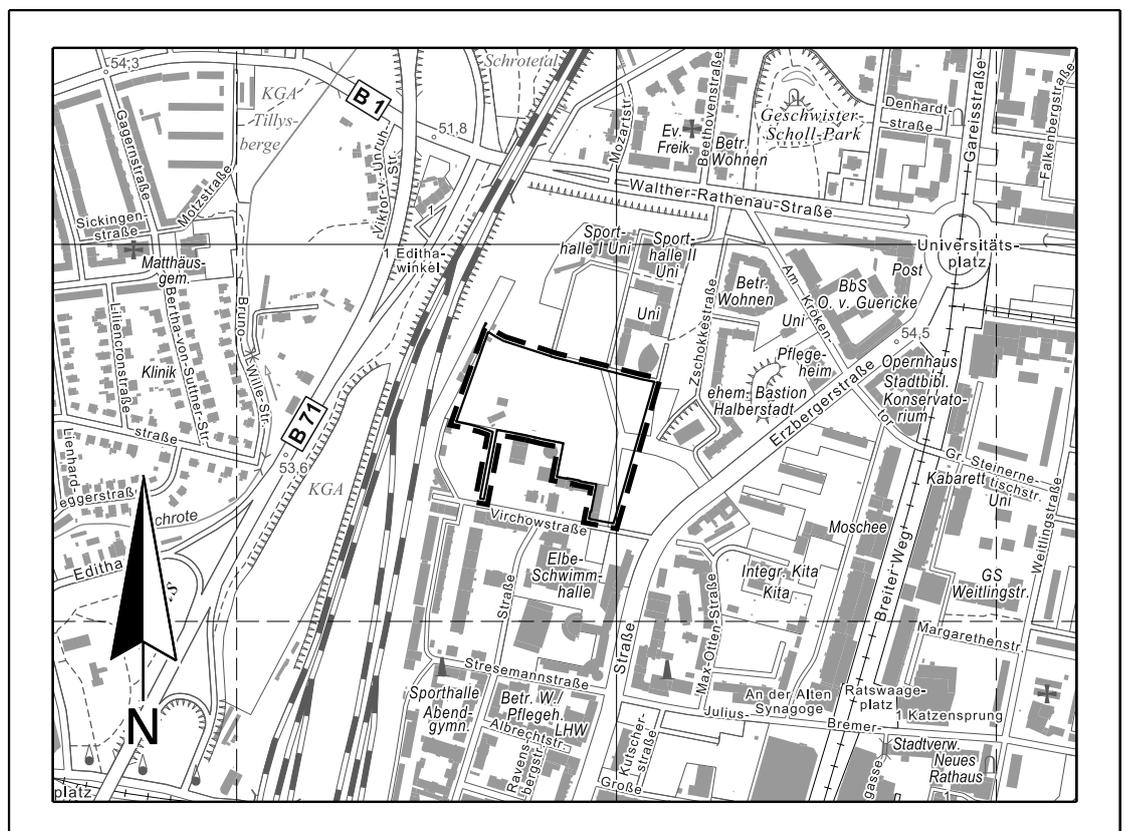


Behandlung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 230-3

VIRCHOWSTRASSE

Stand: November 2018



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 11/2018

1. Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und deren Anlagen Stand Februar 2018, die schalltechnische Untersuchung, das Baugrundgutachten, die Brutvogelkartierung sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen der Oberen Immissionsschutzbehörde, der Unteren Immissionsschutzbehörde, der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange lagen im Zeitraum vom 18.06.2018 bis 18.07.2018 im Baudezernat sowie im Internet öffentlich aus. Es ging eine zustimmende Stellungnahme der Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg ein.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.06.2018 und mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 18.07.2018 zum Entwurf gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

2.1 Beteiligte Behörden, Verbände und Träger ohne Stellungnahme

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt

Obere Luftfahrtbehörde

Obere Abfall- u. Bodenschutzbehörde

Obere Immissionsschutzbehörde

Obere Behörde für Wasserwirtschaft

Obere Naturschutzbehörde

Obere Fischereibehörde

Obere Denkmalschutzbehörde

GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation

Kommunaler Aufgabenträger ÖPNV

Untere Landesentwicklungsbehörde

Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn

Eisenbahnbundesamt

Eisenbahnbundesamt

Kinderbeauftragte

2.2 Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme	Behörde, Träger
1	05.07.2018	Regionale Planungsgemeinschaft
2	05.07.2018	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
3	16.07.2018	Landesamt für Geologie und Bergwesen
4	05.07.2018	Untere Straßenverkehrsbehörde
5	25.06.2018	Avacon Netze GmbH
6	25.06.2018	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
7	12.07.2018	Handwerkskammer Magdeburg
9	30.07.2018	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co.KG
10	22.06.2018	Untere Bodenschutzbehörde

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

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Verband, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	18.07.18	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	Das Vorhaben befindet sich im Bereich des archäologischen Flächendenkmals „historischer Stadtkern Magdeburg einschließlich der historischen Festungsanlagen“. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen [§ 14 (2) DenkmSchG LSA].	Der Hinweis auf das archäologische Flächendenkmal sowie die gesetzliche Meldepflicht wurde in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Planteil B) übernommen.	kein Beschluss erforderlich

			<p>Die bauausführenden Betriebe sind unbedingt auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) DenkSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.</p> <p>Im Übrigen bitte ich, auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkSchG LSA aufmerksam zu machen, insbesondere dessen § 14 (9). Bitte betrachten Sie dieses Schreiben als Information, nicht als verwaltungsrechtlichen Bescheid. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.</p>		
2	03.07.18	DB Service Immobilien GmbH	<p>Von den zugeleiteten Unterlagen haben wir Kenntnis genommen. Unsere mit Datum vom 08.05.2017 zum Thema abgegebene Stellungnahme behält nach wie vor Gültigkeit.</p> <p>Stellungnahme v. 08.05.2017: Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, ist von der DB Netz AG zur Stellungnahme bevollmächtigt. Aus Sicht der vorgesehenen bzw. in Planung befindlichen infrastrukturellen Maßnahmen der DB Netz AG im Bereich des Hbf Magdeburg (Strecken 6406/6110/6402) ergeben sich nachfolgende Hinweise/Anmerkungen: Im Rahmen der 2. Ausbaustufe des Bundesverkehrswegplanvorhabens „Ausbau Eisenbahnknoten Magdeburg“ erfolgt bis 2019 die Realisierung des Planfeststellungsabschnittes PFA</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich

			<p>61.11 (Magdeburg Hbf, Spurplan Mitte). Bestandteil der perspektivischen Ausbaumaßnahmen ist u.a. die Umgestaltung der Gleis- und Oberleitungsanlagen im nördlich der EL) Ernst-Reuter-Allee gelegenen Gleisbereich des Bf Magdeburg Hbf (angrenzend an den B-Plan-Bereich) bis in Höhe der EU Walther-Rathenau-Straße. Die Realisierung dieser Maßnahmen erfolgt auf bahneigenen Flächen; unter Aufgabe vorhandener Gleisinfrastruktur (Abstellgleise) werden die östlich gelegenen durchgehenden Streckengleise der Strecke 6402 (Magdeburg-Stendal) um bis zu 6,5 m nach Osten verschoben und für eine Ausbaugeschwindigkeit von 100 km/h hergerichtet. Das Vorhaben ist mit Beschluss des EBA Halle, Az: 561ppa/004-2316#018 vom 21.01.2013 rechtskräftig planfestgestellt. Für den angrenzenden Gebäudebestand (im Bereich der Stresemannstraße) sind gemäß Planfeststellungsbeschluss Maßnahmen des passiven Lärmschutzes umzusetzen, für die perspektivisch neu zu bauende Infrastruktur gemäß Bebauungsplan lässt sich hieraus kein Rechtsanspruch auf Lärmschutzmaßnahmen ableiten.</p>		
3	21.06.18	Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG-hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	<p>Die Hinweise haben keine direkte Auswirkung auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sie werden an den Erschließungsträger zur Beachtung in der Erschließungsplanung weitergegeben.</p>	kein Beschluss erforderlich

			<p>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.</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, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Die Telekom beabsichtigt die mögliche Erschließung des Wohngebietes, den Breitbandausbau mittels Festnetz FTTH -Technologie (Glasfasernetz) vorzunehmen. Die notwendigen Netzinvestitionen gehen zu Lasten der Telekom. Nach dem möglichen Ausbau stehen in dem bezeichneten Gebiet Breitband-Anschlüsse mit bis zu 1000 MBit/s im Download und bis zu 500 MBit/s im Upload zur Verfügung.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>		
4.1	09.08.18	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG	<p><u>Gasversorgung/ Info-Anlagen</u></p> <p>Die Stellungnahme vom 10.05.2017 behält weiterhin ihre Gültigkeit.</p>		kein Beschluss erforderlich

		<p>(noch zu Städtische Werke Magdeburg GmbH)</p>	<p>Stellungnahme vom 10.05.2017: Im gekennzeichneten Planbereich befindet sich folgender Anlagenbestand der Gasversorgung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mitteldruck-Gasleitung (MD-L) DN 500 St, Baujahr 1973 - MD-L DN 300 St, Baujahr 1972 - Hochdruck-Gasleitung (HD-L) 108d DN 300 St, Baujahr 1993 - Messstation HW Mitte <p>Die Leitungen und die Station sind versorgungswirksam und bei allen weiteren Planungen bezüglich der Bebauung und Bepflanzung zu beachten. Im Bereich des geforderten und eingetragenen Schutzstreifens (HD-L, 4m, MD-L, 2m) ist jegliche Überbauung untersagt. Dies gilt auch für die Anordnung von Bäumen und Sträuchern gemäß DVGW-Arbeitsblatt GW 125 (bis 1 m Abstand ohne jeglichen Bewuchs, >1m bis 2,50m mit Wurzelschutz, >2,50 m ohne Schutzmaßnahmen). Für eventuell notwendige Reparatur- oder Rekonstruktionsmaßnahmen muss die Zuwegung an jedem Abschnitt der Leitung gewährleistet sein, man muss mit technischen Geräten wie Bagger, LKW oder Schweißgeräten den entsprechenden Leitungsabschnitt ggf. auf dem Schutzstreifen erreichen können.</p> <p>Bei geplanten Gelände-/Niveauperänderungen ist SWM Magdeburg als zuständiger Leitungsbetreib-</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Gasleitung ist im Planteil A mit dem zugehörigen Schutzstreifen gekennzeichnet. - Die Gasleitung befindet unterhalb der zukünftigen öffentlichen Verkehrsanlage und wird daher nicht gesondert gekennzeichnet. - Die Gasleitung ist im Planteil A mit dem zugehörigen Schutzstreifen gekennzeichnet. - Der Standort der Messstation wurde im Planteil A gekennzeichnet. <p>Die Schutzstreifenbreiten wurden nochmal geprüft und angepasst. Die Bestandsbäume innerhalb der Schutzstreifen wurden lediglich nachrichtlich gekennzeichnet. Unter „Hinweise“ im Planteil B ist aufgeführt, dass Bäume, welche sich innerhalb von Schutzstreifen befinden, bei Abgang an anderer Stelle zu ersetzen sind.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	
--	--	--------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

4.2		(noch zu Städtische Werke Magdeburg GmbH)	<p>ber zwingend zu informieren. Sich außer Betrieb befindlicher Leitungsbestand kann bei Bedarf, in Abstimmung mit dem Bereich AN-AG, zurückgebaut werden. Der Ansprechpartner ist aus dem einzuholenden Schachtschein zu entnehmen. Eine Netzerweiterung für eventuell geplante Neuanlüsse ist von der vorhandenen MD-Gasleitung jederzeit möglich.</p> <p>Infoanlagen: Im angegebenen Bereich befindet sich eine in Betrieb befindliche SWM Info Anlage mit LWL Kabel, welche umverlegt, tiefergelegt oder mit Halbschalen geschützt werden muss. Im Zuge des weiteren B-Planverfahrens muss geprüft werden, inwieweit Umverlegungen oder Schutzmaßnahmen notwendig werden. Des Weiteren wird einer Überbauung unserer Anlagen nicht zugestimmt. Zusätzlich sollte die neue Trassenführung und die dazugehörigen Verteiler und Abzweigkästen, in den öffentlichen Bereich eingeplant werden. Die Versorgung der geplanten Neubauten wäre über einen Anschluss an den vorhandenen Anlagebestand möglich. Die Entscheidung einer Versorgungsvariante, kann nur bei konkreter Anfrage vorgenommen werden.</p> <p><u>Wasserversorgung</u> Die Stellungnahme vom 10.05.2017 behält weiterhin ihre Gültigkeit. Des Weiteren wird Folgendes angemerkt: Laut Begründung zum Bebauungsplan wird von bis zu 7 Geschossen ausgegangen. Es sind da-</p>	<p>Die Lage der Info-Anlage ist bekannt. Sie befindet sich innerhalb des durch ein Leitungsrecht geschützten Korridors. Die Hinweise zur Umverlegung, Tieferlegung oder der Schutz werden in der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise haben keine direkte Auswirkung auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sie werden an den Erschließungsträger zur Beachtung in der Erschließungsplanung weitergegeben.</p>	kein Beschluss erforderlich
-----	--	-------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------

		(noch zu Städtische Werke Magdeburg GmbH)	<p>her ggf. Druckerhöhungsanlagen in den Gebäuden anzuordnen. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über bereits im Versorgungsnetz vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnende Unterflurhydranten. Unter Punkt 4.5 Altlastenverdachtsflächen in der Begründung zum Bebauungsplan wurde auf eine mögliche Kontamination des Bodens hingewiesen. Für die Erschließung sind daher ggf. SLA-Rohre aus PE 100 bzw. andere geeignete Rohrmaterialien einzusetzen und fachgerecht nach den Vorgaben des Herstellers einzubauen.</p> <p>Stellungnahme vom 10.05.2017:</p> <p>Folgender Leitungsbestand befindet im angrenzenden Bereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - VW DN 150GGG, Baujahr 1996, im südlichen Straßenbereich der Virchowstraße <p>Eine Versorgung des Bebauungsgebietes ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand in der Virchowstraße möglich. Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bebauungsplanes beträgt 3,8 bar, dies entspricht einer Versorgungsdrehhöhe von 94 m NHN 1992. Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über bereits im Versorgungsnetz vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnende Unterflurhydranten.</p>	<p>Die Leitung befindet sich außerhalb des Plangebietes.</p> <p>Der Hinweis wurde in die Begründung unter 5. Trink- und Löschwasserversorgung aufgenommen.</p>	
--	--	-------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

4.3		(noch zu Städtische Werke Magdeburg GmbH)	<p>Unter Pkt. 2.7 Bodenverhältnisse/ Baugrund/ Grundwasser wird in der Begründung zum Bebauungsplan auf eine mögliche Kontamination des Bodens hingewiesen. Für die Erschließung sind daher ggf. SLA-Rohre aus PE 100 bzw. andere geeignete Rohrmaterialien einzusetzen und fachgerecht nach den Vorgaben des Herstellers einzubauen.</p> <p><u>Wärmeversorgung</u> Zum Abwägungsergebnis vom 11.06.2018 bzgl. Der Straßen- und Wegeführung wird Einspruch erhoben. Es gilt weiterhin das Schreiben vom 14.11.2018: Gemäß dem B-Planentwurf Stand Januar 2017 wurde eine Verkehrsfläche auf den SWM-Flurstücken 5/11, 104/5 und 106/5 der Flur 165 geplant. Nach einer ausführlichen Prüfung der Notwendigkeit durch den zuständigen Netzbetreiber müssen wir Ihnen leider mitteilen, dass eine Veräußerung der Teilfläche des Reserveheizkraftwerkes „Virchowstraße“, aufgrund der derzeitigen und geplanten betrieblichen Nutzung, nicht möglich ist. Demnach sind Straßen- und Wegeplanungen etc. auf den benannten Flurstücken untersagt. Wir bitten hiermit um die Anpassung des Bebauungsplans.</p>	<p>Der Hinweis betrifft die spätere Bauausführung und ist für den Bebauungsplan nicht relevant.</p> <p>Das Erschließungssystem des Entwurfes basierte auf einer Ringerschließung mit zwei Anbindepunkten an die Virchowstraße. Aufgrund der nachträglichen Stellungnahme der SWM GmbH & Co. KG wurde das Erschließungssystem angepasst. Um das Gebiet unabhängig vom Grundstückserwerb entwickeln zu können, erfolgt die Erschließung mittels Sackgasse und Wendehammer. Einem völligen Verzicht auf eine Verbindung zur Virchowstraße über die Flächen des Heizkraftwerkes kann jedoch nicht zugestimmt werden, da die Entfernungen von der Bebauung der Brandenburger Straße bis zum geplanten Spielplatz oder zum Universitätsgelände unattraktiv lang sein würden. Das Prinzip der kurzen Wege trägt maßgeblich zur Wohnqualität bei. Dabei ist auch an eine Weiterentwicklung der Universitätsflächen nördlich des Plangebietes zu denken. Es wird daher</p>	kein Beschluss erforderlich
-----	--	-------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------

4.4		(noch zu Städtische Werke Magdeburg GmbH)	<p>In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das Reserveheizwerk „Virchowstraße“ der SWM-Fernwärmeversorgung. Das Reserveheizwerk verfügt über eine Kapazität von max. 100 MW (Brennstoffleistung: 104 MW, bei Öl- oder Gasfeuerung, Öltank 3.000 qm) und wird auch zukünftig für die sichere und zuverlässige Fernwärmeversorgung der Stadt Magdeburg benötigt. Die Anlage wurde nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes genehmigt/errichtet und wird auch nach diesen Maßgaben betrieben und von den zuständigen Behörden überwacht. Im Rahmen der gesetzlichen Grenzwerte muss damit gerechnet werden, dass von der Anlage in bestimmtem zulässigem Umfang</p>	<p>ein 5 m breiter Fuß- und Radweg festgesetzt. Dieser kann unabhängig von der Gebieterschließung zu einem Zeitpunkt realisiert werden, wenn der Eigentümer Bereitschaft zum Verkauf (z.B. durch Änderungen in der Nutzung des Grundstückes) signalisiert.</p> <p>Ein Abwägungsbeschluss zu den Inhalten der vorgebrachten Anregungen wurde bereits mit Beschluss zur Zwischenabwägung (DS0547/17, Beschluss-Nr.1912-055(VI)18) am 22.05.2018 durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gefasst. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Ein erneuter Einzelbeschluss ist damit entbehrlich, da keine neuen Sachverhalte vorgebracht wurden.</p> <p>Aufgrund der Lage zum Heizkraftwerk wurde eine schalltechnische Untersuchung (ökocontrol GmbH, Bericht-Nr.: 1-15-05-030 v. 19.04.2017) durchgeführt. Dabei wurden die Emissionswerte aus der Genehmigung nach dem BImSchG und die vor Ort gemessenen Werte vom 12.04.2017 berücksichtigt. Somit auch die Möglichkeit, eines Dauerbetriebes. Das Heizkraftwerk ist als Gewerbebetrieb einzustufen, womit zum einen die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Zusatzanforderungen der TA-Lärm zu berücksichtigen sind. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber für Mischgebiete (60</p>	kein Beschluss erforderlich
-----	--	-------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------

4.5		(noch zu Städtische Werke Magdeburg GmbH)	<p>Emissionen ausgehen können, die auf eine unmittelbar benachbarte Wohnbebauung einwirken. Des Weiteren befindet sich auf dem geplanten Baugrundstück die Haupt-Magistraltrasse der Fernwärmeversorgung als oberirdische Sockelleitung (2 x DN 500). Diese Trasse ist für die Fernwärmeversorgung ganzjährig und täglich 24 Stunden in Betrieb.</p> <p><u>Elektroversorgung</u> (im Auftrag und im Namen der Netze Magdeburg GmbH) Es bestehen diverse Konflikte zwischen vorhandenen, wild gewachsenen Bäumen, welche festgesetzt werden sollen. Hinzu kommt, dass Flächen, die derzeit für bestehende Leitungsanlagen genutzt werden, Bauflächen zugeordnet</p>	<p>dB(A)) und allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) eingehalten. Die Orientierungswerte für die Nacht für Allgemeine Wohngebiete (40 dB(A)) werden in direkter Nähe zum Heizkraftwerk um bis zu 10 dB (A) überschritten. Da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich sind, setzt der B-Plan eine Reihe von geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung, schallschützende Bauteile) können die Beeinträchtigungen größtenteils kompensiert werden. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um eine rein rechnerische Überschreitung handelt. Das Ersatzkraftwerk tritt für den Fall ein, dass das MHKW Rothensee den Energiebedarf nicht decken kann und das dort gelegene Ersatzkraftwerk den Mehrbedarf ebenfalls nicht abfängt. Innerhalb des Jahres 2016 kam das Ersatzkraftwerk beispielsweise an keinem Tag zum Einsatz.</p> <p>Im Sinne der städtebaulichen Entwicklung dieser Brachfläche mit einer Nutzung, die zur Stärkung der zentralen Lagen beiträgt, sind die geringfügige Überschreitung der Gewerbe-Orientierungswerte der DIN 18005 und der TA-Lärm in den Nachtstunden hinzunehmen.</p> <p>In Abstimmung mit SWM (Beratung vom 22.08.2017) wurde festgestellt, dass eine Umverlegung aller Leitungen für einen Erschließungsträger nicht darstellbar ist. Die ungünstigen Trassenverläufe wurden in die Planung</p>	kein Beschluss erforderlich
-----	--	-------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------

		<p>(noch zu Städtische Werke Magdeburg GmbH)</p>	<p>werden und dann die Leitungen nicht mehr frei bewirtschaftet werden können. Es ist erforderlich, diese aus der Aufstellung des Bebauungsplanes herrührenden Konflikte innerhalb des B-Planverfahrens zu lösen. Daher wird gefordert:</p> <p>1. Die bestehenden 10kV-Leitungen im Planteil A mit einem gemeinsamen beschränkten GFL von 3,50 m Breit zu schützen, welches im Planteil B wie folgt auszugestalten ist: Auf den mit Leitungsrecht belasteten Baufeldern ist eine Bebauung erst zulässig, wenn die Leitungsanlage in Abstimmung mit den Netzen Magdeburg GmbH durch Umverlegung in öffentliche Flächen außer Betrieb genommen worden sind (§ 9 Abs. 2 BauGB)</p> <p>2. Den nordwestlichen Teil der Grünfläche zwischen MI und Spielplatz, der derzeit im Planteil A ohne Ausgestaltung mit (Umverlegung Fernwärmetrasse“ gekennzeichnet ist, im Planteil A mit einem rechtsverbindlichen GFL für alle umzulegenden Medien koordiniert zu kennzeichnen mit der Klarstellung, dass in diesem Teil der Grünfläche keine Anpflanzungen zulässig sind (also auch keine Sträucher). Sofern die Breite erforderlich ist, kann diese zugearbeitet werden.</p> <p>4. Die umfangreichen Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen sind mit einer Einschränkung bezüglich der Mindestabstände zu Leitungsanlagen oder Schutzmaßnahmen zu untersetzen.</p>	<p>bestmöglich integriert.</p> <p>Es wurde in Abstimmung mit SWM eine Trasse für die zukünftig Lage der Fernwärmetrasse und eventuell der 10 KV-Leitungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) gesichert.</p> <p>Durch die Festsetzung des GFL besteht ein grundsätzliches Überbauungs- und Bepflanzungsverbot im Bereich der zukünftigen Trasse. Sofern sich die Umverlegung also entgegen der bisherigen Annahmen wirtschaftlich darstellen lässt, ist dies innerhalb der gesicherten Trasse möglich. Eine Bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB im Planteil B ist entbehrlich, da es zu keiner Kollision mit festgesetzten Baufeldern kommt.</p> <p>Die Textlichen Festsetzungen enthalten hinsichtlich der Einschränkungen zur Bepflanzung einen Hinweis auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen". Das Merkblatt ersetzt die Richtlinie GW125 und das Merkblatt</p>	
--	--	--------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

4.6		(noch zu Städtische Werke Magdeburg GmbH)	<p><u>Abwasserentsorgung</u> (im Auftrag und im Namen der AGM mbH) Der ausgewiesene zukünftige Bebauungsbereich soll und wird im Trennsystem erschlossen. Zudem wird durch den Erschließungsträger eine Kanalnetzerweiterung erforderlich. Die Schmutzwasserableitung ist in den Mischwasserkanal in der Virchowstraße vorzunehmen.</p> <p>Die vollständige dezentrale Regenwasserentsorgung der privaten Wohn- und Gewerbestandteile über Versickerung in Mulden/ Rigolen ist hydrogeologisch zulässig und nachgewiesen (vgl. Begründung Pkt. 5 und Anlage 2). Die Versickerung des Regenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen in einem straßenbegleitenden Mulden-Rigolen-System (M-R-S) ist für die gleichnamige Fläche zwar nachgewiesen, allerdings fehlt der Nachweis für den Lastfall „Notüberlauf aus den privaten Mulden/ Rigolen in das öffentliche M-R-S“. Dieser ist essentiell und zu ergänzen. Die Anordnung der Notüberläufe der Privatanlagen in das öffentliche M-R-S und fortführend von diesem in den KM erfordert eine klare Kaskadierung, die folgende Aspekte berücksichtigen muss:</p> <p>1. Private Mulde (pM) ➔ öff. Rigole: Sohle pM</p>	<p>M162 „Bäume auf unterirdischen Leitungen“. Das Regelwerk enthält die Vorgaben zu Pflanzungen im Bereich von Leitungen. Der zukünftige und bestehende Leitungskorridor wird damit hinreichend gesichert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sofern ein Notüberlauf in das öffentliche Mulden-/Rigolensystem durch die privaten Grundstückseigentümer erfolgt, bedarf es der Genehmigung der SWM. Im Rahmen der Genehmigung sind die genannten technischen Parameter einzuhalten und nachzuprüfen. Eine Festsetzung auf der Ebene des Bebauungsplans ist nicht möglich und nicht erforderlich.</p>	kein Beschluss erforderlich
-----	--	-------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------

4.7		(noch zu Städtische Werke Magdeburg GmbH)	<p>– Oberbodendicke \geq OK öR 2. Priv. Rigole (pR) \rightarrow öR: OK pR \geq OK öR 3. Notüberläufe DN200: Sohlegefälle IS \geq 1% Volleinstau Mulden/ Rigolen Flächen deren Anlagen zur dezentralen Regenwasserentsorgung mit dem öffentlichen Kanalsystem verbunden sind, werden vollständig gemäß AEB, d.h. ohne jegliche Reduzierung, regenwasserseitig veranlagt.</p> <p>Aus der Unterlage wird nicht ersichtlich, ob und mit welchem Ergebnis eine Eignung der öffentlichen Grünfläche/ Spielplatzfläche für eine zentrale Versickerung des Regenwassers geprüft worden ist. Die Aussage ist wichtig zu ergänzen. Dabei ist konkret zu klären, ob die Grün-/ Spielfläche als Oberflächenspeicher im Sinne einer Notentlastung nutzbar ist und der angrenzende Gehweg in diesem Bereich bis auf Fahrbahnniveau abgesenkt und als ca. 20 cm flache, ca. 2 m breite Abflussrinne ausgeformt werden kann. Für die Erschließungsstraße müsste dann dieser Bereich den Geländetiefpunkt in Längsrichtung markieren.</p>	<p>Es wurde eine Voruntersuchung zur Entwässerung durchgeführt. Hiernach erfolgt die Versickerung des Niederschlagswassers über straßenbegleitende Mulden. In Abstimmung mit der SWM GmbH wurde rechnerisch nachgewiesen, dass diese Mulden zur Entwässerung ausreichen sind und ein zentrales Versickerungsbecken entbehrlich ist. Um den Notüberlauf in die zukünftige öffentliche Grünfläche zu führen, müsste hier der Tiefpunkt des gesamten Geländes liegen. Da das Gelände an die Virchowstraße anbindet, muss dieser also wesentlich tiefer als die Virchowstraße (ca. 54 m NHN) liegen. Das Gelände liegt derzeit jedoch bis zu 2 m höher. Ein Notüberlauf in die öffentliche Grünfläche würde eine Abgabung des Geländes in einer nicht vertretbaren Größenordnung bedeuten. Die vorgenannten Aussagen wurden in der Begründung ergänzt.</p>	kein Beschluss erforderlich
4.8			Bei der Anordnung der Entwässerungsanlagen ist zu beachten, dass im Extremfall eine Überlastung dieser Anlagen eintreten kann. Daher ist der	Die Hinweise sind bei der späteren Erschließungsplanung zu berücksichtigen, welche durch das Tiefbauamt zu genehmigen und	kein Beschluss erforderlich

4.9		(noch zu Städtische Werke Magdeburg GmbH)	<p>Straßenraum so zu gestalten, dass dieser beidseitig von Borden eingefasst wird und die Grundstückszufahrten mit einer angemessenen Aufhöhung gegenüber der Straßenoberkante ausgebildet werden. Für die Mulden in Straßentyp B ist hier eine Aufhöhung der auf der straßenabgewandten Seite und Ausformung auf der straßenzugewandten Seite zur Wahrung des Muldenvolumens vor dem Hintergrund eines gezielten Fahrbahneinstaus im Versagungsfall der Mulden erforderlich. In den nachgeordneten Gebieten (MI II, WA I, WA II) ist sicherzustellen, dass deren geplante Orographie diese Anschüttung zulässt.</p> <p>Zu den Abwasserkanälen ist in Abhängigkeit der Nennweite eine Mindestschutzbreite einzuhalten. Es ist das Merkblatt „Schutzstreifen für abwassertechnische Anlagen“ anzuwenden. Die Schutzstreifenbreite ist entsprechend zu markieren. Eine Überbauung dieser Anlage ist nicht zulässig. Die Einhaltung der maximalen Gesamtschutzstreifenbreite gilt auch für vorhandene und geplante Baumstandorte. Das DWA Merkblatt M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten. Der beidseitige Schutzstreifen von 2,0 m ab OK Mulde/ Rigole ist zu beachten und darzustellen. Es wird den Grundstückseigentümern in einem Abstand von 0,5 m von der Böschungsoberkante der jeweiligen Mulde/ Rigole das Pflanzen von Büschen/ Hecken (keine Bäume) sowie das Aufstellen von Zäunen (keine Mauern!) gestattet. Zudem ist abzusichern, dass Hecken/ Büsche dauerhaft so ge-</p>	<p>durch SWM zu bestätigen ist. Eine Festsetzung auf der Ebene des Bebauungsplans ist nicht möglich und nicht erforderlich. Vorgaben für die privaten Grundstückszufahrten über das Mulden-/Rigolensystem werden im Rahmen der Erschließungsplanung konzipiert, geprüft und genehmigt. Sie werden als Bestandteil der späteren Zufahrtsgenehmigungen an die Bauherren ausgereicht.</p> <p>Die Schutzstreifenbreite wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch die Festsetzung des GFL besteht ein grundsätzliches Überbauungs- und Bepflanzungsverbot. Die Ausnahmeregelung wurde gemäß der Stellungnahme der SWM in den Bebauungsplan übernommen.</p>	kein Beschluss erforderlich
-----	--	-------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------

4.10		(noch zu Städtische Werke Magdeburg GmbH)	<p>pfligt werden, dass diese nicht in die Mulde wachsen. Durch turnusmäßige Begehungen wird dies regelmäßig später geprüft.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die Allgemeinen Hinweise der Stellungnahme vom 10.05.2017 behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind im weiteren Planverfahren stets zu berücksichtigen.</p> <p>Stellungnahme vom 10.05.2018: Die Versorgung mit Strom, Fernwärme, Gas, SWM-Info und Wasser sowie die Entsorgung dieses Gebietes sind technisch möglich. Der dazu notwendige Aufbau der entsprechenden Anlagen und Netze steht jedoch unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit.</p> <p>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).</p> <p>Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist für die Ebene der Bauleitplanung nicht relevant. Die angegebenen Regelwerke sind als Stand der Technik bei der Planung der späteren Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies wird im späteren separaten Genehmigungsverfahren geprüft.</p> <p>Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen, Planteil B des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>	kein Beschluss erforderlich
------	--	-------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------

		(noch zu Städtische Werke Magdeburg GmbH)	<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 12.03.2015) der SWM Magdeburg/ AGM zu berücksichtigen (als Anlage beigefügt). Gegen den vorliegenden Vorentwurf des B-Plans bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Die gegebenen Hinweise bitten wir im weiteren B-Plan-Verfahren zu berücksichtigen. Die SWM Magdeburg sind über den Fachbereich TS-K in alle anstehende Planungen, auch die des Erschließungsträgers, rechtzeitig einzubeziehen. Der rechtsverbindliche Leitungsbestand kann - auch in digitaler Form erfragt werden.</p>	<p>Die Schutzstreifen wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet.</p> <p>Die spätere Erschließungsplanung ist von der Gemeinde zu genehmigen und vorab von der SWM GmbH & Co. KG zu bestätigen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	
5	23.07.18	Untere Wasserbehörde	Die untere Wasserbehörde stimmt dem Entwurf des B-Planes unter Berücksichtigung nachfolgender Hinweise zu.	Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist auf diesen zu belassen. Ein entsprechender Verweis auf die geltende	kein Beschluss erforderlich

		(noch Untere Wasserbehörde)	<p>Hinweise: 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. Jedoch wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 durch Tiefgaragen ermöglicht. Bei dieser Festsetzung ist ein Versickern von Niederschlagswasser kaum noch möglich.</p> <p>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.</p> <p>Grundsätzlich sind Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (hier Versickerungsmulde Straße) gemäß dem Arbeitsblatt der DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berechnen und zu betreiben. Die Versickerungsmulde sollte im Bebauungsplan dargestellt werden.</p>	<p>Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg findet sich im Planteil B unter „Nachrichtliche Übernahmen“. Darüber hinaus sind konkrete Flächen zur Versickerung auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Die hierfür benötigte Fläche wurde rechnerisch ermittelt. Die Berechnung ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Bodens ist laut Bodengutachten gegeben.</p> <p>Die einzelnen Entwässerungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Im Rahmen der Genehmigung ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit, auch in Bezug auf eventuelle Altlasten, gutachterlich vom Bauherren zu erbringen. Ein entsprechender Hinweis befindet sich in der Begründung zum Bebauungsplan.</p> <p>Die Versickerungsmulde ist im Bebauungsplan dargestellt, mit einem „V“ gekennzeichnet und in der Planzeichenerklärung erläutert. Die geltenden Regelwerke sind im Rahmen der Erschließungsplanung, welche durch die Gemeinde zu genehmigen ist, zu beachten.</p>	
6	12.07.18	Untere Immissionsschutzbehörde	<p>Nach unserer Auffassung ist bei der Realisierung des Bebauungsplanes davon auszugehen, dass eine Körperverletzung eintritt.</p> <p>Begründung: Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro ÖKO Control GmbH erstellt. Dieses Büro ist eine nach § 26 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zugelassene Messstelle. In der Nachtzeit werden an vielen</p>	<p>Das Urteil des BVerwG bezieht sich auf ein Urteil des BGH wonach mit einem <i>Annäherungswert</i> von 70-75/60-65 dB(A) bei Tag/Nacht eine enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle bezogen auf Fluglärm eines Militärflughafens erreicht wird. Das heißt, die Schwelle bis wohin der Nachbar gem. § 906 BGB den Eingriff entschädigungslos hin zunehmen hat. Das Urteil des BVerwG v.</p>	kein Beschluss erforderlich

		(noch Untere Immissions-schutzbehörde)	<p>Gebäudekanten (Höhe 16,5m über GOK) Werte von 65, 60 und 55 dB(A) ausgewiesen.</p> <p>Trotz geplanter Riegelbebauung beträgt die Überschreitung der Nacht-Orientierungswerte stellenweise 15 dB(A). Die Untere Immissionsschutzbehörde sieht diesen Fakt im Abwägungsprozess für Wohnbebauungen als rechtwidrig an.</p> <p>Zur Abwägung, d.h. hier zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung wird im Bauleitplanverfahren üblicherweise die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit den abwägungsfähigen Orientierungswerten (nachts 40dB(A) für Wohngebiete und 45dB(A) für Mischgebiete) herangezogen.</p> <p>Der allgemeine Abwägungsspielraum einer Gemeinde für Verkehr beträgt grundsätzlich 5 dB(A). Sofern jedoch die Immissionen ein Ausmaß erreichen, das eine Körperverletzung zu befürchten ist, was bei Werten gleich/ über 60 dB(A) nachts anzunehmen ist, ist die Grenze der gemeindlichen Abwägung überschritten.</p> <p>Hierzu führt das BVerwG (Beschluss vom 22. Dezember 2004- 4 B 75/04) aus:</p> <p>„Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird vom Bundesverwaltungsgericht und vom Bundesgerichtshof bei Gebieten, die - auch - zum Wohnen bestimmt sind, mit 70 bis 75 dB(A) tagsüber und 60 bis 65 dB(A) nachts markiert (vgl. BVerwG; Urteil vom 28.Oktober 1998-BVerwG 11 A 3.98 - BVerwGE 107, 350; BGH, Urteil vom 25. März 1993-111 ZR 60/91 -BGHZ 122,76).“</p> <p>Hinweis: Die Beteiligung des Eisenbahnbundesamtes (Bahn-lärm) ist im derzeitigen Verfahren nicht ersichtlich.</p>	<p>28.10.1998 bezieht sich auf einen Straßen-ausbau. In diesem Urteil stellt das BVerwG gleichwohl dar, dass die o.g. Werte stets fallbezogen zu betrachten sind und die Zumutbarkeitsschwelle sich anhand jedes konkreten Einzelfalles zu bestimmen hat (Lage, Vorbelastung Art des Lärms, etc.). Eine gesetzliche Vorgabe, wonach der Abwägungsspielraum der Gemeinde auf 5 dB(A) begrenzt ist, gibt es nicht.</p> <p>Im besagten Fall des BGH wurde der Entschädigungsanspruch des Klägers aufgrund der Lärmbeeinträchtigungen bejaht, da es an jeglichen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen mangelte.</p> <p>Das angeführte Urteil des BGH gibt also keinen allgemein anwendbaren Grenzwert zur Gesundheitsgefährdung oder gar Körperverletzung vor.</p> <p>Aufgrund der Lage zur Bahnlinie, zum Magdeburger Ring sowie zum Heizkraftwerk wurde eine schalltechnische Untersuchung (öko-control GmbH, Bericht-Nr.: 1-15-05-030 v. 19.04.2017) durchgeführt. Nach erfolgter Untersuchung der Schallausbreitung ist der Schienenverkehr als Lärmquelle kritische einzustufen. In der Begründung unter 6. „Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen“ sind wesentliche Informationen des Gutachtens wiedergegeben.</p> <p>Grundsätzlich hat sich die Planung neuer Baugebiete danach auszurichten, dass die</p>	
--	--	----------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

		(noch Untere Immissions-schutzbehörde)		<p>Orientierungswerte der DIN18005 Teil 1 nicht überschritten werden. Dies wäre nur durch die Änderung der Planungsziele zugunsten eines Gewerbegebietes umsetzbar. Eine mögliche gewerbliche Einzelhandelsnutzung widerspräche dem Magdeburger Märktekonzept und hätte negative Auswirkungen auf die Geschäftsstraße Breiter Weg. Der für das Gebiet erforderliche Verdichtungsgrad, die Gebäudehöhe und die Gestaltungsvielfalt wären im Gewerbebereich einzig über eine Büronutzung realisierbar, für welche jedoch derzeit kein Bedarf besteht. Eine Misch- und Wohnnutzung ist zur Belebung der innerstädtischen Brachfläche damit ohne Alternative.</p> <p>In der Abwägung ist auch zu berücksichtigen, dass mit der Einführung des neuen Berechnungsverfahrens für Schienenwege im Jahr 2015 der ursprüngliche „Bahn-Bonus“ von 5 dB (A) entfallen ist und somit nun strengere Maßstäbe anzusetzen sind als vor 2 Jahren. Diese Tatsache führt allgemein zu Problemen bei der Entwicklung bahnnaher Flächen in Großstädten.</p> <p>Die o.g. DIN 18005 Teil 1 führt weiterhin aus: In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange</p>	
--	--	----------------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

		(noch Untere Immissions-schutzbehörde)		<p>überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahme – insbesondere Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.</p> <p>Passive Schallschutzmaßnahmen kommen erst zum Tragen, wenn die Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes ausgeschöpft sind. Eine Schallschutzwand entlang der Bahnlinie steht aufgrund der Dimension und damit der Kosten außer Verhältnis. Durch das bloße Abrücken der Bebauung von der Bahnlinie wäre es nicht möglich die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehr gemäß Bei- blatt 1 der DIN 18005 vor den Fassaden ohne weitere Maßnahmen einzuhalten.</p> <p>Aufgrund der Ineffizienz aktiver Schallschutzmaßnahmen trifft der Bebauungsplan folgende passive Schallschutzfestsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Errichtung einer mehrgeschossigen Riegelbebauung - Vorgaben zur Grundrissgestaltung - Vorgaben zum Schallschutz der Außenbauteile (Lärmpegelbereiche) - Einschränkungen bei der Gestaltung von Außenwohnbereichen (Balkone Loggien) <p>Durch diese Maßnahmen können im Innenbereich wohnverträgliche Verhältnisse geschaffen werden und die Überschreitung der Nacht- - Orientierungswerte der DIN18005 im Au-</p>	
--	--	----------------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

		(noch Untere Immissions-schutzbehörde)		<p>ßenbereich kompensiert werden. Die Tag-Wohngebietswerte werden fast überall eingehalten.</p> <p>Allein durch die Anordnung der Baukörper können im Zentrum des Plangebietes, d.h. im Schallschatten 10 – 15 dB (A) niedrigere Schallwerte erreicht werden. Durch die Vorgaben zur Grundrissgestaltung kann die Beeinträchtigung des Schienenlärms weiter gemindert werden.</p> <p>Die Überschreitung der Nacht-Orientierungswerte um punktuell bis 15 dB (A) im Außenbereich ist unter Berücksichtigung des höher einzuordnenden Planungsziels der Innenentwicklung mit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort - kurze Wege Wohnen/ Arbeiten - Nutzung vorhandener Infrastruktur <p>hinzunehmen. Eine ausführliche Darlegung der Auswirkungen der Planung ist der Begründung zum B-Plan zu entnehmen.</p> <p>Die Lärmsituation des Plangebietes unterscheidet sich nicht von den umliegenden (Wohn-) Quartieren im Bereich der Erzbergerstraße/ Otto-von-Guericke-Straße oder von anderen innerstädtischen Baugebieten in Bahn- oder Straßennähe.</p> <p>Ein Abwägungsbeschluss zu den Inhalten der vorgebrachten Anregungen wurde bereits mit Beschluss zur Zwischenabwägung (DS0547/17, Beschluss-Nr.1912-</p>	
--	--	----------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

		(noch Untere Immissions-schutzbehörde)		<p>055(VI)18) am 22.05.2018 durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gefasst. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Ein erneuter Einzelbeschluss ist damit entbehrlich, da keine neuen Sachverhalte vorgebracht wurden.</p> <p>Das Eisenbahnbundesamt wurde am Verfahren beteiligt. Es ging eine zustimmende Stellungnahme ein.</p>	
7.1	11.07.18	Untere Naturschutzbehörde	<p>Bevor Anregungen zum Planinhalt gegeben werden ist es erforderlich, darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann. In der Begründung zum Bebauungsplan wird in Kapitel 1.2 „Planverfahren“ behauptet, der vorliegende Bebauungsplan unterliefe der Regelung des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB. Diese Behauptung trifft nicht zu, da die Voraussetzungen des § 13 a Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht gegeben sind. Dabei ist es irrelevant, dass im vorgelegten Entwurf die festgesetzten Bauflächen um wenige Quadratmeter unter die Schwelle von 20.000 m² gedrückt wurden, um das Regelverfahren zu umgehen. Gemäß der genannten Rechtsvorschrift ist die Grundfläche des in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplans Nr. 230-4 „Erzberger Straße / Luisenturm“ zur Beurteilung der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens hinzuzurechnen. Für den Bebauungsplan Nr. 230-4 ist eine Mindestversiegelung in Höhe der geplanten Gebäudegrundfläche sowie ca. zusätzlich der Hälfte dieser Zahl durch anrechenbare Neben-</p>	<p>Laut § 13 a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan ohne weitere Einschränkungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn er der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient und die in ihm zulässige Grundfläche 20.000 m² nicht übersteigt.</p> <p>Der Bebauungsplan dient sowohl der Wiedernutzbarmachung von Flächen als auch der Nachverdichtung und ist unbestritten eine Maßnahmen der Innenentwicklung. Bei der Berechnung der Grundfläche ist auf die zukünftig bebaute Fläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO abzustellen. Verkehrsflächen bleiben unberücksichtigt (vgl. BVerwG, 08.12.2016 - 4 CN 4.16). Laut Flächenbilanz ergibt sich für die Baufelder WA I, WA II, MI I und MI II eine Fläche von 24.242 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 im WA und 0,6 im MI werden trotz möglicher Überschreitung durch Nebenanlagen die 20.000 m² des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht überschritten (vgl.</p>	kein Beschluss erforderlich

		(noch zu Untere Naturschutzbehörde)	<p>anlagen zu erwarten. In Ermangelung anderer verwertbarer Angaben ist gemäß § 13a (1) Satz 3 BauGB diese Zahl in Ansatz zu bringen. Es kommt demnach eine zu erwartende Grundfläche von ca. 5437 m² aus dem unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Nr. 230-4 zur Grundfläche von 19.394 m² hinzu. Insgesamt werden somit 24.831 m² anrechenbarer Grundfläche im Sinne von § 13 a (1) Satz 2 festgesetzt. Dies entspricht einer Überschreitung der Höchstzahl um ca. 24%.</p> <p>Der räumliche Zusammenhang dürfte unbestreitbar sein, schließlich grenzen die Plangebiete auf einer Länge von ca. 125 m aneinander. Der zeitliche Zusammenhang ergibt sich aus dem Vergleich der Verfahrensleiste des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 230-4 „Erzberger Straße / Luisenturm“ mit der zeitlichen Abfolge der Verfahrensschritte des vorliegenden Bebauungsplans. Man kann hier durchaus von Parallelverfahren sprechen. Der sachliche Zusammenhang wird durch die Begründungen beider Bebauungspläne und ihren Inhalt belegt. Im Kapitel 3.3 „Verkehrsflächen“ im Abschnitt „Innere Erschließung“ der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans heißt es:</p> <p><i>„Die Zu- und Abfahrt des Plangebietes wird auf eine Länge von 100 m mit der zukünftigen Bebauung auf dem östlich angrenzenden Grundstück der MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg ... gemeinsam genutzt. Dem entsprechend sind die Straßenraumbreiten und Nutzungsarten der Straße definiert.“</i></p> <p>Gemeint ist damit der im Folgenden genannte Straßentyp A, der „den Verkehr aus dem Plangebiet und den Verkehr der zukünftigen Bewohner des neuen</p>	<p>Begründung zum B-Plan 7.5 Flächenbilanz). Zum Bebauungsplan Nr. 230-4 „Erzbergerstraße-Luisenturm.“ Besteht zwar ein räumlicher jedoch kein inhaltlicher Zusammenhang, da:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der lediglich Festsetzungen zur Höhe und Lage der Gebäude trifft, 2. das Plangebiet zweifelsfrei Bestandteil des Innenbereichs i.S. des § 34 BauGB ist und 3. für diese Bebauung bereits ein Bestandskräftiger Bauvorbescheid zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes vorlag. <p>Ein Abwägungsbeschluss zu den Inhalten der vorgebrachten Anregungen wurde bereits mit Beschluss zur Zwischenabwägung (DS0547/17, Beschluss-Nr.1912-055(VI)18) am 22.05.2018 durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gefasst. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Ein erneuter Einzelbeschluss ist damit entbehrlich, da keine neuen Sachverhalte vorgebracht wurden.</p>	
--	--	-------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

7.2		(noch zu Untere Naturschutzbehörde)	<p><i>Wohnquartiers Virchowstraße Ecke Erzbergerstraße auf(nimmt)</i>".Damit korrespondiert der Abschnitt aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 230-4 „Erzbergerstraße / Luisenturm“:</p> <p><i>„Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 230-3, Virchowstraße' besteht das Planungsziel, zum gegebenen Zeitpunkt eine gemeinsame Zufahrt mit dem Bebauungsplan Nr. 230-4,Erzbergerstraße - Luisenturm' einzurichten.“</i> Der Straßentyp A wird daher eigens wegen seiner Erschließungsfunktion für den Nachbarbebauungsplan festgesetzt; ohne diese Straße wäre die Erschließung des benachbarten Baugebietes nicht gegeben.</p> <p>Unabhängig von dem oben dargelegten wird zum Planinhalt angeregt,</p> <p>1. den Wendehammer am Westende der Erschließungsstraße Typ B spiegelverkehrt, also mit der Ausbuchtung nach Süden, anzuordnen.</p> <p>Begründung: Durch die Ausrichtung des Wendehammers nach Norden geht zusätzlich Grünfläche verloren. Hinzu kommen die Beeinträchtigungen durch die Umverlegung der Fernwärmeleitung, die bei einer Änderung des Wendehammers weniger aufwändig wäre. Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden. Dies gilt auch dann, wenn entgegen der Rechtslage der Bebauungsplan weiterhin im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden sollte. Angesichts des immensen Verlustes an Vegetation im Plangebiet, die sowohl als Lebensraum als auch als klimawirksame Struktur ohne Ausgleich entfallen soll, muss jede Möglichkeit</p>	<p>Eine Ausrichtung des Wendehammers nach Süden verhindert die derzeit festgesetzte wegbegleitende Baumpflanzung im MI II. Die Auswölbung Richtung Norden erfolgt auf einer Fläche die ohnehin vollständig durch ein Leitungsrecht belastet ist und auf welcher Baum- und Strauchpflanzungen nicht möglich sind (vgl. Stellungnahme SWM GmbH & Co.KG Abwägungskatalog 4.10). Aus städtebaulicher Sicht wäre eine Ausrichtung gen Süden ungünstig, da die Fassung des Straßenraumes auf der Nordseite des MI II durch ein Gebäude (derzeit als Baulinie festgesetzt) nicht mehr umsetzbar wäre.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
-----	--	-------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------

7.3		(noch zu Untere Naturschutzbehörde)	<p>der Vermeidung von Beeinträchtigungen genutzt werden.</p> <p>2. die Baulinien in den beiden nördlichen Baufeldern des WA auf die Südseite der Baufelder zu verlegen. Begründung: Laut Baumbestandsplan konzentriert sich der geschützte und damit grundsätzlich zu erhaltende Baumbestand am Nordrand des westlichen Baufeldes. Die Festsetzung der Baulinie an der Westseite des Baufeldes würde die nahezu komplette Beseitigung des Baumbestands nach sich ziehen. Dies gilt für das benachbarte Baufeld in abgeschwächter Form ebenso. Die angestrebte bauliche Ausnutzung ließe sich auch mit einer anderen Anordnung der Baulinie (oder durch einen Verzicht auf sie) erreichen. Damit sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die ursprüngliche Festsetzung vermeidbar und demzufolge unzulässig.</p>	<p>Die Festsetzung einer Baulinie auf der Westseite der Baufelder nördlich der Erschließungsstraße erfolgte aus städtebaulichen Gründen. Hiermit sollte die bestehende, in Nord-Südrichtung verlaufende Bauungskante der Universität aufgenommen werden. Die Möglichkeit zum Erhalt des Baumbestandes wird nunmehr über eine Ausnahmeregelung unter § 4 der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingeräumt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
7.4			<p>3. den „Bereich der Leitungen“ in § 16 der textlichen Festsetzungen präziser zu bezeichnen. Es sollte ein Abstand von einheitlich 2,5 m beiderseits der Leitungen als nicht wieder zu bepflanzen festgesetzt werden. Begründung: In § 16 der textlichen Festsetzungen wird festgelegt, dass bei abgängigen Bäumen im Bereich der Leitungen der Ersatz an anderer Stelle erfolgen sollte. Zwar findet sich im Bebauungsplan eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche, diese ist jedoch nicht identisch mit den von Bäumen freizuhaltenden Flächen aus privaten Normen oder Regelwerken. Es ist seitens der unteren Naturschutz-</p>	<p>Im Planteil B/ Textliche Festsetzungen befindet sich ein Hinweis auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“. SWM verweist selbst in ihrer Stellungnahme auf dieses Merkblatt (vgl. Abwägungskatalog 4.1). Dieses Merkblatt beinhaltet die Maßgabe zum Abstand der Stammachse zum Außendurchmesser der Leitung von mindestens 2,5 m, so dass dem Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde vom Grundsatz her bereits entsprochen wird. Solange keine konkretere Vereinbarung zwi-</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>

		(noch zu Untere Naturschutzbehörde)	behörde und verschiedenen anderen Stellen der Landeshauptstadt Magdeburg angestrebt, sich mit den Versorgungsträgern auf einen einheitlichen Abstand von 2,5 m beiderseits von Leitungen zu verständigen. Im Hinblick auf eine hinreichende Bestimmtheit der Festsetzung sollte diese so getroffen werden.	schen dem Leitungsträger und der Landeshauptstadt Magdeburg getroffen wurde, ist jedoch jeglicher Eingriff in den bestehenden Schutzstreifen mit dem Träger des Leitungsrechtes abzustimmen.	
8	05.07.18	Untere Denkmalschutzbehörde	Zu dem uns zur Stellungnahme übergebenen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 230-3, „Virchowstraße“ teilen wir Ihnen mit, dass es aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde keine grundsätzlichen Einwände gibt. Das unter Pkt. 2.2 genannte denkmalgeschützte Gebäude im Plangebiet (nach unseren Unterlagen auf dem Flurstück 10010) ist auch mit dem genannten Umbau/Sanierung als Baudenkmal zu erhalten. Da sich das Plangebiet auch innerhalb des archäologischen Flächendenkmals der "Magdeburger Altstadt einschließlich der historischen Festungsanlagen" nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) befindet, sind grundsätzlich die gesetzlichen Anforderungen gemäß §§ 9 Abs. 3 und 14 Abs. 1 i.V. m. Abs. 2, 3 und 9 DenkmSchG LSA zu beachten. Zudem sind die Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie zu berücksichtigen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Baudenkmal wurde im Planteil A gekennzeichnet. Ein Verweis auf das archäologische Flächendenkmal befindet sich im Planteil B des Bebauungsplanes.	kein Beschluss erforderlich
9	26.06.19	Untere Bauaufsichtsbehörde	1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können die Orientierungswerte der DIN 18005 in allen Plangebieten nicht eingehalten werden. Das Erfordernis an gesunde Wohn- und Schlafverhältnisse ist durch geeignete aktive und passive Schallschutz-	1. u. 2. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden für die Tagzeit eingehalten und für die Nachtzeit überschritten. Wird ein neues Wohngebiet ausgewiesen, kann grundsätzlich davon ausgegangen wer-	kein Beschluss erforderlich

		<p>(noch Untere Bauaufsichtsbehörde)</p>	<p>maßnahmen sicherzustellen (Verweis auf den Stadtratsbeschluss vom 03.05.18: "Um die Vorgaben der Lärmschutzverordnung zu erfüllen, sind zusätzliche bautechnische und baurechtliche Maßnahmen zu planen").</p> <p>2. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden trotz der Anordnung einer 7-geschossigen Riegelbebauung im MI Idie Nachtwerte für Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet örtlich um bis zu 15 dB überschritten. Aus diesem Grund ist im Planteil A eine Lärmschutzwand mit Angabe der Länge und Höhe festzusetzen. Sollte das Maß der Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen reduziert werden, so ist aus bauordnungsrechtlicher Sicht die angedachte Nutzung nicht zulässig.</p> <p>3. Im MI I ist das Baufeld als Riegelbebauung auf eine Länge von 100 m festzusetzen.</p> <p>4. Die in § 18 der textlichen Festsetzung benannte lärmabgewandte Fassadenseite der jeweiligen Baufelder ist im Planteil A eindeutig farblich zu markieren. Des Weiteren ist die Zuordnung zum Lärmpegelbereich nach DIN 4109 mit dem dazugehörigen Gesamtschalldämm-Maß am jeweiligen Fassadenteil eindeutig durch textliche Festsetzungen zu benennen.</p> <p>5. Die in § 19 der textlichen Festsetzung aufgeführten Überschreitungen der Orientierungswerte sind an jeder Gebäudefassade im Planteil A</p>	<p>den, dass bei Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Allerdings kann in begründeten Einzelfällen von den Werten dieses Regelwerks abgewichen werden. Vor allem in Ballungsräumen mit einem engen Netz an hochbelasteter Verkehrswege, wie im vorliegenden Fall, ist es kaum zu vermeiden, dicht an immissionsträchtige Nutzungen heranzurücken. Für solche Wohngebiete ist die Schutzbedürftigkeit durch die bestehenden Vorbelastungen reduziert.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan analysiert in der Anlage 4 die Verhältnismäßigkeit einer Lärmschutzwand mit dem Ergebnis des Ausschlusses. Aufgrund der alternativ festgesetzten passive Schallschutzmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Errichtung einer mehrgeschossigen Riegelbebauung - Vorgaben zur Grundrissgestaltung - Vorgaben zum Schallschutz der Außenbauteile (Lärmpegelbereiche) - Einschränkungen bei der Gestaltung von Außenwohnbereichen (Balkone Loggien) <p>erfolgt eine Kompensation der Überschreitung, so dass den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen durch bauliche Maßnahmen entsprochen werden kann, auch wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum nicht eingehalten werden können.</p> <p>Ohnehin enthalten DIN-Normen keine norma-</p>	
--	--	------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

		<p>(noch Untere Bauaufsichtsbehörde)</p>	<p>mit der Zuordnung der Lärmpegelbereiche genau zu definieren. (Die genaue Kennzeichnung jeder Fassade ist für eine spätere Beurteilung im Baugenehmigungsverfahren unumgänglich).</p> <p>6. Auf Grund der Schallüberschreitungen sind für alle Schlaf- und Kinderzimmer Schallschutzfenster mit Lüftung vorzusehen. Dieser Sachverhalt sollte in der Planzeichenerklärung mit aufgenommen werden.</p> <p>7. Das Baufeld WA I ist aus der Lärmquelle Parkplatz Nachbargrundstück zu verschieben.</p> <p>8. Die Baufelder sind zu vermaßen.</p> <p>9. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht ist eine NHN-Angabe erforderlich.</p>	<p>tiven Festlegungen gebietsbezogener Grenzwerte. Sie können bei der Bauleitplanung lediglich als Orientierungshilfe bzw. als grober Anhalt herangezogen werden. Die DIN 18005 stellt in ihrem Beiblatt 1 selbst darauf ab, dass die Einhaltung der Orientierungswerte „wünschenswert“ ist, um einen ausreichenden Schutz vor Lärmimmissionen zu erfüllen.</p> <p>Die städtebaulichen Gründe der Innenentwicklung mit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort - kurze Wege Wohnen/ Arbeiten - Nutzung vorhandener Infrastruktur <p>stellen ein hochrangiges Entwicklungsziel dar. Der Bebauungsplan informiert ausführlich über die Vorbelastung im Gebiet. Im Sinne der Umsetzung der städtebaulichen Vorgaben ist es zumutbar, diese bekannte Vorbelastung hinzunehmen.</p> <p>Ein Abwägungsbeschluss zu den Inhalten der vorgebrachten Anregungen wurde bereits mit Beschluss zur Zwischenabwägung (DS0547/17, Beschluss-Nr.1912-055(VI)18) am 22.05.2018 durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gefasst. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Ein erneuter Einzelbeschluss ist damit entbehrlich, da keine neuen Sachverhalte vorgebracht wurden.</p> <p>3. Eine Festsetzung zur Mindestlänge der Riegelbebauung wurde ergänzt.</p>	
--	--	------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

		(noch Untere Bauaufsichtsbehörde)		<p>4. Die lärmabgewandten Seiten wurden nunmehr unter § 18 konkret benannt. Die Lärmpegelbereiche wurden in die jeweiligen Baufelder eingetragen.</p> <p>5. Eine Kennzeichnung der Schallwerte aus der Immissionsprognose für jedes Fassadenteil ist nicht aussagefähig, da die Werte auf einer möglichen Bebauungsvariante beruhen. Diese Variantenbetrachtung dient lediglich zur Abschätzung der zukünftigen Werte. Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche in Verbindung mit den Maßnahmen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ bestimmt das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile hinreichend genau. Die Einhaltung des Schalldämmmaßes ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>6. Der Sachverhalt ist in den Textlichen Festsetzungen unter § 19 konkretisiert worden.</p> <p>7. Die Belegungszeiten des Parkplatzes der Universität wurden beim zuständigen Dezernat 5, Zentraler Dienst, Abteilung K52 nochmals genau erfragt. Die Befragung ergab Folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 Turnhalle – Nutzung bis 22.00 Uhr • 1 Hörsaalgebäude – Nutzung bis 22.00 Uhr • Lerngebäude Geisteswissenschaften – i.d.R. bis 22.00 Uhr, nach Absprache auch danach, <p>In der vorlesungsfreien Zeit findet kein Betrieb</p>	
--	--	-----------------------------------	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

		(noch Untere Bauaufsichtsbehörde)		<p>statt. Gemäß den gewonnen Erkenntnissen wurde das Schallschutzgutachten nochmal konkretisiert. Die Richtwerte für Gewerbelärm werden im WA I eingehalten. Eine Verschiebung des Baufeldes ist nicht erforderlich.</p> <p>8. Eine Vermaßung der Baufelder wurde dort, wo es sinnvoll ist nachgetragen. Baufelder mit konischem Zuschnitt können nicht eindeutig vermaßt werden.</p> <p>9. Es wurden NHN-Höhen als maximale Gebäudehöhen festgesetzt.</p>	
9	28.07.18	Landesforstbetrieb Sachsen-Anhalt	<p>Seitens des Landesforstbetriebes (territorial Forstbetrieb Altmark) besteht keine Zuständigkeit bzw. Betroffenheit. Essind keine Flächen in Verwaltung des Landesforstbetriebes betroffen und etwaige hoheitliche Zuständigkeiten bezüglich einer möglichen Waldeigenschaft liegen nicht beim Landesforstbetrieb.</p> <p>Hoheitlich zuständig gemäß Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt sind die Landkreise und kreisfreien Städte und in diesem speziellen Fall die Untere Forstbehörde beim Landkreis Jerichower Land. Der Vorgang ist dem Landkreis Jerichower Land bereits bekannt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die untere Forstbehörde, Landkreis Jerichower Land FB 7 Umwelt, wurde am Vorgang beteiligt und um Einschätzung gebeten. Mit Stellungnahme vom 16.08.2017 wurde nach Prüfung der Örtlichkeit und Bestockung der Fläche festgestellt, dass es sich nicht um Wald i.S. des § 2 (1) WaldG LSA handelt.</p>	kein Beschluss erforderlich
10	25.06.18	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Gefahrenabwehrbehörde	<p>Die Unterlagen wurden zuständigkeitshalber zur Bearbeitung und zum abschließenden Verbleib an das Polizeirevier Magdeburg, Hallische Straße 3, 39104 Magdeburg versandt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	kein Beschluss erforderlich

11	09.07.18	Industrie- und Handelskammer Magdeburg	Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Magdeburg verweist auf folgenden Punkt: Die im Süden des Geltungsbereiches angrenzenden Unternehmen (u.a. DHL) und das Reserveheizkraftwerk der Städtischen Werke Magdeburg dürfen durch die geplante heranrückende Wohnbebauung in ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht beeinträchtigt werden. Eine Standortsicherung und -entwicklung ist zu gewährleisten.	Die SWM GmbH & Co.KG wurden zum Vorentwurf des Bebauungsplanes beteiligt. Es bestehen grundsätzlich keine Einwände zu den beabsichtigten Planungszielen der heranrückenden Wohnbebauung. Die Betroffenheit weiterer Unternehmen im Umkreis des Plangebietes konnte durch die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan nicht festgestellt werden.	kein Beschluss erforderlich
----	----------	----------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------