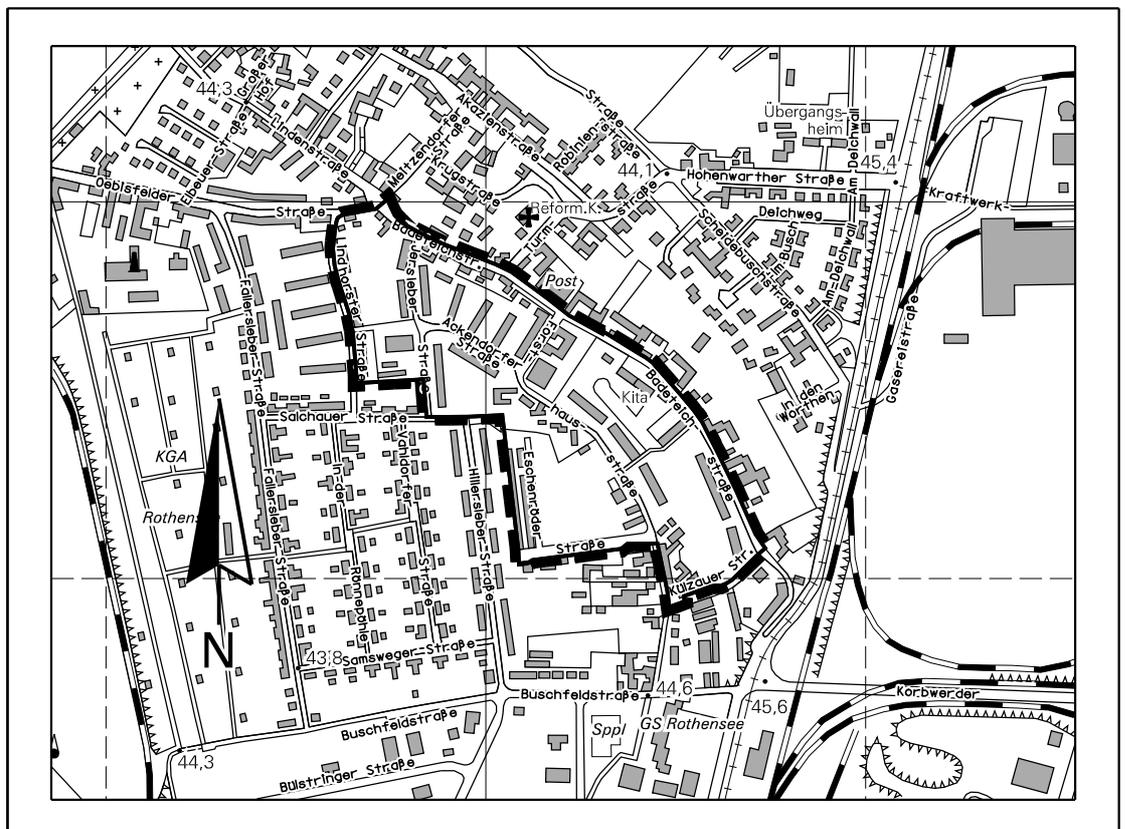


Behandlung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 104-2

FORSTHAUSSTRASSE

Stand: März 2008



Planverfasser:

Architekt Dipl. Ing.

Heinz Mattern

Gareisstraße 13

39 106 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 02/2008

1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Naturschutzverbände wurden mit Schreiben vom 19.05.06 zum Vorentwurf im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung beteiligt und zur Stellungnahme bis zum 22.06.06 aufgefordert.

Die Städtischen Werke Magdeburg GmbH wurden bereits vorab um Stellungnahme zum Leitungsbestand gebeten, die diesbezügliche Stellungnahme vom 26.01.06 wurde mit in den Abwägungskatalog aufgenommen. Außerdem wurden die untere Naturschutzbehörde, untere Wasserbehörde, untere Immissionsschutzbehörde und untere Bodenschutzbehörde mit Schreiben vom 15.07.05 beteiligt.

1.1. Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme

Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt
 Untere Denkmalschutzbehörde
 Landesheimatbund Sachsen-Anhalt e.V.
 NaturFreunde Deutschlands e.V.
 Ornithologenverband Sachsen-Anhalt e.V.

1.2. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise

| Lfd. Nr. | Datum der Stellungnahme | Behörde/Träger öffentlicher Belange |
|----------|--------------------------|---|
| 1 | 21.06.06 | Landesverwaltungsamt, Raumordnung und regionale Entwicklung |
| 2 | 21.06.06 | Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde/Erlaubnisbehörde für den Schwerlastverkehr |
| 3 | 21.06.06 | Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Wasserwirtschaft |
| 4 | 21.06.06 | Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde |
| 5 | 29.05.06 | Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH |
| 6 | 16.06.06 | Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg |
| 7 | 24.05. und 01.06.06 | Vattenfall Europe Transmission GmbH |
| 8 | 31.05., 01.06., 12.06.06 | E.ON Avacon AG, Bereich Hochspannungsanlagen und Telekommunikationsanlagen |
| 9 | 12.06.06 | Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft |
| 10 | 30.06.06 | Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt |

1.3. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen

| Lfd. Nr. | Datum | Behörde/Träger | Stellungnahme | Abwägung | Beschlussvorschlag |
|----------|----------|---|---|--|---------------------------------------|
| 1 | 21.06.06 | Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde | Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund von emittierenden Anlagen im Umfeld die Ortslage Rothensee vorbelastet ist durch Immissionen. Die geltenden Richtwerte für Lärm sind teilweise ausgeschöpft. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch die Planaufstellung kommt es zu keiner Verschlechterung. Es handelt sich um die Überplanung bestehender Wohnnutzung, Neubauten sind nur als Ersatz bzw. als Ergänzung vorhandener Wohngebäude zu erwarten. Gewerbeflächen werden nicht festgesetzt. | Kein Beschluss erforderlich |
| 2 | 21.06.06 | Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser | Es wird angeregt, nicht nur für die Eigenheimneubauung, sondern auch für vorhandene Straßen mit geringer Verkehrsbelastung eine dezentrale bzw. semizentrale Versickerung vorzusehen unter Nutzung und Bevorteilung geplanter und vorhandener Grünflächen. Dies würde das vorhandene Mischsystem entlasten. | Im B-Plan-Gebiet sind bis auf eine Spielplatzfläche keine öffentlichen Grünflächen geplant, die Versickerung von Regenwasser ist daher kaum möglich. Die festgesetzten privaten Grünflächen sind Innenhofbereiche bzw. Teile der Wohngrundstücke auf privaten Grundstücksflächen. Eine Umstellung der vorhandenen Mischkanalisation zur Entwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist damit weder ökonomisch vertretbar noch real in Bezug auf die Grundstücksverhältnisse machbar. Auch der vorhandene Straßenraum gestattet keine alternativen Lösungen. Es wurde jedoch eine textliche Festsetzung zur Oberflächenbefestigung der neu anzulegenden privaten Stellplatzflächen zusätzlich in den B-Plan aufgenommen. Durch die Verwendung von teilversickerungsfähigen Materialien soll hier der Abfluss der Regenwassers reduziert werden. | Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. |

| | | | | | |
|---|-----------------------|---------------------------------|---|--|------------------------------|
| 3 | 07.06.06 | GDMcom für Verbundnetz Gas AG | <p>Sollte der Geltungsbereich erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, ist die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Bezüglich der Leitungen und Anlagen regionaler und/oder örtlicher Gasversorgungsunternehmen bitten wir, sich mit dem zuständigen Leitungsbetreiber in Verbindung zu setzen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Veränderung des Geltungsbereichs ist derzeit nicht beabsichtigt.</p> <p>Die Städtischen Werke Magdeburg als örtliches Gasversorgungsunternehmen wurden im gleichen Verfahren beteiligt.</p> | Kein Beschluss erforderlich |
| 4 | 19.06.06 | T-Com, Deutsche Telekom AG | <p>In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.</p> <p>Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. (Auf ein entsprechendes Merkblatt für Baumpflanzungen wird verwiesen.)</p> <p>Wir bitten, die Verkehrsflächen so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationsanlagen anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> | <p>Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen entsprechen fast ausschließlich Bestand. Lediglich zwei Fuß-/Radwege werden neu festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis für Baumpflanzungen betrifft vorrangig die Ausführungsplanung und wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sich durchgängig am Bestand. Durch die Planung werden keine Eingriffe in bestehende Versorgungsleitungen begründet.</p> | Kein Beschluss erforderlich |
| 5 | 26.01.06 und 28.06.06 | Städtische Werke Magdeburg GmbH | <p><u>Elektroenergieversorgung:</u></p> <p>Die vorhandenen Trafostationen sind weiterhin versorgungsnotwendig, auch bei Teilabriss von Wohngebäuden.</p> | Die Trafostationen sind im B-Plan festgesetzt, der Bestand damit gesichert. | Kein Beschluss erforderlich. |

| | | | | | |
|--|--|-------------------|---|---|--|
| | | <p>(noch SWM)</p> | <p>Sofern Verkehrsanlagen an die vorhandenen Anlagen heran gebaut werden, ist ein Sicherheitsabstand von mind. 1,20 m zu beachten, ebenso ist der Leitungsbestand zu beachten.</p> <p>Im neu zu bebauenden Bereich Eschenröder Straße liegen außer Kabeln im Straßenraum auch ein 10kV-Kabel quer durch das zukünftige Baufeld. Dieses Kabel muss umverlegt werden in den öffentlichen Bereich. Ebenfalls dort vorhandene 1 kV-Kabel können möglicherweise in Abhängigkeit von späterer Bebauung nachgenutzt werden, eine Entscheidung darüber ist erst bei konkreten Bauvorhaben möglich. Eine Neuerschließung ist in diesem Bereich voraussichtlich nötig.</p> <p><u>Gasversorgung:</u> Eine Netzerweiterung aus dem Bestand ist jederzeit möglich. Der Leitungsbestand ist zu beachten.</p> <p><u>Wasserversorgung:</u> Im Plangebiet bestehen Haupt- und Versorgungsleitungen. Die Versorgung mit Trinkwasser ist damit gesichert. Für die Hauptversorgungsleitung DN 800 (Forsthausstraße) ist ein Schutzstreifen von 10 m, je 5 m beidseitig der Rohrachse, im B-Plan darzustellen. Der Versorgungsdruck beträgt ca. 93 m ü. HN</p> | <p>Dieser Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen. Er betrifft die Station an der Jersleber Straße, da hier Gemeinschaftsstellplatzanlagen in Nachbarschaft zur vorhandenen Trafostation (diese in Grenzbebauung) geplant werden. Die Hinweise sind in die Begründung aufgenommen worden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch bestandsorientierte Festsetzung der Straßenräume werden durch den B-Plan keine Eingriffen in den Leitungsbestand begründet.</p> <p>Der Leitungsbestand ist durch Festsetzung der öffentlichen Straßen im Bestand gesichert. Für die Hauptversorgungsleitung wurde der Schutzstreifen im B-Plan nach Vorlage der Bestandspläne im Entwurf durch Leitungsrecht festgesetzt. Die Angaben zum Versorgungsdruck wurden in die Begründung aufgenommen, die Löschwasser-</p> | |
|--|--|-------------------|---|---|--|

| | | | | | |
|---|----------|-------------------------------|---|--|------------------------------|
| | | (noch SWM) | <p>(ca. 4,7 bis 5,0 bar). Es ist eine Löschwasserversorgung von 48 bis 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet.</p> <p><u>Wärmeversorgung:</u> Die Umformerstation Badeteichstraße wird im Juli/August abgelöst, damit erfolgt der primärseitige Anschluss der Hausanschlussstationen. Ein fernwärmeseitiger Anschluss der geplanten Einfamilienhäuser kann im Einzelfall geprüft werden.</p> <p><u>Abwasserentsorgung</u> Die Einleitung von Grundwasserdrainagen in die Mischwasserkanalisation ist untersagt.</p> | <p>versorgung ist gesichert.</p> <p>Die Fläche wird somit nicht mehr als Versorgungsfläche festgesetzt. Auf die mögliche Versorgung der zukünftigen Wohnhäuser mit Fernwärme wird in der Begründung hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.</p> | |
| 6 | 07.06.06 | Untere Straßenverkehrsbehörde | <p>Bei der Verwendung von StVO-typischen Begriffen für Verkehrsflächen (z.B. „verkehrsberuhigt“), sollten baulich auch die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, damit entsprechende verkehrsbehördliche Anordnungen erteilt werden können.</p> <p>Bei Veränderungen der Verkehrsführung bzw. bei Neu- und Ausbau von Verkehrsflächen ist der Verkehrszeichenplan dreifach auf der Grundlage der Ausführungsplanung zur Prüfung und Anordnung der Straßenverkehrsbehörde vorzulegen. Das gilt auch für Privatstraßen und Privatstellflächen, soweit sie von einem unbestimmten Personenkreis nutzbar sind.</p> | <p>Im B-Plan sind keine verkehrsberuhigten Verkehrsflächen festgesetzt. Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Hinweise betreffen die Ausführungsplanung und damit die Planrealisierung, für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich kein Handlungsbedarf. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> | Kein Beschluss erforderlich. |

| | | | | | |
|---|----------|---|---|---|------------------------------|
| 7 | 22.06.06 | NABU Kreisverband Magdeburg | Vor der Sanierung der Gebäude sind Nist- und Brutstätten gebäudebewohnender Tierarten (z.B. Mauersegler, Fledermäuse) zu kartieren und ggf. Ersatz zu schaffen (§ 42 Abs. 1 BNatSchG). Die Annahme des Umweltberichts, dass mit gebäudebewohnenden Tierarten nicht zu rechnen sei, ist nicht richtig. Untersuchungen zeigen, dass auch an bewohnten Gebäuden, z.B. in den Fugen der Plattenbauten, mit dem Aufenthalt von Vögeln und Fledermäusen zu rechnen ist. | Der B-Plan trifft ausschließlich bestandsschützende Festsetzungen und begründet keine Abrissmaßnahmen. Der Abbruch der ehemaligen Plattenbauten Eschenröder Straße ist bereits vollzogen. Im Rahmen dieses Abbruchartrages wurden Untersuchungen zu gebäudebewohnenden Tierarten durchgeführt, es wurden keine solche Tierarten gefunden. Sanierungsmaßnahmen sind planungsrechtlich nicht relevant. Eine Kartierung ist damit nicht durch die Planaufstellung zu begründen und wäre unangemessen. Es wurde jedoch im Planteil B ein Hinweis auf ggf. vorhandene gebäudebewohnende Tierarten aufgenommen. | Kein Beschluss erforderlich. |
| 8 | 22.06.06 | Landesverband Sachsen-Anhalt des Bundes für Natur und Umwelt e.V. | Vor der Sanierung der Gebäude sind Nist- und Brutstätten gebäudebewohnender Tierarten (z.B. Mauersegler, Fledermäuse) zu kartieren und ggf. Ersatz zu schaffen (§ 42 Abs. 1 BNatSchG). Die Annahme des Umweltberichts, dass mit gebäudebewohnenden Tierarten nicht zu rechnen sei, ist nicht richtig. Untersuchungen zeigen, dass auch an bewohnten Gebäuden, z.B. in den Fugen der Plattenbauten, mit dem Aufenthalt von Vögeln und Fledermäusen zu rechnen ist. | Der B-Plan trifft ausschließlich bestandsschützende Festsetzungen und begründet keine Abrissmaßnahmen. Der Abbruch der ehemaligen Plattenbauten Eschenröder Straße ist bereits vollzogen. Im Rahmen dieses Abbruchartrages wurden Untersuchungen zu gebäudebewohnenden Tierarten durchgeführt, es wurden keine solche Tierarten gefunden. Sanierungsmaßnahmen sind planungsrechtlich nicht relevant. Eine Kartierung ist damit nicht durch die Planaufstellung zu begründen und wäre unangemessen. Es wurde jedoch im Planteil B ein Hinweis auf ggf. vorhandene gebäudebewohnende Tierarten aufgenommen. | Kein Beschluss erforderlich. |

| | | | | | |
|---|-----------------------------|--|---|---|---------------------------------------|
| 9 | 25.08.05 und 06.07.05 | Umweltamt, untere Naturschutzbehör- de | <p>Es ist eine Biotoptypenkartierung und Bewertung des gegenwärtigen und des geplanten Zustandes nach der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) durchzuführen. Zwar befindet sich das Plangebiet innerhalb der Ortslage Rothensee und ist als Wohngebiet anzusprechen. Dennoch besteht die Möglichkeit, dass durch die Veränderungen der Bebauung und die Änderung und Erweiterung von Erschließungsanlagen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen können. Der Plan sieht Maßnahmen wie die Änderung und den Neubau von Straßen vor, die keine Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB sind. Allein schon die Beseitigung des straßenbegleitenden Grüns in der Forsthausstraße zum Bau von Stellplätzen stellt einen Eingriff dar. Zum anderen wird durch die Anlage von Stellplätzen innerhalb der Wohngebiete in erheblichem Umfang Vegetationsfläche beseitigt, bisher biologisch aktiver Boden beeinträchtigt und das bisher übliche Maß der baulichen Nutzung deutlich erhöht. Damit handelt es sich um Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach der Erlasslage in Sachsen-Anhalt zwingend nach diesem Modell zu bewerten sind.</p> | <p>Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe vor Planaufstellung erfolgt sind bzw. zulässig waren. Dieser Sachverhalt ist hier zutreffend. Die Planaufstellung resultiert vorrangig aus der Ausweisung als Anpassungsgebiet an die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Rothensee im Sinne des § 170 BauGB. Der B-Plan trifft weitgehend bestandschützende Festsetzungen. Die im Bereich der abgebrochenen Plattenbauten festgesetzte Bebauung weist keine höhere bauliche Dichte auf als der Bestand. Die Errichtung von Stellplatzanlagen für die vorhandenen Wohnhäuser ist ebenfalls gem. § 34 BauGB grundsätzlich jederzeit zulässig. Damit im Zusammenhang stehende Beseitigung von Gehölzen ist demzufolge nach der Baumschutzsatzung und nicht nach der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB abzuhandeln. Neue Straßen sind nach Überarbeitung des B-Plan-Vorentwurfs nicht mehr geplant.</p> | Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. |
|---|-----------------------------|--|---|---|---------------------------------------|

| | | | | | |
|--|--|--|---|---|--|
| | | <p>(noch Umweltamt, untere Naturschutzbehörde)</p> | <p>Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen heimischer Vögel zu rechnen (Niststätten an oder im Gebäude). Ziel einer Erfassung ist nicht in erster Linie die Erhaltung der Niststandorte, sondern die Ableitung von speziellen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich möglicher Verluste.</p> <p>Der Landschaftsplan ist als Grundlage für Aussagen zur Umweltprüfung ungeeignet. Die in ihm enthaltenen Fakten sind veraltet, darüber hinaus ist die fachliche Kritik der unteren Naturschutzbehörde am Landschaftsplan bis heute nicht ausgeräumt.</p> <p>Begründung: Die im Kapitel 1.2 formulierten Planungsziele können durch den vorgelegten Planentwurf nicht erreicht werden. Das Maß der Bebauung und die Bauweise sind nach wie vor von der Siedlungsstruktur der alten Dorflage völlig verschieden. Der Bebauungsvorschlag zeigt sehr deutlich, dass die Planung im Wesentlichen nur das Ziel verfolgt, möglichst viele</p> | <p>Der B-Plan trifft ausschließlich bestandsschützende Festsetzungen und begründet keine Abrissmaßnahmen. Der Abbruch der ehemaligen Plattenbauten Eschenröder Straße ist bereits vollzogen. Im Rahmen dieses Abbruchartrages wurden Untersuchungen zu gebäudebewohnenden Tierarten durchgeführt, es wurden keine solche Tierarten gefunden. Sanierungsmaßnahmen sind planungsrechtlich nicht relevant. Eine Kartierung ist damit nicht durch die Planaufstellung zu begründen und wäre unangemessen. Es wurde jedoch im Planteil B ein Hinweis auf ggf. vorhandene gebäudebewohnende Tierarten aufgenommen.</p> <p>Die formulierten Planungsziele sind städtebaulich korrekt, sie befinden sich in Übereinstimmung mit dem Planentwurf. Wie in der Begründung dargelegt, soll der Fortbestand der Ortslage gefördert werden. Dazu dient wesentlich auch die Stabilisierung der Einwohnerzahl. Die Festsetzung privater Grünflächen im Bereich des Geschosswohnungsbaus fördert eine gute Wohnqualität (und damit Förderung der Belegungsquote nach Sanierung) ebenso wie die geordnete Festsetzung neuer Stellplatzflächen. Die Ortslage stellt im baulichen Bestand eine recht ungeordnete Mischung verschiedenster Bauweisen und Bauhöhen dar, welche mit einer typischen dörflichen Bebauung wenig gemein hat, insbesondere</p> | |
|--|--|--|---|---|--|

| | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|
| | | <p>(noch untere Natur-schutzbehörde)</p> | <p>Stellplätze unterzubringen. Diesem Ziel wurden alle anderen Anforderungen nahezu vollkommen untergeordnet. Folgerichtig hat die entstehende Struktur nichts mit einer alten Dorflage gemein.</p> <p>Die Ausführungen im Kapitel 3.1 der Begründung zu Art und Maß der baulichen Nutzung widersprechen der Plandarstellung. Maßgeblich für die Ermittlung der Grundfläche ist die im Bauland liegende Fläche des Baugrundstücks. Grünflächen rechnen nicht mit. Die Grundflächenzahl von 0,4 wird innerhalb der vorhandenen Blockbebauung bereits durch die</p> | <p>betrifft dies auf das Plangebiet mit den fünfgeschossigen Plattenbauten zu, allerdings auch auf die Blockstrukturen im Bereich zwischen Ackendorfer und Badeteichstraße. Die Festsetzungen zum Maß der Bebauung sind weitgehend an diesem verschiedenartigen Bestand orientiert. Mit der Festsetzung von max. 3 Vollgeschossen und einer Einzel- und Doppelhausbebauung für neu zu bebauende Flächen orientiert sich das Maß der Bebauung an dörflicher Bebauung. Ebenso sind jedoch auch 5 Vollgeschosse zulässig entsprechend des Bestands von Geschosswohnungsbau. Das Erschließungskonzept und die daraus abgeleiteten überbaubaren Grundstücksflächen sind auf einen minimalen Erschließungsaufwand ausgelegt und dienen der Nachnutzung vorhandener öffentlicher Erschließungsanlagen (Eschenröder Straße) im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und nach wirtschaftlichen Aspekten.</p> <p>Die Ausweisung der privaten Grünflächen dient dem Schutz vorhandenen Grüns, der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und der Eingriffsminimierung. Die rechnerische Überprüfung der Bestands- und Planungsnutzung gem. Festsetzungen ergab, dass die Festsetzungen korrekt sind. Auch unter Annahme von 100%iger Versiegelung bei Neubebauung der für die Errichtung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen und –garagen zuläs-</p> | |
|--|--|--|---|--|--|

| | | | | | |
|----|-----------------------------|--------------------------------------|---|---|---------------------------------|
| | | (noch untere Naturschutzbehörde) | Gebäude erreicht. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, 4 und 6 wird die höchst zulässige Grundflächenzahl von 0,6 (also einschließlich der Überschreitung um maximal 50 % durch Nebenanlagen) durch die festgesetzten Stellplätze weit überschritten. | sigen festgesetzten Flächen wird das Maß von max. 0,6 nicht erreicht. Ausnahmen bilden der Bestand bei wenigen bebauten unterdurchschnittlich großen Privatgrundstücken (z.B. Eckgrundstück Badeteichstraße 31/Jersleber Straße, 495 m ² , Wohnhaus und mehrere Nebengebäude + Hofbefestigung). Hier sollen die Festsetzungen dazu dienen, bei Abbruch von abgängigen Nebengebäuden nachfolgende Bebauung bzw. Versiegelung zu reduzieren. | |
| 10 | 25.08.05 und 06.07.06 | Umweltamt, untere Naturschutzbehörde | Entgegen der Aussage im Kapitel 3.4 Grünflächen handelt es sich bei den in der Forsthausstraße im Bereich des Straßenbegleitgrüns geplanten Stellplätzen nicht um notwendige Stellplätze im Sinne von § 48 (1) BauO LSA. Eine bauliche Erweiterung oder Nutzungsänderung erfolgt nicht, danach kann die Errichtung dieser Stellplätze nicht verlangt werden. Seitens der UNB wird daher angeregt, auf diese Stellplätze zu verzichten zugunsten der Erhaltung des ortsbildprägenden Grünbestands. | Die Begründung wurde umformuliert. Die im Rahmen eines Bauantrages nachzuweisenden Stellplätze gem. § 48 BauO LSA) dienen hier lediglich als Anhaltspunkt für die Bemessung der festzusetzenden Stellplatzflächen im B-Plan. Stellplätze sind in allgemeinen Wohngebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, soweit sie der Wohnnutzung dienen und nicht explizit ausgeschlossen sind. Der B-Plan soll dazu beitragen, die Anordnung neuer Stellplätze bei Sanierung der mehrgeschossigen Wohnhäuser in sensiblen Innenhoflagen auszuschließen. Extra zu dieser Problematik wurden im Rahmen des Vorentwurfs mehrere Varianten erarbeitet und mit der Naturschutzbehörde diskutiert. Konstruktive Vorschläge der UNB wurden leider nicht eingebracht. Die im B-Plan-Vorentwurf festgesetzten Flächen für private Ge- | Der Stellungnahme wird gefolgt. |

| | | | | | |
|--|--|---|--|--|--|
| | | <p>(noch untere Naturschutzbehörde)</p> | <p>Das Kapitel 3.3. „Verkehr“ enthält weitere Widersprüche. Obwohl aus planerischer Sicht und aus der Sicht des betroffenen Bauträgers eine Verbindung zwischen Salchauer Straße und Eschenröder Straße entbehrlich bzw. unerwünscht ist, enthält die Planzeichnung diese Verbindung. Auch seitens der UNB wird diese Verbindung abgelehnt, da die Fläche erhal-</p> | <p>meinschaftsstellplätze stellen aus der Sicht des Planungsträgers den bestmöglichen Kompromiss dar zwischen Erhalt des Grünbestands, Schutz der Wohnhöfe, Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und Anordnung von Stellplatzflächen. Die Nichtfestsetzung zulässiger Stellplätze wäre abwägungsfehlerhaft, dient doch die Aufstellung eines B-Planes der Berücksichtigung aller Belange und der Beseitigung von erkennbaren Konflikten. Das Nichtvorhandensein ausreichender Stellplätze in fußläufiger Entfernung zu vorhandenen Wohnungen stellt ein Defizit dar, welches im Rahmen der Planaufstellung zu lösen ist. Bezüglich der konkreten Planung entlang der Forsthausstraße soll jedoch der Stellungnahme der Naturschutzbehörde gefolgt werden. Unter Berücksichtigung der Möglichkeit von Alternativen durch die Verkleinerung der Fläche für die Kindereinrichtung wurde auf die Stellplatzanordnung an der Forsthausstraße verzichtet.</p> <p>Zu dieser Planung liegt auch eine entsprechende Stellungnahme des betroffenen Grundstücksbesitzers vor. Nach Prüfung und Abwägung der vorgelegten Belange wurde auf die Straßenverbindung verzichtet und nur die als „Trampelpfad“ vorhandene Wegebeziehung aufgenommen und als Fuß- und Radweg festgesetzt. Damit kann auch der Eingriff in Gehölzbestände minimiert werden.</p> | |
|--|--|---|--|--|--|

| | | | | | |
|----|-----------------------------|--------------------------------------|--|--|--|
| | | | <p>tenswerten Baumbestand aufweist. Das Kapitel 2.5 „Vegetation ist komplett neu zu erarbeiten. Die abwertende Darstellung in diesem Kapitel vermittelt keine brauchbaren Informationen über das Plangebiet.</p> <p>Im Baumkataster wurden einige Bäume ohne Angabe von Gründen nicht dargestellt. Dies betrifft alle Nadelbäume sowie Obstbäume. Letztere sind nur dann nicht geschützt, wenn sie Ertragszwecken dienen. Dies ist angesichts des Gebietscharakters eher unwahrscheinlich und wäre im Einzelfall nachzuweisen.</p> | <p>Dieses Kapitel der Begründung wurde überarbeitet.</p> <p>Die Bestandserfassung wurde ergänzt.</p> | |
| 11 | 25.08.05 und 06.07.06 | Umweltamt, untere Naturschutzbehörde | <p>Die nach der Baumschutzsatzung der LH MD geschützten Bäume sind im Rahmen der Umweltprüfung zu erfassen und Text und Karte mit folgenden Angaben darzustellen: Standort (eingemessen), Baumart, Stammumfang, Kronenbereich, Schadstufe. Angaben zur Schadstufe fehlen. Die Bäume stellen im Plangebiet die wesentlichen wertgebenden Landschaftselemente dar. Außerdem sind im Plangebiet Neupflanzungen von Bäumen vorgenommen worden, die ebenfalls geschützt sind (Ersatzpflanzungen im Sinne von § 3 (1) f) der Baumschutzsatzung).</p> | <p>Der Baumbestand im Plangebiet wurde im Rahmen des Umweltberichts erfasst, kartiert und dokumentiert.</p> <p>Die Schadstufe wurde nach Vorliegen der Stellungnahme der Naturschutzbehörde nachträglich nur im Bereich der Forsthausstraße erfasst, da nur hier durch den B-Plan Eingriffe initiiert werden (Stand Vorentwurf, mittlerweile Plan hier aufgrund Stellungnahme Naturschutzbehörde geändert zugunsten Erhalt dieser Gehölze).</p> <p>Zu den Ersatzpflanzungen wurden Begründung und Umweltbericht ergänzt, teilweise wurden diese Bäume durch Pflanzbindungsfestsetzungen besonders geschützt.</p> | <p>Der Stellungnahme wird überwiegend gefolgt.</p> |

| | | | | | |
|----|-----------------------------|---|--|--|------------------------------|
| 11 | 25.08.05 und 06.07.06 | Umweltamt, untere Immissionsschutzbehörde | Aus dem Plangebiet selbst ist nicht mit nennenswerten Emissionsbelastungen zu rechnen. Wie die Ortslage insgesamt, ist das Plangebiet allerdings von gewerblich und verkehrlich intensiv genutzten Flächen umgeben. Es wird demzufolge von deren Emissionen, Lärm, Luftschadstoffe und Geruch, beeinflusst. In den textlichen Festsetzungen zum B-Plan sollte der Hinweis aufgenommen werden, dass es zu Lärmbelastungen durch die vorhandene Feuerwehr kommen kann. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und fanden Eingang in Begründung und Umweltbericht. Festsetzungen sind nur zulässig gem. § 9 BauGB. Unter „Hinweisen“ kann auf weitere Gesetzlichkeiten und Belange verwiesen werden. Ein Hinweis auf die Feuerwehr wurde deshalb in den Planteil B aufgenommen, damit dies jedem potentiellen Bauherrn zugänglich und offensichtlich wird bei Einsicht in den B-Plan. | Kein Beschluss erforderlich. |
| 12 | 06.07.06 | Umweltamt, untere Wasserbehörde | Aufgrund der vorhandenen Auelehmschicht und der daraus resultierenden schlechten Versickerungsmöglichkeit anfallenden Niederschlagswassers können Mulden als Versickerungsanlagen nach der ATV 138 zur Verbringung von Niederschlagswasser von Verkehrs- und Wohnflächen zum Einsatz kommen. Entsprechend ausreichende Freiflächen sind dafür einzuplanen. Auf privaten Grundstücken sind vorzugsweise Anlagen zur Niederschlagswasserfassung (z.B. Zisternen) und anschließenden Gartenbewässerung zu planen. Die Nutzung von Grundwasser ist hinsichtlich der möglichen Kontamination eingeschränkt. | Die Hinweise wurden in die Begründung des Bauungsplanes aufgenommen. Neue öffentliche Verkehrsflächen sind nur als Fuß- bzw. Radwege südlich des geplanten Spielplatzes und zwischen Salchauer und Eschenröder Straße vorgesehen. Hier kann im Bereich des öffentlichen Kinderspielplatzes und der angrenzenden Grünfläche eine Muldenentwässerung geprüft werden. An den bestehenden Straßenentwässerungen sind im Sinne des sparsamen Umgangs mit Haushaltsmitteln keine Veränderungen geplant. Für die Baugrundstücke, insbesondere für neue Stellplatzanlagen, wurde eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen, welche den Ver- | Kein Beschluss erforderlich. |

| | | | | | |
|----|-----------------------------|--------------------------------------|--|---|---------------------------------------|
| | | | Die Bohrung eines Brunnens ist der unteren Wasserbehörde vorher anzuzeigen. | siegelungsgrad und damit die Menge abzuleitenden Niederschlagswassers reduzieren soll und eine Versickerung vorschreibt. | |
| 13 | 25.08.05 und 06.07.06 | Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde | Im Planteil B ist unter „Hinweise“ folgende Ergänzung vorzunehmen: Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten die Hinweise während Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren. | Der Hinweis zu Bodenveränderungen oder Altlasten wurde in den Planteil B und in die Begründung aufgenommen. | Kein Beschluss erforderlich. |
| 14 | 25.08.05 und 06.07.06 | Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde | Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu prüfen, ob sich im Bereich der Garagenanlage Verdachtsmomente (organoleptische Prüfung) auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben. Ist dies der Fall, ist zu prüfen, inwieweit von diesen Flächen erhebliche Umweltauswirkungen ergeben. | Die Garagenanlage besteht seit vielen Jahren. Der B-Plan setzt hier die bestehende Nutzung fest. Es wird durch die Planaufstellung kein Eingriff initiiert. Ein zusätzlicher Untersuchungsaufwand ist hier nicht zu begründen und aus der Sicht der Bebauungsplanaufstellung einschließlich Umweltbericht unangemessen. | Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. |

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Zum B-Plan-Vorentwurf wurde eine Bürgerversammlung durchgeführt am 04.07.06 in der Grundschule Rothensee. Im Rahmen der Bürgerversammlung gingen keine Anregungen ein.

Es ging im Zeitraum des Bebauungsplanvorentwurfs jedoch zwei schriftliche Stellungnahmen ein von einem betroffenen Grundstückseigentümer sowie von einem Anwohner.

| | Datum der Stellungnahme | Anregung | Abwägung | Beschlussvorschlag |
|---------------------|-------------------------|---|--|---|
| Grundstücksbesitzer | 24.05.06 | Einer Überplanung der Flurstücke, 1366/244 und 1367/244 mit einer öffentlichen Straße wird nicht zugestimmt. Voraussetzung dafür wäre der komplette Ankauf der Grundstücke durch die Stadt. Ansonsten wird angeregt, die Eschenröder Straße mit Wendeanlage enden zu lassen, also den Bestand festzusetzen. | Aufgrund dieser Stellungnahme und aufgrund des Vorliegens weiterer Bedenken zu dieser Planung aus Belangen der Eingriffsminimierung in den Grünbestand wurde auf diese für Erschließungszwecke nicht zwingend erforderliche Straßenverbindung verzichtet. Es wurde dafür allerdings eine öffentliche Fuß-/Radwegverbindung festgesetzt, da hier eine wichtige Wegebeziehung besteht („Trampelpfad“) zwischen der nordwestlich/westlich gelegenen Ortslage in Richtung Versorgungseinrichtungen und ÖPNV. | Der Stellungnahme wird überwiegend gefolgt. |
| Anwohner | 09.07.06 | Es wird angeregt, die brachliegende Fläche neben der Feuerwehr zu einem Parkplatz umzuwidmen. Dadurch könnten die geplanten Parktaschen entlang der Forsthausstraße entfallen und die Bäume erhalten bleiben. | Die Stellplätze, welche gem. B-Plan-Entwurf entlang der Forsthausstraße festgesetzt sind, wurden vorrangig für den Bedarf der 5-geschossigen Plattenbauten vorgesehen. Das Grundstück, welches derzeit brachliegt und bereits als „wilder Parkplatz“ genutzt wird, gehört jedoch nicht dem Eigentümer dieser Wohnhäuser. Auch ist städtebaulich eine bauliche Nutzung sinnvoller. Lediglich anteilig entlang der Straße bzw. im Bereich der vorhandenen Trafostation sollen Stellplätze für die Wohnbebauung untergebracht werden. | Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. |

3. Beteiligung der Beauftragten, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurde beteiligt mit Anschreiben vom 11.09.07 und mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 12.10.07.

3.1. Beteiligte Beauftragte und Behörden ohne Stellungnahme

Gleichstellungsbeauftragte
Kinderbeauftragte
Behindertenbeauftragter
Seniorenbeauftragter
Ausländerbeauftragter
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Leipzig
Evangelische Kirchenleitung der Kirchenprovinz Sachsen
BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH
Landeshauptstadt Magdeburg, Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe

3.2. Beteiligte Behörden mit Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise

| Lfd. Nr. | Datum der Stellungnahme | Behörde, Träger |
|----------|-------------------------|--|
| 1 | 08.10.07 | Landesverwaltungsamt, Raumordnung und regionale Entwicklung |
| 2 | 08.10.07 | Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde und Behörde für den Schwerlastverkehr |
| 3 | 08.10.07 | Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde |
| 4 | 08.10.07 | Landesverwaltungsamt, obere Behörde für die Wasserwirtschaft |
| 5 | 08.10.07 | Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser |

| | | |
|----|----------|--|
| 6 | 08.10.07 | Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde |
| 7 | 11.10.07 | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben |
| 8 | 19.09.07 | Wehrbereichsverwaltung VII, Dezernat IV/7 |
| 9 | 20.09.07 | Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH |
| 10 | 02.10.07 | Handwerkskammer Magdeburg |
| 11 | 24.10.07 | Bistum Magdeburg, Bischöfliches Ordinariat |
| 12 | 16.10.07 | Untere Bauaufsichtsbehörde |
| 13 | 07.11.07 | Untere Wasserbehörde |
| 14 | 07.11.07 | Untere Bodenschutzbehörde |

3.3. Beteiligte Behörden mit Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen

| Lfd. Nr. | Datum | Behörde | Stellungnahmen | Abwägung | Beschlussvorschlag |
|----------|----------|---|--|--|------------------------------|
| 1 | 08.10.07 | Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde | In der Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere Anlagen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig sind. Durch diese Anlagen ist der gesamte Ortsteil Rothensee vorbelastet, teilweise sind die geltenden Richtwerte für Lärm ausgeschöpft. | Der B-Plan „Forsthausstraße“ begründet keine Zulässigkeit neuer lärmemittierender Anlagen, im Gebiet selbst bestehen keine emittierenden Nutzungen. Die Vorbelastung resultiert aus entfernter liegenden Industrieanlagen der Stadtteile Gewerbegebietes Nord und Industriehafen. Es handelt sich um eine Großgemengelage. Der B-Plan „Forsthausstraße“ überplant vollständig bereits bebaute Bereiche, für eine Fläche mit bereits abgebrochenem Geschosswohnungsbau wird neues Baurecht für kleinteiligen Wohnungsbau begründet. Der vorhandene Nutzungskonflikt wird nicht verschärft, kann aber durch die Planaufstellung auch nicht gemildert werden. | Kein Beschluss erforderlich. |

| | | | | | |
|---|----------|---|---|--|------------------------------|
| 2 | 19.09.07 | Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt | Bezüglich der in der Begründung unter Punkt 3.5 getätigten Aussagen zur Regenwasserentsorgung wird der Hinweis gegeben, dass für die Ausführungsplanungen zwingend Baugrunduntersuchungen zu Grunde zu legen sind, um die Möglichkeit der Regenwasserversickerung standortkonkret präzisieren zu können. | Die Begründung im Punkt 3.5 wurde gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ergänzt. Außerdem wurde eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen vorgenommen um eine Ausnahmeregelung hinsichtlich der Regenwasserversickerung bei ungünstigen Bodenverhältnissen zu ermöglichen. | Kein Beschluss erforderlich. |
| 3 | 11.10.07 | Städtische Werke Magdeburg GmbH | <p>Gasversorgung: Je nach angedachter Maßnahme zur Sanierung, Zum Rückbau oder Abriss von Wohnhäusern können Anschlusserneuerungen oder Netztrennungen vorgenommen werden. Eine Netzerweiterung für geplante Neubebauung ist aus dem vorhandenen Gasleitungsbestand jederzeit möglich.</p> <p>Wasserversorgung: Je nach angedachter Maßnahme zur Sanierung, Zum Rückbau oder Abriss von Wohnhäusern können Anschlusserneuerungen oder Netztrennungen vorgenommen werden. Die Trinkwasserversorgung geplanter Neuansiedlungen oder Neubebauungen kann unter Beachtung erforderlicher Netzanpassungen gesichert werden. In der Eschenröder Straße kann die vorhandene Trinkwasserleitung als Versorgungsanlage für die zukünftige Eigenheimbebau-</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Kapitel 3.5 der Begründung sind entsprechende Ausführungen zur Gasversorgung enthalten.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung im Punkt 3.5 wird um die Inhalte der Stellungnahme ergänzt.</p> <p>Die Eschenröder Straße sichert durch Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche den gesamten Leitungsbestand bzw. schafft die notwendigen Vor-</p> | Kein Beschluss erforderlich. |

| | | | | |
|--|------------|--|---|--|
| | (noch SWM) | <p>ung weiterhin genutzt werden, sofern der Bestand innerhalb des öffentlichen Wege- raums gesichert wird und notwendige Net- zerweiterungen auch in der öffentlichen Verkehrsfläche trassiert werden. Dazu wur- de bereits ein Versorgungskonzept erarbei- tet.</p> <p>Für die Hauptversorgungsleitung DN 800 St, die durch das B-Plan-Gebiet verläuft, ist nach dem gültigen Regelwerk ein Schutz- streifen von 10 m, je 5 m beidseitig der Rohrachse, erforderlich und im B-Plan dar- zustellen. Für den Schutzstreifen gelten die Nutzungseinschränkungen nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 400-1.</p> <p>Der Versorgungsdruck beträgt im Plange- biet ca. 93 m ü. HN, was unter Berücksich- tigung der durchschnittlichen Geländehöhen einen Betriebsdruck von ca. 4,7 bis 5.0 bar entspricht. Für den Grundschutz der Löschwasserversorgung wird aus dem öf- fentlichen Netz eine Entnahmemenge von 48 bis 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet.</p> <p>Elektroenergieversorgung: Es bestehen keine Einwände gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf.</p> | <p>aussetzungen für Neuverlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen. Darüber hinaus sind in diesem Bereich weitere Geh-, Fahr- und Leitungs- rechte auch für Versorgungsunternehmen im B- Plan festgesetzt, um zukünftige Erschließungs- maßnahmen zu ermöglichen.</p> <p>Der Schutzstreifen wurde auf der Basis der mitt- lerweile durch SWM-Geodat zugearbeiteten Lei- tungsbestandsunterlagen in den B-Plan aufge- nommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält die- se Hinweise bereits im Kapitel 3.5.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> | |
|--|------------|--|---|--|

| | | | | | |
|--|--|------------|--|--|--|
| | | (noch SWM) | <p>Wärmeversorgung: Im Plangebiet befinden sich Fernwärmeleitungen, deren Bestand beachtet werden muss. Die Wärmeumformerstation in der Badeteichstraße ist technisch abgelöst und wird nicht mehr benötigt. Die weitere Verwendung dieser Fläche ist mit unserem Bereich Recht- und Liegenschaften abzustimmen.</p> <p>Abwasserentsorgung: Das bestehende Mischwassernetz bleibt langfristig erhalten, bei Neuanschlüssen (z.B. Eschenröder Straße) wird jedoch eine getrennte Erschließung und Ableitung gefordert. Die zukünftigen Grundstückseigentümer sollten prinzipiell darauf hingewiesen werden, dass sie bei der Errichtung ihrer Gebäude den Schutz vor Vernässung eigenverantwortlich vorzunehmen haben. Das Verbot der Ableitung aus Grundwasserdrainagen ins Mischwassernetz wird ausdrücklich bestätigt.</p> | <p>Der B-Plan-Entwurf begründet keine Eingriffe in den Fernwärmeleitungsbestand, da sowohl für die öffentlichen Verkehrsflächen als für die Gebäude bestandsschützende Festsetzungen getroffen sind. Die weiteren Hinweise betreffen die Planrealisierung und werden zur Kenntnis genommen und wurden in die Begründung zum B-Plan eingearbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde in die Begründung zum B-Plan eingearbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde in die Begründung zum B-Plan eingearbeitet.</p> <p>Dieser Hinweis wurde bereits in die Begründung aufgenommen aufgrund der ersten Stellungnahme der SWM.</p> | |
|--|--|------------|--|--|--|

| | | | | | |
|---|----------|--|--|--|---|
| 4 | 11.10.07 | Städtische Werke Magdeburg, im Namen und im Auftrag der Abwassergesellschaft Magdeburg | <p>Abwasserentsorgung: Für die eigene strategische Entwässerungsplanung wird verbindlich die Aussage der B-Planung zur Kenntnis genommen, dass kein Ausbaugrad der Straßen verändert wird und das Regenwasser der Privatgrundstücke dort dezentral bewirtschaftet und entsorgt wird.</p> <p>Die Verwendung von versickerungsfähigem Material für die Befestigung von zusätzlichen Stellflächen für die mehrgeschossigen Wohnblöcke auf bisherigen Grünflächen muss im B-Plan festgeschrieben werden. Eine Regenwasserübernahme in das Mischwassersystem (so genannte Notentlastungen) von Versickerungsflächen, aus Mulden, Gerinnen oder ähnlichen oberflächlichen Regenwasserableitungen wird kategorisch abgelehnt.</p> | <p>Die Aussage zum Ausbaugrad der Straßen ist missverständlich. In der Begründung unter Punkt 3.3. „Verkehr“ steht, dass eine Veränderung des Ausbaugrades nicht vorgesehen sei. Diese Aussage bezieht sich jedoch auf die verkehrliche Funktion der Straße (z.B. Anliegerstraße) und die Gesamtbreite der Straße. Nicht gemeint ist die Oberflächenbefestigung und Ausbauqualität. Da allerdings alle öffentlichen Straßen im B-Plan-Gebiet bereits saniert und ordnungsgemäß ausgebaut sind, besteht hier derzeit kein Änderungsbedarf. Für die Abwassergesellschaft ist die Menge des anfallenden Regenwassers entscheidend, hierzu kann der B-Plan keine verbindlichen Aussagen treffen. Hinsichtlich der Regenentwässerung der Privatgrundstücke und der gem. B-Plan zulässigen Errichtung von Stellplätzen für die vorhandene Wohnbebauung trifft der B-Plan Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung, eine ggf. erforderliche Ableitung (Notüberlauf, gedrosselte Ableitung ins Netz) wird dadurch aber nicht ausgeschlossen. Dies ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Hier kann erst die der B-Planung nachfolgende Ausführungsplanung Klarheit verschaffen. Bekannt und in der Begründung unter Punkt 3.4 und 3.5 bereits genannt sind die für eine Versickerung ungünstigen Bodenverhältnisse. Eine vollständige Versickerung des Regenwassers muss im jeweiligen Einzelfall ge-</p> | Der Stellungnahme wird überwiegend gefolgt. |
|---|----------|--|--|--|---|

| | | | | | |
|--|--|----------------|--|---|--|
| | | (noch SWM/AGM) | | <p>prüft werden. Der B-Plan trifft deshalb nur für die neue Wohnbebauung eine Festsetzung, welche praktisch eine Ableitung des Regenwassers ausschließt. Hier sollte bei der Ausführungsplanung in Verbindung mit der zulässigen Obergrenze der Versiegelung eine Lösung möglich sein. Ausnahmen müssen aber auch hier möglich sein, sofern ggf. im Zuge von Baugrundgutachten partiell sehr ungünstige örtliche Verhältnisse angetroffen werden. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen verweist in seiner Stellungnahme vom 19.09.07 ausdrücklich auf notwendige Baugrundgutachten zur Abklärung der Versickerungsmöglichkeiten. Die textlichen Festsetzungen zur Regenwasserversickerung wurden deshalb um eine Ausnahmeregelung ergänzt.</p> <p>Die geforderte Festsetzung von versickerungsfähigem Material für zusätzliche Stellplatzbefestigungen ist bereits im B-Plan-Vorentwurf enthalten.</p> <p>Ein genereller Ausschluss jeglicher Regenwasserableitung ins Netz ist unter Beachtung der Tatsache einer Überplanung einer Bestandsbebauung und aufgrund der sehr ungünstigen Bodenverhältnisse nicht möglich. Der B-Plan trifft unter Abwägung der bekannten Belange Festsetzungen, welche der Minimierung des Regenwasserabflusses dienen werden. Ein genereller Ausschluss kann mittels B-Plan-Festsetzungen nicht erfolgen.</p> | |
|--|--|----------------|--|---|--|

| | | | | | |
|---|----------|---|---|--|------------------------------|
| 5 | 01.10.07 | Landesamt für Vermessung und Geoinformation | Es wird darauf hingewiesen, dass in der Planzeichnung die Flurstücksgrenzen nur schwer von den übrigen planerischen Darstellungen zu unterscheiden sind. Eine diesbezügliche Überarbeitung mit dem Ziel der deutlicheren Hervorhebung von Flurstücksgrenzen wird empfohlen. Teilweise sind Flurstücksnummern von Planzeichen überdeckt. | Vorrangiger Planinhalt eines Bebauungsplanes sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Diese haben hinsichtlich der Darstellung Vorrang vor der verwendeten Plangrundlage. Dennoch muss eine Lesbarkeit gegeben sein. Eine Überarbeitung vor allem hinsichtlich der Überdeckung von Flurstücksnummern wurde deshalb vorgenommen. | Kein Beschluss erforderlich. |
| 6 | 01.10.07 | Landesamt für Vermessung und Geoinformation | Des Weiteren ist für den verwendeten Auszug aus der Liegenschaftskarte noch eine Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung zu beantragen. | Der entsprechende Antrag wurde beim Landesamt mittlerweile gestellt. | Kein Beschluss erforderlich. |
| 7 | 25.09.07 | Industrie- und Handelskammer Magdeburg | Für die im Geltungsbereich ansässigen Unternehmen muss gelten, dass dadurch keine Beeinträchtigung der gewerblichen Tätigkeit erfolgt. Die Standortsicherung und –entwicklung der ansässigen Unternehmen muss gewährleistet sein (überwirkender Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO). | Die IHK wurde mit Schreiben vom 25.10.07 um Aussagen/Zuarbeit zu den im Plangebiet ansässigen Unternehmen gebeten. Da eine Antwort diesbezüglich nicht erfolgte und auch keine entsprechenden Unternehmen im Plangebiet bekannt sind, wird die Stellungnahme als allgemeiner Hinweis zur Kenntnis genommen. | Kein Beschluss erforderlich. |
| 8 | 11.09.07 | Polizeidirektion Magdeburg | Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln erforderlich. | Im Planteil B und in der Begründung wurde der entsprechende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. | Kein Beschluss erforderlich. |

| | | | | | |
|----|----------|--------------------------------------|--|---|---------------------------------|
| 9 | 09.10.07 | Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH | Im Plangebiet befinden sich mehrere Elektroleitungen der MVB. | Für den innerhalb einer Baufläche verlaufenden Trassenabschnitt wurde im B-Plan ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt. | Kein Beschluss erforderlich. |
| 10 | 02.10.07 | Städtischer Abfallwirtschaftsbetrieb | <p>Während Baumaßnahmen muss eine satzungsgerechte Leerung der Abfallbehälter gewährleistet werden.</p> <p>Die Durchfahrbarkeit mit Müllfahrzeugen, 24 Tonnen, muss nach Abschluss der Bauarbeiten gewährleistet sein.</p> <p>Die geplante Verlegung des Wertstoffcontainers Ackendorfer Straße auf die Südseite der Straße muss vor Beginn der Baumaßnahmen mit der Straßenverkehrsbehörde des Tiefbauamtes und dem städtischen Abfallwirtschaftsbetrieb abgestimmt werden.</p> | <p>Dieser Hinweis betrifft die Planrealisierung und wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen entsprechen dem derzeitigen Bestand, Neuplanungen erfolgen nicht. Die Befahrbarkeit für die Fahrzeuge des SAM ist somit gesichert.</p> <p>Es wurden durch Planänderung alle vorhandenen Wertstoffcontainer als Festsetzung übernommen. Es resultiert somit aus der Bebauungsplanaufstellung bzw. den Festsetzungen des B-Planes kein Erfordernis einer Verlegung.</p> | Kein Beschluss erforderlich. |
| 11 | 16.10.07 | Untere Straßenverkehrsbehörde | Der vorhandene öffentlich gewidmete Verkehrsraum sollte nicht für private Einstellplätze vorgesehen werden. Diese Flächen müssten mit einem aufwändigen Einziehungsverfahren gemäß § 8 StrG LSA entwidmet werden. Erfahrungsgemäß könnte es schwierig sein, diese Einziehung durchzusetzen. | Diese Stellungnahme betrifft die im Vorentwurf geplante Stellplatzanordnung an der Ackendorfer Straße. Nach nochmaliger Prüfung und Rücksprache mit der Straßenverkehrsbehörde wurde auf diese Stellplätze verzichtet. | Der Stellungnahme wird gefolgt. |

| | | | | | |
|----|----------|------------------------------------|---|--|---------------------------------|
| 12 | 16.10.07 | Untere Straßenverkehrsbehörde | Der B-Plan muss auch zeichnerisch genau die öffentlichen Stellplätze ausweisen bzw. kenntlich machen, so z.B. die 32 öffentlichen Stellplätze an der Eschenröder Straße für den Bereich Forsthausstraße 11 bis 15, 16 bis 20 und 21 bis 25. | Die öffentlichen Stellplätze sind Bestandteil der bereits vorhandenen Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche. Eine detaillierte Aufteilung der einzelnen Bestandteile der Verkehrsfläche ist nicht üblich und nach Rücksprache mit der Straßenverkehrsbehörde nicht nötig. Gemäß Rücksprache sind im Plangebiet ausreichend öffentliche Stellplätze im B-Plan-Gebiet vorhanden. | Kein Beschluss erforderlich. |
| 13 | 22.10.07 | Deutsche Telekom AG, TNL Magdeburg | Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, auf dieses muss Rücksicht genommen werden. | Die Rücksprache bei der Telekom ergab, dass eine Aufnahme dieses Hinweises in die Begründung zum B-Plan ausreicht. Eine Festsetzung von Leitungsrechten ist nicht erforderlich, da eine Einmessung der Leitungen noch nicht erfolgte. Die meisten Anlagen liegen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. | Kein Beschluss erforderlich. |
| 14 | 07.11.07 | Untere Naturschutzbehörde | Es wird vorgeschlagen, zugunsten des vorhandenen Baum- und Strauchbestands an der Forsthausstraße (Ostseite) auf die dort geplanten Stellplätze zu verzichten. Die in der B-Plan-Begründung enthaltene Stellplatzbilanz (Gegenüberstellung von Bedarf und Planung von Stellplätzen bei einem Schlüssel von 1 Stellplatz je WE) kommt zu einem planerischen Überschuss von 34 Stellplätzen. An der Forsthausstraße sind ca. 33 Stellplätze (nach eigener Zählung aus der Zeichnung) vorgesehen, damit besteht bei Anwendung des Stellplatzschlüssels von 1 Stellplatz je WE für diese Stellplätze kein | Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs erfolgte auf der Basis der Mindestwerte gemäß gültiger Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg. Gemäß dieser Satzung sind für Mehrfamilienhäuser 1 bis 1,5 Stellplätze je WE nachzuweisen, für Einfamilienhäuser 1 bis 2 Stellplätze. In der B-Plan-Begründung wurde mit dem Mindestwert von 1 Stellplatz je WE der Bedarf nach privaten Stellplätzen ermittelt. Die in der Gegenüberstellung ermittelte Planungszahl enthält aber einen sehr großen Anteil öffentlicher Stellplätze, die in die Bilanz bei einem Nachweis gem. § 48 BauO LSA normalerweise nicht anzurechnen wären („Besucherstellplätze“). Hier ist aber kein Bau- | Der Stellungnahme wird gefolgt. |

| | | | | | |
|--|--|----------------------------------|--|---|--|
| | | (noch untere Naturschutzbehörde) | <p>Bedarf. Die Ausweisung widerspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen insbesondere des Landschaftsbildes. Zusätzlich ist in Betracht zu ziehen, dass durch die vereinzelt Baumpflanzungen zwischen den geplanten Stellplätzen das Ortsbild nicht annähernd die verlorene Qualität wieder erreichen kann. Bei den in der Forsthausstraße im Bereich des Straßenbegleitgrüns geplanten Stellplätzen handelt es sich nicht um notwendige Stellplätze im Sinne von § 48 (1) BauO-LSA. Eine bauliche Erweiterung oder Nutzungsänderung erfolgt nicht, demnach kann die Errichtung dieser Stellplätze nicht verlangt werden.</p> <p>Als Ziel des Bebauungsplanes wird die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der Ortslage Rothensee im Sinne einer Steigerung der Attraktivität als Wohnstandort genannt. Dies soll unter anderem durch die „Aufwertung des Baugebiets... durch raumbildendes Grün“ erfolgen. Entgegen dem in der Begründung formulierten Planungsziel wird hier durch die Anlage überflüssiger Stellplätze raumbildendes Grün beseitigt,</p> | <p>vorhaben nach der Landesbauordnung zu prüfen ist, sondern im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die berührten Belange angemessen zu berücksichtigen und bestehende Konflikte zu minimieren. Die Unterbringung der Stellplätze zählt zur Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1) und zu den Belangen des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und muss insofern bei der Planung angemessen berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere, als im Plangebiet für den Geschosswohnungsbau derzeit fast keine privaten Stellplatzanlagen vorhanden sind und somit ein hohes Defizit im Plangebiet besteht. Da derzeit ein Leerstand von mehr als 50 % vorhanden ist, tritt der Konflikt nicht offen auf, bei der angestrebten Sanierung und damit in Aussicht stehenden Vollvermietung kann sich ein gravierender Stellplatzmangel auch auf die Belange der Umwelt, vor allem aber auf die Wohnqualität nachteilig auswirken (Parksuchverkehr). Mit der planerischen Ausweisung möglicher Stellplätze soll vor allem der Schutz der Wohnhöfe vor Stellplatzanlagen nachhaltig gesichert werden. Mit der hohen Pflanzquote von 1 Baum je 4 Stellplätze war im Rahmen der Abwägung der hier gegenüberstehenden Belange Natur und Landschaft sowie Ortsbild gegenüber Wohnbedürfnissen und Verkehr versucht worden, eine angemessene Wich-</p> | |
|--|--|----------------------------------|--|---|--|

| | | | | | |
|----|----------|---|---|---|-----------------------------|
| | | (noch untere Naturschutzbehörde) | wodurch eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Aufenthaltsqualität eintreten wird. | tung vorzunehmen. Aufgrund der erheblichen Bedenken des Umweltamtes wurde nach nochmaliger Prüfung und Berücksichtigung der Möglichkeit von Alternativen durch die Verkleinerung der Fläche für die Kindereinrichtung der Stellungnahme gefolgt werden und auf die Stellplatzanordnung an der Forsthausstraße verzichtet. | |
| 15 | 28.09.07 | Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement | Für die Kindereinrichtung in der Badeteichstraße liegt eine Entwurfsplanung vor, welche einen Abriss und eingeschossigen Neubau vorsieht. Die erforderlichen Stellplätze konnten bei der Planung auf dem städtischen Grundstück nicht ausreichend nachgewiesen werden. Nach unserer Auffassung sollte die nach dem Abriss der Trafostation der SWM frei werdende Fläche hierfür gesichert werden. | Zur möglichen Ersatzbebauung der Kindereinrichtung wurde Rücksprache mit dem Kommunalen Gebäudemanagement geführt. Dem wesentlich gesunkenen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen im Ortsteil angemessen soll eine Verkleinerung sowohl des Gebäudes als auch der Freiflächen der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden. Die ursprünglich angedachte Nutzung der nicht mehr benötigten Fläche für einen öffentlichen Kinderspielplatz ist nicht mehr aktuell, da ein Kinderspielplatz zwischen Lindhorster Straße und Jersleber Straße in Planung ist. Damit kann diese Fläche der Unterbringung von Stellplätzen für die benachbarte Wohnbebauung dienen und so den strittigen Bereich an der Forsthausstraße im Bereich der Gehölze ablösen. Auf der verbleibenden Gemeinbedarfsfläche wurden die Festsetzungen an die Planung des Ersatzneubaus angepasst. Die Stellplätze für die Kindereinrichtung bei Neubebauung können auf der verbleibenden Fläche ohne Probleme untergebracht werden. | Kein Beschluss erforderlich |

| | | | | | |
|----|----------|---------------------------------|--|---|------------------------------|
| 16 | 07.11.07 | Untere Immissions-schutzbehörde | Durch die bereits vorhandenen großflächigen Industriegebiete sind zeitweise Belästigungen durch Gerüche und Lärm nicht auszuschließen. | Die Ortslage Rothensee ist seit Jahrzehnten durch Industriebetriebe Belastungen ausgesetzt. Diese Großgemengelage wird durch die Planaufstellung nicht verändert. Weder kann Einfluss auf die Störquellen durch die Planaufstellung genommen werden, noch entstehen neue Bauflächen in Annäherung an vorhandenes Gewerbe. | Kein Beschluss erforderlich. |
|----|----------|---------------------------------|--|---|------------------------------|

1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Naturschutzverbände wurden mit Schreiben vom 19.05.06 zum Vorentwurf im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung beteiligt und zur Stellungnahme bis zum 22.06.06 aufgefordert.

Die Städtischen Werke Magdeburg GmbH wurden bereits vorab um Stellungnahme zum Leitungsbestand gebeten, die diesbezügliche Stellungnahme vom 26.01.06 wurde mit in den Abwägungskatalog aufgenommen. Außerdem wurden die untere Naturschutzbehörde, untere Wasserbehörde, untere Immissionsschutzbehörde und untere Bodenschutzbehörde mit Schreiben vom 15.07.05 beteiligt.

1.1. Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme

Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt
 Untere Denkmalschutzbehörde
 Landesheimatbund Sachsen-Anhalt e.V.
 NaturFreunde Deutschlands e.V.
 Ornithologenverband Sachsen-Anhalt e.V.

1.2. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise

| Lfd. Nr. | Datum der Stellungnahme | Behörde/Träger öffentlicher Belange |
|----------|--------------------------|---|
| 1 | 21.06.06 | Landesverwaltungsamt, Raumordnung und regionale Entwicklung |
| 2 | 21.06.06 | Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde/Erlaubnisbehörde für den Schwerlastverkehr |
| 3 | 21.06.06 | Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Wasserwirtschaft |
| 4 | 21.06.06 | Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde |
| 5 | 29.05.06 | Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH |
| 6 | 16.06.06 | Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg |
| 7 | 24.05. und 01.06.06 | Vattenfall Europe Transmission GmbH |
| 8 | 31.05., 01.06., 12.06.06 | E.ON Avacon AG, Bereich Hochspannungsanlagen und Telekommunikationsanlagen |
| 9 | 12.06.06 | Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft |
| 10 | 30.06.06 | Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt |

1.3. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen

| Lfd. Nr. | Datum | Behörde/Träger | Stellungnahme | Abwägung | Beschlussvorschlag |
|----------|----------|---|---|--|---------------------------------------|
| 1 | 21.06.06 | Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde | Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund von emittierenden Anlagen im Umfeld die Ortslage Rothensee vorbelastet ist durch Immissionen. Die geltenden Richtwerte für Lärm sind teilweise ausgeschöpft. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch die Planaufstellung kommt es zu keiner Verschlechterung. Es handelt sich um die Überplanung bestehender Wohnnutzung, Neubauten sind nur als Ersatz bzw. als Ergänzung vorhandener Wohngebäude zu erwarten. Gewerbeflächen werden nicht festgesetzt. | Kein Beschluss erforderlich |
| 2 | 21.06.06 | Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser | Es wird angeregt, nicht nur für die Eigenheimneubauung, sondern auch für vorhandene Straßen mit geringer Verkehrsbelastung eine dezentrale bzw. semizentrale Versickerung vorzusehen unter Nutzung und Bevorteilung geplanter und vorhandener Grünflächen. Dies würde das vorhandene Mischsystem entlasten. | Im B-Plan-Gebiet sind bis auf eine Spielplatzfläche keine öffentlichen Grünflächen geplant, die Versickerung von Regenwasser ist daher kaum möglich. Die festgesetzten privaten Grünflächen sind Innenhofbereiche bzw. Teile der Wohngrundstücke auf privaten Grundstücksflächen. Eine Umstellung der vorhandenen Mischkanalisation zur Entwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist damit weder ökonomisch vertretbar noch real in Bezug auf die Grundstücksverhältnisse machbar. Auch der vorhandene Straßenraum gestattet keine alternativen Lösungen. Es wurde jedoch eine textliche Festsetzung zur Oberflächenbefestigung der neu anzulegenden privaten Stellplatzflächen zusätzlich in den B-Plan aufgenommen. Durch die Verwendung von teilversickerungsfähigen Materialien soll hier der Abfluss der Regenwassers reduziert werden. | Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. |

| | | | | | |
|---|-----------------------|---------------------------------|---|--|------------------------------|
| 3 | 07.06.06 | GDMcom für Verbundnetz Gas AG | <p>Sollte der Geltungsbereich erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, ist die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Bezüglich der Leitungen und Anlagen regionaler und/oder örtlicher Gasversorgungsunternehmen bitten wir, sich mit dem zuständigen Leitungsbetreiber in Verbindung zu setzen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Veränderung des Geltungsbereichs ist derzeit nicht beabsichtigt.</p> <p>Die Städtischen Werke Magdeburg als örtliches Gasversorgungsunternehmen wurden im gleichen Verfahren beteiligt.</p> | Kein Beschluss erforderlich |
| 4 | 19.06.06 | T-Com, Deutsche Telekom AG | <p>In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.</p> <p>Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. (Auf ein entsprechendes Merkblatt für Baumpflanzungen wird verwiesen.)</p> <p>Wir bitten, die Verkehrsflächen so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationsanlagen anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> | <p>Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen entsprechen fast ausschließlich Bestand. Lediglich zwei Fuß-/Radwege werden neu festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis für Baumpflanzungen betrifft vorrangig die Ausführungsplanung und wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sich durchgängig am Bestand. Durch die Planung werden keine Eingriffe in bestehende Versorgungsleitungen begründet.</p> | Kein Beschluss erforderlich |
| 5 | 26.01.06 und 28.06.06 | Städtische Werke Magdeburg GmbH | <p><u>Elektroenergieversorgung:</u></p> <p>Die vorhandenen Trafostationen sind weiterhin versorgungsnotwendig, auch bei Teilabriss von Wohngebäuden.</p> | Die Trafostationen sind im B-Plan festgesetzt, der Bestand damit gesichert. | Kein Beschluss erforderlich. |

| | | | | | |
|--|--|-------------------|---|---|--|
| | | <p>(noch SWM)</p> | <p>Sofern Verkehrsanlagen an die vorhandenen Anlagen heran gebaut werden, ist ein Sicherheitsabstand von mind. 1,20 m zu beachten, ebenso ist der Leitungsbestand zu beachten.</p> <p>Im neu zu bebauenden Bereich Eschenröder Straße liegen außer Kabeln im Straßenraum auch ein 10kV-Kabel quer durch das zukünftige Baufeld. Dieses Kabel muss umverlegt werden in den öffentlichen Bereich. Ebenfalls dort vorhandene 1 kV-Kabel können möglicherweise in Abhängigkeit von späterer Bebauung nachgenutzt werden, eine Entscheidung darüber ist erst bei konkreten Bauvorhaben möglich. Eine Neuerschließung ist in diesem Bereich voraussichtlich nötig.</p> <p><u>Gasversorgung:</u> Eine Netzerweiterung aus dem Bestand ist jederzeit möglich. Der Leitungsbestand ist zu beachten.</p> <p><u>Wasserversorgung:</u> Im Plangebiet bestehen Haupt- und Versorgungsleitungen. Die Versorgung mit Trinkwasser ist damit gesichert. Für die Hauptversorgungsleitung DN 800 (Forsthausstraße) ist ein Schutzstreifen von 10 m, je 5 m beidseitig der Rohrachse, im B-Plan darzustellen. Der Versorgungsdruck beträgt ca. 93 m ü. HN</p> | <p>Dieser Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen. Er betrifft die Station an der Jersleber Straße, da hier Gemeinschaftsstellplatzanlagen in Nachbarschaft zur vorhandenen Trafostation (diese in Grenzbebauung) geplant werden. Die Hinweise sind in die Begründung aufgenommen worden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch bestandsorientierte Festsetzung der Straßenräume werden durch den B-Plan keine Eingriffen in den Leitungsbestand begründet.</p> <p>Der Leitungsbestand ist durch Festsetzung der öffentlichen Straßen im Bestand gesichert. Für die Hauptversorgungsleitung wurde der Schutzstreifen im B-Plan nach Vorlage der Bestandspläne im Entwurf durch Leitungsrecht festgesetzt. Die Angaben zum Versorgungsdruck wurden in die Begründung aufgenommen, die Löschwasser-</p> | |
|--|--|-------------------|---|---|--|

| | | | | | |
|---|----------|-------------------------------|---|--|------------------------------|
| | | (noch SWM) | <p>(ca. 4,7 bis 5,0 bar). Es ist eine Löschwasserversorgung von 48 bis 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet.</p> <p><u>Wärmeversorgung:</u> Die Umformerstation Badeteichstraße wird im Juli/August abgelöst, damit erfolgt der primärseitige Anschluss der Hausanschlussstationen. Ein fernwärmeseitiger Anschluss der geplanten Einfamilienhäuser kann im Einzelfall geprüft werden.</p> <p><u>Abwasserentsorgung</u> Die Einleitung von Grundwasserdrainagen in die Mischwasserkanalisation ist untersagt.</p> | <p>versorgung ist gesichert.</p> <p>Die Fläche wird somit nicht mehr als Versorgungsfläche festgesetzt. Auf die mögliche Versorgung der zukünftigen Wohnhäuser mit Fernwärme wird in der Begründung hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.</p> | |
| 6 | 07.06.06 | Untere Straßenverkehrsbehörde | <p>Bei der Verwendung von StVO-typischen Begriffen für Verkehrsflächen (z.B. „verkehrsberuhigt“), sollten baulich auch die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, damit entsprechende verkehrsbehördliche Anordnungen erteilt werden können.</p> <p>Bei Veränderungen der Verkehrsführung bzw. bei Neu- und Ausbau von Verkehrsflächen ist der Verkehrszeichenplan dreifach auf der Grundlage der Ausführungsplanung zur Prüfung und Anordnung der Straßenverkehrsbehörde vorzulegen. Das gilt auch für Privatstraßen und Privatstellflächen, soweit sie von einem unbestimmten Personenkreis nutzbar sind.</p> | <p>Im B-Plan sind keine verkehrsberuhigten Verkehrsflächen festgesetzt. Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Hinweise betreffen die Ausführungsplanung und damit die Planrealisierung, für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich kein Handlungsbedarf. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> | Kein Beschluss erforderlich. |

| | | | | | |
|---|----------|---|---|---|------------------------------|
| 7 | 22.06.06 | NABU Kreisverband Magdeburg | Vor der Sanierung der Gebäude sind Nist- und Brutstätten gebäudebewohnender Tierarten (z.B. Mauersegler, Fledermäuse) zu kartieren und ggf. Ersatz zu schaffen (§ 42 Abs. 1 BNatSchG). Die Annahme des Umweltberichts, dass mit gebäudebewohnenden Tierarten nicht zu rechnen sei, ist nicht richtig. Untersuchungen zeigen, dass auch an bewohnten Gebäuden, z.B. in den Fugen der Plattenbauten, mit dem Aufenthalt von Vögeln und Fledermäusen zu rechnen ist. | Der B-Plan trifft ausschließlich bestandsschützende Festsetzungen und begründet keine Abrissmaßnahmen. Der Abbruch der ehemaligen Plattenbauten Eschenröder Straße ist bereits vollzogen. Im Rahmen dieses Abbruchartrages wurden Untersuchungen zu gebäudebewohnenden Tierarten durchgeführt, es wurden keine solche Tierarten gefunden. Sanierungsmaßnahmen sind planungsrechtlich nicht relevant. Eine Kartierung ist damit nicht durch die Planaufstellung zu begründen und wäre unangemessen. Es wurde jedoch im Planteil B ein Hinweis auf ggf. vorhandene gebäudebewohnende Tierarten aufgenommen. | Kein Beschluss erforderlich. |
| 8 | 22.06.06 | Landesverband Sachsen-Anhalt des Bundes für Natur und Umwelt e.V. | Vor der Sanierung der Gebäude sind Nist- und Brutstätten gebäudebewohnender Tierarten (z.B. Mauersegler, Fledermäuse) zu kartieren und ggf. Ersatz zu schaffen (§ 42 Abs. 1 BNatSchG). Die Annahme des Umweltberichts, dass mit gebäudebewohnenden Tierarten nicht zu rechnen sei, ist nicht richtig. Untersuchungen zeigen, dass auch an bewohnten Gebäuden, z.B. in den Fugen der Plattenbauten, mit dem Aufenthalt von Vögeln und Fledermäusen zu rechnen ist. | Der B-Plan trifft ausschließlich bestandsschützende Festsetzungen und begründet keine Abrissmaßnahmen. Der Abbruch der ehemaligen Plattenbauten Eschenröder Straße ist bereits vollzogen. Im Rahmen dieses Abbruchartrages wurden Untersuchungen zu gebäudebewohnenden Tierarten durchgeführt, es wurden keine solche Tierarten gefunden. Sanierungsmaßnahmen sind planungsrechtlich nicht relevant. Eine Kartierung ist damit nicht durch die Planaufstellung zu begründen und wäre unangemessen. Es wurde jedoch im Planteil B ein Hinweis auf ggf. vorhandene gebäudebewohnende Tierarten aufgenommen. | Kein Beschluss erforderlich. |

| | | | | | |
|---|-----------------------------|--|---|---|---------------------------------------|
| 9 | 25.08.05 und 06.07.05 | Umweltamt, untere Naturschutzbehör- de | <p>Es ist eine Biotoptypenkartierung und Bewertung des gegenwärtigen und des geplanten Zustandes nach der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) durchzuführen. Zwar befindet sich das Plangebiet innerhalb der Ortslage Rothensee und ist als Wohngebiet anzusprechen. Dennoch besteht die Möglichkeit, dass durch die Veränderungen der Bebauung und die Änderung und Erweiterung von Erschließungsanlagen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen können. Der Plan sieht Maßnahmen wie die Änderung und den Neubau von Straßen vor, die keine Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB sind. Allein schon die Beseitigung des straßenbegleitenden Grüns in der Forsthausstraße zum Bau von Stellplätzen stellt einen Eingriff dar. Zum anderen wird durch die Anlage von Stellplätzen innerhalb der Wohngebiete in erheblichem Umfang Vegetationsfläche beseitigt, bisher biologisch aktiver Boden beeinträchtigt und das bisher übliche Maß der baulichen Nutzung deutlich erhöht. Damit handelt es sich um Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach der Erlasslage in Sachsen-Anhalt zwingend nach diesem Modell zu bewerten sind.</p> | <p>Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe vor Planaufstellung erfolgt sind bzw. zulässig waren. Dieser Sachverhalt ist hier zutreffend. Die Planaufstellung resultiert vorrangig aus der Ausweisung als Anpassungsgebiet an die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Rothensee im Sinne des § 170 BauGB. Der B-Plan trifft weitgehend bestandschützende Festsetzungen. Die im Bereich der abgebrochenen Plattenbauten festgesetzte Bebauung weist keine höhere bauliche Dichte auf als der Bestand. Die Errichtung von Stellplatzanlagen für die vorhandenen Wohnhäuser ist ebenfalls gem. § 34 BauGB grundsätzlich jederzeit zulässig. Damit im Zusammenhang stehende Beseitigung von Gehölzen ist demzufolge nach der Baumschutzsatzung und nicht nach der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB abzuhandeln. Neue Straßen sind nach Überarbeitung des B-Plan-Vorentwurfs nicht mehr geplant.</p> | Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. |
|---|-----------------------------|--|---|---|---------------------------------------|

| | | | | | |
|--|--|--|---|---|--|
| | | <p>(noch Umweltamt, untere Naturschutzbehörde)</p> | <p>Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen heimischer Vögel zu rechnen (Niststätten an oder im Gebäude). Ziel einer Erfassung ist nicht in erster Linie die Erhaltung der Niststandorte, sondern die Ableitung von speziellen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich möglicher Verluste.</p> <p>Der Landschaftsplan ist als Grundlage für Aussagen zur Umweltprüfung ungeeignet. Die in ihm enthaltenen Fakten sind veraltet, darüber hinaus ist die fachliche Kritik der unteren Naturschutzbehörde am Landschaftsplan bis heute nicht ausgeräumt.</p> <p>Begründung: Die im Kapitel 1.2 formulierten Planungsziele können durch den vorgelegten Planentwurf nicht erreicht werden. Das Maß der Bebauung und die Bauweise sind nach wie vor von der Siedlungsstruktur der alten Dorflage völlig verschieden. Der Bebauungsvorschlag zeigt sehr deutlich, dass die Planung im Wesentlichen nur das Ziel verfolgt, möglichst viele</p> | <p>Der B-Plan trifft ausschließlich bestandsschützende Festsetzungen und begründet keine Abrissmaßnahmen. Der Abbruch der ehemaligen Plattenbauten Eschenröder Straße ist bereits vollzogen. Im Rahmen dieses Abbruchartrages wurden Untersuchungen zu gebäudebewohnenden Tierarten durchgeführt, es wurden keine solche Tierarten gefunden. Sanierungsmaßnahmen sind planungsrechtlich nicht relevant. Eine Kartierung ist damit nicht durch die Planaufstellung zu begründen und wäre unangemessen. Es wurde jedoch im Planteil B ein Hinweis auf ggf. vorhandene gebäudebewohnende Tierarten aufgenommen.</p> <p>Die formulierten Planungsziele sind städtebaulich korrekt, sie befinden sich in Übereinstimmung mit dem Planentwurf. Wie in der Begründung dargelegt, soll der Fortbestand der Ortslage gefördert werden. Dazu dient wesentlich auch die Stabilisierung der Einwohnerzahl. Die Festsetzung privater Grünflächen im Bereich des Geschosswohnungsbaus fördert eine gute Wohnqualität (und damit Förderung der Belegungsquote nach Sanierung) ebenso wie die geordnete Festsetzung neuer Stellplatzflächen. Die Ortslage stellt im baulichen Bestand eine recht ungeordnete Mischung verschiedenster Bauweisen und Bauhöhen dar, welche mit einer typischen dörflichen Bebauung wenig gemein hat, insbesondere</p> | |
|--|--|--|---|---|--|

| | | | | | |
|--|--|---------------------------------------|---|--|--|
| | | (noch untere Natur- schutzbehörde) | <p>Stellplätze unterzubringen. Diesem Ziel wurden alle anderen Anforderungen nahezu vollkommen untergeordnet. Folgerichtig hat die entstehende Struktur nichts mit einer alten Dorflage gemein.</p> <p>Die Ausführungen im Kapitel 3.1 der Begründung zu Art und Maß der baulichen Nutzung widersprechen der Plandarstellung. Maßgeblich für die Ermittlung der Grundfläche ist die im Bauland liegende Fläche des Baugrundstücks. Grünflächen rechnen nicht mit. Die Grundflächenzahl von 0,4 wird innerhalb der vorhandenen Blockbebauung bereits durch die</p> | <p>betrifft dies auf das Plangebiet mit den fünfgeschossigen Plattenbauten zu, allerdings auch auf die Blockstrukturen im Bereich zwischen Ackendorfer und Badeteichstraße. Die Festsetzungen zum Maß der Bebauung sind weitgehend an diesem verschiedenartigen Bestand orientiert. Mit der Festsetzung von max. 3 Vollgeschossen und einer Einzel- und Doppelhausbebauung für neu zu bebauende Flächen orientiert sich das Maß der Bebauung an dörflicher Bebauung. Ebenso sind jedoch auch 5 Vollgeschosse zulässig entsprechend des Bestands von Geschosswohnungsbau. Das Erschließungskonzept und die daraus abgeleiteten überbaubaren Grundstücksflächen sind auf einen minimalen Erschließungsaufwand ausgelegt und dienen der Nachnutzung vorhandener öffentlicher Erschließungsanlagen (Eschenröder Straße) im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und nach wirtschaftlichen Aspekten.</p> <p>Die Ausweisung der privaten Grünflächen dient dem Schutz vorhandenen Grüns, der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und der Eingriffsminimierung. Die rechnerische Überprüfung der Bestands- und Planungsnutzung gem. Festsetzungen ergab, dass die Festsetzungen korrekt sind. Auch unter Annahme von 100%iger Versiegelung bei Neubebauung der für die Errichtung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen und –garagen zuläs-</p> | |
|--|--|---------------------------------------|---|--|--|

| | | | | | |
|----|-----------------------------|--------------------------------------|---|---|---------------------------------|
| | | (noch untere Naturschutzbehörde) | Gebäude erreicht. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, 4 und 6 wird die höchst zulässige Grundflächenzahl von 0,6 (also einschließlich der Überschreitung um maximal 50 % durch Nebenanlagen) durch die festgesetzten Stellplätze weit überschritten. | sigen festgesetzten Flächen wird das Maß von max. 0,6 nicht erreicht. Ausnahmen bilden der Bestand bei wenigen bebauten unterdurchschnittlich großen Privatgrundstücken (z.B. Eckgrundstück Badeteichstraße 31/Jersleber Straße, 495 m ² , Wohnhaus und mehrere Nebengebäude + Hofbefestigung). Hier sollen die Festsetzungen dazu dienen, bei Abbruch von abgängigen Nebengebäuden nachfolgende Bebauung bzw. Versiegelung zu reduzieren. | |
| 10 | 25.08.05 und 06.07.06 | Umweltamt, untere Naturschutzbehörde | Entgegen der Aussage im Kapitel 3.4 Grünflächen handelt es sich bei den in der Forsthausstraße im Bereich des Straßenbegleitgrüns geplanten Stellplätzen nicht um notwendige Stellplätze im Sinne von § 48 (1) BauO LSA. Eine bauliche Erweiterung oder Nutzungsänderung erfolgt nicht, danach kann die Errichtung dieser Stellplätze nicht verlangt werden. Seitens der UNB wird daher angeregt, auf diese Stellplätze zu verzichten zugunsten der Erhaltung des ortsbildprägenden Grünbestands. | Die Begründung wurde umformuliert. Die im Rahmen eines Bauantrages nachzuweisenden Stellplätze gem. § 48 BauO LSA) dienen hier lediglich als Anhaltspunkt für die Bemessung der festzusetzenden Stellplatzflächen im B-Plan. Stellplätze sind in allgemeinen Wohngebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, soweit sie der Wohnnutzung dienen und nicht explizit ausgeschlossen sind. Der B-Plan soll dazu beitragen, die Anordnung neuer Stellplätze bei Sanierung der mehrgeschossigen Wohnhäuser in sensiblen Innenhoflagen auszuschließen. Extra zu dieser Problematik wurden im Rahmen des Vorentwurfs mehrere Varianten erarbeitet und mit der Naturschutzbehörde diskutiert. Konstruktive Vorschläge der UNB wurden leider nicht eingebracht. Die im B-Plan-Vorentwurf festgesetzten Flächen für private Ge- | Der Stellungnahme wird gefolgt. |

| | | | | | |
|--|--|----------------------------------|--|--|--|
| | | (noch untere Naturschutzbehörde) | Das Kapitel 3.3. „Verkehr“ enthält weitere Widersprüche. Obwohl aus planerischer Sicht und aus der Sicht des betroffenen Bauträgers eine Verbindung zwischen Salchauer Straße und Eschenröder Straße entbehrllich bzw. unerwünscht ist, enthält die Planzeichnung diese Verbindung. Auch seitens der UNB wird diese Verbindung abgelehnt, da die Fläche erhal- | <p>meinschaftsstellplätze stellen aus der Sicht des Planungsträgers den bestmöglichen Kompromiss dar zwischen Erhalt des Grünbestands, Schutz der Wohnhöfe, Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und Anordnung von Stellplatzflächen. Die Nichtfestsetzung zulässiger Stellplätze wäre abwägungsfehlerhaft, dient doch die Aufstellung eines B-Planes der Berücksichtigung aller Belange und der Beseitigung von erkennbaren Konflikten. Das Nichtvorhandensein ausreichender Stellplätze in fußläufiger Entfernung zu vorhandenen Wohnungen stellt ein Defizit dar, welches im Rahmen der Planaufstellung zu lösen ist.</p> <p>Bezüglich der konkreten Planung entlang der Forsthausstraße soll jedoch der Stellungnahme der Naturschutzbehörde gefolgt werden. Unter Berücksichtigung der Möglichkeit von Alternativen durch die Verkleinerung der Fläche für die Kindereinrichtung wurde auf die Stellplatzanordnung an der Forsthausstraße verzichtet.</p> <p>Zu dieser Planung liegt auch eine entsprechende Stellungnahme des betroffenen Grundstücksbesitzers vor. Nach Prüfung und Abwägung der vorgelegten Belange wurde auf die Straßenverbindung verzichtet und nur die als „Trampelpfad“ vorhandene Wegebeziehung aufgenommen und als Fuß- und Radweg festgesetzt. Damit kann auch der Eingriff in Gehölzbestände minimiert werden.</p> | |
|--|--|----------------------------------|--|--|--|

| | | | | | |
|----|-----------------------------|--------------------------------------|--|--|--|
| | | | <p>tenswerten Baumbestand aufweist. Das Kapitel 2.5 „Vegetation ist komplett neu zu erarbeiten. Die abwertende Darstellung in diesem Kapitel vermittelt keine brauchbaren Informationen über das Plangebiet.</p> <p>Im Baumkataster wurden einige Bäume ohne Angabe von Gründen nicht dargestellt. Dies betrifft alle Nadelbäume sowie Obstbäume. Letztere sind nur dann nicht geschützt, wenn sie Ertragszwecken dienen. Dies ist angesichts des Gebietscharakters eher unwahrscheinlich und wäre im Einzelfall nachzuweisen.</p> | <p>Dieses Kapitel der Begründung wurde überarbeitet.</p> <p>Die Bestandserfassung wurde ergänzt.</p> | |
| 11 | 25.08.05 und 06.07.06 | Umweltamt, untere Naturschutzbehörde | <p>Die nach der Baumschutzsatzung der LH MD geschützten Bäume sind im Rahmen der Umweltprüfung zu erfassen und Text und Karte mit folgenden Angaben darzustellen: Standort (eingemessen), Baumart, Stammumfang, Kronenbereich, Schadstufe. Angaben zur Schadstufe fehlen. Die Bäume stellen im Plangebiet die wesentlichen wertgebenden Landschaftselemente dar. Außerdem sind im Plangebiet Neupflanzungen von Bäumen vorgenommen worden, die ebenfalls geschützt sind (Ersatzpflanzungen im Sinne von § 3 (1) f) der Baumschutzsatzung).</p> | <p>Der Baumbestand im Plangebiet wurde im Rahmen des Umweltberichts erfasst, kartiert und dokumentiert.</p> <p>Die Schadstufe wurde nach Vorliegen der Stellungnahme der Naturschutzbehörde nachträglich nur im Bereich der Forsthausstraße erfasst, da nur hier durch den B-Plan Eingriffe initiiert werden (Stand Vorentwurf, mittlerweile Plan hier aufgrund Stellungnahme Naturschutzbehörde geändert zugunsten Erhalt dieser Gehölze).</p> <p>Zu den Ersatzpflanzungen wurden Begründung und Umweltbericht ergänzt, teilweise wurden diese Bäume durch Pflanzbindungsfestsetzungen besonders geschützt.</p> | <p>Der Stellungnahme wird überwiegend gefolgt.</p> |

| | | | | | |
|----|-----------------------------|---|--|--|------------------------------|
| 11 | 25.08.05 und 06.07.06 | Umweltamt, untere Immissionsschutzbehörde | Aus dem Plangebiet selbst ist nicht mit nennenswerten Emissionsbelastungen zu rechnen. Wie die Ortslage insgesamt, ist das Plangebiet allerdings von gewerblich und verkehrlich intensiv genutzten Flächen umgeben. Es wird demzufolge von deren Emissionen, Lärm, Luftschadstoffe und Geruch, beeinflusst. In den textlichen Festsetzungen zum B-Plan sollte der Hinweis aufgenommen werden, dass es zu Lärmbelästigungen durch die vorhandene Feuerwehr kommen kann. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und fanden Eingang in Begründung und Umweltbericht. Festsetzungen sind nur zulässig gem. § 9 BauGB. Unter „Hinweisen“ kann auf weitere Gesetzlichkeiten und Belange verwiesen werden. Ein Hinweis auf die Feuerwehr wurde deshalb in den Planteil B aufgenommen, damit dies jedem potentiellen Bauherrn zugänglich und offensichtlich wird bei Einsicht in den B-Plan. | Kein Beschluss erforderlich. |
| 12 | 06.07.06 | Umweltamt, untere Wasserbehörde | Aufgrund der vorhandenen Auelehmschicht und der daraus resultierenden schlechten Versickerungsmöglichkeit anfallenden Niederschlagswassers können Mulden als Versickerungsanlagen nach der ATV 138 zur Verbringung von Niederschlagswasser von Verkehrs- und Wohnflächen zum Einsatz kommen. Entsprechend ausreichende Freiflächen sind dafür einzuplanen. Auf privaten Grundstücken sind vorzugsweise Anlagen zur Niederschlagswasserfassung (z.B. Zisternen) und anschließenden Gartenbewässerung zu planen. Die Nutzung von Grundwasser ist hinsichtlich der möglichen Kontamination eingeschränkt. | Die Hinweise wurden in die Begründung des Bauungsplanes aufgenommen. Neue öffentliche Verkehrsflächen sind nur als Fuß- bzw. Radwege südlich des geplanten Spielplatzes und zwischen Salchauer und Eschenröder Straße vorgesehen. Hier kann im Bereich des öffentlichen Kinderspielplatzes und der angrenzenden Grünfläche eine Muldenentwässerung geprüft werden. An den bestehenden Straßenentwässerungen sind im Sinne des sparsamen Umgangs mit Haushaltsmitteln keine Veränderungen geplant. Für die Baugrundstücke, insbesondere für neue Stellplatzanlagen, wurde eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen, welche den Ver- | Kein Beschluss erforderlich. |

| | | | | | |
|----|-----------------------------|--------------------------------------|--|---|---------------------------------------|
| | | | Die Bohrung eines Brunnens ist der unteren Wasserbehörde vorher anzuzeigen. | siegelungsgrad und damit die Menge abzuleitenden Niederschlagswassers reduzieren soll und eine Versickerung vorschreibt. | |
| 13 | 25.08.05 und 06.07.06 | Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde | Im Planteil B ist unter „Hinweise“ folgende Ergänzung vorzunehmen: Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten die Hinweise während Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren. | Der Hinweis zu Bodenveränderungen oder Altlasten wurde in den Planteil B und in die Begründung aufgenommen. | Kein Beschluss erforderlich. |
| 14 | 25.08.05 und 06.07.06 | Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde | Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu prüfen, ob sich im Bereich der Garagenanlage Verdachtsmomente (organoleptische Prüfung) auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben. Ist dies der Fall, ist zu prüfen, inwieweit von diesen Flächen erhebliche Umweltauswirkungen ergeben. | Die Garagenanlage besteht seit vielen Jahren. Der B-Plan setzt hier die bestehende Nutzung fest. Es wird durch die Planaufstellung kein Eingriff initiiert. Ein zusätzlicher Untersuchungsaufwand ist hier nicht zu begründen und aus der Sicht der Bebauungsplanaufstellung einschließlich Umweltbericht unangemessen. | Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. |

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Zum B-Plan-Vorentwurf wurde eine Bürgerversammlung durchgeführt am 04.07.06 in der Grundschule Rothensee. Im Rahmen der Bürgerversammlung gingen keine Anregungen ein.

Es ging im Zeitraum des Bebauungsplanvorentwurfs jedoch zwei schriftliche Stellungnahmen ein von einem betroffenen Grundstückseigentümer sowie von einem Anwohner.

| | Datum der Stellungnahme | Anregung | Abwägung | Beschlussvorschlag |
|---------------------|-------------------------|---|--|---|
| Grundstücksbesitzer | 24.05.06 | Einer Überplanung der Flurstücke, 1366/244 und 1367/244 mit einer öffentlichen Straße wird nicht zugestimmt. Voraussetzung dafür wäre der komplette Ankauf der Grundstücke durch die Stadt. Ansonsten wird angeregt, die Eschenröder Straße mit Wendeanlage enden zu lassen, also den Bestand festzusetzen. | Aufgrund dieser Stellungnahme und aufgrund des Vorliegens weiterer Bedenken zu dieser Planung aus Belangen der Eingriffsminimierung in den Grünbestand wurde auf diese für Erschließungszwecke nicht zwingend erforderliche Straßenverbindung verzichtet. Es wurde dafür allerdings eine öffentliche Fuß-/Radwegverbindung festgesetzt, da hier eine wichtige Wegebeziehung besteht („Trampelpfad“) zwischen der nordwestlich/westlich gelegenen Ortslage in Richtung Versorgungseinrichtungen und ÖPNV. | Der Stellungnahme wird überwiegend gefolgt. |
| Anwohner | 09.07.06 | Es wird angeregt, die brachliegende Fläche neben der Feuerwehr zu einem Parkplatz umzuwidmen. Dadurch könnten die geplanten Parktaschen entlang der Forsthausstraße entfallen und die Bäume erhalten bleiben. | Die Stellplätze, welche gem. B-Plan-Entwurf entlang der Forsthausstraße festgesetzt sind, wurden vorrangig für den Bedarf der 5-geschossigen Plattenbauten vorgesehen. Das Grundstück, welches derzeit brachliegt und bereits als „wilder Parkplatz“ genutzt wird, gehört jedoch nicht dem Eigentümer dieser Wohnhäuser. Auch ist städtebaulich eine bauliche Nutzung sinnvoller. Lediglich anteilig entlang der Straße bzw. im Bereich der vorhandenen Trafostation sollen Stellplätze für die Wohnbebauung untergebracht werden. | Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. |

3. Beteiligung der Beauftragten, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurde beteiligt mit Anschreiben vom 11.09.07 und mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 12.10.07.

3.1. Beteiligte Beauftragte und Behörden ohne Stellungnahme

Gleichstellungsbeauftragte
Kinderbeauftragte
Behindertenbeauftragter
Seniorenbeauftragter
Ausländerbeauftragter
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Leipzig
Evangelische Kirchenleitung der Kirchenprovinz Sachsen
BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH
Landeshauptstadt Magdeburg, Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe

3.2. Beteiligte Behörden mit Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise

| Lfd. Nr. | Datum der Stellungnahme | Behörde, Träger |
|----------|-------------------------|--|
| 1 | 08.10.07 | Landesverwaltungsamt, Raumordnung und regionale Entwicklung |
| 2 | 08.10.07 | Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde und Behörde für den Schwerlastverkehr |
| 3 | 08.10.07 | Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde |
| 4 | 08.10.07 | Landesverwaltungsamt, obere Behörde für die Wasserwirtschaft |
| 5 | 08.10.07 | Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser |

| | | |
|----|----------|--|
| 6 | 08.10.07 | Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde |
| 7 | 11.10.07 | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben |
| 8 | 19.09.07 | Wehrbereichsverwaltung VII, Dezernat IV/7 |
| 9 | 20.09.07 | Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH |
| 10 | 02.10.07 | Handwerkskammer Magdeburg |
| 11 | 24.10.07 | Bistum Magdeburg, Bischöfliches Ordinariat |
| 12 | 16.10.07 | Untere Bauaufsichtsbehörde |
| 13 | 07.11.07 | Untere Wasserbehörde |
| 14 | 07.11.07 | Untere Bodenschutzbehörde |

3.3. Beteiligte Behörden mit Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen

| Lfd. Nr. | Datum | Behörde | Stellungnahmen | Abwägung | Beschlussvorschlag |
|----------|----------|---|--|--|------------------------------|
| 1 | 08.10.07 | Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde | In der Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere Anlagen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig sind. Durch diese Anlagen ist der gesamte Ortsteil Rothensee vorbelastet, teilweise sind die geltenden Richtwerte für Lärm ausgeschöpft. | Der B-Plan „Forsthausstraße“ begründet keine Zulässigkeit neuer lärmemittierender Anlagen, im Gebiet selbst bestehen keine emittierenden Nutzungen. Die Vorbelastung resultiert aus entfernter liegenden Industrieanlagen der Stadtteile Gewerbegebietes Nord und Industriehafen. Es handelt sich um eine Großgemengelage. Der B-Plan „Forsthausstraße“ überplant vollständig bereits bebaute Bereiche, für eine Fläche mit bereits abgebrochenem Geschosswohnungsbau wird neues Baurecht für kleinteiligen Wohnungsbau begründet. Der vorhandene Nutzungskonflikt wird nicht verschärft, kann aber durch die Planaufstellung auch nicht gemildert werden. | Kein Beschluss erforderlich. |

| | | | | | |
|---|----------|---|---|--|------------------------------|
| 2 | 19.09.07 | Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt | Bezüglich der in der Begründung unter Punkt 3.5 getätigten Aussagen zur Regenwasserentsorgung wird der Hinweis gegeben, dass für die Ausführungsplanungen zwingend Baugrunduntersuchungen zu Grunde zu legen sind, um die Möglichkeit der Regenwasserversickerung standortkonkret präzisieren zu können. | Die Begründung im Punkt 3.5 wurde gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ergänzt. Außerdem wurde eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen vorgenommen um eine Ausnahmeregelung hinsichtlich der Regenwasserversickerung bei ungünstigen Bodenverhältnissen zu ermöglichen. | Kein Beschluss erforderlich. |
| 3 | 11.10.07 | Städtische Werke Magdeburg GmbH | <p>Gasversorgung: Je nach angedachter Maßnahme zur Sanierung, Zum Rückbau oder Abriss von Wohnhäusern können Anschlusserneuerungen oder Netztrennungen vorgenommen werden. Eine Netzerweiterung für geplante Neubebauung ist aus dem vorhandenen Gasleitungsbestand jederzeit möglich.</p> <p>Wasserversorgung: Je nach angedachter Maßnahme zur Sanierung, Zum Rückbau oder Abriss von Wohnhäusern können Anschlusserneuerungen oder Netztrennungen vorgenommen werden. Die Trinkwasserversorgung geplanter Neuansiedlungen oder Neubebauungen kann unter Beachtung erforderlicher Netzanpassungen gesichert werden. In der Eschenröder Straße kann die vorhandene Trinkwasserleitung als Versorgungsanlage für die zukünftige Eigenheimbebau-</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Kapitel 3.5 der Begründung sind entsprechende Ausführungen zur Gasversorgung enthalten.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung im Punkt 3.5 wird um die Inhalte der Stellungnahme ergänzt.</p> <p>Die Eschenröder Straße sichert durch Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche den gesamten Leitungsbestand bzw. schafft die notwendigen Vor-</p> | Kein Beschluss erforderlich. |

| | | | | |
|--|------------|--|---|--|
| | (noch SWM) | <p>ung weiterhin genutzt werden, sofern der Bestand innerhalb des öffentlichen Wege- raums gesichert wird und notwendige Net- zerweiterungen auch in der öffentlichen Verkehrsfläche trassiert werden. Dazu wur- de bereits ein Versorgungskonzept erarbei- tet.</p> <p>Für die Hauptversorgungsleitung DN 800 St, die durch das B-Plan-Gebiet verläuft, ist nach dem gültigen Regelwerk ein Schutz- streifen von 10 m, je 5 m beidseitig der Rohrachse, erforderlich und im B-Plan dar- zustellen. Für den Schutzstreifen gelten die Nutzungseinschränkungen nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 400-1.</p> <p>Der Versorgungsdruck beträgt im Plange- biet ca. 93 m ü. HN, was unter Berücksich- tigung der durchschnittlichen Geländehöhen einen Betriebsdruck von ca. 4,7 bis 5.0 bar entspricht. Für den Grundschutz der Löschwasserversorgung wird aus dem öf- fentlichen Netz eine Entnahmemenge von 48 bis 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet.</p> <p>Elektroenergieversorgung: Es bestehen keine Einwände gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf.</p> | <p>aussetzungen für Neuverlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen. Darüber hinaus sind in diesem Bereich weitere Geh-, Fahr- und Leitungs- rechte auch für Versorgungsunternehmen im B- Plan festgesetzt, um zukünftige Erschließungs- maßnahmen zu ermöglichen.</p> <p>Der Schutzstreifen wurde auf der Basis der mitt- lerweile durch SWM-Geodat zugearbeiteten Lei- tungsbestandsunterlagen in den B-Plan aufge- nommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält die- se Hinweise bereits im Kapitel 3.5.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> | |
|--|------------|--|---|--|

| | | | | | |
|--|--|------------|--|--|--|
| | | (noch SWM) | <p>Wärmeversorgung: Im Plangebiet befinden sich Fernwärmeleitungen, deren Bestand beachtet werden muss. Die Wärmeumformerstation in der Badeteichstraße ist technisch abgelöst und wird nicht mehr benötigt. Die weitere Verwendung dieser Fläche ist mit unserem Bereich Recht- und Liegenschaften abzustimmen.</p> <p>Abwasserentsorgung: Das bestehende Mischwassernetz bleibt langfristig erhalten, bei Neuanschlüssen (z.B. Eschenröder Straße) wird jedoch eine getrennte Erschließung und Ableitung gefordert. Die zukünftigen Grundstückseigentümer sollten prinzipiell darauf hingewiesen werden, dass sie bei der Errichtung ihrer Gebäude den Schutz vor Vernässung eigenverantwortlich vorzunehmen haben. Das Verbot der Ableitung aus Grundwasserdrainagen ins Mischwassernetz wird ausdrücklich bestätigt.</p> | <p>Der B-Plan-Entwurf begründet keine Eingriffe in den Fernwärmeleitungsbestand, da sowohl für die öffentlichen Verkehrsflächen als für die Gebäude bestandsschützende Festsetzungen getroffen sind. Die weiteren Hinweise betreffen die Planrealisierung und werden zur Kenntnis genommen und wurden in die Begründung zum B-Plan eingearbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde in die Begründung zum B-Plan eingearbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde in die Begründung zum B-Plan eingearbeitet.</p> <p>Dieser Hinweis wurde bereits in die Begründung aufgenommen aufgrund der ersten Stellungnahme der SWM.</p> | |
|--|--|------------|--|--|--|

| | | | | | |
|---|----------|--|--|--|---|
| 4 | 11.10.07 | Städtische Werke Magdeburg, im Namen und im Auftrag der Abwassergesellschaft Magdeburg | <p>Abwasserentsorgung: Für die eigene strategische Entwässerungsplanung wird verbindlich die Aussage der B-Planung zur Kenntnis genommen, dass kein Ausbaugrad der Straßen verändert wird und das Regenwasser der Privatgrundstücke dort dezentral bewirtschaftet und entsorgt wird.</p> <p>Die Verwendung von versickerungsfähigem Material für die Befestigung von zusätzlichen Stellflächen für die mehrgeschossigen Wohnblöcke auf bisherigen Grünflächen muss im B-Plan festgeschrieben werden. Eine Regenwasserübernahme in das Mischwassersystem (so genannte Notentlastungen) von Versickerungsflächen, aus Mulden, Gerinnen oder ähnlichen oberflächlichen Regenwasserableitungen wird kategorisch abgelehnt.</p> | <p>Die Aussage zum Ausbaugrad der Straßen ist missverständlich. In der Begründung unter Punkt 3.3. „Verkehr“ steht, dass eine Veränderung des Ausbaugrades nicht vorgesehen sei. Diese Aussage bezieht sich jedoch auf die verkehrliche Funktion der Straße (z.B. Anliegerstraße) und die Gesamtbreite der Straße. Nicht gemeint ist die Oberflächenbefestigung und Ausbauqualität. Da allerdings alle öffentlichen Straßen im B-Plan-Gebiet bereits saniert und ordnungsgemäß ausgebaut sind, besteht hier derzeit kein Änderungsbedarf. Für die Abwassergesellschaft ist die Menge des anfallenden Regenwassers entscheidend, hierzu kann der B-Plan keine verbindlichen Aussagen treffen. Hinsichtlich der Regenentwässerung der Privatgrundstücke und der gem. B-Plan zulässigen Errichtung von Stellplätzen für die vorhandene Wohnbebauung trifft der B-Plan Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung, eine ggf. erforderliche Ableitung (Notüberlauf, gedrosselte Ableitung ins Netz) wird dadurch aber nicht ausgeschlossen. Dies ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Hier kann erst die der B-Planung nachfolgende Ausführungsplanung Klarheit verschaffen. Bekannt und in der Begründung unter Punkt 3.4 und 3.5 bereits genannt sind die für eine Versickerung ungünstigen Bodenverhältnisse. Eine vollständige Versickerung des Regenwassers muss im jeweiligen Einzelfall ge-</p> | Der Stellungnahme wird überwiegend gefolgt. |
|---|----------|--|--|--|---|

| | | | | | |
|--|--|----------------|--|---|--|
| | | (noch SWM/AGM) | | <p>prüft werden. Der B-Plan trifft deshalb nur für die neue Wohnbebauung eine Festsetzung, welche praktisch eine Ableitung des Regenwassers ausschließt. Hier sollte bei der Ausführungsplanung in Verbindung mit der zulässigen Obergrenze der Versiegelung eine Lösung möglich sein. Ausnahmen müssen aber auch hier möglich sein, sofern ggf. im Zuge von Baugrundgutachten partiell sehr ungünstige örtliche Verhältnisse angetroffen werden. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen verweist in seiner Stellungnahme vom 19.09.07 ausdrücklich auf notwendige Baugrundgutachten zur Abklärung der Versickerungsmöglichkeiten. Die textlichen Festsetzungen zur Regenwasserversickerung wurden deshalb um eine Ausnahmeregelung ergänzt.</p> <p>Die geforderte Festsetzung von versickerungsfähigem Material für zusätzliche Stellplatzbefestigungen ist bereits im B-Plan-Vorentwurf enthalten.</p> <p>Ein genereller Ausschluss jeglicher Regenwasserableitung ins Netz ist unter Beachtung der Tatsache einer Überplanung einer Bestandsbebauung und aufgrund der sehr ungünstigen Bodenverhältnisse nicht möglich. Der B-Plan trifft unter Abwägung der bekannten Belange Festsetzungen, welche der Minimierung des Regenwasserabflusses dienen werden. Ein genereller Ausschluss kann mittels B-Plan-Festsetzungen nicht erfolgen.</p> | |
|--|--|----------------|--|---|--|

| | | | | | |
|---|----------|---|---|--|------------------------------|
| 5 | 01.10.07 | Landesamt für Vermessung und Geoinformation | Es wird darauf hingewiesen, dass in der Planzeichnung die Flurstücksgrenzen nur schwer von den übrigen planerischen Darstellungen zu unterscheiden sind. Eine diesbezügliche Überarbeitung mit dem Ziel der deutlicheren Hervorhebung von Flurstücksgrenzen wird empfohlen. Teilweise sind Flurstücksnummern von Planzeichen überdeckt. | Vorrangiger Planinhalt eines Bebauungsplanes sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Diese haben hinsichtlich der Darstellung Vorrang vor der verwendeten Plangrundlage. Dennoch muss eine Lesbarkeit gegeben sein. Eine Überarbeitung vor allem hinsichtlich der Überdeckung von Flurstücksnummern wurde deshalb vorgenommen. | Kein Beschluss erforderlich. |
| 6 | 01.10.07 | Landesamt für Vermessung und Geoinformation | Des Weiteren ist für den verwendeten Auszug aus der Liegenschaftskarte noch eine Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung zu beantragen. | Der entsprechende Antrag wurde beim Landesamt mittlerweile gestellt. | Kein Beschluss erforderlich. |
| 7 | 25.09.07 | Industrie- und Handelskammer Magdeburg | Für die im Geltungsbereich ansässigen Unternehmen muss gelten, dass dadurch keine Beeinträchtigung der gewerblichen Tätigkeit erfolgt. Die Standortsicherung und –entwicklung der ansässigen Unternehmen muss gewährleistet sein (überwirkender Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO). | Die IHK wurde mit Schreiben vom 25.10.07 um Aussagen/Zuarbeit zu den im Plangebiet ansässigen Unternehmen gebeten. Da eine Antwort diesbezüglich nicht erfolgte und auch keine entsprechenden Unternehmen im Plangebiet bekannt sind, wird die Stellungnahme als allgemeiner Hinweis zur Kenntnis genommen. | Kein Beschluss erforderlich. |
| 8 | 11.09.07 | Polizeidirektion Magdeburg | Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln erforderlich. | Im Planteil B und in der Begründung wurde der entsprechende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. | Kein Beschluss erforderlich. |

| | | | | | |
|----|----------|--------------------------------------|--|---|---------------------------------|
| 9 | 09.10.07 | Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH | Im Plangebiet befinden sich mehrere Elektroleitungen der MVB. | Für den innerhalb einer Baufläche verlaufenden Trassenabschnitt wurde im B-Plan ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt. | Kein Beschluss erforderlich. |
| 10 | 02.10.07 | Städtischer Abfallwirtschaftsbetrieb | <p>Während Baumaßnahmen muss eine satzungsgerechte Leerung der Abfallbehälter gewährleistet werden.</p> <p>Die Durchfahrbarkeit mit Müllfahrzeugen, 24 Tonnen, muss nach Abschluss der Bauarbeiten gewährleistet sein.</p> <p>Die geplante Verlegung des Wertstoffcontainers Ackendorfer Straße auf die Südseite der Straße muss vor Beginn der Baumaßnahmen mit der Straßenverkehrsbehörde des Tiefbauamtes und dem städtischen Abfallwirtschaftsbetrieb abgestimmt werden.</p> | <p>Dieser Hinweis betrifft die Planrealisierung und wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen entsprechen dem derzeitigen Bestand, Neuplanungen erfolgen nicht. Die Befahrbarkeit für die Fahrzeuge des SAM ist somit gesichert.</p> <p>Es wurden durch Planänderung alle vorhandenen Wertstoffcontainer als Festsetzung übernommen. Es resultiert somit aus der Bebauungsplanaufstellung bzw. den Festsetzungen des B-Planes kein Erfordernis einer Verlegung.</p> | Kein Beschluss erforderlich. |
| 11 | 16.10.07 | Untere Straßenverkehrsbehörde | Der vorhandene öffentlich gewidmete Verkehrsraum sollte nicht für private Einstellplätze vorgesehen werden. Diese Flächen müssten mit einem aufwändigen Einziehungsverfahren gemäß § 8 StrG LSA entwidmet werden. Erfahrungsgemäß könnte es schwierig sein, diese Einziehung durchzusetzen. | Diese Stellungnahme betrifft die im Vorentwurf geplante Stellplatzanordnung an der Ackendorfer Straße. Nach nochmaliger Prüfung und Rücksprache mit der Straßenverkehrsbehörde wurde auf diese Stellplätze verzichtet. | Der Stellungnahme wird gefolgt. |

| | | | | | |
|----|----------|------------------------------------|---|--|---------------------------------|
| 12 | 16.10.07 | Untere Straßenverkehrsbehörde | Der B-Plan muss auch zeichnerisch genau die öffentlichen Stellplätze ausweisen bzw. kenntlich machen, so z.B. die 32 öffentlichen Stellplätze an der Eschenröder Straße für den Bereich Forsthausstraße 11 bis 15, 16 bis 20 und 21 bis 25. | Die öffentlichen Stellplätze sind Bestandteil der bereits vorhandenen Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche. Eine detaillierte Aufteilung der einzelnen Bestandteile der Verkehrsfläche ist nicht üblich und nach Rücksprache mit der Straßenverkehrsbehörde nicht nötig. Gemäß Rücksprache sind im Plangebiet ausreichend öffentliche Stellplätze im B-Plan-Gebiet vorhanden. | Kein Beschluss erforderlich. |
| 13 | 22.10.07 | Deutsche Telekom AG, TNL Magdeburg | Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, auf dieses muss Rücksicht genommen werden. | Die Rücksprache bei der Telekom ergab, dass eine Aufnahme dieses Hinweises in die Begründung zum B-Plan ausreicht. Eine Festsetzung von Leitungsrechten ist nicht erforderlich, da eine Einmessung der Leitungen noch nicht erfolgte. Die meisten Anlagen liegen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. | Kein Beschluss erforderlich. |
| 14 | 07.11.07 | Untere Naturschutzbehörde | Es wird vorgeschlagen, zugunsten des vorhandenen Baum- und Strauchbestands an der Forsthausstraße (Ostseite) auf die dort geplanten Stellplätze zu verzichten. Die in der B-Plan-Begründung enthaltene Stellplatzbilanz (Gegenüberstellung von Bedarf und Planung von Stellplätzen bei einem Schlüssel von 1 Stellplatz je WE) kommt zu einem planerischen Überschuss von 34 Stellplätzen. An der Forsthausstraße sind ca. 33 Stellplätze (nach eigener Zählung aus der Zeichnung) vorgesehen, damit besteht bei Anwendung des Stellplatzschlüssels von 1 Stellplatz je WE für diese Stellplätze kein | Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs erfolgte auf der Basis der Mindestwerte gemäß gültiger Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg. Gemäß dieser Satzung sind für Mehrfamilienhäuser 1 bis 1,5 Stellplätze je WE nachzuweisen, für Einfamilienhäuser 1 bis 2 Stellplätze. In der B-Plan-Begründung wurde mit dem Mindestwert von 1 Stellplatz je WE der Bedarf nach privaten Stellplätzen ermittelt. Die in der Gegenüberstellung ermittelte Planungszahl enthält aber einen sehr großen Anteil öffentlicher Stellplätze, die in die Bilanz bei einem Nachweis gem. § 48 BauO LSA normalerweise nicht anzurechnen wären („Besucherstellplätze“). Hier ist aber kein Bau- | Der Stellungnahme wird gefolgt. |

| | | | | | |
|--|--|----------------------------------|---|---|--|
| | | (noch untere Naturschutzbehörde) | <p>Bedarf. Die Ausweisung widerspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen insbesondere des Landschaftsbildes. Zusätzlich ist in Betracht zu ziehen, dass durch die vereinzelt Baumpflanzungen zwischen den geplanten Stellplätzen das Ortsbild nicht annähernd die verlorene Qualität wieder erreichen kann. Bei den in der Forsthausstraße im Bereich des Straßenbegleitgrüns geplanten Stellplätzen handelt es sich nicht um notwendige Stellplätze im Sinne von § 48 (1) BauO-LSA. Eine bauliche Erweiterung oder Nutzungsänderung erfolgt nicht, demnach kann die Errichtung dieser Stellplätze nicht verlangt werden.</p> <p>Als Ziel des Bebauungsplanes wird die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der Ortslage Rothensee im Sinne einer Steigerung der Attraktivität als Wohnstandort genannt. Dies soll unter anderem durch die <i>„Aufwertung des Baugebiets... durch raumbildendes Grün“</i> erfolgen. Entgegen dem in der Begründung formulierten Planungsziel wird hier durch die Anlage überflüssiger Stellplätze raumbildendes Grün beseitigt,</p> | <p>vorhaben nach der Landesbauordnung zu prüfen ist, sondern im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die berührten Belange angemessen zu berücksichtigen und bestehende Konflikte zu minimieren. Die Unterbringung der Stellplätze zählt zur Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1) und zu den Belangen des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und muss insofern bei der Planung angemessen berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere, als im Plangebiet für den Geschosswohnungsbau derzeit fast keine privaten Stellplatzanlagen vorhanden sind und somit ein hohes Defizit im Plangebiet besteht. Da derzeit ein Leerstand von mehr als 50 % vorhanden ist, tritt der Konflikt nicht offen auf, bei der angestrebten Sanierung und damit in Aussicht stehenden Vollvermietung kann sich ein gravierender Stellplatzmangel auch auf die Belange der Umwelt, vor allem aber auf die Wohnqualität nachteilig auswirken (Parksuchverkehr). Mit der planerischen Ausweisung möglicher Stellplätze soll vor allem der Schutz der Wohnhöfe vor Stellplatzanlagen nachhaltig gesichert werden. Mit der hohen Pflanzquote von 1 Baum je 4 Stellplätze war im Rahmen der Abwägung der hier gegenüberstehenden Belange Natur und Landschaft sowie Ortsbild gegenüber Wohnbedürfnissen und Verkehr versucht worden, eine angemessene Wich-</p> | |
|--|--|----------------------------------|---|---|--|

| | | | | | |
|----|----------|---|---|---|-----------------------------|
| | | (noch untere Naturschutzbehörde) | wodurch eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Aufenthaltsqualität eintreten wird. | tung vorzunehmen. Aufgrund der erheblichen Bedenken des Umweltamtes wurde nach nochmaliger Prüfung und Berücksichtigung der Möglichkeit von Alternativen durch die Verkleinerung der Fläche für die Kindereinrichtung der Stellungnahme gefolgt werden und auf die Stellplatzanordnung an der Forsthausstraße verzichtet. | |
| 15 | 28.09.07 | Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement | Für die Kindereinrichtung in der Badeteichstraße liegt eine Entwurfsplanung vor, welche einen Abriss und eingeschossigen Neubau vorsieht. Die erforderlichen Stellplätze konnten bei der Planung auf dem städtischen Grundstück nicht ausreichend nachgewiesen werden. Nach unserer Auffassung sollte die nach dem Abriss der Trafostation der SWM frei werdende Fläche hierfür gesichert werden. | Zur möglichen Ersatzbebauung der Kindereinrichtung wurde Rücksprache mit dem Kommunalen Gebäudemanagement geführt. Dem wesentlich gesunkenen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen im Ortsteil angemessen soll eine Verkleinerung sowohl des Gebäudes als auch der Freiflächen der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden. Die ursprünglich angedachte Nutzung der nicht mehr benötigten Fläche für einen öffentlichen Kinderspielplatz ist nicht mehr aktuell, da ein Kinderspielplatz zwischen Lindhorster Straße und Jersleber Straße in Planung ist. Damit kann diese Fläche der Unterbringung von Stellplätzen für die benachbarte Wohnbebauung dienen und so den strittigen Bereich an der Forsthausstraße im Bereich der Gehölze ablösen. Auf der verbleibenden Gemeinbedarfsfläche wurden die Festsetzungen an die Planung des Ersatzneubaus angepasst. Die Stellplätze für die Kindereinrichtung bei Neubebauung können auf der verbleibenden Fläche ohne Probleme untergebracht werden. | Kein Beschluss erforderlich |

| | | | | | |
|----|----------|---------------------------------|--|---|------------------------------|
| 16 | 07.11.07 | Untere Immissions-schutzbehörde | Durch die bereits vorhandenen großflächigen Industriegebiete sind zeitweise Belästigungen durch Gerüche und Lärm nicht auszuschließen. | Die Ortslage Rothensee ist seit Jahrzehnten durch Industriebetriebe Belastungen ausgesetzt. Diese Großgemengelage wird durch die Planaufstellung nicht verändert. Weder kann Einfluss auf die Störquellen durch die Planaufstellung genommen werden, noch entstehen neue Bauflächen in Annäherung an vorhandenes Gewerbe. | Kein Beschluss erforderlich. |
|----|----------|---------------------------------|--|---|------------------------------|