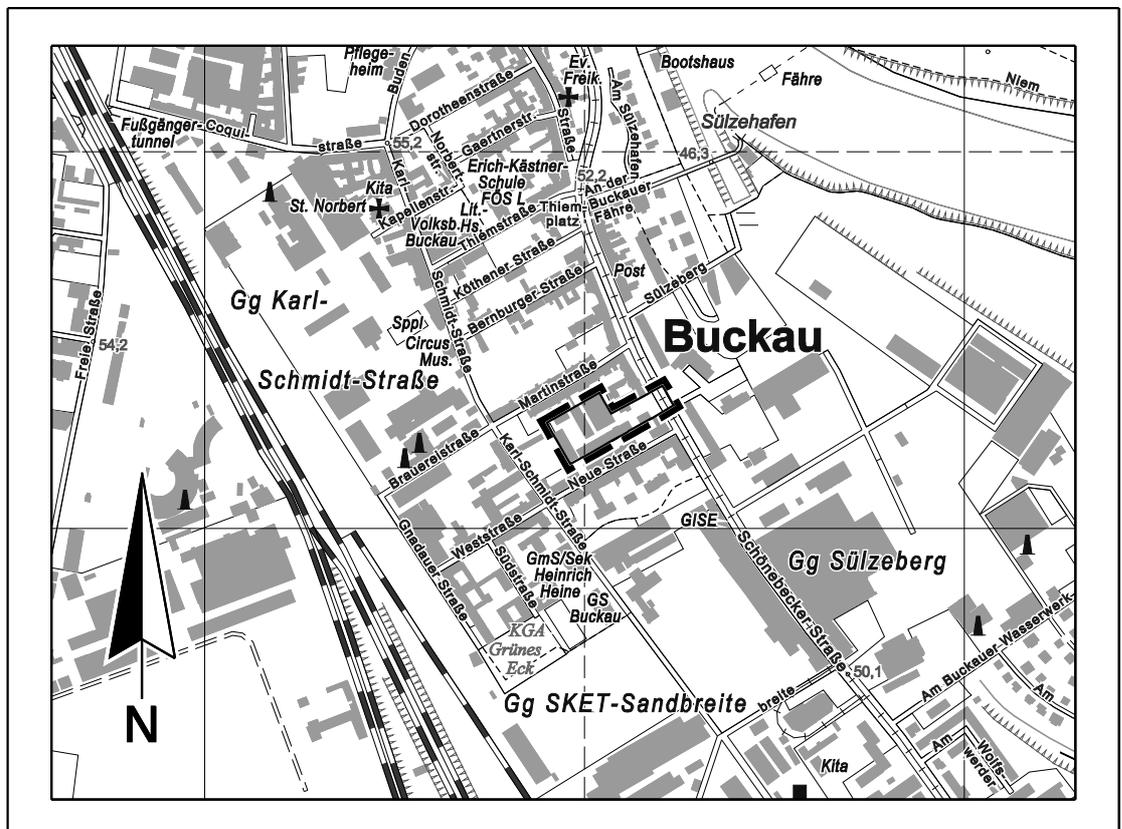




Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 455-2.1

SCHÖNEBECKER STRASSE 51

Stand: April 2015



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 Stadtkartenauszugs: 11/2014

1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

1.1. Bürgerversammlung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde als Bürgerversammlung durchgeführt am 27.05.14. Im Rahmen der Bürgerversammlung gingen nachfolgende Stellungnahmen ein.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Es sind Klärungen erforderlich zur beabsichtigten Grenzbebauung am Grundstück Martinstraße 19. Hier soll voraussichtlich ein Teil des Hinterhauses abgebrochen werden, um die Belichtungsverhältnisse des Vorder- und Seitenhauses zu verbessern. Das oberste Geschoss ist bereits ohne Nutzung. Insofern muss hier über die rückwärtig beabsichtigte Bebauung bzw. deren Höhe noch eine Abstimmung erfolgen.	Die Eigentümer der beiden Grundstücke mit bestehender Grenzbebauung wurden im Nachgang zur Bürgerversammlung direkt schriftlich beteiligt, um die Entwicklungsvorstellungen hinsichtlich des Erhalts oder möglicher Rückbauvorstellung für die jeweiligen Seiten- und Hinterhäuser zu erfragen. Es erfolgte keine Stellungnahme der Eigentümer zu dieser Anfrage.	Kein Beschluss erforderlich.
2	Es werden Bedenken geäußert hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Bebauung und Nutzung auf die Nachbargrundstücke. Die Bewohner der Martinstraße 21 wohnen bei Realisierung wie im Bunker, da das Grundstück praktisch eingemauert wird und eine nicht zumutbare Verschattung entstehen wird. Die beabsichtigte Bebauung wird so nicht akzeptiert.	Die Planung in Nachbarschaft zu den Grundstücken entlang der Martinstraße wurde überprüft und auf ein städtebaulich vertretbares Maß unter Berücksichtigung des Gebäudebestands geändert.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
3	Der vormals in Aufstellung befindliche B-Plan „Neue Straße/ Martinstraße“ verfolgte mit seinen geplanten Festsetzungen einer Wohnbebauung nur im mittleren Grundstücksteil entlang einer von der Karl-Schmidt-Straße führenden Erschließungsstraße das Ziel der Sanierungsmaßnahme „Buckau“ hinsichtlich Entkernung und Auflockerung der Innenquartiere. Jetzt sind mit der Vorhabensplanung teils gravierende Auswirkungen auf Nachbargrundstücke zu verzeichnen. Die geplante bauli-	Durch den Erwerb des Grundstücks durch die Vorhabenträgerin sind auch deren wirtschaftlichen und privaten Belange zu berücksichtigen. Über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Bau- und Planungsrecht neu hergestellt, wobei die Ziele der Sanierungsatzung sowie alle betroffenen Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen sind.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

	<p>che Dichte wird aus Sicht der Sanierungsziele sehr kritisch bewertet. Beispielsweise wird der Blick auf ein fast 80 m langes Pultdach von den Anwohnern der Neuen Straße aus nicht zu einer städtebaulichen Aufwertung führen.</p> <p>Ebenso kritisch wird die Stellplatzsituation gesehen. In den anliegenden Straßen herrscht bereits erheblicher Parkdruck. Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze müssen auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden. Es wird angezweifelt, dass die jetzt vorgestellte Planung dies entsprechend ermöglicht. Aus Sicht der Sanierungsziele sollten maximal zwei bis drei Geschosse auf dem Grundstück vorgesehen werden, die an der Nordseite geplanten Höhen werden deshalb nicht befürwortet.</p> <p>Auch die Erschließung des Grundstückes nur über die Grundstückszufahrt von der Schönebecker Straße aus wird kritisch bewertet unter Beachtung der Vielzahl der zukünftigen Grundstücksnutzer. Hier besteht auch die Straßenbahnhaltestelle unmittelbar im Zufahrtsbereich.</p>	<p>Dabei stellt insbesondere die Bebauung an der Nordseite der Grundstücke entlang der Neuen Straße einen Grenzfall der noch zumutbaren Auswirkungen auf die betroffenen Eigentümer bzw. Mieter dieser Wohnungen dar, durch die Neuerrichtung eines sehr langen Gebäudes in Grenzbebauung. Dies erfolgte im Rahmen der Abwägung aufgrund der dort bestehenden Grenzmauer. Änderungen an der Planung wurde insoweit vorgenommen, dass die Baulinie nicht mehr Gegenstand der Planung ist, sondern eine Baugrenze. Eine geplante Grenzbebauung erfordert somit eine nachbarliche Zustimmung mittels Baulasteintragung. Auch die Gebäudehöhen wurden hier anteilig zurück genommen. Zur Nordseite wurden Veränderungen an der Vorhabensplanung vorgenommen unter der Zielstellung eines für alle Beteiligten vertretbaren Kompromisses. Gebäudehöhen wurden hier teilweise reduziert und Abstände vergrößert. Auch der Stellplatznachweis wurde angepasst.</p> <p>Die Erschließung über die bestehende Grundstückszufahrt wird für ausreichend erachtet.</p>	
4	Es wird auf die mögliche Blendwirkung der Solaranlagen verwiesen.	Dieser Belang kann im Bauleitplanverfahren nicht beurteilt werden. Hier sind im Baugenehmigungsverfahren technische Lösungen zu finden, die nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne einer Blendwirkung verhindern.	Kein Beschluss erforderlich.
5	Das geplante Konzept wird grundsätzlich positiv bewertet. Allerdings werden die jetzt vorgesehenen Bauhöhen für die Anwohner der unteren Geschosse Verschlechterungen mit sich bringen. Der Ausblick wird künftig auf Gebäuderückseiten und Dachflächen erfolgen, nicht auf grü-	Insbesondere für die Bewohner der unteren Geschosse der Häuser in der Neuen Straße wird ein Ausblick zukünftig auf Mauer und Dachflächen möglich sein. Während im Bestand die bestehende Grenzmauer Höhen zwischen 4,50m und	Kein Beschluss erforderlich.

	ne Höfe.	5,50m aufweist (Dachfläche geneigt mit Gefälle ins Grundstück, d.h., geringere Höhe als Grenzmauer) wird nach Planrealisierung eine Gebäudehöhe von bis zu 6.50m in drei Metern Entfernung zur Grundstücksgrenze und auf der Hälfte des Baufeldes von bis zu 10,50 m in 9 bzw. 10 m Entfernung entstehen. Diese Bebauung stellt eine bauliche Verdichtung dar, welche aufgrund der Lage (Nordseite, kein Einfluss auf Besonnung) als wesentlich, jedoch städtebaulich zumutbar bewertet wird.	
6	Eine Durchquerungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer zwischen Karl-Schmidt-Straße und Schönebecker Straße wäre schön.	Es wird ein privater Raum entstehen, eine Durchquerung ist nicht gewünscht. Ziel ist ein ruhiger Gartenraum im rückwärtigen Teil des Grundstückes.	Kein Beschluss erforderlich.
7	Hinsichtlich des geplanten Bildungsbereichs wird erhebliche Geräuschentwicklung befürchtet, welche sich aufgrund der geschlossenen Bebauung an Martinstraße und Neuer Straße im Quartiersinnern fängt und die Anwohner belästigt. Es entsteht das Gefühl, dass hier „Bauen ohne Rücksicht auf Verluste“ geschieht.	Es sind keine Abendveranstaltungen geplant. Es handelt sich um akademische Weiterbildungen. Mit Ruhestörung ist nicht zu rechnen. Natürlich werden sich Menschen auch im Außenbereich aufhalten, dazu soll der Garten dienen. Eine Lärmentwicklung ist nicht zu befürchten.	Kein Beschluss erforderlich.
8	Die Zufahrtssituation im Haltestellenbereich wird kritisch bewertet. Durch die geplante intensive Grundstücksnutzung werden hier mögliche Probleme und Gefährdungen gesehen.	Dies wurde im weiteren Verfahren näher geprüft und auch mit der MVB und der Straßenverkehrsbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung abgestimmt. Die Zufahrt kann grundsätzlich erhalten bleiben, die Haltestellenplanung kann angepasst werden.	Kein Beschluss erforderlich.

1.2. Schriftliche Stellungnahmen

Im Nachgang zur Bürgerversammlung ging folgende schriftliche Stellungnahme vom 03.06.14 eines Grundstücksbesitzers und Anwohners der Martinstraße ein:

Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>Das Haus und Grundstück wurde 2009 unter der Maßgabe einer wohnwirtschaftlichen Nutzung des jetzt von der Vorhabenträgerin überplanten Grundstückes erworben. Nach dem damals in Bearbeitung befindlichen B-Plan waren eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen. Jetzt ist eine privatwirtschaftliche Fortbildungseinrichtung mit ca. 80 Appartements und Gebäuden bis zu 14 m Höhe, direkt angrenzend an das eigene Grundstück geplant.</p> <p>Damit würde der Hof unseres Grundstückes, aktuell als Spielplatz und Gemüsegarten für uns und unsere Kinder (3 und 8 Jahre) genutzt, komplett nutzlos werden. Die starke Verschattung durch die hohen Wände ließen die aktuelle Nutzung nicht mehr zu. Es wird mit der vorgelegten Planung keine Übereinstimmung gesehen mit den Zielen der Sanierungssatzung, das Wohngebiet zu beleben, Familien anzusiedeln und ein lebenswertes Umfeld mitten in der Stadt zu schaffen.</p> <p>Die Ansiedlung der eigenen Familie erfolgte unter diesen Entwicklungsvorstellungen. Auch die öffentliche fußläufige Durchquerbarkeit des Quartiers fehlt jetzt.</p> <p>Die vorgelegte Planung stellt eine Insellösung für die Vorhabenträgerin ohne Bezug zum Stadtteil dar, eine Öffnung etwa des geplanten Gartenbereichs ist nicht vorgesehen. Die Gäste der geplanten Fortbildungseinrichtung tragen nicht zur Weiterentwicklung des „Kiez“ bei, denn es werden wechselnde, externe Besucher sein.</p> <p>Bei Realisierung der Planung der Vorhabenträgerin würde unser Haus einen erheblichen emotionalen und sachlichen Wertverlust erleiden. Beispielsweise wurden 2012 Balkone angebaut, wer möchte aber vom Balkon auf 14 m hohe Wände schauen? Der geplanten Gebäudehöhe sollte deshalb keinesfalls zugestimmt werden. Die Höhe der derzeitigen Grenzbebauung ist tragbar, darüber hinaus gehende Wandhöhen würden jedoch die Lebensqualität der eigenen Familie wie der Mieter immens beeinträchtigen.</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs wurden gegenüber dem Vorentwurf verändert im Sinne der Stellungnahme des Bürgers. Dennoch entsteht eine Beeinflussung seines Grundstückes, welches jedoch unter Wichtung der wirtschaftlichen Belange der Vorhabenträgerin und den städtebaulichen Belangen im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse vertretbar ist.</p> <p>Mit den vorgenommenen Veränderungen wird auch den Zielen der Sanierungssatzung besser Rechnung getragen, wenn auch insgesamt eine bauliche Verdichtung im Innenhof weiterhin geplant ist.</p> <p>Die fußläufige Durchquerbarkeit war unter anderen planerischen Konzeptionen (nur Wohnnutzung, verschiedene Eigentümer, verkehrliche Erschließung von der Karl-Schmidt-Straße aus) angestrebt worden. Für das jetzt beantragte Vorhaben besteht keine Möglichkeit mehr, diese zu realisieren.</p> <p>Mit dem B-Plan-Entwurf wird ein Kompromiss hergestellt zwischen den wirtschaftlichen Belangen der Vorhabenträgerin und den allgemeinen Grundsätzen städtebaulicher Planung und der Sanierungsziele im Besonderen.</p> <p>Die Gebäudehöhen wurden gegenüber dem Vorentwurf reduziert.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p>

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt mit Schreiben vom 08.08.14 und mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 08.09.14. Dabei gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

2.1. Beteiligte Behörden, Träger und Beauftragte ohne Stellungnahme

Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde

2.2. Beteiligte Behörden, Träger und Beauftragte mit Stellungnahme ohne Anregungen oder Hinweise

50Hertz Transmission GmbH, Schreiben vom 18.08.14

GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation, Schreiben vom 27.08.14

Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH, Schreiben vom 28.08.14

Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 28.08.14

Handwerkskammer Magdeburg, Schreiben vom 12.08.14

Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 01.09.14

Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 01.09.14

Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde und Behörde für den Schwerlastverkehr, Schreiben vom 04.09.14

Landesverwaltungsamt, obere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 04.09.14

Landesverwaltungsamt, obere Behörde für die Wasserwirtschaft, Schreiben vom 04.09.14

Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser, Schreiben vom 04.09.14

Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 04.09.14

Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde, schreiben vom 05.09.14

2.3. Beteiligte Behörden, Träger und Beauftragte mit Stellungnahme mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, TÖB, Beauftragte	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	26.08.14	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	Weisen Sie bitte die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hin. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist. Aus der Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis und in die Begründung aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.
2	20.08.14	Deutsche Telekom Technik GmbH	Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, die von den geplanten Maßnahmen berührt werden. Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind sicherlich nicht ausreichend, darum bitten wir zu beachten, dass es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den anderen Leitungsträgern notwendig ist, Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten im Baugebiet so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weiter geleitet zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung bzw. Realisierung der Vorhaben.	Kein Beschluss erforderlich.
3	28.08.14	E.ON Avacon AG, Transport- und Spezialnetze	Im Fußweg der Schönebecker Straße ist eine 110 kV-Kabeltrasse verlegt. Hierbei handelt es sich um eine Hochspannungskabeltrasse, bestehend aus drei Einleiterkabeln plus Begleitkabel. Die Kabel sind im Bereich der geplanten Zufahrt nicht im Schutzrohr verlegt. Um die punktuelle Verkehrslast in diesem abschnitt seitlich in den Untergrund abzuleiten, ist eine nachträgliche Schutzverrohrung der Kabel erforderlich. Bei geplanten Pflanzmaßnahmen ist darauf zu achten, dass ein seitlicher Abstand von mindestens 2,50 m zur Achse der 110 kV-Kabeltrasse nicht unterschritten wird.	Die Zufahrt ist nicht geplant, sondern besteht bereits. Die Vorhabenträgerin wird eine Direktabstimmung mit dem Leitungsträger vornehmen, um erforderliche Maßnahmen festzulegen.	Kein Beschluss erforderlich.

4	01.09.14	Untere Bodenschutzbehörde	<p>Im Planteil B ist folgender Hinweis zu ergänzen: <u>Durchwurzelbare Bodenschicht:</u> In den Geländebereichen, in denen Grün- und Gartenflächen neu angelegt werden sollen, ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S.v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV (s. Begründung) zu beachten. <u>Meldung von Auffälligkeiten:</u> 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, entsprechend den Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2737). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren. Die Begründung zum B-Plan ist wie folgt zu ergänzen: In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist die durchwurzelbare Bodenschicht in der nachfolgend angegebenen Regelmächtigkeit herzustellen; dabei ist das Setzungsverhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen:</p> <table border="0" data-bbox="607 1034 1440 1193"> <thead> <tr> <th><i>Folgenutzung</i></th> <th><i>Vegetationsart</i></th> <th><i>Regelmächtigkeit</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Landschaftsbau</td> <td>Rasen</td> <td>20-50 cm</td> </tr> <tr> <td>Landschaftsbau</td> <td>Stauden und Gehölze</td> <td>40-100 cm</td> </tr> <tr> <td>Haus- und Kleingärten, sonstige Gärten</td> <td>Zier- und Nutzpflanzen</td> <td>50-100 cm</td> </tr> </tbody> </table> <p>Für das Anlegen von Grün- und Gartenflächen ist die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht Voraussetzung. Hinweise: Das betreffende Grundstück befindet sich östlich und südöstlich diverser Flächen, welche in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten erfasst sind. Bei einer Grundwasserfließrichtung nach Osten liegt das o.g. B-Plan-Gebiet in deren Grundwasserabstrom bzw. –seitenstrom.</p>	<i>Folgenutzung</i>	<i>Vegetationsart</i>	<i>Regelmächtigkeit</i>	Landschaftsbau	Rasen	20-50 cm	Landschaftsbau	Stauden und Gehölze	40-100 cm	Haus- und Kleingärten, sonstige Gärten	Zier- und Nutzpflanzen	50-100 cm	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weiter geleitet. Der Planteil B wurde um die entsprechenden Texte ergänzt, ebenso die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die umfangreichen Hinweise werden bei der Planrealisierung Berücksichtigung finden.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
<i>Folgenutzung</i>	<i>Vegetationsart</i>	<i>Regelmächtigkeit</i>															
Landschaftsbau	Rasen	20-50 cm															
Landschaftsbau	Stauden und Gehölze	40-100 cm															
Haus- und Kleingärten, sonstige Gärten	Zier- und Nutzpflanzen	50-100 cm															

			<p>Im Bereich der Altlastenflächen wurden Belastungen des Grundwassers mit diversen Schadstoffen festgestellt. Eine Beeinflussung des angefragten Grundstückes durch diese Belastung kann derzeit nicht ausgeschlossen werden. Bei späteren Eingriffen in den Boden, bei denen eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder vor einer eventuellen Nutzung des Grundwassers (z.B. zum Gießen), sind im Vorfeld Untersuchungen des Grundwassers auf die grundwasserrelevanten Schadstoffe durchzuführen.</p> <p>Im Umfeld des B-Plan-Gebietes sind Auffüllungen des Untergrundes mit verschiedenen Materialien bekannt. Der unteren Bodenschutzbehörde liegen derzeit keine Kenntnisse vor, ob der betreffende Bereich ebenfalls aufgefüllt ist. Dies kann jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Aus einer Auffüllung kann ggf. eine Schadstoffbelastung des Untergrundes resultieren.</p>		
5	01.09.14	Untere Wasserbehörde	<p>Die Begründung im Punkt Ver- und Entsorgung ist wie folgt zu ergänzen: Die Beseitigung des Niederschlagswassers der befestigten Flächen (Dach-, Zufahrts- und Stellplatzflächen) mittels Versickerungsanlagen entsprechend DWA-Arbeitsblatt A 138 bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die bei der unteren Wasserbehörde im Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg vor der Errichtung von Versickerungsanlagen zu beantragen ist.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weiter geleitet. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.	Kein Beschluss erforderlich.
6	08.08.14	Untere Denkmal-schutzbehörde	Es wird auf die Meldepflicht bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden verwiesen.	Ein gleichlautender Hinweis wurde vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vorgetragen. Der Hinweis wurde in die Begründung übernommen.	Kein Beschluss erforderlich.
7	03.09.14	Untere Straßenverkehrsbehörde	<p>Im Bereich der Grundstückszufahrt ist nur das Rechtseinbiegen und Rechtsausfahren möglich. Die Grundstückszufahrt befindet sich im Haltestellenbereich der Straßenbahn. Bei der erforderlichen Umgestaltung (behindertengerechter Umbau) der Haltestelle ist die Zufahrtssituation zu beachten.</p>	Die Hinweise wurden in die Begründung übernommen und der Vorhabenträgerin zur Beachtung zur Kenntnis gegeben.	Kein Beschluss erforderlich.

8	18.08.14	Behindertenbeauftragter	<p>Im Hinblick auf die Barrierefreiheit der vorgesehenen Bebauung ist auf Folgendes hinzuweisen:</p> <p>Wohnungen: Nach der geltenden Bauordnung des Landes müssen in Wohnhäusern mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen einer Etage oder eine vergleichbare Zahl von Wohnungen barrierefrei nach DIN 18040-2 hergestellt werden.</p> <p>Bildungseinrichtung: Die öffentlich zugänglichen Teile dieser Gebäude müssen ebenfalls barrierefrei zugänglich und nutzbar sein (Seminarräume). Gleiches gilt für die Gästewohnungen und Zimmer.</p> <p>Verkehrsflächen: Die Verkehrsflächen auf dem Grundstück (Wege, Fahrbahnen) müssen so beschaffen sein, dass ein Befahren mit Rollstühlen und Rollatoren ohne besondere Schwierigkeiten und ohne fremde Hilfe möglich ist (glattes, fugenarmes Pflaster o.ä.). Zumindest müssen die einzelnen Gebäude über befestigte glatte Streifen von mindestens 1,50 m Breite zugänglich sein.</p> <p>Behindertenstellplätze: Im vorderen (östlichen) Bereich des Plangebietes sollen ca. 31 Stellplätze angeordnet werden. Wegen der öffentlichen Nutzungsarten muss mindestens ein (besser zwei) Stellplatz (Stellplätze) als Behindertenstellplatz nach DIN 18040 ausgestaltet und beschildert werden.</p> <p>Ladenlokal Schönebecker Straße: Das Ladenlokal mit vielfältigen kulturellen Nutzungsmöglichkeiten muss stufenlos zugänglich sein. Ein Behinderten-WC ist vorzusehen, soweit generell sanitäre Anlagen erforderlich sind. Ich empfehle, einen Hinweis auf die erforderliche Barrierefreiheit im Textteil aufzunehmen.</p>	<p>Die interne Aufteilung und bauliche Gestaltung der Gebäude ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Ein entsprechender Hinweis zur Barrierefreiheit wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise zur erforderlichen Gestaltung der Verkehrsflächen und Behindertenstellplätze wurden ebenfalls der Vorhabenträgerin zur Kenntnis gegeben und in die Begründung aufgenommen. Die Bauausführung der Wege soll behindertengerecht vorgenommen werden.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
9	02.09.14	Seniorenbeirat	<p>Ein Bezug der Planung auf die „Seniorenpolitischen Leitlinien der Landeshauptstadt Magdeburg“ wird erkennbar nicht genommen. Danach sind alle Fachplanungen seniorenpolitisch abzustimmen. Konkrete Einwände zum vorliegenden Entwurf bestehen nicht.</p>	<p>Die Begründung wurde um einen Hinweis auf die notwendige Beachtung der seniorenpolitischen Leitlinien ergänzt. Die Beteiligung des Seniorenbeirates diente explizit der Einbeziehung in den laufenden Pla-</p>	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch Seniorenbeirat)		nungsprozess und steht damit in Übereinstimmung mit den Grundsätzen dieser Leitlinien.	
10	09.09.14	Untere Bauaufsichtsbehörde	<p>1. Die letzte Änderung der BauO LSA vom 26. Juni 2013 muss auch bei den Grundlagen Anwendung finden.</p> <p>2. Es fehlt die Darstellung der Verkehrsflächen, die Darstellung der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr als auch die Flächen des ruhenden Verkehrs (notwendige Stellplätze). Für die hinteren Bereiche des Grundstückes ist für die baulichen Anlagen der 2. Rettungsweg baulich sicherzustellen oder die Erreichbarkeit mit Gerät der Feuerwehr zu ermöglichen. Ein "Bereithalten von Fluchtwegen" ggf. über Obstleitern od. ähnliches ist nicht zeitgemäß und statthaft. Hier sind Bedarfsermittlungen entsprechend der geltenden Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg zu erbringen (bezieht sich auf den nachzuweisenden Teil des ruhenden Verkehrs i.V.m. der geplanten Nutzung auf dem Baugrundstück). Umzüge und Lieferungen oder gar Krankentransporte mittels „großrädigen Lastenhandwagen“ vorzunehmen ist ebenfalls nicht zeitgemäß und kann nicht genehmigt werden. Für diese zu erwartenden Ereignisse ist eine Erschließung erforderlich.</p> <p>3. Es fehlt die Darstellung der Grünflächen, da von 500 m² Zugewinn in der Begründung zum B-Plan (S. 4 2. Absatz) die Rede ist. Desgleichen fehlt die Darstellung der Fläche von 1000 m² Qi-Garten.</p> <p>4. In den Bauflächen A+D+C+G+H sind die Abstandsflächenregelungen der BauO LSA bei Nutzungsänderung, Neubau und Aufstockung in der geltenden Fassung einzuhalten. D. h. hier wird ein Baulasterfordernis gesehen.</p> <p>5. Baufläche B + E2 An den festgelegten Baulinien kommt der § 6 (5) Satz 3 BauO LSA zum Tragen, um andere Abstandsflächen als die in den Sät-</p>	<p>Zu den bauordnungsrechtlichen Belangen fand eine Direktabstimmung mit der Vorhabenträgerin und der Bauaufsichtsbehörde statt. Einige Punkte der Stellungnahme können erst in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden, dies betrifft insbesondere die Belange des Brandschutzes und Rettungsverkehrs.</p> <p>Die Grünflächen werden im B-Plan nur als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, da sich ansonsten das zulässige Maß der Bebauung nicht realisieren ließe. Im Vorhabenplan wird der Garten dargestellt.</p> <p>Es ist im Planentwurf nur noch eine kurze Baulinie festgesetzt an der Baufläche E2 für die geplante Umnutzung des Feldsteingebäudes. Ansonsten wurden die Baulinien durch Baugrenzen ersetzt. Die Abstandsflächen</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt.

		<p>zen 1 + 2 des v. g. Absatzes festzusetzen (Satzungserfordernis).</p> <p>6. Baufeld E1 und teilweise E2 Die übrige Baulinie bedarf nicht dieser Regelung, da hier der Anbau an eine bestehende Grenzbebauung möglich ist und zur Zeit kein Satzungserfordernis bestünde.</p> <p>7. Die Realisierung der Kurvenradien, Bewegungsflächen + Aufstellflächen für die Feuerwehr sind nicht erkennbar. Dies betrifft den Bereich Einfahrt auf das Grundstück auch unter Berücksichtigung des geplanten barrierefreien Ausbaus der Straßenbahnhaltestelle direkt vor der Grundstückseinfahrt. Der Nachweis/die Einhaltung bzw. der Standort der Bewegungsflächen der Feuerwehr und die Löschwasserentnahmestellen sind nicht erkennbar und zu fordern.</p> <p>8. Das gleiche Erfordernis zur Wendemöglichkeit auf dem Grundstück besteht für Möbelfahrzeuge, Müllfahrzeuge und Krankenwagen. Ggf. muss der Sammel- bzw. Müllstandort in geeigneter Weise festgelegt werden.</p> <p>9. Die Größe der möglichen Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevanten Sortimenten sollte auf Grund der Ermangelung der Verkehrsflächen und des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück begrenzt werden (max. 400 m² Verkaufsfläche).</p> <p>10. Gem. § 8 BauO LSA sind ab 3 WE Kinderspielflächen für Kleinkinder vorzusehen.</p> <p>11. Es muss eine Festsetzung aufgenommen werden, dass im Bereich der Baulinien, die sich näher als 2,50 m an Grundstücksgrenzen befinden, nur Brandwände ohne Öffnungen zur Grenze gem. § 29 BauO LSA zur Ausführung kommen.</p>	<p>müssen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden oder durch Baulasten mit den Nachbarn geregelt werden.</p> <p>Zum Haltestellenausbau liegen noch keine Planungen vor. In der Begründung zum B-Plan ist auf die dann notwendige Abstimmung mit den MVB verwiesen. Die Belange des Rettungsverkehrs werden in der Baugenehmigungsphase zu berücksichtigen sein.</p> <p>Der Müllsammelplatz soll in das Baufeld A integriert werden, dies ist in der Begründung ausgeführt. Die Fahrzeuge der Abfallwirtschaft werden das Gelände nicht befahren.</p> <p>In die textlichen Festsetzungen wurde aufgenommen, dass nur in den Bauflächen A und H Einzelhandel bis 400 m² Verkaufsfläche zulässig ist (Übernahme aus B-Plan Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“).</p> <p>Der Hinweis wurde an die Vorhabenträgerin weiter geleitet.</p> <p>Es besteht nur noch eine kurze Baulinie in der Baufläche E2. Die Regelungen der Bauordnung sind zu beachten.</p>	
--	--	--	--	--

11	12.09.14	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH	<p><u>Gasversorgung</u> Gegen den o.g. B-Plan bestehen keine Einwände. Das Gebiet ist in der Schönebecker Straße mit einer versorgungswirksamen ND-Gasleitung DN 300 St erschlossen. Der Einbindung an den Leitungsbestand ist technisch möglich.</p> <p><u>Wasserversorgung</u> Gegen den Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes bestehen grundsätzlich keine Einwände. Die Trinkwasserversorgung ist über einen Anschluss an die Versorgungsleitung Wasser OD 160 PE, im westlichen Straßenbereich der Schönebecker Straße technisch möglich. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die bereits im Versorgungsnetz vorhandenen Unterflurhydranten. Der Systembetriebsdruck im Bebauungsgebiet beträgt 4,0 bar. Dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992.</p> <p><u>Wärmeversorgung</u> Gegen das geplante B-Plangebiet bestehen keine Einwände. Es befinden sich keine Anlagen der SWM- Wärmeversorgung im angrenzenden Bereich des B-Plangebietes. Es sind zurzeit keine investiven Maßnahmen eingeplant.</p> <p><u>Info-Anlagen</u> Gegen den o.g. B-Planentwurf bestehen keine Einwände. An der östlichen Baufeldgrenze befinden sich Anlagen der Informationstechnologie. Diese Anlage ist in Betrieb und bei den Baumaßnahmen in ihrem Bestand zu schützen, d. h. Anlagenschutz ist in jedem Fall einzuplanen. Es sind zurzeit keine investiven Maßnahmen geplant.</p> <p><u>Elektroversorgung</u> (im Auftrag und im Namen der Netze Magdeburg GmbH) Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Folgende Hinweise sind zu berücksichtigen und nachfolgend zu ergänzen: <u>Begründung Abschnitt 3 „Inhalt der Planung“</u>, S. 6 und S. 8</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weiter geleitet. Die Begründung wurde um die Hinweise zu den einzelnen Versorgungsmedien ergänzt. Die Hinweise sind vorrangig bei der weiteren Realisierungsplanung zu berücksichtigen.	Kein Beschluss erforderlich.
----	----------	--	---	--	------------------------------

			<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Versorgungsanträge noch nicht bei den SWM vorliegen und somit die Anschlussanträge durch den Erschließungsträger einzureichen sind.</p> <p>Das Grundstück ist derzeit nicht der geplanten Bebauung entsprechend angeschlossen. Es sind neue Anschlüsse gemäß der technischen Anschlussbedingung herzustellen. Adäquate Netzanschluss- und Netznutzungsverträge existieren noch nicht vollständig. Das Anschlusskonzept mit dem dazugehörigen Konzept der Verrechnungsmessung ist zu erstellen und abzustimmen. Die Versorgungsverträge werden gemäß Niederspannungs- Anschlussverordnung mit den späteren Nutzern einzeln abgeschlossen. Bei alledem sind auch die erwähnten Erzeugungsanlagen (Photovoltaikanlagen) mit zu berücksichtigen.</p> <p>Bei einem Ausbau der Zufahrtsstraße zur Schönebecker Straße ist darauf zu achten, dass Kabelanlagen (darunter auch ein 110-kV-Kabelsystem) im öffentlichen Bereich, der sich innerhalb des Geltungsbereiches liegt, befinden und zu schützen sind.</p> <p><u>Abwasserentsorgung</u> (im Namen und im Auftrag der AGM mbH) In Bezug auf den Bebauungsplan gibt es folgende Hinweise und Bemerkungen die zu ergänzen bzw. zu überarbeiten sind:</p> <p><u>Schmutzwasserentsorgung</u> Die Schmutzwasserentsorgung kann durch Ableitung in den Mischwasserkanal (KM) DN 500 in der Schönebecker Straße, in den KM Ei 300/450 der Neue Straße, in den KM Ei 350/450 der Karl-Schmidt-Straße oder in den KM DN 600 in der Martinstraße, in Abhängigkeit der Grundstücksausrichtung, realisiert werden.</p> <p><u>Niederschlagsentwässerung</u> Das Regenwasser wird im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bereits durch Straßenabläufe in die genannten Mischwasserkanäle abgeführt. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist, wie in der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 455-2.1 Schönebecker Straße 51 bereits berücksichtigt, vor Ort zu versickern oder zu be-</p>		
--	--	--	---	--	--

			<p>wirtschaften.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Der Aufbau einer Ver- und Entsorgung für dieses Gebiet ist technisch möglich. Dies steht jedoch unter Vorbehalt von erforderlichen Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen. Deshalb bitten wir für die weitere Planung, dass die SWM Magdeburg immer <u>rechtzeitig</u> in das Vorhaben eingebunden werden.</p>		
12	23.09.14	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG	<p>In unmittelbarer Nähe zum beplanten Bereich befinden sich Anlagen der Bahnenergieversorgung, Bestandsunterlagen werden übergeben. Im Nahbereich der Bahntrassen gleichstrombetriebener Nahverkehrsmittel können Beeinflussungen durch magnetische Gleichfelder auftreten.</p> <p>In der Schönebecker Straße befinden sich Gleisanlagen der MVB, die von dieser Maßnahme nicht beeinträchtigt werden dürfen. Es sind keine Veränderungen, keine Lichttraumeinschränkungen bzw. neue Überfahrten an unseren Gleisanlagen erlaubt. Bei Arbeiten in der Nähe der Gleisanlagen müssen Sicherheitsposten gestellt werden, die von der MVB einzuweisen sind.</p> <p>Ebenfalls im Bereich des Vorhabens befindet sich die Straßenbahnhaltestelle Neue Straße. Die Haltestelle ist stadteinwärts als Inselbahnsteig barrierefrei ausgebaut. In stadtauswärtiger Richtung erfolgt der Einstieg nicht barrierefrei und ungesichert. Die Einfahrt zum Grundstück, das mit diesem B-Plan überplant wird, liegt am Beginn des Haltestellenbereichs der Straßenbahn (am Zugende bei Großzügen mit Beiwagen). Diese Haltestelle ist gemäß Personenbeförderungsgesetz bis 2022 barrierefrei auszubauen.</p> <p>Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist der Bau eines kleinen Einkaufszentrums geplant. Die Einfahrt zu diesem Bereich liegt im Bereich der Haltestelleninsel, so dass nur rechts rein und rechts raus gefahren werden kann. Der Investor des Einkaufszentrums ist bereits an die MVB herangetreten, mit dem Ziel, eine Ein- und Ausfahrt in alle Richtungen zu ermöglichen. Hierfür müsste die Haltestelleninsel um ca. 20m in Richtung Norden verschoben werden. Die Einfahrt läge dann fast genau gegenüber zum Grundstück des B-</p>	<p>Die Bahnstromanlagen befinden sich im Bereich des öffentlichen Straßenraums. Sie werden vom Vorhaben nicht tangiert. Der Vorhabenträgerin wurde die Stellungnahme zur Kenntnis gegeben.</p> <p>Das Vorhaben initiiert keine Veränderungen im öffentlichen Straßenraum. Die vorhandene Grundstückszufahrt soll weiterhin genutzt werden, ohne dass hier bauliche Veränderungen vorgesehen sind.</p> <p>Die Ausführungen zum zukünftigen barrierefreien Ausbau werden zur Kenntnis genommen.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch MVB)	<p>Planes. Im B-Plan-Entwurf ist für die Grundstückszufahrt des Vorhabens rechts rein und raus definiert worden. Dies erfolgt aufgrund der bereits bestehenden Beschränkung durch die stadteinwärtige Haltestelleninsel. Damit ist sichergestellt, dass auch zukünftige Entwicklungen in diesem Bereich keine planfeststellungsrelevanten Änderungen werden lassen. Die Straßenverkehrsfläche erfährt keine Beschränkungen und orientiert sich an der Bebauungs- und Grundstücksgrenze, sodass die volle Ausnutzung der Straßenbreite für den Ausbau der Haltestelle gewährleistet wird.</p> <p>Aus der Sicht der MVB erforderlich ist eine Abstimmung der Planung des Einkaufszentrums auf dem gegenüberliegenden Grundstück. Der Straßenraum ist hier aufgrund der vielen Randbedingungen wahrscheinlich neu aufzuteilen. Beide Planungen sollten aufgrund der Grundstückszufahrten abgestimmt und bestenfalls zu einer größeren Planung inklusive Aus- und Umbau der Haltestellen und Knotenpunkte zusammengefasst werden. Der Investor des Einkaufszentrums hat hierfür bereits mögliche Varianten mit der MVB besprochen. Die Grundstückszufahrt zum vorliegenden B-Plan war hierbei nicht berücksichtigt worden.</p> <p>Die sich aus dem Betrieb der Straßenbahn ergebenden Emissionen sind zu dulden.</p> <p>Die Grundstückszufahrt ist mit dem Verkehrszeichen Gefahrstelle (101)-Zusatzschild Straßenbahn-Zusatzschild „Haltestelle“ sowie Verkehrszeichen „Rechts“ (209) zu beschildern.</p>	<p>Das mit der Planaufstellung verbundene Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das gegenüber geplante Vorhaben Einkaufszentrum. Es besteht bereits eine Grundstückszufahrt zum beplanten Grundstück, welche nicht verändert wird. Abstimmungen sind insoweit von Seiten des hier relevanten Vorhabens nicht geboten.</p> <p>Die Emissionen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Beschilderungshinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Bebauungsplanaufstellung, sondern sind erst in der Realisierungsphase relevant.</p>	
13	22.10.14	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Nord	<p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine Einwände. Die betreffende Fläche wurde durch das Technische Polizeiamt/ Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt anhand der vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse überprüft. Der Bereich ist insgesamt als Kampfmittelverdachtsfläche einge-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weiter geleitet. In die Begründung wurde ein Hinweis zu dem Verdacht auf</p>	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch Polizeidirektion)	<p>stuft, bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ist mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen.</p> <p>Insoweit sollten Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden.</p>	Kampfmittel aufgenommen.	
14	26.08.14	Landesamt für Geologie und Bergwesen	<p>Nach unseren Archivunterlagen steht im Plangebiet unter dem Mutterboden 3 bis 4 m mächtiger feinsandig-schluffiger Löß bzw. Lößlehm an. Diese Sedimente bieten wegen geringer Wasserdurchlässigkeit einerseits für eine Regewasserversickerung ungünstige Bedingungen sowie andererseits bei Starkregen die Gefahr von Staunässe. Darunter folgen bis zu einer Tiefe von ca. 9m Sande und Kiese. Der Grundwasserspiegel ist bei >5 m unter Gelände zu erwarten.</p> <p>Durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung, sollte vorab standortkonkret geprüft werden, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechen Arbeitsblatt DWA-A 138 im Plangebiet gegeben sind. Für den Bau möglicher Versickerungsanlagen verweisen wir auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser vom April 2005. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) wäre beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt einzuholen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträgerin zur Kenntnis gegeben zur Berücksichtigung bei den weiteren Planungen im Hinblick auf die Realisierung des Vorhabens.	Kein Beschluss erforderlich.