Landeshauptstadt Magdeburg

DS0513/15 Anlage 1

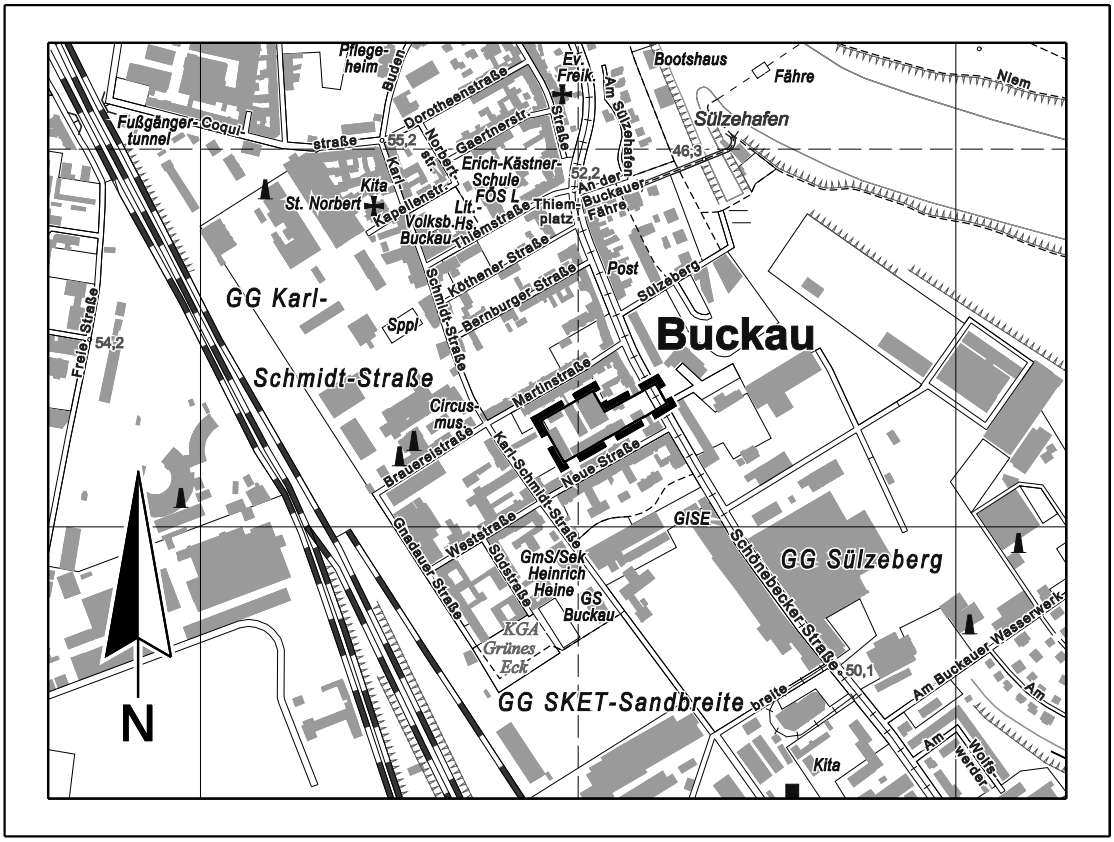
Stadtplanungsamt Magdeburg

Behandlung der Stellungnahmen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 455-2.1

SCHÖNEBECKER STRASSE 51

Stand: November 2015



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 11/2015

Planverfasser:

Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl.-Ing.(TH) Thomas Schäfer

Haintorstrasse 8

36 280 Oberaula

1. Beteiligung der Öffentlichkeit

1.1. Bürgerversammlung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 27.05.14 als Bürgerversammlung durchgeführt. 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 (Reduzierung um ein Vollgeschoss gegenüber dem Vorentwurf 5/2014 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes).	Beschluss 2.1: 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 Vorhabenplanung teils gravierende Auswirkungen auf Nachbargrundstücke zu verzeichnen. Die geplante bauliche	Durch den Erwerb des Grundstücks durch die Vorhabenträgerin sind auch deren wirtschaftliche und private Belange zu berücksichtigen. Über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Bau- und Planungsrecht neu hergestellt, wobei die Ziele der Sanierungssatzung sowie alle betroffenen Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen sind.	Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

	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. 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. 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.	Für die Bebauung im Bereich der bestehenden Grenzmauer an der Nordseite der Wohngrundstücke Neue Straße erfolgte eine Änderung an der Planung dahingehend, 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 zurückgenommen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wurden ebenfalls Veränderungen an der Vorhabenplanung vorgenommen - mit der Zielstellung eines für alle Beteiligten vertretbaren Kompromisses. Gebäudehöhen wurden hier reduziert und Abstände vergrößert. Auch der Stellplatznachweis wurde überarbeitet. Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass Baulinien durch Baugrenzen ersetzt wurden und die Höhe der baulichen Anlagen reduziert wurde. Die Erschließung über die bestehende Grundstückszufahrt wird für ausreichend erachtet.	
4	Es wird auf die mögliche Blendwirkung der Solaranlagen verwiesen.	Ob eine Blendwirkung eintritt, ist vom Winkel des Lichteinfalls, von der Oberfläche der Solaranlage und vom Immissionsort abhängig. Nach den Regelungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes gilt sie als schädlich, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet ist, Gefahren oder erhebliche Nachteile bzw. Belästigungen für die Allgemeinheit oder für Nachbarn herbeizuführen. Aufgrund des wechselnden Einstrahlungswinkels des Sonnenlichts ist eine konstante, tages- und jahreszeitunabhängige Belästigung von Nachbarn praktisch ausgeschlossen.	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. Im Bestand weist die bestehende Grenzmauer Höhen zwischen 4,50m und	Kein Beschluss erforderlich.

	ne Höfe.	5,50m auf. Nach Planrealisierung wird eine Gebäudehöhe von bis zu 6.50 m in drei Metern Entfernung zur Grundstücksgrenze und auf der Hälfte des Baufeldes von bis zu 10,50 m Höhe in 9 bzw. 10 m Entfernung zur Grundstücksgrenze entstehen. Diese Bebauung ist städtebaulich vertretbar, da sie sich nördlich der Wohngebäude Neue Straße befindet und daher keinen Einfluss auf die Besonnung der vorhandenen Wohnungen hat.	
6	Eine Durchquerungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer zwischen Karl-Schmidt-Straße und Schönebecker Straße wäre schön.	Bei dem Grundstück handelt es sich um eine private Fläche innerhalb eines städtischen Quartiers. Dieses Quartier ist allseitig von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben. Eine öffentliche Durchwegung über private Grundstücksflächen ist nicht erforderlich. Die Vorhabenträgerin plant einen ruhigen Gartenraum im rückwärtigen Teil der Grundstückes.	Beschluss 2.3: Der Anregung wird nicht gefolgt.
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 Bildungsveranstaltungen vorgesehen. Die von der Vorhabenträgerin geplante Bildungseinrichtung gehört planungsrechtlich zu den Anlagen für kulturelle Zwecke, die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind. Die Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO müssen nicht der Gebietsversorgung dienen, aber nach Art und Umfang der Eigenart des Gebiets entsprechen. Mit der geplanten Einrichtung wird die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes nicht gefährdet. Eine unzulässige Lärmentwicklung ist nicht zu befürchten.	Beschluss 2.4: Den Bedenken wird nicht gefolgt.
8	Die Zufahrtssituation im Haltestellenbereich wird kritisch bewertet. Durch die geplante intensive Grundstücksnutzung werden hier mögliche Probleme und Gefährdungen gesehen.	Die MVB und die Straßenverkehrsbehörde wurden im weiteren Verfahren beteiligt. Die Grundstückszufahrt kann erhalten bleiben. Aufgrund der Haltestelle ist nur ein Rechtsausbiegen aus dem Grundstück möglich. Die Vorhabenplanung steht einem barrierefreien Ausbau der Straßenbahnhaltestelle nicht entgegen.	Beschluss 2.5: Den Bedenken wird nicht gefolgt.

1.2. Schriftliche Stellungnahmen

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss-vorschlag
1	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. 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. Die Ansiedlung der eigenen Familie erfolgte unter diesen Entwicklungsvorstellungen. Auch die öffentliche fußläufige Durchquerbarkeit des Quartiers fehlt jetzt. 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. 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?	Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs wurden gegenüber dem Vorentwurf verändert im Sinne der Stellungnahme des Bürgers. Dennoch entsteht eine Beeinflussung seines Grundstückes, welche jedoch im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse vertretbar ist. Mit den vorgenommenen Veränderungen wird auch den Zielen der Sanierungssatzung besser Rechnung getragen, wenn auch insgesamt eine bauliche Verdichtung im Innenhof weiterhin geplant ist. 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. Mit dem Bebauungsplan wird ein Kompromiss hergestellt zwischen den wirtschaftlichen Belangen der Vorhabenträgerin und den allgemeinen Grundsätzen städtebaulicher Planung und den Sanierungszielen im Besonderen. Im Vorentwurf war eine maximale Gebäudehöhe von 14 m lediglich im Anschluss an das vorhandene Hintergebäude Martinstraße 20 eingetragen; angrenzend an die Martinstraße 21 waren maximal 7,5 m vorgesehen. Im Plan zur Sat-	Beschluss 2.6: Den Bedenken wird teilweise gefolgt.

	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.	zung wurden an dieser Stelle max. 4,30 m festgesetzt (Teilfläche des Baugebietes E2). Aufgrund der Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen im Anschluss an die Martinstraße 21 wird der Stellungnahme teilweise gefolgt.	

Während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gingen weitere schriftliche Stellungnahmen von Anwohnern und Eigentümern ein:

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss-vorschlag
2.	Stellungnahme von Anwohnern und Eigentümern (Fr. und Hr. P., Fam. Z., Hr. K.) v. 03.10.15	Es handelt sich um die gebündelte Stellungnahme von Anliegern.	
2.1	Es ist zu erkennen, dass es zwischen den Plänen Teil A des Bebauungsplanes und dem Plan in der Begründung zum Bebauungsplan Differenzen in der Darstellung gibt.	Zu 2.1 Differenzen in der zeichnerischen Darstellung: Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das konkrete Vorhaben ist in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellt und wird Teil des Durchführungsvertrages. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgeschlossen. Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden so gewählt, dass städtebaulich vertretbare Gestaltungsspielräume bei der Umsetzung möglich sind.	Kein Beschluss erforderlich.
2.2	Die Formulierung „Fortführung einer historischen Kubatur“ wird in Frage gestellt. …Es wird eine für die Anwohner ungünstige Situation intensiver Innenraumbebauung wieder neu hergestellt, die in den letzten Jahren durch umfangreiche und erfolgreiche Stadtsanierung im Bereich Buckau zum Positiven verändert wurde. Zum Beispiel hat es eine 3-geschossige Bebauung auf dem Gelände, schon gar nicht bis 11 m (Teil A), nie gegeben. Die Höhe von 11 m	Zu 2.2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt die konkrete Zulässigkeit der baulichen Nutzung im Plangebiet. Es handelt sich um eine neue Nutzung. Die kritische Sicht der Anwohner und Eigentümer auf die bauliche Entwicklung des Plangebietes resultiert offensichtlich aus dem Vergleich mit Grundstücken an der „Grünen Mitte“ von Buckau. Durch eine teilweise 3-Geschossigkeit innerhalb des Plangebietes	

	stehe im Widerspruch zu bisherigen Festlegungen. Die Behauptung, das Quartier würde von 4 – 5-geschossigen Gebäuden geprägt werden, ist falsch. Diese Situation trifft aber nur auf sehr wenige Gebäude der Neuen Straße zu. In der Martinstraße befinden sich überwiegend 3-geschossige Bauten, die mit der möglichen Bebauungsdichte auf dem beschriebenen Gelände deutlich benachteiligt würden.	sind die Belange der Anlieger nicht in unzulässiger Weise betroffen. Bei der Angabe zur Zahl der Geschosse wurden ausgebaute Dachgeschosse als Vollgeschosse berücksichtigt. Das Gefühl einer Benachteiligung kann durch andere Erwartungen an die Entwicklung des Quartiers entstanden sein.	
2.3	Hinzu kommt, dass die im Teil A des Bebauungsplanes angeführten Höhen der Gebäude letztlich durch die textlichen Festlegungen in Teil B deutlich überschritten werden können.	Zu 2.3 Die kritisierte textliche Festsetzung ermöglicht einen Gestaltungsspielraum, der städtebaulich vertretbar ist.	
2.4	Den öffentlichen Bezug zum bereits jetzt abgeschotteten Gartenbereich wird es in der beschriebenen Form nicht geben.	Zu 2.4 Da es sich um einen Gartenbereich auf privater Grundstücksfläche handelt, wurde die Begründung geändert.	
2.5	Kritik an der Formulierung „abgesenkte Bauweise“, Die meisten Gebäude werden deutlich erhöht und erweitert. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die GFZ (Geschossflächenzahl) gegenüber dem Bestand deutlich erhöht wird.	Zu 2.5 Die Formulierung „abgesenkte Bauweise“ war missverständlich und wurde geändert.	
2.6	Die angebliche Schaffung eines „Ruheraumes“ kann auf Grund der geplanten Nutzung nicht nachvollzogen werden. Es wird in der Planung von täglich (?) bis zu 60 Seminarteilnehmern ausgegangen. Eine genaue Beschreibung der Abläufe liegt mit dem Bebauungsplan nicht vor, so dass davon ausgegangen werden muss, dass auch an Wochenenden Seminare in der Teilnehmerstärke von 60 Personen stattfinden könnten. Eine derart massive Nutzung des Geländes mit dem zu erwartenden An- und Abreiseverkehr wird auf jeden Fall die umliegende familienbezogene Bebauung stark beeinträchtigen. Außerdem Kritik an „Veranstaltungen“; welche Größenordnung von Veranstaltungen ist geplant?	Zu 2.6 Es sind Bildungsveranstaltungen vorgesehen. Mit Ruhestörung ist nicht zu rechnen. Die Stellplätze werden im östlichen Teil des Grundstücks konzentriert, so dass im westlichen Teil des Grundstücks ein Ruhebereich entstehen kann.	
2.7	Die im Bebauungsplan enthaltenen Höhenbezugspunkte sind nicht nachvollziehbar. Zweifel an einem Höhenunterschied von ca. 2 m zwischen dem Bereich Einfahrt im Osten bis zum Bereich Baufläche C	Zu 2.7 Die im Plan enthaltenen Bestandshöhen des Geländes (Bezugshöhen) wurden durch den Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht der Landeshauptstadt Magdeburg ermittelt.	

2.8 2.9	Im Textteil B des Bebauungsplanes Pkt. 2.3.1 wird für die Bauflächen D und G eine Erweiterung der Gebäudehöhe zugelassen, wenn diese mit Sattel- oder Pultdach ausgeführt werden. Es ist darauf zu verweisen, dass die Überschreitung der bisher bestehenden Gebäudehöhen nur unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen erfolgen kann. In der Begründung zum Bebauungsplan ist davon die Rede, dass der wirtschaftliche Nutzen rein gemeinnützigen Zwecken zu Gute kommen soll. Wie soll das im Einzelnen aussehen und wie wird das gesichert? Wer kontrolliert die Einhaltung der im Bebauungsplan festgehaltenen Nutzungen (Studenten etc.), die einen erheblichen Einfluss auf die Umstände der Umsetzung des Vorhabens (z.B. Parkplatzsituation) haben werden. Zweifel am Nachweis der erforderlichen Stellplätze in Abhängigkeit von den geplanten Nutzungseinheiten (u.a. 60 Seminarteilnehmer) Es scheinen nicht ausreichend Stellplätze zu sein. Im Umfeld wird das zu einer extrem angespannten Parkplatzsituation führen. Aufgrund der vorgenannten Punkte wird angezweifelt, dass sich für die umliegenden Anwohner bzw. Eigentümer aus den Maßnahmen ein Mehrwert ergeben wird (s. S. 13 der Begründung).	Zu 2.8 Die nach Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt einzuhaltenden Abstandsflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen im Planteil A nicht eingeschränkt. Die Thematik der Abstandsflächen wurde mit der Vorhabenträgerin und der Unteren Bauaufsichtsbehörde ausführlich besprochen. Zu 2.9 Dazu hat die Vorhabenträgerin erklärt, dass sie beabsichtigt, das Vorhaben in eine Stiftung zu überführen. Im Rahmen des im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebietes besteht ein Nutzungsspielraum, der mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträgerin konkretisiert wurde. Die Stellplatzbilanz wurde überarbeitet. Es wurde die Mittelwerte nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg angesetzt. Die Schaffung ausreichender Stellplätze ist Bestandteil des Vorhabens. Weitergehende planungsrechtliche Regelungen zur Gewährleistung einer nicht störenden Nutzung des Grundstücks im Rahmen der Baugebietsfestsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ sind nicht erforderlich. Die Vorhabenträgerin hat die Zahl der Nutzungseinheiten und Zahl der Stellplätze aktualisiert. Die nebenstehenden Zweifel werden zur Kenntnis genommen. Es ist kein Abwägungsbeschluss erforderlich.	
3 3.1	Stellungnahme von Anwohnern und Eigentümern (Fr. und Hr. D.) v. 05.10.15 Bedenken und Einwände Da in den Plänen von Frau Girmes zwei unterschiedliche Varianten vorliegen, muss eine differenzierte Betrachtung vorgenommen werden. Wir beziehen uns in diesem Schreiben auf den Bebauungsplan und nicht auf die Zeichnung in der Begründung. Im Bebauungsplan sind: Die Grenzabstände u. a. zwischen den Grundstücken zur Martin-	 Zu 3.1 Die Vorhabenträgerin möchte den Bestandsschutz der vorhandenen	

	straße 21 (Baufläche E2) sind nicht eingehalten.	Bausubstanz nutzen und die Natursteinmauer an der Grundstücksgrenze erhalten. An dieser Stelle wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Baugrenze festgesetzt, d.h. die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wären bei der Neuerrichtung eines Gebäudes einzuhalten, sofern keine öffentlich-rechtliche Sicherung durch eine Baulast auf dem Nachbargrundstück erfolgt.	Kein Beschluss erforderlich.
3.2	In der Beschreibung von Teil B beabsichtigt Frau Girmes eine Bebauungshöhe von 8 Metern. Dies widerspricht dem Stadtratsbeschluß zur Bebauungshöhe von maximal 7 Metern.	Zu 3.2 Der Stadtratsbeschluss vom 09.07.15 zum Planentwurf der Vorhabenträgerin erfolgte aufgrund eines Antrages des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr ohne schriftliche Begründung. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat die Vorhabenträgerin eine Stellungnahme abgegeben, in der sie auf das vorhandene Bestandsgebäude mit einer Höhe von ca. 4,30 m verweist. Dieses Natursteingebäude soll erhalten werden. Für das Aufsetzen eines 1. Obergeschosses und die Dachausbildung wird insgesamt eine max. Höhe von 8 m erforderlich. Im Nachbarbereich zur Martinstraße 21 wird auf das Aufsetzen eines 1. Obergeschosses verzichtet. Darüber hinaus schlägt die Verwaltung vor, der Stellungnahme der Vorhabenträgerin bezüglich der max. Höhe von 8 m zu folgen. (s. nachfolgende Behandlung der Stellungnahme der Vorhabenträgerin)	
3.3	Die Höhenfestsetzungspunkte sind so nicht zu akzeptieren. Da es sich um ein abfallendes Gelände handelt müssen alle Höhenfestsetzungspunkte an den relevanten Grundstücksgrenzen gesetzt werden. Ansonsten ist von einer starken Abweichung in den daraus folgenden Gebäudehöhen auszugehen.	Zu 3.3 Wesentliche Geländehöhen als Bezugshöhen zu ermitteln, ist in der Bauleitplanung üblich. Dies ist im Annäherungsbereich an die Martinstraße 21 erfolgt (Bezugshöhe 55,1 m ü. NHN). Gegenüber dem ausgelegten Planentwurf wurde im betreffenden Bereich die Zahl der Vollgeschosse auf max. ein Vollgeschoss und die max. Höhe von 4,30 m über der Bezugshöhe reduziert. Aus städtebaulicher Sicht wird damit den Belangen der Anwohner ausreichend Rechnung getragen.	
3.4	Die in Teil B und in der Begründung zur Anlage 1 beschriebenen Dach und Terrassenflächen sind teilweise in der Grenzsituation nicht eindeutig als nicht begehbare Bereiche ausgewiesen.	Zu 3.4 Im Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgte im Bereich der Abstandsfläche (3 m) die Änderung von „Dachgarten“ in „Gründach“ (dient nicht dem Aufenthalt von Personen).	
3.5	Im Allgemeinen ist zu den vorliegenden Plänen auszuführen, dass die beschriebenen Kubaturen der angrenzenden Häuser nicht auf-	Zu 3.5. Durch den Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht wurden die First- und Traufhöhen der angrenzenden Gebäude ermittelt. Diese	

	genommen werden. Es ist schlichtweg falsch, dass hier eine klassische Kubatur des Geländes weitergeführt wird. Der geplante Bebauungsplan geht von einer massiven Bebauung in seinem Ursprungsdokument aus. Teil B ist dafür ja nicht relevant. Es wird zudem ein deutlicher Zuwachs an Geschoßflächen angestrebt. Die Stellplatzflächenberechnung wird eher positiven Vermutungen als realen Bedürfnissen gerecht. Auch sind die Grundlagen der Berechnung eher zweifelhaft. Zur Situation des Gartens wurde immer darauf hingewiesen, dass es einen Garten mit altem Baumbestand geben soll. In den neuen Beschreibungen sind alle alten Bäume entfernt.	Bestandskarte liegt im Stadtplanungsamt zur Einsicht vor. Bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse wurden ausgebaute Dachgeschosse berücksichtigt.	

Während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs ging folgende Stellungnahme der Vorhabenträgerin v. 04.10.2015 ein:

	Stellungnahme der Vorhabenträgerin	Abwägung	Beschluss-vorschlag
1	Der ausgelegte B-Plan ist mit der darin erkennbar werdenden Idee der Entwicklung eines innerstädtischen Brachengrundstücks von erheblicher Größe das Ergebnis eines umfänglichen Beratungs- und Aushandlungsprozesses zwischen der Bauverwaltung in ihrer pluralen Ausdifferenzierung sowie einigen wenigen weiteren Akteuren mit Interessen und Stellungnahmen auf der einen Seite und mir als Grundstückseigentümerin und Investorin auf der anderen. Das Ergebnis beinhaltet insofern meinerseits eine Reihe von Bezugnahmen auf Interessen und Belange, die an mich heran getragen wurden und die in ihrer Aufnahme zu dem vorliegenden Vorhabenplan und Entwicklungskonzept geführt haben.	Zu 1. Die Vorhabenträgerin weist darauf hin, dass im Abstimmungsprozess zum Plan bereits unterschiedliche Belange berücksichtigt wurden. Aus Ihrer Sicht sind Erläuterungen und Qualifizierungen zu einzelnen Festsetzungen erforderlich.	

	Dem damit entstandenen Vorschlag kann ich entsprechend folgen. Diese grundsätzliche Zustimmung meinerseits verbindet sich allerdings damit, dass ich nachfolgend deutlich machen möchte, zu welchen Punkten mir Erläuterungen und Qualifizierungen der Festsetzungen erforderlich erscheinen:		
2	Der jetzt vorgelegte Plan sieht - aufgrund des entsprechenden Ratsbeschlusses - an der Schönebecker Straße eine straßenbegleitende Bebauung als Lösung vor. Da eine Blockrandbebauung in dem von der Stadt beschlossenen Aufstellungsbeschluss zu diesem Grundstück nicht vorgesehen war, sondern an dieser Stelle Parkplätze ausgewiesen waren, galt es hier einen sinnvollen, gemeinsam gangbaren Weg zu finden. Dieser besteht in einer Raumkantenschließung, die einerseits die Öffnung des Grundstückes zur Elbe hin - und zwar klimatisch auch für das umgebende Quartier - zu erhalten ermöglicht, und die andererseits als eine lebendig gestaltete, ins Auge fallende Raumkante zu denken ist, weil sie sich nur in Teilen mit einem Wohn-Geschäftshaus und zu anderen Teilen mit einer quasi schwebenden großräumigen künstlerischen Installation verbinden wird. Letzteres nimmt Bezug auf die Merkmale des Stadtteils Buckau als Kreativstandort und ebenso auf die anhängige Bewerbung Magdeburgs als Kulturhauptstadt. Eine solche Bebauung kann und soll in ihrer Realisation in Kooperation mit den Kulturverantwortlichen in der Stadt, aber auch mit regionalen, nationalen und internationalen Künstlern und Architekten angegangen werden und ist insofern als ein mittel- bis langfristiges Vorhaben zu denken, das in seiner Finanzierung andere Wege als eine übliche, notwendig renditeträchtige Kreditfinanzierung wird finden müssen, aber auch wird finden können. Der dazu vom Künstler und Architekten, Urs Grosch (Horst Gröschel), vorgelegte künstlerische Entwurf ist als eine Prinzipiendarstellung zu verstehen, die im Augenblick die Funktion hat, das vielfach artikulierte Vorstellbarkeitsbedürfnis zu befriedigen und den zu veranlassenden Ausschreibungen für mögliche Realisationen eine Richtung zu geben.	Zu 2. Der Stadtratsbeschluss vom 09.07.15 zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezog sich auf eine geschlossene Bauweise an der Schönebecker Straße. Die Vorhabenträgerin hat eine Visualisierung erarbeiten lassen, wie sie die Raumkante an der Schönebecker Straße unter Erhalt der erforderlichen Grundstückszufahrt durch eine aufgeständerte solartechnische und künstlerische Installation mit Ausstellungsraum schließen möchte. Im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr am 01.10.15 wurde diese Visualisierung gezeigt, die mehrheitlich zustimmend z. K. genommen wurde. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich vertraglich, nach Maßgabe der wirtschaftlichen Möglichkeiten eine derartige Lösung zu realisieren.	Beschluss 2.7: Der Anregung wird gefolgt.
3	Der *öffentlich-ausgelegte Planentwurf* sieht - ebenfalls aufgrund des entsprechenden Ratsbeschlusses - im hinteren Bereich des Grundstücks auf den Bauflächen E2 und F eine nur 2-geschossige Bebauung von max. 7 Metern vor, wobei auf dem Gebäude E2 das Erdgeschoss ein Bestandgebäude darstellt, das durch seine Höhe von ca. 4,30 m, die erhalten werden wird, dazu ‚zwingt', das 1. OG mit einer adäquaten Raumhöhe und einer Dachdämmung auf 8 m zu veranschlagen. Diese Feststellung ist bereits Bestandteil der formulierten Festsetzung; in der zeichneri-	Zu 3. Aufgrund des geplanten Erhalts des Natursteingebäudes im Baufeld E2 regt die Vorhabenträgerin an, dort eine max. Höhe baulicher Anlagen von 8 m festzusetzen. Dieses bedeutet eine Änderung von max. 7 m (im ausgelegten Planentwurf) auf 8 m. Diese Erhöhung trägt nicht zur	Beschluss 2.8: Der Anregung wird gefolgt.

	schen Darstellung, die unabgesprochen verändert wurde …, ist das entsprechend zu korrigieren.	Verschattung der Nachbargrundstücke bei. Eine Teilfläche angrenzend zur Martinstraße 21 bleibt eingeschossig und wird mit einer max. Bauhöhe von 4,30 m festgesetzt. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen bleiben unberührt.	
3.1	Die Entscheidung für die durchgängige Zweigeschossigkeit auf den beiden benannten Gebäuden geht -jedenfalls in meiner Wahrnehmung - im Kern auf die Intervention eines Anreiners zurück, der eine Verschattung seines Hauses durch die ursprünglich punktuell vorgesehene Dreigeschossigkeit befürchtet. Wie beiliegendes Foto verdeutlichen kann, ist eine solche Verschattung nicht möglich, weil das Gebäude dieses Anreiners auch ohne dass meinerseits gebaut wird, bereits verschattet ist, dadurch dass das westlich an sein Grundstück angrenzende Hinterhaus, das renoviert ist und also Bestand haben wird, diese Verschattung bewirkt. An der entsprechend bestehenden Brandwand dieses Hinterhauses meinerseits hochzubauen, kann - in der Weise, wie es in dem vorgelegten Vorhabenplan vorgeschlagen wurde - keine darüberhinausgehende Verschattung zur Folge haben; sehr wohl kann aber die massive Brandwand, von mehr als 14 Meter Höhe, durch eine dreigeschossige, schlanke an ihr ‚hochwachsende' meinerseitige Bebauung optisch für alle, die sie sehen werden - also alle Bewohner der Neuen Straße, die in das Grundstück sehen - die bestehende Ansicht nur verbessern. Mir ist also nicht einsichtig, was gegen eine solche Verbesserung der Optik sprechen soll. Eine Verdichtung des Innenquartiers ist damit nicht verbunden; wohl aber eine andere, bewegtere städtebauliche Gestalt.	Zu 3.1 und 3.2 Im Baufeld E2 möchte die Vorhabenträgerin teilweise 3 Vollgeschosse errichten. Diese Anregung bezieht sich auf den Anbau an das sanierte Hintergebäude Martinstraße 20 (Ausführungen unter 3.1) und eine Teilfläche am südöstlichen Ende der Baufläche E2 (Ausführungen unter 3.2). Die Vorhabenträgerin verfolgt damit eine städtebauliche Differenzierung. Sie verweist auf die Umgebungsbebauung. Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass im Umfeld 3- bis 5-geschossige Gebäude vorhanden sind.	Beschluss 2.9: Der Anregung wird nicht gefolgt.
3.2	Das Erzielen einer bewegteren städtebaulichen Gestalt galt auch als der Gedanke der Bebauung in 3-geschossiger Höhe am südöstlichen Ende der Baufläche E2. Hier eine Reduktion auf Zweigeschossigkeit zu fordern, wo es um eine Bebauung in ca. 30 m Entfernung von jenem Schatten befürchtenden Nachbarn geht, ist mit Blick auf dessen Belange nicht nachvollziehbar. Sollte gemeint sein, dass nicht mehr Bewohner als etwa in dem B-Plan, der seitens der Stadt für das Grundstück einmal vorgesehen waren, auf dem 6700 qm großen Grundstück sein sollten, kann das ohne Problem vertraglich vereinbart werden. Das muss aber eben nicht dazu führen, dass eine punktuell höhere und dadurch bewegtere Bebauung untersagt wird. Aus städtebaulicher Sicht sind auf eine Grundstücksbreite von 60 Metern bei einer Grundstückstiefe von 135 Metern in einem Umfeld mit durchgängig 4-5 Stockwerken punktuell, und nicht nur an der Schönebecker Straße, drei Geschosse eher zu fordern als zu verneinen. Insofern sollte hier eine modifizierte Regelung gemeinsam mit der fachkundigen Mitarbeiterschaft des Stadtplanungsamtes gefunden werden. *…*	Die Vorhabenträgerin stellt unter 3.1 und 3.2 dar, dass die von ihr avisierten zwei 3-geschossigen Bereiche der Baufläche E2 keine Verschattung auf das Nachbargrundstück hervorrufen. Dazu hat sie der Stellungnahme zusätzliche Ausführungen und zwei Fotos beigefügt. Die Anregung einer stärkeren Differenzierung in der Gebäudehöhe wird vom Stadtrat gem. Beschluss vom 09.07.15 nicht befürwortet. Zwar wird der Darstellung der Vorhabenträgerin dahingehend gefolgt, dass mit der Erhöhung auf 3 Vollgeschosse in den beschriebenen Bereichen des Baufeldes E2 keine zusätzliche Verschattung auf das Nachbargrundstück Martinstraße 21 erfolgt, aber die städtebauliche Zielstellung des Stadtrates für die Bebauung des Quartierinnenbereiches besteht darin, nur im Bereich der Baufläche C drei Vollgeschosse zu ermöglichen (festgesetzte max. Höhe von 10 m).	

		Durch reduzierte Höhen und damit eine geringere Verdichtung des Blockinnenbereichs soll im Sinne der Sanierungsziele ein Ausgleich für die hochverdichteten Blockrandbereiche geschaffen werden.	
4	Unbeschadet dieses Vorgangs ist der Plan - so wie er ja bereits vom Rat der Stadt mit den zuvor diskutierten Modifikationen für die Auslage bewilligt wurde- tragfähig. Er entspricht auch zahlreichen, für den Stadtteil Buckau und eben dieses Sanierungsgebiet formulierten Entwicklungsperspektiven: Er unterstützt die orthogonale Öffnung des Stadtteils zu Elbe hin, die Schaffung neuer öffentlicher Räume, ohne dass der Stadt hier Kosten entstehen, die Realisierung von Begrünungen der Innenhöfe (hier entstehen ca. 1400 qm zusammenhängende reine Gartenfläche umgeben von ca. 700 qm weiterer Grün-/Gartenfläche und einem Zuwegungsnetz, was ebenfalls als begehbare Grünfläche ausgewiesen ist). Es entsteht insofern ruhiger, gärtnerisch eingefasster innerstädtischer Wohnraum durchgängig mit Freisitzen und Balkonen für alle Bewohner; es wird energetisch saniert und gebaut, so dass sich beispielhaft der Primärenergiebedarf reduziert und zugleich dabei deutlich wird, wie erneuerbare Energien in relevantem Umfang zum Bestandteil innerstädtischen Bauens werden können. Es wird so eine große innerstädtische Brache einer Nutzung derart zugeführt, dass die Baulichkeiten der Vornutzungen in ihrer Kubatur im Wesentlichen erhalten bleiben und konstruktiv aufgegriffen werden und zwar für erste Gebäude im Stadtteil Buckau von ca. 1870. Schließlich wird die Nutzungsweise mit den Forschungs- und Weiterbildungsanteilen das kulturelle Leben in Buckau bereichern können und insgesamt ein in seiner Qualität verlässlicher Raum dadurch entstehen, dass die hier realisierte Bebauung und Nutzung dauerhaft - in Form einer Stiftung - erhalten bleiben wird. Das kann schließlich den sich durchaus anbahnenden Gentrifizierungsprozessen in diesem Stadtteil entgegen zu wirken helfen.	Die Formulierung ist missverständlich. Es entstehen keine öffentlichen Verkehrsflächen und keine öffentliche Grünfläche.	
5	Anliegend der 'Beleg' dafür, dass es mit meiner geplanten Bebauung unmöglich ist, auf dem Grundstück des Nachbarn auf der Martinstr. etwas zu verschatten. Die beiliegenden Aufnahmen sind vom 9.1., 16.00 und 13.1. 13.00 und zeigen, dass, *ohne dass ich irgend etwas gebaut habe, das Haus des Nachbarn bereits vollständig verschattet ist.* Wenn ich an der hohen Brandwand 6 m nach links eingerückt 7 m hoch *(auf dem Bestandsgebäude)* baue, dann ist die bestehende Wand immer noch drei Meter höher und so kann der meinerseits geplante Bau auf dem Nachbargrundstück objektiv nicht mehr verschatten, als ohnehin jetzt schon verschattet ist.	Zu 5. Die Erläuterungen betreffen das Baufeld E2. Die Fotos zeigen die im Bestand vorhandene Verschattung des Gebäudes Martinstraße 21. Die Erläuterungen und Fotos der Vorhabenträgerin werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich

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. Außerdem gingen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes 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 und 24.09.15
Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH, Schreiben vom 28.08.14
Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 28.08.14 und 28.09.15
Handwerkskammer Magdeburg, Schreiben vom 12.08.14 und 17.09.15
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
Landesamt für Vermessung und Geoinformation vom 10.09.15 (nachträglich)

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

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, TÖB, Beauftragte	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss-vorschlag
1	26.08.14 16.09.15	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 Wochen 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 11.09.15	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 29.09.15	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	Die Zufahrt besteht bereits. Die Vorhabenträgerin weist darauf hin, dass durch das Vorhaben keine Veränderungen an der vorhandenen Grundstückszufahrt erforderlich sind und auch keine höhere	Kein Beschluss erforderlich.

			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.	Belastung der Gehwegüberfahrt gegenüber der früheren Grundstücksnutzung erfolgt. Für die Betriebssicherheit der Leitung ist der Leitungsträger verantwortlich. *Eine Direktabstimmung mit Avacon, Fr. W., am 20.10.15 ergab, dass die Zuständigkeit für die Kabeltrasse (altes Öldruckkabel, vermutlich um 1960/Mitte 1970 verlegt) Ende 2015 an die Netze Magdeburg GmbH übergeht.*	
4	01.09.14	Untere Bodenschutzbehörde	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 Setzungs-	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.	Kein Beschluss erforderlich.

			verhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen: *Folgenutzung* *Vegetationsart* *Regelmächtigkeit* Landschaftsbau Rasen 20-50 cm Landschaftsbau Stauden und Gehölze 40-100 cm Haus- und Kleingärten, sonstige Gärten Zier- und Nutzpflanzen 50-100 cm 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. 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. 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.		
5	01.09.14	Untere Wasserbehörde	Die Begründung im Punkt Ver- und Entsorgung ist wie folgt zu ergänzen:	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin	Kein Beschluss erforderlich.

			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.	weiter geleitet. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält entsprechende Ausführungen.	
6	08.08.14	Untere Denkmalschutzbehörde	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	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.	Die Hinweise wurden in die Begründung übernommen und der Vorhabenträgerin zur Beachtung zur Kenntnis gegeben.	Kein Beschluss erforderlich.
8	18.08.14	Behindertenbeauftragter	Im Hinblick auf die Barrierefreiheit der vorgesehenen Bebauung ist auf Folgendes hinzuweisen: 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. Bildungseinrichtung: Die öffentlich zugänglichen Teile dieser Gebäude müssen ebenfalls barrierefrei zugänglich und nutzbar sein (Seminarräume). Gleiches gilt für die Gästewohnungen und Zimmer. Verkehrsflächen: Die Verkehrsflächen auf dem Grundstück (Wege, Fahrbahnen) müssen so beschaffen sein, dass ein Befahren	Die interne Aufteilung und bauliche Gestaltung der Gebäude ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Ein entsprechender Hinweis zur Barrierefreiheit wird in die Begründung aufgenommen. 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 behin-	Kein Beschluss erforderlich.

			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. 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. 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.	dertengerecht vorgenommen werden.	
9	02.09.14	Seniorenbeirat	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.	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 Planungsprozess und steht damit in Übereinstimmung mit den Grundsätzen dieser Leitlinien.	Kein Beschluss erforderlich.
10	09.09.14	Untere Bauaufsichtsbehörde	1. Die letzte Änderung der BauO LSA vom 26. Juni 2013 muss auch bei den Grundlagen Anwendung finden. 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.	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. Zu 1: Die Grundlagen wurden aktualisiert.	Beschluss 2.10: Der Stellungnahme wird gefolgt.

			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 „großrädrigen Lastenhandwagen“ vorzunehmen ist ebenfalls nicht zeitgemäß und kann nicht genehmigt werden. Für diese zu erwartenden Ereignisse ist eine Erschließung erforderlich. 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. 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. 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 Sätzen 1 + 2 des v. g. Absatzes festzusetzen (Satzungserfordernis). 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. 7. Die Realisierung der Kurvenradien, Bewegungsflächen + Aufstellflächen für die Feuerwehr sind nicht erkenn-	Zu 2: Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden Zufahrtsflächen und Stellplätze dargestellt. Die Stellplatzbilanz wurde aktualisiert. Zu 3: 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 wurde der Garten dargestellt. Zu 4 bis 6: Im Planteil A ist eine Baulinie im Bereich der Grenzbebauung Martinstraße 19 und 20 festgesetzt (Baufläche E1 und teilweise E2), auch wenn dafür derzeit aufgrund der bestehenden Grenzbebauung der Nachbargrundstücke kein Satzungserfordernis besteht. Für die geplante Umnutzung des Feldsteingebäudes besteht Bestandsschutz hinsichtlich der Außenwand an der Grundstücksgrenze zur Martinstraße 21. Ansonsten wurden die im Vorentwurf enthaltenen Baulinien an Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken durch Baugrenzen ersetzt. Die Abstandsflächen müssen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden oder durch Baulasten mit den Nachbarn geregelt werden. Zu 7 und 8: Zuwegungen und die Wendefläche für Feuerwehrfahrzeuge wurden im	

			bar. 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.	Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Zum Haltestellenausbau liegen noch keine Planungen vor. In der Begründung zum B-Plan wird auf die dann notwendige Abstimmung mit den MVB verwiesen. Die Belange des Rettungsverkehrs sind in der Baugenehmigungsphase zu berücksichtigen.	
			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.	Der Müllsammelplatz wurde in das Baufeld A integriert, dies ist in der Begründung ausgeführt. Die Fahrzeuge der Abfallwirtschaft werden das Gelände nicht befahren.	
			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).	Zu 9: In die textlichen Festsetzungen wurde aufgenommen, dass in den Bauflächen A und H Einzelhandelsbetriebe bis 400 m² Verkaufsfläche zulässig sind (Übernahme aus B-Plan Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“).	
			10. Gem. § 8 BauO LSA sind ab 3 WE Kinderspielflächen für Kleinkinder vorzusehen.	Zu 10: Der Hinweis wurde an die Vorhabenträgerin weiter geleitet.	
			11. Es muss eine Festsetzung aufgenommen werde, 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.	Zu 11: Im Planteil A ist eine Baulinie im Bereich der vorhandenen Grenzbebauung Martinstraße 19 und 20 festgesetzt (Baufläche E1 und teilweise E2), auch wenn dafür derzeit aufgrund der bestehenden Grenzbebauung der Nachbargrundstücke kein Satzungserfordernis besteht. Die Regelungen in § 29 BauO LSA sind beim Bau-	

				antrag beachten.	
(10)	05.10.15	Untere Bauaufsichtsbehörde	Die Stellungnahme betrifft vorrangig die Themen Abstandsflächen, Stellplätze und Feuerwehrbelange. 1. Baufläche A: Hinweis auf laufendes Baugenehmigungsverfahren 2. Nordöstlicher Teil Baufläche B: Der Baugenehmigungsstand ist in das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen. 3. Südwestlicher Teil Baufläche B: Bei begehbaren „Dachgärten“ entstehen Abstandsflächen auf der Erdgeschoss-Decke an der Grenze. Eine Baugenehmigung ist nur möglich, wenn eine öffentlich-rechtliche Sicherung (Baulast) eingetragen werden kann. 4. Baufläche C: ebenfalls Hinweis auf erforderliche Baulast, wenn Gebäudestellung wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt 5. Baufläche D: ebenfalls Hinweis auf erforderliche Baulast, wenn Gebäudestellung wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und eine Nutzungsänderung, Umbau und ggf. Neubau des eingeschossigen Gebäudes erfolgt 6. Baufläche E2: Im Bereich der östlichen Bebauung eingeschossig mit Dachgarten zur Grundstücksgrenze Martinstraße 21 ist eine Baulastsicherung erforderlich, da hier keine bestehende Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück vorhanden ist. 7. Baufläche G: ebenfalls Hinweis auf erforderliche Baulast, wenn Gebäudestellung wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und ein Neubau bzw. eine wesentliche Nutzungsänderung erfolgt	Die Stellungnahme wurde in einer gemeinsamen Besprechung mit der Vorhabenträgerin am 06.10.15 ausgewertet. Zu 1.: Das Bauvorhaben an der Schönebecker Straße wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrs am 01.10.15 beispielhaft vorgestellt. Die Besonderheit des Vorhabens besteht in einer Schließung der Raumkante durch eine künstlerische und solartechnische Installation mit aufgeständertem Ausstellungsraum. Zu 2.: Der Baugenehmigungsstand wurde in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen. Zu 3., 4., 5.,7.: Die Hinweise betreffen die weitere Objektplanung und wurden mit der Vorhabenträgerin ausgewertet. Die Stellungnahme wurde zur weiteren Beachtung übergeben. Zu 6.: Die Vorhabenträgerin verweist auf die Bausubstanz des vorhandenen Natursteingebäudes. Im Bereich der Abstandsfläche zum Nachbarn Martinstraße 21 soll innerhalb der bestehen Außenwände eine Lagerfläche entstehen, so dass der Bestandsschutz der Grenzmauer erhalten bleibt. Im Bereich der Abstandsfläche (3 m) wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan „Dachgarten“ in „Gründach“ geändert. Zu 8.: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 9.: Die Stellplatzbilanz wurde überarbeitet. Dabei wurden die Mittelwerte berücksichtigt.	

		(Untere Bauaufsichtsbehörde)	8. Baufläche H: bereits genehmigt und realisiert 9. Stellplätze: Bei Heranziehen der Stellplatzsatzung der LH MD ergibt sich bei Verwendung des Mittelwertes ein höherer Stellplatzbedarf als dargestellt. 10. Zufahrt: Bei der künstlerischen/solartechnischen Installation an der Schönebecker Straße muss die Durchfahrt für Rettungs- und Löschfahrzeuge gewährleistet werden (Feuerwiderstandsdauer der Bauteile und Mindestbreiten/-höhen nach der Feuerwehr-Aufstell- und Bewegungsflächen-Richtlinie).	Zu 10.: Für die Durchfahrt wurden die Mindestbreite und Mindesthöhe in der textlichen Festsetzung 2.3.4 ergänzt. Die Feuerwiderstandsdauer der Bauteile ist bei der weiteren Planung des Objektes zu berücksichtigen.	
11	12.09.14 (08.10.15)	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH	<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. <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. (Aktualisierung 08.10.15: Die Trinkwasser-Versorgung erfolgt über eine Anschlussleitung OD 63 PE mit Anschluss an die VW 0D 160 PE) 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. <u>Wärmeversorgung</u> Gegen das geplante B-Plangebiet bestehen keine Einwände. Es befinden sich keine Anlagen der SWM- Wärmeversor-	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.

		(Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH)	gung im angrenzenden Bereich des B-Plangebietes. Es sind zurzeit keine investiven Maßnahmen eingeplant. Info-Anlagen 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. Elektroversorgung (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: Begründung Abschnitt 3 „Inhalt der Planung“, S. 6 und S. 8 Es wird darauf hingewiesen, dass die Versorgungsanträge noch nicht bei den SWM vorliegen und somit die Anschlussanträge durch den Erschließungsträger einzureichen sind. 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 dazugehörenden 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. Bei einem Ausbau der Zufahrtsstraße zur Schönebecker	Die Hinweise werden von der Vorhabenträgerin beachtet.	

			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. Abwasserentsorgung (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: Schmutzwasserentsorgung 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. (Aktualisierung 08.10.15: Für die Schmutzwasserentsorgung steht der KM DN 500 in der Schönebecker Straße zur Verfügung. Es wird darauf hingewiesen, dass auf privatem Gelände befindliche Entwässerungsanlagen als private Grundstücksentwässerungsanlage gelten und nicht in das Anlagenvermögen der AGM mbH übernommen werden.) Niederschlagsentwässerung 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 bewirtschaften. Allgemeine Hinweise Der Aufbau einer Ver- und Entsorgung für dieses Gebiet ist technisch möglich. Dies steht jedoch unter Vorbehalt	Die bestehende Zufahrt wird genutzt und muss nicht ausgebaut werden. Die Hinweise werden von der Vorhabenträgerin beachtet. Die Hinweise werden von der Vorhabenträgerin beachtet.	

			von erforderlichen Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen. Deshalb bitten wir für die weitere Planung, dass die SWM Magdeburg immer rechtzeitig in das Vorhaben eingebunden werden.		
12	23.09.14	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG (noch MVB)	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. In der Schönebecker Straße befinden sich Gleisanlagen der MVB, die von dieser Maßnahme nicht beeinträchtigt werden dürfen. Es sind keine Veränderungen, keine Lichtraumeinschränkungen bzw. neue Überfahrten an unseren Gleisanlagen erlaubt. Bei Arbeiten in der Nähe der Gleisanlagen müssen Sicherheitsposten gestellt werden, die von der MVB einzuweisen sind. 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. 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 ge-	Die Bahnstromanlagen befinden sich im Bereich des öffentlichen Straßenraums. Sie werden vom Vorhaben nicht tangiert. Der Vorhabenträgerin wurde die Stellungnahme zur Kenntnis gegeben. Das Vorhaben initiiert keine Veränderungen im öffentlichen Straßenraum. Die vorhandene Grundstückszufahrt soll weiterhin genutzt werden, ohne dass hier bauliche Veränderungen vorgesehen sind. Die Ausführungen zum zukünftigen barrierefreien Ausbau werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zu dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Grundstück werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Bauvorhaben für dieses Grundstück sind im Rahmen des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung zu prüfen. Ein Planverfahren für ein Einkaufszentrum (großflächiger Einzelhandel) wurde vom Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg abgelehnt.	Kein Beschluss erforderlich.

			genüber zum Grundstück des B-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. 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. Die sich aus dem Betrieb der Straßenbahn ergebenden Emissionen sind zu dulden. Die Grundstückszufahrt ist mit dem Verkehrszeichen Gefahrstelle (101)-Zusatzschild Straßenbahn-Zusatzschild „Haltestelle“ sowie Verkehrszeichen „Rechts“ (209) zu beschildern.	Das mit der Planaufstellung 455-2.1 verbundene Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das gegenüber geplante Bauvorhaben. Es besteht bereits eine Grundstückszufahrt zum Grundstück Schönebecker Straße 51, welche nicht verändert wird. Abstimmungen sind insoweit von Seiten des hier relevanten Vorhabens nicht geboten. Der Hinweis auf die Emissionen aus dem Betrieb der Straßenbahn wird zur Kenntnis genommen. Die Beschilderungshinweise werden zur Kenntnis genommen..	
13	22.10.14	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Nord	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	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weiter geleitet. In die Begründung wurde ein Hinweis zu dem Verdacht auf Kampfmittel aufgenommen.	Kein Beschuss erforderlich.

			eingestuft, bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ist mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Insoweit sollten Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden.		
14	26.08.14 30.09.15	Landesamt für Geologie und Bergwesen	Stellungnahme Hydrogeologie mit Hinweisen: 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 Regenwasserversickerung ungünstige Bedingungen sowie andererseits bei Starkregen die Gefahr von Staunässe. Darunter folgen bis zu einer Teufe von ca. 9 m Sande und Kiese. Der Grundwasserspeigel ist bei >5 m unter Gelände zu erwarten. 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 (Rigolen, Schächte usw.) 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.	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.