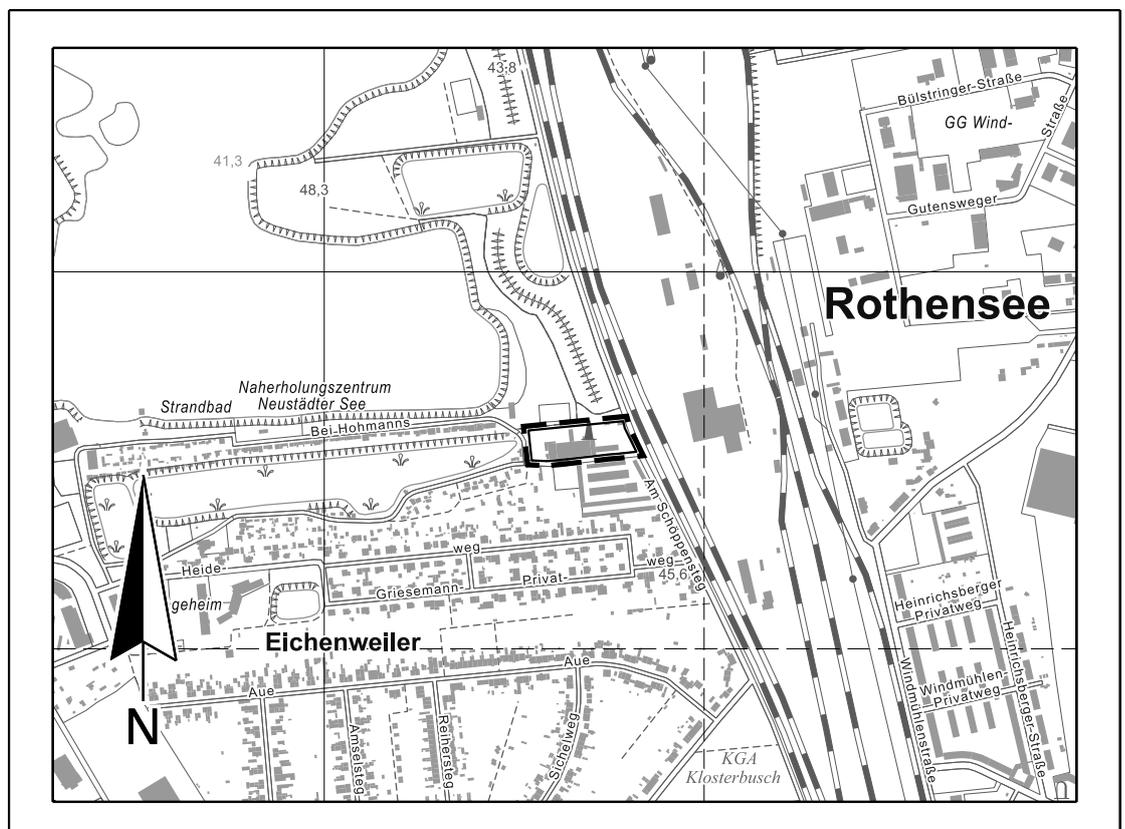


Behandlung der Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122-3.1

AM SCHÖPPENSTEG

Stand: November 2016



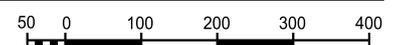
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 5

39128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 11/2016

1. Überprüfung der Abwägungsergebnisse der Zwischenabwägung

Mit dem Beschluss Nr. 978-030 (VI)16 wurden die Abwägungsergebnisse der Zwischenabwägung durch den Stadtrat am 18.08.2016 beschlossen. Dabei handelte es sich um die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes. Es wurden zu folgenden Belangen Beschlüsse gefasst:

- Belange des Bodenschutzes
- Immissionschutzbelange

Die Ergebnisse dieser Abwägung sind bereits in den Entwurf zum B-Plan eingeflossen und bleiben Bestandteil der Satzung. Sie wurden nochmals geprüft und bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung.

2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes erfolgte durch einmonatige Auslegung vom 16.09.2016 bis 18.10.2016 nach ortsüblicher Bekanntmachung (Amtsblatt Nr. 19 vom 02.09.2016). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen ein.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

3.1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.09.2016 über die öffentliche Auslegung des B-Planes informiert. Es wurde Frist zur Stellungnahme eingeräumt bis zum 20.10.2016.

3.1.1. Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme

Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde

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

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger
1	27.09.2016	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt
2	24.10.2016	Landesverwaltungsamt, Obere Luftfahrtbehörde/ Behörde für den Schwerlastverkehr
3	24.10.2016	Landesverwaltungsamt, Obere Behörde für die Wasserwirtschaft
4	24.10.2016	Landesverwaltungsamt, Obere Naturschutzbehörde
5	24.10.2016	DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Leipzig
6	20.10.2016	Untere Naturschutzbehörde
7	20.10.2016	Untere Bodenschutzbehörde
8	20.10.2016	Untere Immissionsschutzbehörde
9	26.10.2016	Untere Denkmalschutzbehörde
10	26.09.2016	Untere Straßenverkehrsbehörde

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

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	24.10.2016	Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde	<p>Er ergeben sich lediglich Hinweise mit der Bitte um Beachtung: Aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde wird auf erhebliche Verkehrslärmbeeinträchtigungen durch Schienenverkehrslärm hingewiesen. Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich der Bahnstrecken Magdeburg- Stendal und Magdeburg-Oebisfelde sowie des Güterbahnhofs Magdeburg- Rothensee. Bestandteil der Planunterlagen ist das Schalltechnische Gutachten „Ermittlung der Schallimmissionsvorbelastung auf ein geplantes Wohnbauvorhaben Am Schöppensteg in Magdeburg“ (ECO Akustik Barleben, 30.11.2015). Darin werden die Schienenverkehrslärmbelastungen im Plangebiet sachgerecht ermittelt. Im Ergebnis dessen werden ganz erhebliche Überschreitungen der Planungsrichtwerte nach der DIN 18005 für all-</p>	<p>Die gleiche Stellungnahme war bereits zum Vorentwurf des B-Planes abgegeben im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB worden. Sie war Gegenstand der Zwischenabwägung, es wurde mit Beschluss-Nr. 978-030 (VI)16 am 18.08.16 ein Votum des Stadtrates herbeigeführt, welches weiterhin Gültigkeit hat.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

		<p>(noch Landesverwaltungsamt)</p>	<p>gemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts im gesamten Plangebiet prognostiziert. Die maximalen Beurteilungspegel an der geplanten Wohnbebauung liegen bei 65 dB(A) tagsüber und 66,3 dB(A) nachts. Die Überschreitungen belaufen sich somit auf bis zu 10 dB(A) tagsüber und 21,3 dB(A) nachts. Als gewissermaßen letztes Mittel der Wahl werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im Bebauungsplan festgelegt und entsprechende Maßnahmen des passiven Schallschutzes festgesetzt. Dadurch könnte innerhalb der Gebäude ein angemessener Schallschutz gesichert werden. Doch bereits bei spaltbreit geöffneten Fenstern dürfte eine ungestörte Kommunikation tagsüber bzw. ein gesunder Schlaf nachts kaum mehr möglich sein. Stark eingeschränkt ist auch die Möglichkeit zur Anlage von Außenwohnbereichen für Ruhe und Erholung.</p> <p>Laut Festsetzung 3.2 sollen Schlaf- und Kinderzimmer in Bereichen mit Außenlärmpegeln >45 dB(A) auf der schallabgewandten Seite angeordnet werden. Diese Festsetzung ist nicht vollziehbar, da selbst auf den schallabgewandten Seiten Außenpegel > 45 dB(A) zu erwarten sind. In Anbetracht der Höhe der prognostizierten Schallimmissionen von zum Teil > 60 dB(A) nachts können auch Gesundheitsgefährdungen nicht ausgeschlossen werden. Von daher müssen aus immissionsschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken gegen die Planung erhoben werden.</p> <p>Des Weiteren befindet sich knapp 100 Meter östlich der Baugrenze das Kombiwerk Magdeburg-Rothensee der DB Schenker. Hier werden Lokomotiven der Güterverkehrssparte und Güterwagen instand gehalten. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurden die Emissionen und Immissionen der Anlage nicht betrachtet, da keine Daten zur Verfügung standen und das Plangebiet ohnehin bereits durch den Schienenverkehr erheblich verlärmert ist. Grundsätzlich handelt es sich hier um Gewerbelärm, der gesondert zu beurteilen ist. Im Gegensatz zum Verkehrslärm gelten die Grenz-</p>		
--	--	------------------------------------	---	--	--

		(noch Landesverwaltungsamt)	<p>werte für Gewerbe- und Industrielärm entsprechend der Regelungen der TA Lärm grundsätzlich außen. Auf Grund der geringen Abstände können Überschreitungen der Immissionswerte der TA Lärm von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden. Zuständig für die Belange des Immissionsschutzes ist hier das Eisenbahn- Bundesamt.</p> <p>Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass das Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadengesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.</p> <p>Weiterhin wird auf die Stellungnahmen der unteren Behörde der Landeshauptstadt Magdeburg, insbesondere für die Bereiche Naturschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz und Wasser verwiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die unteren Behörden sind im gleichen Verfahren beteiligt worden und haben ihre Stellungnahme abgegeben</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
2	21.10.2016	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH/ Netze Magdeburg GmbH	<p><i>Gasversorgung, Wasserversorgung, Wärmeversorgung, Info-Anlagen:</i> Es gibt zu den vorgenannten Medien keine neuen Hinweise. Die Stellungnahme vom 31.03.2016 behält weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p><i>Elektroversorgung</i> (im Auftrag und im Namen der Netze Magdeburg GmbH): Zu dem vorliegenden Bebauungsplan gibt es keine weiteren Hinweise oder Bedenken.</p> <p><i>Abwasserentsorgung</i> (im Auftrag und im Namen der AGM mbH): Folgender Hinweis ist zu beachten und entsprechend im B-Plan aufzunehmen: Für die gesamte B-Planfläche ist eine vollständige dezentrale RW-Entsorgung umzusetzen. Tendenziell wird man dieser Anforderung durch die Festsetzungen Pkt. 4.1/ 4.2 im Planteil B gerecht. Sollten zur Erfüllung dieser Forderung Regenwasserkanäle nebst Sickerschächte notwendig werden (sh. Pkt 5</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange sind im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. Ausführungsplanung der Freiflächen zu berücksichtigen. Nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erfolgte eine Anpassung der Versickerungsanla-</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

		(noch Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH/ Netze Magdeburg GmbH)	<p>der Begründung), können diese nur private Anlagen sein, die weder von der AGM übernommen noch von SWM betrieben werden. Eine Regenwasserableitung in öffentliche Kanalanlagen bleibt ausgeschlossen. Das im Planungsgebiet anfallende Schmutzwasser ist in den Mischwasserkanal „Am Schöppensteg“, Schacht 38578, abzuleiten. Details zur Schmutzwasserableitung werden in Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.</p> <p><i>Allgemeine Hinweise:</i> Die Ver- und Entsorgung dieses Gebietes ist technisch möglich. Der dazu notwendige Aufbau der entsprechenden Anlagen und Netze steht jedoch unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit. 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 DVGW Arbeitsblätter G 472 (Gasleitungen bis 10 bar - Errichtung) sowie W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung). Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten. 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. 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“ einzuhal-</p>	<p>gen. Diese bleiben im privaten Eigentum des Vorhabenträgers. Es erfolgt keine Regenwasserableitung in die öffentliche Kanalisation.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange sind im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. Ausführungsplanung der Freiflächen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der weiteren Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die Erschließungsplanung liegt bereits bei SWM/AGM zur Prüfung und Genehmigung vor.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	--	---	--	--	---

		(noch Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH/ Netze Magdeburg GmbH)	ten. Die Schutzstreifenbreite ist im Plan entsprechend zu markieren. Bei der Straßenplanung sind die Voraussetzungen zur Übernahme von Kanalanlagen (Stand 12.03.2015) der SWM Magdeburg/ AGM zu berücksichtigen. Die SWM Magdeburg sind über den Fachbereich TS-K in alle anstehende Planungen, auch die des Erschließungsträgers, rechtzeitig einzubeziehen.	Die Städtischen Werke sind aktuell im Rahmen der laufenden Erschließungsplanung eingebunden. Das Plangebiet wird durch den Vorhabenträger erschlossen, dieser erhält die Stellungnahme zur Kenntnis und Berücksichtigung.	Kein Beschluss erforderlich.
3	27.07.2016	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	Zur Planung selbst habe ich keine Bedenken oder Anregungen. Sie verwenden in Ihren Planungsunterlagen die Liegenschaftskarte 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 jedem verwendeten Auszug aus der Liegenschaftskarte aus meinem Hause folgender Quellenvermerk anzubringen (Vorhaben- und Erschließungsplan): [ALKIS / 04/2016] © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-10159/09 Für das Bauvorhaben wurde in meinem Hause eine Liegenschaftskarte mit Lizenz erworben, sodass auch folgender Quellenvermerk möglich ist: © GeoBasisDE / L VermGeo LSA, [2016, B21-6008810/2016]	Der Quellenvermerk auf der Liegenschaftskarte wurde gemäß der Stellungnahme des Landesamtes angepasst.	Kein Beschluss erforderlich.
4	20.10.2016	Untere Wasserbehörde	Die untere Wasserbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben mit folgender Korrektur zu: Begründung - Punkt 5. Ver- und Entsorgung: Regenwasser sowie Umweltbericht Punkt 4.7, Schutzgut Wasser Korrektur jeweils Satz 2: Überschüssiges Regenwasser wird über Regenwasserleitungen zusammengeführt und über Mulden, Rohr-Rigolen Versickerungsanlagen zur Versickerung gebracht. Die Sohle der	Die Regenwasserentsorgung wurde aufgrund der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde nochmals überplant und im Sinne der vorliegenden Stellungnahme geändert. Die Begründung und der Umweltbericht wurden betreffs der Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ange-	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch untere Wasserbehörde)	<p>Versickerungsanlagen darf nicht tiefer als 42,89 m NHN liegen.</p> <p>Begründung: Im Baugrundgutachten der Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH vom 11.12.2015 wird der mittlere höchste Grundwasserstand mit 41,93 m NN angegeben. Das entspricht 41,89 m NHN.</p> <p>Entsprechend DWA -Arbeitsblatt A 138 ist ein Mindestabstand von 1 m zwischen Sohle der o.g. Versickerungsanlagen und mittlerem höchsten Grundwasserstand einzuhalten, daher wird für die Sohle die o.g. Tiefenlage von 42,89 m NHN gefordert. Bei einem Versickerungsschacht sind dagegen 1,50 m vom Beginn der Filterschicht im Schacht und dem mHGW einzuhalten. Diesen Abstand im Baugebiet einzuhalten ist nicht möglich, daher wird dem Versickerungsschacht nicht zugestimmt.</p> <p>In der Beratung am 22.04.2016 wurde m.E. von der UWB der Variante RW in Zisterne auffangen und Notüberlauf in Mulde, Rohr-Rigole wie auch vom Baugrundgutachter vorgeschlagen zugestimmt.</p>	passt.	
5	21.09.2016	Untere Bauaufsichtsbehörde	<p>Die Bebauung des Grundstückes 1 beansprucht im östlichen Teil das gesamte Baufeld, das bis an die vorgesehene Grenze zum Grundstück Nr. 2 reicht. Wenn die Bebauung wie auf dem vorgelegten Planteil A (Anlage 2) erfolgt, steht die Nebenanlage des Grundstückes 1 direkt auf der Grenze zum Grundstück 2. Diese bauliche Anlage fällt nicht mehr unter die Regelungen des § 6 Abs. 9 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) - Grenzprivileg für Garagen -. Bauordnungsrechtlich ist die sich entwickelnde Abstandsfläche ist auf dem Grundstück Nr. 2 zu sichern, wenn der Bauungsvorschlag umgesetzt werden soll. Diese Situation kann im Rahmen einer Neuaufteilung des Grundstückes berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die bauordnungsrechtlichen Belange der Abstandsflächen sind im Baugenehmungsverfahren zu berücksichtigen.</p>	Kein Beschluss erforderlich.