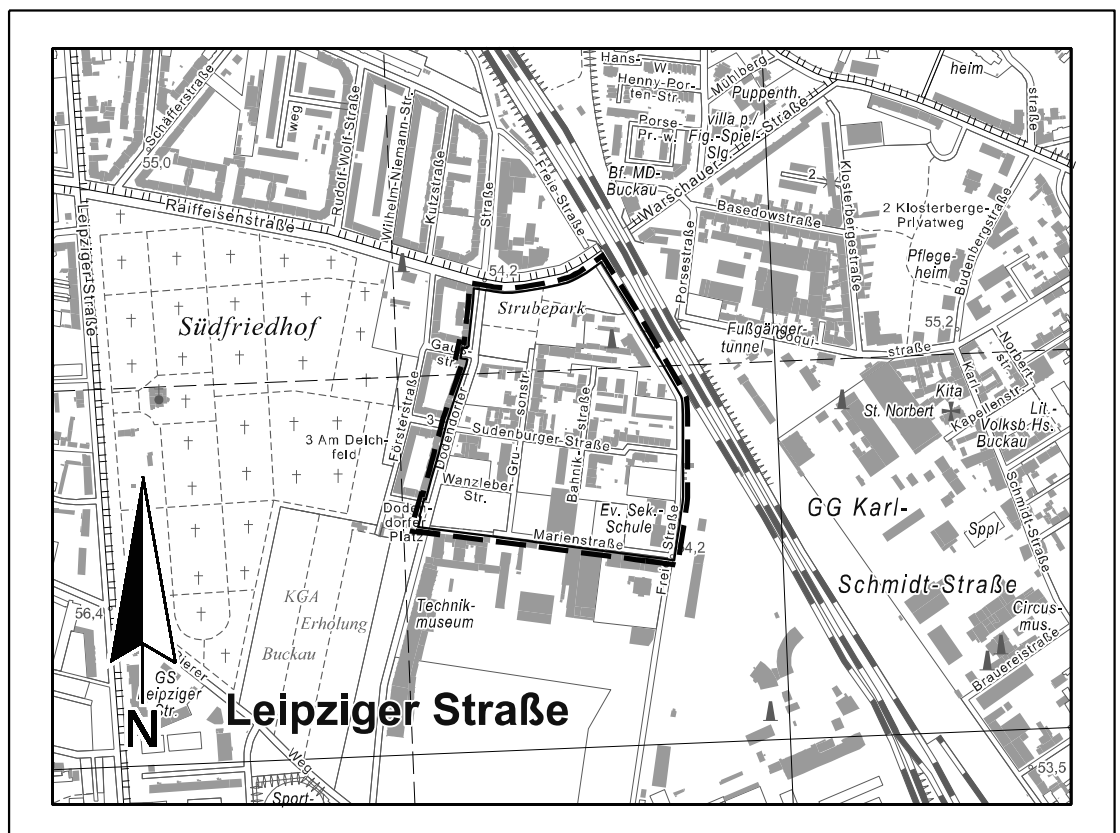


Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung)

zum Bebauungsplan Nr. 410-5

BUCKAUER INSEL

Stand: April 2022



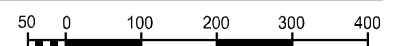
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 04/2022

A Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 24.06.2014 eine Bürger*innenversammlung statt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung meldeten sich mehrere Bürger (teils anonym) zu Wort. Die angesprochenen Themen wurden in der Bürgerversammlung besprochen und finden sich in der Abwägung wieder. Nachfolgende Belange sind berührt und werden wie folgt berücksichtigt:

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
1 Art der baulichen Nutzung	Bürger 1 Wortmeldung Bürger*innenversammlung + Schreiben vom 25.06.2014	A1.1	Der Vertreter des Grundstückseigentümers spricht sich gegen eine private Grünfläche südlich der Wanzleber Straße aus. In Hinblick auf die erheblichen Parkplatzprobleme im Quartier ist aus der Sicht des Eigentümers die Überplanung der Fläche erforderlich und für ein viergeschossiges Parkhaus vorzusehen. Es wird der Ausweisung als „Private Grünfläche“ widersprochen und auf den bisherigen Status als „Baumischfläche“, entsprechend dem Flächennutzungsplan, bestanden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Aufgabe von Bebauungsplänen ist es, die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Dabei wird die bauliche Nutzung von Grundstücken (eigentümerunabhängig) verbindlich geregelt. Im Bauleitplanverfahren werden die privaten und städtebaulichen Belange gegen- und untereinander gerecht abgewogen. Die Voruntersuchung, bzw. der städtebauliche Entwurf der Sanierungssatzung stellt die Flächen nördlich der Marienstraße als Grünzug mit Sport- und Freiflächen dar. Der Erhalt der Freifläche vor dem Gebäude Marienstraße 1 hat eine günstige bioklimatische Bedeutung (Einwirkbereich der Kaltluftströmung innerhalb der Bebauung) und ist von hoher städtebaulicher Bedeutung. Da so der Denkmalbereich mit den als denkmalgeschützten hochwertigen und sanierten Gebäudeensemble, welches von der Regiocom saniert wurde erst richtig seine städtebauliche Wirkung entfalten kann und von der Dodendorfer Straße wahrgenommen wird.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / HInweise	Abwägung
				Zudem ist der Erhalt bestehender Grünflächen eines der städtebaulichen Zielsetzungen der Sanierungssatzung und des Bebauungsplanes. Bei der Bearbeitung des Entwurfs wurde die Anregung aufgenommen und geprüft, ob eine Teilfläche (entlang der Grusonstraße) bebaubar wäre. Aufgrund des dortigen erhaltenswerten Baumbestandes, der zusammenhängenden Grünfläche bis zum Gebäude Marienstraße 1c und den städtebaulichen Belangen wird im Entwurf auf die Ausweisung eines Baufensters verzichtet. Um den städtebaulichen Rahmen für die Marienstraße 1 zu erhalten wird auf der genannten Fläche eine Pflanzbindung festgesetzt. Zudem haben sich im Laufe der Zeit die Eigentumsverhältnisse des Grundstücks geändert.
	Bürger 2 Wortmeldung Bürger*innenversammlung	A1.2	Es wird angefragt, inwieweit die Gewerbebetriebe in den festgesetzten WA-Gebieten von der Überplanung betroffen bzw. eingeschränkt werden. Die gleiche Frage betrifft die private Grünfläche im Strubepark. Es wird angeregt, das WA-Gebiet entlang der Bahn in ein MI-Gebiet umzuwandeln, um die ansässigen Gewerbebetriebe in ihrer Entwicklung nicht zu behindern	Der Anregung wird gefolgt. Im WA-Gebiet sind nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, die nach BauNVO im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Gewerbebetriebe wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im B-Plan-Vorentwurf ausgeschlossen. Die bestehenden, baurechtlich genehmigten Gewerbebetriebe genießen Bestandsschutz. Die Anregung, das WA-Gebiet in ein MI-Gebiet umzuwandeln wurde untersucht und in den Vorentwurf aufgenommen. Es ist Ziel des Sanierungsgebietes und damit auch des Bebauungsplanes, bestehende Gewerbebetriebe und die damit verbundenen Arbeitsplätze im Gebiet dauerhaft zu sichern.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hlnweise	Abwägung
	Bürger 3 Schreiben vom 18.06.2014	A1.3	Es wird davon ausgegangen, dass sich das Flurstück 1064/39 in einem Ortsteil befindet, der im Zusammenhang bebaut ist. Der Gebietscharakter, die unmittelbare Umgebung, das Nachbargebäude sowie die nördliche Gebäudekante der gegenüberliegenden Flucht der Gebäude entsprechen einem allgemeinen Wohngebiet mit geschlossener Bebauung.	Der Anregung wird gefolgt. Mit dem überarbeiteten Vorentwurf wird für den Bereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, mit dem Ziel durch das Aufgreifen der gegenüberliegenden Bauflucht des Plattenbaus eine einheitliche, geschlossene Grenze zum Strubepark zu erhalten und somit den momentan eher brach liegenden Bereich städtebaulich aufzuwerten. Die soziale Kontrolle zum Park soll somit ebenfalls verbessert werden.
2 Verkehr	Bürger 4 Wortmeldung Bürger*innenversammlung	A2.1	Ein Bürger fragte an, warum die aus der Vorplanung ursprünglich angedachte Verkehrsverbindung im Bereich des Garagenhofs der Wobau zwischen Freie Straße und Bahnikstraße nach Norden verschoben wird. Dabei wird eine zusammenhängende Privatfläche durchschnitten.	Der Anregung wird gefolgt. Die Verkehrsanbindung, als verkehrsberuhigter Bereich, ist nördlich des Flurstücks des ehemaligen Garagengrundstückes verschoben worden, um eine sinnvolle Bebauung entlang der Freien Straße und der Bahnikstraße zu ermöglichen. Die fußläufige Anbindung an die Bahn-Unterführung wird weiterhin verkürzt. Desweiteren wird so das geforderte Geh- und -Leitungsrecht für die nördlich befindliche Trafostation erfüllt.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.11.14 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 19.12.14 zum Vorentwurf des B-Planes gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Außerdem wurde im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfs eine zweite Variante hinsichtlich einer Vergrößerung des allgemeinen Wohngebietes WA 1 in der Grusonstraße in Richtung Strubepark erstellt. Diesbezüglich erfolgte mit Schreiben vom 24.10.2017 eine erneute Beteiligung zum Vorentwurf mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 20.11.2017. Aus diesen Beteiligungsverfahren gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme:

Polizeidirektion Sachsen-Anhalt, Gefahrenabwehrbehörde, Sternstraße 12, 39104 Magdeburg

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise:

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme	Behörde, Träger
1	18.12.2014	Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr
2	18.12.2014	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Wasserwirtschaft
3	18.12.2014	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser
4	18.12.2014	Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde
5	18.12.2014	Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde
6	02.12.2014	50Hertz Transmission GmbH
7	02.12.2014	Avacon AG
8	16.01.2015	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH
9	10.12.2014	Handwerkskammer Magdeburg
10	08.12.2014	Untere Bauaufsichtsbehörde

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 Landesentwicklungsbehör- de Schreiben vom 18.12.2014	B 1.1	Es handelt sich um eine raumbedeutsame Planung. Sie ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Die Raumbedeutsamkeit und die landes-planerische Feststellung werden begründet. Den Festsetzungen wird zugestimmt. Hinweis: Die Erforderlichkeit einer Anpassung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg für die Bereiche Wanzleber und Sudenburger Straße ist zu prüfen, da diese Bereiche im FNP als Wohnbaufläche dargestellt sind. Aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde wird der vorgelegten Planung zugestimmt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der geringen Größe der Grünfläche und der nicht maßstabgetreuen Darstellung im F-Plan unter 1 ha, wird auf eine Änderung verzichtet.
	Regionale Planungsgemeinschaft (RPM) Schreiben vom 12.12.2014	B 1.2	Das Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2 Verkehrerschließung	DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Leipzig Schreiben vom 14.01.2015	B 2.1	Keine Bedenken. Es erfolgen Hinweise, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen und Emissionen entstehen. Die Bahnanlagen im Bereich des Pbf Magdeburg-Buckau werden erneuert/ umgestaltet. Es ist mit höheren Geschwindigkeiten zu rechnen. Umfang notwendiger Lärmschutzmaßnahmen sollte geprüft werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in der Begründung unter Punkt 2.8 zum B-Plan aufgenommen und in der weiteren Planung berücksichtigt. Bei der Buckauer Insel handelt es sich um eine historisch gewachsene Arbeitersiedlung. Ziel des Bebauungsplanes und des Sanierungsgebietes ist vorwiegend die Beseitigung städtebaulicher Missstände. Eine Neubebauung, insbesondere entlang der Bahntrasse, ist nur in geringem Umfang vorgesehen (v.a. Schließung von Baulücken).

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
3 Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG Schreiben vom 16.12.2014	B 2.2	Der Bebauungsplan berührt den BA 7 der 2. Nord-Süd-Verbindung inklusive an der Warschauer Straße zwischen Dodendorfer Str. und Freie Straße.	Der Anregung wird gefolgt. Die genannten Hinweise wurden bereits durch die MVB- Baumaßnahme umgesetzt. Der Bebauungsplan übernimmt die Grenzen der neuen Straßenbahntrasse.
	untere Straßenverkehrsbehörde Schreiben vom 11.12.2014 sowie 21.11.2017	B 2.3	Hinweise zur Kartengrundlage und Festsetzungen von Verkehrsflächen. Aus Sicht des Straßenbaulastträgers wird die Anordnung der öffentlichen Verkehrsfläche in Variante 2 favorisiert.	Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgte eine Aktualisierung. Im Ergebnis der Beteiligung der Betroffenen und der Abwägung, wird ein Kompromiss zwischen beiden Varianten für den Vorentwurf gewählt.
	Untere Wasser-Behörde Schreiben vom 22.11.2017	B 3.1 Niederschlagswasser	Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorentwurf mit folgenden Hinweisen zu, wobei die Variante 1 bevorzugt wird. Bei Variante 1 wird weniger Fläche versiegelt als bei Variante 2, demzufolge fällt weniger Regenwasser an, welches beseitigt werden muss. Es erfolgt zudem ein Hinweis zur Versickerung im § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz.	Der Anregung wird gefolgt. Im Ergebnis der Beteiligung der Betroffenen wird ein Kompromiss zwischen beiden Varianten für den Entwurf gewählt. So wird die Versiegelung reduziert und andererseits eine Bebauung des direkt südlich gelegenen Flurstücks ermöglicht. Der Hinweis wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
	SWM/AGM Schreiben vom 17.12.2014	B 3.2	Gasversorgung: Gegen den Vorentwurf bestehen keine Einwände. Netzerweiterung ist möglich. Wasserversorgung: Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Bereich wird über Anschlussleitungen aus dem vorhandenen Leitungsbestand versorgt. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über die bereits im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. neu im Rahmen der Erschließung anzuordnenden Unterflurhydranten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die Begründung des B-Planes aufgenommen.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			<u>Elektroversorgung:</u> Baulinie an der Südwestecke der Kreuzung Sudenburger Straße / Grusonstraße kollidiert mit der dortigen Transformatorstation. Im nördlichen Bereich der Freien Straße ist ein Trafostation als Versorgungsflächen Elektrizität festzusetzen. Weiterhin außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen Geh- Fahr u. Leitungsrechte festgesetzt werden. Durch das Plangebiet verläuft eine 110-kV- Kabeltrasse im Eigentum der SWM Magdeburg. <u>Niederschlagwasser:</u> Um eine Entkopplung von Schmutz- und Niederschlagswasser zu ermöglichen (WHG § 55), ist vorrangige Versickerung im B-Plan ein wichtiger Schritt. §9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB bietet die Chance im B-Plan Flächen als Versickerungsflächen auszuweisen. Für eine nachhaltige Stadtentwicklung sollten bei der Gestaltung der verkehrsberuhigten Bereiche Einbauten in Form von Pflanzenflächen mit Mulden-/Rigolensystemen o.a. der Vorrang haben. Hinweis auf Verwendung wasserdurchlässiger Materialien sowie der Integration von Mulden-/Rigolensystemen oder anderen Komponenten der Regenwasserrückhaltung bei Errichtung von Stellplätzen.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Das Gebäude an der Ecke Sudenburger Straße / Grusonstraße wird im Bestand saniert. Ein Konflikt ist ausgeschlossen. Die Fläche wurde als Versorgungsfläche aufgenommen. Im nördlichen Bereich der Freien Straße wurde ein GFL / Verkehrsberuhigter Bereich aufgenommen. Ein genannter Konflikt nördlich der sanierten Schule mit dem Baumbestand wurde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gelöst. Der Verlauf der 110kV- Kabeltrasse wurde nachrichtlich in den Planteil A des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Hinweise wurden im B-Planteil A aufgenommen. Es erfolgten im Laufe der Jahre Sanierungen am Abwassersystem. Die Erforderlichkeit nach Versickerungsflächen muss im Rahmen der TÖB nach §4(2) BauGB ermittelt werden. Die Gestaltungshinweise werden bei der weiteren Planung der Verkehrsflächen berücksichtigt. Ein Hinweis erfolgte in der Begründung (Pkt. 3.8)
4 Denkmalschutz	Landesamt für Denkmalpflege	B 4.1	Aus dem Bereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Bauausführende Betriebe sind auf die	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Planteil B aufgenommen.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
5 Boden / Altlasten	und Archäologie Sachsen- Anhalt Schreiben vom 02.12.2014		Meldepflicht für unerwartet freigelegte archäologische Funde und Befunde hinzuweisen	
	Untere Denkmalschutzbehörde Schreiben vom 04.12.2014	B4.2	Hinweis auf denkmalrechtlichem Genehmigungsvorbehalt an einem Kulturdenkmal.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bezüglich des denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalts wurde in die Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 2.5 aufgenommen.
	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt Schreiben vom 08.01.2015	B 5.1	Es bestehen keine Bedenken. Hinweis: Nach Archivunterlagen (Altaufschlüsse sowie geologisch/ hydrogeologische Spezialkarten) ist die bedeckende Lössschicht im Plangebiet lehmig/ schluffig ausgebildet und bietet wegen geringer Wasserdurchlässigkeit einerseits für eine Regenwasserversickerung ungünstige Bedingungen sowie andererseits bei Starkregen die Gefahr von Staunässe. Verweis Prüfung, ob die notwendigen hydrologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 für Regenwasserversickerung gegeben sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es werden Hinweise zur hydrologischen Einschätzung des Gebietes in den Planteil B und in die Begründung zum B-Plan aufgenommen. Da es sich bei dem Plangebiet um ein Bestandsgebiet handelt wird von einer flächendeckenden Baugrunduntersuchung abgesehen und eine punktuelle Baugrunduntersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgeschlagen.
	Untere Bodenschutzbehörde Schreiben vom 02.12.2014	B 5.2	Es liegen keine Kenntnisse zu Altlasten vor. Es wird auf eine weitere Prüfung des Grundwassers bezüglich des südlich angrenzenden Gebietes verwiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgte eine Ergänzung in der Begründung zum Punkt Baugrund und Altlasten.
	Untere Bodenschutzbehörde Erneutes Schreiben vom 16.11.2017	B 5.2	Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird die erste Variante (Flurstücke 1064/39 und 1066 /42 bleiben Parkfläche) bevorzugt. In diesem Fall erfolgt keine Versiegelung und der vorhandene Mutterboden wird geschont.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Ergebnis der Beteiligung der Betroffenen wird ein Kompromiss zwischen beiden Varianten für den Vorentwurf gewählt. So wird nur das Flurstück 1064/39 der Flur 439 als Wohnbaufläche festgesetzt. Für das direkt

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
6 Immissionsschutz	Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde Schreiben vom 18.12.2014	B 6.1	Es wird auf den südlich angrenzenden B-Plan Nr. 410-4 mit den darin enthaltenen Regelungen zum Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen hingewiesen. Hinweis: Es wird auf erhebliche Verkehrslärmbelastungen ausgehend von der nordöstlich verlaufenden Eisenbahntrassen hingewiesen. Im östlichen Teil des Plangebietes ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Beiblatt 1 für WA-Gebiete, 55 db(A) / 45 db(A) und die für MI-Gebiete in Höhe von 60db(A) / 50 db(A) zu prüfen.	nördlich angrenzende Flurstück bleibt die Festsetzung öffentliche Grünfläche bestehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan Nr. 410-4 wurden schalltechnische Gutachten durchgeführt, die zur Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die dort festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete führten, um den Schutz der angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten. In den Gutachten wurde die Wohnbebauung der nördlich angrenzenden Buckauer Insel berücksichtigt. Es wurde unter Punkt 3.5 ein Abschnitt mit Hinweisen zu Immissionen bezüglich der Bahntrasse in die Begründung aufgenommen. Bei der Buckauer Insel handelt es sich um eine historisch gewachsene Arbeitersiedlung. Ziel des Bebauungsplanes und des Sanierungsgebietes ist vorwiegend die Beseitigung städtebaulicher Missstände. Eine Neubebauung, insbesondere entlang der Bahntrasse, ist nur in geringem Umfang vorgesehen (v.a. Schließung von Baulücken).
	Untere Immissionsschutzbehörde Schreiben vom 12.1.2015	B6.2	Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde ist bei der weiteren Planung eine schalltechnische Untersuchung unumgänglich. Dabei ist der Lärm der Eisenbahnstrecke und der Spiegelmeyer GmbH (Sudenburger Str.14) zu betrachten. Die Deutsche Bahn AG und die Spiegelmeyer GmbH sind im weiteren Verfahren zu beteiligen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Eisenbahnstrecke sowie die Spiegelmeyer GmbH befinden sich bereits im Bestand. Die Wohngebäude im Geltungsbereich befinden sich ebenfalls überwiegend im Bestand, da es sich um eine historisch gewachsene Arbeitersiedlung handelt. Von daher wird davon ausgegangen, dass die Nutzungen miteinander verträglich sind. Neubebauungen sind nur in geringem Umfang vorgesehen (v.a. Schließung von Baulücken). Eine schalltechnische

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
				Untersuchung wird daher als nicht erforderlich angesehen. Beide Betroffene werden im weiteren Verfahren beteiligt.
	Untere Immissionsschutzbehörde Erneutes Schreiben vom 22.11.2017		Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde wird der Variante 2 zugestimmt.	Im Ergebnis der Beteiligung der Betroffenen wird ein Kompromiss zwischen beiden Varianten für den Entwurf gewählt.
7 Umweltbelag	Untere Naturschutz- Behörde Schreiben vom 27.11.2014 Erneutes Schreiben vom 07.12.2017	B 7.1	Es wird angeregt, in den Bebauungsplan einen Hinweis zum Artenschutz aufzunehmen.	Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis wurde im Planteil B aufgenommen.
		B 7.2	Der Baumbestand sollte aktualisiert werden. Es wird eine Ausdehnung der Bebauung in den Park hinein (Variante 2) nicht befürwortet. Der Strubepark und seine Umgebung müssen bereits erhebliche Substanzverluste an Klima- und erholungswirksamen Grünflächen hinnehmen- Grüne Zonen im Gebiet gilt es möglichst weitgehend zu erhalten. Die Überschreitungs-möglichkeiten der zulässigen GRZ sollte vermieden werden. Die grüne Zone vor der Marienstraße 1 wird erhalten. Da es sich bei dem Plangebiet um ein Bestandsgebiet mit ursprünglich sehr hoher Bebauungsdichte handelt, sind bereits ein Großteil der Grundstücksflächen versiegelt. Die Überschreitung der GRZ ermöglicht die Sanierung im Bestand.	Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgte eine erneute Baumkartierung. Den Argumenten für den Erhalt der Grünfläche wird gefolgt. Die Variante 2 mit vollständiger Bebauung wird nicht weiterverfolgt. Am 05.12.2017 erfolgte ein Kompromiss, dass Baufeld bis zur Grenze des Flurstücks 1066/39 zurückzunehmen. Planungen für eine Ballspielfläche müssen auf die heranrückende Bebauung abgestimmt werden. Die grüne Zone vor der Marienstraße 1 wird erhalten. Da es sich bei dem Plangebiet um ein Bestandsgebiet mit ursprünglich sehr hoher Bebauungsdichte handelt, sind bereits ein Großteil der Grundstücksflächen versiegelt. Die Überschreitung der GRZ ermöglicht die Sanierung im Bestand.

C Frühzeitige Beteiligung der Fachämter

Die Fachämter, Fachbereiche und Eigenbetriebe wurden mit Schreiben vom 19.11.2014 über die Aufstellung des Bebauungsplanes informiert und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Beteiligte Fachämter, Fachbereiche und Eigenbetriebe ohne Stellungnahme:

Dezernat IV, Kultur, Schule, Sport

Beteiligte Fachämter, Fachbereiche und Eigenbetriebe mit Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise:

Kommunales Gebäudemanagement, Schreiben v. 11.12.2014

Beteiligte Fachämter, Fachbereiche und Eigenbetriebe mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen:

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
1 Art der baulichen Nutzung	FB 23, Liegenschafts- service Schreiben vom 22.12.2014	C 1.1	Hinweis auf die Rückübertragung des Flurstücks 1064/39 an den Alteigentümer. Verkehrsflächen und öffentliches Grün sollten außerhalb des privaten Grundstücks liegen. Einige Verkehrsflächen müssen, wenn kein städtebaulicher Vertrag die Übertragung regelt, angekauft werden. Hinweis Flurstück 10067 ist als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen, da bereits erworben.	Im Verfahren erfolgt mit der weiteren Beteiligung eine Ermittlung der für die Verkehrsflächen erforderlichen Flächen. Hinweise auf Korrekturen der Flurstücke wurden im Planteil A und in der Begründung eingearbeitet.
	Erneutes Schreiben v. 06.12.2017	C1.1	Der Variante 2 wird nicht zugestimmt. Eine Zustimmung erfolgt zur Teilweisen Nutzung als Verkehrsfläche (Wendehammer). Restflächen sollen weiterhin als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. Hinweise zum notwendigen Grunderwerb von Teilflächen für die Verkehrsflächen.	Die Variante 2 wird nicht weiterverfolgt. Die reduzierte Bebauung auf dem Flurstück 1064/39 wurde am 5.12.2017 mit der unteren Naturschutzbehörde, dem SFM und dem Liegenschaftsservice abgestimmt und wird Bestandteil des Entwurfs.
	Dez. III Schreiben v. 16.12.2014	C 1.2	Fortbestand des Gewerbebetriebes (Werbeagentur) Bahnstraße 9 muss gewährleistet sein.	Im WA-Gebiet sind nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Die bestehenden, baurechtlich genehmigten Gewerbebetriebe genießen Bestandsschutz.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			Im MI7 sollen aufgrund der Erweiterung Regioom Stellplätze geschaffen werden. Es wird auf südlich angrenzenden B-Plan verwiesen.	Stellplätze schafft der Bauherr auf seinem Grundstück. Zwischenzeitlich sorgte der in der Nähe befindliche Ausbau der Straßenbahntrasse Warschauer Straße/ Wiener Straße für Entlastung der Parkplatzsituation.
	Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe, SFM Schreiben v. 23.11.2017	C1.3	Der Verkleinerung des Strubeparks wird nicht zugestimmt. Es werden 12 Argumente gegen die Variante 2 beschrieben. Die Variante, den Park um das Flurstück 1064/39 zu reduzieren, wurde in den bisherigen Spielplatzplanungen bereits berücksichtigt.	Den Anregungen wird gefolgt und die Variante 2 mit Bebauung beider Flurstücke wird nicht weiterverfolgt. Die vorgeschlagene reduzierte Bebauung auf dem Flurstück 1064/39 wurde am 5.12.2017 mit der unteren Naturschutzbehörde, dem SFM und dem Liegenschaftsservice abgestimmt und wird Bestandteil des Entwurfs.
2 Verkehr	SAB Städtischer Abfallwirtschaftsbetrieb Schreiben vom 11.12.2014	C 2.1	Auf privaten Verkehrsflächen müssen Fahrrechte dauerhaft öffentlich-rechtlich gesichert werden. Standplätze sind vom Grundstückseigentümer herzurichten. Hinweis Sicherstellung der Abfallsammlung für ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug. Hinweis Traglast erfolgt. Vorgesehenen Wendeanlagen aus WA 1 bis WA4 und MI 1 bis MI3 sind geeignet. Hinweis auf fehlende Wendemöglichkeit im südlichen Teil Bahnstraße und Bedarf an Glascontainerstellplatz.	Anregungen wurden in der Begründung und im Planteil A aufgenommen.
3 Ver- und Entsorgung	Amt 37 Schreiben vom 11.12.2014	C3.1	Es ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h (für 2 Stunden) notwendig. Hinweis auf Kennzeichnung der Entnahmestellen/ Hydranten durch Hinweisschilder.	Nachweis Löschwasserversorgung erfolgt im weiteren Verfahren in Absprache mit SWM.
4 Kartengrundlage	FB Vermessung und Baurecht Schreiben v. 16.12.2014	C4.1	Hinweise zur Vervielfältigungserlaubnis und Stand der Planunterlage.	Es erfolgte eine Aktualisierung im Planteil A.