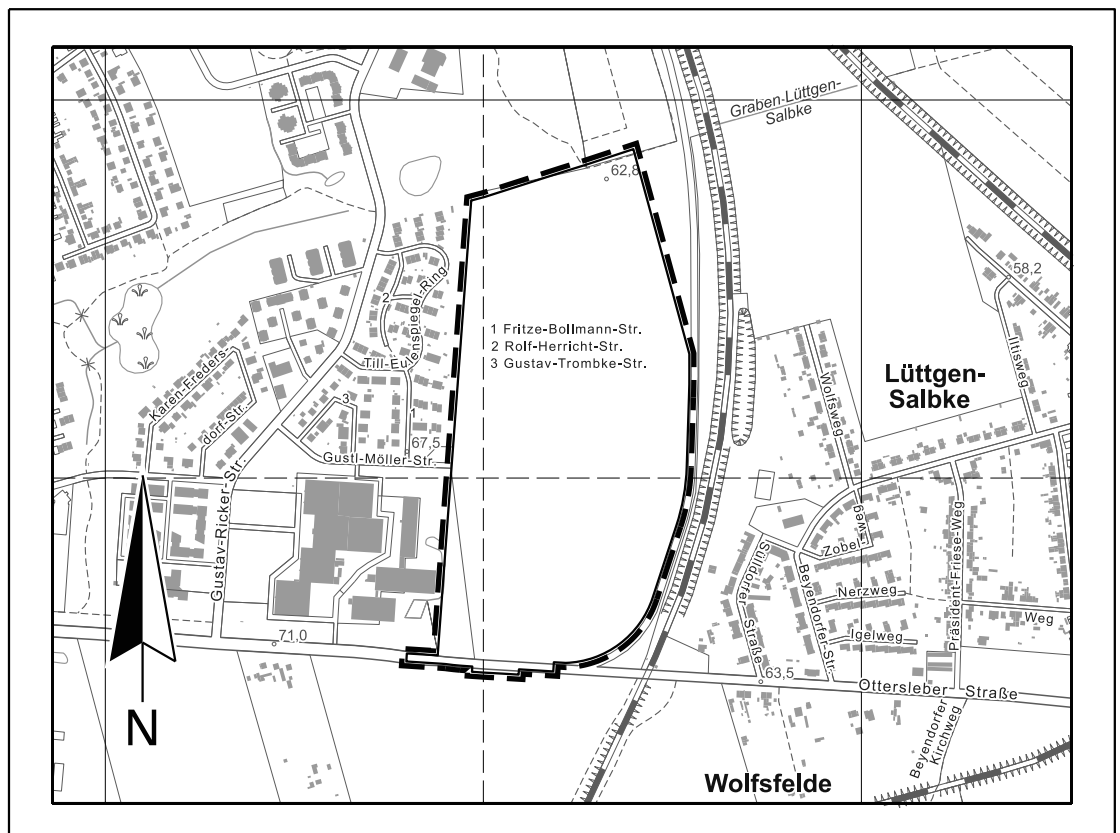


Behandlung der Stellungnahmen (Abwägung)
zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 431-1A
OTTERSLEBER CHAUSSEE / AM HOPFENGARTEN
Stand: April 2022



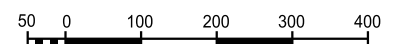
Planverfasser:

BaulandGesellschaft

Brase, Fischer, Schrottge & Weichelt Bauland GbR

Jahrning 28

39 104 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 04/2022

I Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplanes vom 08.02.2021 bis 10.03.2021 öffentlich aus. Es ging eine schriftliche Stellungnahme von Bürger*Innen zum Entwurf ein, die abwägungsrelevant ist.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme ist der Bebauungsplanentwurf geringfügig geändert worden, die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Daher wurde die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs.3 BauGB i. V. m. § 4 Abs.2 BauGB auf die von der Änderung bzw. Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit beschränkt. Die Betroffenenbeteiligung zum geringfügig geänderten Entwurf erfolgte mit Anschreiben vom 23.03.2022 mit der Fristsetzung 11.04.2022. Es ist mit Schreiben vom 07.04.2022 eine Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise aus der betroffenen Öffentlichkeit eingegangen.

Nachfolgende Belange sind berührt und werden wie folgt berücksichtigt:

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
1 Schallschutz	Bürger 1 Schreiben vom 08.03.2021	A1.1	In der Stellungnahme werden Fehler im Schalltechnischen Gutachten hinsichtlich der bestehenden Gewerbeflächen (insbesondere MACO-Möbel-Markt) unterstellt, auch betreffend die aktuelle und zukünftige Entwicklung der Gewerbeflächen (Neubau EDEKA-Markt) am Standort im Rahmen des hier vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplans 431-1A, 1. Änderung. Es wird darauf hingewiesen, dass sind in der Anlage 6 der Schalltechnischen Untersuchung die Verkaufsfläche und die Lagepläne des betreffenden Gewerbebetriebs nicht mehr dem aktuellen Stand entsprechen ebenso die Beladezeiten und genutzten Fahrzeugtypen.	Der Anregung wird gefolgt. Hinsichtlich des Stands der Schalltechnischen Untersuchung zum Entwurf vom Mai 2017 wurde eine Aktualisierung des Gutachtens bezüglich der möglichen immissionsschutzrechtlichen Spannungen zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben an der Gustav-Ricker-Str./Gustl-Möller-Str. und dem neu entstehenden Wohngebiet vorgenommen. Alle Angaben bezüglich der bestehenden Gewerbebetriebe wurden auf ihre Aktualität hin überprüft. In Auswertung des vorliegenden aktualisierten Gutachtens vom April 2021 werden die Orientierungswerte am Tage und in der Nacht für den Gewerbelärm von 55 dB(A) bzw. 40 dB(A) innerhalb der Bebauungsgrenzen eingehalten. Vorsorglich wurden darüberhinaus die Bauflächen des WA 8 reduziert, um einen räumlichen Abstand zum Gewerbegebiet zu erhalten.
	Schreiben vom 08.09.2021	A 1.2	Es wird auf die geplante Gewerbeerweiterung angrenzend an das im B-Plan neu entstehende Wohngebiet hingewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese	Der Anregung wird gefolgt. Der schalltechnische Konflikts der im Geltungsbereich geplanten, heranrückenden Wohnbebauung an die

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			Planungen im Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan noch nicht berücksichtigt werden. Weiterhin werden zwei textliche Festsetzungen zum Schallschutz hinterfragt.	bestehenden Gewerbeflächen im Südwesten des Plangebiets (Sondergebiet MACO-Möbel), wurde erneut im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens (Schalltechnische Untersuchung Nr.1-15-05-070Rev07, Februar 2022, öko-control GmbH) überprüft. Das Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan wurde aktualisiert und der Bebauungsplanentwurf entsprechend geringfügig geändert. Angrenzend an das Sondergebiet MACO-Möbel wird ein Mischgebiet als Übergang zu dem geplanten Wohngebiet angeordnet. Die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz wurden überarbeitet und aktualisiert. Mit der geringfügigen Änderung des B-Planentwurfs erfolgte eine direkte und verkürzte Beteiligung der von diesen Änderungen betroffenen Öffentlichkeit. Die eingegangene Stellungnahme enthielt keine Einwände oder Anregungen.

II Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger wurden mit Schreiben vom 08.02.2021 über die Auslegung informiert und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.03.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Aufgrund einer eingegangenen Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ist der Bebauungsplanentwurf geändert worden, wobei die Änderungen im Planentwurf nicht die Grundzüge der Planung berühren. Daher wurde die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs.3 BauGB i. V. m. § 4 Abs.2 BauGB auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit sowie auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Die Betroffenenbeteiligung zum geringfügig geänderten Entwurf erfolgte mit Anschreiben vom 23.03.2022 mit der Fristsetzung 11.04.2022.

Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme:

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referate 405, 409, 509

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH

Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt

Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH

Verband der Gartenfreunde Magdeburg e.V.

Umweltamt- untere Abfallbehörde

Untere Straßenverkehrsbehörde

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Anregungen oder Hinweise:

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat 401 Kreislauf- und Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Schreiben vom 16.02.2021

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referate 404 Wasser, Schreiben vom 09.03.2021

50Hertz Transmission GmbH TG Netzbetrieb, Schreiben vom 22.02.2021

GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation, Schreiben vom 09.02.2021

Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Schreiben vom 01.03.2021

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte, Außenstelle Wanzleben, Schreiben vom 02.03.2021

E.ON Avacon AG Transport- u. Spezialnetze, Schreiben vom 08.02.2021

Untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben vom 02.03.2021

Landesamt für Vermessung u. Geoinformation, Schreiben vom 10.03.2021

Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG, Schreiben vom 15.03.2021

BVVG Bodenverwertungs- u. Verwaltungs- GmbH, Schreiben vom 23.03.2021

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	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1 Übergeordnete Planungen / Regional- und Landesplanung	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Oberste Landesentwicklungsbehörde Schreiben vom 17.03.2021	B 1.1	Bestätigung, dass die raumbedeutsame Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Regionale Planungsgemeinschaft (RPM) Schreiben vom 12.03.2021	B 1.2	Hinweis, dass in der Begründung die Ausführung zum in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplan zu aktualisieren sind. Nach Auffassung der RPM sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes mit dem Vorhaben vereinbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Entwicklungsplans wurden in der Begründung unter Pkt. 1.7. aktualisiert.
	Landeshauptstadt Magdeburg, Untere Landesentwicklungsbehörde Schreiben vom 23.02.2021	B 1.3	Es wird bestätigt, dass die Planung den kommunalen Entwicklungszielen entspricht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2 Art und Maß der baulichen Nutzung	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 307 Verkehrswesen / Obere Luftfahrtbehörde Schreiben vom 10.03.2021	B 2.1	Es wird der Hinweis gegeben, dass sich das Plangebiet ca. 650 m nordöstlich von der Start- und Landebahn des Verkehrslandeplatzes Magdeburg-City und unterhalb der Segelflugplatzrunde	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend des Hinweises ergänzt.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			befindet und daher vom Bauschutzbereich dieses Flugplatzes betroffen ist. Für die Errichtung von Bauwerken ist daher gemäß § 12 Abs Nr. 1 LuftVG die Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde einzuholen.	Die weiteren Hinweise betreffen die Ausführungsplanung und werden in diesem Rahmen berücksichtigt.
	Flughafen Magdeburg GmbH Schreiben vom 03.03.2021	B 2.2	Es wird darauf verwiesen, dass das Vorhaben im Bauschutzbereich des Flugplatzes Magdeburg nach § 12 Luftverkehrsgesetz liegt. Sicherheitsbereiche des Flugplatzes sowie Höhenbeschränkungen bei der Errichtung von Gebäuden sind ggf. zu beachten. Die Prüfung erfolgt durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 307 - Verkehrswesen / Obere Luftfahrt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde in der Begründung Pkt. 2.6. ergänzt, die Stellungnahme des Referats 307 wurde entsprechend ausgewertet, B 2.1.
3 Verkehrerschließung	Kommunaler Aufgabenträger ÖPNV Schreiben vom 18.03.2021	B 3.1	Es wird festgestellt, dass das B-Plan-Gebiet laut dem beschlossenen Nahverkehrsplan der LH MD in einem Gebiet niedriger Nutzungsdichte liegt. Im Umfeld des B-Plan-Gebiets befinden sich durch den Stadtbus bediente Haltestellen (Aufzählung). Zusammenfassend lässt sich	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird unter dem Pkt. 2.2. entsprechend angepasst.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			festhalten, dass das Plangebiet im Tagesverkehr ausreichend durch den ÖPNV erschlossen ist. Im Nachtverkehr ist die nächste Haltestelle ca. 1,4 km entfernt.	
		B 3.2	Anregung, die Zweckbestimmung Mobilitätsstation als Mobilitätspunkt zu bezeichnen, da hier der direkte ÖPNV-Anschluss fehlt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Zweckbestimmung wird entsprechend geändert.
		B 3.3	Weiterhin erfolgt der Hinweis auf Ausführungen im Umweltbericht zum Schutzgut Mensch / Verkehrsaufkommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird entsprechend überarbeitet.
		B 3.4	Es wird angeregt zu prüfen, die Stichstraßen im WA 2 und WA 6 jeweils westlich anzuordnen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Verkehrskonzept wurde hinsichtlich des Hinweises überprüft und bleibt aufgrund der Orientierung am Verkehrsaufkommen sowie der Ausrichtung und Lage der Grundstücke bestehen.
		B 3.5	Hinweis, dass es für die geplante Straßenbahntrasse im Süden des Plangebietes derzeit keinerlei Planungsaktivitäten gibt. Die Umsetzung steht unter dem Vorbehalt entsprechender Prüfverfahren und wird allenfalls langfristig erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4 Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser	Untere Wasser- Behörde Schreiben vom 09.03.2021	B 4.1	Es werden folgende Hinweise gegeben: Der betreffende Stadtteil ist geprägt	Der Anregung wird gefolgt. Die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes erfolgt durch ein mit der AGM

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			von starkem Schichtenwasseranfall. 2011 wurde viele Vernässungen gemeldet, schon Jahre davor gab es nasse Keller und hoch anstehendes Grundwasser. Untersuchungen und Gutachten zu diesem Gebiet wiesen darauf hin, dass hier lokale, nicht in den jeweiligen Dimensionen bestimmbare, Sandlinsen sowie Grundwasserstauer vorhanden sind. Vernässungen sind von daher immer vorprogrammiert. Versickerungen des Grundwassers sind ebenso wenig erfolgversprechend bis unmöglich. Auf Grund der Fließrichtung des Grundwassers in Richtung Elbe ist für dieses Gebiet eine ohnehin schon angespannte Situation vorhanden und wird durch punktförmige Einträge in Folge von lokalen Versickerungen auf Grundstücken, dort wo es noch eingeschränkt möglich wäre, noch erhöht. Der Bau eines Vorfluters für eine beispielsweise Ableitung in die Sülze scheidet wegen der Entfernung aus.	abgestimmtes Niederschlagsentwässerungskonzept: 1. Erarbeitung eines Niederschlagsentwässerungskonzeptes aller Baugrundstücke 2. Sammeln des Niederschlagswassers, 3. Nachnutzung / Verdunstung / Versickerung des Niederschlagswassers, 4. Ableitung des überzähligen Niederschlagswassers aus dem Plangebiet Für alle Baugrundstücke muss durch die zukünftigen Bauherren ein Niederschlagsentwässerungskonzept erstellt werden im Sinne einer maximalen Nachnutzung des Niederschlagswassers auf den privaten Flächen, hier gilt Nachnutzung vor Ableitung: Erstellung von baulichen Anlagen zur Sammlung von Niederschlagswasser (z.B. durch Zisternen, Verdunstungsmulden) auf dem einzelnen Baugrundstück. Das Niederschlagswasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen wird in das südöstlich gelegene Regenrückhaltebecken geleitet und dort gesammelt. Des Weiteren dient das Regenrückhaltebecken vorrangig der Verdunstung des anfallenden Regenwassers. Hierzu erhält das Regenrückhaltebecken auch eine Bepflanzung, die die Verdunstung fördert. Die Niederschlagsmenge, die auf den privaten Baugrundstücken nicht mehr nachgenutzt werden kann, darf über das öffentliche Niederschlagsentwässerungssystem in das

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			Die Gemeinde kann hier, gemäß § 79 b WG LSA von dem Recht Gebrauch machen, das Niederschlagswasser der Wohngrundstücke gesammelt fortzuleiten. Das regt die Wasserbehörde angesichts schon im Vorfeld bekannter Probleme an.	Regenrückhaltebecken abgeleitet werden. Das Regenrückhaltebecken hat eine Überlaufanlage, die sämtliches überschüssige Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den Vorflutkanal ableitet. Im Ergebnis wird Niederschlagswasser, welches heute vollständig vor Ort verbleibt, zukünftig aus dem Einzugsbereich abgeleitet. Die Nachnutzung, Verdunstung und Ableitung führt zu einer spürbaren Entspannung der heute vorhandenen Vernässungsprobleme.
	SWM/AGM Schreiben vom 12.03.2021	B 4.2	Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Anordnung des Regenrückhaltebeckens und dessen langfristiger Wartung und Instandhaltung jegliche Nutzungskonflikte mit der geplanten Straßenbahnwendeschleife auszuschließen sind. Es ist eine Zufahrt und Stellfläche innerhalb der Wendeschleife für ein Saug- und Räumfahrzeug (Achslast 11 t) vorzusehen und darzustellen. Das Volumen des Regenrückhaltebeckens muss für die Bewirtschaftung eines 10-jährlichen Regens mindestens 2500 m³ betragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist bereits eine Zufahrt, bzw. ein Wirtschaftsweg von der Planstraße C zum RRB vorgesehen. Die Dimensionierung und Gestaltung des Regenrückhaltebeckens (RRB) wurde mit SWM/AGM abgestimmt. Die Festsetzungen im B-Plan wurden entsprechend dieser Abstimmungen getroffen. Das RRB ist für die Aufnahme von Niederschlagsmengen bis zu einem 10-jährigen Regen dimensioniert.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
5 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	SWM/AGM Schreiben vom 12.03.2021	B 5.1 Gasversorgung	Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Leitungsbestand befindet sich im angrenzenden Bereich des Planungsgebietes (Auflistung).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Leitungsbestand wurde bereits in der Planzeichnung und der Begründung berücksichtigt.
		B 5.2 Wasserversorgung	Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Leitungsbestand befindet sich im angrenzenden Bereich des Planungsgebietes (Auflistung). Eine Versorgung des Bebauungsgebietes ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in den vorh. Leitungsbestand möglich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Leitungsbestand wurde bereits in der Planzeichnung und der Begründung berücksichtigt. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Versorgungsträgern.
		B 5.3 Löschwasser	Die Festlegung des erforderlichen Löschwasserbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde entsprechend der Hinweise ergänzt und das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg entsprechend beteiligt.
		B 5.4 Elektroversorgung (Netze Magdeburg)	Es wird angeregt, einen weiteren Standort für eine Trafostation als Versorgungsfläche Elektrizität im Plan festzusetzen. Dies ergibt sich aus der Entwicklung der Elektromobilität und der damit verbundenen neuen Anforderungen. Dieses Gebiet mit ca. 150 Parzellen erfordert nur Ladeinfrastruktur mehr Leistungsbereitstellung	Der Anregung wird gefolgt. Das Plangebiet soll den modernen Anforderungen an die Elektromobilität entsprechen. Im nördlichen Bereich der Planstraße B wurde gemäß der Anregung ein zweiter Aufstellplatz für eine Trafostation festgesetzt.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			als eine einzelne Trafostation abgeben kann.	
		B 5.5	Es wird angeregt, die private Stichstraße, die von der Planstraße C nach Norden abgeht, bis zur Planstraße B durchgehen sollte. Stichstraßen sind versorgungstechnisch ungünstig, zumal hier die Versorgung von der Trafostation im Nordwesten erfolgen soll, was Mehraufwand erzeugt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der sich im nordöstlichen Rand befindliche Fuß- und Radweg „D“ ist ein öffentlicher Weg. Dieser verbindet das Plangebiet mit dem nördlich verlaufenden öffentlichen Grünzug her. Um eine Versorgung über den vorhandenen Trafo- und Leitungsanlagen der SWM sicherzustellen, ist eine Freihaltefläche entlang der Spielplatzfläche vorgesehen. Diese Lösung ist mit der SWM vorabgestimmt.
6 Ver- und Entsorgung / Telekommunikation	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 16.02.2021	B 6.1 Telekommunikation	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend. Bei einem Ausbau ist die Koordinierung mit dem Straßenbau und anderen Baumaßnahmen erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Leitungsbestand wurde bereits in der Planzeichnung und der Begründung berücksichtigt. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Versorgungsträgern.
7 Denkmalschutz	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Schreiben vom 15.03.2021	B 7.1	Es wird bestätigt, dass keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben bestehen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Vorhaben im so genannten Altsiedelland befindet. Aus diesem Grund	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend des Hinweises ergänzt. Die weiteren Hinweise betreffen die Ausführungsplanung und werden in diesem Rahmen berücksichtigt.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			muss aus facharchäologischer Sicht Bodeneingriffen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden.	
	Untere Denkmalschutzbehörde Schreiben vom 17.02.2021	B 7.2	Es wird bestätigt, dass im B-Plangebiet derzeit keine Kulturdenkmale bekannt sind. Es gilt die gesetzliche Meldepflicht nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA. In der Begründung unter Punkt 2.5 wird die Meldepflicht fälschlicherweise als Meldefrist bezeichnet sowie die unter Punkt 2.5 angegebenen Kontaktdaten des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie veraltet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde entsprechend des Hinweises angepasst.
8 Boden / Altlasten	Untere Bodenschutzbehörde Schreiben vom 09.03.2021	B 8.1	Der Hinweis zur Meldepflicht von auftretenden schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten soll übernommen werden (vgl. Pkt. 2.7 der Begründung).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird unter dem Punkt Hinweise in den Planteil B übernommen.
9 Schallschutz	Landesverwaltungsamt, Referat 402 Obere Immissionsschutzbehörde Schreiben vom 11.03.2021	B 9.1	Es wird auf die ca. 800 m nordöstlich vom Planbereich befindliche Anlage für Prüfstände für Verbrennungsmotoren der MTU Reman Technologies GmbH hingewiesen. Erhebliche Lärmeinwirkungen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die untere Immissionsschutzbehörde wurde im Verfahren beteiligt, B 9.2.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			auf das geplante Wohngebiet können aufgrund von erfolgten Untersuchungen ausgeschlossen werden. Weiterhin wird auf die zuständige untere Immissions-schutzbehörde der LH MD verwiesen.	
	Untere Immissionsschutzbehörde Schreiben vom 09.03.2021	B 9.2	Es wird darauf hingewiesen, dass die schalltechnische Untersuchung die geplante Straßenbahnwende schleife nicht berücksichtigt hat.	Der Anregung wird gefolgt. Im überarbeiteten Schalltechnischen Gutachten vom April 2021 wurde die in den B-Plan als Vorhaltefläche übernommene Straßenbahnwendeschleife berücksichtigt. Da für die Straßenbahn jedoch weder konkrete Angaben noch ein Planungshorizont vorliegen, können die heranzuziehenden Werte nur angenommen werden. Die Auswirkungen sind zum Zeitpunkt der Planung in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren zu prüfen. Gemäß Verkehrslärberechnung des Schalltechnischen Gutachtens liegt eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 nachts vor. Die Minderung der Immissionen wird durch Festsetzungen zum passiven Schallschutz erreicht, siehe textliche Festsetzung § 12 im Planteil A.
		B 9.3	Auch wurden keine Schallschutzmaßnahmen für den Lärm vom Sondergebiet Einzelhandel (Maco-Möbel) im B-Planverfahren entwickelt oder bisher nicht in Betracht gezogen.	Der Anregung wird gefolgt. Der schalltechnische Konflikts der im Geltungsbereich geplanten, heranrückenden Wohnbebauung an die bestehenden Gewerbeflächen im Südwesten des Plangebiets (Sondergebiet MACO-Möbel),

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
				wurde erneut im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens (Schalltechnische Untersuchung Nr.1-15-05-070Rev07, Februar 2022, öko-control GmbH) überprüft. Das Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan wurde aktualisiert und der Bebauungsplanentwurf entsprechend geringfügig geändert. Angrenzend an das Sondergebiet MACO-Möbel wird ein Mischgebiet als Übergang zu dem geplanten Wohngebiet angeordnet. Die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz wurden überarbeitet und aktualisiert.
	Schreiben vom 01.04.2022	B 9.4	Die untere Immissionsschutzbehörde sieht bezüglich der Überarbeitungen des Schallschutzgutachten und der Änderung des Entwurfs der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 431-1A nun soweit die verschiedenen Aspekte und Anlieger im Gutachten berücksichtigt. Es wird noch folgender Hinweis gegeben: Es sollten bei der weiteren Planung (z.B. der Grundstücksparzellierung) die notwendigen Abstände für die Nutzung von Wärmepumpen zwischen den Gebäuden bzw. Flurstücken berücksichtigt werden, die nach dem Leitfaden	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (Stand 28.08.2013) vorgeschrieben sind.	
	DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Leipzig Schreiben vom 11.02.2021	B 9.4	Es wird darauf hingewiesen, dass wenn seitens der Bahnanlagen Beeinträchtigungen des Wohngebietes zu erwarten sind, diese im Rahmen des Bebauungsplanes zu betrachten sind. Es wird vorsorglich auf die östlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecken verwiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bahnlärm wurde im Rahmen der Schalltechnische Untersuchungen für das Plangebiet geprüft und beurteilt. Im Ergebnis kann auf eine aktive Lärmschutzmaßnahme zugunsten von passiven Lärminderungsmaßnahmen verzichtet werden. Diese sind bereits im Planteil B festgesetzt.
	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 307 Verkehrswesen / Obere Luftfahrtbehörde Schreiben vom 10.03.2021	B 9.5	Aufgrund der Ausweisung eines Wohngebietes in unmittelbarer Nähe des seit über 100 Jahren bestehenden Verkehrslandeplatzes Magdeburg/City wird vorsorglich und ausdrücklich auf die beim Betrieb des Flugplatzes entstehende Schallemission hingewiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die Nähe zum Verkehrslandeplatz Magdeburg - City ist bereits im Planteil B des Bebauungsplans enthalten.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Industrie- u. Handelskammer Schreiben vom 10.03.2021	B 9.10	Es wird auf die in Nachbarschaft des Geltungsbereiches ansässigen Unternehmen hingewiesen, diese dürfen in ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht eingeschränkt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit aktuellem Schalltechnischen Gutachten vom April 2021 und der daraus resultierenden Schallschutzfestsetzungen wird eine Standortsicherung der ansässigen Gewerbebetriebe gesichert.
10 Umweltbelange	Untere Naturschutz-Behörde Schreiben vom 09.03.2021	B 10.1	Es wird angeregt, den Bebauungsplan an die Änderungen des Flächennutzungsplans anzupassen, wie in der Stellungnahme zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans angeregt. In dieser Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass eine im rechtskräftigen B-Plan ausgewiesene gewerbliche Baufläche in Wohnbaufläche umgewandelt werden soll. Mit der vorgelegten Änderung werden die Bauflächen in Richtung Norden erheblich ausgeweitet und die bisher dargestellten Grünflächen um 1 ha verkleinert. Der im Beschlussvorschlag formulierte Anspruch der Neuordnung der ausgewiesenen Grünflächen und ihrer Verknüpfung mit dem städtischen Grünsystem wird nicht eingelöst. Sie werden	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans werden in der dazugehörigen Abwägung (DS0196/21) behandelt. Es werden lediglich geplante Grünflächen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 431 -1Ä Ottersleber Chaussee /Am Hopfengarten zurückgenommen, da das gesamte Gebiet komplett neu überplant und damit neu bilanziert wird. Es sind im Plangebiet aktuell keine Grünflächen vorhanden sondern ausschließlich Ackerflächen. Neues Entwicklungsziel ist eine stark durchgrünte Wohnbaufläche, welche im B-Plan mit einer GRZ von 0,4 ohne Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt wird. Im rechtskräftigen B-Plan waren GE und MI-Flächen mit einem höheren Versiegelungsgrad GRZ 0,6 bzw. GRZ II bis 0,8 festgesetzt und damit waren auch größere Ausgleichsflächen erforderlich. Zur vorliegenden Überplanung erfolgte eine komplette Neubilanzierung, sh. Kompensationsberechnung im Umweltbericht Pkt. 7.2.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			vielmehr zu „Grünstreifen“ marginalisiert, ein „Anknüpfen an das städtebauliche Grünsystem“ ist nicht erkennbar; insbesondere der in Ost-West-Richtung verlaufende Streifen zwischen Wohnbau- und Gewerbefläche endet blind an der angrenzenden Sonderfläche Einzelhandel. Die großzügige Grünverbindung im Norden des Änderungsgebiets wird komplett der Wohnbaufläche zugeschlagen.	Die Neuordnung der Grünflächen erfolgt auf Grundlage der Klimaaanalyse der LH Magdeburg „Stadtklimatische Baubeschränkungsgebiete“, welche vom Stadtrat am 22.08.2018 beschlossen wurde. Demnach verläuft am östlichen Plangebietsrand eine der stadtklimatischen Kaltluftleitbahnen, welche im Planwerk als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, bzw. als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt wurde. Der in Ost-Westrichtung dargestellte Grünstreifen dient lediglich als Puffer zwischen Wohnbaufläche und der gewerblich ausgewiesenen Fläche an der Ottersleber Chaussee.
	Obere Naturschutz-Behörde Schreiben vom 18.02.2021	B 10.2	Hinweis zur Beachtung von Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht (§ 19 BNatSchG i.V. m. dem Umweltschadensgesetz sowie §§ 44 und 45 BNatSchG)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die Begründung übernommen.
11 Gefahrenabwehr	Polizei Sachsen-Anhalt, Polizeiinspektion Magdeburg Schreiben vom 25.02.2021	B 11.1	Hinweis auf ehemaliges Bombenabwurfgebiet und damit Kampfmittelverdachtsfläche.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der entsprechende Hinweis befindet sich bereits auf der Planzeichnung und in der Begründung.