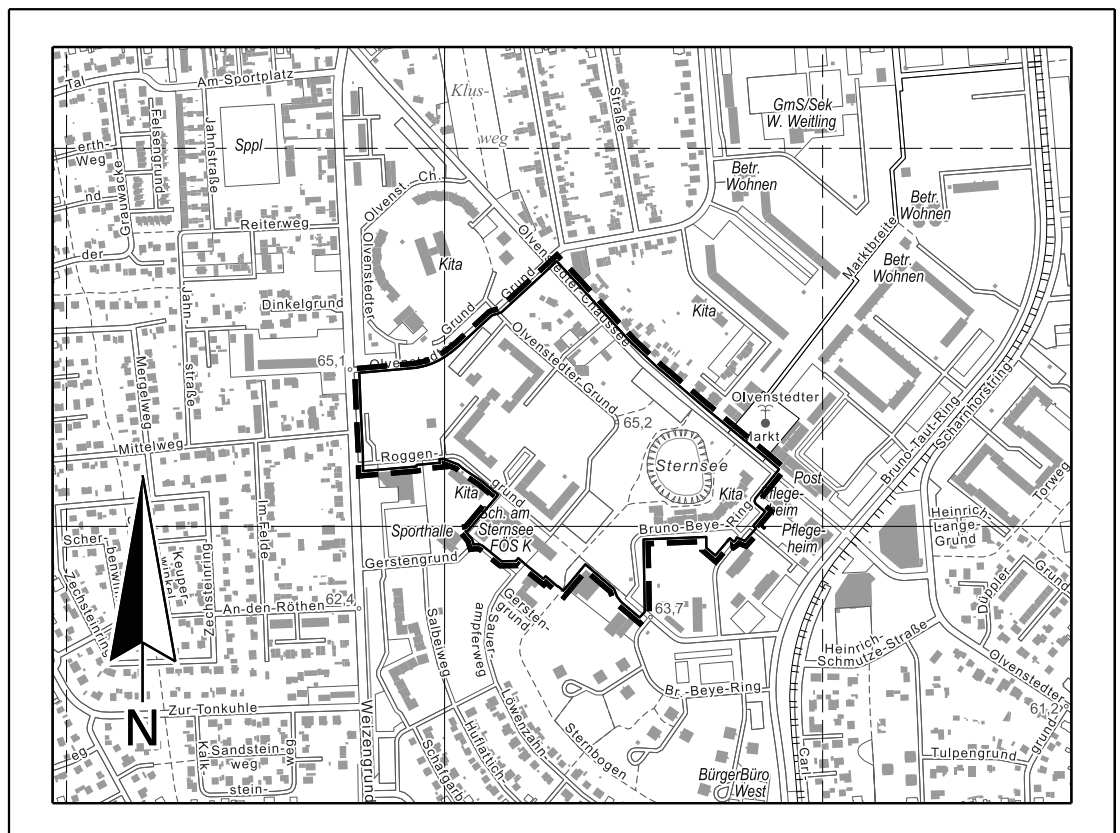


Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 229-6

AM STERNSEE

Stand: Mai 2022



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 05/2022

A Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplanes vom 10.11.2017 bis 11.12.2017 öffentlich aus. Es gingen schriftliche Stellungnahmen eines Bürgers zum 1. Entwurf ein, die abwägungsrelevant ist.

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahmen	Abwägung
1 Bauweise	Bürger 1 Schreiben (per Mail) vom 30.11.2017	A 1.1	Bürger 1 hinterfragt die Festsetzung der Baugrenzen für die Gebäude Bruno-Beye-Ring 15/16 sowie Nr. 19. Er möchte wissen, warum diese Bestandsgebäude im Geltungsbereich eines B-Plans liegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Baugrenzen wurden entsprechend der vorhandenen Bebauung angepasst. Der B-Plan hat u.a. die Überprüfung der Verkehrsführung zum Inhalt. Darüber hinaus wird durch den B-Plan die Ausschöpfung des Grundstücks Bruno-Beye-Ring 7-19 im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung ermöglicht.
		A 1.2	Bürger 1 informiert sich über die Festlegung der Bebauungsgrenze im Bereich des zukünftigen Fuß- und Radweges im Bereich Bruno-Beye-Ring 23: Weshalb noch 3 m Abstand zum Pflanzbereich?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der einzuhaltende Mindestabstand zwischen Baugrenze und dem festgesetzten Anpflanzstreifen garantiert ein freies Wachstum der Vegetation und eine zu dichte Bepflanzung zur Bebauung.
		A 1.3	Warum erfolgt eine Festsetzung des vorhandenen Fußwegs im Rückbereich der Grundstücke Bruno-Beye-Ring 11-23 auf 5 m Breite?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wurde leider falsch gedeutet. Es handelt sich lediglich um die hintere Baugrenze und nicht um die Festsetzung eines Fußweges.
2 Verkehr	Bürger 1 Schreiben (per Mail) vom 30.11.2017	A 1.4	Die vorgesehene Umwidmung der Privatstraße Bruno-Beye-Ring 11-18 in eine öffentliche Straße bereitet uns erhebliche Schwierigkeiten bezüglich - der Teilung und Entwertung unseres Grundstücks der möglichen Beteiligung an Straßenausbau-beiträgen u.a.	Der Anregung wird gefolgt. Die jetzige Privatstraße im Abschnitt Bruno-Beye-Ring Höhe Nr. 18 bis Höhe Nr. 11 wird im Bestand als Privatstraße festgesetzt. Der betreffende Abschnitt erhält ein Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit.

B Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.12.2017 und mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 22.01.2018 zum Entwurf gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme:

Da weder eine fristgerechte Stellungnahme abgegeben noch ein Antrag auf Verlängerung der Frist zur Abgabe einer Stellungnahme gestellt wurde, wird davon ausgegangen, dass die Belange nicht berührt sind.

- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 401 – Obere Behörde für Abfallwirtschaft und Bodenschutz
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 405 – Obere Abwasserbehörde
- Regionale Planungsgemeinschaft
- Landesbetrieb Bau Sachsen-Anhalt

Beteiligte der Beauftragten der Stadt ohne Stellungnahme:

- Gleichstellungsbeauftragte
- Kinderbeauftragte
- Seniorenbeirat
- Integrationsbeauftragte

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

- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 307 - Obere Verkehrsbehörde, Schreiben vom 29.01.2018
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 402 - Obere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 29.01.2018
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 404 - Obere Behörde für Wasserwirtschaft, Schreiben vom 29.01.2018
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 407 - Obere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 29.01.2018
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Schreiben vom 29.11.2017
- 50Hertz Transmission GmbH, Schreiben vom 21.11.2017
- GDMcom, Schreiben vom 01.12.2017
- Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 23.11.2017
- E.ON Avacon AG, Schreiben vom 06.12.2017
- Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH, Schreiben vom 17.01.2018
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Schreiben vom 13.12.2017
- Handwerkskammer (Stadt), Schreiben vom 24.11.2017
- Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt, Schreiben vom 20.11.2017
- Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 08.12.2017

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen:

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1 Raumordnung	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Schreiben vom 16.01.2018	B 1.1	Es wird festgestellt, dass die Planung nicht raumbedeutsam ist und hierfür demnach keine landesplanerische Abstimmung erforderlich ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Landesverwaltungs-amt Sachsen-Anhalt</u> Raumordnung und Landesentwicklung (Referat 309) Schreiben vom 29.01.2018 (per Mail)	B 1.2	Planung ist nicht raumbedeutsam, eine landesplanerische Abstimmung ist hierfür nicht erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2 Art und Maß der baulichen Nutzung	<u>Untere Bauaufsichtsbehörde</u> Schreiben vom 13.12.2017	B 2.1.1	Der Stellungnehmer zählt Unstimmigkeiten der GRZ-Angabe in der Planzeichnung auf. Die GRZ für den Schulstandort wird mit 0,8 angegeben. Im Planteil A wurde aber nur 0,6 angegeben. Dies ist zu korrigieren.	Der Anregung wird gefolgt. Die GRZ im Planteil A wurde auf 0,8 korrigiert.
		B 2.1.2	Auf der Planzeichnung sollte einheitlich ein Höhenbezugspunkt mit NHN angegeben werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Da es sich um ein großes Plangebiet mit größeren Höhenversprüngen innerhalb handelt, wurde auf die Festsetzung einer NHN –Höhe verzichtet. Der für das jeweilige Bau Feld heranzuziehende Höhenbezugspunkt wird über die dem Bau Feld am Nächsten liegende öffentliche Verkehrsfläche definiert.
3 Verkehr	Magdeburger Verkehrsbetriebe Schreiben vom 14.12.2017	B 3.1	Der Stellungnehmer verweist auf die bestehenden Bus- und Straßenbahnlinien in der näheren Umgebung des Plangebietes. Im Falle	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bushaltestelle gegenüber der Olvenstedter Feuerwehr ist im Geltungsbereich des

4

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
4 Niederschlags-Wasser	Untere Bauaufsichtsbehörde Schreiben vom 13.12.2017	B 4.1	Der Stellungnehmer fordert eine klare Positionierung bzw. Festsetzung zum Umgang mit evtl. im Plangebiet noch im Untergrund vorhandenen Drainageleitungen. Unter "Hinweise..." wird nur auf das Vorhandensein der Drainageleitungen hingewiesen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die im Plangebiet vorhandenen Drainageleitungen sind direkt den jeweiligen Grundstückseigentümern zuzurechnen. Es ist unbekannt, inwieweit die für die ehemalige Wohnbebauung verlegte Leitungsanlage nach teilweisem Abriss noch funktionsfähig ist. Der Bebauungsplan kann lediglich auf das mögliche Vorhandensein hinweisen. Vor Neubebauung der Grundstücke sollte der Untergrund hinsichtlich des Baugrunds und/ oder der Versickerungsfähigkeit standortkonkret durch den Eigentümer geprüft werden.
	Städtische Werke SWM / AGM Schreiben vom 22.01.2018	B 4.2.1	Möglicherweise vorhandene Drainageleitungen befinden sich nicht in der Zuständigkeit der AGM. Eine Anbindung von Drainageleitungen an geplante oder vorhandene öffentliche Kanalanlagen ist nicht zulässig.	Der Anregung wird gefolgt. Wie unter Anregung Nr. B 4.1.1 aufgeführt, sind die im Plangebiet vorhandenen Drainageleitungen direkt den jeweiligen Grundstückseigentümern zuzurechnen.
		B 4.2.2	Das vorhandene Entwässerungssystem wird im Trennverfahren betrieben. Daraus resultiert die zwingende Vorgabe einer Erschließung des in [1] ausgewiesenen zukünftigen Bebauungsbereiches im Trennsystem. Zum Grundsatz der versickerungsfähigen Gestaltung der privaten Stellplatzflächen und Zuwegungen (§ 20) und der Regenwasserentsorgung der privaten Grundstücke über Versickerung bzw. Nutzung und Versickerung (§19) besteht Übereinstimmung. Die Regenwasserentsorgung der öffentlichen Verkehrsflächen unterscheidet zukünftig zwischen Ableitung und dezentraler Entsorgung.	Der Anregung wird gefolgt.
	Untere Straßenverkehrsbehörde Schreiben vom 07.12.2017	B 4.3	Laut Begründung ist das Niederschlagswasser der neu zuerschließenden Gebiete vor Ort einer Versickerung zuzuführen.	Der Anregung wird gefolgt. Die geplante Stichstraße mit Wendehammer aus dem Roggengrund wird als 8 m breite

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
4 Niederschlags-Wasser (Fortsetzung)			Für die neue Verkehrsanlage am ehemaligen Ebendorfer Hof ist eine Versickerungsmöglichkeit bei der Querschnittsbemessung von 5,50 m nicht berücksichtigt worden.	Verkehrsfläche festgesetzt. So besteht die Möglichkeit einer Mulden- bzw. Rigolenversickerung vor Ort. Derzeit wird eine Erschließungsplanung durch den Eigentümer der Flächen erarbeitet.
	Landesamt für Geologie und Bergwesen Schreiben vom 06.12.2017	B 4.4	<u>Geologie</u> Aus ingenieurgeologischer Sicht gibt es zum Bebauungsplan nach derzeitigen Erkenntnissen keine Hinweise oder Bedenken. Es wird von ungünstigen Bedingungen bei anfallenden Starkregenereignissen ausgegangen. Es besteht die Gefahr von Staunässe. Es sollte vorab und standortkonkret die Versickerungsfähigkeit des Bodens geprüft werden bzw. ob die hydrogeologischen Voraussetzungen im Plangebiet gegeben sind. Aufgrund der zu erwartenden ungünstigen hydrogeologischen Bedingungen sollten alternativ auch Maßnahmen zur Reduzierung anfallender Niederschläge, Rückhalte- und Nutzungsvarianten mit einem Überlaufanschluss an die öffentliche Niederschlagsentwässerung geprüft und mengenmäßig bilanziert werden.	Den Anregungen wird gefolgt. Die Hinweise auf den vorhandenen Untergrund wurden in den B-Plan sowie in die Begründung zum B-Plan übernommen. <u>Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung wurden im Einzelnen festgesetzt:</u> 1. Dachbegrünung für Neubauten in allen Wohngebieten, hierdurch erfolgt eine verzögerte Abgabe von Regenwasser an den Untergrund bzw. an das Entwässerungssystem. 2. Dach- und Fassadenbegrünung für Garagen und Carports 3. versickerungsdurchlässige Beläge auf den Privatgrundstücken 4. Begrenzung der überbaubaren Flächen. Vorrangig ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Gemäß geltender Entwässerungssatzung kann mit entsprechendem Nachweis der Antrag auf Einleitung bei den Städtischen Werken SWM/ AGM beantragt werden.
	Untere Wasserbehörde Schreiben vom 19.12.2017	B 4.5	Der Stellungnehmer regt folgende Ergänzungen für die Begründung zum Entwurf an: Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser von befestigten Flächen ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.	

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
4 Niederschlags-Wasser (Fortsetzung)			Dem Versickern des Niederschlagswassers ist der Vorrang vor der Ableitung in die Kanalisation bzw. in Oberflächengewässer einzuräumen. Sofern die Voraussetzungen für das Versickern nicht gegeben sind ist das Niederschlagswasser in Abstimmung mit der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Daher ist ggf. auch von privaten Grundstücken, die neu bebaut werden die Möglichkeit des Anschlusses an das öffentliche Netz zu prüfen, z.B. als Notüberlauf von Regenrückhaltebecken, Regenwasserzisternen.	
5 Baugrund / Boden	Landesamt für Geologie und Bergwesen Schreiben vom 06.12.2017	B 5.1	<u>Bergbau</u> Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/ die Planung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB ebenfalls nicht vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Nord Schreiben vom 14.12.2017	B 5.2	Ehemaliges Bombenabwurfgebiet. Bitte um rechtzeitige Einbeziehung zur Überprüfung der Flächen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Untere Bodenschutzbehörde Schreiben vom 24.11.2017	B 5.3	Zustimmung zum Entwurf. Ausreichende Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange im Planentwurf / Begründung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6 Naturschutz	Untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 18.12.2017	B 6.1.1	Der Stellungnehmer regt an, die Lage der Baulinien und Baugrenzen sowie einige andere Festsetzungen im Sinne einer Minimierung von Eingriffen bzw. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu verändern.	Den Anregungen wird gefolgt.

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
6 Naturschutz (Fortsetzung)			1.: Das Baufeld im Bereich Bruno-Beye-Ring 7-12 soll zum Erhalt des Baumbestandes verschoben werden. Angesichts der insgesamt zur Verfügung stehenden bebaubaren Fläche ist dies als vermeidbarer Eingriff bzw. vermeidbare Baumfällung anzusehen. 2.: Der Stellungnehmer kritisiert, dass sich die Abgrenzung zwischen der öffentlichen Grünanlage am Sternsee und den Wohngebieten nicht am vorhandenen Bestand orientiert. Durch eine an den Bestand angepasste Grenzziehung zwischen dem Bauland und der Grünanlage ist der Eingriff in den Naturhaushalt zu verringern. 3.: Es wird gefordert, das Flurstück 10274 der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zuzuschlagen aufgrund des hohen wertvollen Baumbestands. 4.: Ein von West nach Ost verlaufender Fußweg aus dem Grünzug in Richtung Fußweg Sternsee überplant vorhandene Gehölzreihen. Es wird angeregt, den geplanten Fuß- und Radweg zugunsten des Erhalts von Bäumen anzupassen. 5.: Die private Stellplatzanlage zwischen Meitzendorfer Hof und Barleber Hof soll durch eine Stichstraße samt Wendehammer erneuert werden. Dabei würde vorhandener Baumbestand	Das Baufeld wurde zugunsten des Baumbestandes reduziert. Ebenso erfolgte eine Umwandlung der straßenbegleitenden Baulinie in eine Baugrenze. Somit kann bei einer Neubebauung die Kubatur flexibler gestaltet und auch bestehender Baumbestand berücksichtigt werden. Weiterhin wird aber auch auf § 9 der textlichen Festsetzungen verwiesen, nach welcher von der Einhaltung der Baulinien und Baugrenzen befreit werden kann, sofern betroffener Baumbestand erhalten wird. Die Abgrenzung entlang des öffentlichen Grünzugs und den Wohngebieten wurde zugunsten des vorhandenen Baumbestands korrigiert und damit der Eingriff in den Naturhaushalt reduziert. Das Flurstück 10274 wurde gemäß der Anregung als öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Der geplante Fuß- und Radweg wurde nach Südosten verschoben, sodass ein teilweiser Erhalt der Gehölze möglich ist. Als Ersatz für die entfallenden Gehölze wird auf der Nordseite des Fußweges eine Baumreihe im 2. Entwurf des B-Plans festgesetzt. Die vormals geplante Erneuerung der Verkehrsfläche mit einer Stichstraße wurde

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
6 Naturschutz (Fortsetzung)			gefällt werden müssen. Der Stellungnehmer empfiehlt, die vorhandene Stellplatzanlage unverändert zu belassen und sich am baulichen Bestand zu orientieren. Er sieht die geplante Stichstraße als einen vermeidbaren Eingriff an. 6.: Es wird die unzureichende Auflistung von Ausgleichmaßnahmen im Plangebiet auf öffentlichen Flächen sowie die Aufführung im Umweltbericht bemängelt. 7.: Die Festsetzung von Pflanzbindungen auf privaten Flächen wird als nicht geeignet angesehen, da deren Umsetzung und Erhaltung nicht ausreichend kontrolliert werden. Sehr häufig bestünden seitens der Grundstückseigentümer erhebliche Widerstände sowohl gegen die Bepflanzung als solche als auch gegen eine ordnungsgemäße Erhaltung der Bäume. Das Pflanzgebot müsste im Rahmen der Baugenehmigung oder durch bauordnungsrechtliche Anordnungen durchgesetzt werden. 8.: Der Stellungnehmer regt an, die Pflanzqualität der Ersatzpflanzungen mit einem Stammumfang von 18 -20 cm festzusetzen. 9.: Zwei Pflanzgebotsflächen auf privaten Flächen, die als Wegebegleitgrün vorgesehen waren, sind aufgrund ihrer geringen Breite nach	verworfen. Stattdessen wurde die bereits vorhandene Umfahrung, wie empfohlen im 2. Entwurf des B-Plans festgesetzt. Die mittig in der Umfahrung vorhandenen Bäume können dabei erhalten bleiben. Im 2. Entwurf des Bebauungsplans wurde der Umweltbericht grundlegend überarbeitet. Eine Ausgleichsbilanzierung entfällt, da für das Plangebiet bereits Baurecht besteht. Nichts desto trotz werden Ersatzpflanzungen und Aufwertungsmaßnahmen im Plangebiet in Abstimmung mit dem Umweltamt vorgenommen. Ein Grünordnungsplan wurde erstellt und ist Bestandteil des Planentwurfs. Zukünftig wird es möglich sein, die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen auf privaten Flächen durch das Stadtplanungsamt zu begleiten und zu überprüfen. Die Pflanzqualität wurde im 2. Entwurf des B-Plans entsprechend der Forderung angepasst. Durch die notwendige Anpassung von Verkehrsflächen entfallen die beiden

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
6 Naturschutz (Fortsetzung)			Ansicht des Stellungnehmers nicht geeignet für die Aufnahme der festgesetzten Pflanzung. 10.: Die Grauwackewand am Sternsee ist als Naturdenkmal geschützt. Eine entsprechende Darstellung als nachrichtliche Übernahme fehlt in der Planzeichnung und ist zu ergänzen. 11.: Es wird die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gefordert.	Pflanzgebotsflächen im 2. Entwurf des B-Plans. Die Anregung ist daher obsolet. Die Darstellung als nachrichtliche Übernahme der Grauwackewand wurde in den B-Plan aufgenommen. Die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist zwischenzeitlich erfolgt und ist Bestandteil des Umweltberichts. Die sich daraus ableitenden Maßnahmen wurden in den Planentwurf übernommen.
		B 6.1.2	12.: Die geplante Verkehrsführung im Roggengrund, östlich des Barleber Hofs wird kritisch gesehen, da es hierdurch Baumfällungen erforderlich werden. Die vorhandene Straße soll weiterhin genutzt werden.	Den Anregungen wird nicht gefolgt. Wie in einem Vor-Ort-Termin mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Stadtplanungsamt abgestimmt, soll die zukünftige öffentliche Verkehrsfläche über den jetzigen nicht mehr ausgelasteten Parkplatz verlaufen. Die bisherige Straße befindet sich auf privaten Flächen. Städtebauliche Zielstellung des B-Planes ist u.a. die verkehrliche Neuordnung und die Neuausweisung von Bauflächen. Der jetzige Parkplatz samt mittiger Baumreihe wird zugunsten der innerstädtischen Nachverdichtung aufgegeben, die westliche vorhandene Baumreihe wird, wie mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt nach Süden um drei weitere Bäume verlängert. Die vorhandene Zufahrt auf das Privatgrundstück bleibt erhalten.

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
6 Naturschutz (Fortsetzung)			13.: Die auf dem Parkplatz vorhandene Baumreihe kann durch die Überplanung des Parkplatzes nicht erhalten bleiben. 14.: Der Stellungnehmer kritisiert die Festsetzung des Baufeldes im Bereich „Meitzendorfer Hof“ im Roggengrund. Aus seiner Sicht sind die Lage und die Größe des Baufeldes nicht nachvollziehbar und widersprechen damit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Vorliegend würde dadurch die Gehölzreihe an der Nordwestseite des Parkplatzes (Roggengrund 22 - 25) komplett entfallen. 15.: Der Stellungnehmer fordert generell eine Überarbeitung des Umweltberichts	Wie mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, kann die Baumreihe auf dem Parkplatz zugunsten der westlich vorhandenen Baumreihe entfallen. Das Baufeld orientiert sich an der örtlichen Bebauungsstruktur und den aktuellen Planungsvorgaben. Die Verschiebung des Baufeldes nach Südosten in Richtung der Gehölzreihe erfolgt mit der Zielsetzung, den Garten- und Innenhofbereich zu vergrößern und damit ein angenehmes Wohnklima zu schaffen. Die dadurch entfallende Gehölzreihe wird durch im Innenhof vorgesehene Baumpflanzungen ersetzt (laufendes Baugenehmigungsverfahren). Der Umweltbericht wurde komplett überarbeitet, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt. Bei der Erarbeitung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans wurden die Planungsziele nochmals überdacht und eine örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan integriert. Der Inhalt der Bauvorschrift hat im Wesentlichen klima- und umweltrelevante Festsetzungen zum Inhalt. Des Weiteren kam das Stadtplanungsamt in Abstimmung mit dem Umweltamt zu dem Schluss, für den 2. Entwurf auf eine Bilanzierung von Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht zu verzichten. Hintergrund dafür ist, dass für die ausgewiesenen Bauflächen bereits Baurecht besteht, es werden keine Außenbereichsflächen zu Wohnbauflächen umgewandelt, es handelt sich um eine Wiedernutzbarmachung

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
6 Naturschutz (Fortsetzung)				von brachgefallenen Baugrundstücken, deren Baurecht aber nicht untergegangen ist. Der Bebauungsplan setzt nichts desto trotz umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen und Ersatzpflanzungen im Plangebiet fest, die eine dauerhafte Durchgrünung absichern.
	Untere Wasserbehörde Schreiben vom 19.12.2017	B 6.2	Der Sternsee ist ein Gewässer II. Ordnung. Beabsichtigte Maßnahmen am Gewässer bedürfen nach § 49 Wassergesetz für das Land Sachsen- Anhalt (WG LSA) in Verbindung mit § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Genehmigung der Wasserbehörde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen fest, die zu einer Aufwertung des Areals rund um den Sternsee führen sollen. Die konkreten Einzelmaßnahmen werden mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.
7 Technische Infrastruktur	Städtische Werke SWM / AGM Schreiben vom 22.01.2018		<u>Allgemeine Hinweise</u> Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 und die DVGW-Arbeitsblätter G 472 sowie W400-1 Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder-anpflanzungen aller Art sind einzuhalten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>7.1 Gasversorgung</u>		B 7.1.1	<u>Gasversorgung:</u> Hinweis: Die z.Zt. bestehenden Konflikte an unserer GDRA im Bereich Olvenstedter Grund bezüglich Näherungen vorhandener Bäume sind im Zuge der B- Planumsetzung zu bereinigen. (Aufnahme in den Grünplan)	Den Anregungen wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Bestandssituation fest. Die in Rede stehende öffentliche Grünfläche ist bereits als Ausgleichsfläche festgesetzt, der Konflikt zwischen der bestehenden GDRA und dem gewachsenen Baumbestand besteht bereits seit Längerem. Der Bebauungsplan ist in diesem Fall kein adäquates Instrument evtl. notwendige Baumfällungen festzulegen.

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		B 7.1.2	Die z.Zt. bestehenden Konflikte an unserer HD-Gasleitung 102 im Weizengrund zwischen Olvenstedter Grund und Roggengrund sind im Rahmen der Realisierung des B-Planes umzusetzen. Hierbei sind die Festlegungen des Konfliktes Nr. 12 der AG Bäume zu beachten.	Der Anregung wird gefolgt. Der für die Hochdruckgasleitung notwendige Schutzstreifen von beidseitig 20 m wird im B-Plan zu großen Teilen als private Grünfläche festgesetzt. Ein vorhandenes Leitungsrecht ist im B-Plan nachrichtlich übernommen. Gemäß der textlichen Festsetzung § 25 gilt ein Überbauungsverbot der Leitungen durch Neubauten oder Neuanpflanzungen. Ausnahmen können bei Zustimmung des zuständigen Leitungsträgers erteilt werden.
<u>7.2</u> <u>Trinkwasserversorgung</u>		B 7.2.1	<u>Wasserversorgung:</u> Teilweise wurden die Versorgungs- und Anschlussleitungen im Rahmen der Rückbaumaßnahmen dauerhaft außer Betrieb genommen und vom Versorgungsnetz getrennt. Im Bereich Meitzendorfer Hof / Olvenstedter Grund wurden die Versorgungsanlagen nicht vollständig dargestellt. Weiterhin liegen Versorgungsleitungen in diesem Bereich teilweise innerhalb der Baufelder. Hier ist ggf. die Anordnung der Erschließungsstraßen zu prüfen bzw. ist eine dingliche Sicherung des Leitungsbestands erforderlich.	Der Anregung wird gefolgt. Der Schutzstreifen für die DN 100-Trinkwasserleitung wurde auf der Ostseite ergänzt. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans wurde soweit korrigiert, dass sich keine Trinkwasserleitung mehr innerhalb von Baufeldern befindet.
		B 7.2.2	Derzeitig erfolgt im Bereich der zukünftigen Förderschule die erforderliche Umverlegung der vorhandenen VW DN 200 AZ in den angrenzenden Nebenbereich. Eine Versorgung der geplanten Bebauung ist mit Anschluss an die vorhandenen Versorgungsleitungen möglich. Ggf. sind Netzerweiterungen über eine innere Erschließung mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand möglich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich sind die Umverlegung der Leitung sowie der Schulneubau abgeschlossen.

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		B 7.2.3	<u>Feuerlöschbedarf:</u> Die Versorgungsdruckhöhe im Bereich des Bebauungsgebietes beträgt 103 m NHN 1992. Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über im Versorgungsnetz vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnende Unterflurhydranten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>7.3 Wärmeversorgung</u>		B 7.3	Wärmeversorgung Zustimmung zur Planung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>7.4 Info-Anlagen</u>		B 7.4	Info-Anlagen Sollten sich Versorgungsleitungen innerhalb der neuen Baufelder befinden bzw. eine Änderung der Erschließungsstraßen ergeben, ist zu prüfen, ob eine dingliche Sicherung des Leitungsbestands erforderlich wird. Geplante Umverlegungen und Neuverlegungen wie Umsetzung der Trafostation, werden nur in Koordination mit den SWM realisiert. Die Versorgung der geplanten Neubauten wäre über einen Anschluss an den vorhandenen Bestand möglich. Die Entscheidung einer Versorgungsvariante, kann nur bei konkreter Anfrage vorgenommen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>7.5 Elektroversorgung</u>		B 7.5	Elektroversorgung (im Auftrag und im Namen der Netze Magdeburg GmbH) Der Bebauungsplan kann nicht bestätigt werden. Es fehlt eine Reihe von Festsetzungen, die zur dauerhaften Sicherung unserer Anlagen oder für einen angemessenen Ausgleich der Interessen im Falle von Umverlegungen erforderlich sind. Davon	Der Anregung wird gefolgt. Zur Erarbeitung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans wurden Abstimmungen mit dem Stellungnehmer geführt. Die für eine Umverlegung notwendigen neuen Standorte der Transformatorenstationen wurden im 2. Entwurf dargestellt.

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			betroffen sind drei bestehende Standorte von Transformatorenstationen, deren Zufahrten sowie deren ein- und ausspeisenden Kabeltrassen.	Die bestehenden Standorte wurden samt GFL-Recht ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt. Mit Zustimmung des Stellungnehmers können diese jedoch im Zuge der Entwicklung des Gebietes aufgegeben werden.
7.6 <u>Abwasserentsorgung</u>		B 7.6.1	Abwasserentsorgung (im Auftrag und im Namen der AGM mbH) <u>Stellungnahmen vom 23.07.2015 und 11.12.2017:</u> Das vorhandene Entwässerungssystem wird im Trennverfahren betrieben. Daraus resultiert die zwingende Vorgabe einer Erschließung des zukünftigen Bebauungsbereichs im Trennsystem. Zustimmung zu den Festsetzungen der Niederschlagswasserbewirtschaftung. Die Regenwasserentsorgung der öffentlichen Verkehrsflächen unterscheidet zukünftig zwischen Ableitung und dezentraler Entsorgung. Leitungsanlagen mit überregionaler Bedeutung wie die Bereiche Roggengrund - Bruno-Beyer-Ring, Olvenstedter Grund - Roggengrund und Olvenstedter Chaussee - Olvenstedter Grund bleiben erhalten, so dass die bereits angeschlossenen Straßenflächen weiterhin ableiten können. Für die Leitungsanlagen mit lokaler Bedeutung (z.B. zur Ableitung einzelner (Stich)-Straßen) wird zukünftig eine dezentrale Entsorgung angestrebt. Als Vorflut für die Schmutzwasserableitung aus den einzelnen Wohnflächen sind prinzipiell die lokalen Schmutzwasserkanäle nutzbar, wenn Bauzustand und Hydraulik dies zulassen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Erarbeitung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans wurden Abstimmungen mit dem Stellungnehmer geführt und dessen Ergebnisse in den Planentwurf/ Begründung übernommen.

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		B 7.6.2	Der Kanalbestand ist zu erhalten, um die Abwasserentsorgung des vorhandenen Wohnungsbestandes und die Vorflut für die überregionale Abwasserableitung zu sichern. Mit der geplanten, geänderten Flächennutzung ist der Kanalbestand liegenschaftsrechtlich zu sichern. Die Zufahrt und dauerhafte Befahrbarkeit zu den Kanalanlagen und die einschlägigen Schutzstreifenbreiten mit dem Überbauungs- und Gehölzpflanzungsverbot sind dauerhaft abzusichern. Die Schutzstreifenbreite ist entsprechend zu markieren. Eine Überbauung dieser Anlagen ist nicht zulässig. Die Einhaltung der maximalen Gesamtschutzstreifenbreite gilt auch für vorhandene und geplante Baumstandorte. Das DWA Merkblatt M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten. Es folgt eine umfangreiche Auflistung des Kanalbestandes.	Der Anregung wird gefolgt. Im Bereich der privaten Flächen wurden die Schutzstreifenbreiten, soweit noch nicht vorhanden, ergänzt. Vorhandener Baumbestand kann soweit erforderlich durch Wurzelschutzmaßnahmen gemäß dem DWA Merkblatt M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ geschützt werden.
<u>7.7 Telekommunikation</u>	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 05.12.2017	B 7.7	Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien, ein Ausbau mit Glasfasertechnologie ist vorgesehen. Um rechtzeitige Einbindung in den Planungsprozess wird gebeten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Weitere Abstimmungen bezüglich der vorhandenen Leitungsanlagen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu führen.
8 Denkmalschutz	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Schreiben vom 27.11.2017	B 8.1	Im Plangebiet sind archäologische Kulturdenkmale bekannt (neolithische Siedlung, paläolithische und mesolithische Einzelfunde). Gemäß DenkmSchG LSA § 14 bedürfen Erdarbeiten im Bereich archäologischer Kulturdenkmale einer denkmalrechtlichen Genehmigung der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. In diesem Gebiet wurden in den vergangenen Jahren die Geschosswohnungsbauten samt Keller und teilweise auch Bodenplatten abgerissen und anschließend verfüllt. Es ist

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
8 Denkmalschutz (Fortsetzung)	Untere Denkmalschutzbehörde Schreiben vom 30.11.2017	B 8.2	Im Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes sind archäologische Kulturdenkmale bekannt.	fraglich, inwieweit auf den Stadtumbauplächen mit Kulturdenkmälern zu rechnen ist. Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz und die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden wird als ausreichend angesehen.
9 Gewerbebetriebe	Industrie- und Handelskammer Schreiben vom 08.12.2017	B 9.1	Der Stellungnehmer verweist auf den Bestandsschutz der ansässigen Gewerbebetriebe im Plangebiet; es darf keine Einschränkung in der gewerblichen Tätigkeit durch heranrückende Wohnbebauung erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die ansässigen Unternehmen zählen nach BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben und haben sich aufgrund ihrer Lage an den Lärmpegelbereichen eines allgemeinen Wohngebietes zu orientieren. Eine darüberhinausgehende Beeinträchtigung der Bestandsbetriebe ist nicht zulässig und damit auch nicht vorgesehen. Weiterhin genießen vorhandene Gewerbebetriebe im Plangebiet einen erweiterten Bestandsschutz. Dies bedeutet, dass Erneuerungen und Neubebauungen von zulässigerweise errichteten Gebäuden allgemein zulässig sind, sofern die ursprünglich genehmigte Kubatur und Nutzung beibehalten werden.
10 Planzeichnung	Untere Bauaufsichtsbehörde Schreiben vom 13.12.2017	B 10.1.1	Mehrere Unstimmigkeiten zwischen der Planzeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen und dem Zeichenteil werden aufgeführt, z.B. Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, GRZ-Festsetzungen...	Den Anregungen wird gefolgt. Sämtliche aufgeführten Punkte wurden überprüft und im 2. Entwurf des Bebauungsplans korrigiert.
		B 10.1.2	Die Baufelder sind teilweise nur unvollständig bemaßt. Die fehlende Bemaßung soll ergänzt werden.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Maßketten wurden teilweise ergänzt. Die vollständige Bemasung kann im Rahmen der Genehmigungsplanung erfolgen. Die für das B-Planverfahren erforderlichen Maße sind aufgeführt.

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
10 Planzeichnung (Fortsetzung)		B 10.1.3	Der Stellungnehmer bemängelt den Abstand der Baufelder mit zu geringen Grenzabständen (im WA 1(Norden) mit nur 3m und im WA 6 mit nur ca. 5m). Dies entspricht nicht der Forderung der BauO LSA.	Der Anregung wird gefolgt. Im 2. Entwurf des Bebauungsplans wurden die Baufelder von 3 auf 5 m Grenzabstand bzw. auf die Bestandssituation zurückgenommen.