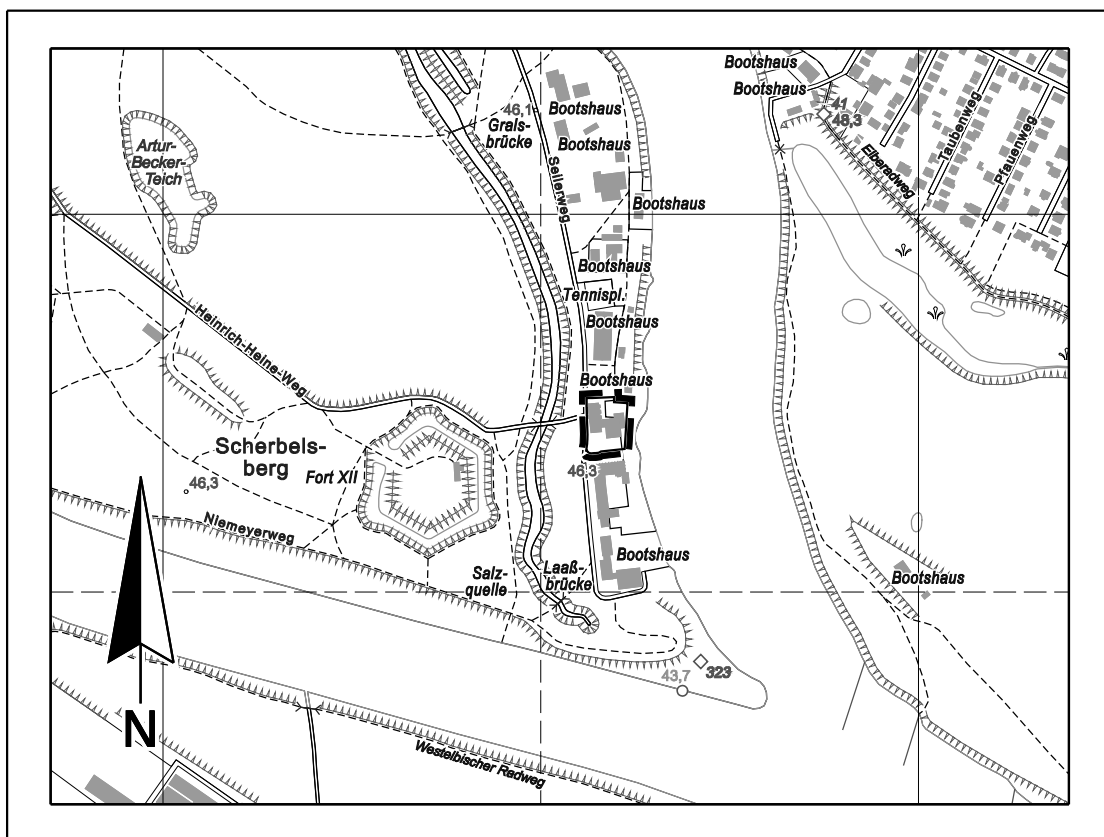


Behandlung der Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250-5.1

HAUS DER ATHLETEN

Stand: November 2015



Planverfasser:

werk+architektur

Forckestraße 01

38 855 Wernigerode

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 11/2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 250-5.1 „Haus der Athleten“

Behandlung der Stellungnahmen zum Entwurf

Abwägungskatalog Teil II – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

II.1 – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme

lfd. Nr.	Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Oberste Landesentwicklungsbehörde Ernst-Kamieth-Straße 2 06112 Halle	07.10.15	Zum Planungsstand des Vorentwurfes vom Januar 2015 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 250-5.1 „Haus der Athleten“ der Landeshauptstadt Magdeburg wurde durch die zu diesem Zeitpunkt für die landesplanerische Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zuständige obere Landesplanungsbehörde im Rahmen der gebündelten Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 12.03.2015 festgestellt, dass dieser Bebauungsplan nicht raumbedeutsam und mithin eine landesplanerische Abstimmung nicht erforderlich ist. Mit Inkrafttreten des Landesentwicklungsgesetzes (LEntwG) am 01.07.2015 ist gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG die Zuständigkeit für die landesplanerische Abstimmung ebenso wie für die Feststellung der Raumbedeutsamkeit von Planungen, Maßnahmen und Vorhaben auf die oberste Landesentwicklungsbehörde (MLV Referat 44) übergegangen. Die bis zum 30.06.2015 zuständige obere Landesplanungsbehörde, Referat 309	Keine Änderung der Stellungnahme zum Vorentwurf. Keine Bedenken, wie bereits auch im Vorentwurf durch die da noch zuständige Behörde obere Landesplanungsbehörde - Referat 309, dargelegt. Der obersten Landesentwicklungsbehörde wird grundsätzlich eine Ausfertigung aller rechtsverbindlichen gewordenen Bauleitpläne übergeben	kein Beschluss erforderlich

			(Raumordnung, Landesentwicklung) des Landesverwaltungsamtes (LVwA) als bis dahin in Sachsen-Anhalt eingerichtete Mittelinstanz der Landesplanungsbehörden, ist mit dem 01.07.2015 aufgelöst worden. Als nunmehr für die landesplanerische Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde halte ich nach Prüfung der mir zum Planungsstand des Entwurfes Stand Mai 2015 vorgelegten Planfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 250-5.1 „Haus der Athleten“ der Landeshauptstadt Magdeburg die Feststellung vom 12.03.2015 weiterhin aufrecht. <u>Hinweis zur Datensicherung</u> Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 Landesentwicklungsgesetz das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung/Bekanntmachung der o. g. Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.		
2	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Ernst-Kamieth-Straße 2 06112 Halle	14.10.15	Im Beteiligungsverfahren nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) gebe ich als Träger öffentlicher Belange nachfolgende gebündelte Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes ab. Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich

	Ref. 307 – obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr	14.10.15	Zu den öffentlichen Belangen dieses Referates liegt gegenwärtig keine Stellungnahme vor. Die Stellungnahme reiche ich Ihnen umgehend nach, sofern die Hinweise und Anregungen für die eingereichte Bauleitplanung von fachlicher Relevanz sind.		
	Ref. 401 – obere Abfall- und Bodenschutzbehörde	14.10.15	Nach Prüfung der zu diesem Vorhaben beigebrachten Unterlagen stelle ich fest, dass durch die Maßnahme keine Belange berührt sind, die meinen Aufgabenbereich als obere Abfallbehörde berühren. Innerhalb der Umgrenzung des Geltungsbereiches befinden sich keine Deponien in Zuständigkeit des LVwA. <u>Hinweis:</u> Belange des Bodenschutzes werden durch die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises wahrgenommen.	Keine Änderung zur Stellungnahme zum Vorentwurf. Die untere Bodenschutzbehörde wurde im Verfahren beteiligt	
	Ref. 402 – obere Immissionsschutzbehörde	14.10.15	Ziel der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels (Ersatzneubau) sowie einem auch der Öffentlichkeit zugänglichen Wellness- und Gastronomiebereich im Rotehornpark östlich des Seilerwegs. Belange der oberen Immissionsschutzbehörde werden nicht berührt.	Keine Änderung zur Stellungnahme zum Vorentwurf.	
	Ref. 404 – obere Behörde für Wasserwirtschaft	14.10.15	Wahrzunehmende Belange in Zuständigkeit des Referates 404 – Wasser – werden nicht berührt.	Keine Änderung zur Stellungnahme zum Vorentwurf.	
	Ref. 405 – obere Behörde für Abwasser	14.10.15	Die abwassertechnischen Belange in Zuständigkeit des Landesverwaltungsamtes, Referat 405- Abwasser, werden nicht berührt.	Keine Änderung zur Stellungnahme zum Vorentwurf.	
	Ref. 407 – obere Naturschutzbehörde	14.10.15	Vom Vorentwurf des hier benannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden derzeit keine Belange der oberen Naturschutzbehörde berührt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vertritt die Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg, auf deren Stellungnahme	Keine Änderung zur Stellungnahme zum Vorentwurf. Die untere Naturschutzbehörde wurde im Verfahren beteiligt	

			hiermit verwiesen wird. Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.	Der Hinweis wird beachtet und ist im Umweltbericht berücksichtigt.	
3	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen- Anhalt -Landesmuseum für Vorgeschichte- Richard-Wagner-Str. 9- 10 06114 Halle	13.10.15	archäologischen Belangen: Ich teile dazu mit, dass von meiner Seite keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben bestehen. Aus dem betroffenen Bereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt. 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 von 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. Bitte beachten Sie auch die Stellungnahme der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege des LDA, die Ihnen gesondert zugeht.	Hinweis ist bereits in der Planzeichnung aufgenommen. Stellungnahme der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege des LDA ist bis zum heutigen Tag nicht eingegangen.	Kein Beschluss erforderlich
4	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen- Anhalt Postfach 156 06035 Halle	19.10.15	Bereits mit Schreiben vom 11.03.2015, Az.: TÖB-34942-505/2015-R 200 hat te das LAGB Stellung zum Vorentwurf des benannten Bebauungsplanes genommen. Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten erneute Prüfungen zum o.g. Vorhaben, um Sie auf mögliche geologische/ bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können. <u>Bergbau</u>		kein Beschluss erforderlich

		Die Stellungnahme der Abteilung Bergbau vom 11.03.2015 ist weiterhin gültig. Bearbeiterinnen: Frau Huch (0345 - 5212 226), Frau Deicke (039265 - 53 152) <u>Stellungnahme vom 11.03.15:</u> <u>Markscheide- und Berechtsamswesen, Altbergbau</u> Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt. Hinweise auf möglichen Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ebenfalls nicht vor. Geologie Aus ingenieurgeologischer Sicht gibt es bezüglich des Entwurfes zum o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250-5.1 der Stadt Magdeburg nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bedenken. Hinweise: Bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 11.03.2015 wurde auf die Probleme bei einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hingewiesen (Wasserspiegel < 2 m u. G., Lage im Überschwemmungsgebiet). Die nunmehr favorisierte Variante einer Abführung des Regenwassers Richtung Stromelbe, wofür sogar das alte Wasserrecht weiter genutzt werden kann, wird deshalb aus hydrogeologischer Sicht unterstützt. Weiterhin werden Sie gebeten, das unter Anlage 3 im weiteren Verfahren geplante Baugrundgutachten nachzureichen. Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen stellen für die geologische Landesaufnahme wertvolle Informationen dar. Sie sind entsprechend Lagerstättengesetz dem LAGB zur	Übergabe einer Ausfertigung des Bodengutachten wird gern gefolgt.	
--	--	--	--	--

			Verfügung zu stellen. Bearbeiterin: Frau Hähnel (0345 - 5212 151)		
5	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte Außenstelle Wanzleben	19.10.15	Gegenüber dem oben genannten Vorhaben bestehen aus Sicht der Abteilung Agrarstruktur und der landwirtschaftlichen Fachstelle keine Bedenken.		kein Beschluss erforderlich
6	Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Otto-von-Guericke-Str. 5 39104 Magdeburg	15.10.15	Die mit Datum vom 18.09.2015 vorgelegte Unterlage unterscheidet sich durch die mit Datum vom 12.02.2015 Vorgelegte im Wesentlichen durch die in Kenntnis der Stellungnahme des LHW vom 12.03.2015 ergänzte Argumentation des Vorhabenträgers, die eine Bebauung im Überschwemmungsgebiet der Elbe rechtfertigen soll. Zu den wesentlichen, neuen Argumenten wird nachfolgend Stellung bezogen: 1. Der Vorhabenträger argumentiert, das für das B-Plangebiet kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen sei und insofern, die Verbote für Überschwemmungsgebiete nach §78 WHG nicht gelten. Die v.g. Norm des WHG wird u.a. durch das WG LSA in §99(1) mit Bezug auf WHG §76 dahingehend ergänzt, dass auch die dem Hochwasserschutz dienenden, zwischen der Uferlinie und dem Hauptdeich oder dem Hochufer sowie Flutungspolder Befindlichen, als festgesetzt gelten. Dies ist hier zu treffend. §100 WG LSA bezieht sich auf vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete, wenn diese noch nicht festgesetzt aber in Arbeitskarten der zuständigen Wasserbehörde dargestellt und öffentlich bekannt gemacht worden sind. Dies ist für das B-Plangebiet erfolgt. Die Darstellung in den Arbeitskarten der Oberen Wasserbehörde (LVwA) ist als Anlage beigefügt und kann beim LVwA eingesehen werden. Hinzuweisen ist auch darauf, dass das für die Festsetzung erforderliche Ordnungsverfahren bisher nicht abgeschlossen werden konnte, da die Stadt Magdeburg die 2014 vorgesehene Auslegung des in den Karten der	Es gilt weiterhin das Gutachten des Büros ISW GbR vom 11-5/15, welches mit Datum vom 6-11/15 ergänzt wurde. Weiterhin wird auf Punkt 13 der Abwägung mit der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde verwiesen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

			zuständigen Wasserbehörde ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes mit der Begründung abgelehnt hat, dass mit dem Wissen wesentlich höherer Bemessungsgrundlagen, die im Kartenwerk ausgewiesenen Flächen, wesentlich umfangreicher als bisher dargestellt, auszuweisen sind. Vergleiche dazu Schreiben der Stadt Magdeburg zu „Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Elbe in Magdeburg“ an das LVwA vom 16.12.2014. Die Argumentation, das es sich beim B-Plangebiet nicht um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet handelt, ist fehlerhaft. 2. Der Vorhabenträger verweist mit Bezug auf das Urteil 'BverwG 4 CN 6.12' des Bundesverwaltungsgerichtes darauf, das sein Bauvorhaben wegen bereits vorhandener Bebauungen zulässig sei. Das benannte Urteil des BVwG begründet sich ausschließlich auf §78 Absätze (1) und (2) des WHG. Weitere Ausschlussgründe sind bereits in der vorliegenden SN vom 12.03.2015 benannt und werden hier um §78(4) ergänzt. Grundsätzlich war bereits die Ersterrichtung des jetzt geschädigten Gebäudes nicht zulässig. Im Zusammenhang mit dem dazu geführten Genehmigungsverfahren wurde unter AZ: 31.32.3.63/624-2003 durch das Umweltamt der Stadt Magdeburg dahingehend Stellung bezogen, das die Bebauung unzulässig ist. Es war bereits zu diesem Zeitpunkt bekannt, dass die Bebauung des Überschwemmungsgebietes vorgesehen ist und Schäden zu erwarten sind. Die Genehmigung zum Bau erfolgte trotz oder mit diesem Wissen. Die zu erwartenden Schäden sind 2013 eingetreten und sollen nun, nach Angaben des Vorhabenträgers im Verfahren, durch Fördermittel, also vom Steuerzahler, beglichen werden. Spätestens mit der		
--	--	--	---	--	--

			Abwälzung von bewusst in Kauf genommenen Schäden auf die Allgemeinheit, gilt das Wohl der Allgemeinheit als beeinträchtigt, steht dem Vorhaben entgegen (WHG §78(4) Ziff.1) und schließt die Zulassung aus. Wie für den Altbau so können auch für den vorgesehenen Neubau erhebliche Schäden z.Bsp. bei Eishochwasser nicht ausgeschlossen werden. Insofern schließt auch WHG §78(4) Ziff.2 eine Zulassung des Vorhabens aus. 3. In seinen „Ausführungen zum Bauen im hochwassergefährdeten Bereich“ will der Vorhaben träger den Nachweis führen, dass es sich nicht um ein Überschwemmungsgebiet nach WHG bzw. WG LSA handelt. Es werden Nachweise geführt, welche ein hochwasserangepasstes Bauen nachweisen sollen. Bereits der Begriff „Hochwasser gefährdeter Bereich“ aus dem Text des Vorhabenträgers beinhaltet den Begriff Hochwasser und impliziert den Begriff Überschwemmung. Das Überschwemmungsgebiet selbst wird in Abb. 3 fotografisch dargestellt. Dennoch wird versucht den Nachweis zu führen, dass es sich nicht um ein Überschwemmungsgebiet handelt. Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. Die Feststellung, dass es sich beim beantragen B- Plangebiet um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet handelt, ist bereits geführt. Durch den Vorhabenträger wird darauf verwiesen, dass das Untergeschoss als Garagendeck durchströmbar errichtet werden soll um damit Nachteile für den Hochwasserabfluss zu verhindern bzw. auszugleichen. Mit dem gefluteten Parkdeck wird gleichzeitig mit einem vergrößerten Rückhalteraum von 370m³ (Nachweis der Unterlage nicht zu entnehmen) argumentiert. Spätestens mit dieser Aussage ist jedoch anzunehmen, dass auch der Vorhabenträger davon ausgeht, dass sein Vorhaben im Überschwemmungsgebiet errichtet werden soll. Unabhängig davon, dass grundsätzlich jeglicher Rückhalteraum zu erhalten oder wiederherzustellen ist, können die ausgewiesenen 370m³ nicht als		
--	--	--	--	--	--

			Hauptargument für eine Zulassung angesehen werden da diese, bezogen auf den Gesamtabfluss im Eibbereich um Magdeburg mit 4920 m³/s, nur einem Zeitanteil im Hochwasserabfluss von 0,075s entsprechen würden. Bereits aus dem Titelbild und aus den vorgelegten Teilplänen ist aber ersichtlich, dass ein Durchströmen des Parkdecks nicht gewollt und auch nicht geplant ist. Es ist vorgesehen, das Parkdeck einzuwallen und umlaufend zu bepflanzen. Ein Durchströmen kann damit nicht erfolgen. Auch mit den jetzt vorgelegten Unterlagen kann eine Zustimmung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 250-5.1 „Haus der Athleten“ nicht erfolgen, da die Bestimmungen von WHG und WG LSA nicht eingehalten werden. In Bezug auf die aktuell geführten Diskussionen um die Verbesserung des Abflussverhaltens von Umflutkanal und Alter Elbe und die geplante Erstellung eines Unterhaltungsrahmenplanes für diesen Bereich, würde die Bebauung und auch die vorgesehenen Bepflanzungen diesen Initiativen konträr gegenüberstehen. In §77 WHG ist festgelegt: „Frühere Überschwemmungsgebiete, die als Rückhalteflächen geeignet sind, sollen so weit wie möglich wiederhergestellt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen. Es ist daher die Beseitigung von bei Hochwasser geschädigter Bausubstanz (Ruinen) aus dem Überschwemmungsgebiet und die Prüfung des möglichen Einsatzes von Fördermitteln dafür, nicht aber die Errichtung neuen Schadenspotentials, zu empfehlen. Im Text erwähnte Unterlagen zum Vorgang aus der Verwaltung der Stadt Magdeburg werden nicht als Anlage beigefügt, da in der Stadtverwaltung vorhanden bzw. bekannt.		
--	--	--	--	--	--

7	WSV.de Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes Wasser- und Schifffahrtsamt Magdeburg Fürstenwallstr. 19/20 39104 Magdeburg	01.10.15	Gegen die von Ihnen vorgelegte Planung habe ich nach der ersten Prüfung keine grundsätzlichen Bedenken. Dies bezieht sich ausschließlich auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen. <u>Ich bitte folgende Hinweise zu beachten:</u> Der Bebauungsplan Nr. 205-5.1 „Haus der Athleten“ grenzt unmittelbar an Verkehrsweg Bundeswasserstraße Elbe hier den Nebenarm Magdeburger Alte Elbe ca. km 0,775, dieser ist Bestandteil der Bundeswasserstraße Elbe und somit auch mit den aus dieser Nutzung resultierenden Emissionen verbunden. In Bezug auf die Umweltprüfung weise ich darauf hin, dass es sich bei der dem Planungsgebiet angrenzenden Bundeswasserstraße Elbe um einen Verkehrsweg (Schiffsverkehr) handelt von dem auch Emissionen ausgehen die zu berücksichtigen sind. Da sich aus dem Bauvorhaben möglicherweise auch Einschränkungen in Bezug auf die Erreichbarkeit meiner Anlagen und Grundstücke ergeben, sind diese Einschränkungen vor Beginn der Baumaßnahme mit mir abzustimmen. Sollten Einleitbauwerke an der Bundeswasserstraße errichtet werden sind diese bei mir anzuzeigen und es erfolgt dann eine Prüfung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz. Sind meine Grundstücke durch die geplante Maßnahme vorübergehend oder durch spätere Nutzung etc. dauerhaft in Anspruch genommen, sind entsprechende privatrechtliche Verträge abzuschließen (Bauerlaubnisvertrag, Nutzungsvertrag). Auch weise ich darauf hin, dass auf meinen Flächen in diesem Bereich eine Nutzung durch Steganlagen der Landeshauptstadt Magdeburg besteht. Für die von den Nutzern erstellten Anlagen bestehen Genehmigungen	Die Abwägung zum Vorentwurf bleibt weiterhin bestehen : Im Bereich der Alten Elbe ist keine Schifffahrt möglich/vorhanden, somit sind auch keine Emissionen hieraus zu erwarten. Siehe hierzu auch Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde. Wenn sich Einschränkungen ergeben wird dies mit dem WSV abgestimmt. Bis zum jetzigen Planstand sind keine Einleitbauwerke geplant. Sollte sich dies ändern, wird dies dem WSV angezeigt. Der Hinweis wird im Genehmigungsverfahren und bei der Baudurchführung beachtet. Hinweis wird aufgenommen und im weiteren Planverfahren geprüft.	kein Beschluss erforderlich
---	--	----------	--	--	-----------------------------

			nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz und privatrechtliche Vereinbarungen zur Nutzung der dafür nötigen bundeseigenen Flächen. Diese Nutzungen dürfen durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund der von mir mitgeteilten Bedenken bitte ich um weitere Prüfung dieser Belange in der Planung bzw. im Genehmigungsverfahren. Auf Grund meiner Bedenken liegt kein Benehmen vor. Ich bitte um weitere Beteiligung am Verfahren. Sollten sich aus Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange oder anderer privat Betroffener Änderungen in der geplanten Baumaßnahme ergeben, ist eine erneute Beteiligung des Wasser und Schiff-fahrtsamtes Magdeburg erforderlich. Bezüglich des Leitungsbestandes der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung teile ich Ihnen folgendes mit: Im Bereich der oben genannten Baumaßnahme ist kein Kommunikationskabel der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung verlegt.	Der Hinweis wird beachtet und es erfolgt die weitere Beteiligung im Genehmigungsverfahren. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
8	TWM Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH	12.10.15	Wir möchten Ihnen mitteilen, dass die TWM keine Anlagen im ausgewiesenen Bebauungsplangebiet unterhalten. Es bestehen unsererseits daher keine Einwände gegen das o. g. Vorhaben. Über die Lage der örtlichen Versorgungsanlagen informieren Sie sich bitte bei der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG, Am Alten Theater 1 in 39104 Magdeburg.		Kein Beschluss erforderlich
9+ 10	Städtische Werke Magdeburg GmbH Bereich TS-K Am Alten Theater 1 30104 Magdeburg	13.10.15	Gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Stellungnahme vom 10.03.2015 zum Vorentwurf des	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Genehmigungsverfahren beachtet. Es bestehen bereits aktive und kontinuierliche Planungsgespräche mit den Versorgern.	Kein Beschluss erforderlich

			B-Plans mit Stand Januar 2015 gilt weiterhin. Nachfolgend zusätzlich gegebene Hinweise sind im weiteren B-Plan-Verfahren zu berücksichtigen. <u>Wasserversorgung</u> In der v. g. Stellungnahme wurden Hinweise zur ggf. notwendigen Auswechslung der vorhandenen Versorgungsleitung DN 125 GG gegeben. Hierzu haben erste Untersuchungen stattgefunden. Zur Festlegung über den Umfang des notwendigen Handlungsbedarfs sind weitere umfangreiche Prüfungen erforderlich. Wegen der Brisanz der Thematik Löschwasserversorgung hier nochmals der Hinweis: Eine Löschwasserbereitstellung in Höhe von 1600 l/min (96 m³/h) im Bereich des Standortes ist auch bei einer Auswechslung der Versorgungsleitung nicht möglich. Genaue Aussagen über die möglichen Löschwassermengen können erst nach entsprechenden Durchflussmessungen getroffen werden. Die Differenzmengen sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Errichtung von Löschwasserbrunnen) auszugleichen. <u>Elektroversorgung</u> (im Auftrag und im Namen der Netze Magdeburg GmbH) Im Zusammenhang mit der Elektroversorgung ist für den Netzbetreiber die korrekte Bezeichnung „Netze Magdeburg GmbH“ zu übernehmen. <u>Abwasserentsorgung</u> (im Auftrag und im Namen der AGM mbH) Folgende Formulierung ist im aktuellen Entwurf zum B-Plan (Stand Mai 2015) wenig aussagekräftig und zu präzisieren: Bei einem Hochwasserereignis „kann auch davon ausgegangen werden, dass das Hotel geräumt und keiner Nutzung unterzogen ist“ (Kapitel 5.5.2)	<u>Wasserversorgung</u> Im weiteren Verfahren werden Alternativen hinsichtlich der Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser geklärt. Es ist geplant die Restversorgung mit Löschwasser über ein Rückhaltevolumen mit einem Löschwasserbrunnen zu gewährleisten. Eine detaillierte Untersuchung und Planung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens. <u>Elektroversorgung</u> Korrekte Bezeichnung wird in der Begründung eingepflegt. <u>Abwasserversorgung</u> Hinweis wird in Planzeichnung Planteil B und der Begründung aufgenommen.	
--	--	--	--	--	--

			Fest steht, dass ab einem Elbepegelstand von ca. 5,20 m an der Strombrücke Magdeburg das nördlich des geplanten Bauvorhabens befindliche Schmutzwasserpumpwerk außer Betrieb genommen wird. Ab diesem Zeitpunkt ist kein Hotel- und Gaststättenbetrieb mehr möglich. Das Niederschlagswasser ist wie unter Kapitel 5.5.1 beschrieben, auf dem Grundstück zu belassen oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer zu leiten. Kanalisation bedeutet hier: Nur als private Grundstücksentwässerungsanlage möglich, da kein öffentlicher Regenwasserkanal existiert.		
11	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Otto-von-Guericke-Str. 15 39104 Magdeburg	07.10.15	zur Planung selbst habe ich keine Bedenken oder Anregungen. Ich empfehle Ihnen, von allen benachbarten Flurstücken die Flurstücksnummern in der Planzeichnung anzugeben (2/32). Sie verwenden in Ihren Planungsunterlagen die Liegenschaftskarte aus meinem Hause. Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation hat am 01.06.2009 mit der Landeshauptstadt Magdeburg ein Geoleistungspaket abgeschlossen. In diesem wurde die Nutzung der Daten lizenziert. Daher ist auf den verwendeten Auszügen aus der Liegenschaftskarte aus meinem Hause folgender Quellenvermerk anzubringen: <i>[ALK / 10/2014] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-10159/09</i>	Das Flurstück 2/32 wird nachgepflegt. Einpflegung erfolgt.	Kein Beschluss erforderlich

			Unter dem Aktenzeichen B22-6020248/2014 hat sich das Ingenieurbüro Siegfried Wiese aus Halberstadt zwar die Daten zur Planerstellung besorgt, jedoch keine Lizenz zur Nutzung dieser außerhalb des Büros erhalten.		
13	Amt 31 (Umweltamt) Julius-Bremer Straße 10 39104 Magdeburg untere Naturschutzbehörde	13.10.15	Es wird angeregt, das Bebauungsplanverfahren einzustellen. Sofern dieser Anregung nicht gefolgt wird, wird hilfsweise angeregt, den Umweltbericht so wie die aus ihm resultierenden Festsetzungen zu Naturschutzbelangen zu überarbeiten. Begründung: Das Vorhaben entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Es steht dar über hinaus im Gegensatz zu den Entwicklungen, die im Zielkonzept des denkmalpflegerischen Rahmenplans (DRP) für den Stadtpark Rotehorn vorgesehen sind. Der DRP ist in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und unter weitreichender Berücksichtigung der Belange der UNB erarbeitet worden. Abweichungen vom Zielkonzept des DRP stellen daher regelmäßig auch Beeinträchtigungen der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege dar. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sondergebiet für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit hohem Grünanteil dargestellt. Laut Begründung zum Bebauungsplan soll jedoch ein Hotel mit einem öffentlich zugänglichen Wellness- und Gastronomiebereich zur Stärkung und Förderung des Tourismus entstehen. Es sei nur „vorrangig Sportlern als Unterkunft zu widmen“, stehe jedoch auch „anderen	Dieser Anregung/ Wunsch der UNB kann nicht gefolgt werden. Die Anregungen wurde folgend geprüft und entsprechend berücksichtigt : Der Flächennutzungsplan und der denkmalpflegerische Rahmenplan (DRP) sind nicht Belang der Unteren Naturschutzbehörde und somit hier nicht Abwägungsrelevant .	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

			interessierten Gästen" zur Verfügung, wobei unklar bleibt, welcher Personenkreis damit gemeint ist. Zusätzlich sind eine Gastronomie (jedermann zugänglich) „als Attraktion der allgemeinen Öffentlichkeit", Seminarräume (jedermann zugänglich?), Wellness- und Fitnessbereiche sowie ein Parkdeck geplant. Der Nutzerkreis ist also nicht hinreichend genau eingegrenzt, insbesondere ist ganz überwiegend keine sportliche Zweckbindung erkennbar. Die angestrebte Erhöhung der Attraktivität der gastronomischen Einrichtung, der neu hinzukommende Wellness- und Fitnessbereich und die Öffnung des Hotels für Nicht-Sportler zielen klar auf eine Nutzungsintensivierung ab. Von einer Sportgaststätte oder einem Sporthotel im klassischen Sinn als untergeordnete Einrichtung in einem Sportgebiet kann hier nicht mehr die Rede sein. Für den Bereich, in dem sich das Plangebiet befindet, konstatiert der denkmalpflegerische Rahmenplan für den Stadtpark Rotehorn, dass sich hier „Nutzungsformen konzentrieren, welche mit grundsätzlichen Erhaltungs- und Entwicklungszielen ... mindestens in Teilaspekten divergieren (Hotel und Schulungszentrum, Erschließungsproblematik)". Als Maßnahme wird empfohlen:.... der Fortbestand des Hotels (in baulicher sowie funktionaler Hinsicht) sollte im Fall einer Nutzungsaufgabe bzw. bei Auslaufen des Erbpachtverhältnisses erneut geprüft werden". „Schon zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde die Positionierung stark frequentierter Einrichtungen an der Südspitze der Rotehorninsel als Ursache von Problemen der verkehrlichen Erschließung sowie der Harmonisierung unterschiedlicher Nutzungsansprüche innerhalb des Stadtparks erkannt." (Zitat aus dem DRP). Das Problem hat sich bis heute wesentlich verschärft. Bis heute ist allerdings ebenso zum Schaden des Parks und der ihn nutzenden Bevölkerung kein Umdenken erkennbar. Der motorisierte Verkehr ist bereits jetzt - ohne		
--	--	--	---	--	--

		das geplante Vorhaben - eine ständige Quelle von Belästigungen und Gefahren für Besucher des Parks, die einen unbeschwerten Naturgenuss in einigen Abschnitten, nämlich den Zufahrts wegen zu den Sportstätten und sonstigen Einrichtungen, kaum noch zulassen. Durch das Vorhaben, das eine Intensivierung der Nutzung vorsieht, wird die Verkehrsbelastung im Stadtpark weiter erhöht und damit die Beunruhigung und Gefährdung sowohl für Erholungssuchende als auch die Fauna erheblich verstärkt. Dabei ist nicht nur der Besucherverkehr, sondern insbesondere auch der Ver- und Entsorgungsverkehr sowie die An- und Abfahrt des Personals zu berücksichtigen. Damit kann eine Erhöhung des Tötungsrisikos für geschützte Tierarten einhergehen, so dass hier Verstöße gegen das Tötungsverbot aus § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG als betriebsbedingte Beeinträchtigung zu erwarten sind. Der Umweltbericht enthält dazu allerdings keine Aussagen, obwohl er auf Seite 37 in Tabelle 5 angibt, dass mit dem Vorkommen von Fischottern und Bibern zu rechnen sei. Hier ist auf jeden Fall nachzubessern. Schon bei mittleren Hochwässern ist der Standort verkehrlich abgeschnitten; damit ist die Forderung nach einer verbesserten Erschließung also weiteren Eingriffen in den Park bereits programmiert. Das Vorhaben weist keinerlei Affinität zum Standort Stadtpark Rotehorn auf. Die geplanten Nutzungen können nahezu überall im Stadtgebiet mit geringerem Aufwand in Herstellung und Betrieb, insbesondere im Hochwasserfall, und erheblich geringerer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft angeboten werden. Schließlich zeigt die dem Plan beigefügte Vorplanung durch die darin enthaltenen Schnitte und	Die Hinweise werden beachtet und im Umweltbericht berichtigt. Der Umweltbericht wurde in der Argumentation zu diesem Punkt präzisiert. Biber und Fischotter sind dämmerungs-/nachtaktiv, was mit dem in der Hauptsache tags ablaufenden Gastronomiegeschäft keine Berührungspunkte aufweist. Zusammenfassend für die Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch,	
--	--	--	---	--

			Perspektivdarstellungen, dass der geplante Baukörper die umgebenden Bauten hinsichtlich Höhe und Baumasse deutlich übertrifft. Dadurch sowie durch seine äußere Form bildet er an diesem Standort einen Fremdkörper, der geeignet ist, das hier besonders schutzwürdige Landschaftsbild erheblich zu beeinträchtigen. Zur hilfsweisen Anregung: Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Umweltbericht zum Teil unzutreffend beschrieben. Dies trifft insbesondere auf das Schutzgut „Mensch“ bezogen auf den Erholungswert der Landschaft sowie auf den Umgang mit geschützten Arten (s. oben: erhöhtes Tötungsrisiko) zu. Es ist mit einem erheblich höheren Verkehrsaufkommen - insbesondere durch motorisierten Verkehr - im Park zu rechnen. Hier sind Vorschläge für eine Minderung der negativen Einflüsse erforderlich, für die allerdings zunächst die notwendigen Fakten erhoben werden müssten. Die Ausführungen auf Seite 25 („Der Nachweis des Bibers (Castor fiber) gilt in der Elbe ...als sicher. Mit dem Fischotter ist sehr wahrscheinlich zu rechnen...“) zeigen, dass eine angemessene Auseinandersetzung mit der Thematik nicht stattgefunden hat. Eine Datenabfrage bei der unteren Naturschutzbehörde, bei der man z.B. auf die Daten der jährlichen Biberkartierung hätte zurückgreifen können, ist nicht erfolgt. Genauere Aussagen zum Fischotter als „die Art ist derzeit in der geografischen Ausbreitung1“ wären mit geringem Aufwand ebenfalls möglich gewesen. Die Aussagen zu geschützten Arten sind mangels aussagefähiger Daten rein spekulativ und wären bei einem Nachweis z.B. von Wechseln des Fischotters über die Zufahrt falsch. Wie bereits ausgeführt, wird das Vorhaben zu einer weiteren Verschlechterung des Erholungswertes des Parks führen, der auch ohne das Vorhaben bereits in Teilen und	Kultur und sonstige Sachgüter wurde unter letztem Punkt ein Bewertung zu den nebenstehenden Punkten getroffen, die im Ergebnis keine Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter durch das Vorhaben erkennen lässt. Die Argumentationen im Umweltbericht wurden präzisiert und mit Fakten aus einer aktuellen Publikation belegt. Demnach gibt es für die Elbe um Magdeburg deutliche Hinweise auf eine dauerhafte Nutzung des Gesamtgebietes (LAU 2015), in der genannten Studie wird die am östlichen Stadtrand verlaufende Umflutehle als für den Fischotter deutlich attraktiver ausgewiesen, als die Elbe in Magdeburg, die Nachweise der Art im Stadtgebiet beschränken sich auf wenige Markierungsstellen und machen eher den Eindruck, dass es sich hier um vereinzelte oder zufällig durchwandernde Tiere handelt - die anthropogenen Störungen und Beeinträchtigungen sind hier sehr hoch, so dass hier nicht von einer dauerhaften Ansiedlung ausgegangen werden kann. Dieses Problem kann nur durch ein städtisches Verkehrskonzept geklärt	
--	--	--	---	---	--

		zu bestimmten Zeiten kaum noch vorhanden ist. Die Minderungsvorschläge in diesem besonders sensiblen und sehr stark vorgeschädigten Bereich beschränken sich auf vage formulierte Prüfaufträge für die Zukunft. Seit Beginn der planerischen Bearbeitung des Stadtparks, etwa seit 1992, wurde an der Problematik der Beschränkung der Zufahrtsmöglichkeiten für den motorisierten Verkehr gearbeitet, ohne dass es bisher zu einer Lösung gekommen wäre. Die Vorschläge zum Baumschutz sind im Vergleich zur 1. Beteiligung präzisiert und verbessert worden. Für den Seilerweg als Transportstrecke von und zur Baustelle sind die Vorschläge jedoch noch verbesserungsbedürftig. Hier ist dafür Sorge zu tragen, dass die Fahrzeuge den befestigten Weg nicht verlassen können, so dass es weder zu Anfahrtschäden noch zum Befahren des unbefestigten Wurzelbereichs kommen kann. Die auf Seite 43 erwähnte Anlage von Ersatzpflanzungen stellt keine Eingriffsminderung, sondern vielmehr eine Kompensation dar. Dies wurde bereits im Rahmen der 1. Beteiligung kritisiert. In der Bewertung des Bestandes in der Eingriffsbilanzierung auf Seite 48 wurde den Biotoptypen „Gebäude“, „Terrasse“ und „befestigte Fläche“ ohne Begründung jeweils ein Erhaltungszustand von 0,2 zugeordnet. Diese Biotoptypen tragen schon aufgrund ihrer typischen Eigenschaften praktisch nichts zur Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bei. Dies wird durch den Biotopwert von 0 bzw. 0,1 ausgedrückt. Eine befestigte oder gar versiegelte Fläche weist in der Regel ihren naturfernsten Zustand unmittelbar nach ihrer Herstellung auf. Mit zunehmendem Alter wird sie, vor allem wenn sie nicht genutzt wird, nach und nach als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nutzbar indem z.B. Fugen sich begrünen oder Moosbeläge darauf entstehen. Nach einigen Jahren wird sich eine Humusdecke darauf	werden und betrifft den gesamten Park. Ein einzelnes Vorhaben kann dies nicht lösen. Wurde beachtet und im Umweltbericht durch entsprechende Auflagen in den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgehalten. Dies wurde im Umweltbericht berichtigt. Die Bilanzierung wurde entsprechend den nebenstehenden Hinweisen überarbeitet.	
--	--	---	--	--

		bilden und eine mehr oder weniger geschlossene Vegetationsdecke tragen. Das Brachfallen der befestigten Flächen im Plangebiet bedeutet also für die Funktionserfüllung im Naturhaushalt einen entwicklungsfähigen Zustand, der im Magdeburger Modell mit dem Wert 0,8 belegt ist. Die neu angelegten Flächen hingegen, bei denen eine intensive Nutzung eine solche Entwicklung verhindert, müssten mit dem Wert 0,6 für „stagnierend“ belegt werden. Die Bewertung des Erhaltungszustands der Grünflächen ist ebenfalls zu korrigieren. Sie sind durch die langjährige Pflege in einem optimalen Zustand gemessen an dem, was ein Biotoptyp mit dem Wert 0,4 leisten kann, demnach in einem Erhaltungszustand von 1. Diese Bewertung ist insbesondere auch deshalb angemessen, weil für den geplanten Zustand bei jedem neu angelegten Biotoptyp von einer optimalen Entwicklung nach nur zehn Jahren ausgegangen wird. Die hier bewerteten vorhandenen Flächen existieren schon seit einem erheblich längeren Zeitraum. Bei einer korrekten Bewertung ergibt sich für den Bestand ein Gesamtwert von 562,8 Punkten. Für den geplanten Zustand ergibt sich bei analoger Anwendung der Kriterien ein Gesamtwert von 543,52 Punkten, mithin ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 19,28 Punkten. Auch wenn bei einem so geringen Defizit immer noch von einem Ausgleich auszugehen ist, sollte die entsprechende Bewertung korrekt ausgeführt werden. Die Darstellung der landschaftspflegerischen Maßnahmen (S. 49 und 50) ist für die Maßnahme E 1 nicht nachvollziehbar. Es sollen drei Laubbäume als Ersatz gepflanzt werden. Diese sollen gemäß den Hinweisen zu den Baumpflanzungen E1 „in Reihen mit einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Pflanzabstand von 1,5 m innerhalb der Reihen“ gepflanzt werden. Dabei soll „der Laubbaumanteil... gleichmäßig über die gesamte Fläche“ verteilt werden. Da nicht davon	Wurde im Umweltbericht textlich entsprechend den nebenstehenden Hinweisen geändert	
--	--	---	---	--

			auszugehen ist, dass hier ein sogenannter „Clump“ gepflanzt werden soll, sollten die Pflanzabstände deutlich größer gewählt werden.		
	untere Immissionsschutzbehörde	14.10.15	Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird dem geplanten Bauvorhaben zugestimmt.		Kein Beschluss erforderlich
	untere Wasserbehörde	04.11.15	Der B-Plan betrifft nicht die Ausweisung eines <i>neuen Baugebietes</i> (§ 78 (1) Nr. 1 WHG). Damit sind die Anforderungen nach § 78 (2) WHG nicht zu erfüllen. Für die Genehmigung des Einzelvorhabens sind die Voraussetzungen des § 78 (3) WHG zu erfüllen. Eine entsprechende Baugenehmigung ist zu beantragen.		Kein Beschluss erforderlich
	Amt 61 untere Denkmalschutzbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg	Per Mail 12.11.15	Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250-5.1 "Haus der Athleten". Mit unserer Stellungnahme vom 20.03.2015 haben wir die Beeinträchtigung der Baudenkmale "Stadtpark Rotehorn" und "Schweizer Haus" durch die Anböschung des Untergeschosses hingewiesen. Mit dieser wurde sich im neuen Entwurf zum Gebäudeneubau "Haus der Athleten" vom April 2015 auseinander gesetzt. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird die untere Denkmalschutzbehörde weiter beteiligt. Beurteilungsfähige Unterlagen zur Freiraumplanung und Gestaltung der Fassade (Material/Farbe usw.) sollten bereits in dieser Phase vorgelegt werden.	Es erfolgt die weitere Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren.	Kein Beschluss erforderlich
15	Amt63 untere Bauaufsichtsbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg	12.10.15	1. Höhenangaben fehlen im Planblatt, damit die Bezugsgröße für die Höhe der baul. Anlage. Höhenangaben sind demnach im Planblatt zu ergänzen. 2. Die Zulässigkeit von Überschneidungen von Abstandsflächen, wie sie gem. Begründung 5.2 genannt ist, ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. 3. Für das Vorhabengrundstück (3 Einzelflurstücke)	Die Höhenangaben werden in der Planzeichnung ergänzt.	kein Beschluss erforderlich

			besteht bereits eine Vereinigungsbaulast. 4. Gem. § 6 Abs. 2.BauO LSA müssen Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Sollte dies, wenn auch nur teilweise, nicht gewährleistet werden können, ist zu prüfen ob die Lage der Abstandsflächen legitim innerhalb öffentlicher Verkehrs-, Grün- und Wasserfläche liegen. Andernfalls ist eine Baulasteintragung zur Abstandsflächensicherung erforderlich. Die beigefügten Unterlagen der Vorplanung (Zeichnung Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Perspektiven) sind im Rahmen dieser Stellungnahme nicht geprüft worden.	Auf Grund der Bebauung der auskragenden Baukörper im 1.OG bis an die Grundstücksgrenzen erfolgen Überschreitungen zum öffentlichen Raum. Hier erfolgt die Anwendung gem. § 6 (2) Satz 2 im Baugenehmigungsverfahren. Hinweise wird zur Kenntnis genommen.	
16	Amt 66 Tiefbauamt und untere Straßenverkehrsbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg	30.09.15	Seitens des Tiefbauamtes und der unteren Straßenverkehrsbehörde gibt es keine Hinweise zum o.g. B-Plan.		Kein Beschluss erforderlich