grundstücksfläche über den gesamten Adelheidring aus meinem Eigentum in die Verkehrsfläche mit eingerechnet hat, entspricht die Begrenzung auf GE5 nicht den Abstimmungen mit Ihrem Hause im Rahmen der Besprechung MVB vom 27.11.2014. Im Rahmen dieser Besprechung wurde die Festlegung getroffen, die allen betroffenen Gewerbegebieten eine Erhöhung bis 0,9 ermöglicht (siehe beilie-</p>	<p>Mit dem zweiten Entwurf zum B-Plan wurde die Anregung des Grundstückseigentümers aufgegriffen. Der B-Plan setzt somit auf dem Grundstück dieses Eigentümers keine privaten Grünflächen mehr fest, sondern nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen.</p> <p>Damit ist auch dieser Anteil des Grundstücks dem Baugrundstück zuzuordnen und wird auf das Maß der Bebauung angerechnet.</p> <p>Im Bebauungsplanverfahren sind sowohl öffentliche als auch private Belange zu berücksichtigen und untereinander abzuwägen. Die Eigentümerinteressen sind ein privater Belang, der u.a. gegen Belange des Naturschutzes abgewogen werden muss.</p> <p>Die maximal zulässige Versiegelung von Grundstücken wird in Bebauungsplänen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt. In § 17 der Baunutzungsverordnung gibt der Gesetzgeber Obergrenzen für die zulässige Versiegelung vor, die nur ausnahmsweise überschritten werden können.</p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ wird für alle Baugebiete zunächst grundsätzlich die maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Für einzelne Baugebiete sind Überschreitungen möglich, u.a. für Tiefgaragen bis 0,9, sofern diese mit einer Erdüberdeckung und Begrünung ausgestattet werden. Nach nochmaliger Prüfung der privaten Belange des Grundstückseigentümers 1 im Verhältnis zu den betroffenen öffentlichen Belangen (u.a. Klimaschutz, Bodenschutz/Naturschutz) wurde im 3. Entwurf eine differenzierte Erhöhung der zulässigen GRZ für die Baugebiete GEe3 und GEe4 bis 0,83, für das Baugebiet GEe5 bis 0,87 festgesetzt.</p> <p>Die nicht überbaubaren Grundstücksanteile mit</p>	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
---	----------------------	------------------------------	---	---	---

		(noch Grundstückseigentümer 1)	gendes Protokoll). Ich möchte dabei noch einmal betonen, dass ich mir den Grundstücksverkauf an die Stadt Magdeburg entlang des Adelheidsrings nur unter diesen Bedingungen vorstellen kann.	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen dem internen Ausgleich der Eingriffe in Natur- und Landschaft. Durch die Zerstörung eines Biotops und die Rodung fast aller Bäume und Gehölze auf dem Grundstück und durch die geplante hohe Versiegelung erfolgt ein erheblicher Eingriff, der zumindest anteilig innerhalb des Bebauungsplans ausgeglichen werden soll. Dies entspricht auch der Forderung des Stadtrates, der sich mit dem Antrag A0003/15 dafür ausgesprochen hat, dass notwendige Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich möglichst ortsnah vorgenommen werden sollen. Eine weitergehende Erhöhung der Grundflächenzahl kann insofern unter Abwägung aller berührten Belange nicht vertreten werden.	
3	20.03.15 21.05.15	Grundstückseigentümer 1	Ein zweiter Punkt ist uns im Rahmen der Prüfung des B-Plans noch aufgefallen. Wir haben Ihrem Hause am 08.05.2014 das erste Mal den Baufeldplan meines Gesamtareals mit entsprechenden Grenzen übergeben. Diese Grenzen sind mittlerweile in die Grenzfestlegung des öffentlich bestellten Vermessers eingeflossen und liegen im LVerGeo zur Erstellung neuer Grundbücher vor. Diese von mir festgesetzten Grenzen sind im Wesentlichen durch Ihren B-Plan übernommen worden, bis auf die Grenze zwischen GE1 und dem Mischgebiet 3. Nochmals haben wir Ihnen nach der Abstimmung MVB den Planstand auch digital übergeben und es ist für mich nicht erkenntlich, warum diese Grenze nicht entsprechend planerisch in Ihrem B-Plan durch Ihre Mitarbeiter übernommen worden ist. Ich bitte dies dringend zu ändern.	Der Verlauf der Baufeldgrenzen zwischen Mischgebiet und Gewerbegebieten entlang der aktuellen Eigentumsgrenzen wurde in den Bebauungsplanentwurf übernommen.	Der Stellungnahme wird gefolgt.

4	22.05.15	Grundstückseigentümer 2	<p>In der obigen Angelegenheit nehmen wir im Auftrag unserer Mandantin zum Bebauungsplanentwurf Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ wie folgt Stellung: Im Geltungsbereich des o. a. B-Plans befindet sich an der Plangebietsgrenze nordwestlich das Grundstück der XXX. Im Besonderen sind folgende Verkehrsflächen ausgewiesen, die sich im Eigentum der XXX befinden. Flurstück 65/17 - Gehweg, private Parkplätze, westliche Teilfläche der Werner- Priegnitz-Straße und Teilfläche 62/13 - Grünfläche, Gehweg, Teilbereich Privatstraße <i>zu 4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</i> Mit der geplanten Verlängerung der W.-Priegnitz-Straße sollen zugunsten der Ver- und Entsorger Leitungsrechte festgesetzt werden, gesichert durch Grundbucheintragen bzw. Eintragungen von Baulasten. Die XXX kann grundsätzlich bereit sein, ein entsprechendes Wegerecht einzuräumen, jedoch sind die im Eigentum befindlichen Gehwege und Privatparkplätze davon zwingend auszunehmen. Im Falle einer öffentlichen Umwidmung der W.-Priegnitz-Straße mit Ausnahme der erwähnten Verkehrsflächen entfallen diese Rechte. Dafür ist die Zuordnung einer Alternativfläche auf städtischem Grund erforderlich.</p> <p><i>Zu 4.8 Verkehrserschließung</i> Für die verkehrliche Anbindung des geplanten Wohngebietes WA1 und des MI 2 wird mit der Verlängerung der W.-Priegnitz-Straße ein entsprechender Ausbau der Verkehrsflächen und Verlegung zusätzlicher Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich. Hier sehen wir während der Bauphase und darüber hinaus erhebliche Beeinträchtigungen zur Aufrechterhaltung der Versorgung unserer XXXgeschäftsstelle sowie unserer Kunden. Die W.-Priegnitz-Straße wird sodann als Baustelleneinfahrt genutzt, haltende Baufahrzeuge sowie Materialtransporte, die das Parken behindern, sind die Folge. Kunden</p>	<p>Die Werner-Priegnitz-Straße ist im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, soweit dies für die Sicherung der öffentlichen Erschließung der angrenzenden Baugebiete erforderlich ist. Insbesondere geht es um die verkehrliche Erschließung einschließlich der Möglichkeit der Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen für die Baugebiete MI1 und MI2. Dazu sind eine entsprechende Fahrbahn mit Gehweg sowie eine Wendeanlage erforderlich. Die Größe der Wendeanlage wurde zum dritten Entwurf optimiert (verkleinert). Die vorhandenen privaten Stellplätze der Eigentümerin XXX sowie der vor dem Gebäude befindliche Fußweg sind von dieser Festsetzung ausgenommen und wurden als private Verkehrsfläche ohne Leitungsrechte für Versorgungsunternehmen festgesetzt. Lediglich ein Gehrecht für die Allgemeinheit wurde festgesetzt, da auf diesem vorhandenen Gehweg tatsächlich öffentlicher Verkehr stattfindet. Die Planrealisierung kann nicht bereits während der Planaufstellung geklärt und gesichert werden. Die diesbezügliche Stellungnahme kann aktuell nur zur Kenntnis genommen werden.</p> <p>Diese, die Planrealisierung betreffenden Forderungen für erforderliche Sicherungs- und Ersatzmaßnahmen während der Bauphase, können zum aktuellen Zeitpunkt nur zur Kenntnis genommen werden. Sie betreffen keine bauleitplanerischen Belange. Baumaßnahmen im innerstädtischen Bereich sind regelmäßig mit kurzzeitigen Nutzungseinschränkungen für im Umfeld vorhandene Anlieger verbunden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
---	----------	-------------------------	---	--	--

		(noch Grundstückseigentümer 2)	<p>wie auch die Bewohner des XXX-gebäudes werden die privaten Parkplätze nur eingeschränkt nutzen können. Hier sind daher zwingend alternative Parkmöglichkeiten seitens der Stadt ausweislich nur für die XXX vorzusehen.</p> <p><i>Zu 4.9 Ver- und Entsorgung</i></p> <p>Im Bereich der W.-Priegnitz-Straße ist das Elektroleitungsnetz konfliktbehaftet, so dass Umverlegungen von Leitungen erforderlich werden. Eine ganztägige Versorgung der XXX-Geschäftsstelle mit Elektroenergie ist zu gewährleisten. Ausfälle können zu erheblichen Schäden an technischen Geräten führen.</p>	<p>Diese, die Planrealisierung betreffenden Belange, kann nicht der Bebauungsplan regeln. Die kontinuierliche Sicherung der Versorgung ist Aufgabe des Versorgungsunternehmens.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
5	21.05.15	Grundstückseigentümer 3	<p>Ich erhebe hiermit Namens und im Auftrag des Grundstückseigentümers, der Firma YYY, Einspruch gegen die Bebauungsplanung „B-Plan Nr. 216-2 der Stadt Magdeburg“ mit folgenden Begründungen:</p> <p>Die vom Investor angestrebte Bebauung der Gebiete MI 1; MI 2 und WA 1 wurde in mehreren Beratungen und Gesprächen mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt, um eine entsprechend des vorgelegten Planentwurfes konforme Einordnung der Baukörper mit entsprechenden Nutzungskonzepten zu ermöglichen.</p> <p>Der jetzt ausgelegte B-Plan widerspricht in wesentlichen Punkten dem vorgelegten Planentwurf und Konzept. Die weitere Begründung und Änderungspunkte entnehmen sie bitte der beigefügten Stellungnahme des beauftragten Planungsbüros pbr Planungsbüro Rohling AG wie folgt:</p> <p>Begründung S. 16: Verkaufsfläche lt. Begründung: 800 m², Planung: 1.400 m²</p>	<p>Der zentrale Nahversorgungsbereich Olvenstedter Straße schließt gemäß aktuellem Stand des „Magdeburger Märktekonzeptes“ die Grundstücksflächen der Firma YYY nicht ein. Aufgrund der vorliegenden Stellungnahme und zur Erhebung eines fachgerechten Abwägungsmaterials wurde eine Untersuchung bei der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg, beauftragt und erstellt. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:</p> <p>Mit der fachgutachterlichen „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten in Magdeburg-Stadtfeld im Gebiet Olvenstedter Straße/ Maxim-Gorki-Straße“ der GMA vom 12.11.2015 werden die Bedarfslage und die Auswirkungen möglicher Einzelhandelseinrichtungen auf die zentralen Versorgungseinrichtungen untersucht. Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Ansiedlung eines SB-Marktes mit bis zu 1200 m² Verkaufsfläche zu keinen städtebaulich negativen Auswirkungen führen würden. Die Ansiedlung eines SB-Marktes könnte hingegen mit Blick auf die Altersstruktur und die Lage der vorhandenen Nahversorgungsangebote die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung verbessern. Schädliche Auswirkungen</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

		(noch Grundstückseigentümer 3)		<p>auf zentrale Versorgungsbereiche im oder außerhalb des Einzugsgebietes könnten ausgeschlossen werden.</p> <p>Damit ist der gutachterliche Nachweis erbracht, dass die Mischgebietsfestsetzung korrekt ist, denn ein SB-Markt, welcher zwar die sogenannte Vermutungsgrenze von 800 m² Verkaufsfläche überschreitet, kann im Mischgebiet zugelassen werden, wenn keine nachteiligen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung durch Schwächung vorhandener Nahversorgungsbereiche entstehen.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt bzw. geändert durch Einarbeitung der Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung.</p>	
6	21.05.15	Grundstückseigentümer 3	<p>Begründung S. 16: GFZ lt. Begründung für Mischgebiet 1,8, lt. Plan jedoch nur 1,2, hierzu erfolgt Widerspruch. Überschreitung bis 2,2 zulässig, wenn Flächen durch Dachbegrünung oder Fassadenbegrünung ausgeglichen wird. (Mindestdicke 25 cm, Pflegeaufwand berücksichtigen!)</p> <p><i>Änderungsvorschlag:</i> Kompensation durch wartungsarme, extensiv begrünte Dachflächen mit einer Dicke von mind. 8 cm. Die rechnerische Überprüfung des Maßes der Bebauung auf der Grundlage des Planungskonzeptes des Grundstückseigentümers 3 ergibt, dass mit den aktuellen Festsetzungen die geplante Bebauung nur teilweise realisierbar wäre.</p> <p>Vorschlag: Festsetzung der GFZ im MI 1 und MI 2 auf 3,0 gemäß der damaligen gemeinsamen Besprechung im Stadtplanungsamt.</p>	<p>Die Begründung wurde korrigiert, hier lag ein Schreibfehler vor. Grundsätzlich legt die bundesgesetzliche Vorschrift Baunutzungsverordnung mit dem § 17 Obergrenzen für die zulässige bauliche Nutzung je nach Nutzungsart fest. Für Mischgebiete ist die Obergrenze mit 1,2 definiert. Ausnahmen von dieser Obergrenze sind gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO nur zulässig, wenn eine Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichern und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden.</p> <p>Unter Würdigung der hochwertigen, innenstadtnahen Lage und unter Beachtung der privaten wirtschaftlichen Belange des Investors wird dem Wunsch nach einer zulässigen höheren baulichen Verdichtung dadurch Rechnung getragen, dass in den Baugebieten MI1 und MI2 eine GFZ bis 3,0 gestattet wird (entspricht der Obergrenze der BauNVO für Kerngebiete). Diese Zulässigkeit ist allerdings gebunden an klimaausgleichende Maßnahmen ent-</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

		(noch Grundstückseigentümer 3)		<p>weder als Dachbegrünung oder Fassadenbegrünung (bzw. Kombination aus beidem). Unter Beachtung des Klimabelangs und der gewünschten Verzögerungswirkung der Niederschlagswasserableitung wird dabei an der festgesetzten Mindestdicke der Substratschicht von 25 cm festgehalten.</p> <p>Insofern wird die gewünschte GFZ als Festsetzung übernommen, allerdings die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung mit mindestens 25 cm Substrathöhe festgehalten.</p> <p>Mit einer zulässigen Obergrenze von 3,0 für die Geschossflächenzahl wurde bereits die Obergrenze für Kerngebiete genutzt, eine weitere Erhöhung ist planerisch keinesfalls vertretbar.</p> <p>Hier muss die Grundstücksaufteilung durch den Eigentümer so vorgenommen werden, dass die Planung der zukünftigen Bebauung realisierbar wird.</p>	
7	21.05.15	Grundstückseigentümer 3	<p><i>Änderungsvorschläge für Baugebiet WA:</i> Abstand zur Verkehrsfläche P3 sollte auf ein Mindestmaß reduziert werden (Vorschlag 2,0 m). Um die zulässige GFZ innerhalb eines sinnvoll belichtbaren Baukörpers realisieren zu können, sollten die Randabstände des Baufeldes allgemein minimiert werden.</p>	<p>Die Planung im Baugebiet WA wurde nach nochmaliger Prüfung der Örtlichkeit in Bezug auf die im 1. und 2. Entwurf zum B-Plan enthaltenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, Erschließung und zum Gehölzbestand geändert.</p> <p>Aufgrund der real vorhandenen Maße der Kronen der zum Erhalt festgesetzten Bäume wäre dieses Baufeld nur sehr eingeschränkt bebaubar. In Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer 3 erfolgte deshalb die Einigung dahingehend, dass kein Wohngebiet mehr festgesetzt wird, sondern die betreffende Fläche dem Mischgebiet MI2 zugeschlagen wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche. Hier können Stellplätze oder Freiflächen für die Bewohner des zukünftigen Mischgebietes geschaffen werden. Außerdem reduziert diese Fläche zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen (Dachflächenbegrünung) durch Reduzierung von GRZ und GFZ.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch Grundstückseigentümer 3)	<i>Grundstücksteilung / Bauabschnitte:</i> Wie bei der letzten Besprechung gemeinsam festgelegt, haben wir keine strategischen Betrachtungen zur abschnittswisen Realisierung der verschiedenen Bauvorhaben getroffen. Ebenso wenig wurde die genaue Lage der Grundstücksgrenzen unter diesem Gesichtspunkt betrachtet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
8	18.05.15	Grundstückseigentümer 4	Bezugnehmend auf den aktuell aufgestellten B-Plan-Entwurf Nr. 216-2 "Westlicher Damaschkeplatz" möchte ich hiermit um folgende Anpassung bitten. Der aktuelle Entwurf sieht auf dem Flurstück 128/2 eine 3- 4- geschossige Bauweise vor. Wie man auf den Bestandsfotos erkennen kann, ist die Nachbarbebauung 5-geschossig. Wir würden Sie somit um eine Anpassung an die Nachbarbebauung bitten. Aktuell haben wir 2 Konzepte aufgestellt, die wir Ihnen anbei senden möchten. Variante 1: 2-geschossiges Gebäude mit Café & Ausstellungsfläche sowie im 1.OG Büroräume; Variante 2: 5-geschossiges Hotel oder Altenwohnen mit Café und Geschäften im EG; Die aktuellen Entwürfe sind Vorentwürfe, die eine mögliche Bebauung darstellen könnten. Hierbei ist die GRZ nicht geprüft. Ich hoffe trotzdem, dass Sie unsere Anmerkungen berücksichtigen können. Vielleicht wäre es auch möglich ein Staffelgeschoss zu planen? Natürlich unter Anbetracht der Tatsache, dass die Höhe der Nachbarbebauung eingehalten wird.	Der Stellungnahme wurde Rechnung getragen durch Änderung der maximal zulässigen Geschossigkeit von vier auf fünf Geschosse. Beibehalten wurde allerdings die mindestens dreigeschossige Bebauung, um eine für den städtebaulich bedeutsamen Eckbereich an der Einmündung der Diesdorfer Straße in den Adelheidring zukünftig angemessene Bebauung zu erzielen.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
9	19.05.15	Handelsverband Sachsen-Anhalt	Hiermit gibt der Handelsverband Sachsen-Anhalt als Interessenvertretung der Einzelhändler in Sachsen-Anhalt seine Stellungnahme zu o.g. Planvorhaben ab. Stellungnahme zur Begründung des Bebauungsplans 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“: 1.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung ab Seite 16 wurde eine Ergänzung mit Verweis auf das „Magdeburger Märktekonzept“ aufgenommen und die aktuellen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben erläutert. Die Festsetzungen des B-Planes folgen in großen	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

		<p>(noch Handelsverband Sachsen-Anhalt)</p>	<p>S.15: „Zur gezielten Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels hat die Landeshauptstadt Magdeburg bereits 1991 ein erstes Grobkonzept zum Einzelhandel beauftragt. Dieses Konzept wurde durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg, mbH erstellt und wird seit diesem Zeitpunkt regelmäßig fortgeschrieben, mit wichtigen Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange abgestimmt und in den politischen Gremien vorgestellt und diskutiert.“ Eine Angabe mit Jahreszahl des aktuell gültigen Konzeptes sollte mit dargelegt werden. 2. S.16: „Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ sind nicht direkt Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches. Im Sinne der Feinsteuerung wird in allen Baugebieten außer MI1 zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung gemäß den Zielen des „Magdeburger Märktekonzeptes“ ausgeschlossen. Als selbstständiger Bestandteil der sonstigen Betriebsformen ist zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig. (Handwerkerprivileg). Gewerbetreibenden soll hiermit die Option eröffnet werden, ihre Erzeugnisse in geringfügigem Umfang auch an Endverbraucher zu verkaufen ohne dabei die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu beeinträchtigen. Im nordwestlichen Bereich grenzt das Nahversorgungszentrum Olvenstedter Straße an. Dieses soll gestärkt werden, so dass die Einschränkung des Einzelhandels im MI1 nicht zutrifft. Eine Belebung der Erdgeschoss mit einer Verkaufsfläche von 800 m² ist hier ausdrücklich erwünscht.“ Diese Passage ist umzuformulieren und anzupassen. Begründung: Das Magdeburger Märktekonzept besagt, dass die zentralen Versorgungsbereiche erhalten und entwickelt wer-</p>	<p>Teilen der Stellungnahme des Handelsverbandes. So ist in den Gewerbegebieten und im Mischgebiet MI1 Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich ausgeschlossen, in den Gewerbegebieten besteht mit einer entsprechenden Festsetzung lediglich die Zulässigkeit für den Verkauf von Eigenprodukten (sog. „Handwerkerprivileg“).</p> <p>Hinsichtlich der Verträglichkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel im Bereich der Olvenstedter Straße wurde eine Fachuntersuchung durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg, beauftragt und erstellt. Mit der fachgutachterlichen „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten in Magdeburg-Stadtfeld im Gebiet Olvenstedter Straße/ Maxim-Gorki-Straße“ der GMA vom 12.11.2015 werden die Bedarfslage und die Auswirkungen möglicher Einzelhandelseinrichtungen auf die zentralen Versorgungseinrichtungen untersucht. Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Ansiedlung eines SB-Marktes mit bis zu 1400 m² Verkaufsfläche im Baufeld MI 1 an der Olvenstedter Straße zu keinen städtebaulich negativen Auswirkungen führen würden. Die Ansiedlung eines SB-Marktes könnte hingegen mit Blick auf die Altersstruktur und die Lage der vorhandenen Nahversorgungsangebote die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung verbessern. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im oder außerhalb des Einzugsgebietes könnten ausgeschlossen werden. Damit ist der gutachterliche Nachweis erbracht, dass eine Mischgebietsfestsetzung ohne Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels städtebaulich sinnvoll und zulässig ist. Es wird somit nach konkreter Überprüfung möglicher</p>	
--	--	---	---	---	--

		(noch Handelsverband Sachsen-Anhalt)	<p>den sollen. Deshalb wurden zentrale Versorgungsbereiche in unterschiedlichen Hierarchien abgegrenzt (Innenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungsbereiche Typ A bis C). Das Nahversorgungszentrum „Olvenstedter Straße“ wurde als Nahversorgungszentrum Typ A deklariert. Dies bedeutet:</p> <p>„Typ A: Versorgungslage gesichert: Lagen, die gute betriebliche und standörtliche Ausgangsbedingungen aufweisen und als zukunftsfähig einzustufen sind. Hier sind Maßnahmen zunächst nicht dringend erforderlich.“ (Magdeburger Märktekonzept 2007, S.75).</p> <p>Es wird empfohlen, innerhalb des Nahversorgungszentrums betriebliche Standortoptimierungsmaßnahmen zu ermöglichen, sofern integrierte nicht negativ beeinflusst werden (Magdeburger Märktekonzept 2007, S.76).</p> <p>Auch sollen laut aktuellem Märktekonzept Ansiedlungen außerhalb der abgegrenzten Versorgungszentren beschränkt werden. Dies betrifft auch nicht zentrenrelevante Sortimente, die soweit die Flächenkapazitäten es ermöglichen vorrangig an ausgewiesenen Fachmarktstandorten realisiert werden sollen. So kann angesichts der limitierten ökonomischen Ressourcen eine versorgungsstrukturelle und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung gewährleistet werden.“ (Magdeburger Märktekonzept 2007, S.79).</p> <p>Die Systematik ist auch im Standortkonzept innerhalb des Märktekonzeptes nochmals dargestellt.</p> <p>Somit steht die in MI1 erlaubte Ausnahme der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung nicht im Einklang des Magdeburger Märktekonzeptes, da MI1 kein Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches ist. Dass das Baugebiet MI1 direkt angrenzt, ist dabei nicht von Relevanz. Somit ist die in diesem Bebauungsplan formulierte Ausnahme nicht durch das kommunale Einzelhandelskonzept gedeckt und birgt die Gefahr, die zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Magdeburg zu schädigen.</p>	<p>Auswirkungen eine Erweiterung des Nahversorgungsbereichs Olvenstedter Straße vorgenommen und das „Magdeburger Märktekonzept“ diesbezüglich ergänzt.</p>	
--	--	--------------------------------------	--	--	--

		(noch Handelsverband Sachsen-Anhalt)	<p>Deshalb sollte die formulierte Ausnahme der Zulässigkeit von Einzelhandel in MI1 zurückgenommen werden. Sofern dieser Einwand nicht berücksichtigt wird, sollte wenigstens angegeben werden, ob die 800 m² Verkaufsfläche für jeden Betrieb oder als Verkaufsfläche insgesamt mehrerer Betriebe gilt.</p> <p>3.</p> <p>Das erlaubte Handwerkerprivileg sollte sowohl in der Begründung, als auch im „Planteil B - Textliche Festsetzungen“, durch folgende Formulierung ergänzt werden: „Einzelhandelsnutzungen sind nur dann zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit einer Produktion, Ver-, und/oder Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte stehen und diesen Nutzungen jeweils nach Umsatz und Verkaufsfläche untergeordnet sind.“</p> <p>Im „Planteil B - Textliche Festsetzungen“ fehlen Festsetzungen bezüglich der erlaubten bzw. nicht erlaubten Einzelhandelsnutzungen. Diese sollten ergänzt werden.</p>		
--	--	--------------------------------------	--	--	--

1.3. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit zum geänderten Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf des B-Planes wurden ohne Berührung der Grundzüge der Planung nur geringfügige Änderungen und Ergänzungen am Planinhalt vorgenommen. Deshalb erfolgte die Beteiligung der von diesen Änderungen/ Ergänzungen betroffenen Öffentlichkeit auf der Grundlage von § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB (Direktbeteiligung statt öffentlicher Auslegung).

Mit Schreiben vom 24.06.15 erfolgte diese Beteiligung der von den vorgenommen Änderungen und Ergänzungen betroffenen Öffentlichkeit mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 08.07.15.

Von den insgesamt 8 beteiligten Grundstückseigentümern gingen folgende zwei Stellungnahmen ein:

Lfd. Nr.	Datum	Absender	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	02.07.15	Grundstückseigentümer 2	Es wird auf die Stellungnahme vom 22.05.15 verwiesen. Darüber hinaus gibt es keine zusätzlichen Bedenken.	Die Stellungnahme ist unter Punkt 1.2, Nr. 4 des Abwägungskataloges einer umfassenden Abwägung unterzogen worden mit einem Vorschlag zur Beschlussfassung.	Kein Beschluss erforderlich.
2	08.07.15	Grundstückseigentümer 3	Es werden folgende Änderungen gewünscht: Im Planteil B sind unter Ziffer 2.3 Überschreitungen der GFZ bis 3.0 zulässig. Begründung zum 2. Entwurf, S. 16: Die maximale Verkaufsfläche kann zum derzeitigen Stand des B-Plan-Verfahrens nicht über 800 m ² gehen. Wir nehmen hier die telefonische Auskunft zur Kenntnis, dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche bis ca. 1.400 m ² über eine Erweiterung des Nahversorgungszentrums Olvenstedter Straße in Aussicht gestellt wird. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Einwände oder Anmerkungen.	Zur Anregung der Erhöhung der GFZ erfolgte unter Punkt 1.2 Nr. 5 des Abwägungskataloges eine umfassende Abwägung mit Vorschlag zur Beschlussfassung. Zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben erfolgte ebenfalls unter gleicher Nummer des Abwägungskataloges eine umfassende Abwägung mit Vorschlag zur Beschlussfassung.	Kein Beschluss erforderlich.

3	13.07.15	Grundstückseigentümer 1	<p>Zum geänderten Entwurf wird Einspruch erhoben. Es wird weiterhin die Zulässigkeit einer Tankstelle gewünscht sowie die Aufrechterhaltung der Grundstückszufahrt zur Großen Diesdorfer Straße.</p> <p>Zudem ist unter Punkt 1.4 eine Einzelhandelsnutzung beschrieben, welche nicht nachvollziehbar ist.</p> <p>Auch aus grundstücksrechtlicher Sicht kann dem Plan nicht zugestimmt werden. Bisher ist weder die MVB noch die Stadt Magdeburg an den Grundstückseigentümer 1 herangetreten, um den im B-Plan festgelegten Grundstücksverlust durch einen Kauf auszugleichen. Über mehrere hundert Meter soll ein 5,40 m breiter Streifen öffentlicher Verkehrsraum errichtet werden, dem bisher juristisch wirksam nicht zugestimmt wurde.</p>	<p>Zu den Belangen Tankstelle und Grundstückszufahrt Große Diesdorfer Straße wurde im Abwägungskatalog Punkt 1.2, Nr. 1 eine umfassende Abwägung mit Vorschlag zur Beschlussfassung vorgenommen.</p> <p>Die Formulierung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wurde im dritten B-Plan-Entwurf zur Verbesserung der Verständlichkeit und Rechtswirkung verändert, inhaltlich aber im Grundsatz beibehalten. Festgesetzt ist, dass in den Gewerbegebieten (und damit auf den Grundstücksflächen des Grundstückseigentümers 1) Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig ist. Dieser Ausschluss ist abgestimmt auf die Fachplanung des „Magdeburger Märktekonzepts“ zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in der Landeshauptstadt Magdeburg. Bei den betreffenden Grundstücken handelt es sich nicht um einen zentralen Bereich mit Funktionen für die verbrauchernahe Versorgung, so dass hier ein weitgehender Ausschluss von Einzelhandel zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche (hier Diesdorfer und Olvenstedter Straße sowie Innenstadthandel) geboten ist.</p> <p>Der B-Plan setzt Erweiterungen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu Lasten des Grundstückseigentümers 1 fest im Ergebnis der laufenden Fachplanung Planfeststellungsverfahren für die zweite Nord-Süd-Verbindung der Straßenbahn, Bauabschnitt 4. Diese Festsetzung ist im Rahmen der Planungshoheit der Landeshauptstadt Magdeburg rechtlich zulässig und muss hinsichtlich der Betroffenheit des Grundstückseigentümers in Bezug auf die öffentlichen Belange des Straßenbahnverkehrs angemessen sein. Die Abwägung dieser Belange und auch der Vollzug erfolgen im parallel laufenden Planfeststellungsverfahren, nicht im B-Plan-</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
---	----------	-------------------------	---	---	--

		(noch Grundstückseigentümer 1)		<p>Verfahren.</p> <p>Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang jedoch auf die baurechtlich und städtebaulich äußerst umfassende bauliche Nutzbarkeit der Bauflächen in den Gewerbegebieten mit Grundflächenzahlen über den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung bis 0,87 sowie einer überwiegenden Lage der natur-schutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes. Bei der Ausschöpfung dieses wohl maximal zulässigen Rahmens baulicher Verdichtung wurden auch die für die Verkehrsbaumaßnahmen erforderlichen Eingriffe in das Grundstück bewertet.</p>	
--	--	--------------------------------	--	---	--

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf des B-Planes gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt vom 24.07.13 bis zum 26.08.13.

2.1.1. Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme

Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft

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

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger
1	22.08.13	Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung und regionale Entwicklung
2	22.08.13	Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde, Behörde für den Schwerlastverkehr
3	22.08.13	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für die Wasserwirtschaft
4	22.08.13	Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde
5	22.08.13	Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde
6	22.08.13	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser
7	22.08.13	Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde
8	23.08.13	Regionale Planungsgemeinschaft
9	02.08.13	Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH
10	24.07.13	50 Hertz Tranzmission GmbH, TG Netzbetrieb
11	24.07.13	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH
12	28.07.13	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt
13	15.08.13	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH
14	15.08.13	Untere Straßenverkehrsbehörde

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

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, TÖB	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	15.08.13	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Aus dem betroffenen Bereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Wir bitten Sie, die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hin. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunden mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals „Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. In dieser Zeit wird dann entscheiden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist. Die Baudenkmale sind nach § 2 2(2) Denkmalschutzgesetz LSA (s. auch Punkt 3.7) zu erhalten und unter dem Aspekt des Umgebungsschutzes zu betrachten.	Es wird in der Begründung unter 3.7 Denkmalschutz, Archäologie auf die gesetzliche Meldepflicht hingewiesen und die Baudenkmale des Plangebietes sind aufgelistet.	Kein Beschluss erforderlich.
2	06.08.13	Deutsche Telekom Technik GmbH	Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, die von Ihren Maßnahmen berührt werden. Die Lage unserer Anlagen ist den beigefügten Plänen zu entnehmen. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend, darum bitten wir zu beachten, dass es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Die Hinweise sind in der Begründung auf Seite 22 unter 4.9 Ver- und Entsorgung aufgeführt.	Kein Beschluss erforderlich.
3	30.08.13	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn, Außenstelle	Zu den von Ihnen aufgezeigten Planungen teile ich Ihnen mit, dass Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20 m allgemein nicht sehr wahrscheinlich sind. Den mir zur Verfügung gestellten	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der im unmittelbar angrenzenden nördlichen Bereich sehr hohen Bebauung und	Kein Beschluss erforderlich.

		Magdeburg	Unterlagen kann ich nicht entnehmen, dass diese Höhe bei der neu geplanten Raumnutzung überschritten werden soll. Auf entsprechende Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauwerke kann daher im vorliegenden Fall verzichtet werden. Bitte beachten Sie diesen Sachverhalt bei zukünftigen Planungen. Das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringerer Bauhöhe ist nicht erforderlich. Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.	der im Plangebiet bereits vorhandenen Bauhöhen kann durch die geplanten Festsetzungen keine Beeinträchtigung eintreten.	
4	31.07.13	E.ON Avacon AG Transport- und Spezialnetze	Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und Leitungen der Avacon AG. Vorsorglich weisen wir jedoch darauf hin, dass im östlichen Randbereich der Straße „Adelheidring“ Datenübertragungskabel von Avacon AG verlegt sind. Zur Information erhalten Sie dazu einen Übersichtslageplan.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
5	21.08.13	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH/ SWM Netze GmbH	<p><u>Gasversorgung:</u> Das Plangebiet ist weitestgehend mit versorgungswirksamen Gasleitungen verschiedener Druckstufen erschlossen. Die Leitungen befinden sich im öffentlichen Bereich und wurden in den letzten Jahren je nach Zustand erneuert. Eine Netzerweiterung für eventuell geplanten Neubebauung ist über eine neue innere Erschließung jederzeit möglich und mit SWM abzustimmen.</p> <p><u>Wasserversorgung:</u> Das Plangebiet ist trinkwasserseitig im Wesentlichen erschlossen, verschiedene Leitungen befinden sich in den angrenzenden öffentlichen Straßen. Eine Erweiterung der Versorgung des B-Plan-Gebietes ist über den angrenzenden Leitungsbestand möglich. Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz zu erfolgen. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über bereits im Versorgungsnetz vorhandene bzw. neu im Rahmen der Erschließung anzuordnende Unterflurhydranten.</p>	<p><u>Gasversorgung:</u> Die Hinweise sind in der Begründung ab Seite 22 unter 4.9 „Ver- und Entsorgung“ aufgeführt.</p> <p><u>Wasserversorgung:</u> Die Hinweise sind in der Begründung ab Seite 22 unter 4.9 „Ver- und Entsorgung“ aufgeführt.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

		<p>(noch SWM/ AGM)</p>	<p>Der Systemdruck im Gebiet beträgt 3,9 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN. Aus der Begründung zum Entwurf geht hervor, dass evtl. umweltgefährdende Stoffe vorhanden sind. In Abhängigkeit der Ergebnisse der noch zu erstellenden Bodengutachten sind daher für die Erschließung ggf. SLA-Rohre aus PE 100 bzw. andere geeignete Rohrmaterialien für die Versorgungs- und Anschlussleitungen einzusetzen und fachgerecht nach den Vorgaben des Herstellers einzubauen. Planung und Trassierung sind mit SWM Magdeburg abzustimmen.</p> <p><u>Wärmeversorgung:</u> Im ausgewiesenen Gebiet befinden sich keine Anlagen und Ausrüstungen der SWM-Wärmeversorgung. Investive Maßnahmen sind nicht geplant.</p> <p><u>Elektroenergieversorgung:</u> (im Auftrag und im Namen der SWM Netze GmbH) Das ausgewiesene Gebiet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt elektrotechnisch erschlossen. Die B-Planung offenbart jedoch eine Reihe erkennbarer Konflikte mit dem vorhandenen Leitungsbestand in den geplanten bzw. auszubauenden Verkehrswegen (z.B. der Michael-Lotter-Straße), in der von Bäumen bestandenen privaten Grünfläche und vor allem in einigen Baufeldern. Hierbei handelt es sich um – unter historischen Umständen – dorthin verlegten Leitungsbestand. Die SWM Netze GmbH verzichtet auf einen Einspruch zum Vorentwurf hinsichtlich des vorhandenen Leitungsbestandes, wenn im Gegenzug eine Umverlegungspflicht zu Lasten des jeweiligen Verursachers in den Planteil B aufgenommen wird. Die Umverlegung würde jeweils ausschließlich in den öffentlichen Bereich oder in die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Leitungszonen erfolgen. Bei Planrealisierung müssen weitere Trafostationen errichtet werden, dafür sind Flächen vorzusehen. Ausreichender Platz im öffentlichen Raum ist nicht erkennbar.</p>	<p><u>Wärmeversorgung:</u> Die Hinweise sind in der Begründung ab Seite 22 unter 4.9 „Ver- und Entsorgung“ aufgeführt.</p> <p><u>Elektroenergieversorgung:</u> Die Hinweise sind in der Begründung ab Seite 22 unter 4.9 „Ver- und Entsorgung“ aufgeführt.</p> <p>Eine Umverlegungspflicht kann nicht als textliche Festsetzung aufgenommen werden, da hierzu die Rechtsgrundlage im B-Plan fehlt. Der B-Plan sichert mit den öffentlichen Verkehrsflächen, der geplanten Privatstraße und der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten die ggf. erforderliche Umverlegung. Es obliegt der jeweiligen Vorhabenplanung im Zuge der Planrealisierung die notwendigen Vereinbarungen und Abstimmungen mit den SWM bzw. der Netze Mag-</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
--	--	------------------------	---	---	--

		<p>(noch SWM/ AGM)</p>	<p>Da eine genaue Festlegung (Standortvorschläge) auf Grund fehlender Kenntnis der zukünftigen Bebauung auch für die SWM Netze GmbH derzeit nicht möglich ist, sollte alternativ im Planteil B eine Verpflichtung der Bauherren zur Bereitstellung von Standorten für Transformatorstationen innerhalb der Baufelder aufgenommen werden, entweder als freistehende Station (z.B. im gut zugänglichen Hof- oder Einfahrtbereich), oder als Einbaustation in die geplanten Gebäude. Dies muss dann mit der Bereitstellung von geeigneten Leitungstrassen im öffentlichen Bereich ergänzt werden.</p> <p><u>Info-Anlagen:</u> Im ausgewiesenen Gebiet sind SWM-Infoanlagen vorhanden. Bei Bauarbeiten sind entsprechende Schutzmaßnahmen einzuplanen.</p> <p><u>Abwasserentsorgung:</u> (im Auftrag und im Namen der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH) Das ausgewiesene Gebiet wird innerhalb vorhandener Straßenverkehrsflächen von öffentlichen Kanalanlagen durchzogen, welche ausnahmslos im Mischsystem arbeiten. Fortführend wird das Abwasser über den Mischwasserabschlag RÜ18 „Damaschkeplatz“ abgeleitet und von dort im Regenwetterfall in die Künette entlastet. Die Künette ist aus vielfältigen Gründen als sensibler Vorfluter anzusehen, wodurch eine Erhöhung der Mischwassereinleitung unmöglich wird. Demzufolge muss im Plangebiet zusätzliches Regenwasser infolge Neuversiegelung vermieden werden. Zur geplanten Erschließung der Gewerbegebietsflächen zwischen Maxim-Gorki-Straße und Große Diesdorfer Straße/ Adelheidring wird gefordert, sämtliche Möglichkeiten der Bewirtschaftung des Regenwassers (Versickerung, Abflussverzögerung durch Dachbegrünung, Integration von offenen Speichern in die Geländegestaltung...), wie es das WHG § 55 allgemein fordert, hier insbesondere auszuschöpfen. Diese Forderung wird auch auf die Mischgebietsflächen aus-</p>	<p>deburg GmbH vorzunehmen. In der Begründung sind entsprechende Hinweise enthalten.</p> <p><u>Info-Anlagen:</u> Die Hinweise sind in der Begründung ab Seite 22 unter 4.9 „Ver- und Entsorgung“ aufgeführt.</p> <p><u>Abwasserentsorgung:</u> Die Hinweise sind in der Begründung ab Seite 22 unter 4.9 „Ver- und Entsorgung“ aufgeführt. Zur Niederschlagswasserableitung wurden entsprechende Festsetzungen aufgenommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	--	------------------------	--	---	---

		(noch SWM/ AGM)	<p>gedehnt. Im Gebäudebestand sollten bei einer Sanierung/ Modernisierung die Möglichkeiten einer dezentralen Regenwasserentsorgung auf den Grundstücken und eine Entsiegelung vorhandener Flächen bewertet werden, um den Aspekten der integralen Siedlungswasserwirtschaft gerecht zu werden.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise:</u> Das mit 3 m festgesetzte GFL-Recht ist für Verlegung mehrerer Medien zu gering. Unter Beachtung der Schutzstreifenregelung sollten jeweils links und rechts noch je 1 m für Leitungsrechte im B-Plan festgesetzt werden (Gehrecht 3 m, Leitungsrecht 5 m). Auf relevante Normen und erforderliche Schutzstreifen wird verwiesen.</p>	<p><u>Allgemeine Hinweise:</u> Gehrechte sind mit 3m Breite und Leitungsrechte mit 5m Breite festgesetzt. Die geplanten Verkehrsflächen berücksichtigen die Anforderungen des Rettungs- und Feuerwehrverkehrs.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
6	05.12.13	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt, Gefahrenabwehrbehörde	<p>Da der Bereich als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Insoweit sollten die Flächen vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden.</p>	Die Hinweise sind unter Hinweise im Planteil B Textliche Festsetzungen aufgeführt.	Kein Beschluss erforderlich.
7	10.09.13	Untere Naturschutzbehörde	<p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege finden nur sehr unzureichend Berücksichtigung. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit dem für Ortsbild und Naturhaushalt sehr wichtigen Baumbestand. Die Planung enthält keine ausreichenden Festsetzungen zum Erhalt dieser Bäume. Eine fundierte, landschaftsökologische Beurteilung der Planung kann ohne weitere fachliche Untersuchungen nicht erfolgen. Es fehlt insbesondere die fachliche Bewertung des Baumbestands. Angesichts der großen zur Verfügung stehenden bebaubaren Grundstücksfläche erscheint es möglich und angemessen, den noch vorhandenen Baumbestand zu erhalten und in die</p>	<p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Umweltbericht umfänglich und abschließend behandelt. Es sind Einzelbäume und eine Baumallee im Bebauungsplan (Begründung 4.7 Grünordnerische Maßnahmen) festgesetzt. Das Baumkataster auf den Seiten 26/27 des Umweltberichtes bewertet den Baumbestand.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

		(noch Untere Naturschutzbehörde)	<p>Planung zu integrieren.</p> <p>Das Anpflanzen einer Baumreihe am Adelheidring wird begrüßt, jedoch wird angeregt, den Pflanzstreifen soweit zu verbreitern, dass die angepflanzten Bäume eine Chance erhalten, ihren Wurzel- und Kronenbereich einigermaßen artgerecht auszubilden. Eine Verdoppelung des Pflanzstreifens auf 6 m und die Festsetzung einer Grünfläche mit Pflanzgebot wäre hier sinnvoll.</p> <p>In welchem Umfang weitere Pflanzgebote festzusetzen sind, um dem erheblichen Bedarf an Ausgleichspflanzungen nachzukommen, kann vor der Vorlage des Umweltberichts nicht eingeschätzt werden. Von einer Verlagerung der Pflanzungen nach außerhalb des Plangebietes insbesondere auf Flächen der Landeshauptstadt Magdeburg wird abgeraten. Erfahrungsgemäß beteiligt sich der Verursacher der Baumfällungen häufig nicht angemessen an den Folgekosten oder kommt dem Erhaltungsgebot nicht ausreichend nach. Grundsätzlich sind Kompensationsmaßnahmen so lange zu erhalten, bis das Kompensationsziel erreicht ist. Vorliegend ist bei dem zum Teil viele Jahrzehnte alten Baumbestand mit einem erheblichen Zeitraum zu rechnen, in welchem der Verursacher für die Ersatzpflanzungen die Verantwortung zu tragen hat.</p>	<p>Aufgrund der verkehrsplanerischen Belange und des Leitungsbestandes ist eine Verbreiterung des Pflanzstreifens auf 6 m nicht möglich. Die hierzu getätigten Untersuchungen führen im Ergebnis zu der Festsetzung des 2 m breiten Pflanzstreifens.</p> <p>Ein Umweltbericht wurde erarbeitet. Im Ergebnis dieser Untersuchung und Bewertung werden im Bebauungsplan Festsetzungen für planinterne und planexterne Ersatzpflanzungen aufgenommen. Insgesamt entsteht ein Ausgleichsdefizit von 4.521 Punkten. 3.066 Punkte vom Bauvorhaben des Autohauses werden als planexterne Maßnahmen auf den Flurstücken 10245 und 10247 der Flur 504 im Stadtteil Alt Olvenstedt vertraglich mit den Bauherren gesichert. Der Ausgleich der noch offenen Wertpunkte wird sobald eine konkrete Planung der Eigentümer und eine potentielle Ausgleichsfläche vorliegen bis zur Satzung des Bebauungsplanes oder in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.</p>	
8	15.08.13	Untere Bodenschutzbehörde	<p>Der Planteil B ist wie folgt zu ergänzen:</p> <p>1. Die im Bereich der Altlastverdachtsfläche 500064 Seifama GmbH befindlichen drei Grundwassermessstellen (GWMS) S 1/91, P 2 und P 3 sind als Überwachungseinrichtung i. S. § 4</p>	<p>Zu 1: Die Belange sind im Planteil B unter Hinweise ergänzt.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch Untere Bodenschutzbehörde)	<p>Abs. 1 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) zu erhalten. Werden die GWMS i. R. von Baumaßnahmen beschädigt oder äußerlich verändert, sind sie zu reparieren oder zu ersetzen, auf Funktionstüchtigkeit zu prüfen und ggf. neu nach Lage und Höhe einzumessen. Die Lagepunkte sind entsprechend der in der Anlage beigefügten Karte in den B-Plan zu übernehmen.</p> <p>2. Für die im Bereich des Adelheidrings neu zu pflanzenden Bäume ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 innerhalb von Pflanzgruben herzustellen. Bei der Herstellung sind die Regelungen des § 12 BBodSchV (Näheres siehe Begründung zur Satzung) zu beachten.</p> <p>Die Begründung ist im Kapitel 3.5 Altlasten wie folgt zu ergänzen: Zu 1. Auf dem Grundstück „Seifama“ erfolgte langjährig die Herstellung von Flüssigseifen, Spülmitteln und Waschpasten. Bei einer Erstuntersuchung wurden im Boden und im oberflächennahen Grundwasser (Dränwasser im Tiefkeller) hohe Tensidgehalte nachgewiesen. Es wird zudem die Verunreinigung des Untergrundes durch Mineralöle, aromatische Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle vermutet, so dass Verunreinigungen im Untergrund derzeit nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden können. Deshalb bleibt die Fläche vorerst im Verdacht und soll ins Grundwassermonitoring der Landeshauptstadt Magdeburg integriert werden. Im Rahmen von Bauarbeiten, sensibler Umnutzung innerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes können lokal kontaminierte Böden und Bausubstanz angetroffen und somit weitere Maßnahmen erforderlich werden. 2012 wurde das Grundwasser untersucht. Dabei wurden die Schwermetalle Arsen, Nickel und Blei oberhalb der Geringfü-</p>	<p>Die drei Grundwassermessstellen sind im B-Plan dargestellt (nachrichtliche Übernahme). In der Begründung sind Ausführungen zum Umgang mit den Grundwassermessstellen enthalten.</p> <p>Zu 2: Die Belange sind im Planteil B unter Hinweise ergänzt.</p> <p>Zu 1. Wurde in der Begründung unter 3.5 Altlasten ergänzt.</p>	
--	--	----------------------------------	--	--	--

		<p>(noch Untere Boden-schutzbehörde)</p>	<p>gigkeitsschwelle, aber noch im jeweiligen Prüfwertbereich der alternativ herangezogenen Orientierungswerte für Grundwasserbelastungen der „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden“ der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) vom Oktober 1993 bzw. der Geringfügigkeitsschwellenwerte der LAWA vom Dezember 2004 als anerkanntem Regelwerk nachgewiesen. Die Konzentrationen weiterer Schadstoffe lagen unterhalb des jeweiligen Geringfügigkeitsschwellenwertes der LAWA bzw. unterhalb der Nachweisgrenze. Zur Verifizierung der Untersuchungsergebnisse soll das Grundwasser i. R. des städtischen Grundwassermonitorings überwacht werden. Die drei auf dem „Seifama-Gelände“ befindlichen Grundwasserstellen (GWMS) sind dafür als Überwachungseinrichtung i. S. § 4 Abs. 1 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) für weitere Untersuchungen erforderlich und aus diesem Grunde zu erhalten. Zu 2. Am Adelheidring sollen im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen Bäume gepflanzt werden. Unmittelbar neben den vorgesehenen Pflanzstandorten wurde eine bis zu 1,7 m mächtige Auffüllung aus Sand, Schluff, Ziegelbruch, Betonbruch, Asphalt, Schotter, Steinen, Kies und Schlacke aufgeschlossen. Im Pflanzbereich ist von ähnlichen Verhältnissen auszugehen. Die o. g. Auffüllung ist als durchwurzelbare Bodenschicht nicht geeignet. Deshalb ist eine durchwurzelbare Bodenschicht mit den unten genannten Anforderungen herzustellen. In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist die durchwurzelbare Bodenschicht mit einer Mächtigkeit von 0,40 bis 1,00 m innerhalb von Pflanzgruben herzustellen. Dies kann durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch erfolgen. Bei der Aufbringung des Materials ist der spätere Setzungsvorgang zu berücksichtigen, da die Mächtigkeit dauerhaft zu gewährleisten ist. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht ist i.W. abhängig von der Durchwurzelungstiefe der Folgenutzung,</p>	<p>Zu 2. Wurde in der Begründung unter 3.5 Altlasten ergänzt.</p> <p>Die Angaben zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht wurden unter „Hinweise“ in den Planteil B des B-Planes aufgenommen. Auch in der Begründung sind entsprechende Ausführungen enthalten.</p>	
--	--	--	---	--	--

		(noch Untere Bodenschutzbehörde)	<p>d.h. der bestimmungsgemäßen Vegetation. Die entsprechende Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht für Gehölze/Stauden (die hier vorgesehenen) 0,40 bis 1,00 m. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wurde die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht für die Bäume auf Pflanzgruben beschränkt.</p> <p>Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i. S. § 12 Abs. 1 BBodSchV verwendet werden. Dabei dürfen nach § 12 Abs. 1 BBodSchV die Schadstoffgehalte die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten. Soweit keine Vorsorgewerte festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte Z0 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA TR TR20) vom 05.11.2004 einzuhalten. Die Gehalte dieser Zuordnungsklasse kennzeichnen den natürlichen Boden.</p> <p>Im Hinblick auf den Nährstoffgehalt der Materialien sowie die Art und Weise des Auf- oder Einbringens sind § 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV zu beachten. Dabei ist die DIN 18919 (09.90) zu berücksichtigen.</p> <p>Die Einhaltung der Schadstoff- / Nährstoffgehalte ist der unteren Bodenschutzbehörde, vor dem Aufbringen der Materialien, durch Vorlage entsprechender Analysen gemäß den Vorgaben im Anhang 1 BBodSchV nachzuweisen.</p> <p>Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht ist der unteren Bodenschutzbehörde durch geeignete Unterlagen (z.B. Auszüge aus dem Bautagebuch, Zeichnungen, Rechnungen,...) nachzuweisen. Die Unterlagen sind der unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen kurzfristig und unaufgefordert zur Prüfung zu übergeben.</p> <p>Die Untersuchungspflicht für den Bauherrn besteht nach § 7 BBodSchG i.V. mit § 12 Abs. 3 BBodSchV. Die Vorlage der Untersuchungsergebnisse dient der Überprüfung der Einhaltung gesetzlicher Regelungen durch die zuständige untere Bodenschutzbehörde.</p> <p>Erläuterungen zu den einzelnen Standorten der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie zu anderen</p>		
--	--	----------------------------------	---	--	--

		<p>(noch Untere Bodenschutzbehörde)</p>	<p>Flächen im Geltungsbereich des B-Planes:</p> <p><u>Fläche 800050 ehem. Tankstelle Damaschkeplatz</u> Im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen wurden mehrere Erdtanks geborgen und vorhandene Kontaminationen durch Bodenaustausch saniert. Dabei wurde zur Sicherung der Straßen "Olvenstedter Straße" und "Adelheidring" eine Trägerbohlwand errichtet. In diesem Zusammenhang wurden auch Bodenuntersuchungen hinter der Baugrubensicherung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass sich die vorhandene Bodenkontamination nach Nordosten hinaus ausbreitet und sich auch auf einen Bereich außerhalb des Tankstellengeländes erstreckt. Hinter der Trägerbohlwand wurden in 4,20 bis 6,00 m Tiefe noch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und aromatische Kohlenwasserstoffen (Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol = BTEX-Aromaten) in altlastenrelevanten Konzentrationen nachgewiesen. Das Grundwasser ist ebenfalls belastet. Der Sanierungspflichtige für den Tankstellenstandort hat zu prüfen, ob im Zusammenhang mit dem o. g. Bauvorhaben die verbliebene Restbelastung mit verhältnismäßigem Aufwand entfernt werden kann. Diese Maßnahme soll im Zusammenhang mit den Bauarbeiten zur Eisenbahnüberführung Ernst-Reuter-Allee / Tunnelbau durchgeführt werden und steht noch aus. Kapitel 4.9 (Schutzgut Boden hier Ausführungen auf S. 16 zur Sanierung der Tankstelle in Abs. 7 - Gleisschotter) entsprechend ergänzen: Für die untere Lage wurde zur Stabilisierung zuvor in einer Bodenwaschanlage aufbereiteter Gleisschotter 0/45 mm in der Bodengruppe GW gemäß DIN 18196 eingesetzt.</p> <p><u>Fläche 500317 Farbenfabrik R. Trautmann</u> Hier erfolgte die Herstellung von Trockenfarben im Kleinmaßstab aus schwer löslichen schlämbaren Metalloxiden und Füllstoffen durch vermahlen und mischen. Hieraus lässt sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung für Schutzgüter ableiten. 1945 wurde die Fabrik größtenteils (bis</p>		
--	--	---	--	--	--

		<p>(noch Untere Boden-schutzbehörde)</p>	<p>auf ein Gebäude) zerstört, danach wieder in Betrieb genom-men. Anfang der 50er Jahre wurde der Betrieb eingestellt. Es erfolgte ab ca. 1960 eine Umnutzung zur Leichtindustrie (Metallverarbeitung, Büromaschinen). Ab 1966 wurde eine Ben-zinwäscherei zur Reinigung von Metallteilen eingerichtet. Ein Leichtflüssigkeitsabscheider befindet sich noch im Boden. Hier können Verunreinigungen des Bodens nicht ausge-schlossen werden. Im Vorfeld eines Abbruchvorhabens wurde 2003 Ortsbegehung durch Vertreter der UBSB durchgeführt. Hierbei wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten festge-stellt. Eine Kontamination des Untergrundes durch die voran-gegangene Nutzung kann jedoch nicht mit Sicherheit ausge-schlossen werden.</p> <p>Eine Nutzung als Mischgebiet ist möglich. Bei einer sensible-ren Umnutzung auf diesem Standort oder bei Auffinden von Auffälligkeiten im Untergrund können ggf. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden.</p> <p><u>Fläche 000522 Kraftfahrzeugreparaturhalle</u> Die Flurstücke 71/2 und 71/3 sind als archivierte Fläche regis-triert. Der Altlastverdacht resultiert aus der historischen Nut-zung als Reparatur von Kraftfahrzeugen. Die Halle wurde zwischenzeitlich zurückgebaut. Im Zusammenhang mit dem Abbruch gab es keine Meldungen über Auffälligkeiten im Un-tergrund. Da keine genaueren Kenntnisse vorliegen, kann jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass noch Fundamente, ggf. mit Öl verunreinigt, im Boden sind. Bei Untersuchungen in der unmittelbaren Umgebung wurde eine Auffüllung bis zu 1,7 m aus Sand, Schluff, Ziegelbruch, Schlacke, Beton und Holz erbohrt. Im Boden wurden lokal polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) über dem oberen Maßnahmewert der alternativ herangezogenen Orientierungswerte für Bodenbelastungen LAWA nachgewie-sen. Die Untersuchung erfolgte orientierend. Bei der inhom-ogenen Auffüllung sind punktuell höhere Schadstoffgehalte sowie auch das Antreffen anderer Schadstoffe möglich.</p>		
--	--	--	--	--	--

		(noch Untere Boden- schutzbehörde)	<p><u>500514 Autowerkstatt, Garagen</u></p> <p>Die o. g. Fläche in der Maxim-Gorki-Straße 7 ist im Altlastenkataster der Stadt Magdeburg als Altlastverdachtsfläche i. S. § 2 Abs. 6 des Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl I Nr. 16, 1998 S. 502 ff) registriert. Zur Klärung des Altlastverdachts sind Untersuchungen notwendig.</p> <p>Dem Umweltamt liegen für das o. g. Grundstück bisher keine Untersuchungen vor. Der Altlastverdacht beruht auf Kenntnissen über eine langjährige Nutzung als Autowerkstatt mit Waschplatz und Tankstelle sowie der zeitweiligen Nutzung als Buchdruckerei. Bekannt ist die Errichtung von Montagehallen, Kraftwagengebäuden u. a. ab 1923. Ab 1930 ist der Betrieb von Reparaturwerkstätten belegt. Die Tankanlage wurde von 1932 bis mindestens 1937 betrieben, belegt ist zudem dass diese 1961 außer Betrieb war. Bekannt sind zwei Tankbehälter für Benzin mit einem Fassungsvermögen von 5.000 und 3.000 l, von denen mindestens ein Behälter als Erdtank betrieben wurde. In wie weit Tankbehälter noch im Boden sind, ist nicht bekannt.</p> <p>I.R. der o. g. Nutzung erfolgt erfahrungsgemäß der Umgang mit Mineralölen (Kraftstoffe, Motorenöl, etc.) und Lösungsmitteln (z.B. bei Motorenwäsche, Lackierarbeiten) sowie ggf. Schwermetallen als Bestandteil von Farben sowohl bei Lackierarbeiten, als auch bei Druckereiarbeiten. Im Bereich der altlastenrelevanten Nutzungen (Tankstelle, Werkstätten, Waschanlage, Druckerei) können die betreffenden Schadstoffe durch Handhabungsverluste und Undichtigkeiten in den Untergrund gelangt sein. Um Aussagen über Kontaminationen im Untergrund und den ggf. notwendigen Handlungsbedarf treffen zu können, sind Untersuchungen notwendig.</p> <p>In der Umgebung wurde flächendeckend eine Auffüllung mit Beton, Ziegelresten, Schlacken, Asphalt, Teerpappe und Schluff in Mächtigkeiten von 0,60 bis 3,60 m erschlossen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht bekannt, ob die Auffüllung sich nur auf diesen Bereich beschränkt oder das Gebiet insgesamt weiträumig aufgefüllt wurde. Dies ist eben-</p>		
--	--	---------------------------------------	--	--	--

		<p>(noch Untere Bodenschutzbehörde)</p>	<p>falls durch die Untersuchungen zu klären.</p> <p><u>Flurstücke 73/2, 73/10, 73/1 und 73/3</u> Der betreffende Bereich ist nicht in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten registriert. Hier wurde im Vorfeld eines Bauvorhabens der Untergrund untersucht. Es wurde eine bis zu 1,7 m mächtige Auffüllung aus Sand, Schluff, Ziegelbruch, Betonbruch, Asphalt, Schotter, Steinen, Kies und Schlacke aufgeschlossen. Lokal wurden für den Wirkungspfad Boden-Mensch Belastungen nachgewiesen, welche bei Blei den Prüfwert für Industrie- und Gewerbegrundstücke bzw. für PAK den oberen Maßnahmewert der LAWA überschreiten. Eine Grundwasserrelevanz wurde nicht nachgewiesen. Eine gewerbliche Nutzung ist möglich. Der Direktkontakt sollte vermieden werden.</p> <p><u>Flurstücke 2456/73 und 2457/72</u> Der Bereich ist nicht in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten registriert. Hier ist u. a. eine Nutzung als Werkstatt und Fuhrgeschäft bekannt. I.R. eines Ortstermins 2002 durch Vertreter der UBSB wurden keine Verunreinigungen der Bausubstanz festgestellt. Da jedoch nur ein Teil des Gebäudes eingesehen werden konnte, können Verunreinigungen des Bodens und ggf. des Untergrundes nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Dies ist im Vorfeld von Bauvorhaben durch einen Ortstermin mit Vertretern der unteren Bodenschutzbehörde zu prüfen.</p> <p><u>Hinweise</u> Für das Flurstück 10162 ist unter der Registriernummer MD-03-532-92-14 ein Freistellungsbescheid nach Umweltrahmengesetz an die Total Deutschland GmbH ergangen. Die Freistellung bezieht sich auf die Übernahme der Kostenlast im dort geregelten Umfang für öffentlich-rechtlich erforderliche Gefahrenabwehrmaßnahmen zur Beseitigung von Schäden des Bodens und des Grundwassers einschließlich der Kosten für in diesem Zusammenhang notwendigen Untersuchungen, die auf dem betreffenden Grundstück durch die</p>		
--	--	---	---	--	--

		(noch Untere Bodenschutzbehörde)	<p>vorangegangene Nutzung oder den Betrieb von Anlagen vor dem 01. Juli 1990 verursacht worden sind. Zuständige Behörde i. R. der Freistellung ist die Landesanstalt für Altlastenfreistellung (LAF), Maxim-Gorki-Straße 10 in 39108 Magdeburg. Weitere Informationen sind dort bei Herrn Wendt, Tel.: 0391/74440-47 zu erfragen.</p> <p>Der Untergrund kann a. G. einer Beschaffenheit in seiner Tragfähigkeit beeinträchtigt sein. Anfallender Bodenaushub unterliegt abfallrechtlichen Regelungen und kann, bedingt durch die vorhandenen Kontaminationen und der Zusammensetzung des Untergrundes, zu erhöhten Entsorgungskosten führen.</p>		
9	28.08.13	Untere Wasserbehörde	Bei der Neuplanung der Flächen ist anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern. Jedoch ist ein Versickern in Bereichen mit kontaminierten Bodenpassagen aus Gründen des Gewässerschutzes nicht zulässig.	Im Planteil B ist regelt die Festsetzung 6.2 die Niederschlagswasserableitung im Sinne dieser Stellungnahme.	Kein Beschluss erforderlich.
10	27.08.13	Untere Immissions-schutzbehörde	Die Planung erfordert eine schalltechnische Untersuchung unter Beachtung der bereits erteilten Baugenehmigungen für Gewerbenutzungen.	Die erforderliche schalltechnische Untersuchung liegt vor, die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die erteilten Baugenehmigungen wurden dabei berücksichtigt.	Kein Beschluss erforderlich.
11	29.07.13	Untere Denkmalschutz-behörde	<p>Die Kulturdenkmale sind wie folgt zu ergänzen: Große Diesdorfer Straße 248, Villa Große Diesdorfer Straße 250, Wohnhaus Große Diesdorfer Straße 251, Wohnhaus Hinweis: Das Verwaltungsgebäude des Landesbauernverbandes ist im Denkmalverzeichnis unter Maxim-Gorki-Str. 13 gelistet. Unter Maxim-Gorki-Str. 11 wurde kein Kulturdenkmal i.S. des Denkmalschutzgesetzes erkannt. Aus archäologisch-denkmalspflegerischer Sicht bestehen</p>	Die Kulturdenkmale sind auf Seite 13 der Begründung aufgeführt und auf die gesetzliche Meldepflicht wird verwiesen.	Kein Beschluss erforderlich.

			grundsätzlich keine Bedenken. Archäologische Funde oder Befunde sind im beplanten Gebiet bisher nicht bekannt. Auf die gesetzliche Meldepflicht wird verwiesen.		
12	29.08.13	Untere Bauaufsichtsbehörde	Die Privatstraße – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – soll gemäß Begründung 4.7 auch der Sicherung der inneren Erschließung für Rettungsfahrzeuge und die Ver- und Entsorgung dienen. Diese Nutzungen sind in der Planzeichenerklärung mit festzusetzen. Die Baugrenzen/ Baufelder und die Privatstraße sind nicht bzw. unvollständig bemaßt, dies ist zu ergänzen. Die festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze sind Nutzungen/ Bauflächen zuzuordnen, die Anfahrbarkeit ist zu klären.	Die Geh- Fahr- und Leitungsrechte sind unter 9. Zufahrten, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Planteil B festgesetzt und im Planteil A gekennzeichnet. Die Bemaßung wurde ergänzt. Die Gemeinschaftsstellplätze dienen dem Bedarf aus dem Gebiet MI 3. (5.2 Planteil B)	Kein Beschluss erforderlich.

2.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.04.15 beteiligt mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 22.05.15.

2.2.1. Beteiligte Behörden ohne Stellungnahme

Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde
 Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Gefahrenabwehrbehörde
 BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH
 Behindertenbeauftragter

2.2.2. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise

Lfd. Nr.	Datum Stellungnahme	Behörde, Träger
1	20.05.15	Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung und Landesentwicklung
2	20.05.15	Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde/Behörde für den Schwerlastverkehr
3	20.05.15	Landesverwaltungsamt, obere Landesplanungsbehörde
4	20.05.15	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Wasserwirtschaft
5	20.05.15	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser
6	20.05.15	Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde
7	07.05.15	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg
8	22.04.15	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
10	23.04.15	50Hertz Transmission GmbH
11	22.04.15	Deutsch Bahn AG
12	22.04.15	E.ON Avacon AG
13	21.05.15	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH
14	08.05.15	Umweltamt – Untere Immissionsschutzbehörde
15	28.04.15	Landesanstalt für Altlastenfreistellung (siehe Umweltamt)
16	27.04.15	Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH

2.2.3. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen

Lfd. Nr.	Behörde	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde	20.05.15	<p>Hinweis: Im Abschnitt 3.6. der Begründung sind die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan dargestellt. Es soll ergänzend hinzugefügt werden, dass die prognostizierten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 insbesondere durch den Straßenverkehrslärm auf Grund der exponierten Lage zu hochfrequentierten Verkehrswegen zum Teil erheblich sind.</p> <p>Aus diesem Grund wird angeregt, die textliche Festsetzung 7.3. zum passiven Lärmschutz zu ergänzen: In Bereichen mit Außenlärmpegeln >45 dB(A) sollten Schlaf- und Kinderzimmer auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden. Sind in Bereichen mit Außenlärmpegeln >50 dB(A) nachts Schlaf- und Kinderzimmer zur Lärmquelle angeordnet, sind diese Räume mit schallgedämpften Öffnungsflügeln auszustatten.</p>	<p>Die textliche Festsetzung 7.3 im Planteil B wurde gemäß der Empfehlung der oberen Immissionsschutzbehörde ergänzt.</p> <p>Auch in der Begründung sind entsprechende Ausführungen enthalten.</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt.
2	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	30.04.15	<p>Ich teile dazu mit, dass von meiner Seite keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben bestehen. Aus dem betroffenen Bereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Obwohl sich die Fläche außerhalb des neuzeitlichen Magdeburger Festungsgeländes befindet, sind ggf. Spuren von Planierungsarbeiten in dessen Vorfeld (Glacis) bzw. Befunde der urkundlich überlieferten Wüstung Schrottdorf, die sich möglicherweise bis in diesen Bereich erstreckte, sowie frühe Reste frühneuzeitlicher „Armengräber vor dem Ulrichstor“ nicht gänzlich auszuschließen. Weisen Sie deshalb 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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In die Begründung unter 3.7 Denkmalschutz, Archäologie, wurden entsprechende Ausführungen aufgenommen.</p>	Kein Beschluss erforderlich

3	GDMcom mbH	20.05.15	Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Aufgabe: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.	Kein Beschluss erforderlich
4	Landesamt für Geologie und Bergwesen	18.05.15	Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen mitgeteilt werden, dass die Stellungnahme des LAGB vom 28.07.2013, AZ: TÖB-34942-1623/2013-R 617 weiterhin gültig ist.	Die Stellungnahme vom 28.07.2013 enthält keine für die Planaufstellung relevanten Hinweise oder Anregungen.	Kein Beschluss erforderlich
5	Deutsche Telekom Technik GmbH	23.04.15	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die Belange der Telekom – z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die vorhandenen Telekommunikationsleitungsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend, darum bitten wir zu beachten, für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die zukünftige Planrealisierung. Unter Punkt 4.9 der Begründung wurden die Hinweise übernommen.	Kein Beschluss erforderlich
6	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH	19.05.15	Grundsätzlich ist in B-Planverfahren die Ver- und Entsorgung gemäß der Bezeichnung der Netzbetreiber zu kommunizieren. D. h. die Gas-, Wasser- und Wärmeversorgung wird von der Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM Magdeburg), die Elektroversorgung von der Netze Magdeburg GmbH und die Abwasserentsorgung von der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM mbH) sichergestellt. Dies ist in der Begründung Punkt 3.3 „Stadttechnische Ver- und Entsorgung“ sowie Punkt 4.9 „Ver- und Ent-	In der Begründung zum B-Plan sind unter den Punkten 3.3 und 4.9 die Inhalte der Stellungnahmen zu Bestand und Versorgungsbedingungen der einzelnen Medien in allen wesentlichen Aussagen enthalten. Auch die Bezeichnungen der Netz-	Kein Beschluss erforderlich

	(noch SWM/AGM)	<p>sorgung“ entsprechend zu korrigieren.</p> <p><u>Gasversorgung</u> Die Stellungnahme vom 21.08.2013 behält weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p><u>Wasserversorgung</u> Die Stellungnahme vom 21.08.2013 behält weiterhin ihre Gültigkeit. Die darin getroffene Angabe zur Versorgungsdruckhöhe erfolgt in NHN 1992.</p> <p><u>Wärmeversorgung</u> Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen und Ausrüstungen der SWM-Wärmeversorgung.</p> <p><u>Info-Anlagen</u> Im angegebenen B-Planbereich befinden sich in Betrieb befindliche SWM Info-Anlagen. Für weitere informationstechnische Anbindungen des Gebietes liegen derzeit keine Anfragen vor. Vor diesem Hintergrund ist aktuell eine Erschließung des Gebietes nicht geplant. Im Übrigen behält die Stellungnahme vom 21.08.2013 weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p><u>Abwasserentsorgung</u> (im Namen und im Auftrag der AGM mbH) Bei der Umsetzung des v. g. B-Planes sind folgende Aspekte der Abwasserentsorgung zu berücksichtigen. Für die Schmutzwasserableitung sind die das Planungsgebiet tangierenden oder querenden öffentlichen Kanalanlagen nutzbar. Die Forderung nach einer dezentralen Regenwasserentsorgung (Versickerung, Speicherung / Nutzung) der privaten Grundstücksflächen ist in den Planteil B integriert (vgl. 6.1, 6.2), so dass zusätzliches Regenwasser infolge Neuversiegelung im Planungsgebiet vermieden werden kann. Details zur Regenwasserentsorgung werden bei Bedarf im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung festgelegt. Im Gebäudebestand müssen bei einer Sanierung / Modernisierung der Gebäudesubstanz die Möglichkeiten einer dezentralen RW-Entsorgung auf den Grundstücken und eine Entsiegelung vorhandener Flächen bewertet werden, um den Aspekten der integralen Siedlungswasserwirtschaft gerecht zu werden.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u></p>	<p>betreiber wurden aktualisiert.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	
--	----------------	---	--	--

	(noch SWM/ AGM)	<p>Gegen den Entwurf zum B-Plan bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Eigene investive Maßnahmen sind im B-Planbereich derzeit nicht vorgesehen.</p> <p>Netzerweiterungen für eventuell geplante Neuanschlüsse innerhalb des Bebauungsgebietes sind aus dem jeweils vorhandenen Leitungsbestand möglich. Die medientechnischen Versorgungstechnologien sowie das Entwässerungskonzept für den B-Planbereich sind rechtzeitig mit SWM Magdeburg in Form einer Entwurfsplanung einschließlich Trassierung abzustimmen. Aus gesamt-konzeptioneller Sicht die Ver- und Entsorgungsnetze betreffend wird auch um eine frühzeitige Kontaktaufnahme seitens der Kunden mit SWM Magdeburg gebeten.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau einer Stadtvilla und den damit verbundenen Umverlegungen von Versorgungsleitungen im Bereich Werner-Prignitz-Straße / Maxim-Gorki-Straße hat SWM Magdeburg mit Datum vom 18.03.2014 eine unverbindliche Kostenschätzung an das Planungsbüro Rohling AG erstellt. Die dabei zugrunde liegenden neuen Leitungstrassierungen gelten ebenso als unverbindlich.</p> <p>Bei allen Planungen sind die relevanten Normen, insbesondere die DIN 1998 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) und die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.</p> <p>Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder –Anpflanzungen aller Art sind einzuhalten.</p> <p>Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der GW 125 und des DWA Merkblatts M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einzuhalten.</p> <p>Die Planung von Baumstandorten, wie im Planteil B beschrieben, ist im weiteren Planungsfortschritt konkret mit uns abzustimmen.</p> <p>Die SWM Magdeburg sind über den Fachbereich TS-K in alle anstehenden Planungen rechtzeitig einzubeziehen.</p>		
--	--------------------	---	--	--

			Der rechtsverbindliche Leitungsbestand kann bei unserem Bereich Technischer Service, Koordinierung, auch in digitaler Form abgefordert werden. Diesbezüglich steht Ihnen auch die Adresse Auskunft@sw-magdeburg.de zur Verfügung.		
7	SWM/ Netze Magdeburg GmbH (noch Netze Magdeburg GmbH)	19.05.15	<p><u>Elektroversorgung</u> (Im Auftrag und im Namen der Netze Magdeburg GmbH) Ebenso wie bei der weiterhin gültigen Stellungnahme vom 21.08.2013 bestehen nach wie vor erkennbare Konflikte wie nachfolgend aufgeführt. Zu den Festsetzungen im Planteil B, Punkt 8 „Flächen zum Anpflanzen ...“ ist anzumerken, dass diese auf Grund der vorhandenen und geplanten Leitungsanlagen mit einer Beschränkung versehen werden müssen, so dass deren Umsetzung nur unter Beachtung der „Vereinbarung über Baumpflanzungen von Bäumen im Näherungsbereich von Ver- und Entsorgungsanlagen und die Errichtung, die Unterhaltung und die Sanierung von Ver- und Entsorgungsanlagen im Näherungsbereich von Bäumen“ (geschlossen zwischen Landeshauptstadt Magdeburg und SWM Magdeburg) auf der Basis des Regelwerkes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ möglich ist. Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 21.08.2013 wurden zwar im Punkt 4.9 als „Verpflichtungen“ beschrieben, sind aber nicht verpflichtend geregelt, da die Begründung nicht rechtsverbindlich ist. Es wird daher wiederholt um eine Übernahme dieser Verpflichtungen in den Planteil B gebeten.</p> <p>In der Begründung muss die Einleitung des Unterabschnittes „Elektroversorgung“ im Punkt 3.3 wie folgt korrigiert werden: „Das ausgewiesene Gebiet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt äußerlich sowie im Inneren teilweise elektrotechnisch erschlossen.“</p>	<p>Eine entsprechende textliche Festsetzung ist nicht möglich, da keine konkrete, grundstücksbezogene Formulierung möglich ist. Die Lage von Trafostationen oder Leitungsrechten kann erst im Zuge der Ausführungsplanung konkretisiert werden, wenn die Bau- und Erschließungsplanung der jeweiligen Grundstücksbesitzer fortgeschritten ist.</p> <p>Das Regelwerk zur Nachbarschaft von Leitungsbestand und Gehölzen gilt unabhängig von der Bebauungsplanaufstellung. In der Begründung zum B-Plan wird darauf ausdrücklich verwiesen.</p> <p>Die Begründung wurde im Sinne der Stellungnahme der Netze Magdeburg GmbH ergänzt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
8	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	11.05.15	Auf den verwendeten Auszügen aus der Liegenschaftskarte ist folgender Quellenvermerk anzubringen: [ALK / 06/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-10159/09	Der Quellenvermerk wurde zur Satzung korrekt übernommen.	Kein Beschluss erforderlich.

9	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH	27.05.15	<p>Die Zustimmung der Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG zum vorgelegten B-Plan Nr. 261-2 „Westliche Damaschkeplatz“ erfolgt unter dem Vorbehalt, dass hiermit keine negativen Auswirkungen auf das Projekt BA 4 – Damaschkeplatz bis Hermann-Bruse-Platz verbunden sind und alle Belange der MVB aus der vorgelegten Genehmigungsplanung vollumfänglich berücksichtigt werden.</p> <p>Auf mögliche Beeinflussungen durch magnetische Gleichfelder im Nahbereich der Bahntrassen wird hingewiesen.</p>	<p>Es entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Projekt BA 4 - Damaschkeplatz bis Hermann-Bruse-Platz. Die Planungen sind abgestimmt.</p> <p>Dieser Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
10	Untere Naturschutzbehörde	30.04.15	<p>Es wird angeregt, die Eingriffsbilanz zu überarbeiten.</p> <p>In den Tabellen „Gesamtwertigkeit Planung“ befindet sich jeweils eine Zeile „Stellplatzbegrünung (je 6 Stellplätze 1 Baum)...“, in der für 21 zu pflanzende Bäume auf dem Parkplatz 420 Wertpunkte angerechnet werden. Im Planteil B wird unter Nr. 8.1 für die Anpflanzung von Bäumen eine Pflanzfläche von 10 m² festgesetzt. Die angerechnete Wertpunktzahl setzt die Anrechnung von 50 m² pro Baum voraus. Das bedeutet, dass 4/5 der Fläche, deren Biotopwert dem eines Laub-Mischwaldes mit den natürlichen Waldgesellschaften entsprechen soll, in Wahrheit eine gepflasterte Parkfläche sind. Diese ist im Magdeburger Modell mit dem Wert 0 belegt. In den gleichen Tabellen wird die überbaute Fläche des GE5, zu dem die Stellflächen gehören auch mit diesem Wert angerechnet. Ihre nochmalige Anrechnung mit dem Wert 0,8 stellt neben der fachlichen Fragwürdigkeit eine unzulässige Doppelanrechnung dar.</p> <p>In § 1 a (3) Satz 2 BauGB heißt es: „Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.“ Die Festsetzung eines Gewerbegebietes bzw. einer Stellplatzanlage ist keine geeignete Festsetzung im Sinne dieser Vorschrift. Bei der Festsetzung zur Bepflanzung des Parkplatzes kann es sich nur um eine Vermeidungsmaßnahme handeln. Sie mildert die Auswirkungen des eigentlichen Eingriffsvorhabens, die es ohne das Vorhaben nicht gäbe. Eine Vermeidungsmaßnahme kann nicht gleichzeitig eine Ausgleichsmaßnahme sein und schon deswegen nicht im Ausgleichteil der Bilanzierung auftauchen. Darüber hinaus kann sie durch den Flächenbezug des Magdeburger Modells nicht wirksam</p>	<p>Die Bilanzierung der Eingriffe gem. § 1a BauGB erfolgte nach dem „Magdeburger Modell“ (aktualisierte Fassung mit Ergänzungsblatt vom 15.04.03).</p> <p>Die Berechnung von Einzelbäumen war 2003 Gegenstand mehrerer Abstimmungen und Schreiben zwischen der unteren Naturschutzbehörde und dem Stadtplanungsamt. Die zuvor strittige doppelte Flächenbelegung (Einzelbaum, überstandene Biotopfläche) wird seither nicht mehr vorgenommen. Mit Schreiben vom 03.05.03 und 22.05.03 wurde das Ergänzungsblatt zur Anrechnung der Ausgleichsfunktion von Einzelbaumpflanzungen von allen Beteiligten als praktikable Arbeitsgrundlage akzeptiert.</p> <p>Die aktuelle Bilanzierung zum B-Plan 216-2 entspricht somit der seit Jahren abgestimmten Praxis.</p> <p>Die gesamte Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Bebauungsplanverfahren erfolgt nach dem „Magdeburger Modell“</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

	(noch untere Naturschutzbehörde)		<p>angerechnet werden, da ihre Wirkungen eher allgemeiner Natur sind bzw. sich auf das Schutzgut Mensch auswirken, indem sie die Aufenthaltsqualität erhöhen und sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken. Das Landschafts- und Ortsbild wird als Schutzgegenstand im Magdeburger Modell jedoch nicht berücksichtigt. Eine Anrechnung kann daher auch aus diesem Grund nicht erfolgen. Eine „gestalterische Begründung“ wäre in Verbindung mit den als Eingriffsminderung anzusehenden allgemeinen Wohlfahrtswirkungen, die von Bäumen ausgehen vollkommen ausreichend für ein Pflanzgebot von Bäumen. In der Regel ist allein schon der gestalterische städtebauliche Wille für eine Festsetzung in einem Bebauungsplan ausreichend.</p> <p>Das oben gesagte gilt sinngemäß auch für die Baumpflanzung in der Michael-Lotter-Straße, die laut Eingriffsbilanz mit 32 m² je Baum, also insgesamt 128 Wertpunkten angerechnet wird. Insgesamt sind demnach 548 Wertpunkte aus der Eingriffsbilanz für die „Gesamtwertigkeit Planung“ zu streichen. Der extern zu erbringende Kompensationsumfang erhöht sich um diese Wertpunktzahl.</p>	und wurde auch dem dritten Entwurf zugrunde gelegt.	
11	Untere Bodenschutzbehörde	12.05.15	<p>In den Planteil B ist unter Punkt 3. folgender Hinweis aufzunehmen: Die im Bereich der Altlastenverdachtsfläche 500064 Seifama GmbH (s. Planteil A) befindlichen drei Grundwasserstellen (GWMS) S 1/91, P2 und P3 (s. Planteil A) sind als Überwachungseinrichtung i.S. § 4 Abs. 1 Ausführungsgesetz des LSA zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) zu erhalten. Werden die GWMS i.R. von Baumaßnahmen beschädigt oder äußerlich verändert, sind sie in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde zu reparieren oder zu ersetzen, auf Funktionstüchtigkeit zu prüfen und ggf. neu nach Lage und Höhe einzumessen. (Weiteres s. Begründung zur Satzung, Kapitel 3.5 „Altlasten“).</p> <p>Begründung: Entsprechendes wurde bereits in der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde (UBB) vom 15.08.2013 zum Vorentwurf gefordert. Die betreffenden GWMS sind bereits im Planteil A dargestellt und entsprechende Ausführungen in der Begründung zur Satzung vorhanden, ein Hinweis im Planteil B ist in diesem B-Planentwurf jedoch nicht enthalten und deshalb zu ergänzen.</p>	Im Planteil B wurde die Festsetzung 3.5 aufgenommen. Diese regelt den Umgang mit den Grundwasser-messstellen verbindlich. Auch in der Begründung auf Seite 10 sind Ausführungen enthalten.	Der Stellungnahme wird gefolgt.

12	Untere Wasserbehörde	13.05.15	Bei der Neubepanung der Flächen ist anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern. Jedoch ist ein Versickern in Bereichen mit kontaminierten Bodenpassagen aus Gründen des Gewässerschutzes nicht zulässig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist berücksichtigt durch Aufnahme eines Hinweises im Planteil B.	Kein Beschluss erforderlich.
13	Untere Denkmalschutzbehörde	21.05.15	<p>Das B-Plan-Gebiet befindet sich im östlichen Bereich der Olvenstedter Straße in der näheren Umgebung des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes Olvenstedter Straße 1, 2. Das sogenannte Wilhelma-Haus liegt am Eingang zur ehemaligen Wilhelmstadt und ist stadtbildprägend als Tor zum Stadtfeld. In seiner Prachtentfaltung ist es ein typischer Verwaltungsbau der späten Gründerzeit, der den Damaschkeplatz beherrscht. Das denkmalgeschützte Gebäude ist städtebaulich bedeutsam für die Umgebung des historischen Magdeburger Hauptbahnhofs einschließlich der Bahntrasse im Bereich des inneren Festungsringes. Die Umgebung dieses Baudenkmals ist für dessen Erscheinungsbild und dessen städtebauliche Wirkung von Bedeutung. Die Ausstrahlungskraft des Verwaltungsgebäudes Olvenstedter Straße 1, 2 hängt wesentlich von der Gestaltung seiner Umgebung ab. Der Bereich des Bebauungsplanes, der diesem Kulturdenkmal gegenüberliegt, ist mit einer geplanten Gebäudehöhe von 9 -14 m vorgesehen.</p> <p>Da die repräsentative Gestaltung des Baudenkmals als historische Eingangssituation zur ehemaligen Wilhelmstadt als sogenanntes Tor insbesondere zum Damaschkeplatz hin ausgelegt ist, würde durch eine dem Gebäude gegenüberstehende wesentlich niedrigere Geschosshöhe das Baudenkmal in seiner städtebaulichen Wirkung in erheblicher Weise beeinträchtigt werden.</p> <p>In der Zusammenschau von Baudenkmal und gegenüberliegendem Gebäude würde ein wesentlich niedrigeres Bauwerk einen Störfaktor darstellen. In die Umgebung des Baudenkmals neu hinzutretende bauliche Anlagen müssen sich an dem Maßstab messen lassen, den das Denkmal gesetzt hat und dürfen nicht die gebotene Achtung gegenüber den Werten außer Acht lassen, welche das Denkmal verkörpert.</p> <p>Aus denkmalpflegerischer Sicht sollte die im B-Plan ausgewiesene Mindestgebäudehöhe in der Umgebung des Baudenkmals Ol-</p>	Die für das betreffende Baufeld GEE5 festgesetzten Höhen entsprechen der planerischen Absicht des Grundstückseigentümers und sind Ergebnis der hierzu getroffenen planerischen Abwägung. Diese geplante bzw. zukünftig zulässige Gebäudehöhe wurde mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 322-011(VI)15 vom 19.03.2015 zur DS0364/14 (Öffentliche Auslegung Entwurf B-Plan Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“) bestätigt. Diese zukünftig zulässige Bebauung stellt somit einen städtebaulichen Kompromiss dar zwischen den öffentlichen Belangen des Ortsbildes und der Denkmalbelange mit den privaten und wirtschaftlichen Belangen des Grundstücksbesitzers.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

			venstedter Straße 1, 2 entsprechend der Hinweise geändert werden.		
14	Untere Bauaufsichtsbehörde	01.06.15	<p>Im Plangebiet liegen drei Bauanträge vor.</p> <p>Die Baugrenzen, Baufelder und die Verkehrsflächen sind unvollständig bemaßt. Die Bemaßung ist entsprechend zu ergänzen. Bei der Ausweisung von GEe 2, 3 und 4 in der Planzeichnung fehlen augenscheinlich die Angaben zum Maß der Bebauung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bemaßung wurde ergänzt, auch die Angaben zum Maß der Bebauung.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
15	Untere Straßenverkehrsbehörde	13.05.15	<p>Im Planteil B – Textliche Festsetzung ist unter Pkt. 4 Verkehrsflächen die Fläche P3 als „Privatstraße“ zu deklarieren. Feuerwehrzufahrt und Gehrecht für die Allgemeinheit bleiben bestehen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind durch Festsetzung in der Planzeichnung Teil A in Verbindung mit der Planzeichenerklärung eindeutig bestimmt und somit berücksichtigt.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

2.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB

Aufgrund der während der öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfs eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf in Teilbereichen überarbeitet. Da die Grundzüge der Planung unberührt blieben, wurde von einer erneuten Auslegung des geänderten Entwurfs abgesehen und eine direkte Betroffenheitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt.

Dabei gingen folgende Stellungnahmen ein:

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	06.07.15	Untere Bodenschutzbehörde	Die Stellungnahme der Bodenschutzbehörde vom 12.05.15 mit dem Hinweis auf Ergänzung des Planteils B um den Erhalt von drei Grundwassermessstellen bleibt weiterhin gültig.	Der Belang ist durch entsprechende Festsetzung gesichert (s. Abwägungskatalog 2.2.3., Nr. 11 mit Beschlussvorschlag)	Kein Beschluss erforderlich.
2	08.07.15	Untere Wasserbehörde	In den textlichen Festsetzungen ist unter Hinweise Nr. 4 eine Aussage zur Versickerung von Niederschlagswasser enthalten. Der Satz: „In Ausnahmefällen ist eine technische Lösung zur Versickerung des Regenwassers möglich“ sollte wie folgt umformuliert werden: „In Ausnahmefällen ist eine technische Lösung zur Versickerung möglich, wenn dem Grundwasserschutz in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.“ Es sollte dem Antragsteller nicht suggeriert werden, dass ein Versickern in verunreinigte Boden- und Grundwasserpassagen in Ausnahmefällen möglich ist. Es handelt sich dabei immer um eine Einzelfallentscheidung und es dürfen dabei keine Schadstoffe mobilisiert werden und in unbelastete Bereiche verfrachtet werden.	Die Umformulierung im Planteil B ist erfolgt.	Kein Beschluss erforderlich.
3	10.07.15	Untere Naturschutzbehörde	Die Stellungnahme vom 30.04.15 hat weiterhin Bestand. Die Mängel im Umweltbericht, insbesondere die unzulässige Doppelanrechnung von Flächen in der Eingriffsbilanz im geplanten Zustand, sind auch im jetzt vorgelegten geänderten Entwurf vorhanden.	Die Stellungnahme wurde im Abwägungskatalog Punkt 2.2.3, Nr. 10, mit Beschlussvorschlag vorgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.
4	17.07.15	Untere Immissionsschutzbehörde	Die untere Immissionsschutzbehörde hat keine weiteren Anregungen zum B-Plan.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.