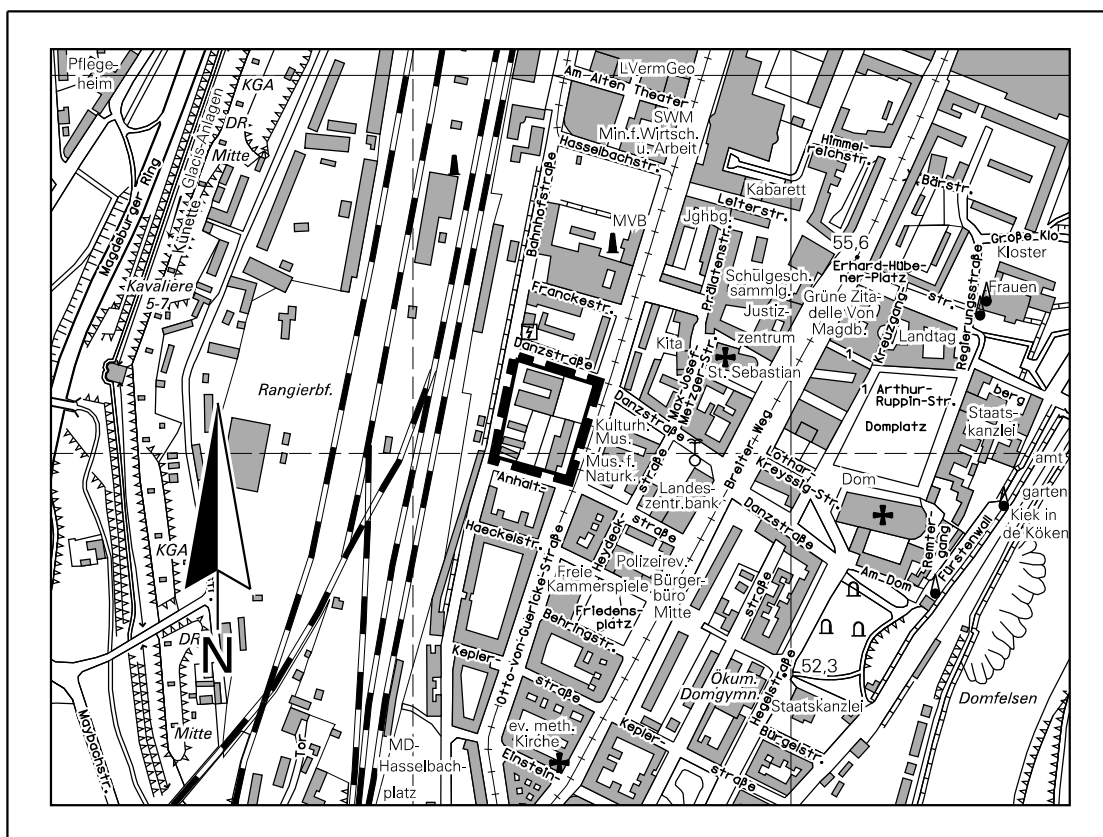




Behandlung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 238-2

BAHNHOFSTRASSE/ DANZSTRASSE

Stand: Januar 2008



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszeuges: 01/2008

**Behandlung der Stellungnahmen
zum Bebauungsplan Nr. 238-2 „Bahnhofstraße/Danzstraße“**

Abwägungskatalog

Inhalt

Abwägungskatalog TEIL A

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

Abwägungskatalog TEIL B

1. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

2. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

(außer Untere Naturschutzbehörde)

3. Stellungnahmen der Beauftragten der Landeshauptstadt Magdeburg

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Abwägungskatalog TEIL A

Behandlung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

	Stellungnahme vom 24.10.07	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Vor einer inhaltlichen Auseinandersetzung mit dem Planentwurf wird darauf hingewiesen, dass das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan nicht angewendet werden kann. (1) Der Aufstellungsbeschluss mit den wesentlichen Planungszielen datiert aus dem Jahr 1993. Seit diesem Beschluss ist das Planverfahren nicht fortgeführt worden, und erst mit der DS055/07 wurde ein Planentwurf vorgelegt, der, so die Begründung zur DS, den Planungszielen von 1993 entspricht. Die Möglichkeit der Aufstellung von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ besteht jedoch erst seit dem 01.01.2007. Laut § 13 a (4) BauGB gelten die Vorschriften für diese besonderen Bebauungspläne auch für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes. Eine solche Änderung oder Ergänzung liegt hier jedoch nicht vor, da ein Planentwurf bisher nicht existiert hat, es also nichts zu ändern oder zu ergänzen gibt. Für Bebauungsplanverfahren, die vor dem 01.01.2007 eingeleitet worden sind, gilt § 233 (1) BauGB. Nach § 233 (1) Satz 1 sind diese Bebauungsplanverfahren nach den bisher geltenden Vorschriften abzuschließen. Eine Umstellung auf die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens scheitert an den nicht nachträglich zu erfüllenden Hinweispflichten nach § 13a (3) BauGB.	(1) Es ist richtig, dass der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes bereits im Februar 1993 gefasst wurde. Im März 1993 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss die Zielstellung, Entwicklung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO, abweichend von damaligen Investoreninteressen öffentlich bekannt gemacht. Die Wiederaufnahme des Verfahrens erfolgte anlässlich einer Bauvoranfrage zur Errichtung eines eingeschossigen SB-Marktes mit vorgelagerten Stellplätzen, um die städtebauliche Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanes zu präzisieren. Die von der UNB erwähnte DS055/07 wurde durch die DS0172/07 ersetzt und vom Stadtrat am 06.09.2007 beschlossen. Damit hatte der Stadtrat die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens als Verfahren nach § 13a BauGB und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Grundsätzlich sind zwar vor In-Kraft-Treten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitete Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abzuschließen. Dies gilt jedoch nicht uneingeschränkt. Denn § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB lautet: Ist mit einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden, können diese auch nach den Vorschriften dieses Gesetzes (<i>Anm.</i> BauGB 2006/2007) durchgeführt werden. Zur Umstellung wurde mit der DS0172/07 seitens des Stadtrates ein entsprechender Beschluss gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte mit dem Amtsblatt Nr. 24 vom 27.09.2007. Damit wurde auch die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ortsüblich gekannt gemacht.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	(2) § 13a BauGB dient der Innenentwicklung im Sinne der Reaktivierung von Brachflächen und Baulücken und nicht der ersatzlosen Beseitigung innerstädtischer Grünflächen. Bei der überplanten Grünfläche handelt es sich jedoch weder um eine Brachfläche noch um eine Baulücke. Eine Baulücke liegt nur dann vor, so die gängige Kommentierung, wenn das betreffende Grundstück von der vorhandenen Bebauung der Umgebung geprägt wird. Dies ist dann nicht der Fall, wenn das Grundstück gesondert städtebaulich entwickelt und beplant werden kann (BVerwG, 01.12.1972 – IV G 6.71). Auch wenn ein solches Grundstück ansonsten von Bebauung umgeben ist, ändert das nichts daran, dass der Bebauungszusammenhang unterbrochen ist. Es liegt also nicht schon deshalb innerhalb eines Bebauungszusammenhangs, weil es von Bebauung umgeben ist. Es muss selbst Teil des Zusammenhangs sein. Die gesonderte städtebauliche Beplanung und Entwicklung soll ja hier stattfinden, für eine Baulücke wäre sie nicht erforderlich	Zusammenfassung: Das Verfahren nach § 13a BauGB 2006/2007 kann gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB auch für die Fortführung von Altverfahren angewendet werden. Für den B-Plan Nr. 238-2 liegen die rechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.06 und damit des geänderten BauGB vor. Der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich rechtlicher Bedenken wird aufgrund der Ausführungen in der Zeitschrift baurecht (BauR) – Zeitschrift für das gesamte öffentliche und zivile Baurecht; Heft 7/2007 – nicht gefolgt (s. Schmidt-Eichstädt: Erste Fragen und Antworten zur praktischen Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB 2006/2007; S. 1148 ff.). (2) § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB lautet: Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung ...kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB), dass es sich bei der privaten Grünfläche an der Otto-von-Guericke-Straße nicht um eine Baulücke innerhalb eines Bebauungszusammenhangs (gemäß § 34 BauGB) handelt, kann <u>nicht</u> gefolgt werden. Die Auffassung der UNB würde zur Einschätzung führen, dass es sich um einen Außenbereich nach § 35 BauGB handelt. Aufgrund der Eigenart der näheren Umgebung kann diese Auffassung nicht geteilt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte nicht für eine Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB, sondern aufgrund eines Planungsbedarfs für Grundstücksflächen im Innenbereich nach § 34 BauGB.	
2	Zum Inhalt des Bebauungsplanentwurfs Es wird vorgeschlagen, die Planung grundlegend zu überarbeiten mit dem Ziel, 1. die Grünfläche an der Ecke Danzstraße / Otto-von-Guericke-Straße in ihrer jetzigen Größe zu erhalten und 2. das Baufeld an der Ecke Anhaltstraße / Otto-von-Guericke-Straße zur Erhaltung von Baumbestand bzw. Baumstandorten auf die	Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat den Entwurf des Bebauungsplanes am 06.09.2007 gebilligt. Der Planentwurf wurde vom 05.10. bis zum 05.11.2007 öffentlich ausgelegt. Eine Änderung des Bebauungsplanes in den Grundzügen der Planung ist nicht vorgesehen. Zu 1.: Die private, bisher unbebaute Fläche wird nicht als Grünfläche	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

	Fläche des vorhandenen Baukörpers zu reduzieren.	festgesetzt, da nicht grundsätzlich in das bereits nach § 34 BauGB bestehende Baurecht eingegriffen werden soll. Zu 2.: Zur städtebaulichen Fassung des Straßenraumes wird eine Bebauung an der Grundstücksgrenze (Gehweghinterkante) angestrebt. Für die durch die Baumschutzsatzung geschützten Bäume wird die Ersatzpflanzung im Rahmen einer zu beantragenden Fällgenehmigung gefordert.	
Zu 1	Außerdem ist wegen der Nichtanwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens ein Umweltbericht zu erstellen.	Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg dient und die Voraussetzungen des § 13a BauGB gegeben sind, wurde das aktuelle planungsrechtliche Instrument § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ (beschleunigtes Verfahren) angewendet - s. dazu auch I0057/07: Neuerungen zum BauGB. Im beschleunigten Verfahren gilt die Vorschrift des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB u.a. dahingehend, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die Belange von Natur und Landschaft wurden in die Abwägung und Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, auch wenn von der förmlichen Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen wurde. Der Begründung zum Bebauungsplan wurden die Biotoptypenkartierung und die Baumbestandserfassung als Anlagen beigelegt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt
Zu 2	Der Bebauungsplan bereitet die Beseitigung wichtiger Grünräume zugunsten einer Bebauung vor. Dies widerspricht sowohl den Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege als auch den Aussagen des Flächennutzungsplanes (FNP). In Magdeburg gibt es bereits jetzt ein erhebliches Überangebot an Bauflächen insbesondere zur Wohnnutzung, das teilweise mit staatlicher Förderung durch Rückbaumaßnahmen reduziert wird. Ein Bedarf für weitere Bauflächen wie die dargestellten MI 1 und MI 2 mit 50 % Wohnnutzung ist demnach nicht vorhanden. Baurecht für eine solche Nutzung bestünde im Plangebiet auch ohne Bebauungsplan. Die Baulinie und die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse würden eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes und eine	Der Bebauungsplan wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Plangebiet soll sich in diesem Sinne entwickeln und der innerstädtischen Mischung von Nutzungen dienen. Die Stärkung der Innenstadt gehört zu den Zielen des Stadtumbaus. Den Bedenken, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine „erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes und eine Verschlechterung der Aufenthaltsqualität“ bewirken, wird nicht	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

	Verschlechterung der Aufenthaltsqualität bewirken. Die platzartige Erweiterung des Straßenraumes gegenüber dem Kulturhistorischen Museum, die diesen Baukörper erst angemessen zur Geltung bringt, wäre verloren, und der Luftaustausch in Ost-West-Richtung wäre erheblich beeinträchtigt.	gefolgt. Eine Bebauung der Westseite der Otto-von-Guericke-Straße hätte keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf das Kulturhistorische Museum. Aufgrund der Bedenken bezüglich der Verschlechterung der lufthygienischen Situation wurde in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde ein Gutachten beauftragt. Als Ergebnis dieses Gutachtens wurde festgestellt, dass eine Empfehlung für eine Änderung der Planung aus lufthygienischer Sicht nicht erforderlich ist.	
	Bedarf besteht hingegen laut den Aussagen des FNP an der Existenz und Entwicklung innerstädtischer Grünflächen. Neben ihrer Funktion als Ausgleichs- und Erholungsraum gewinnen sie aktuell zusätzlich an Bedeutung. Im Hinblick auf umweltschützende Belange ist die aktuelle Situation nicht zuletzt von der Diskussion um die Feinstaubproblematik geprägt. Die vorgelegte Planung würde die bereits vorhandene Belastung in der Otto-von-Guericke-Straße weiter erhöhen, da der freie Luftraum der Straße eingeengt und gleichzeitig die schadstoffbindenden Bäume und Grünflächen beseitigt würden. Hier wäre eine Rückbesinnung auf die historische Situation und ihre Anpassung an die heutigen Anforderungen angebracht, wie es sonst nur zur Beseitigung von Grünflächen geschieht. Das Plangebiet enthält neben einigen Gebäuden auch Grünflächen und eine erhebliche Anzahl von Bäumen, die dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegen. Die Fläche ist integraler Bestandteil des Grünflächensystems der Innenstadt. Von der Bahnhofstraße zieht sich vom Plangebiet ausgehend eine Zone von zurückgesetzter oder geringfügiger Bebauung und kleinen Grünflächen bis zur Elbe. Die Entstehungsgeschichte der einzelnen Flächen und möglicherweise vorhandene gestalterische Mängel sind dabei nebensächlich. Der Bebauungsplan muss sich neben dem Ziel einer angemessenen Neubebauung auch mit dem Umgang mit Grünflächen und wertvollem Baumbestand auseinandersetzen. Auch die neuen Regelungen nach § 13a BauGB, die hier fälschlich zugrundegelegt wurden, befreien die Gemeinde nicht von der Pflicht, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und	Im Flächennutzungsplan der LH Magdeburg sind <u>allgemeine</u> Leitziele formuliert, u.a. der Erhalt des Grünflächensystems, aber auch das Leitziel Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung. Die einzelnen allgemeinen Leitziele im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB müssen gegeneinander abgewogen werden. Soweit diese Abwägung im gesamtstädtischen Maßstab von Bedeutung ist, sollte sie auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgen, im Übrigen auf der Ebene des Bebauungsplanes. Die Freifläche im Bebauungsplangebiet ist relativ klein, eine funktionale Eingliederung der Fläche in das Grünflächensystem der Stadt ist nicht zu erkennen. Sie wurde nicht gezielt für eine Spiel- oder Erholungsfunktion angelegt, sondern stellt ein Potential für verschiedenste Nutzungsansprüche dar. Auf der Ebene des F-Planes wurde sie daher, unabhängig von Generalisations Gesichtspunkten, auch nicht als Grünfläche dargestellt. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wurde einer möglichen baulichen Nutzung der Vorrang gegeben. Im Rahmen der Abwägung verletzt diese Festsetzung nicht das Gebot der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden eine	

umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Dies bedeutet, dass auch in einem beschleunigten Verfahren eine ordnungsgemäße Abwägung öffentlicher und privater Belange erfolgen muss. Die Erhaltung und Entwicklung auch kleiner innerstädtischer Grünflächen entspricht sowohl den Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege als auch den Aussagen des FNP. In § 2 Nr. 4 NatSchG-LSA heißt es: <i>„Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln.“</i> Gemäß § 2 Nr. 6 NatSchG-LSA gelten im übrigen die Grundsätze des Bundesnaturschutzgesetzes. Laut § 2 (1) Nr. 11 BNatSchG sind <i>„unbebaute Bereiche wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung insgesamt und auch im einzelnen ... zu erhalten.“</i> Diesen Grundsätzen entspricht der FNP, wenn er im Erläuterungsbericht auf Seite 118 feststellt, dass <i>„der Unterversorgung dicht bebauter Stadtteile mit ... Grünflächen nur durch die Sicherung und Entwicklung auch kleinteiliger Flächen begegnet werden kann. ... Die Sicherung und Entwicklung kleiner Flächen und der Abbau von Barrieren müssen Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung und von Fachplanungen sein.“</i> Damit wird klar, dass ein zu erarbeitender Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot aus dem FNP gemäß § 8 (2) BauGB nur dann genügt, wenn er den im Erläuterungsbericht formulierten Anforderungen nachkommt. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn die in Rede stehende Grünanlage in der Planzeichnung des FNP wegen ihrer geringen Größe nicht dargestellt ist. Dieses Anliegen ist von uns bereits in der Stellungnahme zu den Drucksachen DS340/06 und DS0055/07 in den Planungsprozess eingebracht worden, wie sich nun zeigt ohne Auswirkung auf die Planung. Der vorgelegte Plan trägt dem Entwicklungsgebot nicht Rechnung, da er die Fläche nicht sichert, sondern ihre Beseitigung vorsieht. In der Planungspraxis insbesondere für den Innenstadtbereich werden die Aussagen des FNP zur Erhaltung kleiner Grünflächen regelmäßig ignoriert. Dieses einseitige Vorgehen im Umgang mit Grünflächen ist	Biotoptypenkartierung erstellt und der Baumbestand erfasst. Die Ergebnisse sind Anlagen zur Begründung des Bebauungsplanes. In den Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen zur Grünordnung aufgenommen: - Ebenerdige Stellplätze sind durch mittel- bis großkronige heimische Laubbäume zu begrünen. Dabei ist je 6 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. - Dachflächen von Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mind. 50 cm zu versehen und zu begrünen. Außerdem enthält der Bebauungsplan den Hinweis auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg. Grundsätze der Abwägung werden nicht verletzt. Die derzeit auf vier Flurstücken an der Otto-von-Guericke-Straße vorhandene Grünfläche liegt im nördlichen Teil des Plangebietes. Davon befinden sich drei Flurstücke in privatem Eigentum und ein Flurstück im Eigentum des Bundes. Der von der Unteren Naturschutzbehörde angeregte Erhalt der Grünfläche greift in das nach § 34 BauGB bestehende Baurecht ein, da es sich planungsrechtlich um eine Baulücke handelt. Ein „Bekanntnis“ der Landeshauptstadt Magdeburg zum Erhalt der	
--	--	--

mittlerweile im gesamtstädtischen Maßstab von Bedeutung, denn auf diese Weise sind bis auf zwei Flächen, nämlich die jetzt beplante und den Friedensplatz alle innerstädtischen Grünflächen beseitigt oder stark verkleinert worden. Verschwunden sind die Grünflächen Bahnhofsvorplatz, Zentraler Platz, Bauplatz NordLB / Hundertwasserhaus sowie zwischen Heydeckstraße und Breitem Weg. Dazu ist mit der Beseitigung der Grünflächen südlich Bärstraße, Margarethenstraße und Neustädter Straße / Magdalenenkapelle zu rechnen. Damit bleibt die beplante Fläche neben dem Friedensplatz der einzige Ausgleichs- und Erholungsraum.	Grünfläche würde folgerichtig zur Festsetzung und entschädigungspflichtigen Übernahme als öffentliche Grünfläche führen. Diese Festsetzung wird nicht getroffen. Städtebauliche Zielstellung ist eine bauliche Entwicklung des Quartiers. Ein Ankauf der Fläche als öffentliche Grünfläche durch die Landeshauptstadt Magdeburg ist nicht vorgesehen. Vorrang beim Einsatz der Mittel haben die großen innerstädtischen Park- und Erholungsflächen.	
Eine städtebauliche Verdichtung im Plangebiet verbietet sich auch unter Bezugnahme auf die Vorkriegsverhältnisse. Diese waren im innerstädtischen Bereich in der Regel ausschließlich vom wirtschaftlichen Verwertungsinteresse an Grund und Boden geprägt, ohne dabei das Recht der Wohn- und Arbeitsbevölkerung auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und damit körperliche Unversehrtheit angemessen zu berücksichtigen. Diese städtebauliche Ära ist zu Recht beendet und sollte auch nicht wiederbelebt werden. Vorliegend werden elementare Grundsätze des Städtebaus, des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht angemessen berücksichtigt bzw. zugunsten nachrangiger Interessen zurücksetzt. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Die Verlängerung der Veränderungssperre zur Abwehr eines städtebaulich unerwünschten Vorhabens ist ein Indiz dafür, dass es sich bei dem Planentwurf vor allem um eine Verhinderungsplanung handelt. Dies geht aus der Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 1.2 „Erfordernis der Planung“ eindeutig hervor. Die bisherige Entwicklung im Plangebiet zeigt sehr deutlich, dass es keinen echten Bedarf für die festgesetzte mehrgeschossige Bebauung gibt., sonst wäre das Plangebiet nicht seit 1993 unverändert geblieben. Die Minderung von negativen Einflüsse auf die Bevölkerung wird durch § 2 NatSchG-LSA zu einem durch die Naturschutzbehörde in	Die in § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Mischgebieten werden im Bebauungsplan nicht überschritten. Diese Obergrenzen gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Die Festsetzung einer <u>privaten</u> Grünfläche in einer Baulücke der Innenstadt löst Entschädigungsansprüche aus. Der Eigentümer würde einen Planungsschaden geltend machen. Aus der Festsetzung einer <u>öffentlichen</u> Grünfläche auf derzeit unbebauten Flurstücken, die sich nicht im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg befinden, resultiert ein Übernahmeanspruch. Für die Landeshauptstadt Magdeburg besteht die Zielstellung, das Bebauungsplanverfahren mit städtebaulichen Mindestfestsetzungen abzuschließen. Der Bebauungsplan dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung - insbesondere auch vor dem Hintergrund, die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festzusetzen. Damit wird ein 1-geschossiger Discounter nicht möglich sein. Nur in diesem Sinne soll durch den B-Plan eine städtebaulich unerwünschte Bebauung verhindert werden. Das grundsätzlich bereits nach § 34	

die Planung einzubringenden Belang. Gemäß § 10 NatSchG-LSA haben unter anderem die Gemeinden und sonstigen öffentlichen Planungsträger die Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen ihrer Aufgaben und Zuständigkeiten zu unterstützen. In § 2 Nr. 4 NatSchG-LSA heißt es: <i>„Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln.“</i> Gemäß § 2 Nr. 6 NatSchG-LSA gelten im übrigen die Grundsätze des Bundesnaturschutzgesetzes. Laut § 2 (1) Nr. 11 BNatSchG sind <i>„unbebaute Bereiche wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung insgesamt und auch im einzelnen ... zu erhalten.“</i>	BauGB bestehende Baurecht wird durch den B-Plan modifiziert. Aus planungsrechtlicher Sicht führt der Bebauungsplan nicht zu einem Verlust eines Erlebnis- und Erholungsraumes. Die bisher nicht bebaute private Fläche ist auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich nach § 34 BauGB bebaubar. Durch den Bebauungsplan wird dieses Baurecht nicht entzogen. Von einer entschädigungspflichtigen Übernahme als öffentliche Grünfläche wird abgesehen. Derzeit wird ein Freiraumentwicklungskonzept für die Landeshauptstadt Magdeburg erarbeitet, das als Beiplan zum Flächennutzungsplan beschlossen werden soll. Eine Entwicklung der bisher unbebauten Fläche als öffentliche Freifläche ist nicht vorgesehen.	
Die Aufenthaltsqualität im Plangebiet wird durch die vorgesehene Bebauung der Grünflächen und die Verluste am Baumbestand stark beeinträchtigt. Die in § 2 Nr. 4 NatSchG-LSA hervorgehobene Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen wird in der Planung in keiner Weise gewürdigt. Schwüle und sommerliche Überhitzungsphasen von Stadtteilen mit kompakten Baumassen verursachen eine außerordentliche Kreislaufbelastung. Besonders empfindlich reagieren darauf Personen mit verminderter thermoregulatorischer Leistungsfähigkeit wie ältere Menschen, Rheuma- und Kreislaufranke und Personen mit Übergewicht. Trockene Überhitzung und Schwüle steigern die Sterberate in der Stadt. Durchlüftungsschneisen, die Vermeidung kompakter Baumassen und möglichst viele untereinander vernetzte gehölzdominierte Pflanzungen können eine Überhitzung mindern bzw. verhindern (FELLENBERG 1991). Großstädter leiden überdurchschnittlich häufig an Nervosität, Neurosen, Schlafstörungen, nervösen Kreislaufstörungen, Kopfschmerzen, und Magengeschwüren. Als Ursache dafür spielen die aus der dichten Bebauung und hohen Einwohnerdichte resultierenden Störfaktoren eine Rolle. Urbane Stressfaktoren können nicht nur	Aufgrund der überwiegend leerstehenden baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erscheint es fraglich, von einer „Aufenthaltsqualität“ zu sprechen. Nach der Baumschutzsatzung geschützte Bäume, die durch zulässige Bauvorhaben nicht erhalten werden können, sind zu ersetzen. Die Entscheidung über die Ersatzpflanzung trifft die Untere Naturschutzbehörde nach Antragstellung durch den Bauherrn. So sollten Neupflanzungen vorzugsweise auf dem Baugrundstück an anderer Stelle erfolgen. Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzung: „Ebenerdige Stellplätze sind durch mittel- bis großkronige heimische Laubbäume zu begrünen. Dabei ist je 6 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten“. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg als gemischte Baufläche dargestellt. Bei einer Neubebauung innerhalb des Plangebietes für Wohnnutzung und nicht wesentlich störendes Gewerbe kann nicht abgeleitet werden, dass der Bebauungsplan Nr. 238-2 „Bahnhofstraße/Danzstraße“ negative gesundheitliche Folgen für die Einwohner der Landeshauptstadt Magdeburg hat. Die in § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Mischgebieten werden nicht überschritten.	

physische Erkrankungen auslösen, sondern bei entsprechend disponierten Personen auch zu Verhaltensstörungen wie Alkohol- oder Medikamentenmissbrauch führen. Bei FELLEBERG heißt es : <i>„(Man muss) ... davon ausgehen, dass stressmindernd wirkende städtebauliche Maßnahmen eine gewisse Entlastung schaffen können. Beispielsweise sollte man eine möglichst geringe Wohndichte anstreben, eine lockere Anordnung der Wohnhäuser, wobei die Abstandsflächen zwischen den Häusern mit stressmindernd wirkenden Landschaftselementen gestaltet werden sollten.“</i> Es ist also eine Häufung von Stressfaktoren zu vermeiden, indem in vielfacher Hinsicht wirkende, stressmindernde Stadtbepflanzungen angelegt oder erhalten werden, zu dicht angelegte Architektur aufgelockert und insgesamt die unvermeidlichen gegenseitigen Belästigungen der Städter auf ein Minimum reduziert werden. Vorarbeiten für einen Grünordnungsplan zum Bebauungsplan sind bereits erfolgt, aus dem die Bestandskartierung der Biotoptypen und der Bäume als Anlagen der Planbegründung beigelegt ist. Ein Grünordnungsplan kann mit sehr geringem Aufwand in einen Umweltbericht umgewandelt werden, so dass für diesen Plan auch kein unvertretbarer Mehraufwand zu erwarten ist. Aus der Bestandskartierung und der Bewertung des geplanten Zustandes ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zu erstellen. Sofern die Planung wie dargestellt weiter verfolgt wird, sind Aussagen über plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmen zu treffen. Literatur: FELLEBERG, G. (1991) : Lebensraum Stadt, Verlag der Fachvereine, Zürich	Da es sich bei dem Plangebiet um ein in der Innenstadt der Landeshauptstadt Magdeburg liegendes Quartier handelt, wurde bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes von einer Darstellung als Wohnbaufläche abgesehen. Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO steht den Planungszielen entgegen. In einem allgemeinen Wohngebiet hat das Wohnen einen höheren Schutzanspruch als in einem Mischgebiet. Die individuelle Entscheidung für eine Wohnung in einer bestimmten Lage treffen die Bewohner selbst. Auch vom Eigentümer eines Wohngebäudes in innerstädtischer Lage hängt es wesentlich ab, ob sich die Mieter wohl fühlen und ein Mietverhältnis über lange Zeit aufrechterhalten wird, oder ob aufgrund der „Stressfaktoren“ Mietverhältnisse gelöst werden. Eine „stressmindernde Stadtbepflanzung“ in den öffentlichen Straßenräumen und auf öffentlichen Freiflächen gehört zu den Zielen für das Grün im öffentlichen Raum. Es kann nicht grundsätzlich abgeleitet werden, dass im vorliegenden Fall eine private Fläche, für die nach § 34 BauGB Baurecht besteht, durch die Landeshauptstadt Magdeburg als Grünfläche zu erhalten ist. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Grünordnung und einen Hinweis auf die Baumschutzsatzung sowie als Anlagen zur Begründung eine Biotoptypenkartierung und Baumbestandserfassung. Ein separater Grünordnungsplan war nicht erforderlich. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für Bebauungspläne nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (hier: B-Plan Nr. 238-2) gilt ebenfalls, dass eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nicht zu erstellen ist.	
--	---	--

Abwägungskatalog TEIL B

1. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

2. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Hinweis: Die Abwägung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 24.10.07 ist im Abwägungskatalog TEIL A enthalten.

lfd. Nr.	Behörde/Träger öffentlicher Belange	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss-vorschlag
1	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Raumordnung und Landesentwicklung Willy-Lohmann-Straße 7, 06114 Halle	10.10.07	Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist nicht erforderlich. Es bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
2	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Brand- und Katastrophenschutz, Postfach 200256, 06003 Halle		Es ist keine Stellungnahme eingegangen.		
3	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Richard-Wagner-Straße 9 –10, 06114 Halle		Es ist keine Stellungnahme eingegangen.		
4	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Otto-von-Guericke-Str. 4, 39104 Magdeburg		Es ist keine Stellungnahme eingegangen.		

5	Vattenfall Europe Transmission GmbH, Abt. T-FE, Postfach 04 02 80, 10061 Berlin	09.10.07	Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der Vattenfall Europe Transmission GmbH.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
6	VNG-Verbundnetz Gas AG PSF 241263, 04332 Leipzig	17.10.07	Das Vorhaben berührt weder vorhandene Anlagen noch zurzeit laufende Planungen der VNG. Es bestehen keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
7	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, PF 156, 06035 Halle	19.10.07	Geologische Belange: Bezüglich der geologischen Untergrundverhältnisse ist darauf hinzuweisen, dass hier unter dem Lößlehm und wenigen Metern pleistozänem Sand bereits ab 5,0 bis 7,0 m unter Gelände Festgestein anzutreffen ist. Hydrogeologische sowie umweltgeologische Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Im Zuge der weiteren Planungen sind Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Bergbauliche Belange oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch die Planung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ebenfalls nicht vor.	Die Hinweise wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich
8	Deutsche Telekom AG TNL Magdeburg BBN 23/2.5, Postfach 2100, 39096 Magdeburg	26.10.07	Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Der Hinweis wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.	Kein Beschluss erforderlich
9	Wehrbereichsverwaltung VII Dez. IV/7, Prötzeler Chaussee 15344 Strausberg	29.10.07	Belange der Bundeswehr werden nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
10	E.ON Avacon AG, Taubenstr. 7 38106 Braunschweig	08.10.07 14.12.07	Im Geltungsbereich befindet sich keine 110-kV-Kabeltrasse. Es werden keine Einwände erhoben. Im Auftrag von E.ON Avacon teilt die BCC GmbH, Barleben, mit, dass von E.ON Avacon im betreffenden Bereich keine Fernmeldekabel vorhanden sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich

11	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH Herrenkrugstr. 140, 39114 Magdeburg	19.10.07	Die TWH GmbH unterhält keine Anlagen im Plangebiet. Es bestehen keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
12	Städt. Werke Magdeburg GmbH SWM Am Alten Theater 1 39104 Magdeburg	05.11.07	(1) Gasversorgung: Es wird auf die vorhandenen Anlagen der Gasversorgung sowie die bei der Gebäudeplanung und bei geplanten Baumstandorten zu beachtenden Normen hingewiesen. Je angedachter Maßnahme zur Sanierung, zum Rückbau oder Abriss der vorhandenen Bebauung können Anschlusserneuerungen oder Netztrennungen vorgenommen werden. Eine Netzerweiterung für geplante Neubebauung ist aus dem vorhandenen Leitungsbestand jederzeit möglich. Zukünftig ist vorgesehen, die vorhandene ND-Gasleitung in der Bahnhofstraße, zwischen der Einsteinstraße und Danzstraße, im Zuge der Sanierung einer Fernwärmeleitung zu rekonstruieren. (2) Wasserversorgung: Die Versorgung der zukünftigen Bebauung kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen erfolgen. Eine Sanierung bzw. Auswechslung der Versorgungsleitungen in der Anhaltstraße und Danzstraße ist erst im Rahmen eines grundhaften Straßenausbaus vorgesehen. Die Versorgungsdruckhöhe beträgt im betreffenden Gebiet ca. 92 mHN, was einem Betriebsdruck (OP) von 3,4 - 3,6 bar entspricht. Damit kann die maximal 5-geschossige Bebauung versorgt werden. Als Grundschutz zur Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Netz wird eine Entnahmemenge von mindestens 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet.	Die Stellungnahme des Versorgungsträgers wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich

12	(Fortsetzung von S. 3 - SWM)		(3) Elektroversorgung (i.A. der SWM Netze GmbH): Folgender Hinweis sollte in die Begründung aufgenommen werden: Im Plangebiet befindet sich an der Anhaltstraße, östlich der Zufahrt zum unterirdischen Schutzraum, eine Transformatorenstation im Eigentum des DB-Konzerns. Mit der Beräumung kann diese Station zunächst entfallen, was aber mit dem Eigentümer abzustimmen ist. Im Zuge der Neubebauung muss auf Grund der geplanten Gebäudegröße als Ersatz für diese Station durch die SWM Netze GmbH eine neue Transformatorenstation für die öffentliche Versorgung errichtet werden. Da eine geschlossene Bebauung als Planungsziel angestrebt wird, sind durch den Bauherrn in dem geplanten Gebäude geeignete Räume zur Integration der neuen Transformatorenstation vorzuhalten. Bei der Planung des Gebäudes sind hierfür frühzeitige Abstimmungen erforderlich (Ansprechpartner Herr Voigt, Telefon 0391/587-2740). Empfohlen wird, die bisherige Lage beizubehalten, was vorteilhafterweise durch ein Planzeichen „Versorgungsfläche Elektrizität“ an dieser Stelle abgesichert werden könnte. (4) Wärmeversorgung: Das Gebiet liegt im Bereich der Fernwärmeversorgung. Zur Zeit endet die Fernwärmetrasse an der Ecke Bahnhofstraße/Danzstraße. Für die zukünftige Bebauung sollte von den Bauherren eine Fernwärmeversorgung angestrebt werden, die von SWM Magdeburg bereitgestellt wird. Dazu sind bereits in der Planung Kontakte zum Bereich TS-BW, Herrn Gruß, Telefon 0391/587-2711 herzustellen, um die Anschlusswerte und die Einspeisepunkte frühzeitig zu klären. (5) Info-Anlagen: Es bestehen keine Einwände. Info-Anlagen der SWM Magdeburg sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Investiver Handlungsbedarf besteht zur Zeit nicht.	Die Stellungnahme des Versorgungsträgers wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich
----	------------------------------	--	--	---	-----------------------------

12	(Fortsetzung von S. 4 - SWM)		(6) Abwasserentsorgung (i.A. der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH): Als Vorflut für das Schmutz- und Regenwasser aus dem geplanten Mischgebiet ($A_{ges}=12.343m^2$) stehen die Mischwasserkanäle (KM) in der Danzstraße, Anhaltstraße und Otto-von-Guericke-Straße zur Verfügung. Eine Ableitung von Regenwasser aus diesem Gebiet in Richtung KM Bahnhofstraße ist nicht möglich. Entsprechend Status quo darf der Regenwasserabfluss aus dem Mischgebiet insgesamt $Q_{max}=60\text{ l/s}$ nicht überschreiten. Um diese Vorgabe umzusetzen, sollte das Regenwasser vorzugsweise lokal versickert werden. Alternativ muss bei einer gedrosselten Ableitung zum Mischwasserkanal die Speicherung des Regenwassers im Trennsystem erfolgen. Das Regenwasser vom umlaufenden Gehweg ($A_{ges}=2.800\text{ m}^2$) kann in der Menge adäquat zum Istzustand via Straßeneinläufen zu den Mischwasserkanälen Danzstraße, Anhaltstraße, Otto-von-Guericke-Straße und Bahnhofstraße abgeleitet werden. (7) Allgemeine Bemerkungen: Die gegebenen Hinweise sind in der weiteren B-Planbearbeitung zu berücksichtigen. Rechtsverbindliche Auskünfte zum Leitungsbestand der SWM Magdeburg sind vom Planverfasser bei unserem Bereich Technische Dokumentation (TS-G) einzuholen und in das Bebauungsgebiet einzupflegen. Dabei kann die Bereitstellung der Bestandsdaten größtenteils auch in digitaler Form erfolgen. Wir bitten uns in die weiteren bzw. konkreteren Planungen rechtzeitig einzubeziehen.	Die Stellungnahme des Versorgungsträgers wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich
13	Abwassergesellschaft Magdeburg mbH – AGM -		s. unter SWM		

14	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Otto-von-Guericke-Straße 15 39104 Magdeburg	30.10.07	Hinweise: Die Flurstücksgrenzen sollten deutlich hervorgehoben werden und alle Flurstücksnummern im Plan gut lesbar sein. Zur eindeutigen Orientierung ist im Bereich der Planzeichnung ein Nordpfeil anzubringen. Weiterhin sind auf der Planunterlage im Bereich des Kartenbildes die Vermerke zur Kartengrundlage, zum Stand der Planunterlage und zur Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung anzubringen.	Es handelt sich um allgemeine Hinweise, die im Planteil A beachtet wurden. Für den B-Plan Nr. 238-2 wurde die Vervielfältigungsgenehmigung durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation am 20.11.07 erteilt.	Kein Beschluss erforderlich
15	Industrie- und Handelskammer Alter Markt 8 39104 Magdeburg	26.10.07	Die Industrie- und Handelskammer Magdeburg macht keine Anregungen geltend.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
16	Polizeidirektion Magdeburg, Sternstraße 12 39104 Magdeburg	06.11.07	Die Fläche wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt (KBD LSA) anhand vorliegender Unterlagen und Erkenntnisse überprüft. Aus dem vorliegenden Belastungskartenmaterial geht hervor, dass das Gebiet als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft ist. Sollten dort Tiefbauarbeiten und sonstige erdeingreifende Maßnahmen geplant oder durchgeführt werden, ist mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Daher ist vor Beginn solcher Maßnahmen eine Überprüfung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln in diesem Bereich notwendig. Bei konkreten Bauvorhaben ist mindestens 6 Wochen vor Baubeginn ein Antrag in der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr, Sternstraße 12, 39104 Magdeburg zu stellen. Einzureichen sind Angaben zur jeweiligen Maßnahme und zur betreffenden Fläche (Lage, Flur, Flurstück, Größe), ein Katasterauszug (dreifach), die Auflistung der von der Maßnahme betroffenen Flurstücke (zweifach), m²-Angaben zur betroffenen Teilfläche sowie der Eigentumsnachweis (Grundbuchauszug zweifach). Aus verkehrspolizeilicher Sicht ergeben sich keine Forderungen und Auflagen.	Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich
17	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH Otto-von-Guericke-Str. 25 39104 Magdeburg	01.11.07	Die MVB GmbH führt im Plangebiet keine eigenen Planungen bzw. Maßnahmen durch. Die durch die MVB GmbH wahrzunehmenden öffentlichen Belange beziehen sich auf die Straßenbahntrasse Otto-von-Guericke-Straße, die erhalten und ausgebaut werden soll.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich

18	Städt. Abfallwirtschaftsbetrieb SAB Sternstraße 13 39104 Magdeburg	02.11.07	Hinweise: Für den Zeitraum von Baumaßnahmen muss gewährleistet sein, dass Abfallbehälter satzungsgerecht geleert werden können. Sollten während der Baumaßnahmen Grundstücke bzw. Standplätze der Abfallbehälter nicht angefahren werden können, muss in Abstimmung mit dem SAB ein vorübergehender Standplatz geschaffen werden. - Das betrifft ebenso die in der Bahnhofstraße vorhandenen Wertstoffcontainerplätze. Sollte ein vorübergehender Ersatzstandort nötig sein, ist eine Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde im Tiefbauamt und dem SAB als Betreiber vorzunehmen.	Die Hinweise betreffen die spätere Durchführung von Baumaßnahmen.	Kein Beschluss erforderlich
19	Untere Denkmalschutzbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg	29.10.07	Es wird auf die (beigelegte) Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 10.10.07 verwiesen. – Seitens des Landesamtes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Da der betroffene Bereich zum archäologischen Flächendenkmal Magdeburger Altstadt einschließlich der historischen Festungsanlagen gehört, wären Tiefbauarbeiten für eine künftige Bebauung grundsätzlich archäologisch zu begleiten, was jedoch unter Berücksichtigung von ggf. im Boden vorhandenen Resten der 1945 zerstörten Gründerzeitbebauung erfolgen sollte. Konkrete Planungen für eine Bebauung sind ebenso wie Erdbewegungen im Zusammenhang mit dem Abriss des unterirdischen Gebäudes im Vorfeld mit dem LDA abzustimmen.	Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich

20	Untere Bauaufsichtsbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg	30.10.07	(1) Wird in den Baufeldern M 1 und M 2 eine bestimmte Höhe gewünscht, so kann diese nicht durch Festsetzungen der Geschossigkeit erreicht werden. Für Geschosse, außer in Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 sowie Dachräumen, besteht gemäß § 46 Abs. 1 BauO LSA nur die Forderung an eine Mindesthöhe; eine Höhenbeschränkung besteht nicht. Aus v g. Gründen und für eine Vereinfachung der Ermittlung der Wandhöhe gemäß § 6 Abs. 4 BauO LSA ist die Festsetzung der OKG erforderlich. Das entsprechende NHN-Maß ist im Planteil B - textliche Festsetzungen - zu dokumentieren. (2) zu § 7 letzter Satz Es ist nicht zulässig, im B-Plan einen "Mindestabstand" von 5 m festzusetzen. Abstandsflächen können planungsrechtlich nur reduziert werden durch a) Baulinien mit Höhenfestsetzungen oder b) über § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB kann die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von der Landesbauordnung festgesetzt werden, aber nicht als ein absolutes Maß. Die Tiefe der Abstandsflächen errechnet sich nach wie vor aus einem Faktor multipliziert mit der Wandhöhe. Als Ergänzung könnte wahrscheinlich wie bei § 6 Abs. 5 BauO LSA dann folgen: mindestens 5 m. Diese Festsetzung als Grenzabstand bedeutet dann eine Baulücke von 10 m!	(1) Ergänzend zum Mindest- bzw. Höchstmaß der Anzahl der Vollgeschosse in den Mischgebieten wurde eine maximale Traufhöhe von 17,50 m über der Bezugshöhe von 54,36 m über HN (Kanaldeckel in der Danzstraße, entspricht 54,49 m über NHN) aufgenommen. (2) In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass ein absolutes Maß für die Tiefe der Abstandsflächen nicht festgesetzt werden kann. Aus diesem Grund wurde der 3. Satz unter § 7 der textlichen Festsetzungen gestrichen. Der B-Plan trifft folglich keine von der Bauordnung Sachsen-Anhalt abweichende Festsetzung zur Ermittlung der Abstandsflächen.	Der Stellungnahme wurde gefolgt.
21	Untere Straßenverkehrsbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg	25.10.07	Gegen den Bebauungsplan gibt es seitens des Tiefbauamtes und der Straßenverkehrsbehörde keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
22	Untere Immissionsschutzbehörde	25.10.07 04.12.07	Zum Bebauungsplan wurde eine Untersuchung der Luftschadstoffe beauftragt. Diese ist uns zu Beurteilung vorzulegen. Zum B-Plan erfolgte eine Untersuchung der Luftschadstoffe durch das Ingenieurbüro IVU Umwelt GmbH. Die Ergebnisse der Berechnung der untersuchten Straßenabschnitte ergaben, dass mit keinen Grenzwertüberschreitungen (PM10, NO2) gemäß der 22. BImSchV zu rechnen ist. Aus lufthygienischer Sicht wird dem Bebauungsplan zugestimmt.	Die Beauftragung des Gutachtens wurde mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt. Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich

23	Untere Bodenschutzbehörde	10.10.07	Seitens der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf des B-Planes. Wie bereits in der Begründung ausgeführt, liegen für das Plangebiet derzeit keine Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen und Altlasten vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
24	Untere Wasserbehörde	17.10.07	Die untere Wasserbehörde gibt folgende Hinweise. Im Punkt 3.8 Ver- und Entsorgung bitten wir um folgende Ergänzung: Anfallendes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dach- und Zufahrtsflächen bzw. Stellplätze für PKW) ist nach § 150 (4) Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versichern. Durch Erstellung eines Baugrundgutachtens ist der Nachweis der Eignung zur Versickerung von Niederschlagswasser der unteren Wasserbehörde zu erbringen.	Die Stellungnahme wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Dieser Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen	Kein Beschluss erforderlich
25	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn Außenstelle Magdeburg Kaiser-Otto-Ring 16 39106 Magdeburg		Es ist keine Stellungnahme eingegangen.		

3. Stellungnahmen der Beauftragten der Landeshauptstadt Magdeburg

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.