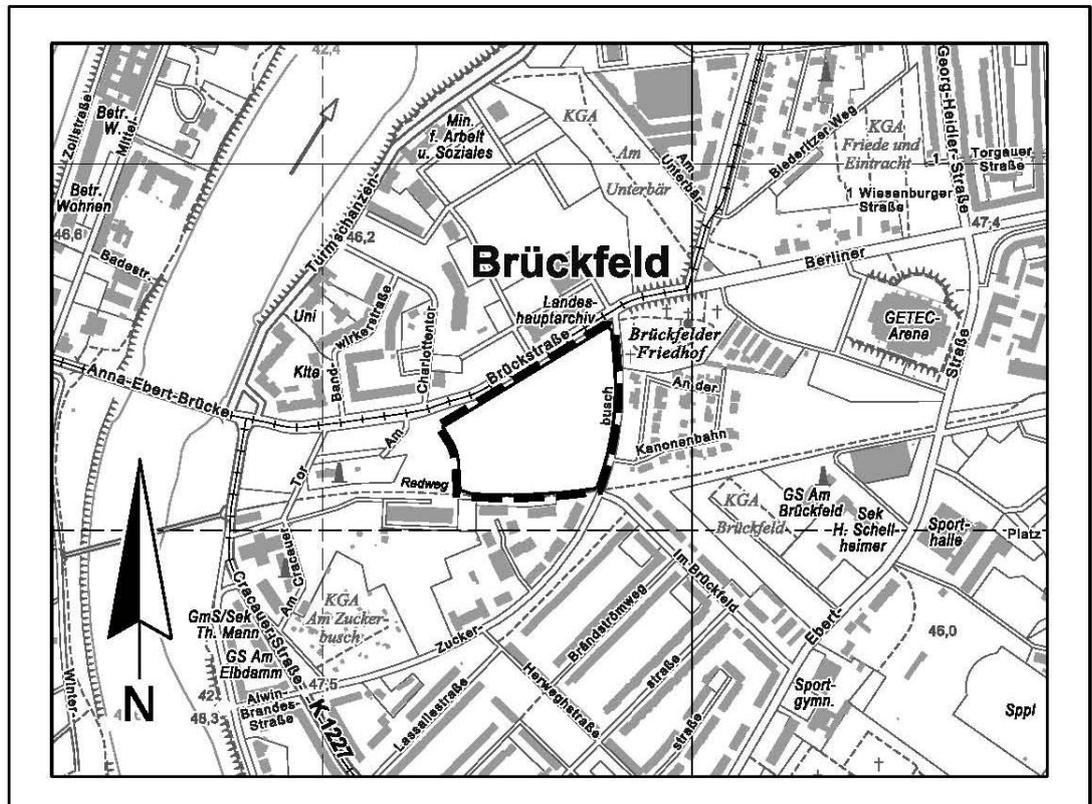




Behandlung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 254-1 **ZUCKERBUSCH WEST** Stand: Februar 2016



Planverfasser:

Lindner + Canehl

Bau- und Kommunalbetreuungs GmbH

Röntgenstraße 8

39 108 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 03/2016

TEIL 1

Beteiligung der von der Änderung des Entwurfs berührten Träger öffentlicher Belange

Die berührten Träger öffentlicher Belange und Ämter wurden mit Schreiben vom 29.10.2015 mit der Bitte um Rückantwort bis zum 30.11.2015 beteiligt.

1. Beteiligte Träger ohne Rückantwort

- Regionale Planungsgemeinschaft
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- 50Hertz Transmission GmbH
- GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation
- Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft
- E.ON Avacon AG
- Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH
- Evangelische Kirchenleitung
- Landesbetrieb Bau Sachsen-Anhalt
- Polizeidirektion Sachsen-Anhalt
- Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG
- Untere Straßenverkehrsbehörde
- Jugendsozialarbeit – Caritas Regionalverband Magdeburg e.V.

2. Beteiligte Träger mit Rückantwort ohne Anregungen und Hinweise

Lfd. Nr.	Datum des Schreibens	Träger öffentlicher Belange
1	12.11.2015	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Raumordnung, Landesentwicklung
2	30.11.2015	Obere Luftfahrtbehörde/ Schwerlastverkehr
3	30.11.2015	Obere Abfall- und Bodenschutzbehörde
4	30.11.2015	Obere Behörde für Wasserwirtschaft
5	30.11.2015	Obere Behörde für Abwasser
6	05.11.2015	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt – Bau- und Kunstdenkmalpflege
7	18.11.2015	Landesamt für Geologie und Bergwesen
8	02.12.2015	Untere Immissionschutzbehörde
9	25.11.2015	Untere Bauaufsichtsbehörde
10	19.11.2015	Untere Denkmalschutzbehörde

3. Beteiligte Träger mit Anregungen und Hinweisen

Lfd Nr.	Datum des Schreibens	Träger Öffentlicher Belange	Anregung	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	30.11.15	Obere Immissionsschutzbehörde	<p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird auf zum Teil erhebliche Verkehrslärmbeeinträchtigung in Teilen des Plangebietes, insbesondere natürlich entlang der Brückstraße im Norden und der Straße Zuckerbusch im Osten hingewiesen. Bestandteil der Planunterlagen ist ein Schalltechnisches Gutachten über die Geräuschemissionen und -immissionen innerhalb des B- Plangebietes 254-1 Zuckerbusch- West (ECO Akustik Barleben, 01.07.2015). Darin werden die Straßen- und Schienenverkehrslärmbelastungen im Plangebiet auf Grundlage einer Verkehrsprognose für 2030 sachgerecht ermittelt. Im Ergebnis dessen werden zum Teil erhebliche Überschreitungen der Planungsrichtwerte nach der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts bzw. 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete prognostiziert. Die Überschreitungen belaufen sich auf bis zu 10 dB(A) entlang der Brückstraße bzw. der Straße Zuckerbusch.</p> <p>Im Bebauungsplan werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgelegt und entsprechende Maßnahmen des passiven Schallschutzes festgesetzt. Dadurch kann innerhalb der Gebäude ein angemessener Schallschutz gesichert werden. Das bedeutet allerdings auch, dass in Teilen des Plangebietes in nach Norden bzw. Osten orientierten Räumen bereits bei spaltbreit geöffneten Fenstern mit Beeinträchtigungen der ungestörten Kommunikation tagsüber bzw. eines gesunden Schlafs nachts zu rechnen ist. Eingeschränkt ist auch die Möglichkeit der Nutzung der Außenwohnbereichen für Ruhe und Erholung.</p>	<p>Zur Berücksichtigung der Verkehrslärmbeeinträchtigungen sind die Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden.</p> <p>Neben den städtebaulichen Gründen entlang der neuen Brückstraße eine straßenbegleitende Bebauung festzusetzen, ist dies auch eine Maßnahme, um den Verkehrslärm für die südlich gelegenen Wohngebiete abzumildern. Die III- bis V-geschossige Bebauung wird zusätzlich auch die südlich gelegenen Außenflächen der Grundstücke und Terrassen abschirmen.</p> <p>Aus gestalterischen Gründen soll die straßenbegleitende Bebauung an einigen Stellen unterbrochen werden, da ansonsten eine ca. 240 m lange Gebäudefront entlang der neuen Brückstraße entstehen würde.</p> <p>Im schalltechnischen Gutachten wird die geplante Bebauung aufgrund dieser Unterbrechungen nicht als aktive Lärmschutzmaßnahme gerechnet. Tatsächlich wird sich aber der Schutz der Außenbereiche vor dem Verkehrslärm der nördlich gelegenen Brückstraße gegenüber dem schalltechnischen Gutachten verbessern.</p> <p>Die Begründung wurde bereits entsprechend ergänzt.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

				Weiterhin ist eine Festsetzung im B-Plan enthalten, dass die schutzbedürftigen Räume, wie Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite zu bauen oder mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen zu versehen sind.	
2	30.11.15	Obere Naturschutzbehörde	Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.	Zur Berücksichtigung dieser Belange wurde 2014 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in den Umweltbericht eingeflossen sind. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten.	Kein Beschluss erforderlich
3	13.11.15	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	Es ist mit dem Auftreten archäologischer Denkmale (der neuzeitlichen Magdeburger Friedrichstadt einschließlich ihrer Befestigungen) zu rechnen. Somit ist eine bodendenkmalpflegerische Begleitung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich.	Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Planteil B enthalten.	Kein Beschluss erforderlich
4	04.11.15	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. Wir bitten Sie, diese Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. 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 Be-	Eine vorhandene Anschlussleitung von der Brückstraße aus wird nicht mehr benötigt, da die hiermit angeschlossenen Gebäude zwischenzeitlich abgebrochen wurden. Parallel zur Straße Am Zuckerbusch befindet sich eine Versorgungsleitung, hier wird davon ausgegangen, dass die Leitung im öffentlichen Straßenraum liegt, sodass eine Baulast nicht erforderlich wird. Die Hinweise werden bei der Ausführungsplanung zur Erschließung berücksichtigt. Im Bebauungsplan sind künftig öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen, die eine ausreichende Breite für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen. Das Gebiet erhält eine neue innere Ringschließung, die erst fertiggestellt werden darf	Kein Beschluss erforderlich Kein Beschluss erforderlich

			<p>bauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p>	<p>(2. Ausbaustufe), wenn 75 % der Grundstücke bebaut sind. Dadurch besteht die Möglichkeit einer gut koordinierten Baudurchführung und der Vermeidung nachträglicher Aufgrabungen, so dass für die Schaffung gesonderter Leitungskorridore keine Notwendigkeit besteht. Die nördliche Erschließungsstraße erhält zum Mischgebiet einen 2 m breiten Gehweg.</p>	
5	03.12.15	<p>Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG</p> <p>Abwassergesellschaft Magdeburg mbH – AGM –</p>	<p><u>Gasversorgung</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Baubeginn für die Umverlegung der HD-Gasleitung DN 200 St, Baujahr 2006 ab der 50. KW 2015 geplant ist.</p> <p>Der vorhandene HD-Gasleitungsabschnitt kann erst stillgelegt werden, wenn die neue Leitung versorgungswirksam ist. Sollte nach Abschluss der Umverlegungsarbeiten der stillgelegte Leitungsabschnitt bei der Errichtung der geplanten Eigenheime ein Hindernis darstellen, werden die SWM den durch den Grundstückseigentümer bzw. durch dessen Baufirma freigelegten Leitungsabschnitt, fachgerecht heraustrennen und die Leitungsenden anschließend verschließen.</p> <p><u>Wasserversorgung</u></p> <p>Zum letzten Absatz des Punktes 6.3 wird angemerkt, dass zzt. noch bei den SWM die Auswertung des vorliegenden Bodengutachtens läuft. Die im letzten Satz erwähnte Bodensanierung ist den SWM nicht bekannt. Sollte eine Bodensanierung geplant sein, ist den SWM ein von der zuständigen Behörde beglaubigter Nachweis der Altlastenfreiheit zu übergeben.</p> <p><u>Wärmeversorgung</u></p> <p>Zum 2. und 3. Absatz wird der Hinweis gegeben, dass die Entscheidung, ob das geplante Wohngebiet teilweise mit Wärme mit erschlossen wird, von der weiteren Planung, von der Wirtschaftlichkeit und von abzuschließenden Verträgen abhängt.</p>	<p>Die zusätzlichen Hinweise werden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die abschließende Altlastensanierung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Der zusätzliche Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>

		<p><u>Info-Anlagen</u> Die Entscheidung, ob das geplante Wohngebiet erschlossen wird, hängt von der weiteren Planung und von abzuschließenden Verträgen ab.</p> <p><u>Elektroversorgung</u> Da nicht alle wesentlichen Hinweise auf die letzte Stellungnahme vom 26.02.2015 Berücksichtigung gefunden haben, wird Einspruch in den folgenden beiden Punkten erhoben: Die Aussage in der Begründung Abschnitt 6.1 „Die Stromversorgung ist von der Straße „Zuckerbusch“ aus möglich.“ ist nicht korrekt. Die Stromversorgung erfolgt aus der im nachfolgenden Satz der Begründung benannten Transformatorstation im Plangebiet. Deren Einspeisung aus dem 10-kV- Verteilnetz erfolgt wiederum aus der Brückstraße. Auch die Versorgung entlang der Brückstraße wird aus dieser Trafostation erfolgen. Wie bereits in der letzten Stellungnahme dargelegt sind für die Nutzung dieses Trafostationsstandortes dann noch die entsprechenden Kabeltrassen erforderlich, die im Planteil aber nicht berücksichtigt wurden.</p> <p>Gegen das im Planteil B unter Pkt. 1.7 allgemein gehaltene Baumallee-Pflanzgebot wird ein zweiter Einspruch erhoben. Dieses ist um eine Klausel zur Berücksichtigung von Versorgungsanlagen zu ergänzen (sh. auch Allgemeine Hinweise S. 5 dieses Schreibens).</p>	<p>Der Hinweis wird bei der Ausführungsplanung zur Erschließung beachtet.</p> <p>Zwischen SWM und Erschließungsträger wurde zwischenzeitlich festgelegt, dass lediglich die Medien Fernwärme und Strom im nordwestlichen Verbindungsweg zur Brückstraße verlegt werden müssen. Unter der Voraussetzung von Wurzelschutzmaßnahmen wird der verfügbare Trassenraum von 3,00 m Breite dann von der SWM für ausreichend befunden (s. Protokoll SWM vom 12.1.2016). Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Im Plan wird die Kabeltrasse bis zur heutigen Brückstraße nachrichtlich gekennzeichnet.</p> <p>Die Stammachsen der Bäume sind 2,00 m zu den Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücksflächen geplant. Darüber hinaus wird bei Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ein Wurzelschutz eingebaut. Bei Einhaltung des o.g. Baumabstandes und klarer Festlegung der durch den Erschließungsträger vorzunehmenden Wurzelschutzmaßnahmen bestehen keine weiteren Forderungen oder Einwände seitens der SWM mehr (s. Protokoll SWM vom 12.1.2016). Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
--	--	--	--	--

			<p><u>Abwasserentsorgung</u> Der hydraulische Nachweis der geplanten zentralen Versickerungsanlage ist für eine Häufigkeit $n=0,1a \sim 1$ vorzunehmen. Zulaufseitig ist eine Sedimentationsanlage vorzusehen. Details zur Dimensionierung sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit AGM/ SWM abzustimmen.</p> <p>Die Schmutzwasserableitung ist in den Mischwasserkanal DN 600 Zuckerbusch, Schacht 99251 vorzunehmen. Das Einzugsgebiet des neuen Schmutzwasserkanals (KS) beinhaltet neben dem Planungsgebiet auch daran angrenzende Flächen. Dazu zählen das westlich angrenzende Baufeld (die straßenbegleitende Rampenbebauung vom „Gleisdreieck“ bis in Höhe Am Charlottentor) und die zukünftige Wohnbebauung zwischen Alte und Neue Brückstraße (Baufeld 1 gem. „Rahmenplan Heumarkt“). Es wird eine Querung der Neuen Brückstraße (Brückenrampe) ausgehend von Alte Brückstraße / Am Charlottentor bis in das Planungsgebiet mit einem neuen KS erforderlich. An diese Überleitungstrasse ist die Tiefenlage des neuen KS im Planungsgebiet anzupassen. Die geplante Überleitungstrasse KS tangiert das Planungsgebiet unmittelbar an der Westseite des geplanten öffentlichen Fuß- und Radwegs zur Neuen Brückstraße. Im ausliegenden Entwurf ist die Überleitungstrasse KS nicht dargestellt. Dies muss aber informativ ergänzt (vgl. Anlage) und zwingend bei späterer Entwicklung des westlich angrenzenden Baugebiets von öffentlicher (Verkehrs)Fläche „überlagert“ werden. Wartung / Betrieb der geplanten Abwasseranlagen (Sedimentations-, Versickerungsanlage, Überleitungstrasse KS) erfolgen durch Fahrzeugtechnik der AGM/SWM und erfordern ausreichend großen Stellplatz und Zufahrt, die nach der Richtlinie für ländlichen Wegebau für eine Achslast von 11 t auszulegen sind. Auch für den Zeitraum nach Fertigstellung der Überleitungstrasse KS bis zur endgültigen Entwicklung des</p>	<p>Der Versickerungsantrag mit dem hydraulischen Nachweis ist im Zuge der Ausführungsplanung zwischenzeitlich gestellt worden. Der Hinweis ist dabei beachtet worden.</p> <p>Um die später im Zuge der Umgestaltung des Heumarktes/Neubau Brückstraße von der AGM zu bauende Überleitungstrasse KS auf dem westlich angrenzenden Flurstück 10018 (bis zum vom Erschließungsträger zu bauenden Schacht) zu sichern, ist eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen der AGM und dem Erschließungsträger erforderlich. Dies ist unproblematisch, da der Erschließungsträger im Planungsgebiet ebenfalls Eigentümer des Flurstückes 10018 ist. Die AGM fordert eine zeichnerische Ergänzung der Überleitungstrasse KS im B-Planentwurf. Da die Überleitungstrasse KS außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs liegt und zusätzlich für eine übergeordnete SW-Entsorgung dient, wird eine nachrichtliche Kennzeichnung im Planteil A außerhalb des Geltungsbereichs vorgenommen. Die Trasse wird bis zum Übergabeschacht in das Vertragsgebiet des städtebaulichen Vertrags aufgenommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
--	--	--	--	---	---

			<p>westlichen Baugebietes muss die Zufahrt zum KS durch Fahrzeugtechnik abgesichert sein.</p> <p>Da das geplante Versickerungsbecken eine wasserwirtschaftliche Anlage ist, kann diese nicht als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. Anhand der bereits abschätzbaren Beckenoberfläche muss eine klare Abgrenzung der Nutzung in Planteil A vorgenommen werden.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im</p>	<p>Es ist kein Versickerungsbecken oder Geländemulde geplant. Die Versickerung erfolgt ausschließlich direkt unterirdisch über das geplante Rigolenboxensystem. Darüber, in 2,00 m Abstand, ist tatsächlich eine ebene Wiese vorgesehen. In einem Abstimmungsgepräch am 12.1.2016 wurde die geplante Art der Versickerung mit der AGM diskutiert und ob eine nutzbare öffentliche Grünfläche über dem Rigolenboxensystem möglich ist. Im Nachgang der Beratung positionierte sich der zuständige SWMFachbereich Abwasserentsorgung wie folgt: Die symbolische Darstellung des B-Planentwurfes Stand Juli'15 wird akzeptiert. Eine Einzäunung der Versickerungsanlage ist nicht erforderlich. Der geforderte umlaufende Schutzstreifen um das Rigolenboxensystem beträgt 2,00 m (keine Bäume und keine Büsche zulässig, siehe Protokoll SWM vom 12.01.2016). Planteil A wird wie folgt geändert: Die Bäume werden aus der öffentlichen Grünfläche herausgenommen und in die Baumallee im nördlichen Straßenabschnitt der Ringstraße integriert. Das unterirdische Rigolenboxensystem und Leitungen innerhalb der Grünfläche werden nachrichtlich gekennzeichnet. Bäume und Büsche sind nicht zulässig.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und im erforderli-</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss</p>
--	--	--	---	--	--

		<p>Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) und die DVGW-Arbeitsblätter G 472 (Gasleitungen bis 10 bar - Errichtung) sowie W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung).</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. Dies gilt insbesondere für die geplante querende Überleitungsstrasse KS (vgl. Anlage) und für das geplante Versickerungsbecken sowie für die für die geplanten Baumstandorte auf der Nordseite der nördlichen Ringstraße und die dort geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen.</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 (sh. Anlage). Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten.</p> <p>Bei der Straßenplanung sind die Voraussetzungen zur Übernahme von Kanalanlagen (Stand 27.05.2014) der SWM Magdeburg/ AGM zu berücksichtigen.</p> <p><u>Forderungen zum Fuß- und Radweg sowie Fuß- und Radweg und Zufahrt an der Westgrenze des B-Plangebietes:</u> Über die geplante öffentliche Verkehrsfläche, die als Fuß- und Radweg (F/R/Z) sowie Zufahrt zur Sozialstation „Haus Mutter Teresa" genutzt werden soll, muss zukünftig auch eine</p>	<p>chen Erschließungsvertrag berücksichtigt.</p> <p>Die Zufahrt zum Haus Mutter Teresa ist mit 5,50 m Straßenraumbreite im Planteil festgesetzt. Lampenstandorte werden analog der südlichen Straße der Ringerschließung auf</p>	<p>erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
--	--	--	--	--

			<p>abwasser- und verkehrstechnische Erschließung der straßenbegleitenden Rampenbebauung vom „Gleisdreieck" bis in Höhe Am Charlottentor ermöglicht werden. Daher ist diese öffentliche Verkehrsfläche so zu gestalten, dass deren Belastungsklasse Bk 3,2 (RSt012) entspricht. Die im Plan eingetragenen 5,50 m müssen als Mindestbreite gewährleistet werden.</p> <p>Für die Fortführung des geplanten öffentlichen Fuß- und Radweges (F/R) zur Anbindung des Planungsgebietes an die Neue Brückstraße wird eine Mindestbreite von 5,50 m und somit Ausweitung in westlicher Richtung für folgende geplanten Anlagen erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schmutzwasserkanal DN 200 (Überleitungstrasse) mit einer Trassenbreite von min. 1,50 m an Schachtstandorten min. 2,50 m (mindestens 2 m Achsabstand zwischen Kanal und Grundstücksgrenze müssen gewährleistet werden) • 2 x 10-kV-Kabel und 2 x 1-kV-Kabel mit einer Trassenbreite von ca. 0,8 m -1,0 m • Wärmeleitung 2 x DN 200/315 mit einer Trassenbreite von ca. 2,0 m. <p>Eine Lösung ist zusammen mit der möglicherweise im westlich angrenzenden Baufeld geplanten Zuwegung möglich, welche aber außerhalb des Geltungsbereiches des hier zu beurteilenden Bebauungsplanes liegt. Entweder ist also hier die Planung zu ändern oder der Geltungsbereich muss etwas nach Westen erweitert werden.</p> <p>Der öffentliche Fuß- und Radweg ist zudem möglichst geradlinig anzulegen, um Kanalabwinklungen zu vermeiden.</p> <p>Die SWM Magdeburg sind über den Fachbereich TS-K in alle anstehende Planungen, auch die des Erschließungsträgers, rechtzeitig einzubeziehen.</p>	<p>den privaten Grundstücken vorgesehen.</p> <p>Die Anbindung des Plangebietes an die neue Brückstraße erfolgt als Fuß-Radweg in einer Breite von 3 m. Zwischen SWM und Erschließungsträger wurde zwischenzeitlich festgelegt, dass lediglich die Medien Fernwärme und Strom im nordwestlichen Verbindungsweg zur Brückstraße verlegt werden müssen. Unter der Voraussetzung von Wurzelschutzmaßnahmen wird der verfügbare Trassenraum von 3,00 m Breite dann von der SWM für ausreichend befunden (s. Protokoll SWM vom 12.1.2016). Die Begründung wird entsprechend ergänzt (s.a. Stellungnahme zur Elektroversorgung).</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
--	--	--	--	---	------------------------------------

6	09.11.15	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	<p>Der Geltungsbereich ist in der topographischen Stadtkarte anders dargestellt als in der Liegenschaftskarte.</p> <p>Die Flurstücke 1/1, 1/2, und 45/6 der Flur 721 im Geltungsbereich sind in 2015 historisch geworden. Hierfür entstanden in gleicher Lage die Flurstücke 53, 54 und 55 der Flur 721, Gemarkung Magdeburg. Ebenso historisch geworden sind die östlich angrenzenden Straßenflurstücke 134/2 und 10557 der Flur 793 von Magdeburg. Hierfür entstanden die Flurstücke 10636 und 10637.</p>	<p>Die Hinweise werden im Planteil A entsprechend berücksichtigt.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
7	10.12.15	Untere Naturschutzbehörde	<p>Es wird angeregt: Die öffentliche Grünfläche am Westrand des Plangebietes entfallen zu lassen.</p> <p>Bei der in Rede stehenden Fläche handelt es sich nicht um eine öffentliche Grünfläche, sondern um eine Restfläche, die wesentlich von Nutzungen geprägt ist, die mit dem Charakter einer öffentlichen Grünfläche nicht zu vereinbaren sind. Laut Eingriffsbilanz hat sie eine Grundfläche von 290 m², auf der eine Trafostation, Wertstoffcontainer und eine Versickerungsfläche für Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden sollen.</p> <p>Dadurch kann sie die ihr im Umweltbericht und der Eingriffsbilanz zugeschriebene Ausgleichsfunktion nicht erfüllen. Angesichts dieser Überfrachtung mit Fremdnutzungen ist es darüber hinaus fraglich, ob auf ihr wie dargestellt die Anpflanzung von drei Bäumen möglich ist.</p>	<p>Die Stellungnahme der UNB erfolgte zu einem Zeitpunkt, als noch keine detaillierte Planung für die Versickerungsanlage vorlag, sodass die untere Naturschutzbehörde davon ausging, dass durch die unterirdische Leitungsdichte, bzw. die Versickerungsanlage die Grünfläche nicht oder nur reduziert als Kompensationsfläche/-maßnahme angerechnet werden kann.</p> <p>Mit der Satzung wird aufgezeigt, dass bei einer Überdeckung von 2,00 Metern Oberboden durchaus eine öffentliche Grünfläche in Form einer extensiven Wiese oder Rasenfläche möglich ist. Daher wird davon ausgegangen, dass eine Kompensation ganz oder weitestgehend erreicht wird. Da hierdurch dennoch ein geringfügiges Defizit entstehen könnte, wird dieses in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Magdeburg über den Kauf von Ökopunkten abgegolten. Die drei auf dieser Fläche ursprünglich vorgesehenen Einzelbäume werden an anderer Stelle im Plangebiet (Entlang der Erschließungsstraßen) angeordnet.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt</p>

			<p>Die Festsetzung 1.7 bezüglich der anzupflanzenden Baumreihen (Zierkirschen) wie folgt zu ändern: „Entlang der nördlichen Erschließungsstraße ... ist eine Baumallee aus kleinkronigen, nichtfruchtenden Zierkirschen ... anzupflanzen.“ Die zur Anpflanzung vorgeschlagene Baumart ist keine heimische Baumart. Sie erfüllt nicht die in § 7 (2) Nr. 7 BNatSchG genannten Kriterien für heimische Arten. Es handelt sich bei nicht fruchtenden Zierkirschen nicht um eine wild lebende Art, da sie nur durch Veredelung oder künstliche vegetative Vermehrung (Stecklinge oder ähnliches) also durch menschliche Tätigkeit vermehrt wird. Sie kann sich dadurch auch nicht in freier Natur ohne menschliche Hilfe über mehrere Generationen als Population erhalten.</p> <p>Die Eingriffsbilanz ist entsprechend den vorgenannten Anregungen zu ändern Entsprechend der nicht zutreffenden Ansprache der Biotoptypen ist die Eingriffsbilanz, insbesondere Tabelle 4 des Umweltberichts, zu ändern. Es wird vorgeschlagen, die öffentliche Grünfläche der Straßenverkehrsfläche zuzuschlagen. Die Baumreihe entspricht dem Biotoptyp HRC (Baumreihe aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen). Der Biotopwert des geplanten Zustands verringert sich damit auf 112.412 Punkte. Entsprechend dem Ergebnis aus der Anregung externe Kompensationsmaßnahmen festzusetzen und eine andere, heimische Baumart zur Anpflanzung der erwähnten Alleen zu verwenden. Durch die Änderungen zu 1., 2. und 3. ergibt sich ein Defizit von 3.916 Wertpunkten, dem bisher keine entsprechende Kompensation gegenübersteht. Bei Änderung der Baumart für die Allee in eine heimische Art betrüge das Defizit nur noch 1.352 Wertpunkte.</p>	<p>Statt der Zierkirsche wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (s. Protokoll vom 13.01.2016) <i>Sorbus aria</i> (Echte Mehlbeere) vorgesehen. Es werden keine Kugelformen verwendet. Die Festsetzung im Planteil B wird entsprechend angepasst.</p> <p>Es wurde bei einer Abstimmung am 25.01.2016 mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt, dass unter Beachtung der Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen ein möglicherweise entstehendes geringfügiges Defizit durch den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen wird. Ein entsprechender Nachweis ist dem Umweltamt rechtzeitig zu übergeben. Ein entsprechender Hinweis wird in den Umweltbericht aufgenommen. Rechtlich abgesichert wird der Ausgleich im Städtebaulichen Vertrag.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
--	--	--	--	---	---

8	09.11.15	Untere Bodenschutzbehörde	<p>Bereits mit Stellungnahme vom 27.08.2015 habe ich auf Mängel des beiliegenden Umweltberichts bezüglich der Beurteilung des Bodens hingewiesen. Dies bezieht sich u. a. auf den angenommenen Versiegelungsgrad des Plangebietes von ca. 70 %, welcher aufgrund der vorgesehenen GRZ von 0,4 um 30 % gesenkt werden soll. Da die letzten noch aufstehenden Gebäude nach meinen Informationen bis ca. 1997 rückgebaut wurden, dürfte der derzeitige Grad der Oberflächenversiegelung sogar unterhalb der angestrebten 30 % liegen, wodurch die als positiv bewerteten Umwelteinwirkungen auf den Boden unter Punkt 3.3.2 wohl eher nicht gegeben sind. Zu hinterfragen sind damit ebenfalls die Aussagen zur prognostizierten Entwicklung bei nicht durchgeführter Planung (4.2).</p> <p>Weiterhin sind die Maßnahmen zum Ausgleich der entstehenden Auswirkungen auf das Umweltkompartiment Boden (5.2.1) zu wenig konkret ausgeführt. Zwar werden der Schutz und die Sicherung des abzutragenden Oberbodens angesprochen, jedoch ohne den Umfang des Abtrags sowie die Art der Lagerung und die vorzusehenden Lagerflächen zu benennen. Gleiches trifft für die Wiederherstellung des Ausgangszustandes auf den Eingriffsflächen zu; Maßnahmen im Einzelnen wie diese zu bewerkstelligen ist, werden jedoch nicht benannt.</p> <p>Im Westen des Plangebietes befinden sich ca. 1000 m³ Bodenablagerungen aus dem Plangebiet Schrotepark. Diese</p>	<p>Die Bewertung wird von der Unteren Bodenschutzbehörde akzeptiert, wenn die vereinbarten Schutzmaßnahmen für den Boden eingehalten werden (s. Abstimmungsgespräch vom 20.01.2016 mit der Unteren Bodenschutzbehörde).</p> <p>Die Begründung und der Umweltbericht werden um die Beschreibung der geplanten und abgestimmten Schutzmaßnahmen ergänzt (s. Abstimmungsgespräch vom 20.01.2016 mit der Unteren Bodenschutzbehörde). Für die Auffüllungen oder Erdaustausch auf den Privatgrundstücken kann nach Vorlage entsprechender Bodenproben die Erde der Bodenablagerung aus dem Plangebiet Schrotepark von den zukünftigen Eigentümern der Grundstücke für die unteren Bodenschichten verwendet werden. Dabei ist aber zu beachten, dass für die durchwurzelbaren Bodenschichten) Boden Z0, tiefer Z 1.0-1.1 verwendet werden muss. Entsprechende Bodenproben sind durchzuführen und der Unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen.</p> <p>Zwar ist im Planteil zum Bebauungsplan ein Hinweis auf § 12 Bodenschutzgesetz enthal-</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss</p>
---	----------	---------------------------	--	---	---

			<p>sind nach den mir vorliegenden Informationen als Auffüllmaterial für die tieferliegenden Bereiche sowie als temporärer Schutzwall zwischen dem Plangebiet und der sich östlich anschließenden Brückenbaustelle gedacht. Ausführungen dazu - Ausweisung der tieferliegenden Flächen, Mächtigkeit des Bodenauftrags, Lage, Höhe und Breite des vorgesehenen Walls- gibt es jedoch weder in der Begründung zum B-Plan noch im Umweltbericht.</p>	<p>ten, allerdings ist die jeweils zulässige Mächtigkeit für die Eigentümer nicht sofort erkennbar. Es wird daher zwischen der Unteren Bodenschutzbehörde und dem Erschließungsträger vereinbart, dass die Begründung im Kapitel 4 um den Punkt Boden zu ergänzen ist. Dort werden die Vorschriften zum Einbau von neuem Boden aufgenommen. Bei Verwendung des Bodens aus der Ablagerung vom Schrotepark muss nachgewiesen werden, wo das Bodenmaterial eingebaut wurde. Im Rahmen der Baugenehmigung oder Anzeige wird von der unteren Bodenschutzbehörde verlangt, dass der Nachweis für eingebauten Boden grundstücksweise geführt werden muss. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>	<p>erforderlich</p>
9	24.11.15	Untere Wasserbehörde	<p>Der Verbleib des anfallenden Niederschlagswassers soll auf den privaten Baugrundstücken erfolgen. Vom Grundsatz her entspricht dies den Forderungen des Wassergesetz sowie Wasserhaushaltsgesetz, dort wo die Standortverhältnisse für eine Versickerung gegeben sind. Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind die hydraulischen Standortverhältnisse in Abhängigkeit von Größe und Sickerleistung der Anlage durch Sondierung oder Bohrung vor Ort ausreichend nachzuweisen. Bei kleinen Grundstücken ist eine schadlose Versickerung unter Einhaltung der Grenzabstände zu benachbarten Grundstücken kaum zu gewährleisten. Hierfür muss eine ausreichend bemessene Versickerungsanlage errichtet werden. Aufgrund der zunehmenden Vernässung in einigen Bereichen des Stadtgebietes durch das intensive Bebauen von Grünflächen, ist diesem Grundsatz Rechnung zu tragen. Die Festsetzung der Grundflächenzahl ist von 0,4 auf 0.3 zu reduzieren. Unter Beachtung der dann einschließlich der</p>	<p>Für Doppel- und Einzelhäuser sind Mindestgrundstücksgößen festgesetzt, die von der Unteren Wasserbehörde als ausreichend groß anerkannt werden. Problematisch erschienen lediglich die Reihenhausgrundstücke, wobei auch hier Mindestgrundstücksgößen festgesetzt sind.. Hier wurde beispielhaft die Dimensionierung eines Versickerungsschachtes gemäß DIN nachgewiesen. Neben der Versickerung ist auch eine Sammlung und Nutzung des Regenwassers möglich. Eine Reduzierung der GRZ ist demnach in Abstimmung mit der UWB nicht notwendig.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>

			<p>nach § 19 Abs. 4 BauNVO weiteren zulässigen Überbauungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind somit maximal 45 % der Baugrundstücke bebaubar. Damit bietet sich ausreichender Spielraum für die individuelle Planung und Realisierung einer jeweils geeigneten und ausreichend bemessenen Versickerung von anfallen dem Niederschlagswasser durch Rückhaltung, Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Baugrundstücken.</p> <p>In diesem Stadtgebiet sind bei dem Errichten von Tiefenbohrungen arthesische Grundwasserverhältnisse erbohrt worden. Diese gespannten Grundwasserverhältnisse traten in einer Tiefe von 45 m unter Geländeoberkante auf. Zur Vermeidung einer Aufsummierung der Auswirkungen mehrerer Erdwärmepumpen, die zu schädlichen Auswirkungen führen können, sollte die Temperaturveränderung auf dem jeweils eigenem Grundstück weitgehend abklingen. Bei Erdwärmepumpen mit einer Wärmeleistung bis 30 kW (Wärmebedarf für Ein- bzw. Zweifamilienhaus) reicht ein Abstand zur Grundstücksgrenze von 5,00 Metern.</p>	<p>Der Hinweis zu den Grenzabständen der Erdwärmepumpen wird in den Planteil B ergänzt.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
10	05.11.15	Eb Kommunales Gebäudemanagement	<p>Es wird angeregt: Die Landeshauptstadt Magdeburg ist Eigentümerin des mit einem Jugend- und Sozialzentrum bebauten Grundstücks Am Charlottentor 31. Das Objekt ist dem Caritasverband zur Nutzung überlassen worden. Hinsichtlich der Fahrerschließung des Objektes (Zufahrt) wird unter Punkt 7.3 der Begründung zum Entwurf des B-Planes eine Veränderung der derzeitigen Situation vorgenommen. Bisher erfolgt die Zufahrt von Osten direkt von der Cracauer Straße aus. Im B-Plan Entwurf wird nun eine Verlegung der Zufahrt an die Nord-Ost Ecke der Liegenschaft über das neu entstehende Wohngebiet geplant. Diese Veränderung resultiert laut Begründung aus dem eventuellen Wegfall der vorhandenen Zufahrt durch die Neugestaltung des Verkehrsknotens nach Errichtung einer neuen Elbquerung. Die angedachte Lösung einer Erschließung mittels Mischver-</p>	<p>Eine mögliche Verlegung der bestehenden Zufahrt zum Jugend- und Sozialzentrum wird durch den Bebauungsplan planerisch gewährleistet, aber noch nicht vorgenommen. Die Wegeführung resultiert aus den Anforderungen, die sich aus dem Neubau Strombrückenzug und der damit verbundenen völlig neuen Straßenführung der Brückstraße und der Cracauer Straße ergeben. Aufgrund der meist in Dammlage geführten Hauptstraßen und der ehemaligen Kanonenbahn existieren schon heute unterschiedliche Höhenlagen zwischen den verschiedenen Verkehrsanlagen und den südlich der Brückstraße befindlichen Grundstücken bis zur Straße Zuckerbusch. Die Höhenunterschiede</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>

		<p>kehrfläche durch das Wohngebiet halte ich für ungünstig bzw. sehr kritisch, da:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Anbindung der Parkflächen auf dem Gelände nur durch umfangreiche Baumaßnahmen (Einbau Tor, Schaffung Verkehrsfläche, Umverlegung Sandkasten mit Spielgerät, Erdtank usw.) möglich ist (der südliche Bereich wird hauptsächlich als Spielbereich genutzt) - <i>hier stellt sich die Frage, wer dann die Kosten für die notwendige umfangreiche Umgestaltung der Freifläche des Jugend- und Sozialzentrums trägt,</i> • der Fuß- und Radweg (Kanonenbahn) gequert werden muss und es so zu einem kritischen Begegnungsverkehr zwischen Besucher-, sowie Versorgungsfahrzeugen des Jugend- und Sozialzentrums und Fußgängern und Radfahrern kommt, • die Zufahrt zum Jugend- und Sozialzentrum über das Wohngebiet optisch nur mittels umfangreicher Beschilderung zu finden sein wird, • die Belastung der Anliegerstraße durch den Besucherverkehr bei anderen Jugendeinrichtungen stets für Probleme sorgt, • der Einsatzweg für die Feuerwehr zum Jugend- und Sozialzentrum sich im Alarmfall bei Anfahrt über das Wohngebiet erheblich verlängert und erschwert - im Extremfall durch ein zugeparktes Wohngebiet sogar unmöglich werden könnte. <p>Fazit: Einer perspektivischen Verlegung der bestehenden Zufahrt zur städtischen Liegenschaft Am Charlottentor 31 wie unter Pkt. 7.3. ausgeführt, kann aus Sicht des Eb KGM und des nutzenden Amtes 51 wegen den oben benannten Gründen und den unüberschaubaren finanziellen Folgen nicht befürwortet werden. In diesem Punkt wird im Zuge der Gesamtrahmenplanung noch einen erheblichen Abstimmungsbedarf zwischen den beteiligten Ämtern 37, 63, 66 unter Beteiligung des FB</p>	<p>werden sich durch die Verlegung der Straßen weiter verstärken. Die neue Brücke liegt im Bereich des östlichen Brückenkopfs ca. 1.50 m über der vorhandenen Geländehöhe. Darüber hinaus wird die neue Verkehrsstrasse deutlich nach Süden verschoben und es entsteht ein völlig neuer Kreuzungspunkt mit der Neuen Cracauer Straße, die von Süden ab der Straße Zuckerbusch einen völlig neuen Verlauf nimmt. Die vorhandene Zufahrt zum Haus Mutter Teresa muss entfallen, da sie direkt im neuen Kreuzungsbereich liegen würde und dort mit den neuen Fußgänger- und Radwegen kollidieren würde. Zum anderen liegt der neue Kreuzungspunkt wesentlich höher als das bestehende Gelände. Auch aus diesem Grund ist der Erhalt der vorhandenen Zufahrt nicht sinnvoll zu realisieren. Mittelfristig ist eine Zufahrt zum Haus Mutter Teresa direkt von der neuen Brückstraße aus vorgesehen. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Umstände, welche zur zukünftigen Verlegung der Zufahrt führen, näher erläutert. Die genaue Planung zur Verlegung der Zufahrt und dann die erneute Beteiligung der vom Eb KGM genannten Ämter, erfolgt hierzu i. R. der Strombrückenplanung.</p>	
--	--	--	---	--

			23 gesehen. Planungen bzw. Maßnahmen, die für den Planbereich von Bedeutung sind, sind seitens des Eb KGm nicht beabsichtigt.		
--	--	--	--	--	--