



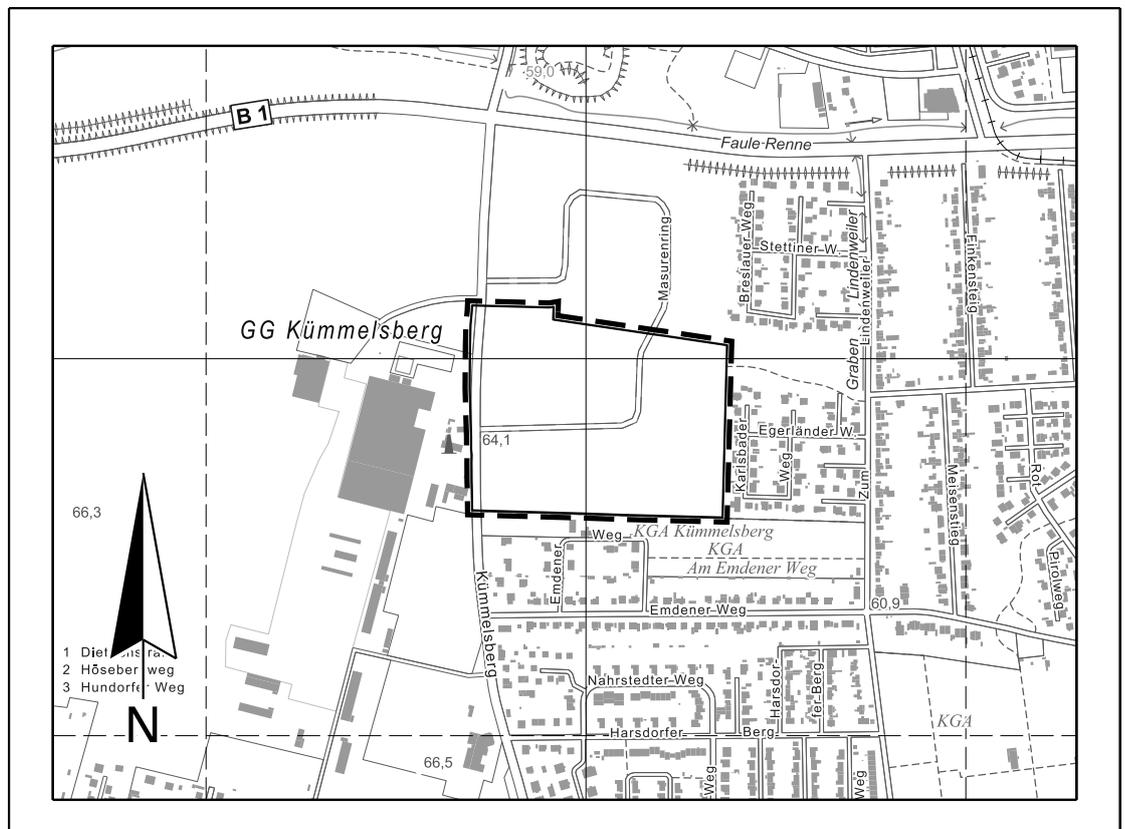
Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung)

zum Bebauungsplan Nr. 301-1

6. Änderung im Teilbereich

KÜMMELSBERG OSTEITE

Stand: April 2016



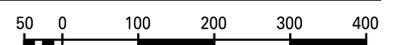
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 03/2016

Im nachfolgenden Abwägungskatalog wird das Beteiligungsverfahren seit Beschluss des Stadtrates vom 09.07.2015 erfasst. Mit diesem Beschluss (DS0046/15, Beschluss-Nr. 481-016(VI)15) war der Teilbereich aus dem seit 03.05.1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplan herausgelöst worden und wird als eigenständiger Bebauungsplan und mit geänderten Planungszielen neu bearbeitet. Dieser Abwägungskatalog stellt eine erste Zwischenabwägung dar.

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch 14tägige Auslegung des Aufstellungsbeschlusses vom 31.07.2015 bis 10.08.2015 nach ortsüblicher Bekanntmachung (Amtsblatt Nr. 23 vom 31.07.2015). Am 26.01.2016 wurde eine Bürgerversammlung durchgeführt. Hieraus ergaben sich folgende abwägungsrelevante Belange in Bezug auf die aktuellen Bebauungsplaninhalte:

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Es sollten gestalterische Vorgaben gemacht werden.	Von Seiten der Verwaltung werden Gestaltungssatzungen für Neubaugebiet nicht befürwortet. Auch im Stadtrat führte eine diesbezügliche Diskussion der Thematik zu einer ablehnenden Haltung, da ggf. Bürger u.a. deshalb lieber außerhalb Magdeburgs einen Bauplatz suchen würden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
2	Es wird angeregt, kurze Wege von den Baugrundstücken aus in den Grünzug einzuplanen, u.a., falls dort ein öffentlicher Kinderspielfeld entstehen würde.	Im Planentwurf ist eine Wegeverbindung am östlichen Erschließungsring entlang des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens zur Grünfläche vorgesehen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird eine weitere Fußwegverbindung im Norden nicht für erforderlich gehalten, auch unter Beachtung des Pflege- und Unterhaltungsaufwands.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Eine weitere Stellungnahme eines betroffenen Grundstückseigentümers ging im Zeitraum der Entwurfsbearbeitung ein mit Schreiben vom 22.03.2016 wie folgt:

Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>Ich bin Eigentümer verschiedener Flurstücke im B-Plan-Gebiet 301-1, 6. Änderung. Letzte Woche wurde ich zu einem Meeting mit dem Liegenschaftsamt und Herrn XXX in das Vermessungsamt im Baudezernat Magdeburg gerufen bezüglich der Erörterung Grundstücksneuordnung/Umlegung für Ord. Nr. 7.</p> <p>Soweit war alles klar, bis auf eine neuerliche Anforderung:</p> <p>Eine öffentliche Zuwegung entlang dem Regenrückhaltebecken auf meinem Grundstück hin zum Emdener Weg.</p> <p>Dieser Anforderung möchte ich ausdrücklich widersprechen.</p> <p>Eine solche Wegeverbindung würde mein östlich angrenzendes Baugrundstück deutlich in seiner Qualität mindern. Des Weiteren entsteht durch diese Auflage ein nochmaliger Flächenverlust.</p> <p>Die Flächen des zu errichtenden Weges müssen bereitgestellt und umgelegt werden und eine weitere finanzielle Belastung für alle derzeitigen Grundstückseigentümer ist die Folge.</p> <p>Zudem: das Wegerecht (Flurstück 6510) ist örtlich überbaut, dieser Weg muss erst neu geschaffen werden, somit greifen wir in die Strukturen unserer Nachbarschaft ein und werden wieder ein weiteres Stück Unfrieden stiften. Die Akzeptanz eines Bauprojektes dieser Größe hat schon gegen den täglichen Widerspruch der Nachbarschaft zu kämpfen.</p> <p>Mein betroffenes Grundstück und alle weiteren entlang der Zuwegung sind einer unnötigen Frequentierung durch Personen ausgesetzt. Daher stellen sich für die Bauherren weitere Fragen zur Absicherung ihrer Grundstücke.</p> <p>Schon jetzt stellt die Erschließung eine ungeheure Herausforderung dar, daher möchte ich mich gegen diese Auflage in aller Form wehren.</p> <p>Ich bitte sie meinen Widerspruch in ihrer weiteren Bearbeitung mit zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Wegeverbindung, gegen welche sich der Grundstückseigentümer ausspricht, war Gegenstand der planerischen Überlegungen im Rahmen der Entwurfsbearbeitung. Grundlage dafür bildete die Anregung eines Bürgers aus der Bürgerversammlung, weitere Fußweganbindungen in Richtung Grünzug vorzusehen. Bei der Prüfung dieser Anregung wurde insgesamt die Verbindung des Plangebietes mit dem Umfeld untersucht. Dabei wurde ermittelt, dass das südlich an das Plangebiet angrenzende Flurstück 6510 zwischen Emdener Weg und B-Plan-Grenze sich im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg befindet. Es wurde deshalb eine weitere Fußwegverbindung entlang des südlichen Regenwasserrückhaltebeckens zwischen Planstraße und diesem Flurstück als Festsetzung aufgenommen.</p> <p>Die nachfolgend geführten Gespräche mit den Beteiligten führten zu der Erkenntnis, dass es hinsichtlich der Planrealisierung schwierig werden dürfte und dass mit Widerstand seitens der Grundstücksbesitzer im Plangebiet 301-1, 6. Änderung, zu rechnen wäre. Die mit Schreiben vom 22.03.16 vorliegende Stellungnahme des Grundstückseigentümers bestätigt diese Annahme. Deshalb wurde dieser Fußweg nicht Bestandteil des B-Plan-Entwurfs.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf des B-Planes gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt vom 21.12.2015 bis zum 08.02.2015.

2.1. Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme

Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft
Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt
Polizeidirektion Sachsen-Anhalt, Gefahrenabwehrbehörde
Verband der Gartenfreunde Magdeburg e.V.
Gleichstellungsbeauftragte
Kinderbeauftragte
Behindertenbeauftragter
Seniorenbeirat
Integrationsbeauftragte

2.2. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahme ohne Anregungen oder Hinweise

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger
1	08.02.2016	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 44
2	02.02.2016	Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde/ Behörde für den Schwerlastverkehr
3	02.02.2016	Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde
4	02.02.2016	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Wasserwirtschaft
5	02.02.2016	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser
6	02.02.2016	Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde
7	11.01.2016	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
8	21.12.2015	50Hertz Transmission GmbH
9	15.01.2016	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation
10	21.12.2015	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte
11	03.02.2016	E.ON Avacon AG, Transport- und Spezialnetze
12	12.01.2016	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH
13	27.01.2016	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG
14	18.01.2016	Untere Denkmalschutzbehörde

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

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	02.02.2016	Landesverwaltungsamt, obere Immissions-schutzbehörde	<p>Die 6. Änderung umfasst den südwestlichen Teilbereich des seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Änderungsbereich soll die Nutzungsart von Mischgebiet zu Allgemeinem Wohngebiet geändert werden, um dem reellen Bedarf von kleinteiligem Wohnbauland zu entsprechen.</p> <p>Zum Schutz vor erheblichen Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm ist ein mindestens 3,5 m hoher Lärmschutzwall entlang des Kümmelsberges vorgesehen.</p> <p>Westlich des Kümmelsberges liegen gewerblich genutzte Flächen. Laut Planbegründung ist die Situation im Hinblick</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wurden neben der Festsetzung eines Lärmschuttwalls als aktive Schallschutzmaßnahme textliche Festsetzungen ergänzt zum passiven Schallschutz. Die Lärmpegelbereiche wurden nachrichtlich in den B-Plan übernommen in Verbindung mit einer entsprechenden Festsetzung zur Ausbildung der Gebäudeaußenhüllen. Die Planung wurde weiterhin so verändert, dass angrenzend an den Lärmschutzwall (erste Grundstücksreihe) schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) im Ober- und Dachgeschoss nur nach Osten ausgerichtet werden dürfen. Damit können in den geplanten Wohngebieten gesunde Wohnverhältnisse mit Einhaltung der erforderlichen Richtwerte auch nachts gesichert werden.</p> <p>Das Gutachten wurde nach nochmaliger Prüfung der Sachlage überarbeitet.</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt.

		<p>(noch LVWA, obere Immissionsschutzbehörde)</p>	<p>auf den in das Planänderungsgebiet einwirkenden Gewerbelärm kritisch. Nach gutachterlicher Ermittlung gäbe es laut Planbegründung Überschreitungen der Nachtwerte (Grundlage: Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“) von bis zu 6 dB(A), wobei das Gutachten unter der genannten Web- Adresse nicht einsehbar ist. Parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren solle versucht werden, auf eine Schallemissionsminderung des Gewerbebetriebes hinzuwirken und so gesunde Wohnverhältnisse zu sichern. Lässt sich diese Maßnahmen nicht umsetzen, sind andere Lösungen zu finden und ggf. weitere passive Festsetzungen zum Schallschutz oder teilweise Reduzierungen der zulässigen Gebäudehöhe erforderlich.</p> <p>Bei dem hier in Rede stehenden Gewerbebetrieb (Blumengroßmarkt) handelt es sich um eine immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlage i. S. der §§ 22 ff. Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG).</p> <p>Zuständig für die Belange des Immissionsschutzes ist die untere Immissionsschutzbehörde (Landeshauptstadt Magdeburg). Ich verweise auf deren Stellungnahme.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das anlagenbezogene Immissionsschutzrecht grundsätzlich auf Außenpegel abstellt, so dass Festsetzungen zum passiven Schallschutz nicht ausreichen dürften.</p>	<p>Dabei wurde wie für den westlich aufgestellten, mittlerweile rechtsverbindlichen B-Plan 368-1A „Kümmelsberg Westseite“ nur der genehmigte Betriebszustand berücksichtigt.</p> <p>Ein Nachtbetrieb für den Blumengroßhandel kann nur genehmigt werden, wenn für beide Bebauungsplangebiete die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Dies ist nach entsprechenden schalltechnischen Untersuchungen sowie Messungen an den Schallquellen (insbesondere Kühl- und Lüftungsanlagen) grundsätzlich möglich, wenn innerbetriebliche Prozesse und Betriebsabläufe so gestaltet werden, dass Lärmquellen weit genug entfernt von der geplanten Wohnbebauung platziert werden.</p> <p>Mit dem Gewerbebetrieb Blumengroßmarkt laufen Gespräche, um diese Veränderungen vorzunehmen und so einen Nachtbetrieb zulässig zu gestalten.</p> <p>Die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde liegt vor und ist unter Nr. 10 in die Abwägungstabelle eingestellt und ausgewertet.</p> <p>Es gibt keine Probleme hinsichtlich des Gewerbelärms, da nur der genehmigte Betriebszustand beachtlich ist und für den noch zu beantragenden Nachtbetrieb Lösungsmöglichkeiten untersucht und für realisierbar bewertet wurden.</p>	
--	--	---	--	--	--

2	19.01.2016	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	<p>Aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) erhalten Sie folgende fachliche Stellungnahme zu archäologischen Belangen:</p> <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. Weisen Sie bitte die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hin.</p> <p>Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist.</p> <p>Bitte beachten Sie auch die Stellungnahme der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege (Gartendenkmalpflege) des LDA, die Ihnen gesondert zugeht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Begründung unter Punkt 1.2 (Rahmenbedingungen und Bestand) wurden entsprechende Ausführungen als Hinweis aufgenommen.</p> <p>Die Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege hat keine Stellungnahme abgegeben.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
3	29.01.2016	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	<p>Bezüglich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 "Kümmelsberg Ostseite" im Teilbereich der Stadt Magdeburg gibt es nach derzeitigen Erkenntnissen aus geologischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind uns im Plangebiet nicht bekannt.</p> <p>Aus hydrogeologischer Sicht ergehen folgende Hinweise: Aufgrund der gutachterlich festgestellten Untergrundverhältnisse soll das im öffentlichen Bereich anfallende Oberflächenwasser in zwei Regenwasserrückhaltebecken gesammelt werden. Durch die Änderung des Erschließungssystems wurde eine Neuplanung der Niederschlagswasserableitung erforderlich.</p> <p>Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll hingegen vor Ort versickert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der vorgenommen planerischen Veränderungen wurden auch Neuplanungen für die Ableitung bzw. Verwertung des Niederschlagswassers vorgenommen. Unter Beachtung der Erschließungsplanung und der Geländehöhen sind deshalb zwei Regenwas-</p>	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt)	<p>Diesbezüglich wird auf die - auch nach Archivdaten der Abteilung Geologie - zumindest teilweise zu erwartenden ungünstigen Versickerungsbedingungen verwiesen. Wie bereits in den Stellungnahmen vom 10.12.2014, Az.: TÖB-34942-2036/2014-R 928 und vom 19.08.2015, Az.: 32.21-34290-2000-15581/2015 empfohlen, sollten - um Verlässungsprobleme zu vermeiden - im Rahmen eines Baugrundgutachtens standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 durchgeführt werden, um schließlich festlegen zu können, welche Entwässerungsanlagen für diese Bedingungen am besten geeignet sind. Diesbezügliche detaillierte Angaben zum aktuellen Grundwasserspiegel (höchster Grundwasserstand, Schwankungsbreite) erhalten Sie beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (Otto-von-Guericke-Str. 5, 39104 Magdeburg).</p>	<p>serrückhaltebecken als Versickerungsanlagen konzipiert. Die Möglichkeit der Versickerung wurde anhand von Baugrunduntersuchungen geprüft und als realisierbar bewertet. Deshalb ist auch eine Festsetzung zur Versickerungspflicht für das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser im B-Plan enthalten.</p>	
4	29.12.2015	Deutsche Telekom Technik GmbH TI Niederlassung Mitte-Ost	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. 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.</p> <p>Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend, darum bitten wir zu beachten, für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Der Planentwurf sieht bei den öffentlichen Verkehrswegen keine Gehwege vor. Daher steht zur Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom nur die Fahrbahn zur Verfügung. Das führt erfahrungsgemäß zu erheblichen</p>	<p>Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen befinden sich ausschließlich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Kümmelsberg und sind nicht betroffen von den bei Planrealisierung folgenden Baumaßnahmen.</p> <p>Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung werden die Hinweise der Telekom weitgehend berücksichtigt. Eine Verbreiterung des Straßenraumes kann aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und der Folgekosten nicht vorgenommen werden. Mischverkehrsflächen ohne separate Seitenstreifen stellen eine übliche Ausbauvariante für kleinere Anliegerstraßen mit nur wenigen darüber erschlossenen Grundstücken dar. Im Plangebiet ist nur eine</p>	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch Deutsche Telekom Technik GmbH TI Niederlassung Mitte-Ost)	Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser Telekommunikationslinien. Wir bitten, zumindest einen Gehweg oder einen ausreichend breiten, unbefestigten Randstreifen auf einer Straßenseite mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m vorzusehen. Spätere Aufgrabungen des hochwertigen Straßenoberbaus können dadurch vermieden werden.	Mischverkehrsfläche vorgesehen, die meisten Grundstücke werden über Erschließungsstraßen mit mindestens einer Seitenbahn erschlossen.	
5	11.02.2016	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH	<p><u>Gasversorgung</u> Gegen die 6. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen keine Einwände. Der Aufbau einer Gasversorgung ist technisch möglich. Das Gebiet ist im Kümmelsberg, Höhe Flora 3000, mit einer versorgungswirksamen Mitteldruck-Gasleitung (Ausgangsleitung Gasdruckregelanlage Flora 3000) erschlossen. Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine neue innere Erschließung mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand technisch möglich.</p> <p><u>Wasserversorgung</u> Gegen das geplante Vorhaben bestehen grundsätzlich keine Einwände. Das Bebauungsgebiet ist derzeit wasserseitig nicht erschlossen. Der Baubereich wird von einer Hauptwasserleitung DN 800 St gequert. Diese Leitung wurde im Rahmen der Grundbuchbereinigung dinglich gesichert. Gemäß DVGW-Regelwerk W 400-1 beträgt die Schutzstreifenbreite 10,0 m (5,0 m beidseitig der Rohrachse). Bei einer Nutzung innerhalb des Schutzstreifens ist folgendes zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Errichtung betriebsfremder Grundstücke; - Freihaltung von Bewuchs, der die Sicherheit und Wartung der Rohrleitung beeinträchtigt; - Flächen innerhalb des Streifens dürfen nur leicht befestigt werden; die Nutzung als Parkfläche ist möglich. - Das Lagern von Schüttgütern, Baustoffen und wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig. - Geländeänderungen, insbesondere Niveauveränderungen, 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Wasserleitung wurde nachrichtlich übernommen und mit Schutzstreifen im Planentwurf dargestellt. Die Hinweise zur Nutzung im Schutzstreifen wurden in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

		(noch SWM/AGM)	<p>gen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt. Folgender Leitungsbestand befindet sich im angrenzenden Bereich des Bebauungsgebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - VW DN 200 GGG, im westlichen Straßennebenbereich des Kümmelsberges - VW OD 140 PE, Baujahr 2002, im Straßenbereich Egerländer Weg / Karlsbader Weg. <p>Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in die Versorgungsleitung Trinkwasser (VW) DN 200 GGG möglich. Zur Gewährleistung einer sicheren Versorgung wäre ein Ringschluss zu der VW OD 140 PE im Bereich Egerländer Weg/ Karlsbader Weg vorteilhaft.</p> <p>Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt die bereits im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. neu im Rahmen der Erschließung anzuordnenden Unterflurhydranten. Der Systembetriebsdruck im Bebauungsgebiet beträgt in Abhängigkeit der Geländehöhe 4,4 bar - 3,9 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 103 NHN 1992.</p> <p><u>Wärmeversorgung</u> Gegen die 6. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen keine Einwände. Technische Anlagen der Wärmeversorgung sind nicht vorhanden. Investive Maßnahmen sind zurzeit nicht geplant.</p> <p><u>Info-Anlagen</u> Gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen keinerlei Einwände. Es befinden sich SWM-Infoanlagen in der Straße „Zum Lindenweiler“. Für eine informationstechnische Anbindung des Gebietes liegen zurzeit keine Anfragen vor. Sofern der zukünftige Vorhabenträger an einer datentechnischen Erschließung interessiert ist, ist der Kontakt mit der MDCC (Hr. Schmidt, 0391 587 4200) aufzunehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Begründung ergänzt.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	--	----------------	---	--	---

		(noch SWM/AGM)	<p><u>Elektroversorgung</u> (im Auftrag und im Namen der Netze Magdeburg GmbH)</p> <p>Zum vorliegenden Bebauungsplan gibt es keine Bedenken. Folgende Hinweise sind zu berücksichtigen und im B-Plan zu ergänzen:</p> <p>Im Bereich des Lärmschutzwalls entlang der Straße „Kümmelsberg“ wird die Bepflanzung im Bereich der Versorgungsleitungen nicht geduldet. Dies betrifft insbesondere das Flurstück 5107. Dieses Grundstück wurde seinerzeit für eine Versorgungsfläche Elektrizität gebildet. Der Bedarf ist nicht mehr vorhanden, sodass dieses Grundstück in den Lärmschutzwall einbezogen werden kann. Da die dort befindlichen 10-kV-Kabel verrohrt sind, besteht gegen eine Überschüttung kein Einwand. Die Nutzung ist mit dem zuständigen SWM-Fachbereich (RL-L, Herr Reimann, 0391 587 2248) abzustimmen.</p> <p>Die in der Grünfläche an deren Südrand liegenden 10-kV-Kabel sind im Planteil nachrichtlich darzustellen und mit dem Hinweis, dass eine Überpflanzung mit Bäumen nicht zulässig ist, zu versehen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird auf ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens, aufgrund der Erreichbarkeit auch für LKW, verzichtet. Dies gilt nur, solange keine Einzäunung oder Abschrankung vorgesehen wird, die eine Einfahrt bzw. Befahrbarkeit behindern.</p> <p>Das Plangebiet ist im angrenzenden Bereich des B-Planes mit Elektrizität erschlossen. Die Transformatorstation „Kümmelsberg 50“ kann die Versorgung mit Niederspannung übernehmen, sodass im Plangebiet kein Standort für eine solche Station erforderlich ist. Im Plangebiet erfolgt die Erschließung mit Niederspannung begleitend mit dem Straßenbau. Bei der Herstellung der Einfahrt der Erschließungsstraße zum „Kümmelsberg“ werden Leitungsschutzmaßnahmen oder eine Tieferlegung baubegleitend erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Begründung ergänzt.</p> <p>Die Festsetzung zur Bepflanzung des Lärmschutzwalls wurde ergänzt um die Einschränkung im Schutzstreifen vorhandener Versorgungsleitungen.</p> <p>Die Kabel sind in die Planzeichnung aufgenommen worden.</p> <p>Eine Einfriedung der Grünfläche ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Begründung wurde ergänzt.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	--	----------------	--	---	---

		(noch SWM/AGM)	<p><u>Abwasserentsorgung</u> (im Auftrag und im Namen der AGM mbH) Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan. Das Schmutzwasser ist in Richtung Osten zur Straße „Zum Lindenweiler“ abzuleiten. Dazu bedarf es einer inneren und äußeren entwässerungstechnischen Erschließung durch den Erschließungsträger. Die äußere Erschließung beinhaltet die Verlegung eines -150 m langen Schmutzwasserkanals von der nordöstlichen Grenze des B-Plangebietes bis zum Kanalnetz des vorhandenen Pumpwerkes „Zum Lindenweiler“ in der vorhandenen zentralen öffentlichen Grünfläche. Zur Bewirtschaftung (Reinigung, Inspektion, etc.) dieses Kanals ist ein Fahrweg (Straße) zu schaffen, damit Betriebsfahrzeuge (11t Achslast) der SWM die Schächte des Kanals erreichen können. Auf der gesamten Kanaltrasse ist ein Schutzstreifen von jeweils 3 m pro Seite der Kanalachse ohne Bebauung und Bepflanzung einzuplanen. Aus diesem Grund muss der Fuß- und Radweg im B-Plan auf insgesamt 5,50 m verbreitert werden.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die Ver- und Entsorgung dieses Gebietes ist technisch möglich. Der dazu notwendige Aufbau der entsprechenden Anlagen und Netze steht jedoch unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit. Investive Maßnahmen sind im B-Planbereich nicht vorgesehen. Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 vom Mai 1978 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) und die DVGWArbeitsblätter G 472 (Gasleitungen bis 10 bar - Errichtung) sowie W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wurde ergänzt. Die Hinweise sind bei der Realisierung und Umsetzung der Planung zu beachten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	--	----------------	---	--	---

		(noch SWM/AGM)	<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>Für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Unterhaltung der geplanten abwassertechnischen Anlagen ist -jeweils in Abhängigkeit von der Nennweite der Kanalanlagen - eine Mindestschutzstreifenbreite nach Maßgabe des Merkblatts „Schutzstreifen für abwassertechnische Anlagen“ einzuhalten. Die Schutzstreifenbreite ist im Plan entsprechend zu markieren.</p> <p>Bei der Straßenplanung sind die Voraussetzungen zur Übernahme von Kanalanlagen (Stand 27.05.2014) der SWM Magdeburg/ AGM zu berücksichtigen.</p> <p>Die SWM Magdeburg sind über den Fachbereich TS-K in alle anstehende Planungen, auch die des Erschließungsträgers, rechtzeitig einzubeziehen.</p> <p>Der rechtsverbindliche Leitungsbestand kann - auch in digitaler Form - bei unserem Bereich Technischer Service, Koordination, Gruppe Auskunft (TS-K) erfragt werden. Entsprechende Anfragen sind u. a. über den Link Auskunft@sw-magdeburg.de möglich.</p>		
6	27.01.2016	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	<p>Zur Planung selbst habe ich keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Da sich der Geltungsbereich über Flur 333 und Flur 508 ausdehnt, sind die Flurnummern im Plan mit anzugeben. Die Flurgrenze ist durch Darstellung einer - ●●● - Linie (Grenzbegleiter zur Flurgrenze) in der Planzeichnung zu kennzeichnen. Dadurch wird eine eindeutige Zuordnung jeder Flurstücksnummer zur jeweiligen Flur gewährleistet.</p> <p>Sie verwenden in Ihren Planungsunterlagen die Liegen-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorentwurf der B-Plan-Änderung war noch nicht auf einer aktuellen Plangrundlage erstellt.</p> <p>Zum Entwurf des B-Planes wurde die Ergänzung der Flurbezeichnungen und der Flurgrenzen ergänzt.</p> <p>Auch die Vervielfältigungserlaubnis ist</p>	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch Landesamt für Vermessung und Geoinformation)	schaftskarte aus meinem Hause. Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation hat am 01.06.2009 mit der Landeshauptstadt Magdeburg ein Geoleistungspaket abgeschlossen. In diesem wurde die Nutzung der Daten lizenziert. Daher ist auf den verwendeten Auszügen aus der Liegenschaftskarte aus meinem Hause folgender Quellenvermerk anzubringen: [ALK / 04/2014] © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A18/1-10159/09	nun auf der Plangrundlage vermerkt.	
7	11.01.2016	Untere Naturschutzbehörde	Es wird angeregt, die öffentliche Grünfläche als Lebensraum für Tierarten des Offenlandes, wie sie im Plangebiet vorkommen, zu gestalten. Das Plangebiet stellt sich zur Zeit als offene Wiesenfläche dar, auf der die entsprechenden Tierarten wie zum Beispiel Feldhase, Feldlerche oder Jagdfasan vorkommen. Insbesondere der Feldhase ist erheblich im Rückgang und daher in Sachsen Anhalt als „gefährdet“ (Rote Liste 2) eingestuft. Im Stadtgebiet von Magdeburg hält sich eine kleine Population bereits seit Jahren, die über die Grünfläche im Plangebiet mit den Vorkommen in der angrenzenden Feldmark vernetzt werden könnte. Eine Ausrichtung der Gestaltung an der Zielart „Feldhase“ würde auch anderen gefährdeten Offenlandarten zugutekommen, ebenso würde die in der Grünfläche verlaufende Frischluftschneise durch eine nur lockere Bepflanzung in ihrer Wirkung gestärkt.	Die Anregung wird aufgegriffen. In der Begründung wurden die Ausführungen zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche ergänzt.	Kein Beschluss erforderlich.
8	19.01.2016	Untere Bodenschutzbehörde	Für das Plangebiet liegen derzeit keine Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen und Altlasten vor. Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird dem Vorentwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes mit folgenden Hinweisen, die im Planteil B, textliche Festsetzungen, im Punkt Hinweise (Nr.: 1) und in der Begründung Punkt 2.3. Maßnahmen zum Schutz...von Boden...(Nr.:2) aufzunehmen sind, zugestimmt: Nr. 1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Planteil B wurde um den entsprechenden Hinweis ergänzt.	Kein Beschluss erforderlich.

		<p>(noch untere Bodenschutzbehörde)</p>	<p>Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2738).</p> <p>Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.</p> <p>Nr. 2</p> <p>Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden; - Reduzierung von Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenumlagerungen auf das erforderliche Mindestmaß; - Abschieben der Kulturbodens und Trennung vom Unterboden; sachgerechte und flächensparende Zwischenlagerung des Kulturbodens; Wiedereinbau von Kulturboden im Bereich der zukünftigen Vegetationsflächen; - Versiegelung auf Mindestmaß begrenzen; Stellplätze, Wege und Terrassen auf den Grundstücken sollten mit wasser-durchlässigem bzw. vegetationsfähigem Material errichtet werden; - Vermeidung von Bodenverdichtungen insbesondere auf den künftigen Vegetationsflächen; <p>Fachgerechter und sachgemäßer Umgang mit Baufahrzeugen und -materialien sowie Bau - und Betriebsstoffen; Einhaltung der Bestimmungen der DIN 18915 (Landschaftsbau, Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke</p> <p><i>Erläuterung:</i></p> <p>Die Berücksichtigung der Hinweise ist zur Wahrung der bodenschutzrechtlichen Belange erforderlich. Die Hinweise ergehen auf Grund des § 2 Abs. 2 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 i.V. mit § 10 Abs. 1 Ge-</p>	<p>Die Begründung wurde um die Ausführungen zum Bodenschutz ergänzt.</p>	
--	--	---	--	--	--

		(noch untere Bodenschutzbehörde)	<p>setz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17. März 1998 in der derzeit geltenden Fassung. Danach kann die zuständige Behörde die notwendigen Maßnahmen zur Erfüllung der sich aus dem BBodSchG und der hierzu erlassenen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ergebenden Pflichten treffen.</p> <p>Zu Nr. 1: Nach § 30 BauGB i.V. mit § 68 BauO LSA bedarf es im Geltungsbereich eines bestätigten Bebauungsplanes keiner Baugenehmigung, soweit die Baumaßnahme in Übereinstimmung mit dem geltenden Baurecht erfolgt. Der Hinweis sichert die Mitwirkung der Bauherren im Bebauungsplangebiet entsprechend § 3 BodSchAG zur Unterrichtung der unteren Bodenschutzbehörde, welche die Information zur Erfüllung der ihr obliegenden Aufgaben benötigt.</p> <p>Zu Nr. 2: Der Hinweis dient dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen, soweit es im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes möglich ist. Boden benötigt als unvermehrbar und endliche Naturressource im besonderen Maße den umfassenden Schutz durch die Gesellschaft, da er sonst unwiederbringlich verloren geht. Ich verweise i.d.Z. auf § 1a Abs. 2 BauGB. Nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.</p>		
9	03.02.2016	Untere Wasserbehörde	<p>Die untere Wasserbehörde stimmt der 6. Änderung des Bebauungsplanes mit folgenden Anmerkungen zu. Für die Versickerung von Niederschlagswasser der privaten Wohngrundstücke sind die hydraulischen Standortverhältnisse in Abhängigkeit von Größe und Sickerleistung der Anlage durch Sondierung oder Bohrung vor Ort ausreichend nachzuweisen. Die Sohle der Versickerungsanlagen ist die sandigen Schichten im Untergrund anzubinden, um eine schadlo-</p>	<p>Für die Festsetzung der Regenwasserrückhaltebecken wurde eine entsprechende Planung der Regenwasserableitung der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorgenommen, die der Lage und Dimensionierung diese Becken zugrunde liegt. Dabei wurden die gültigen Vorschriften beachtet.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch untere Wasserbehörde)	<p>se Versickerung zu gewährleisten. Für die Festsetzung und Bemessung der Versickerungsbecken zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der öffentlichen Straßen ist das Regelwerk der DWA A-138 zu berücksichtigen. Der Abstand von Versickerungsanlagen zu Grundstücksgrenzen ist unter Berücksichtigung der Art der Versickerungsanlage und der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Hydrogeologie und der Topografie so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes auszuschließen ist.</p>	<p>Es fanden weiterhin Baugrunduntersuchungen statt, welche eine grundsätzliche Eignung des Untergrunds für die Versickerung von Niederschlagswasser nachweisen. Die geplante Entwässerung ist bereits mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt worden.</p>	
10	09.02.2016	Untere Immissionsschutzbehörde	<p>Zum Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsprognose von Büro ÖKO control GmbH vom 23.11.2015 erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Landgard GmbH der Immissionswert nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) in der Nacht um 5 dB(A) durch die Kühlaggregate überschritten werden. Im Rahmen der weiteren Prüfung sind aktive Schallschutzmaßnahmen an den Kühlaggregaten zu prüfen und vom Investor der heranrückenden Wohnbebauung in geeigneter Form umzusetzen. Die Festlegungen zu den Maßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen oder in einem gesonderten Vertrag zu regeln.</p>	<p>Das Gutachten wurde nach nochmaliger Prüfung der Sachlage überarbeitet. Dabei wurde wie für den westlich aufgestellten, mittlerweile rechtsverbindlichen B-Plan 368-1A „Kümmelsberg Westseite“ nur der genehmigte Betriebszustand berücksichtigt. Ein Nachtbetrieb für den Blumengroßhandel kann nur genehmigt werden, wenn für beide Bebauungsplangebiete die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Dies ist nach entsprechenden schalltechnischen Untersuchungen sowie Messungen an den Schallquellen (insbesondere Kühl- und Lüftungsanlagen) grundsätzlich möglich, wenn innerbetriebliche Prozesse und Betriebsabläufe so gestaltet werden, dass Lärmquellen weit genug entfernt von der geplanten Wohnbebauung platziert werden. Mit dem Gewerbebetrieb Blumengroßmarkt laufen Gespräche, um diese Veränderungen vorzunehmen und so einen Nachtbetrieb zulässig zu gestalten.</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt.

11	08.01.2016	Untere Bauaufsichtsbehörde	<p>Die Angabe der Bezugshöhe für die Festsetzung der Firsthöhe mit 9,6 m fehlt.</p> <p>Die Baufelder sind nur unvollständig bemaßt. Die fehlende Bemaßung ist zu ergänzen. Zu Hinweis 3 - "Bombenabwurfgebiet" Die Formulierung sollte überarbeitet werden.</p>	<p>Die Angabe wurde ergänzt durch eine Festsetzung zur Bezugsgrundlage der Höhenfestsetzung. Die Bemaßung der Baufelder wurde ergänzt. Der Hinweis wurde umformuliert.</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt.
12	03.02.2016	Untere Straßenverkehrsbehörde	<p>Der geplante Lärmschutzwall entlang des Kümmelsberges befindet sich sowohl im Bereich der öffentlichen Grünfläche als auch auf Privatgelände. Zur Abstimmung des Bewirtschaftungsaufwandes ist der Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe zu beteiligen.</p>	<p>Der Eigenbetrieb wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p>	Kein Beschluss erforderlich.