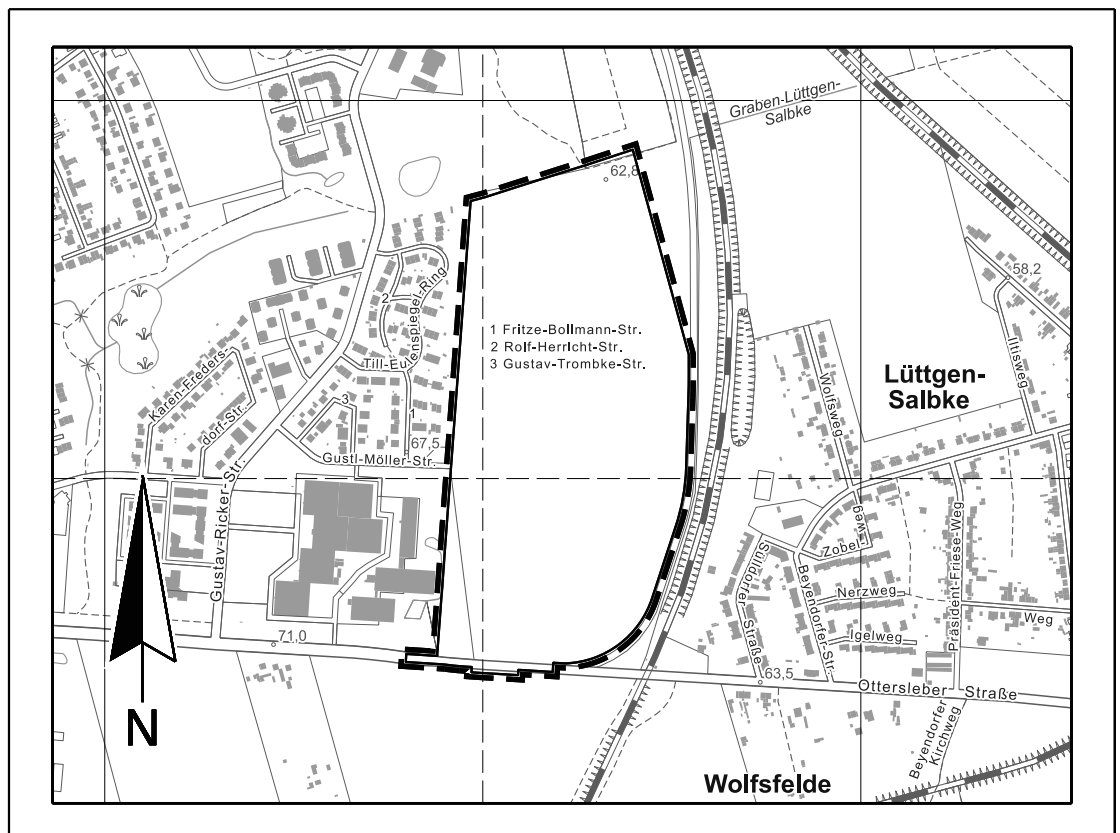


Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung)
der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 431-1A
OTTERSLEBER CHAUSSEE / AM HOPFENGARTEN
Stand: Oktober 2020

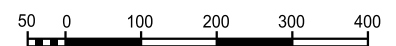


Planverfasser:

BaulandGesellschaft GbR

Jahring 28

39104 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 10/2020

I (Frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 24.10.2017 um 17:00 Uhr in der Kantine des Maco-Möbelmarkts eine Bürger*innenversammlung statt.

Nachfolgende Belange wurden in der Bürger*innenversammlung vorgetragen und werden wie folgt berücksichtigt:

Belang	Stellungnehmende	Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
1 Art und Maß der baulichen Nutzung	Bürger*innenversammlung 24.10.2017	A1.1	Es wird die Frage gestellt, wie hoch im Wohngebiet und im Gewerbegebiet gebaut werden darf.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Wohngebiet darf maximal 2-geschossig gebaut werden. Für das Gewerbegebiet ist eine Maximalhöhe von 10 m vorgesehen. Damit passen sich die Gebäudehöhen im Planungsgebiet der Umgebungsbebauung an.
	Bürger*innenversammlung 24.10.2017	A1.2	Es wird die Frage nach geplanten Gemeinbedarfslächen für Kita oder Schule, bzw. Versorgungseinrichtungen gestellt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gemäß Spielplatzflächenkonzeption ist der Einzugsbereich 403, zu dem das Plangebiet gehört, mit der Kennziffer 1c bewertet. Dies bedeutet, dass die Erweiterung/Sanierung/Ausbau der vorhandenen Spielflächen mittel- bis langfristig erforderlich ist. Daher wird im B-Plan eine Erweiterungsfläche von 1.165 m ² als Spielplatz festgesetzt. Diese wird unmittelbar angrenzend an den bereits vorhandenen öffentlichen Spielplatz im Till-Eulenspiegel-Ring errichtet, so dass dann eine Gesamt-Spielplatzfläche von ca. 1.800 m ² den zukünftigen Bedarf im Einzugsbereich ausreichend abdeckt. Die fußläufige Anbindung an die Wohngebiete ist vorgesehen.

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 431-1A 5. Änderung „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“
Stand: Oktober 2020

Belang	Stellungnehmende	Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
				<p>Die Schulentwicklungsplanung der Landeshauptstadt Magdeburg sieht keinen neuen Standort im Einzugsbereich vor. Es ist davon auszugehen, dass kein Bedarf an einem Schul- bzw. Kitaneubau in diesem Stadtteil besteht.</p> <p>Die Nahversorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Lebensmittelmärkte abgedeckt. Im Sondergebiet Einzelhandel an der Gustav-Ricker-Straße wird evtl. eine weitere Ansiedlung erfolgen.</p>
2 Verkehr	Bürger*innenversammlung 24.10.2017	A2.1	<p>Es wird die Frage gestellt, inwieweit durch die Werkstraße eine Entlastung der Gustav-Ricker-Straße erfolgen kann.</p> <p>Es wird sich gesorgt, dass die leeren Tieflader, die vom Werksgelände Enercon kommen, sich nicht an die vorgegebenen Geschwindigkeiten halten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Werkstraße wurde ausschließlich als Zubringerstraße zum Werksgelände Enercon hergestellt. Es erfolgt keine Öffnung für den individuellen PKW-Verkehr. Weiterhin wird auf das Straßenverkehrsrecht verwiesen.</p>
	Bürger*innenversammlung 24.10.2017	A2.2	<p>Die Öffnung der Gustl-Möller-Straße für den Pkw-Verkehr wird kritisch gesehen. Es wird die Frage gestellt, ob das Abpollern der Gustl-Möller-Straße zum neuen Wohngebiet hin dauerhaft bestehen bleibt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Bereits zum Aufstellungsbeschluss wurde durch den Stadtrat gefordert, dass keine Erschließung des Plangebietes über die Gustl-Möller-Straße erfolgen soll. Eine Durchfahung für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wird gewährleistet. Die Anbindung an die Gustl-Möller-Straße ist für den PKW - Verkehr nur in begründeten Ausnahmefällen (Havarie) möglich. Dies wird durch bauliche Maßnahmen (z.B. Poller) gesichert. Ein entsprechender Hinweis ist im B-Plan enthalten.</p>
	Bürger*innenversammlung 24.10.2017	A2.3	<p>Es werden Fragen zum Planungsstand der Straßenbahn samt Wendeschleife sowie zum geplanten Kreisverkehr gestellt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vorhaltetrasse für die Straßenbahn ist im gültigen Flächennutzungsplan verankert und</p>

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 431-1A 5. Änderung „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“
Stand: Oktober 2020

Belang	Stellungnehmende	Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
				<p>wird als übergeordnete Planung in den Bebauungsplan übernommen. Die Umsetzung dieser Planungen ist nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Für die Verortung der Anbindung des Plangebiets an die Ottersleber Chaussee ist der gültige Planfeststellungsbeschluss „Erweiterung des Flugplatzes Magdeburg mit Teilverlegung der B 71“ maßgeblich. Dieser sieht bei einer teilweisen Umverlegung der B 71 deren Anbindung über einen neuen Knotenpunkt vor.</p> <p>Zur Anbindung des Plangebiets an die Ottersleber Chaussee wurde durch die Dr. Brenner Ing. Gesellschaft mbH eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung durchgeführt, diese liegt mit Stand 31.05.2018 vor. Im Ergebnis soll die verkehrliche Erschließung des Plangebiets über eine signalisierte Einmündung an die Ottersleber Chaussee erfolgen. Die Art der Anbindung genügt in Summe dem heute vorhandenen und dem zukünftig hinzukommenden Verkehrsaufkommen. Gleichzeitig ermöglicht sie eine problemlose Anbindung an den im Zusammenhang mit der Teilverlegung der B71 geplanten Knotenpunkt.</p> <p>Zur Bürgerversammlung lag diese Leistungsfähigkeitsuntersuchung noch nicht vor.</p>

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 431-1A 5. Änderung „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“
Stand: Oktober 2020

Belang	Stellungnehmende	Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
	Bürger*innenversammlung 24.10.2017	A2.4	Es wird angeregt, die nördlich gelegene Grünfläche fußläufig anzubinden sowie den westlichen Grünstreifen fußläufig zu durchwegem.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es wird ein Fuß-/Radweg als Verlängerung der Planstraße Nr. 10 zur nördlichen Grünfläche geführt. Bei dem 5 m breiten westlichen Grünstreifen handelt es sich um eine Fläche zur Anpflanzung einer dichten Feldhecke aus Bäumen und Sträuchern als Ausgleichsmaßnahme. Eine fußläufige Durchwegung ist daher nicht möglich. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraßen B enthält einen einseitigen Fußweg und Grünstreifen, so dass ein Fuß- und Rad-Verkehr hier problemlos möglich ist.
3 Schallschutz	Bürger*innenversammlung 24.10.2017	A3.1	Es wird die Frage gestellt, ob Lärmschutzmaßnahmen zu den Bahngleisen hin vorgesehen sind. Der Schienen- und Verkehrslärm wird kritisch gesehen. Es wird gefragt, ob das Schallschutzgutachten eingesehen werden kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet liegt ein Schalltechnisches Gutachten vom 12.05.2017 vor. Daraus hervorgehend wurden Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den Bebauungsplan übernommen. Als Anlage zum Bebauungsplan kann das Gutachten jederzeit im Stadtplanungsamt eingesehen werden. Als Teil der öffentlichen Auslegung wird es auch online einsehbar sein.
4 Niederschlagsentwässerung	Bürger*innenversammlung 24.10.2017	A4.1	Es wird die Frage gestellt, ob Festsetzungen für die Regenwasserversickerung der privaten Flächen vorgesehen sind. Die GWA Hopfengarten hätte zur bestehenden Versickerungsproblematik eine Arbeitsgruppe gebildet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Den B-Plan-Unterlagen liegen zwei Fachtechnische Stellungnahmen zur Versickerung bei. Der B-Plan beinhaltet Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser. Gemäß

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 431-1A 5. Änderung „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“
Stand: Oktober 2020

Belang	Stellungnehmende	Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
				Wasserhaushaltsgesetz ist das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem privaten Grundstück zurückzuhalten und zu verwerten. Für die privaten Wohn- und Gewerbegrundstücke ist ein Baugrundgutachten mit Niederschlagsentsorgungskonzept zu erstellen. Es werden im B-Plan Lösungen vorgegeben. Sollte der Nachweis auf Basis des Niederschlagsentsorgungskonzepts nicht gelingen, darf das überschüssige Regenwasser der privaten Grundstücke auf Antrag in das öffentliche Entwässerungssystem abgeleitet werden.
Müllentsorgung	Bürger*innenversammlung 24.10.2017	A5.1	Es wird die Frage gestellt, ob die privaten Stichstraßen vom Städtischen Abfallbetrieb befahren werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bereich der Einfahrt in die Privatstraßen sind Müllsammelstellplätze für die jeweils anliegenden Grundstücke vorgesehen, so dass die Müllfahrzeuge nicht in die Stichstraßen fahren müssen.
Ausführung und Bauablauf	Bürger*innenversammlung 24.10.2017	A6.1	Es wird die Frage gestellt, wie die spätere Vermarktung der Flächen läuft und wer die Grundstücke verkauft. Weiterhin wird gefragt, über welche Straße die Baufahrzeuge in das Plangebiet fahren werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen werden durch einen privaten Erschließungsträger entwickelt und vermarktet in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt. Es wird zeitgleich mit dem Bebauungsplan durch den Erschließungsträger eine Erschließungsplanung erarbeitet. Eine Lärmbelastigung während der Bautätigkeiten ist nicht auszuschließen, diese ist aber zeitlich begrenzt und geht mit jedem Bauvorhaben einher.

II (Frühzeitige) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.05.2017 über die Aufstellung des Bebauungsplans informiert und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt.

Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme:

Untere Denkmalschutzbehörde
 Untere Bauaufsichtsbehörde

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise:

GDM com mbH Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation, Schreiben vom 14.06.2017
 Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte, Schreiben vom 07.06.2017
 Avacon AG, Schreiben vom 24.05.2017
 Landesamt für Verbraucherschutz, Schreiben vom 19.05.2017
 50Hertz Transmission GmbH, Schreiben vom 18.05.2017

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen:

Aus diesen Stellungnahmen sind die folgenden Hinweise und Anregungen für den Bebauungsplan wie folgt von Belang:

Belang	Stellungnehmer	Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
1 Übergeordnete Planungen / Regional- und Landesplanung	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Oberste Landesentwicklungs- behörde Schreiben vom 12.06.2017	B 1.1	Es wird dargelegt, dass die Prüfung des Vorentwurfs vom April 2017 ergab, dass es sich bei der vorgesehenen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 431-1A „Ottersleber Chaussee/Am Hopfengarten“ um eine raumbedeutsame Planung handelt, die der landesplanerischen Abstimmung gemäß § 13 Abs. 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) in Form einer landesplanerischen Stellungnahme bedarf. Die Raumbedeutsamkeit ergibt sich insbesondere aus der Lage und der Größe des Plangebietes (Geltungsbereich ca. 18,1 ha Fläche) sowie aus der mit der Planung insbesondere verfolgten Zielstellung, eine bisher	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde hinsichtlich der Übereinstimmung der Planungsziele mit den Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP) und des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2025 überarbeitet. Mit Schreiben vom 09.10.2017 wurde die ergänzte Begründung an das Ministerium übermittelt. Da die Planungsziele der vorgesehenen 5. Änderung des B-Plans

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 431-1A 5. Änderung „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“
Stand: Oktober 2020

Belang	Stellungnehmer	Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			<p>überwiegend als Ackerfläche genutzte Fläche nunmehr einer überwiegenden baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (Fläche des WA ca. 10 ha) zuzuführen. Diesbezüglich wird insbesondere auf die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur im Kapitel 2 sowie zur Entwicklung der Freiraumstruktur im Kapitel 4 des LEP 2010 verwiesen. In der Planbegründung wird bisher nicht dargelegt, inwieweit das Planungsziel des geänderten B-Planes mit den Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2025 der Landeshauptstadt Magdeburg übereinstimmt. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund bedeutsam, dass die im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg enthaltenen Darstellungen in vielen Stadtbereichen nicht mehr mit den aktuellen Planungszielen übereinstimmen. Die Planunterlagen sind daher unter Berücksichtigung der vorgenannten landesplanerischen Hinweise zu überarbeiten und zu ergänzen und zur landesplanerischen Abstimmung erneut vorzulegen.</p>	<p>(Wohnbaufläche) nicht mit denen des wirksamen Flächennutzungsplans (Gewerbefläche) übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Im beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2025 ist die Fläche als Wohnbaulandpotenzial dargestellt.</p>
	<p>Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Oberste Landesentwicklungsbehörde Schreiben vom 24.10.2017</p>	<p>B 1.2</p>	<p>Die vorgesehene raumbedeutsame Planung/ Maßnahme ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Es wird bestätigt, dass die Landeshauptstadt Magdeburg sich in der mit Schreiben vom 09.10.2017 ergänzten Planbegründung zur vorgesehenen 5. Änderung des B-Planes Nr. 431-1A „Ottersleber Chaussee/ Am Hopfengarten“ mit den Erfordernissen der Raumordnung, sich ergebend aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) und dem</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Regionale Planungsgemeinschaft (RPM) wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung am Planaufstellungsverfahren beteiligt.</p>

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 431-1A 5. Änderung „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“
Stand: Oktober 2020

Belang	Stellungnehmer	Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			<p>Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD), auseinandergesetzt und nachvollziehbar dargelegt hat, dass mit der vorgesehenen 5. Änderung des B-Planes Nr. 431-1A „Ottersleber Chaussee/ Am Hopfengarten“ den Erfordernissen der Raumordnung entsprochen wird. Die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg ist in Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung zu beteiligen.</p>	
	<p>Regionale Planungsgemeinschaft (RPM) Schreiben vom 16.06.2017</p>	B 1.3	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass in der Planbegründung die Auseinandersetzung mit den Vorgaben der Regionalplanung fehlt. Es werden die für die Planung relevanten Ziele des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg, 1. Entwurf aufgelistet.</p> <p>Nach Auffassung der RPM sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes (Stand 1. Auslegung) nach Ergänzungen in der Planbegründung mit dem Vorhaben vereinbar.</p> <p>Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Planung wurde bezüglich der Vorgaben der Regionalplanung überprüft und die Planbegründung entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung wurde gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA mit der landesplanerischen Stellungnahme durch die oberste Landesentwicklungsbehörde bestätigt.</p>
2 Verkehrserschließung	<p>Landesverwaltungsamt Referat Planfeststellungsverfahren Schreiben vom 04.04.2019</p>	B 2.1	<p>Es wird der Sachverhalt dargelegt, dass mit dem Bebauungsplan nicht in die Flughafenplanung eingegriffen wird und somit</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 431-1A 5. Änderung „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“
Stand: Oktober 2020

Belang	Stellungnehmer	Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			<p>der § 37 Abs. 3 StrG LSA hier nicht zutrifft, wonach Bebauungspläne nach § 9 Baugesetzbuch die Planfeststellung ersetzen können. Zusammenfassend schließen Sie innerorts das neue Baugebiet mit einer Zubringerstraße an die Landesstraße L 51, Ottersleber Chaussee, an. Sie greifen dabei nicht in die Planfeststellung der Flughafenplanung einschließlich der Anbindung der B71 an die Ottersleber Chaussee (L 51) ein. Sie greifen mit dieser Planung auch nicht in mögliche Kompetenzen der Planfeststellungsbehörde beim Landesverwaltungsamt ein, wenn Sie an die Landesstraße L 51 anschließen und diese den Bedingungen des künftigen Straßenverkehrs entsprechend anschließen. Dabei handelt es sich weder um einen Neubau oder Um- und Ausbau der Landesstraße. Nur dann könnte überhaupt die Zuständigkeit der Planfeststellungsbehörde gemäß § 49 Abs. 2 StrG LSA in Betracht gezogen werden. In diesem Fall würde aber § 37 Abs. 3 StrG LSA gelten.</p> <p>Gesamtergebnis: Für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 431-1A/5.Ä bedarf es weder einer Beteiligung noch einer Zustimmung der Planfeststellungsbehörde für Flughafen oder Straßenplanung des Landes Sachsen-Anhalt.</p>	<p>Der B-Planentwurf wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Grundlage für Festlegung der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an das vorhandene äußere Verkehrsnetz bilden die Leistungsfähigkeitsuntersuchung der Dr. Brenner Ing. GmbH Magdeburg vom 26.06.2020 unter Berücksichtigung des Planfeststellungsbeschlusses zum Flughafen ausbau bezüglich der Teilverlegung der B71 aus dem Jahre 1997.</p>
	<p>Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG Schreiben vom 16.06.2017</p>	<p>B 2.2</p>	<p>Es wird dargelegt, dass die Ottersleber Chaussee und die Gustav-Ricker-Straße durch die MVB mit Linienbussen befahren werden. Änderungen an verkehrstechnischen Anlagen die zur öffentlichen Nutzung gedacht sind, sind so auszulegen, dass die Befahrung mit 18 Metern Gelenkbussen möglich ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Befahrung durch Busse ist im Plangebiet grundsätzlich möglich. Die Vorhaltefläche für die Straßenbahn wurde in den B-Plan übernommen. Die</p>

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 431-1A 5. Änderung „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“
Stand: Oktober 2020

Belang	Stellungnehmer	Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			<p>Haltestellenanlagen, Neubau und/oder Änderungen, sind barrierefrei nach Magdeburger Standard auszubauen. Die Freihaltefläche für die Straßenbahn darf nicht ohne Zustimmung der MVB mit technischen Anlagen und/oder Ingenieurbauwerken überbaut bzw. bebaut werden. Die temporäre Nutzung der Freihaltefläche ist im Vorfeld mit der MVB abzustimmen.</p>	<p>weiteren Hinweise sind nicht Inhalt des B-Plan-Verfahrens.</p>
	<p>Deutsche Bahn AG Schreiben vom 16.06.2017</p>	<p>B 2.3</p>	<p>Zum Vorentwurf wurde entsprechend der Variantenuntersuchung für die verkehrliche Anbindung des Bebauungsgebietes eine der Varianten am Knoten 1 empfohlen. Unserer Empfehlung wurde mit dem vorliegenden Vorentwurf entsprochen. Straßenseitige Änderungen der Ottersleber Chaussee erfolgen in genügend großem Abstand zum Bahnübergang (ca. 250 m), so dass den Bahnübergang betreffend keine weiteren Forderungen bestehen.</p> <p>Hinweis zur Begründung zum B-Plan unter Nr. 3.3 5. Absatz: „Gemäß §34 (4) StrG LSA ersetzen Bebauungsplane“ ist in §37 (4) StrG LSA zu ändern</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum Vorentwurf wurde die Kreuzungsform der Straßenanbindung geändert. Die Kreuzungsvariante entspricht einer Einmündung an die Ottersleber Chaussee, gemäß dem Ergebnis der erstellten Leistungsfähigkeitsuntersuchung. Die Art der Anbindung genügt in Summe dem heute vorhandenen und dem zukünftig hinzukommenden Straßenverkehrsaufkommen. Der Planfeststellungsbeschluss zum Flughafenusbau legt bei einer Umverlegung der B71 einen Knotenpunkt zu deren Anbindung an die Ottersleber Chaussee fest, dieser Kreuzungspunkt wurde im Planfeststellungsverfahren mit der Deutschen Bahn abgestimmt und beschlossen. Die lagemäßige Anordnung der Anbindung des Plangebiets an die zukünftige Kreuzung gewährleistet bereits heute eine sinnvolle Verkehrsführung bei zukünftiger Umverlegung der B71.</p>

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 431-1A 5. Änderung „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“
Stand: Oktober 2020

Belang	Stellungnehmer	Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
				Die Begründung wurde dahingehend überarbeitet, dass der B-Plan kein planfeststellungseretzender Plan ist. Somit ist der betreffende Satz nicht mehr relevant, siehe auch B 2.1.
	SWM/AGM Schreiben vom 19.06.2017	B 2.4	Es wird angemerkt, dass die geplante Sperrung der Durchfahrbarkeit von der Gustl-Möller-Straße für die Bewirtschaftung und Betriebsführung der geplanten elektrischen Anlagen ungünstig ist und erhöhte Aufwendungen verursacht. Die Ausfallzeiten im Falle einer Störung würden sich erhöhen, was den gesetzlichen Versorgungsauftrag der Netze Magdeburg GmbH widerspricht. Dies wird daher abgelehnt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Durchfahrung für die Ver- und Entsorger ist gewährleistet. Die Anbindung der Planstraße B - Nr. 4 an die Gustl-Möller-Straße ist für den individuellen PKW - Verkehr nur in begründeten Ausnahmefällen (Havarie) möglich. Dies ist durch bauliche Maßnahmen (z.B. Poller) zu sichern.
	Untere Straßenverkehrsbehörde Schreiben vom 13.06.2017	B 2.5	Bei der Parzellierung und der Errichtung der notwendigen Grundstückszufahrten sind zwingend die festgesetzten Baumstandorte zu berücksichtigen.	Der Anregung wird gefolgt. Die Baumstandorte und Grundstückszufahrten sind in der Planzeichnung eingetragen.
3 Ver- und Entsorgung / Niederschlags- wasser	Umweltamt, Untere Wasser- Behörde Schreiben vom 01.06.2017	B 3.1	Die untere Wasserbehörde gibt folgende Hinweise: § 6 Beim Maß der baulichen Nutzung sollte die Unzulässigkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen usw. nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO festgesetzt werden, aufgrund der Vernässungsproblematik im B-Plan-Gebiet. § 6 sollte ebenfalls für das eingeschränkte Gewerbegebiet gelten. Denn auch hier sind Flächen für die Versickerung einzuplanen, da keine Ableitung des Regenwassers von diesen Flächen in den öffentlichen Kanal erfolgen soll.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es wird eine entsprechende textliche Festsetzung im B-Plan für das Allgemeine Wohngebiet getroffen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt, so dass 60% der jeweiligen Grundstücksfläche bebaut werden darf. 10% der Grundstücksfläche ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, was bedeutet, dass hier die natürliche Bodenfunktion als Versickerungsfläche

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 431-1A 5. Änderung „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“
Stand: Oktober 2020

Belang	Stellungnehmer	Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			<p>Des Weiteren sollen 10 % des Baugrundstücks für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen werden. Somit verbleibt keine ausreichende Fläche für eine ordnungsgemäße Versickerungsanlage.</p> <p>§14 Die <i>naturnahe</i> Gestaltung des Regenrückhaltebeckens ist mit der AGM /SWM GmbH abzustimmen. Die AGM /SWM GmbH ist für den ordnungsgemäßen Betrieb der Abwasseranlagen zuständig, denn in erster Linie ist das Regenrückhaltebecken ein technisches Bauwerk, welches regelmäßig zu unterhalten ist, damit seine Funktion erhalten bleibt. Es wird darauf hingewiesen, dass das Entwässerungskonzept mit der unteren Wasserbehörde und der AGM/SWM GmbH abzustimmen ist. Im südöstlichen Bereich des B-Plan-Gebietes befindet sich eine Vernässungsfläche, die in der Arbeitskarte der unteren Wasserbehörde zu vernässen Bereichen erfasst ist.</p> <p>Es werden weiterhin Hinweise zu widersprüchlichen Aussagen in der Begründung hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung gegeben.</p>	<p>erhalten bleibt und durch die Bepflanzung die Verdunstungsleistung des Bodens noch erhöht wird. Zusätzlich sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die verbleibende Möglichkeit der Versiegelung durch Nebenanlagen wird der Gewerbenutzung gerecht. Auch für die Gewerbegrundstücke ist durch den Bauherrn ein Niederschlagsentsorgungskonzept zu erstellen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Hinsichtlich der Dimensionierung und Gestaltung des Regenrückhaltebeckens (RRB) und des Entwässerungskonzepts fanden Abstimmungen mit den SWM/AGM statt. Das RRB soll am Geländetiefpunkt angeordnet werden. Da der Boden im Plangebiet nur bedingt versickerungsfähig ist, ist das RRB als Verdunstungsbecken vorgesehen, es ist für ein 10-jähriges Regenereignis dimensioniert.</p> <p>Die Begründung wurde entsprechend des aktuellen Stands der Planung überarbeitet.</p>
	SWM/AGM Schreiben vom 19.06.2017	B 3.2	Es wird der Hinweis gegeben, dass der Regenwasserabfluss aus dem Planungsgebiet zu beschränken ist und das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Regenwasser auf selbigen zu entsorgen oder zu nutzen ist. Es wird festgestellt, dass dieser Grundsatz beachtet wird. Bei Nachweis wäre eine	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden in die Begründung zum B-Plan eingearbeitet. Hinsichtlich der Dimensionierung und Gestaltung des Regenrückhaltebeckens</p>

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 431-1A 5. Änderung „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“
Stand: Oktober 2020

Belang	Stellungnehmer	Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			<p>Ableitung des Regenwassers in den öffentlichen Regenwasserkanal gerechtfertigt und möglich.</p> <p>Eine Ableitung des Regenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen über die zukünftig geplante Regenwasserkanalisation und -rückhaltung ist zulässig. Als Vorflut der Regenrückhaltung ist der Bodenkörper zu nutzen.</p> <p>Bei der Anordnung des Regenrückhaltebeckens und dessen langfristiger Wartung / Instandhaltung sind jegliche Nutzungskonflikte mit der geplanten Straßenbahnwendeschleife auszuschließen. Es ist eine Zufahrt/Stellfläche für ein Saug/Räumfahrzeug (Achslast 11t) vorzusehen und darzustellen.</p> <p>Es werden weitere Hinweise zur Anordnung von Regenwasserkanalanlagen gegeben.</p>	<p>(RRB) und des Entwässerungskonzepts fanden Abstimmungen mit den SWM/AGM statt. Die Festsetzungen im B-Plan wurden entsprechend dieser Abstimmungen getroffen.</p> <p>Es wurde eine Zufahrt, bzw. ein Wirtschaftsweg von der Planstraße C zum RRB vorgesehen.</p> <p>Die Hinweise werden in der Erschließungsplanung beachtet, sie betreffen nicht die Festsetzungen im B-Plan.</p>
	Untere Straßenverkehrsbehörde Schreiben vom 13.06.2017	B 3.3	Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde wird angemerkt, dass die für das Regenrückhaltebecken vorgesehene Fläche in den letzten Jahren mehrmals dauerhaft stark vernässt war und hier eine baugrundtechnische Untersuchung vorgenommen werden sollte, die ausweist ob der Standort geeignet ist. Ggf. müssten Alternativen gefunden werden.	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Den B-Plan-Unterlagen liegen zwei Fachtechnische Stellungnahmen zur Versickerung bei. Hinsichtlich der Lage und Dimensionierung des RRB und des Entwässerungskonzepts fanden Abstimmungen mit den SWM/AGM statt. Die Festsetzungen im B-Plan wurden entsprechend dieser Abstimmungen getroffen.</p>
4	SWM/AGM Schreiben vom 19.06.2017	B 4.1	<u>Gasversorgung</u>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 431-1A 5. Änderung „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“
Stand: Oktober 2020

Belang	Stellungnehmer	Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
<p>Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur</p>			<p>Das Bebauungsgebiet ist nicht erschlossen. Es wird auf den vorhandenen Leitungsbestand in der Gustl-Möller-Straße und der Ottersleber Chaussee hingewiesen. Die Versorgung mit Gas ist technisch möglich, eine Netzerweiterung ist jederzeit möglich.</p> <p>Es wird auf die im südwestlichen Bereich des Plangebiets verlaufende HD-Gasleitung hingewiesen. Im Bereich des geforderten und eingetragenen Schutzstreifens (10 m, beidseitig je 5 m) ist jegliche Überbauung untersagt. Dies gilt auch für die Anordnung von Bäumen und Sträuchern.</p> <p><u>Wasserversorgung</u> Das Bebauungsgebiet ist nicht erschlossen. Zur Absicherung der Versorgung mit Trinkwasser und des Feuerlöschbedarfs muss die äußere Erschließung (ca. 310 m) des Gebietes mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand erfolgen. Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass im Bereich der Ottersleber Chaussee eine HW DN 600 St der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH verläuft.</p> <p><u>Wärmeversorgung</u> Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der SWM-Wärmeversorgung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt. Der Text wurde in die Begründung übernommen.</p> <p>Der Schutzstreifen ist im Planteil B gekennzeichnet und die Freihaltung als textliche Festsetzung übernommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt. Der Text wurde in die Begründung übernommen. Das Amt für Brand- und Katastrophenschutz wurde beteiligt.</p> <p>Der Schutzstreifen ist im Planteil B gekennzeichnet und die Freihaltung als textliche Festsetzung übernommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend angepasst.</p>

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 431-1A 5. Änderung „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“
Stand: Oktober 2020

Belang	Stellungnehmer	Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			<p><u>Elektroversorgung</u> (im Auftrag und im Namen der Netze Magdeburg GmbH) Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet äußerlich nicht bzw. nur sehr bedingt erschlossen ist, dies ist in der Begründung Pkt. 2.1. falsch dargestellt. Es wird auf weitere Textfehler in der Begründung hingewiesen.</p> <p>Die fehlende Vernetzung zum angrenzenden Gebiet ist insgesamt als ungünstig zu bewerten, weil damit auch keine gegenseitige Reservehaltung von Anlagenkapazitäten möglich wird. Insbesondere im Norden ist eine zusätzliche Querverbindung zur Gustav-Ricker-Straße wünschenswert.</p> <p>Das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet ist ungünstig gelegen. Da in diesem Bereich keine elektrischen Anlagen bestehen, ist eine Erschließung oder ein langer Anschluss nur für diesen Bereich zu bauen. Beides kann wirtschaftlich aber nicht im Rahmen der Erschließung hergestellt werden. Es muss ein Versorgungskonzept erstellt werden.</p> <p>Am zentralen Knotenpunkt, der Kreuzung der Planstraßen A und C, ist voraussichtlich eine Versorgungsfläche Elektrizität für eine notwendige Transformatorenstation festzusetzen. Es werden weiterhin Hinweise zur Versorgung des GEE gegeben.</p> <p><u>Abwasserentsorgung</u> (im Auftrag und im Namen der AGM mbH)</p>	<p>Die Begründung wird dem aktuellen Stand der Erschließungsplanung angepasst.</p> <p>Die Vernetzung zur Gustav-Ricker-Straße wird entlang der Spielplatzfläche realisiert, es wurde ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht im Plan eingetragen.</p> <p>Die eingeschränkte Gewerbefläche ist bereits Bestandteil des rechtskräftigen B-Plans Nr. 431-1A und wurde in die Überplanung übernommen. Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist nach Aussage des Versorgungsträgers Netze Magdeburg GmbH grundsätzlich möglich. Die geplante Bebauung erfordert eine Erweiterung des Strom-Leitungsnetzes. Städtebaulich liegt die Gewerbefläche günstig an einer Haupterschließungsstraße.</p> <p>Eine Transformatorenstation wird am genannten Standort festgesetzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet sowie in der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 431-1A 5. Änderung „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“
Stand: Oktober 2020

Belang	Stellungnehmer	Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			<p>Der zukünftige Bebauungsbereich ist im Trennsystem zu erschließen. Als Vorflut für die Schmutzwasserableitung sind die vorhandenen KS DN800 zwischen Gustl-Möller-Straße (Schacht 19803) und Ottersleber Chaussee im öffentlichen Bereich zu nutzen.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Es wird darauf hingewiesen, dass die geplanten Straßenraumbreiten bei gleichzeitig festgesetzten straßenbegleitenden Baumreihen im vorliegenden Vorentwurf zu gering seien, um konfliktfrei alle Leitungsmedien einzuordnen. Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, SWM-Info sowie die Entsorgung dieses Gebietes sind technisch möglich. Für die Wärmeversorgung wird eine Erschließung des B-Plangebietes nicht erfolgen.</p> <p>Es werden weiterhin Hinweise für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Unterhaltung der geplanten abwassertechnischen Anlagen gegeben.</p>	<p>Eine Straßenraumbreite von 10 m ist mit einseitigem Gehweg und einer Baumreihe absolut üblich und wurde bereits an anderer Stelle vom Erschließungsträger so umgesetzt.</p> <p>Die Hinweise sind nicht B-Plan-relevant und werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
	<p>Trinkwasserversorgung MD GmbH Schreiben vom 13.06.2017</p>	<p>4.2</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Bebauungsplanes eine Trinkwasserhauptleitung DN 600 St der TWM vorhanden, diese ist mit dem zugehörigen Schutzstreifenbereich im Planvorentwurf zeichnerisch dargestellt. Gemäß dem DVGW-Regelwerk W 400-1 ist der entsprechende Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Durch die geplante Vorhaltefläche für die Straßenbahn wird dieser Schutzstreifenbereich teilweise nicht eingehalten. Dies ist zu korrigieren. Der Schutzstreifenbereich sollte auch als nicht</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde entsprechend angepasst. Der genannte Schutzstreifenbereich wird eingehalten sowie der Schutzstreifenbereich in den Planteil B übernommen und als nicht überbaubare Fläche festgesetzt.</p>

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 431-1A 5. Änderung „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“
Stand: Oktober 2020

Belang	Stellungnehmer	Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			<p>überbaubare Fläche nachrichtlich übernommen und festgesetzt werden.</p> <p>Es wird darauf verwiesen, dass die Trinkwasserhauptleitung Bestandsschutz hat und die TWM ihre Leitungsrechte durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit gemäß Grundbuchbereinigungsgesetz gesichert hat.</p> <p>Es wird weiterhin auf die Einhaltung der Technischen Regelwerke verwiesen.</p>	
5 Ver- und Entsorgung / Telekommunikation	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 30.05.2017</p>	B 5.1	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Da die vorhandenen Anlagen nicht ausreichend sind, soll für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Es werden weitere Hinweise die Erschließung und den technischen Ausbau betreffend gegeben.</p> <p>Die Telekom favorisiert die mögliche Erschließung des Wohngebietes, den Breitbandausbau mittels Festnetz FTTH – Technologie (Glasfasernetz) vorzunehmen.</p> <p>Nach dem möglichen Ausbau stehen in dem bezeichneten Gebiet Breitband-Anschlüsse mit bis zu 200 MBit/s im Download und bis zu 100 MBit/s im Upload zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Angaben wurden in die Begründung übernommen. Die Hinweise werden bei der Erschließungsplanung beachtet.</p>
	<p>SWM/AGM Schreiben vom 19.06.2017</p>	B 5.2	<u>Info-Anlagen</u>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 431-1A 5. Änderung „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“
Stand: Oktober 2020

Belang	Stellungnehmer	Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			Das B-Plan-Gebiet ist derzeit nicht mit SWM-Infoanlagen (TV, Tel. und Internet) erschlossen. Die Versorgung wäre nach einer Netzerweiterung technisch möglich. An der südlichen Baufeldgrenze befindet sich SWM Info-Anlagen, welche in Betrieb und in ihrem Bestand zu schützen sind.	
6 Denkmalschutz	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Schreiben vom 12.06.2017	B 6.1	Es wird bestätigt, dass keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben bestehen. Aus dem betroffenen Bereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Es wird auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde wird in den Planteil B aufgenommen.
7 Boden / Altlasten	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt Schreiben vom 01.06.2017	B 7.1	Die durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten Prüfungen zum Vorhaben ergaben, dass bergbauliche Arbeiten oder Planungen durch die Planung nicht berührt werden. Aus geologischer Sicht bestehen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde Schreiben vom 30.05.2017	B 7.2	Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird dem Vorhaben zugestimmt. Es werden Hinweise zu Flächen im nördlichen Bereich des Plangebiets, Flurstücke 1501/2 (Flur475) und 7503/1 (Flur 465) gegeben, für die sich der Altlastverdacht nicht bestätigt hat. Weitere Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen und Altlasten im Plangebiet liegen derzeit nicht vor. Für das Plangebiet wurde eine Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen nach einem für Sachsen-Anhalt entwickelten Verfahren, welches auf neuen Erkenntnissen in Auswertung der Reichsbodenschätzungsdaten	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Im beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2025 ist die Fläche als Wohnbaulandpotenzial dargestellt. Es handelt sich um eine Fläche, für die bereits seit dem

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 431-1A 5. Änderung „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“
Stand: Oktober 2020

Belang	Stellungnehmer	Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			<p>beruht, durchgeführt. Dieses Verfahren stellt auf die Bewertungskriterien Ertragsfähigkeit, Naturnähe, Wasserhaushaltspotenzial sowie die Betrachtung der Böden als Archive der Kultur- und Naturgeschichte ab, woraus eine Gesamtbewertung für das jeweilige Gebiet abgeleitet werden kann.</p> <p>Danach erhielt der Boden im Aufstellungsgebiet eine sehr gute Gesamtbewertung, beruhend auf der sehr guten Ertragsfähigkeit. Die Naturnähe ist mit sehr gering bewertet; Böden, die die Funktion als Archive der Natur- und Kulturgeschichte in besonderem Maße erfüllen, sind gegenwärtig für das genannte Gebiet nicht bekannt. Für das Wasserhaushaltspotenzial liegen keine Angaben vor. In einer Entfernung von ca. 200 m (südlich vom Plangebiet) wird das Wasserhaushaltspotenzial mit mittel bewertet.</p> <p>Die geplante Umnutzung durch die Ausweisung eines Wohngebietes bewirkt eine Versiegelung und somit den dauerhaften Entzug landwirtschaftlich genutzten Bodens mit sehr guter Ertragsfähigkeit. Der Argumentation im Umweltbericht, dass die jetzt vorgesehene Nutzung (Wohngebiet) gegenüber der ehemals vorgesehenen gewerblichen Nutzung vorteilhafter hinsichtlich des Schutzgutes Boden ist, kann seitens der unteren Bodenschutzbehörde nur bedingt gefolgt werden. Boden benötigt als unvermehrbar und endliche Naturressource im besonderen Maße den umfassenden Schutz durch die Gesellschaft, da er sonst unwiederbringlich verloren geht. Es wird i.d.Z. auf § 1a Abs. 2 BauGB verwiesen. In der weiteren Planung ist nochmals zu prüfen, inwieweit der</p>	<p>09.06.2005 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr.431-1A Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten - Teilbereich A mit einem Geltungsbereich von insgesamt ca. 45,3 ha vorliegt. Mehrere Teilbereiche wurden nach Änderungsverfahren bereits realisiert. Im vorgesehenen Änderungsbereich sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Mischgebiets - und Gewerbeflächen festgesetzt. Die mit der vorliegenden 5. Änderung einhergehende Bodennutzung sieht ein großzügig durchgrüntes Wohngebiet vor, so dass die Planung im Hinblick auf das bestehende Baurecht weniger Versiegelung vorsieht. Eine Nullvariante ist durch das bereits bestehende Baurecht für die vorliegende Fläche nicht möglich. Der Umweltbericht sowie die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplans.</p>

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 431-1A 5. Änderung „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“
Stand: Oktober 2020

Belang	Stellungnehmer	Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			Bodenverlust durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen ist.	
8 Immissionsschutz	Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde Schreiben vom 26.06.2017	B 8.1	<p>Aus Sicht der oberen Luftfahrtbehörde wird auf den sich im Südwesten des Plangebietes befindlichen Verkehrslandeplatz Magdeburg/City (ca. 1 km Entfernung) und auf die durch den Flugverkehr zu erwartende Geräuschemission hingewiesen.</p> <p>Aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass die Berechnungen der Schallimmissionsprognose Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in der Nacht bis 8 dB(A) durch den Straßen- und Schienenverkehr ergeben.</p> <p>Da aktive Lärmschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar sind und die Kosten einer Lärmschutzwand im vorliegenden Fall in keinem Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen, wird im Ergebnis empfohlen, im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Lärmschutz zu treffen.</p> <p>Die Landeshauptstadt Magdeburg ist als untere Immissionsschutzbehörde (UIB) zuständig für die Belange des Immissionsschutzes. Es wird auf die Stellungnahme der UIB verwiesen. Zuständigkeiten des Landesverwaltungsamtes als obere Immissionsschutzbehörde (OIB) werden vom vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. In der unmittelbaren Umgebung und im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zur Nähe des Flughafens und der damit verbundenen Lärmbelastigung wird im Planteil B gegeben. Gemäß schalltechnischem Gutachten zum Planfeststellungsverfahren - Erweiterung des Flugplatzes Magdeburg mit Teilverlegung der B 71 - sollte innerhalb einer 55 dB (A) - Isolinie um die Flugplatzanlage keine neue Wohnbebauung entstehen. Da sich das Vorhaben außerhalb der 55 dB (A) - Isolinie befindet, stellt der Fluglärm aber keine erhebliche Belästigung dar. Es wurden die im schalltechnischen Gutachten empfohlenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz zum Schutz vor Verkehrs- und Schienenlärm in den Bebauungsplan übernommen. Die untere Immissionsschutzbehörde wurde im Planaufstellungsverfahren beteiligt.</p>

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 431-1A 5. Änderung „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“
Stand: Oktober 2020

Belang	Stellungnehmer	Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
	Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde Schreiben vom 02.06.2017	B 8.2	Es wird aufgrund der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros öko-control GmbH vom 12.05.2017 folgendes Ergebnis festgestellt: In der Nacht kommt es bereits durch die Straßen und Schiene zu bis zu 8 dB (A) Überschreitungen des Orientierungswertes von 45 dB (A). Weiterhin wird folgender Hinweis gegeben: Die Straßenbahnwendeschleife wurde im Gutachten nicht betrachtet, dies ist nachzubessern oder aus dem Bebauungsplan zu entfernen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der genannten Schalltechnischen Untersuchung wurden in die textlichen Festsetzungen des B-Plans übernommen. Für die Straßenbahnwendeschleife wurde eine Vorhaltefläche festgesetzt, die Auswirkungen werden in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren zu prüfen sein.
	Flughafen Magdeburg GmbH Schreiben vom 30.05.2017	B 8.3	Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Nähe zur Luftverkehrsanlage des Verkehrslandeplatzes Magdeburg mit Fluglärm zu rechnen ist. Gemäß Empfehlung des Gutachters der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens - Erweiterung des Flugplatzes Magdeburg mit Teilverlegung der B 71 - sollte innerhalb einer 55 dB (A) - Isolinie um die Flugplatzanlage keine neue Wohnbebauung entstehen. Da sich das Vorhaben außerhalb der 55 dB(A) - Isolinie befindet, stellt der Fluglärm aber keine erhebliche Belästigung dar. Es wird empfohlen, bei einer Erteilung von Baugenehmigungen auf die Nähe des Flugplatzes und der damit verbundenen Verkehrslärmentwicklung hinzuweisen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise wurden in die Begründung eingearbeitet. Der Hinweis auf die Nähe zum Verkehrslandeplatz Magdeburg - City wurde in den Planteil B des Bebauungsplans übernommen.
	Deutsche Bahn AG Schreiben vom 16.06.2017	B 8.4	Es wird darauf hingewiesen, dass wenn seitens der Bahnanlagen Beeinträchtigungen des Wohngebietes zu erwarten sind, diese im Rahmen des Bebauungsplanes ebenfalls zu	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 431-1A 5. Änderung „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“
Stand: Oktober 2020

Belang	Stellungnehmer	Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			betrachten und innerhalb der geplanten Baumaßnahmen Änderungen/ Anpassungen usw. auch zu finanzieren sind. So möchten wir vorsorglich auf die östlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecken und die hiermit verbundenen Immissionen/ Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Abriebe z. B. durch Bremsstäube etc. ...) hinweisen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind unter Beachtung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu prüfen und festzusetzen.	Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet erstellt (öko-control GmbH, 12.05.2017). Im Ergebnis der Untersuchung kann auf eine aktive Lärmschutzmaßnahme zugunsten von passiven Lärminderungsmaßnahmen verzichtet werden. Diese werden im Planteil B festgesetzt. Das Schalltechnische Gutachten liegt den Unterlagen zum Entwurf als Anlage bei.
10 Umweltbelange	Landesverwaltungsamt, Obere Naturschutzbehörde Schreiben vom 26.06.2017	B 10.1	Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass das Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht zu beachten sind. Des Weiteren wird auf die Stellungnahmen der unteren Behörde der Landeshauptstadt Magdeburg, insbesondere für die Bereiche Naturschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz und Wasser, verwiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 13.06.2017	B 10.2	Es wird angeregt, die Schutzstreifenbreite für die Ver- und Entsorgungsleitungen nach § 9 (1) Nr. 13 BauGB auf jeweils 2,5 m festzusetzen, da die Forderung nach einem 5 m breiten Schutzstreifen nicht durch eine gesetzliche Vorschrift legitimiert wäre. Die Festsetzung des Schutzstreifens in einer Breite von 5 m stellte sowohl einen Eingriff in die Interessen des privaten Grundeigentümers als auch - durch das Verbot der Baumpflanzungen - in die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Es wird daher	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Schutzstreifenbreiten wurden den Stellungnahmen der Versorgungsträger entnommen, siehe B 4.1 und B 4.2, und in den Planentwurf eingearbeitet. Sie entsprechen den anerkannten Regeln der Technik. Die Maßgaben des DVGW-Arbeitsblatts GW 125 und des DWA-Merkblatts 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 431-1A 5. Änderung „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“
Stand: Oktober 2020

Belang	Stellungnehmer	Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			<p>vorgeschlagen, den Schutzstreifen gemäß den anerkannten technischen Regelwerken festzusetzen. Damit wird eine größere Fläche für Baumpflanzungen nutzbar, gleichzeitig gewinnt das festgesetzte Wohngebiet an Baufläche, und die Belange des Leitungsträgers werden nicht unangemessen zurückgesetzt.</p> <p>Weiter wird angeregt, die Flurstücke 1051/1 der Flur 475, 7503/1 und 7503/2 der Flur 465 als Fläche für die Landwirtschaft festzusetzen, da die Festsetzung in Planteil B, § 15 nicht nachvollziehbar ist. Obwohl die privaten Grünflächen der genannten Flurstücke nicht für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen, wird ihre Nutzungsaufgabe als Landwirtschaftsfläche festgesetzt. Eine Begründung für diese Festsetzung sucht man vergebens. Ebenso ist völlig unklar, wie diese Festsetzung gegen den Willen der privaten Eigentümer durchgesetzt werden soll. Kapitel 3.4 der Begründung zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass die Flächen aus stadtklimatischen Gründen von Bebauung freigehalten werden sollen. Die Funktion einer Kaltluftschneise können sie auch unter landwirtschaftlicher Nutzung erfüllen.</p> <p>Es wird weiterhin angeregt, im Umweltbericht eine neue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorzunehmen. Es werden Hinweise zur Überarbeitung der Kompensationsberechnung gegeben, es wird</p>	<p>Kanäle“ sind einzuhalten. Die Anordnung von Bäumen und Sträuchern regelt sich nach diesen Arbeitsblättern. Somit ist eine Bepflanzung entsprechend dieser Regeln möglich. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Die genannten Flurstücke wurden als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.</p> <p>Der Kommune obliegt die Planungshoheit, der Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches. Die Anwendung</p>

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 431-1A 5. Änderung „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“
Stand: Oktober 2020

Belang	Stellungnehmer	Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			<p>ein Vergleich der Bewertungsmodelle Magdeburg und Sachsen-Anhalt aufgezeigt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bewertung des Regenrückhaltebeckens als Gewässer falsch ist, es handelt sich in erster Linie um eine technische Anlage, die der Entsorgung dient.</p> <p>Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass im Umweltbericht zum Thema „Besonders geschützte Arten / streng geschützte Arten“ behauptet wird, es gäbe keine Hinweise auf ihr Vorkommen im Plangebiet. Für den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 431-1A 4. Änderung (Werkstraße) sind entsprechende Untersuchungen durchgeführt worden, die auch das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes mindestens teilweise umfassen.</p>	<p>des Magdeburger Modells hat sich in der Vergangenheit als praktikabel erwiesen. Es bietet den damit befassten Behörden eine einheitliche und differenzierte Bewertungsmöglichkeit, sowohl des Bestands als auch der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Flächen der Straßenbahnwendeschleife und der Ottersleber Chaussee werden nicht bilanziert, da diese Flächen in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren bilanziert werden müssen.</p> <p>Die Kompensationsberechnung wurde entsprechend der Hinweise nochmals überprüft und angepasst. Das Regenrückhaltebecken wurde als technische Anlage bilanziert.</p> <p>Es wurde im Frühjahr 2017 eine Kartierung zum Feldhamstervorkommen durchgeführt und im August/September 2017 nachkontrolliert. Beide Untersuchungen und auch die Rahmenbedingungen (geringer Grundwasserflurabstand, Rapsanbau) sprechen gegen eine Ansiedlung. Im Frühjahr 2018 wurde eine Brutvogelkartierung durchgeführt, es wurden 32 Vogelarten erkannt, die im beiliegenden Gutachten nachzulesen sind. Im Ergebnis werden Festsetzungen zum Artenschutz aufgenommen.</p>
<p>11 Gefahrenabwehr</p>	<p>Polizei Sachsen-Anhalt, Polizeiinspektion Magdeburg Schreiben vom 23.05.2017</p>	<p>B 11.1</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Bereich insgesamt als ehemaliges Bombenabwurfgebiet und damit als</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 431-1A 5. Änderung „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“
Stand: Oktober 2020

Belang	Stellungnehmer	Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen ist, so dass bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden muss.	Ein entsprechender Hinweis auf die Kampfmittelverdachtsfläche ist im Planteil B und in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.
12 Wirtschaft	Industrie- und Handelskammer (IHK) Magdeburg Schreiben vom 14.06.2017	B 12.1	Die IHK verweist auf die in unmittelbarer und mittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches ansässigen Unternehmen. Diese dürfen in ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht eingeschränkt werden. Eine Standortsicherung und -entwicklung ist zu gewährleisten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unternehmen sind in Ihrem Bestand gesichert und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.
	Handwerkskammer Magdeburg Schreiben vom 01.06.2017	B 12.2	Es bestehen keine Berührungen ihrer Belange und somit keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Bebauung die Belange und der Bestandsschutz evtl. ansässiger Handwerksbetriebe zu beachten sind, in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden dürfen und keine Behinderung der Wirtschaftswege erfolgt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unternehmen sind in Ihrem Bestand gesichert und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.
13 Kartenwerk	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Schreiben vom 24.05.2017	B 13.1	Zur Planung selbst bestehen keine Bedenken oder Anregungen. Es wird auf eine falsche sowie auf fehlende Flurstücksnummern im Plan hingewiesen. Im Umweltbericht soll bei der Liegenschaftskarte noch der Quellenvermerk des LVerGeo ergänzt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird gefolgt und der Planentwurf entsprechend überarbeitet. Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt.