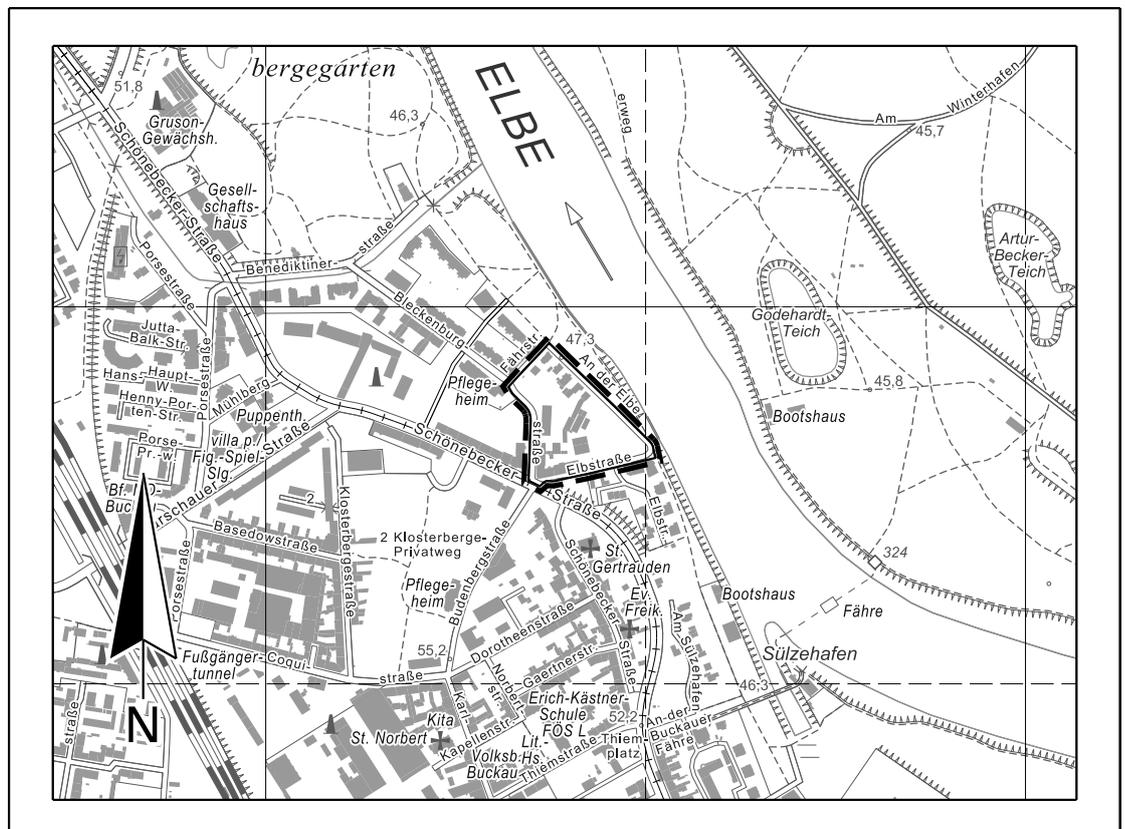




Behandlung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 452-1

BLECKENBURGSTRASSE

Stand: Juli 2017



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 06/2016

Abwägungskatalog Bebauungsplan Nr. 452-1 „Bleckenburgstraße“

ABWÄGUNGSKATALOG TEIL I – Öffentlichkeit

Am 19.03.1992 wurde durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 452-1 „Bleckenburgstraße“ gefasst. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte die öffentliche Auslegung des Entwurfes vom 24.02.1997 bis 24.03.1997. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.02.1997 über die Auslegung informiert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Öffentlichkeit durch eine Bürgerversammlung am 26.09.1995 über die Planungsziele und Inhalte des Bebauungsplanentwurfes informiert.

Nach Sichtung der eingegangenen Stellungnahmen aus den o.g. Beteiligungsverfahren wurde festgestellt, dass alle Stellungnahmen entweder nicht mehr von Belang oder Hinweise/ Anregungen zu außerhalb des durch Beschluss vom 22.09.2011 verkleinerten Geltungsbereiches gelegenen Belangen beinhalten.

1. Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Zur Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde am 20.09.2016 eine Bürgerversammlung durchgeführt. Es wurden die Aufgaben und Inhalte sowie der Verfahrensablauf des Bebauungsplanverfahrens erklärt und auf die Einwendungsmöglichkeiten der betroffenen Bürger im Rahmen des Verfahrens (öffentliche Auslegung) aufmerksam gemacht. Die Drucksache DS0238/16 und der Änderungsantrag wurden vorgestellt und erläutert. Im Anschluss ergab sich eine Diskussion zum Entwurf mit unterschiedlichen Fragen, Anregungen und Hinweisen zu folgenden Themenbereichen:

- Bebauungsplanverfahren
- Bauweise
- Tiefgarage
- Verkehrliche Situation
- Pflanzfestsetzungen
- Müllentsorgung
- Öffentlichkeitsarbeit

Da es sehr unterschiedliche Meinungen zum Bebauungsplan gab, ließ sich kein eindeutiges Meinungsbild ableiten. Noch offene Fragen und Anregungen werden die Betroffenen zur öffentlichen Auslegung einbringen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 (2) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand nach ortsüblicher Bekanntmachung durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 24.10. bis zum 25.11.2016 statt. Es gingen während der Auslegungsfrist 6 Stellungnahmen mit folgendem Datum ein:

Datum	Code Bürger	Erklärung der Betroffenheit
24.11.16	B 01	Bewohner eines 2-geschossigen, im Hang gelegenen Hauses in der Elbstraße #, welches nur durch die Elbstraße getrennt gegenüber dem Plangebiet liegt.
22.11.16	B 02	rechtlicher Vertreten der Eigentümer der Grundstücke An der Elbe #, # und # sowie Elbstr. # und # (Im Namen der Eigentümer werden gegenüber dem ausgelegten B-Plan-Entwurf Einwendungen erhoben.)
22.11.16	B 03	Rechtlicher Vertreter des Eigentümers einer Wohnung im Erdgeschoss in der Elbstraße #, welche im östlichen Grenzbereich des Bebauungsplanes liegt. (Im Namen des Mandanten werden zu dem Bebauungsplanentwurf, speziell zur Absicht, den Plan im beschleunigten Verfahren aufzustellen, Einwendungen erhoben.)
22.11.16	B 04	Wohnadresse: Elbstraße #
17.11.16	B 05	Eigentümergeinschaft Bleckenburgstraße # bis #
24.11.16	B 06	Das Plangebiet grenzt an das Einfamilienhaus des B 06 an der Elbstraße an. Es besteht ein direkter Sicht- und Raumbezug.

Die Stellungnahmen wurden im Folgenden in Absätze getrennt aufgeführt und den im Stadtplanungsamt hinterlegten Code der Betroffenen entsprechend deren Aussagen zugeordnet.

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
1	Allgemeines und Baulücke TBZ-Gelände	B 01	Wir möchten zunächst nochmals ausdrücklich betonen, dass wir uns keinesfalls grundsätzlich gegen eine Bebauung des ehemaligen TBZ-Geländes wenden. Auch geht es uns keinesfalls um die Erhaltung eines ohnehin kaum vorhandenen Blickes auf den Magdeburger Dom oder aber die Elbe. Allerdings halten wir die Bebauungsmöglichkeiten entsprechend des jetzt vorliegenden B-Plan-Entwurfes, die in vielen Teilen der ursprünglichen Planung des Investors entsprechen, wie diese uns im Rahmen einer Nachbarschaftsbeteiligung zur Bauvoranfrage zur Bebauung nach § 34 BauGB vorgelegt wurde, aus verschiedenen Gründen für äußerst fragwürdig.	Das Baufenster entlang der Elbstraße gegenüber dem Gebäude der hier betroffenen Bürger ergibt sich aus der Flucht der festgesetzten rückwärtig gelegenen Baufenster. Die dabei entstehende Baulücke zum TBZ-Gebäude befindet sich	kein Beschluss erforderlich

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>Andererseits haben wir sehr wohl auch bemerkt, dass im Hinblick auf die direkt gegenüber unserem Grundstück liegenden Flächen die Bebauungsmöglichkeiten mittlerweile insofern eingeschränkt wurden, als dass nunmehr eine Straßenfrontbebauung zwar noch möglich, aber nicht mehr zwingend vorgeschrieben ist, eine Baulücke zwischen dem TBZ-Gebäude vorgesehen ist und die Geschossanzahl auf 3 bis 4 Geschosse reduziert wurde. Jedoch liegt die Baulücke zwischen dem vorhandenen TBZ-Gebäude und der Fläche, die bebaut werden kann, in einem Bereich, der vielleicht für zwei der Besitzer der gegenüberliegenden Garagen irgendeinen - leider nicht erkennbaren - Vorteil haben könnte. Für die Anwohner der Elbstraße allerdings wird hierdurch überhaupt kein nur im Ansatz erkennbarer, positiver Effekt erzielt.</p>	<p>gegenüber einer öffentlichen Grünfläche, wodurch optisch diese ins Innere des Plangebietes führt. Außerdem wird ein gewisser Abstand zwischen zwei festgesetzten Bauhöhen geschaffen.</p>	
2	Gebäudehöhen/ Geschossigkeit Elbstraße/ An der Elbe	B 01	<p>Des Weiteren ist es natürlich weiterhin möglich, an die Straßenfront zumindest mit erhöhten Tiefgaragen oder aber ein erstes Stockwerk eines terrassierten Gebäudes heranzubauen. Dies, obwohl zwischen dem möglichen Baufeld und der Elbstraße, die lediglich eine (minimale) Breite von 5 m aufweist, kein Bürgersteig o. ä. liegt. Angesichts der möglichen Bauhöhe von 15 m, d. h. bei einer Etage tiefer als die Höhe des TBZ-Gebäudes, stellt sich die Reduzierung der Geschossflächenzahl auf 3 bis 4 Geschosse eher als „schlechter Witz“ dar, da damit letztendlich doch wieder eine Höhe erreicht werden kann, die normalerweise einer 5-geschossigen Bauweise entspricht. Die Möglichkeit, die gesamte Straßenfront in diesem Bereich auf einer Breite von fast 40 m (mit einer Höhe von 15m!) durchgängig zu bebauen, ist trotz der Tatsache, dass für das WA 1 eine „offene“ Bauweise vorgegeben ist, gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO weiterhin möglich. Um es nochmals vorweg klarzustellen, wir erheben keine grundsätzlichen Einwendungen gegen eine Bebauung des ehemaligen TBZ-Geländes (B-Plan-Gebiet „Bleckenburgstraße“) soweit es im Bereich der „Elbstraße“ und der Straße „An der Elbe“ bei einer Bebauung mit 3- bis 4-geschossigen Häusern, nach Möglichkeit mit einem terrassierten Obergeschoss, d. h. III+(IV*) einer Gebäudehöhe entsprechend der bestehenden kleinteiligen Bebauung, d. h. maximal 12 bis 13 m, sowie zur Erhaltung der Kleinteiligkeit eine maximale Gebäudelänge zur Straßenfront hin von 12 m, im Ausnahmefall 20 m, wenn durch ein Zurücktreten von</p>	<p>Die festgesetzten Gebäudehöhen liegen im zulässigen Rahmen der näheren Umgebung. Eine städtebaulich sinnvolle Höhenabstufung Richtung Elbe wurde berücksichtigt. Die an den öffentlichen Straßen befindlichen Bauflächen wären gem. § 34 BauGB in den festgesetzten Höhen bebaubar. Durch die festgesetzten Gebäudehöhen ist die planerische Freiheit gegeben, eine attraktive lichte Raumhöhe zu wählen. Auch die Planung eines Hochparterres entlang einer öffentlichen Straße sollte durch den Bebauungsplan nicht verhindert werden. Fast</p>	Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>Gebäudeteilen die offene, kleinteilige Straßenansicht gewährleistet wird, verbleibt.</p> <p>Wie Sie der anliegenden Flurkarte entnehmen können, befindet sich in dem Gebiet zwischen dem „Mückenwirt“ und der Bleckenburgstraße eine maximal 3- bis 4-geschossige Bebauung, wobei die Bebauung zur Schönebecker Straße hin, d. h. insbesondere in der sog. Zweiten Reihe maximal 2- bis 3-geschossig ist. Ausnahmen in diesem Gebiet sind lediglich die Häuser in der Elbstraße 5 und 6 sowie die Verlängerung des Eckhauses Schönebecker Straße/ Bleckenburgstraße. Bei diesen Gebäuden handelt es sich allerdings um Ausnahmen, d. h. sog. „Ausreißerbebauung“, die für das Gebiet keinesfalls typisch oder prägend sind. Optisch gehört die Eckbebauung an der Schönebecker Straße/ Bleckenburgstraße eher zur Schönebecker Straße als zum übrigen Baugebiet. Auch wurden die Häuser Elbstraße 5 und 6 quasi in den ehemaligen Wall/ Berg hineingebaut. Hinzu kommt, dass sich dieses Gebäude in einem relativ großen Abstand zur eigentlichen Anliegerstraße und damit auch zu den anderen kleineren Gebäuden befindet. Wie gesagt, ist das gesamte in der Flurkarte gekennzeichnete Gebiet geprägt von einer Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern in maximal 4-geschossiger Bauweise, wobei es sich allesamt um einzelne Gebäude mit großzügigen Abstandsflächen zueinander sowie größeren Gartenflächen handelt. Dies würden wir als „kleinteilige“ Bebauung bezeichnen wollen, die auch so oder so ähnlich Maßstab für die letzten Bauvorhaben im Buckauer Elbviertel sein sollten.</p> <p>Im Übrigen halten wir es für eine „Bausünde“, gerade an der engsten Stelle der Buckauer Elbbebauung, eines der höchsten Häuser (18 m !!!) zu setzen, zumal sich bereits gegenüber ein ebenso hohes - sicherlich auch streitbares, aber zumindest zum Hügel gehörendes – Haus befindet, welches den Effekt der Enge weiter verstärkt. Daneben soll dann im weiteren Verlauf der Elbstraße die neue „Buckauer Wand“, mit einer Breite von 40 m und einer Höhe von 15 entstehen können, die nicht nur aus ästhetischen sondern auch aus bioklimatischen Gründen abzulehnen ist.</p>	<p>alle Bestandsgebäude der näheren Umgebung weisen eine Geschosshöhe über 3 m auf. Die festgesetzten Gebäudehöhen geben den generell höchsten Punkt der Gebäude an. Ein Überbau durch etwaige „Halbgeschosse“ ist unzulässig. Die Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift in Form einer Dachform ist aufgrund der Vielfalt der bestehenden Dachformen im näheren Umfeld städtebaulich nicht begründbar. Die Festsetzung von Trauf- und Firshöhen ist nicht notwendig, da das Maß der baulichen Nutzung über Geschossigkeit und Gebäudehöhe ausreichend geregelt wird.</p> <p>Die Breite der Elbstraße inklusive einseitigem Gehweg beträgt mindestens 6,8 m. Da es sich hierbei um eine Sackgasse handelt, wird lediglich Anliegerverkehr erwartet. Als Bezugshöhe für die festgesetzten Gebäudehöhen wird 47,3 m NHN festgesetzt. Dies</p>	

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>Wie bereits eingangs angesprochen, betrachten wir auch die vorgesehene Gebäudehöhe insgesamt sowie insbesondere im Baufeld vor unserem Haus (15 m) sowie im Eckhaus Elbstraße/ An der Elbe (18 m) äußerst skeptisch. Wir sind - wie gesagt - der Ansicht, dass eine Gebäudehöhe von 12 bis 13 m im gesamten Plangebiet angemessen ist. Größere Gebäudehöhen insbesondere im Bereich Elbstraße sind im Übrigen für uns auch insofern nicht nachvollziehbar, da gerade mit entsprechenden Gebäuden in der Elbstraße (15 m hoch und 40 m breit), die im Süden des Geländes liegen, eine erhebliche Verschattung des dahinterliegenden Gebietes einhergeht. Diese Gebäude schirmen sowohl die südliche als auch zum Teil die westliche Sonneneinstrahlung auf die dahinterliegenden (neuen) Gebäude fast komplett ab, das Plangebiet wird also erheblich verschattet. Im Übrigen ist unseres Erachtens auch eine entsprechende Bauhöhe nicht erforderlich. Normale Raumhöhen liegen in einem Bereich von 2,55 m, so dass man bei einem auch mehrstöckigen Haus mit einer erforderlichen Etagenhöhe von maximal 3 m rechnen sollte. Bei einem bis zu 4-geschossigen Haus bedeutet dies eine Gebäudehöhe von 12 m, bei einem 5-geschossigen Haus eine solche von 15 m. Warum in den entsprechenden Plangebiet Gebäudefhöhen von 15 m und 18 m ausgewiesen sind, erschließt sich uns daher beim besten Willen nicht. Selbst wenn man Tiefgaragen mit einer durchschnittlichen Höhe von 1,60 m aus dem Boden heraus schauen lässt, benötigte man auch nur eine Höhe von 13,60 m bzw. 16,60 m. Allerdings ist es u.E. auch aus belüftungstechnischen Gründen nicht notwendig, die Tiefgaragen entsprechend hoch aus den Erdboden heraus schauen zu lassen. Unabhängig davon, dass im Falle einer vernünftigen Belüftungsanlage ein Herausschauen überhaupt nicht von Nöten ist, so verweisen wir auch auf die Tiefgaragen der Terrassenhäuser unterhalb der Sternbrücke, die ähnlich gebaut sind. Hier schauen die Tiefgaragen unseres Erachtens maximal 1 m aus dem Boden heraus. Im Übrigen ist es sehr wohl möglich, vor den Lüftungsfenstern der Tiefgaragen ähnlich wie in Souterrainwohnungen entsprechende Mulden zu legen, so dass diese selbst bei natürlicher Belüftung ebenerdig angelegt werden könnten. Im Zusammenhang mit den Gebäudehöhen möchten wir auch anmerken, dass die</p>	<p>entspricht einer Maximalhöhe der möglichen Bebauung im mittleren Baufelder der Elbstraße von ca. 14,4 m gegenüber dem angrenzenden Straßenniveaus und bleibt somit in jedem Fall mindestens 5 m unter der Höhe des TBZ-Gebäudes. Die Errichtung eines 5-geschossigen Gebäudes wäre durch Decken- und Dachaufbauten sowie vertretbaren Geschosshöhen bei der genannten Höhe nicht möglich. Die maximale Ausnutzung des betroffenen Baufensters in der Elbstraße beträgt ca. 36 m (nicht, wie in den Stellungnahmen dargestellt 40 m), welche einen städtebaulich vertretbaren Übergang zwischen der westlich angrenzenden geschlossenen Bauweise und der südlich angrenzenden teilweise kleinteiligen Bebauung entspricht. Eine maximale 4-Geschossigkeit ist für das mittlere Baufenster der</p>	

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>unbedingt notwendigen Angaben von Trauf- und Firsthöhen fehlen, was angesichts der Tatsache, dass es auch keine Angaben zu den möglichen Dachformen gibt, einen erheblichen Mangel darstellt. Angesichts dessen dürfte eine Umgehung der maximalen Bauhöhen beispielsweise durch den Bau sog. Halbgeschosse etc. Tür und Tor geöffnet sein.</p> <p>Die Elbstraße ist im Übrigen am Rande des B-Plan-Gebietes nur 5 m breit und hat lediglich auf der dem Baugebiet abgewandten Seite einen recht schmalen Bürgersteig. Daher müsste unseres Erachtens die Baugrenze hier weiter eingerückt werden. Selbst im - nicht unumstrittenen - doch recht massiv bebauten Gebiet des sog. „Elbbahnhofes“ ist eine solch enge Bebauung nicht vorhanden. Zwar sind die Straßen hier schmal, haben allerdings an jeder Seite sehr großzügige Bürgersteige und zusätzlich noch Parktaschen und Baumbepflanzungen. Dies sollte unseres Erachtens auch hier erfolgen, um hier nicht künstliche Enge hervorzurufen. Auch im Bereich der Bleckenburgstraße sind die Straßen wesentlich breiter und auf beiden Seiten befinden sich großzügige Bürgersteige mit Parktaschen etc., was zumindest als Vergleichsmaßstab herangezogen werden sollte.</p> <p>Im Übrigen möchten wir nochmals ausdrücklich betonen, dass unseres Erachtens durch eine entsprechende Bebauung insbesondere aufgrund der möglichen Höhe auch eine erhebliche Belastung unserer Sozial- und Privatsphäre erfolgt. Selbst wenn die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden, sollte nicht unbedacht sein, dass die Elbstraße relativ schmal ist. Sie hat lediglich eine Breite von 5 m und nur einen relativ schmalen Bürgersteig. In anderen Gebieten, in denen entsprechend hohe Bebauungen relativ nah an der Straße möglich sind, sind die Straßen wesentlich breiter und es gibt in der Regel auf beiden Straßenseiten einen Bürgersteig. Hinzu kommen in der Regel dann auch noch Parkbuchten, die die Abstände bereits aufgrund der Tatsache, dass die gesetzlichen Abstandsflächen nur teilweise auf öffentliche Verkehrsflächen liegen dürfen, noch weiter auseinanderziehen. Dies wäre vorliegend nicht der Fall. Man kann sich sicherlich ausmalen, dass eine 15 m hohe Bebauung (nur etwas mehr als 3 m unterhalb der bisherigen TBZ-</p>	<p>Elbstraße bereits festgesetzt, wobei die in der BauO LSA geregelten Abstandsflächen nur durch ein Zurücktreten der oberen Geschosse von der Straßenbegrenzungslinie Elbstraße einzuhalten sind. Durch Einhaltung der gesetztl. geregelten Abstandsflächen kann in einem innerstädtischen Gefüge eine unzumutbare Belastung der Sozial- und Privatsphäre sowie eine Beeinträchtigung durch Verschattung ausgeschlossen werden. Auch die Zunahme von Luftströmungen durch Neubebauung entlang der Straße ist zumutbar und klimatechnisch sogar erwünscht.</p> <p>Auch die angesprochene 3- bis 4-geschossige Bestandsbebauung Richtung „Mückenwirt“ und die Eigenart der dort befindlichen Bestandsgebäude in zweiter Reihe (maximal 3-geschossig) finden sich in den Festsetzungen des B-Planes (3- bis max. 5-geschossig entlang der Straßen und 2- bis</p>	

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Bebauung) erheblich ist und unsere Sozial- und Privatsphäre erheblich negativ beeinflussen würde.	3-geschossig im Gebietsinneren) wieder. Ein harmonisches „Einfügen“ wird somit sichergestellt.	
		B 02	Eine weitere erhebliche Beeinträchtigung ist durch die Verschattung der vorhandenen Bebauung infolge der neuen Bebauung zu erwarten. Im Falle der Verwirklichung der Planung würden die im Plangebiet vorgesehenen Gebäude bei zu geringem Abstand erheblich höher sein, als die bereits vorhandenen Gebäude im Bereich der Straßen „Elbestraße“ und „An der Elbe“. Die Verschattung würde sich auf die Grundstücke an der Straße „An der Elbe“ besonders stark auswirken, da dieser Bereich tiefer gelegen ist als die Umgebung, insbesondere im Bereich des Grundstücks Nr. 9.	Für die nähere Umgebung des Plangebietes ist – vor Allem in nordwestlicher und westlicher Richtung die 4- bis 5-Geschossigkeit prägend.	
		B 03	Durch den geringen Abstand zwischen dem Gebäude an der Elbstraße und dem direkt gegenüber zu errichtenden Gebäude besteht die Gefahr der verstärkten Zunahme von Luftströmungen.	Entlang der Elbe Richtung Süden werden die Gebäudehöhen abgestuft.	
		B 04	<p>Um die Gebäudehöhen eindeutig zu benennen, sollten hier die Angaben der First- und Traufhöhen gewählt werden. Auch die möglichen Dachformen sollten eindeutig darüber festgelegt werden, damit es nicht zu „architektonischen Sonderformen“ bzw. zusätzlichen „Aufbauten oder Halbgeschossen“ im Dachbereich kommt. Nach unserer Meinung ist eine Geschosshöhe von 3 m mehr als ausreichend, was auch dem aktuellen Stand der Technik entspricht.</p> <p>Anzahl der Geschosse: Das gesamte Erscheinungsbild unseres Viertels vom Mückenwirt bis zur Fährstr./Bleckenburgstraße ist von kleinteiligen und offenen Wohnungsneubauten mit überwiegend III-geschossiger Bebauung geprägt. Das deckt sich nicht mit dem hier veröffentlichten B-Plan Nr. 452-1, der vorrangig von einer massiven Bebauung des gesamten Areals sowohl in der Fläche als auch in der Höhe geprägt ist. Um den aktuellen Charakter unseres besonderen stadtbildprägenden Wohngebietes zu wahren, regen wir für das B-Plan-Gebiet eine maximale III- und IV-geschossige Bauweise (inkl. Halbgeschosse) an, wobei ein Geschoss/Etage eine maximale Höhe von 3 m aufweist und die Tiefgarage ggf. 0,5m über GOK hinausragen darf. Bei einem IV-geschossigen Gebäude wäre dann von einer maximalen Firsthöhe (=Gebäudehöhe) von ca. 12,5m auszugehen, welche wir im Maximum für einzelne Baufelder im B-Plan-</p>	<p>Dabei kann das Ensemble von 4- bis 5-geschossigen Gebäuden entlang der Elbe südlich des Plangebietes, zu dem auch die Elbstraße 5 und 6 sowie die südlich davon gelegenen Gebäude gehören, nicht als Ausreißer bezeichnet werden. Es stellt viel mehr eine Weiterführung der relativ hohen Gebäude entlang der Elbe dar. Die Festsetzung zu der zulässigen Gebäudelänge der Baukörper An der Elbe entspricht der Gebäudelänge der Bestandsgebäude im WA4. Die Ausnahme der Gebäudelängen von 20 m ist nur möglich, „wenn durch ein Zurücktreten von</p>	

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>Gebiet befürworten würden. Im Zusammenhang mit Pkt. 1 Gebäudehöhen würde dies dem Umfeld des B-Plan-Gebietes und dem Ansatz des ISEK für den Stadtteil Buckau entsprechen.</p> <p>Überschreitung der zul. Gebäudelänge: Auch die im Planteil B unter § 5 getroffene Ausnahme einer möglichen Überschreitung der Gebäudelänge um über 50%, von 12 m auf 20 m, ist nicht nachvollziehbar und unbegründet. Bei der festgesetzten Gebäudelänge von 12 m, einer Gebäudehöhe von max. 18 m inkl. untergelagerter Tiefgarage ist schon nicht mehr von einer offenen und kleinteiligen Straßenansicht auszugehen. Wie soll das mit einer Gebäudelänge von 20 m funktionieren? Wir bitten um Überarbeitung dieser Ausnahmeregelung.</p>	<p>Gebäudeteilen die offene, kleinteilige Straßenansicht gewährleistet wird.“ Die kleinteilige Wahrnehmung der Straßensilhouette wird somit mit Höhenstufungen entsprechend der Bestandsgebäude An der Elbe weitergeführt. Die Begründung wurde um die Beschreibung der Wohn- und Lebensqualität nach Umsetzung des B-Planes ergänzt. Die angesprochenen Konflikte mit der Nachbarbebauung und den Klimaplänen wurden im geänderten Entwurf (siehe Begründung) berücksichtigt.</p> <p>Das Baufenster Ecke An der Elbe/ Elbstraße ist nur als 5-Geschosser zulässig, wenn das oberste Geschoss gegenüber den Außenwänden Richtung Elbstraße 3 m zurückspringt (§ 3 der textlichen Festsetzungen). Zwischen diesem Baufeld und der gegenüberliegenden 5-geschossigen Bestandsbebauung, welche auch im Fall der Ausnutzung</p>	
		B 06	<p>Das Gebiet entlang der Fährstraße, der Straße An der Elbe und der Elbstraße wird aktuell durch eine lockere Einzelhausbebauung maßgeblich geprägt. Hier befinden sich 12 zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser, drei viergeschossige Mehrfamilienhäuser und als Solitär ein sechsgeschossiges Eckgebäude. Der Planentwurf wählt als Bezugspunkt ausschließlich das Solitärgebäude, blendet die weit überwiegende Mehrzahl der bestehenden Wohngebäude aus und berücksichtigt die Interessen und den Bestandsschutz der privaten Anlieger in keiner Weise. So wird in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit keiner Zeile auf die Wohn- und Lebensqualität der Anwohner der Einfamilienhäuser in der Elbstraße eingegangen! Alle um das geplante Wohngebiet anliegenden privaten Anwohner haben jedoch durch die geplante massive Bebauung erhebliche negative Auswirkungen hinsichtlich der Wohnqualität, der Grünflächen (Stichwort: Stadtklima!) und des Verkehrs gegenüber der bisherigen Wohnsituation zu erwarten. Die Bedenken der Anwohner sind dem Stadtplanungsamt zwar bekannt, eine Berücksichtigung von Amts wegen ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes jedoch leider nicht erfolgt. So werden die offenbaren Konflikte mit der Nachbarbebauung und die Festlegungen in den eigenen Klimaplänen bewusst ausgeblendet und das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung außer Acht gelassen.</p>		

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>Wie bereits ausgeführt, wird das Gebiet aktuell durch eine lockere Einzelhausbebauung entlang der Elbe maßgeblich geprägt (12 zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser, drei viergeschossige Gebäude und ein sechsgeschossiges Eckgebäude). Zwischen allen Gebäuden befinden sich ausreichend Grün- und Freiflächen, so dass gerade nicht der Eindruck eines verdichteten innerstädtischen Bereiches, sondern vielmehr eines Ortsrandes vermittelt wird. In diesen bestehenden Eindruck und Charakter des Gebietes wird durch die geplante massive Verdichtung ganz erheblich eingegriffen. Die geplante Bebauung im WA 1 passt hinsichtlich geplanter überbauter Grundstücksflächen, Kubatur, Gebäudehöhen, -tiefen und -längen und Zahl der Vollgeschosse nicht zu der bereits vorhandenen Bebauung an den Straßen Elbstraße und An der Elbe. Die Bebauung mag ggf. eine geeignete städtebauliche Lösung im innerstädtischen Kernbereich darstellen, vorliegend kann dies jedoch keine dem Standort angemessene Bebauung darstellen.</p> <p>Die geplante Bebauung im WA 1 stellt keine Abrundung oder harmonische Fortentwicklung des bisherigen Wohnbestandes dar, sondern provoziert städteplanerische Konflikte. Das Plangebiet weist entlang der Elbstraße und der Straße An der Elbe keinesfalls, wie in der Begründung unter Ziff. 2.1 dargelegt, eine „für eine historisch gewachsene städtische Bebauung typische Blockrandbebauung“ auf. Unter Ziff. 2.5 ist insoweit auch ausgeführt, dass hier kleine mittelständische Unternehmen angesiedelt waren. Heute wird das Gebiet entlang der Elbe von der Fährstraße bis zum Sülzehafen jedoch durch lockere Einzelbauten (überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser) geprägt. Die durch zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude und offene Bebauung geprägte Eigenart der näheren Umgebung würde jedenfalls hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksflächen jede Kontur verlieren, wenn das Bauvorhaben in dieser Massivität in Gebäudehöhe und -länge realisiert würde. Die Elbstraße als schmale Stichstraße (Anliegerstraße) stellt dabei keine Zäsur dar. Das Bauvorhaben stellt keine angemessene Fortentwicklung der tatsächlich vorhandenen Bebauung der Umgebung dar. Die bisher größte, solitäre Eckbebauung mit einem sechsgeschossigen Wohngebäude an der Elbstraße</p>	<p>der maximal zulässigen Gebäudehöhe noch mehr als 4 m höher wäre, ist die dazwischenliegende Elbstraße bis auf ca. 20 m aufgeweitet. Das Baufeld im weiteren Verlauf der Elbstraße kann maximal 36 m lang bebaut werden. Da die Bezugshöhe für die maximalen Gebäudehöhen bei 47,3 m ü. NHN liegt, kann eine Gebäudehöhe in diesem Baufeld nur bei ca. 14,4 m gegenüber der angrenzenden Straßenhöhe liegen. Dabei ist der bauordnungsrechtlich notwendige Abstand einzuhalten, der sich bis zur Mitte der öffentlichen Straßen erstrecken darf. Eine Ausnutzung der zulässigen Höhe mit gleichzeitiger Errichtung entlang der Straßenbegrenzungslinie ist aufgrund der Abstandsflächen somit nicht möglich. Die 2-geschossige Bestandsbebauung als niedrigste Bebauung der Umgebung weist teilweise bereits eine Höhe über den festgesetzten Bezugspunkt</p>	

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>prägt die Umgebung jedenfalls gerade nicht maßgebend, sie steht als singulare Anlage in einem auffälligen Kontrast zur übrigen Bebauung und ist selbst als Fremdkörper zu charakterisieren. Warum wurde gerade dieses Gebäude als Bezugspunkt gewählt für die Planung und nicht die überwiegend vorherrschende zwei- bis dreigeschossige Bebauung? Die vorhandenen zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäuser an den Straßen An der Elbe und Elbstraße werden optisch gegenseitig wahrgenommen, stehen in einem direkten Wirkungsbezug zueinander und geben der Umgebung eine eigene, offene, abwechslungsreiche Charakteristik. Aus dieser Struktur bricht das geplante Bauvorhaben deutlich wahrnehmbar aus und unterbricht die vorhandenen Bezugspunkte. Damit führt das im WA 1 vorgesehene Baufenster an der Elbstraße und die mögliche Gebäudehöhe an der Ecke Elbstraße/ Straße An der Elbe zu einer brutalen Durchbrechung der vorhandenen lockeren Strukturen der Umgebungsbebauung.</p> <p>Im WA 1 sind gestaffelte Gebäudehöhen von 9,00, 12,00, 15,00 und 18,00 m geplant. Als Bezugspunkte wurden einerseits die Stadtvillen an der Straße An der Elbe, andererseits das Solitärgebäude Elbstraße 5/6 gewählt. Im Hinblick darauf, dass an der Elbstraße vier zweigeschossige Wohngebäude stehen, ist die Wahl des südlichen Bezugspunktes willkürlich und nicht akzeptabel. Städteplanerisch sachgerecht und angemessen wäre hier sowohl die Anknüpfung an die Gebäudehöhe der Stadtvillen an der Straße An der Elbe als auch an die der Einfamilienhäuser an der Elbstraße, um ein räumlich verbundenes Quartier zu schaffen. An der Straßenecke An der Elbe/ Elbstraße ist ein Gebäude mit einer Höhe von 18,00 m geplant. Als Begründung für die Gebäudehöhe wird das vorhandene Gebäude Elbstraße Nr. 5/6 bemüht. Dieses Gebäude steht als singulare Anlage in einem auffälligen Kontrast zur übrigen Bebauung und ist selbst als Fremdkörper zu charakterisieren. Durch das Aufnehmen der Gebäudehöhe als Bezugspunkt für die angrenzende Höhenstaffelung wird die städtebauliche Fehlentwicklung vertieft. Da die Elbstraße nur eine schmale Anliegerstraße ist, führt diese Planung zu einer 18 m hohen, 25 m langen und 10 m breiten Schlucht zwischen zwei Gebäuderiesen. Dies kann städtebaulich nicht gewollt sein! Die geplante</p>	<p>von 9,75 m auf, wodurch sich die gegenüberliegende festgesetzte Gebäudehöhe von 15 m in den städtebaulichen Rahmen einfügt. Die bauliche Fassung des Straßenraumes ist städtebauliches Ziel und entspricht dem Zustand der umliegenden Quartiere. Die vorgeschlagene Grünfläche würde der baulichen Fassung entgegenstehen. Die geschlossene Bebauung der Bleckenburgstraße wurde für die Elbstraße nicht festgesetzt. Wie im Planteil A erkennbar, sollen vielmehr Lücken zwischen der Bebauung entstehen. Dies entspricht dem Bestand der Elbstraße und der Straße An der Elbe. Die Bleckenburgstraße wurde somit nicht als Bezugspunkt für die Elbstraße herangezogen. Ersatzstandorte für Bäume wurden an der Elbstraße festgesetzt ohne die Möglichkeit der o.g. baulichen Fassung durch die Festsetzung eines</p>	

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>Gebäudehöhe von 18,00 m ist daher dringend deutlich zu reduzieren, an die Umgebung anzupassen und die Zahl der Geschosse auf zwei bis drei Geschosse (II-III / GH 12,00 m) zu beschränken. Im Baufeld an der Elbstraße, unmittelbar gegenüber den vier zweigeschossigen Einfamilienhäusern soll ein Gebäude mit einer Gebäudehöhe von 15,00 m (III-IV) stehen und damit annähernd doppelt so hoch wie die Bestandsbebauung. Die vorhandenen Wohngebäude an der Elbstraße werden damit ausgeblendet und als Bezugspunkte außer Acht gelassen. Dadurch wird den Bestandsbauten eine hoch aufragende, massive Wand direkt vor die Nase gesetzt, von der eine erdrückende Wirkung ausgehen wird. Um die Nachbarbebauung vor dieser erheblichen Beeinträchtigung zu schützen, ist zwingend die Geschossigkeit der Einfamilienhäuser aufzunehmen und die geplante Gebäudehöhe deutlich zu reduzieren und an die vorhandene Umgebungsbebauung anzupassen. Die Zahl der geplanten Geschosse ist damit auf zwei bis drei Geschosse (II-III / GH 12,00 m) zu beschränken. Diese reduzierte Gebäudehöhe würde dann auch den in gleicher Linie geplanten Wohngebäuden im WA 1 entsprechen. Im Hinblick auf ein Aufgreifen der vorhandenen lockeren Bebauung würde es sich im Übrigen anbieten, alle drei geplanten Neubauten in einer Linie zu errichten, so dass unmittelbar an der Elbstraße eine Grünfläche entsteht, die die entstehende erhebliche Verdichtung abmildert und einen harmonischen Übergang zu der lockeren und durchgrüneten Bebauung entlang der Elbstraße vermittelt.</p> <p>Das Baufenster an der Elbstraße für das Gebäude in der derzeitigen Planung ist des Weiteren viel zu lang mit 40 m im Vergleich zu den gegenüberliegenden Einfamilienhäusern (Gebäuelänge 8 m) und passt sich damit nicht der vorhandenen kleinteiligen Bebauung an. Hier sollte eine kleinteiligere offene Bauweise zur Komplettierung der Bebauung nördlich und südlich der Elbstraße erfolgen. Die Elbstraße als schmale Stichstraße (Anliegerstraße, mit Gehwegen 10 m breit!) stellt keine Zäsur dar. Der in der Begründung zum Planentwurf genannte Anschluss an die Blockrandbebauung an der Bleckenburgstraße überzeugt keinesfalls. Die Bebauung an der Bleckenburgstraße ist räumlich nicht Bezugspunkt für die Bebauung entlang der Elbstraße. Vielmehr muss sich das Vorhaben an der vorhandenen kleinteiligen Bestandsbebauung entlang der</p>	<p>straßenbegleitenden Grünstreifens zu gefährden.</p> <p>Bei der angesprochenen Gebäudehöhe im WA 3, welche lt. Stellungnahme reduziert werden sollte, handelt es sich um die Festsetzung der vorhandenen Höhe entsprechen des dort befindlichen Bestandsgebäudes.</p> <p>Die Elbstraße ist ca. 7 m breit (inklusive Fußweg). Die Bestandsgebäude befinden sich fast ausschließlich entlang der Straßenbegrenzungslinie der Elbstraße. Diese Bebauungsmöglichkeit soll durch die Festsetzungen einer Baugrenze fortgeführt werden. Auf eine Baulinie wurde jedoch im Bereich östlich der Bestandsgebäude in der Elbstraße verzichtet, da bei einer entsprechenden Höhe der Vorhaben im betroffenen Bereich nur ein Hereinrücken in das Plangebiet die Einhaltung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen gewährleistet. Eine</p>	

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>(schmalen) Elbstraße orientieren und städtebaulich die vorhandene offene, grüne und kleinteilige Straßenansicht aufgreifen. Insoweit sollte entlang der Elbstraße auch ein 5,00 m breiter Grünstreifen vorgesehen werden, um im WA 1 Bäume zu pflanzen und damit eine Kompensation der zu fallenden Bäume auf dem Parkplatzareal zu schaffen. Durch die Straßenbegleitpflanzung könnte der Abstand zur Bestandsbebauung vergrößert und ein Mindestmaß an ökologischer und stadtgestalterischer Funktion erreicht werden.</p> <p>Ausgehend von den vorherigen Ausführungen bietet es sich an, im WA 3 das geplante Gebäude an der Elbstraße (IV-V, GH 18,10 m) Richtung Elbe mit einem Staffelgeschoss zu planen und die Gebäudehöhe zu reduzieren, um einen harmonischen Übergang zu gestalten.</p> <p>Fazit: Die vorhandenen Einfamilienhäuser an der Elbstraße werden durch die geplante massive Gestaltung im WA 1 im Baufenster an der Elbstraße und dem Eckgebäude Elbstraße/ Straße An der Elbe rücksichtslos erdrückt und unzumutbar beeinträchtigt. Da die Elbstraße als schmale Stichstraße (Anliegerstraße) keine räumliche Zäsur zum Bauvorhaben vermittelt, wird die schiere Größe, Höhe und Länge der geplanten Gebäude übermächtig wahrgenommen werden. Diese Gebäude werden die Umgebung beispiellos beherrschen und das Gefühl erzeugen, eingemauert zu sein. Hier müsste eine Abwägung hinsichtlich der Interessen des Investors und der Anwohner bzw. der Öffentlichkeit erkennbar sein. Diese fehlt. Die Bebauungsplanung berücksichtigt einseitig offensichtlich nur die Interessen des Investors. Eine abgewogene und alle Belange berücksichtigende geordnete städtebauliche Entwicklung würde entlang der Straßen an der Elbe und Elbstraße nicht nur die Interessen des Investors aufgreifen, sondern die vorhandene lockere zwei- bis dreigeschossige Bebauung behutsam weiter entwickeln und als Bezugspunkt wählen. Dies würde erfüllt durch eine lockere, durchgrünte Bebauung mit zwei bis drei Geschossen, einer erträglichen Gebäudehöhe von maximal 12,00 m und der Umgebung angepassten Gebäudelängen. Insgesamt ergibt sich daraus die Einschätzung, dass der Entwurf zum Bebauungsplan- an vielen Stellen den Interessen der Anwohnerinnen und Anwohner widerspricht, in erheblichen</p>	<p>unzumutbare einengende Wirkung durch die Umsetzung von Vorhaben entlang der Elbstraße ist somit nicht zu erwarten.</p> <p>Das TBZ-Gebäude besitzt eine Höhe von über 20 m über dem im B-Plan festgesetzten Höhenbezugspunkt. Somit ist eine Höhenentwicklung im festgesetzten mittleren Baufenster der Elbstraße nur bis 5 m unter der TBZ-Bestandshöhe möglich.</p> <p>Von einer unzumutbaren Beeinträchtigung durch eine „erdrückende Wirkung“ kann nicht ausgegangen werden. Das betroffene Rücksichtnahmegebot ist ein inhaltlicher Bestandteil des § 34 BauGB, der in dem Begriff des "Einfügens" aufgeht. Das strittige Baufenster kann in vergleichbar intensiver Weise wie die umliegenden Flurstücke einer baulichen Nutzung zugeführt werden.</p> <p>Im B-Plan werden die Gebäudehöhen der</p>	

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Teilen Abwägungsfehler vorliegen, in erheblichen Teilen nachvollziehbare Darstellungen fehlen. Es besteht der Eindruck, dass einer zu hohen Baumasse alle anderen Interessen untergeordnet werden. Der Bebauungsplan ist daher dringend zu überarbeiten und in Rahmen einer erneuten öffentlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen. Es wird gebeten, unsere Einwendungen bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen.	Bestandsgebäude An der Elbe aufgegriffen. Als Übergang zu den südlich gelegenen 4- bis 5-Geschossern wird die Gebäudehöhe Richtung Süden größer.	
3	Einschränkungen für die Anlieger durch festgesetzte Bebauungsmöglichkeiten	B 01	Die nach dem ausgelegten B-Plan-Entwurf mögliche Bebauung würde im Falle der Realisierung insbesondere aufgrund der massiven Bebauung sowie aufgrund der Höhen der beabsichtigten Gebäude, deren Größe an sich sowie der im Bereich der Elbstraße immer noch möglichen Straßenfrontbebauung uns in unseren nachbarschaftsrechtlichen Rechten verletzen. Dabei geht es neben den ästhetischen Gesichtspunkten sowohl um Belastungen im Hinblick auf die erheblich eingeschränkte Licht- und Luftzirkulationsverhältnisse, eine erheblich höhere Schallbelastung, erhöhte Gefahren für unser Grundstück aufgrund von Grundwassersteigerungen bei Elbhochwassern sowie nicht zuletzt auch die Störung unserer Sozial- und Privatsphäre. Unser Einfamilienhaus wurde bewusst von der Süd- und Westseite, d. h. von der Schönebecker Straße weg zur Ost- und Nordseite hin geöffnet. Alle Hauptöffnungen der Wohnung-, Ess- und Schlafräumlichkeiten gehen aus Gründen des Schallschutzes in Richtung Elbstraße bzw. in Richtung des neuen Bebauungsgebietes. Insbesondere durch eine massive, geschlossene Bebauung, die in der gesamten Breite der bebaubaren Flächen noch möglich wäre sowie insbesondere bei eine Höhe der direkt gegenüber unserem Grundstück möglichen Gebäude bis zu 15 m (x 40 m Breite !) werden wir kaum noch Licht sowohl in unserem Garten als auch in unseren Wohnräumlichkeiten haben, da bei einer solch geschlossenen, hohen Bauweise auch der indirekte Lichteinfall auf Nord- und Ostseite erheblich eingeschränkt werden wird. Auch gehen wir davon aus, dass die immer noch massive Bebauung an der Straßenfront der Elbstraße dazu führen wird, dass unsere Wohn-, Ess- und Schlafräumlichkeiten - die wie gesagt schließlich aus Lärmschutzgründen von der Schönebecker Straße weg liegen – bei einer entsprechenden Bebauung einer erheblichen Lärmbelästigung durch indirekten Schall ausgesetzt werden. Durch eine massive, immer noch fast durchgehende	Das in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB enthaltene, nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme gibt dem Nachbarn nicht das Recht, vor jeglicher Beeinträchtigung der Licht- und Luftverhältnisse oder der Verschlechterung der Sicht von seinem Grundstück bzw. Wohngebäude aus verschont zu bleiben. Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen bereits bebauten Bereich, einem Innenbereich, welcher nicht einer Randlage zuzuordnen ist. Bei Einhaltung der gesetzlich notwendigen Bestimmungen (u.a. Abstandsflächen) ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet. Mögliche Einschränkungen sind hinzunehmen. Von einer unzumutbaren Beeinträchtigung für	Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>Bebauung (15 m hoch, 40 m breit) an der Elbstraße insbesondere direkt gegenüber unserem Grundstück hat der Schall keine Möglichkeiten, auszuweichen. Er prallt vielmehr direkt gegen die (neue) Häuserwand und wird auf unser Grundstück „zurückgeworfen“. Den Effekt haben wir leider auch bei den sich an der Elbe befindlichen Häusern an der Elbstraße feststellen müssen. Hier ist die Schallausbreitung allerdings nicht so extrem, wie sich nunmehr zu befürchten ist, da die Bebauung auch der großen massiven Gebäude an der Elbstraße relativ aufgelockert und mit vielen Lücken zwischen den Häusern gestaltet ist. Auch liegen diese Häuser in einem gehörigen Abstand zu unserem Haus. Im Falle der massiven Bebauung - wie sie nach dem B-Plan möglich wäre - wird die Lärmbelastung allerdings kaum noch hinnehmbar sein. Dabei ist insbesondere zu bedenken, dass es sich bei der Schönebecker Straße um eine Hauptverkehrsstraße handelt, auf der nicht nur tagsüber ein regelmäßiger Lkw-Verkehr stattfindet. Hinzu kommt der durch die Straßenbahn verursachten Lärm, der gerade auch in den (sehr) frühen Morgenstunden nicht unerheblich ist. Es ist auch in den Folgejahren nicht mit einer Entschärfung durch eine Umgehungsstraße o. ä. zu rechnen, da die ursprünglich einmal angedachte Entlastungsstraße nach den Ausführungen des Oberbürgermeisters in der letzten Bürgerversammlung am 14. November 2016 in Buckau wohl doch nicht kommen wird. Bereits jetzt haben wir an unserer Nordseite unseres Gebäudes schon mit erheblichen Grünalgen o. ä. zu kämpfen. Durch die extrem massiven Bebauungsmöglichkeiten, die immer noch einer Straßenfrontbebauung gleichkommt, wird die Luftzirkulation an der Nordseite noch weiter verschlechtert, so dass es nicht nur diesbezüglich weitere Probleme geben wird. Im Übrigen dürfte gerade in den Sommermonaten mit erheblichen Beeinträchtigungen auch für uns persönlich als Bewohner der Elbstraße zu rechnen sein, da der Luftstrom abgeschottet wird. Kühlende Luft aus Richtung Elbe wird es nicht mehr geben.</p>	<p>Anliegergrundstücke durch die zulässige Bebauung ist nicht auszugehen, zumal sich die Festsetzungen am Bestand orientieren und eine Bebauung, wie durch die Festsetzungen möglich, nach § 34 BauGB bereits zulässig wäre. Da bezüglich des Schalls keine Konfliktsituation zwischen der bestehenden und einer festgesetzten Wohnbebauung entsteht, ist der durch den Verkehr verursachte Lärm hinzunehmen, da eine Bebauung des Plangebietes auch ohne B-Plan-Satzung gem. § 34 BauGB zulässig wäre. Eine geschlossene Bebauung ist nicht festgesetzt.</p> <p>Die durch B 01 angesprochene Gefahr durch Grundwassersteigung wird unter der lfd. Nr. 16 behandelt.</p>	
		B 03	<p>Wir rügen im Zusammenhang mit dem Gebot der Rücksichtnahme, welches aus §§ 31 Abs. 2, 34 Abs.1 BauGB resultiert, die Nichtberücksichtigung folgender nachbarrechtlicher Interessen: Sollte es zu einer Bebauung kommen, wäre dadurch die Wohnqualität unserer Mandantschaft stark beeinträchtigt. Die hauptsächlich genutzten Wohnräume wie Wohnzimmer, Küche und der Balkon,</p>	<p>Der Belang des Luftstroms/ Klima wird unter der lfd. Nr. 11 behandelt.</p>	

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>liegen an der Nordseite der Elbestraße 5. Bis jetzt scheint die Nachmittags- und Abendsonne in die Räume. Nach der Bebauung werden die Räume im Schatten liegen. Es kommt zu einer Verschattung. Dadurch wird sich der Verbrauch von Strom und Heizkosten deutlich erhöhen. Das Gebot der Rücksichtnahme verbietet unzumutbare Beeinträchtigungen des Nachbarn. Auch eine Verschattung stellt eine unzumutbare Beeinträchtigung dar. Der Abstand des Wohngebäudes, in welchem unser Mandant seine Wohnung hat, zu dem Gebäude, welches direkt gegenüber der Elbstraße errichtet werden soll, beträgt nur 8 m. Da es sich um ein bis zu 18 m hohes Gebäude handeln soll und die Wohnung unseres Mandanten im Erdgeschoss liegt, geht von dem zu errichtenden Gebäude eine erdrückende Wirkung aus. Es entsteht ein Gefühl des Eingemauertseins (vgl. juris, VG Trier, Beschluss vom 23.11.2014, 5 L 1859/14.). Das Vorhaben lässt es somit an der gebotenen Rücksichtnahme auf die in seiner unmittelbaren Nähe vorhandenen Bebauung fehlen (Krautzberger in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar, § 34, Rn. 17).</p>	<p>Von einer unzumutbaren Beeinträchtigung durch eine „erdrückende Wirkung“ kann nicht ausgegangen werden. Das betroffene Rücksichtnahmegebot ist ein inhaltlicher Bestandteil des § 34 BauGB, der in dem Begriff des "Einfügens" aufgeht. Das strittige Baufenster kann in vergleichbar intensiver Weise wie die umliegenden Flurstücke einer baulichen Nutzung zugeführt werden.</p>	
		B 04	<p>Nachbarschaftliche Rücksichtnahme (abgeleitet aus § 242 BGB): Wir leben seit Dez. 2002 in unserem Einfamilienhaus in der Elbstraße # und waren bisher überwiegend erfreut über die städtebaulichen Entwicklungen in dem Gebiet. Sogar die beiden Hochwasser in 2002 und 2013 haben aufgrund der Höhenlage des damaligen Baufeldes keinen starken negativen Einfluss auf unsere Wohnsituation gehabt. Wir befürchten, dass die in den letzten Jahren gebauten und sanierten Wohnhäuser im Umfeld des B-Plan-Gebietes durch die Ausmaße, die Baumasse und die massive Gestaltung des Bauvorhabens rücksichtslos erdrückt und eingemauert werden. Zwar steht unser Einfamilienhaus nicht unmittelbar angrenzend an das Vorhabengrundstück, dennoch würde die schiere Größe des Bauvorhabens auch von uns übermächtig wahrgenommen werden. Der hier veröffentlichte B-Plan stellt für uns und unsere Nachbarn aus den zuvor genannten Gründen eine starke Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an ein Wohngebiet dar und wir sehen dadurch nachteilige Auswirkungen für alle Anwohner und für die Umwelt. Durch die Ausführung des Vorhabens können negative Auswirkungen auf unser Einfamilienhaus auch nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Die von B 03 dargestellten Abstandsverhältnisse zum Baufenster WA 1 sind nicht richtig: Statt 8 m hat das Bestandsgebäude einen Abstand zum Baufenster von min. 10 m. Die festgesetzte Höhe ist nur durch die Herstellung eines Staffelgeschosses möglich. Das Baufenster stellt mit der Baugrenze und der festgesetzten Höhe lediglich einen möglichen Rahmen dar. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.</p>	
		B 06	<p>Weiterhin ist zu befürchten, dass durch das im WA 1 vorgesehene Baufenster</p>		

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>an der Elbstraße mit einer Gebäudelänge (40 m) und -höhe (15 m) unser gegenüberliegendes Wohnhaus durch reflektierende Schallimmissionen zusätzlich erheblich belastet wird. Des weiteren ist zu befürchten, dass durch Reflexion des Sonnenlichts des geplanten wesentlich höheren Gebäudes Beeinträchtigungen (Blendung) eintreten können, diese sind zwingend zu vermeiden.</p> <p>Durch die massive Bebauung ist eine unzuträgliche Verschlechterung der Lichtverhältnisse (Verschattung, ggf. Blendung) und negative Beeinträchtigungen auf das Mikroklima, die Lufthygiene und die Temperatur durch Veränderung der Windströmungsverhältnisse und des Luftaustausches in diesem Gebiet zu befürchten. Durch den Eingriff in die Licht- und Windverhältnisse können auch negative Einwirkungen auf die Bausubstanz unseres Wohnhauses nicht ausgeschlossen werden, so steht zu befürchten, dass die an der Elbe vorherrschende feuchtere Luft weniger schnell abtrocknet.</p>	<p>Zu den Punkten „unzumutbare Verschattung/ Blendung“ (Lichtverhältnisse) und „erdrückende Wirkung“ siehe oben.</p> <p>Das durch B 06 angesprochene Baufenster weist eine maximale Länge von 36 m auf.</p>	
4	Bebauung Bleckenburgstraße/ Fährstraße	B 01	<p>Auch wenn wir hiervon nicht direkt betroffen sind, ist unseres Erachtens dies (Reduzierung der zulässigen Geschosse und Gebäudehöhen) im Übrigen auch für den Bereich der Bleckenburg- und Fährstraße denkbar, da auch das sich in der Fährstraße befindliche denkmalgeschützte Gebäude sich harmonisch in eine solche Bebauung eingliedern könnte. Eine Straßenfrontbebauung ist unseres Erachtens auch in diesem Gebiet nicht zwingend erforderlich, zumal das sich oberhalb in der Ecke zur Schönebecker Straße befindliche Altbauensemble sehr wohl einen eigenständigen Charakter aufweist. Man sollte sich diese Ecke sehr wohl einmal bewusst, d.h. auch vor Ort, gerade jetzt im Herbst oder gar nach einem Abriss der noch vorhandenen industriellen Bebauung anschauen. Auch wenn eine Bebauung städtebaulich vertretbar erscheint, sollte sich unseres Erachtens eine städtebaulich vertretbare Bebauung der ortsüblichen Bebauung in gewisser Weise anpassen, d. h. sich in diese harmonisch einfügen.</p>	<p>Die Blockrandbebauung ist in der Fährstraße und Bleckenburgstraße bereits vorherrschend. Die Denkmale sind in geschlossener Bauweise errichtet worden. Somit ist an diese anzubauen. Eine festgesetzte Baulinie rückt von der Straßenbegrenzungslinie um 5 m ab und nimmt die faktische Bauflucht der nördlich angrenzenden Gebäude auf. Die Baulinien orientieren sich lediglich am Bestand. Die Höhen und Geschosse der bereits vorhandenen Gebäude der Fährstraße und der</p>	Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.
		B 05	<p>Verschattung: Durch die reine Nord-Süd-Ausrichtung des größten Teiles der Wohnungen in der Bleckenburgstraße 19 ergibt sich, dass die einzige Besonnung dieser Wohnungen durch die Südseite erfolgt. Die geplante Bebauung mit einer max. Höhe von 15 m in einem Abstand von 15 m würde für diese Wohnungen eine</p>		

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			dauerhafte Verschattung für ca. ein halbes Jahr jährlich bedeuten. Dies bedeutet ein Verlust an Lebensqualität sowie ein Wertverlust der Immobilien. Daraus resultierend wird ein Verschattungsgutachten gefordert entsprechend der DIN 5034-1 "Tageslicht in Innenräumen"	Bleckenburgstraße entsprechen den Festsetzungen zu Geschossigkeit und Höhe. Zum Beispiel weist das angesprochene Denkmal Fährstraße 6 eine Gebäudehöhe von 14,3 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt auf. Die festgesetzten Gebäudehöhen der angrenzenden Baufenster liegen bei 14,3 m. Diese Höhen wären bereits gem. § 34 BauGB zulässig. Der Abstand zwischen Bestandsbebauung und Baulinie liegt bei min. 16 m, wodurch auch bei voller Höhenausnutzung die Abstandsflächen gewahrt werden können. Dadurch kann davon ausgegangen werden, dass eine Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse keine unzumutbare Beeinträchtigung darstellt und somit hinzunehmen ist.	
5	Entwicklung in Buckau	B 01	Angesichts der Bestrebungen der LH Magdeburg der letzten 20 Jahre, aus dem ehemaligen Industrie- und Arbeiterviertel Buckau ein lebenswertes Wohnviertel zu gestalten, was unseres Erachtens mehr als nur gelungen ist, verwundert es schon, dass man nun ernsthaft über eine Bebauung, wie diese mit dem	Die aufgrund der Festsetzungen mögliche Bebauung fügt sich, wie oben bereits erwähnt, in die nähere	Der Stellungnahme wird nicht

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>vorliegenden B-Plan möglich wäre, nachdenkt. In den vergangenen 20 Jahren wurden im sog. Sanierungsgebiet Buckau zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um das Viertel durch Verbesserung der Licht- und Luftverhältnisse lebenswert zu machen. So wurden auf ehemals bebauten Gebieten grüne Inseln geschaffen, die einzelne Straßenzüge unterbrechen und das ganze Viertel aufgelockert haben. Weitere Baulücken an Straßenzügen wurden keinesfalls geschlossen, sondern wie beispielsweise in der Dorotheen- und Köthener Straße mit kleineren Einfamilienhäusern und Gartenflächen aufgelockert. Insgesamt haben die Stadtplaner auf Licht, Luft und Grün beim Wiederaufleben Buckaus als lebenswerten, attraktiven Stadtteil gesetzt, was auch unseres Erachtens wirklich gelungen ist. Hinterhofbebauungen o. ä. gibt es in Buckau quasi gar nicht. Selbst bei der Neugestaltung des Gebietes um das Messma-Werk herum und der Straßenbebauung an der Schönebecker Straße gegenüber dem ALDI-Markt sowie des dahinter in der Bleckenburgstraße liegenden (3-geschossigen) Altenheims mit großem seitlichen Abstandsflächen zu den übrigen Grundstücken (!), hat man großzügig angelegte Park- und Gartenflächen im Hinterhof geschaffen. Wir haben fast den Eindruck, als wolle man nunmehr auf dem letzten freien Gebiet eine „Rolle-Rückwärts“ vollziehen, was unseres Erachtens ein erheblicher Rückschritt für das Viertel darstellt. Man sollte sich u.E. schon überlegen, warum Buckau so beliebt ist. Sicherlich nicht, weil es so eng bebaut ist, wie es teilweise im Viertel des „Elbbahnhofes“ der Fall ist.</p> <p>Im Übrigen möchten wir darauf hinweisen, dass es uns mehr als merkwürdig erscheint, dass im gesamten Gebiet Buckau die sog. Hinterhofbebauungen abgerissen worden sind, hier nunmehr allerdings eine solche geschaffen werden soll, indem man nämlich im Bereich der Bleckenburgstraße/ Fährstraße sowie auch der Elbstraße versucht, quasi ein Karree - wie bei einer Quartierbebauung - zu bilden, was letztendlich den Effekt hat, dass die im mittleren Bereich des Planungsgebietes neu entstehenden Gebäude wie eine Hinterhofbebauung wirken.</p>	<p>Umgebung ein und wäre auch, bis auf die innere Bebauung, bereits nach § 34 BauGB zulässig. Lediglich entlang der Bleckenburgstraße ist aufgrund des angrenzenden Gebietscharakters eine geschlossene Bebauung festgesetzt. Auf allen anderen Flächen sind lediglich offene Gebäude zulässig. Südlich des Plangebietes sowie auch in anderen Quartieren Buckaus befindet sich bereits Bebauung im Inneren der Quartiere, wodurch auch eine innere Bebauung im Plangebiet nicht ausgeschlossen wurde. Grünordnerische Maßnahmen wurden im Planteil B festgesetzt, sodass eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet wird. Der Versiegelungsgrad darf durch die festgesetzte GRZ bei maximal 60 % liegen. Maßgeblich für die städtebauliche Dichte ist die festgesetzte GRZ. Die im B-Plan festgesetzte GRZ von 1,2 liegt deutlich unter der</p>	<p>gefolgt.</p>

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
				<p>Dichte, die in dem historischen Gründerzeitquartieren vorherrscht und überschreitet nicht die nach § 17 BauNVO zulässige GFZ für allgemeine Wohngebiete.</p> <p>Die Bebauungen im Quartiersinneren sind nicht untypisch für Buckau (z.B. zwischen Dorotheenstraße und Budenbergstraße). Unter Einhaltung der in der Bauordnung Land Sachsen-Anhalt geregelten Abstandsflächen sollte diese bei einer Schaffung eines relativ großen Quartiers – wie das hier betroffene Plangebiet – nicht durch Festsetzungen unmöglich sein.</p>	
6	Stadtentwicklungskonzept	B 01	<p>Des Weiteren möchten wir auf das „Stadtentwicklungskonzept 2025“, welches unseres Wissens nach aus dem Jahre 2015 stammt, verweisen. Hierin heißt es in Bezug auf die Potentiale der Buckauer Elbbebauung auf Seite 81 des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2025 - Teil B wie folgt: „Flächen für hochwertigen kleinteiligen Wohnungsneubau in Elbnähe und urbaner Lage“. Angesichts dessen, dass dieses Konzept erst im vorigen Jahr erstellt wurde, verwundert es uns schon, dass dieses Konzept nunmehr keine Geltung mehr beanspruchen soll und das zu beplanende Gebiet nunmehr bis auf den letzten Millimeter in voller Höhe bebaut werden soll. Unseres Erachtens ist es Aufgabe der Stadtplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu fördern. Dabei sind die sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen im Sinne des Wohls der Bürger miteinander in Einklang zu bringen. Stadtplanung</p>	<p>Bei der Höhenabwicklung im Plangebiet wurde sich am Bestand orientiert. Richtung Elbe wurde eine offene Bauweise mit eingeschränkter Baukörperlänge von 12 m festgesetzt. (ausnahmsweise 20 m, wenn ein Zurücktreten von Baukörpern ein kleinteiliges Erscheinungsbild zur Folge hat). Das Baufeld ist lediglich in der gesamten</p>	kein Beschluss erforderlich

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>soll dazu beitragen, ein menschenwürdiges Umfeld für die Bürger zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Darüber soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickelt werden.</p>	<p>Länge im Bereich der Straße An der Elbe dargestellt, um eine gewisse planerische Freiheit bezüglich der Lage zu gewährleisten. Diese Bebauung entspricht dem Leitbild des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für Buckau.</p>	
		B 04	<p>Die Stadt Magdeburg hat sich für ihre Stadtteile jeweils frühzeitig und reichlich Gedanken zur städtebaulichen Entwicklung gemacht und in verschiedensten Stadtentwicklungskonzepten niedergeschrieben. In dem neuesten Stadtentwicklungskonzept Magdeburg 2025 (ISEK genannt) wurden für den Stadtteil Buckau, in dem sich das o.g. B-Plan-Gebiet befindet, wesentliche Ziele definiert (siehe Anlage: ISEK Magdeburg 2025 Buckau). Darin heißt es u.a., auf Seite 81, Potentiale: „Flächen für hochwertigen und kleinteiligen Wohnungsneubau in Elbnähe“. Auf Seite 83 steht, strategisches Vorgehen: „Das Thema „Wohnen an der Elbe“ wird durch Aktivierung der verbliebenen geeigneten Flächenpotentiale fortgeführt. Da die Bebauung der elbnahen Bereiche das Bild der gesamten Stadt prägt, sind entsprechende bauplanerische Festlegungen mit besonderen Verfahren für eine hochwertige Architektur zu koppeln.“ Wir freuen uns sehr, dass die Flächen an der Elbe für hochwertigen und kleinteiligen Wohnungsneubau erkannt wurden, können das aber im B-Plan Nr. 452-1 nicht erkennen. Genauso können wir auch kein besonderes Verfahren mit bauleitplanerischen Festlegungen für eine hochwertige Architektur erkennen, eher im Gegenteil.</p> <p>Es wurden bereits Wohnneubauten im B-Plan-Gebiet in den Baufeldern WA1 + WA2 „An der Elbe“ Ecke „Fährstraße“ errichtet, die unserer Meinung nach den zuvor genannten Angaben des ISEK entsprechen. Eine Fortführung dieser Bauweise in der gleichen Art und Weise wäre aus unserer Sicht eine sinnvolle Gestaltung der Elbansicht inkl. für das gesamte hier betrachtete B-Plan-Gebiet. Daher würden wir es sehr begrüßen und darum bitten, dass Sie sich an Ihre eigenen strategischen Vorgaben aus dem Stadtentwicklungskonzept Magdeburg 2025 Stadtteil Buckau halten und das o.g. B-Plan-Verfahren entsprechend den zuvor genannten Kriterien anpassen.</p>	<p>Um ein Verfahren für eine hochwertige Architektur zu gewährleisten wurde der Gestaltungsbeirat im Zuge des Planverfahrens beteiligt. Auf Ebene der Bebauungsplanung kann lediglich der städtebauliche Rahmen vorgegeben werden. Eine Möglichkeit der Gestaltung der Gebäude bietet das Bebauungsplanverfahren aufgrund der Festsetzungsmöglichkeiten gem. § 9 Abs. 1 BauGB nicht.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise der Bestandsbebauung An der Elbe (Höhe: ca. 10,7 bis 13,7 m, 2 bis 4 Vollgeschosse) setzen sich in</p>	

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
				den Festsetzungen der Baufenster An der Elbe fort.	
7	Verkehr	B 01	<p>Angesprochen wird auch die fehlende verkehrstechnische Infrastruktur, die unseres Erachtens im Hinblick auf das Nichtvorhandensein von Parkplätzen für die jetzt schon dort wohnenden Anwohner sowie die hinzukommenden Besucher sogar verschlimmert werden wird, da nicht nur die sich auf dem Gelände befindlichen Parkplätze im Bereich der Bleckenburg- und der Elbstraße verschwinden werden, sondern auch im Zuge des Baus der vorgesehenen Ampelanlage ein Teil der Parkplätze im Bereich der Zufahrt von der Schönebecker in die Bleckenburgstraße wegfallen wird.</p> <p>In diesem Zusammenhang sei auch auf die merkwürdige Gestaltung des Bürgersteiges in der Elbstraße an der Ecke zur Straße „An der Elbe“ hingewiesen. Eigentlich müsste hier der Bürgersteig im Bereich der Elbstraße durchgehend bis zum Fußweg am TBZ-Gebäude fortgeführt werden.</p>	Notwendige Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren auf den privaten Flächen nachzuweisen. Bei den angesprochenen Stellplätzen an der Bleckenburgstraße/ Fährstraße und An der Elbe/Elbstraße (insgesamt ca. 105), die durch das geplante Bauvorhaben entfallen werden, handelt es sich um private Stellplätze, die durch die Angestellten/ Schüler des TBZ genutzt wurden. Mit der Verlagerung dieser Einrichtung entfällt dieser Bedarf. Inwieweit das TBZ privatrechtliche Vereinbarungen mit weiteren Nutzern abgeschlossen hat, entzieht sich unserer Kenntnis. Im betreffenden Bereich sind zum größten Teil Neubauten anzutreffen, die die notwendigen Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen hatten. Grundsätzlich gibt es keine rechtliche Grundlage, die die LH MD verpflichtet, Stellplätze	Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.
		B 02	Die mit der Planung beabsichtigte Erhöhung der Zahl der Wohnungen und Anwohner innerhalb des Gebietes führt zu einer Verkehrszunahme auf den Erschließungsstraßen und zu zusätzlichen Belastungen der Anlieger, die bereits heute durch Straßenlärm stark beeinträchtigt sind. Den Planungsunterlagen lässt sich nicht entnehmen, dass diese Belastungen untersucht wurden und welche Maßnahmen zum Schutz der Anlieger erforderlich werden.		
		B 03	<p>Nur wenige Meter von der Elbstraße 5 entfernt steht kopfseitig an der Schönebecker Straße ein altes TBZ-Gebäude, welches abgerissen werden muss, wenn dort gebaut werden soll. Die künftige Baustelle soll dann nur noch von dort aus befahren werden.</p> <p>Der Parkplatz des TBZ-Gebäudes dient als Abstellplatz für das Fahrzeug unserer Mandantschaft und der Fahrzeuge der Anwohner der umliegenden Straßen. Am Wochenende ist der Parkplatz komplett ausgelastet, in der Woche zur Hälfte. Wenn diese Fläche überbaut werden soll, ist eine neue Parkmöglichkeit von gleichem Umfang zu schaffen. Die Parksituation vor und nach der Bebauung wird in keiner Weise erwähnt.</p>		

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>Direkt gegenüber der Elbstraße und somit der Wohnung unseres Mandanten soll eine Tiefgarageneinfahrt und/oder-ausfahrt gebaut werden. Von dieser baulichen Anlage gehen ebenfalls schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 5 Abs.1 Nr.1 BImSchG i.V.m. § 3 Abs. 1 BImSchG aus. Durch den sich dadurch massiv erhöhenden Verkehr auf der Elbstraße und den geringen Abstand zu der geplanten Bebauung gegenüber nimmt der Straßenlärm deutlich zu und es kommt zu einem erhöhten Emissionsausstoß. Gesundheitsbeeinträchtigungen unseres Mandanten durch den erhöhten Ausstoß von Abgasen und den damit einhergehenden Luftverunreinigungen sind nicht auszuschließen. Dies stellt eine erhebliche Belästigung dar. Hinzu kommt, dass das Licht der Fahrzeuge und die Beleuchtung der Tiefgarage in die Wohnräume eindringt, was eine starke Beeinträchtigung der Wohnqualität zur Folge hat. Es besteht die Möglichkeit, die Tiefgarageneinfahrt und/oder -Ausfahrt im westlichen Bereich des Planungsgebietes zu errichten, da, wie sich aus dem Bebauungsplan selbst ergibt, in diesem Teil des Plangebietes eine Erschließungsstraße (private Anliegerstraße) zu den zu errichtenden Gebäuden geplant ist. Eine erhebliche Belästigung unseres Mandanten durch die Tiefgarageneinfahrt und/oder -ausfahrt würde dann nicht mehr vorliegen.</p>	<p>für private Nutzungen zu schaffen. In der Bleckenburgstraße, der Fährstraße und der Straße An der Elbe sind entsprechend der räumlichen Möglichkeiten Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum vorhanden. Die Ausrüstung des Knotenpunktes Schönebecker Straße/ Bleckenburgstraße mit einer Lichtsignalanlage im Zusammenhang mit dem 7. Bauabschnitt der 2. Nord-Süd-Verbindung der Straßenbahn wird nicht zum Verlust von Stellplätzen führen. Durch den Wegzug des TBZ entfällt auch das Verkehrsaufkommen, dass durch die Angestellten und Schüler dieser Einrichtung erzeugt wurde. Das mögliche Maß der Bebauung (ca. 95 Wohnungen) im Vergleich zu den jetzt vorhandenen ca. 105 Stellplätzen beschränkt die Verkehrszunahme auf eine unerhebliche Größenordnung. Die beiden Anschlüsse des Gebietes an die Schönebecker Straße (Bleckenburgstraße und</p>	
		B 04	<p>Fehlender Fußweg an der Elbstraße: Der aktuelle Fußweg an der Elbstraße ist für viele Anwohner und Nutzer ein Dorn im Auge. Er beginnt „An der Elbe“ und endet in der „Elbstraße“ auf einen Punkt zulaufend auf der Straßenfläche kurz vor der aktuellen Parkplatzzufahrt des Bildungsträgers SBH. Der Fußweg sollte bis zum vorhandenen Fußweg in Richtung Schönebecker Straße fortgeführt werden.</p> <p>Verkehrstechnische Erschließung: Völlig unberücksichtigt bleibt in dem B-Plan-Verfahren die Beeinträchtigung des Straßenverkehrs durch die zusätzlichen rd. 70 neuen Wohneinheiten in diesem Gebiet (mindestens 70 PKWs mehr). Alle Anwohner können das Wohngebiet nur über die Fährstraße verlassen oder erreichen und auch die Zu- oder Abfahrt auf eine der verkehrsreichsten Straßen von Magdeburg, die Schönebecker Straße, ist oft nicht einfach und führte in der Vergangenheit schon zu div. Verkehrsunfällen. Im Rahmen dieses Verfahrens sollte der Aspekt</p>		

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			verkehrstechnische Erschließung zwingend betrachtet und berücksichtigt werden.	Benediktinerstraße) werden mit dem Ausbau des 7.	
		B 05	<p>Zufahrten Tiefgarage bzw. Stellplätze: Eine neue Zufahrt in der Fährstraße im Bereich des denkmalgeschützten Hauses ist für die Anwohner der Bleckenburgstraße unzumutbar. Auf der gegenüberliegenden Seite auf dem Innenhof der Bleckenburgstraße 1-19 befindet sich bereits eine Zufahrt zu den 85 oberirdischen Stellplätzen und zu den 107 Tiefgaragenplätzen. In diesem Bereich liegen die Kinder- und Schlafzimmer, sowie Wohn- und Essräume mit offenen Küchen (in diesem großen Raum wären dann beide Zufahrten zu hören). Ein Lärmschutzgutachten für die geplanten Stellplätze wird gefordert (Gesamtkonzept Schallschutz der Parksituation Bleckenburgstraße).</p> <p>Kreuzung Fährstraße/ Bleckenburgstraße: Bereits jetzt gibt es hier einen Unfallschwerpunkt durch eingeschränkte Sichtverhältnisse. Durch den Bau eines Gebäudes Ecke Fährstraße/ Bleckenburgstraße wird dieser verstärkt.</p> <p>Parkplatzsituation: Durch die Erschließung des neuen Wohngebietes wird die derzeitige Parkplatzsituation weiter deutlich verschlechtert. Die vorhandenen Anwohner, Beschäftigte, Gewerbetreibende sowie Besucher konkurrieren bereits stark um die vorhandenen Parkplätze (erheblicher Parksuchverkehr). Durch falschparkende Fahrzeuge entstehen erschwerte Sichtverhältnisse an den Ausfahrten des Parkplatzes sowie an den Kreuzungen Bleckenburgstraße/Fährstraße, Fährstraße/An der Elbe und Bleckenburgstraße/Benediktinerstraße. Die Ausfahrt Bleckenburgstraße/Schönebecker Straße in Richtung Schönebeck auf eine vierspurige Hauptverkehrsstraße wird durch den zusätzlich entstehenden Verkehr noch mehr erschwert, eine Ampelführung ist zu bedenken. Durch die Entstehung der Zufahrt in der Bleckenburgstraße entfallen weitere dringend erforderliche öffentliche Stellplätze, dies wäre nicht der Fall bei der Verlegung der Zufahrt in die Bleckenburgstraße in Richtung der Glascontainer (in Fahrtrichtung).</p>	<p>Bauabschnittes der 2. Nord-Süd-Verbindung der Straßenbahn mit Lichtsignalanlagen ausgerüstet. An der Einmündung Fährstraße/ Bleckenburgstraße gab es seit 2012 zwei Unfälle, d.h., es handelt sich hier nicht um einen Unfallschwerpunkt. Die Fahrbahnen der Fährstraße und der Elbstraße sind 5 m breit, die der Straße An der Elbe 5,50 m. Sie befinden sich alle innerhalb einer Tempo 30-Zone und sind für die zu erwartenden Begegnungsfälle ausreichend dimensioniert.</p> <p>Der nördliche Gehweg der Elbstraße läuft spitz zulaufend vor dem mittleren Baufenster der Elbstraße aus. Da es sich jedoch bei der Elbstraße um eine reine Anliegerstraße als Sackgasse handelt, ist in Verbindung mit der Tempo-30-Zone mit keiner erhöhten Gefahrensituation zu rechnen. Der Straßenabschnitt kann</p>	

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>Die eingeplante Bauflucht von 5 m in der Bleckenburgstraße muss bestehen bleiben, um die Sichtverhältnisse im Kreuzungsbereich Bleckenburgstraße/Fährstraße nicht noch weiter zu verschlechtern.</p>	<p>langfristig als Mischverkehrsfläche mit zusätzlichem einseitigem Gehweg genutzt werden.</p>	
		B 06	<p>Die Anzahl der Plätze in der Tiefgarage oder der Stellplätze ist nicht näher definiert. Wie wird sichergestellt, dass sie zur maximalen Auslastung der geplanten Gebäude passt, wenn auch dort die Anzahl der Wohneinheiten nicht definiert ist? Wie viele Plätze wird die Tiefgarage haben, wie viele Stellplätze werden geplant? In diesem Zusammenhang möchten wir noch erwähnen, dass zurzeit bereits Parkplätze fehlen. Anwohner der Bleckenburgstraße und Besucher der Elbpromenade parken regelmäßig abends und an den Wochenenden auf dem TBZ-Parkplatz. Die Parkplatzsituation sollte durch die geplante massive bauliche Verdichtung jedenfalls nicht verschärft werden, insbesondere da sehr fraglich erscheint, ob überhaupt ausreichend Parkmöglichkeiten für alle geplanten Wohnungen einschließlich Besucher geschaffen werden.</p> <p>In der Begründung ist an keiner Stelle das zu erwartende Verkehrsaufkommen definiert. Wie viele Fahrzeugbewegungen sind zu erwarten? Die Zufahrtsstraßen Fährstraße, An der Elbe und Elbstraße sind für eine erhebliche zusätzliche Belastung völlig unterdimensioniert.</p>	<p>Eine Bebauung des Plangebietes ist auch vor Rechtskraft des Bebauungsplanes aufgrund der Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB zulässig. Eine evtl. Verkehrszunahme durch die ohnehin schon zulässige Nutzung ist somit nicht relevant. Ist eine Wohnbebauung bereits planungsrechtlich zulässig, muss das Umfeld grundsätzlich den normalen Verkehr hinnehmen, der durch die Nutzung verursacht wird. Da das Plangebiet bereits gewerblich und wohnbaulich genutzt wird und der B-Plan keine Änderung der öffentlichen Verkehrsanlagen festsetzt, ist davon auszugehen, dass auch nach Umsetzung des B-Planes keine unzumutbare Belästigung oder Störung des</p>	

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
				<p>Wohnumfeldes durch Verkehrslärm erfolgt. Maßnahmen zum Schutz der Anlieger bzw. eine Schallschutzuntersuchung werden somit aufgrund der B-Planfestsetzungen nicht notwendig.</p> <p>Die Stellplatzanlagen sind privat. Bei einer Entscheidung des Eigentümers, diese zu überbauen, kann ein Erhalt bzw. Ersatz nicht gefordert werden. Da es sich bei dem B-Plan um eine Angebotsplanung ohne ein konkretes Vorhaben handelt, kann die Anzahl der möglichen Wohnungen und somit die Anzahl der Stellplätze nicht dargestellt werden. Entsprechend der Stellplatzsatzung sind die Stellplätze für die geplanten Nutzungen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Die Lage der Tiefgaragenzufahrten wurde nicht festgesetzt bzw. ausgeschlossen, da die</p>	

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
				<p>Angebotsplanung noch keine Konkretisierung eines Vorhabens darstellt. Wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vermutet wird, dass eine konkrete Tiefgaragenzufahrt im Einzelfall aufgrund des Gebots der Rücksichtnahme (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO) unzulässig ist, ist ein Schallschutzgutachten für die Nutzung zu erstellen.</p> <p>Da im Zufahrtbereich der festgesetzten privaten Anliegerstraße bereits eine Zufahrt vorhanden ist, entfallen durch den Bau der Anliegerstraße keine öffentlichen Stellplätze.</p> <p>Die Einsicht an der Kreuzung Fährstraße/ Bleckenburgstraße für Verkehrsteilnehmer wird durch den Abstand von 5 m von der Verkehrsfläche zu der Baulinie aufrecht erhalten.</p>	
8	private Verkehrsfläche	B 04	Im B-Plan wird eine „private“ Anliegerstraße als Verkehrsfläche für die öffentliche Entsorgung des Gebietes genutzt, was im Übrigen nicht zulässig ist. Zusätzlich wird die Straße so dargestellt, dass keine notwendige Wendemöglichkeit für bspw. Müllfahrzeuge oder Rettungswagen besteht.	Die Entsorgungsfläche für Abfall wurde in den Einfahrtbereich an die Bleckenburgstraße gelegt. Bei	kein Beschluss erforderlich

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Dieser Ansatz sollte überarbeitet werden.	privaten Verkehrsflächen ist bis zu einer Länge von 50 m der Bau ohne Wendeanlagen möglich. Die Wege für Rettungsfahrzeuge sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.	
9	Lage der Abfallflächen	B 03	Das Aufstellen von Abfallbehältern direkt gegenüber der Elbstraße 5 entspricht nicht dem aus dem BImSchG folgenden Gebot der Rücksichtnahme. Bei den Abfall- Entsorgungsanlagen handelt es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen. Gemäß § 5 Abs.1 Nr. 1 BImSchG sind genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft hervorgerufen werden können. Gemäß § 3 Abs.1 BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes Immissionen, die dazu geeignet sind, erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft hervorzurufen. Unter den Begriff der Immissionen fallen auch Luftverunreinigungen. Von einer Abfallentsorgungsanlage werden immer Gerüche, Dämpfe u.a. produziert, welche zu einer Luftverunreinigung führen. Da die Entsorgungsanlage direkt gegenüber der Wohnung unseres Mandanten errichtet werden soll, befindet sich unser Mandant im Einwirkungsbereich der Anlage. Dadurch nimmt er die von der Anlage ausgehenden Emissionen, wie Gerüche, Lärm und Schall, besonders intensiv wahr. Daher liegt eine erhebliche Belästigung vor.	Die festgesetzten Flächen für Abfall werden für die Bereitstellung der Abfallbehälter aus der Wohnnutzung genutzt, welche an den Entsorgungstagen an den öffentlichen Straßenrand zu bringen sind. Es handelt sich dabei nicht um immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen entsprechend des BImSchG. Vielmehr handelt sich um untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, welche dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und somit zulässig sind.	kein Beschluss erforderlich
10	Beschleunigtes Verfahren	B 01	Zum B-Plan bemängeln wir grundsätzlich die künstliche Verkleinerung des ursprünglichen Plangebietes auf eine Größe unterhalb von 20.000 m ² , die u.E. offensichtlich nur vor dem Hintergrund, dass dadurch ein B-Plan im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann, erfolgt ist. Dies, obwohl angesichts der Lage der Grundstücke an der Elbe, des vorhandenen Baumbestandes, des Vorkommens diverser Vogelarten, der	Der Bebauungsplan Nr. 452-1 „Bleckenburgstraße“ war ursprünglich aufgestellt worden, um den durch Gewerbe geprägten Bereich an der Elbe neu zu ordnen	kein Beschluss erforderlich

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>Hochwassergefährdung und diesbezüglich etwaiger Auswirkungen auf Nachbargrundstücke, des erhöhten Verkehrsaufkommens, nichtvorhandener Parklätze etc. in einem ohnehin schon für ein Wohngebiet stark belastetes Gebiet usw. sicherlich ein „Mehr“ an fachlichen Diskussionen - auch und insbesondere mit den kommunalpolitisch Verantwortlichen - hätte erfolgen müssen.</p>	<p>und einer anderen Nutzung zuzuführen. Dieser ursprüngliche Bebauungsplan hatte nach der Auslegung vom im Jahr 1997 Planreife gem. § 33 BauGB erreicht, so dass Baugenehmigungen auf dieser Rechtsgrundlage erteilt wurden. Da das Bebauungsplanverfahren nicht abgeschlossen wurde, ist der Bebauungsplan aufgrund der BauGB-Novelle 2004 zum Stichtag 20.07.2006 auf den Stand „Aufstellungsbeschluss“ zurückgefallen. Für eine Teilfläche des ursprünglichen Geltungsbereichs besteht erneut Planungsbedarf, insbesondere aufgrund des Technischen Berufsbildungszentrums, das mit seinen großen Freiflächen und dem großen Parkplatz in prägnanter Lage aus städtebaulicher Sicht eine Unternutzung bzw. Fehlnutzung darstellt. Die Reduzierung des ursprünglichen Geltungsbereiches wurde beschlossen, da für die</p>	
		B 02	<p>Die Aufstellung eines B-Plans im beschleunigten Verfahren setzt nach § 13a BauGB voraus, dass das Plangebiet eine Fläche von weniger als 20.000 qm aufweist; dabei sind nach § 13a Abs.1 S.2 Nr. BauGB die Grundflächen mehrerer B-Pläne mitzurechnen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Der B-Plan-Entwurf beruht auf einem Aufstellungsbeschluss, mit dem die Einleitung des B-Planverfahrens für eine Fläche beschlossen wurde, die mehr als doppelt so groß ist, wie die Fläche des beabsichtigten B-Planes Nr. 452-1. Der Geltungsbereich des beabsichtigten B-Planes Nr. 452-1 wurde zwar nachträglich dahin geändert, dass sich das Plangebiet auf die äußerst südliche Fläche von ca. 19.200 qm beschränken soll. Wegen des nördlichen Bereichs wurde der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss jedoch nicht aufgehoben, so dass sich die Einleitung des Planungsverfahrens unverändert auf eine deutlich größere Fläche als 20,000 qm bezieht. Daher fehlt es an der Durchführung der erforderlichen Umweltprüfung und der weiteren Verfahrensschritte, von denen ggf. nur unter den Voraussetzungen eines vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahrens abgesehen werden kann</p>		
		B 03	<p>Das gesamte Plangebiet soll eine Fläche von 19.268,28 m² umfassen. Dies trifft nicht zu. Es liegt keine Berechnung vor, die aufzeigt, dass dies die tatsächliche Größe des Plangebietes ist. Es ist auch nicht nachvollziehbar, wer diese Größe errechnet hat und wie diese berechnet wurde. Es ist eine Nachrechnung erforderlich, da es wahrscheinlich ist, dass die Fläche mindestens 20.000 m² beträgt. Des Weiteren gibt es noch einen unmittelbaren angrenzenden Bebauungsplan (Nr. 453-1 „Budenbergstraße“), dessen Plangebiet nur durch die Schönebecker Straße von dem Plangebiet des hier streitgegenständlichen Bebauungsplanes getrennt ist. Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen und räumlichen</p>		

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>Zusammenhang aufgestellt werden, sind mitzurechnen, d.h. die Fläche des anderen Bebauungsplanes ist mitzurechnen.</p> <p>Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens verbietet sich weiter aus folgendem Grund: Der Bebauungsplan umfasst das Gebiet des UNESCO Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe. Da wir davon ausgehen, dass durch den B-Plan eine zulässige Grundfläche von mindestens 20.000 m² aufgestellt wird, ist gemäß §13 a Abs.1 S.2 Nr.2 BauGB der Rückgriff auf das beschleunigte Verfahren in den Fällen, in denen das künftige Plangebiet eine zulässige Grundfläche von mehr als 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² aufweist, nur dann zulässig, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der B-Plan voraussichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen haben wird, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen gewesen wären. Die Planung lässt erhebliche Umwelteinwirkungen erwarten, da die Auswirkungen des Planvollzuges auf das UNESCO Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe, in welchem Gebiet die zu bebauende Fläche liegt, in jedem Fall nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Es ist nicht auszuschließen, dass sich der Vollzug des B-Planes bspw. negativ auf den Bestand der Avifauna auswirkt, welche dazu nur unvollständig beobachtet wurde. Die Vogelarten Schleiereule und Seeadler wurden nicht erfasst. Beide wurden schon mehrfach im Bereich des B-Planes gesichtet. Die Entomofauna und Ichthyofauna wurden im Vorfeld gar nicht betrachtet. Die Aufzählung des im Bereich des B-Planes befindlichen geschützten Baumbestandes ist unvollständig.</p>	<p>Fläche nördlich der Bleckenburgstraße kein Planbedarf mehr besteht. Das Gebäude entlang der Schönebecker Straße 120 bis 122c z.B. wurde im Bestand saniert. Selbst die von B 06 angesprochene noch unbebaute Fläche westlich der Brenneckestraße kann durch den städtebaulichen Rahmen, welcher durch die Nachbarbebauung vorgegeben wird (mehrgeschossige Blockrandbebauung), ohne die Regelung durch einen B-Plan bebaut werden. Hier wird kein städtebaulicher Ordnungsbedarf gesehen.</p> <p>Die Flächengröße wurde aus einem CAD-Programm errechnet. Gem. § 13a BauGB ist nur die Fläche dabei ausschlaggebend, welche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Diese Fläche liegt weit unter der heranzuziehenden Fläche von 20.000 m² gem. § 13a BauGB. Weitere benachbarte</p>	
		B 04	Es wurde das Plangebiet auf unter 20.000 m ² geschrumpft, um damit ein vereinfachtes und beschleunigtes B-Plan-Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu legalisieren. Dieses Verfahren läuft mit verringerten Anforderungen (bspw. ohne Umweltprüfung), kann aber auch über den Stadtrat Magdeburg wieder auf ein allgemeines B-Plan-Verfahren gehoben werden.		
		B 06	In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist ausgeführt, dass von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden könne, da das Plangebiet		

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>nur 19.200 qm umfasse. Der Vollständigkeit halber sollte das westlich der Bleckenburgstraße gelegene, zurzeit noch unbebaute Grundstück einschließlich Nachbarbebauung in das Plangebiet einbezogen werden, damit die Voraussetzungen für die Bebauung im Gesamtzusammenhang städtebaulich geordnet und festgesetzt werden können. Ein willkürliches Weglassen dieser Freifläche ist nicht nachvollziehbar. Eine Planung ist schon dann erforderlich, wenn sie vernünftigerweise geboten ist, um die bauliche Entwicklung durch die vorherige Planung zu ordnen. Dies ist vorliegend der Fall.</p>	<p>Bebauungspläne sind nicht anzurechnen, da sie nicht die Voraussetzung erfüllen, in einem räumlichen, zeitlichen <u>und</u> sachlichen Zusammenhang zu stehen. Die in Aufstellung befindlichen, an das Plangebiet angrenzenden B-Pläne Nr. 453-1 „Budenbergstraße“ und 458-2 „Sülzeberg Nord“ wurden solange nicht bearbeitet, dass sie aufgrund der BauGB-Novelle 2004 zum Stichtag 20.07.2006 auf den Stand „Aufstellungsbeschluss“ zurückgefallen sind. Außerdem werden diese im Normalverfahren durchgeführt, wodurch auch die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen verbindlich gesichert werden müssen. Der einfache B-Plan Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“ wurde bereits im Jahr 2008 zur Rechtskraft gebracht und beinhaltet lediglich Festsetzungen zu Einzelhandelsvorhaben. Somit</p>	

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
				<p>fehlen für die angrenzenden B-Pläne die zeitlichen und sachlichen Zusammenhänge, sodass im vorliegenden Fall auch keine kumulative Wirkung entfaltet wird. Auch im vereinfachten Verfahren sind die Umweltbelange zu beachten (inhaltlich sie lfd. Nr. 11). Auf die Umweltbelange wurde im Verfahren eingegangen (z.B. Gutachten zur Avifauna). Die von B 03 bemängelte fehlende Untersuchung zum Vorkommen Insekten und Reptilien (Entomo- und Ichthyofauna) resultiert aus der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde. Aus dieser kann nicht entnommen werden, dass es aufgrund der Gebietseinordnung Hinweise auf Vorkommen geschützter Insekten oder Reptilien gibt.</p> <p>Die Veränderung des Verkehrsaufkommen ist nicht relevant, da die Flächen bereits genutzt und nach § 34 BauGB bereits bebaubar wären. Die durch B 01</p>	

Lfd. Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
				<p>angesprochene Gefahr durch Hochwasser wird unter der lfd. Nr. 16 behandelt. Die durch B 03 angesprochene Betrachtung der Avifauna und des Baumbestandes wird unter der lfd. Nr. 11 behandelt. Laut Gesamtkonzept des Biosphärenreservates Elbe werden „andere Bereiche wie Land- und Forstwirtschaft, Siedlung und Bebauung etc. ... in der Regel nicht berücksichtigt, es sei denn, sie sind für die Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft Elbe von Bedeutung und werden von verkehrsbezogenen Nutzungen berührt oder sie beeinflussen diese selbst.“ (Seite 6, Geltungsbereich). Da sich das Plangebiet nicht über den Uferbereich der Elbe erstreckt, sondern hinter der vorhandenen Verkehrsfläche in einer bereits bebauten Fläche liegt, stellt das Biosphärenreservat kein Belang des B-Planes dar.</p>	
11	Umweltbelange	B 01	In diesem Zusammenhang möchten wir auch nochmals an die bereits viel diskutierten Umweltbedenken (Vernichtung des zum Teil schützenswerten	Die Umweltbelange wurden im Verfahren berücksichtigt,	Den Stellung-

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>Baum- und Vogelbestandes, Belastungen im Boden des Grundstückes, Hochwasserproblematik) erinnern.</p>	<p>die Untere Naturschutzbehörde im Verfahren beteiligt. Es wurde ein Gutachten zur Erfassung der Avifauna erstellt. Es wurden 11 Vogelarten erfasst, von denen die Rauchschnalbe laut Roter Liste Sachsen-Anhalt als gefährdet eingestuft ist. Es wurden keine Fledermäuse, jedoch Feldhasen erfasst. Da es sich bei den erfassten Daten um eine Momentaufnahme handelt, wurde in die Begründung die Empfehlung aufgenommen, unmittelbar vor und während der Abrisstätigkeiten durch den Verursacher eine erneute Untersuchung auf Vögel und Fledermausarten durchzuführen. Außerdem wurde die Errichtung von Nistkästen festgesetzt. Für den Feldhasen sind aufgrund des Vorkommens im gesamten Stadtgebiet keine besonderen Vorkehrungen zu treffen.</p> <p>Nach einer Bestandsaufnahme der</p>	<p>nahmen wird nicht gefolgt.</p>
		B 02	<p>Die Anwohner haben Anlass zur Befürchtung, dass sich das Kleinklima im Wohnbereich Buckau im Falle der Verwirklichung der Planung verschlechtern würde. Durch die vorgesehene Dichte der Bebauung würde insbesondere der Engpass im Bereich Elbstr./Schönebecker Straße noch weiter eingeschränkt, der bisher die Funktion einer Frischluftschneise von der Elbe hoch in das Wohnviertel hat. Dies wurde bisher nicht untersucht.</p>		
		B 03	<p>Das Grundwasser ist mit Chrom kontaminiert. Wie in der Begründung des Bebauungsplanes selbst ausgeführt wird, können Erdwärmebohrungen u.a. zurzeit nicht ausgeführt werden, da ansonsten die Gefahr besteht, dass kontaminiertes Grundwasser in Bereiche verschleppt wird, die bisher nicht belastet waren. Bis zum heutigen Tage liegt kein konkreter Plan für die Gründung vor. Es sollte ein Bodengutachten erstellt werden, welches auch die wasserrechtlichen Auswirkungen darstellt. Dies ist ebenfalls noch nicht geschehen. Ohne ein Gutachten kann auch nicht angefangen werden zu bauen.</p> <p>Da es sich bei dem abzureißenden TBZ-Gebäude um ein sehr altes Gebäude handelt, ist davon auszugehen, dass dieses stark mit Schadstoffen belastet ist. Hier ist vor allem an Asbest zu denken. Es muss genau bekannt gegeben werden, wie dieses Gebäude abgerissen und fachgerecht entsorgt werden soll, ohne dass davon etwaige Gesundheitsgefahren für unseren Mandanten ausgehen.</p>		
		B 04	<p>Fehlender Schutz des vorhandenen Baumbestandes: Derzeit befinden sich mehrere erhaltenswerte Bäume in dem B-Plan-Gebiet, aber nur ein Baum wurde im B-Plan dargestellt. Wir sind dafür, dass der vollständig vorhandene Baumbestand in dem B-Plan-Gebiet erhalten bleibt. Nicht nur, weil sich das B-Plan-Gebiet in einer innerstädtischen Region mit sehr hohem Erholungswert befindet. Sondern wegen der aktuellen Situation in Magdeburg, in der bereits mehrere tausend Bäume wegen des asiatischen Laubholzbockkäfers gefällt werden mussten, sollte der vorhandene Baumbestand in Magdeburg mehr Schutz genießen.</p>		

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
		B 06	<p>Dessen ungeachtet dient eine Umweltverträglichkeitsprüfung dazu, die von einer Bauleitplanung ausgehenden Auswirkungen zu untersuchen und den Entscheidungsverantwortlichen Abwägungsmaterial zu geben. Vorliegend steht sicher zu erwarten, dass die Wirkung des Bauvorhabens sich durch die Art und das Maß der Bauweise, die Bauhöhen, Baulinien und die überbauten Grundstücksflächen als erdrückend und rücksichtslos gegenüber der Nachbarbebauung erweisen wird. Diese Wirkung und die Verschattung der vorhandenen Wohnhäuser an der Elbstraße ebenso wie unzuträgliche bioklimatische Veränderungen der Umgebung und schädliche Umwelteinwirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft können nicht schlechterdings ausgeschlossen werden. Diese Auswirkungen sollten bedacht und untersucht werden, um eine fundierte Grundlage für eine abgewogene Entscheidung über die künftige Bebauung zu erlangen.</p> <p>Im Übrigen hat der vorliegende Bereich in Buckau ausweislich der Klimafunktionskarte (Planungshinweise) hohe bioklimatische Bedeutung für die Erreichung der Klimaschutzziele der LH Magdeburg. Relevant ist insoweit das Windströmungsverhalten entlang der Elbe, Grün- und Freiflächen sollen unter Vermeidung neuer großflächiger Flächenversiegelung und massiver baulicher Verdichtung erhalten werden. Teile der Vorhabensflächen werden derzeit u.a. gartenbaulich und als Parkplatz genutzt. Der Parkplatz ist nicht versiegelt, auf beiden Flächen stehen Bäume, Sträucher und Hecken. Insoweit sind die Flächen Habitat für Flora und Fauna. Die Auswirkungen der Bebauung auf das komplexe Klimageschehen dürfen nicht negiert werden, zumal die Bedeutung über das reine Klimageschehen weit hinausreicht. Der Luftaustausch wird durch die massive Bebauung erheblich behindert. Die vorhandenen Freiflächen sind eine wichtige Ventilationsfläche. Die Kaltluftproduktion mit ihren lokalen kleinräumlichen Klimaauswirkungen wird durch die massive Bebauung erheblich eingeschränkt. Auch ist zu berücksichtigen, dass sich Kaltluftproduktion und Luftventilation positiv beeinflussen. In diesem Zusammenhang erstaunt die überdimensionierte Planung direkt an der Elbe auch insoweit, als in Innenlagen von Buckau die Reduzierung versiegelter</p>	<p>Bäume im Zuge des B-Planverfahrens wurden zwei jüngere, sehr vitale Linden und ein landschaftsbildprägender Ahorn zum Erhalt empfohlen. Die Linde auf dem Flurstück 2663/ 23 wird im B-Plan zum Erhalt festgesetzt. Der dauerhafte Erhalt der Vitalitätsstufe der Linde und des Ahorn an der Elbstraße (Flurstücke 1664/24 und 602/25) kann aufgrund der Größe der Baugruben nicht gesichert werden. Daher werden diese nicht im Planteil A festgesetzt. Als Ersatz für den Ahornbaum sind zwei Ersatzpflanzungen (Berg-Ahorn) in der Baulücke an der Elbstraße herzustellen. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch eine Festsetzung zu Baumpflanzungen zu begrünen. Die vorhandenen Bäume sind zudem aufgrund der Baumschutzsatzung geschützt. Durch eine Neubebauung zu fallende Bäume sind entsprechend zu ersetzen. Private Grünflächen entstehen aufgrund der</p>	

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>Flächen und Verdichtung erfolgt, indem hier vorhandene traditionell mehrgeschossige Blockrand- und Zeilenbebauung aufgebrochen und durch Grünflächen oder kleinteilig parzellierte Stadthäuser ersetzt wird. Im direkten Umfeld der Elbe sollten eine sensible städtebauliche Entwicklung, verkehrsberuhigte Bereiche, gezieltes Entsiegeln und Freiraumplanung und Schutz vorhandener Vegetation mit dem Ziel der Reduzierung städtischer Überwärmung und Steigerung der Aufenthaltsqualität nicht minder gewichtig sein. Die Beachtung der Klimafunktionen ist kein Selbstzweck. Die Umweltbelastungen und Klimaeinschränkungen führen zu erheblichen Gesundheitsrisiken, die durch den Klimawandel noch verstärkt werden. Es ist in der Zukunft mit Wetterextremen zu rechnen, die vermehrt Hitzeperioden in den Sommermonaten zur Folge haben.</p> <p>Ausgehend von den vorherigen Ausführungen sollten die Gebäude entlang der Straße An der Elbe durchgehend auf zwei bis drei Geschosse (II-III / GH 12,00 m) beschränkt werden. Die offene Bauweise sollte hier festgesetzt werden, damit die Luftaustauschbahnen Ost-West und Nord-Süd gewährleistet bleiben. Eine Barrierewirkung muss im Hinblick auf klimatische Veränderungen in diesem Gebiet zwingend vermieden werden.</p>	<p>Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ), welche den maximalen Versiegelungsgrad von 60 % darstellt. Die unversiegelten Bereiche im Plangebiet bieten weiterhin bzw. neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Tiefgaragen müssen aufgrund der Festsetzung mit begrüntem Dach errichtet werden. Größtenteils ist eine offene Bauweise mit teilweiser Beschränkung der Gebäudelänge festgesetzt, wodurch Richtung Elbe die Blockrand- und Zeilenbebauung einer kleinteiligen Bebauung weicht.</p> <p>Zur Feststellung der Baubeschränkungsgebiete auf Ebene des Flächennutzungsplanes wurde im Auftrag des Umweltamtes eine Klimastudie erstellt, die für den betreffenden Bereich Folgendes aussagt: Östlich der bestehenden Bebauung an der Straße "An der Elbe" schließt sich eine "Freifläche</p>	

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
				<p>mit klimatischer Ausgleichsfunktion insbesondere am Tage" in Form einer Ventilationsbahn (sog. Frischluftschneise) an. Hier geht es somit nicht um das Kaltluftsystem, sondern um die Belüftung tagsüber, die in Form von Wind aus südöstlicher Richtung in das Stadtzentrum gelangen kann. Die Abgrenzung der Ventilationsbahn verläuft entlang der bestehenden Bebauung des Elbufers. Eine straßenbegleitende Ergänzung der Bebauung hat somit keinen Einfluss auf die Leistungsfähigkeit der Ventilationsbahn und beeinträchtigt damit die stadtklimatischen Belange nicht. Lt. Klimafunktionskarte gibt es keine Einwirkung der Kaltluftströmung innerhalb des Plangebietes. In der Klimafunktionskarte wird die bioklimatische Situation im Plangebiet als bereits besiedelter Bereich als weniger günstig beurteilt. Durch die Festsetzungen zum Versiegelungsgrad (GRZ 0,4</p>	

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
				<p>+ 0,2 Überschreitung gem. § 19 BauNVO) ist nicht davon auszugehen, dass sich das Mikroklima im Plangebiet unzumutbar verändert. Eine Erhöhung des durch § 34 BauGB bereits zulässige Maßes der Flächenversiegelung oder Geschossigkeit ist aufgrund der B-Planfestsetzungen nicht möglich. Die offene Bauweise wurde im Quartiersinneren und Richtung Elbe festgesetzt.</p> <p>Das Plangebiet ist keine Altlastenverdachtsfläche, wodurch auf ein Bodengutachten im Zuge des B-Planverfahrens verzichtet wird. Im Planteil B wurde ergänzt, dass in Bereichen, in denen Kontaminationen auftreten, Grundwassernutzungen (Brunnen, Erdwärmebohrungen u.ä.) unzulässig sind. In den Baugenehmigungen ist standortkronkret (durch Bodengutachten) nachzuweisen, dass diese</p>	

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
				<p>evtl. Nutzungen möglich sind.</p> <p>Der bei einem Abriss zu berücksichtigende Umgang mit Schadstoffen ist nicht bebauungsplanrelevant.</p>	
12	Öffentlichkeitsbeteiligung	<p>B 01</p> <p>B 06</p>	<p>Etwas enttäuscht sind wir auch von der bisherigen Verfahrensweise der Verwaltung der LH Magdeburg im Sinne einer echten „Bürgerbeteiligung“. Unabhängig davon, dass die Anwohner - hätte es das Bauvoranfrageverfahren zu einer Bebauung nach § 34 BauGB nicht gegeben - von der Bebauung erst recht spät etwas mitbekommen hätten, ist es uns schon negativ aufgefallen, dass die Einladung zur „Bürgerfragestunde“ in der „Volkstimme“ unter der Rubrik „Amtliche Bekanntmachungen“, die ohnehin von kaum einem Bürger gelesen werden, bereits bevor der Stadtrat überhaupt hierüber und über die Auslegung des B-Planes beschlossen hatte, erfolgt ist. Der Termin fand dann um 16:30 Uhr, d.h. zu einem Zeitpunkt, in dem nicht jeder Bürger sich Zeit nehmen kann, statt. Auch wurde hier über einen B-Plan-Entwurf gesprochen, der so nun auch nicht ausgelegt worden ist. Entsprechendes gilt für die Tatsache, dass unseres Erachtens der ausgelegte B-Plan-Entwurf auch nicht den letzten Beschlüssen des Stadtrates entspricht. Gerade in Zeiten von Politikverdrossenheit und in vielen Teilen der Bevölkerung leider vorhandenen, starken Empfänglichkeiten für populistische Meinungen, sollte eine wirklich gewollte Bürgerbeteiligung anders aussehen. Letztendlich geht es auch nicht um die Erschließung eines Einfamilienhausneubaugebietes am Stadtrand in Feldrandlage, sondern um eine der letzten bebaubaren Flächen in einem vorhandenen durchstrukturierten Stadtgebiet, die dessen Charakter erhalten oder - wie im vorliegenden Fall - wesentlich verändern kann.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan ist ausgeführt, dass das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB gewählt wurde, da eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nicht als erforderlich erachtet wird. Da durch den Bebauungsplanentwurf der Charakter dieses Viertels entlang der Straßen An der Elbe und Elbstraße ganz wesentlich verändert wird, ist eine konstruktive Beteiligung der Öffentlichkeit und insbesondere der von den geplanten</p>	<p>Die Öffentlichkeit wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt über den Aufstellungsbeschluss informiert und im Zuge einer Bürgerversammlung zum Vorentwurf vor öffentlicher Auslegung des Entwurfes beteiligt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung wurde als zusätzlich zur gesetzlich notwendigen Beteiligung angeboten. Es wurde der zum Zeitpunkt der Bürgerversammlung vorhandene Stand (Vorentwurf) vorgestellt. Somit bestand die Möglichkeit, zu einem relativ frühen Zeitpunkt des Verfahrens eventuelle Hinweise aus der Öffentlichkeit in einem Entwurf einzuarbeiten, welcher dem Stadtrat zur Diskussion gestellt wurde.</p>	kein Beschluss erforderlich

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			Bebauungsmöglichkeiten betroffenen Anwohner unverzichtbar.		
13	Darstellung Planteil A	B 01	Als Laien bei der Betrachtung von B-Plänen ist uns leider nicht ganz klar, wo sich die Grenzen der Wohngebietsabschnitte WA 1, WA 2 und WA 3 befinden. Wir gehen allerdings davon aus, dass das unserem Grundstück gegenüberliegende Baufeld an der Elbstraße genauso wie die Eckbebauung Elbstraße/ An der Elbe zum WA 1 gehört.	Die Darstellung im Planteil A wurde zugunsten einer besseren Lesbarkeit geändert.	kein Beschluss erforderlich
14	Baudenkmal Bleckenburgstraße	B 01	Weiter bemängeln wir die Herausnahme eines der Bestandsgebäude des Altbauensembles Schönebecker Straße/ Bleckenburgstraße aus den bebaubaren Flächen des B-Planes. Im Gegensatz zu den industriellen Gebäuden, die bislang durch das TBZ genutzt wurden, ist hier nicht vorstellbar, dass dieses, im Hinterhof stehende Gebäude, welches erst vor einigen Jahren komplett saniert wurde, in den nächsten 50 bis 100 Jahren verschwinden wird. Dennoch ist die diesbezügliche Fläche nicht als bebaubare Fläche ausgewiesen. Dies dürfte unseres Erachtens einzig und allein seinen Hintergrund dahingehend haben, dass mit der Herausnahme dieses Gebäudes aus dem bebaubaren Flächen ein „Mehr“ an Baufläche verbunden mit einer besseren Situation in Bezug auf Abstandsflächen geschaffen werden soll. Wir gehen davon aus, dass dies gegen eine einschlägige EU-Rechtsprechung sowie einschlägige gesetzliche Vorschriften verstoßen dürfte.	Das angesprochene Gebäude (Seiten- und Hinterhaus Bleckenburgstraße 27) genießt Bestandsschutz. Eine Nutzung und zukünftige Sanierung/ Modernisierung ist jederzeit zulässig, auch ohne Festsetzung eines Baufensters. Der Überbauungsgrad und die Einhaltung der Abstandsflächen entsprechend der Landesbauordnung beziehen sich jeweils auf das Grundstück, auf welchem gebaut wird und die Bestandsbebauung. Die Versiegelungsmöglichkeit würde sich somit durch die Festsetzung eines Baufensters im Bereich des genannten Baudenkmales nicht ändern.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt
15	Grundflächenzahl und	B 01	Des Weiteren können wir auch nicht nachvollziehen, warum es zwingend nötig ist, dass die Grundflächenzahl um 0,2 für die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (insbesondere Garagen, Stellplätze und Zufahrten)	Eine GRZ von 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze, Nebenanlagen,	Den Stellungnahmen

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
	überbaubare Grundstücks fläche		<p>unbedingt erhöht werden muss, zumal damit die Neuanpflanzung von Bäumen und größeren tiefwurzelnden Pflanzen/ Bäumen gerade im Bereich der „Elbstraße“ sowie der Straße „An der Elbe“ dauerhaft verhindert wird. Dies erst Recht vor dem Hintergrund, dass wir (auch aufgrund der vorgeschriebenen Bauhöhen) davon ausgehen müssen, dass der Investor lediglich halbversenkte Tiefgaragen bauen möchte, die dann zwar aus dem Boden mit einer Höhe von ca. 1,60 m herauschauen, allerdings nicht als Wohngebäude zählen. Das dürfte das massive Erscheinungsbild der geplanten und möglichen Bebauung noch weiter verstärken.</p> <p>Nur am Rande angemerkt sei, dass wir es für äußerst dubios erachten, dass die Baulinie im Bereich der Straße „An der Elbe“ immer weiter an die Grenze des Bebauungsgebietes heranrückt, so dass der nichtbebaubare Teil hier immer schmaler wird.</p>	<p>Zufahrten etc. ist für ein allgemeines Wohngebiet bereits in der BauNVO dargelegt und sollte in einer innenstadt-nahen Lage auch ausnutzbar sein. Der maximal mögliche Versiegelungsgrad von 60 % entspricht dem der näheren Umgebung im Bestand. Für Baumpflanzungen und Dachbegrünung der zulässigen Tiefgaragen, Garagen und Carports sorgen entsprechende Festsetzungen.</p> <p>Die Lage der Baulinien und Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Grundflächenzahl haben sich gegenüber dem Vorentwurf nicht geändert.</p>	<p>wird nicht gefolgt.</p>
		B 04	<p>In der BauNVO § 17 Abs. 1 wird für ein Allgemeines Wohngebiet die Obergrenze der Grundflächenzahl mit 0,4 klar geregelt. Die im Planteil B unter § 2 getroffene Ausnahme einer möglichen Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % auf eine GRZ von 0,6 ist unserer Meinung nach nicht nachvollziehbar und unnötig. Es wurden keine Gründe aufgeführt, die das rechtfertigen. Die Überschreitung der GRZ stellt nach unserer Meinung einen erheblichen Eingriff in die aktuellen Bodenfunktionen dar (starke Versiegelung einer Fläche eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes) und das B-Plan-Gebiet kann auch mit einer GRZ von 0,4 problemlos mit Gebäuden zur Wohnnutzung bebaut werden.</p>		
		B 06	<p>Das Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hat in der Planung keine Beachtung gefunden. Der Bedarf für eine derart hohe Ausweisung von Wohnraum ist nicht untersucht worden. Die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht näher definiert. Wie viele Wohnungen sind geplant? Die Aussage, dass die volle Ausnutzung an diesem städtisch geprägten Standort notwendig ist, erschließt sich keinesfalls. Zum Einen wurden und werden in Buckau bereits verschiedene Neubauvorhaben realisiert, zum Anderen sollen regelmäßig auch sogenannte „Grüne Fluchten oder Freiflächen“ vorgesehen werden, um den klimatischen Auswirkungen zu begegnen.</p>	<p>Im Stadtteil Buckau hat der bis 1997 rückläufige Trend der Bevölkerungsentwicklung eine Umkehr erfahren. Es ist eine steigende Einwohnerzahl im Stadtteil zu verzeichnen, welcher mit entsprechendem Wohnungsbedarf einhergeht. Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist</p>	

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
				<p>mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei ist zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Innenentwicklung – wie in diesem Fall – der Außenentwicklung vorzuziehen. An das Plangebiet grenzen bereits direkt öffentliche Grünflächen an (Elbufer, Grünfläche Elbstraße). Eine Durchgrünung des Plangebietes erfolgt durch grünordnerische Festsetzungen (Begrünung Stellplatzanlagen, Dachbegrünung Tiefgarage, festgesetzte Ersatzpflanzungen) sowie durch die Begrünung der unversiegelten Flächen. Da der B-Plan eine Angebotsplanung und keinen Vorhabenplan darstellt, kann keine Wohnungszahl definiert.</p>	
16	Hochwasser und Hochwasser schutzgebiet	B 01	<p>Hinzu kommen die bereits mehrfach angesprochenen Erfahrungen mit dem Hochwasser der letzten Jahre, so dass wir auch erhebliche Bedenken im Hinblick auf die weitergehende Versiegelung des TBZ-Geländes haben. Beim letzten großen Hochwasser hatten wir bereits erhebliche Probleme mit dem</p>	<p>Das Plangebiet befand sich teilweise in einem nach § 99 Abs. 1 Satz 3 WG LSA als festgestellt geltendes</p>	<p>Den Stellungnahmen wird nicht</p>

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>Grundwasser, welches nur durch ein permanentes Abpumpen gerade noch einmal von einem Eindringen in unser Haus abgehalten werden konnte. Nicht nur wir haben feststellen können, dass das Grundwasser damals solch einen Druck entwickelt hat, dass es zum Teil auf den Rasenflächen des Bebauungsgebietes und der Nachbarhäuser herausgesprudelt ist. Zum damaligen Zeitpunkt gab es noch keine Hochwasserschutzwände, so dass sich das Wasser als Oberflächenwasser ausbreiten konnte. Durch die neuen Hochwasserschutzwände entlang der Elbe wird im Falle eines Falles unseres Erachtens der Druck des Grundwassers weiter steigen, da dann eine den Druck abschwächende Ausbreitung des Oberflächenwassers nicht mehr möglich ist. Durch die vorgesehene massive Bebauung und einer damit verbundenen weiteren Versiegelung der Flächen kommt es zu einer nicht unwesentlichen Verstärkung dieses Effektes, da das Wasser nur dort austreten kann, wo es die Bebauung zulässt. Hinzu kommt, dass durch die vorgesehenen Tiefgaragen weiterer Platz zur Ausbreitung des Grundwassers unter der Erde genommen wird, so dass das Grundwasser im Falle von Hochwässern höher als in der jetzigen Situation steigen wird. Zwar wurde durch Herrn Dr. Scheidemann in verschiedenen Veranstaltungen bereits mehrfach ausgeführt, dass ein entsprechender Effekt durch die Tiefgaragen nicht eintreten werde, da man vorhabe, diese Tiefgaragen so zu bauen, dass das sog. Drängwasser durch entsprechende Öffnungen die Tiefgaragen automatisch im Falle eines Falles flutet. Aus dem B-Plan-Entwurf lässt sich allerdings nichts zu dieser Thematik entnehmen, so dass nach wie vor auch andere Bebauungen möglich wären. Im Übrigen möchten wir auch anmerken, dass entsprechende flutbare Tiefgaragen sehr wohl umstritten sind, da die Wassermassen - die aufgrund der Größe der Tiefgaragen erheblich sein werden - vollkommen anders abfließen, als dies bei einem natürlichen Gelände der Fall wäre. Dies kann zu erheblichen Veränderungen im Bereich der gewachsenen Bodenstruktur führen und damit auch zu nicht unerheblichen Gefahren für die Nachbarbebauung, die - sicherlich - unbestritten ziemlich dicht bzw. eng wäre. Auch in diesem Zusammenhang bemängeln wir die erheblichen Möglichkeiten der flächenmäßigen Ausbreitung der Tiefgaragen, die keinesfalls notwendig ist.</p>	<p>Überschwemmungsgebiet der Elbe. Es handelt sich dabei nicht um ein festgesetztes Gebiet gem. § 76 WHG. Die Begründung wurde entsprechend geändert. Da das Gebiet jedoch zum Hochwasserereignis im Jahr 2013 vom Hochwasser betroffen war, ist zum präventiven Hochwasserschutz der Bau einer Hochwasserschutzlinie von der Südostspitze des Plangebietes entlang der nordöstlichen Grenze bis zur Benediktinerstraße erfolgt. Mit Fertigstellung der HWS-Wand im Sommer 2017 liegen Bauvorhaben im Plangebiet im hochwassergeschützten Bereich, eine Genehmigung nach § 78 WHG ist damit nicht mehr notwendig.</p> <p>Aus den aktuellen Luftbildern ist die bereits zum jetzigen Zeitpunkt vorherrschende Versiegelung von ca. 60 % des Plangebietes zu erkennen. Auch die beiden Stellplatzflächen sind als versiegelt anzusehen. Eine</p>	<p>gefolgt.</p>

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>Des Weiteren fehlen im B-Plan-Entwurf unseres Erachtens auch Vorschriften über die Bauausführung der Tiefgaragen. Zwar wurde von Herrn Dr. Scheidemann in diversen Versammlungen immer wieder darauf hingewiesen, dass diese wie im Hafengebiet zur Vermeidung des steigenden Drängwassers flutbar erstellt werden sollen. Vorgeschrieben ist dies allerdings im B-Plan nicht.</p>	<p>deutliche Erhöhung des Versiegelungsgrades ist durch die Festsetzungen nicht zu erwarten.</p>	
		B 02	<p>In der Begründung des B-Plan-Entwurfs wird unter 2.5 ausgeführt, dass sich das Plangebiet innerhalb des nach § 99 WG LSA festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe befindet. Die Ausweisung neuer Baugebiete innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete durch Aufstellung eines B-Plans oder durch den Erlass einer sonstigen Satzung ist nach § 78 Abs.1 S.1 Nr.1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) verboten („ist untersagt“). Das Verbot gilt zwar nicht für die Änderung bestehender B-Pläne, wohl aber für die erstmalige Aufstellung eines neuen B-Plans, sofern sich die darin enthaltenen Festsetzungen nicht auf die lediglich „deklaratorische“ Überplanung eines bereits bestehenden Baugebietes beschränken (vgl. Landmann/Rohmer, § 78 WHG, Rn.7). Die Planung sieht unter 3.4 der Begründung die Errichtung zusätzlicher und größerer Gebäude innerhalb des vorhandenen und bisher unbeplanten Gebietes. Dies ist keine „deklaratorische Überplanung“, die in einem Überschwemmungsgebiet ggf. ausnahmsweise zulässig sein kann. Die nach § 78 Abs.1 S.1 Nr.2 WHG erforderliche Ausnahmegenehmigung der zuständigen Wasserbehörde liegt offenbar nicht vor, so dass die Planung wegen des wasserrechtliche Planungsverbotes bereits dem Grunde nach unzulässig ist. Nach dem im Planungsrecht geltenden Grundsatz der Konfliktbewältigung müssen die durch den beabsichtigten B-Plan ausgelösten Konflikte im Rahmen der konkreten Planung erkannt und einem Interessenausgleich zugeführt werde. Dies ist ebenfalls nicht erkennbar. Insbesondere sind in den textlichen Festsetzungen ferner keine Maßnahmen zum Hochwasserschutz des Gebietes und seiner Bewohner vorgesehen.</p> <p>Die Errichtung einer Hochwasserschutzwand, die sich derzeit im Bau befindet, ist ersichtlich nicht geeignet, den Hochwassergefahren wirksam zu begegnen. Sie ist bereits nicht als Festsetzung im B-Plan vorgesehen. Eine solche Mauer kann ferner nicht verhindern, dass die zu erwartenden Elbehochwasser von</p>	<p>Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar. Von einem Ausschwemmen von Kontaminationen wird somit nicht ausgegangen.</p> <p>Die Tiefgaragen werden im Hochwasserfall durch das Drängwasser geflutet. Es liegt im eigenen Ermessen des Bauherrn, eine flutbare Tiefgarage zu errichten, um die Gefahr von Bauschäden an den Tiefgaragen nach einem Hochwasserereignis zu minimieren. Die Gefahr durch Drängwasser muss generell bei der Hochbauplanung berücksichtigt werden. Eine Höhenveränderung des Wassers erfolgt durch die Vorhaben im Plangebiet nicht, da sich der Wasserpegel an der Höhenlage der Elbe angleicht und nicht darüber hinaus ansteigt.</p>	

Lfd Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>anderer Seite in das tieferliegende Plangebiet gelangen und zu Überflutungen der Keller und Gebäude führen. Zum Schutz vor dem bei Elbehochwasser einsickernden Drängwasser ist die Maßnahme ebenfalls ungeeignet. Mit dem Drängwasser werden ferner die im Untergrund vorhandenen Kontaminationen aktiviert und ausgeschwemmt. All dies wurde offenbar nicht untersucht. In den Planungsunterlagen sind jedenfalls keine Ausführungen und auch keine Gutachten oder Stellungnahmen von Sachverständigen enthalten, die sich mit diesen konkret vorhersehbaren Gefahren befassen.</p>		
		B 03	<p>Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich in einem Überschwemmungsgebiet der Elbe. Überschwemmungsgebiete sind gemäß § 77 S. 1 WHG in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Die durch den Bebauungsplan zugelassene Bebauung beeinträchtigt die Rückhaltefunktion dieser Flächen. Aus diesem Grund ist zunächst die Errichtung einer Hochwasserschutzlinie erforderlich. Des Weiteren muss eine wasserrechtliche Genehmigung für die Bebauung und vor deren Beginn nach § 78 Abs. 3 WHG eingeholt werden. Es ist nicht bekannt, dass eine solche bereits vorliegt.</p>		
		B 06	<p>Die Hochwassersituation ist nicht ausreichend berücksichtigt. Die für das Bauvorhaben vorgesehenen Flächen und insbesondere der Parkplatz standen 2013 tagelang mehr als knietief unter Wasser, dabei handelte es sich nicht nur um Hochwasser der Elbe, sondern insbesondere auch um angestiegenes Grundwasser. Durch den vorgesehenen Bau einer Tiefgarage müssen daher hydrologische Veränderungen auf das Grundwasser mit negativen Auswirkungen auf die bestehende Bebauung, und damit auch auf unser Wohnhaus, befürchtet werden. Unabhängig von der sich im Bau befindlichen Hochwasserschutzanlage u.a. entlang der Straße An der Elbe, wird das Plangebiet zukünftig bei Hochwasserlagen weiterhin überschwemmt werden - in dem Fall durch steigendes Grundwasser. Insofern verwundert es sehr, dass hier im Überschwemmungsgebiet eine Wohnbebauung geplant werden soll. Besonders vor dem Hintergrund, dass Schadensversicherer für dieses Gebiet eine Versicherung gegen Überschwemmungen ablehnen.</p>		
17	Sonstiges	B 03	<p>Es entspricht dem Gebot der Rücksichtnahme, die Anwohner der angrenzenden Gebäude durch einen entsprechenden Bauzaun vor von der Baustelle ausgehenden Lärm und Schmutz zu schützen.</p>	<p>Der Hinweis ist in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren zu behandeln. Er ist nicht</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>

Lfd. Nr.	Thema	Absen der	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
				bebauungsplanrelevant.	

ABWÄGUNGSKATALOG TEIL II – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Vorplanung des Entwurfs wurde in der Zeit vom 07.06.2016 bis 11.07.2016 durchgeführt.

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

1.1 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme ohne Anregungen und/oder Hinweise

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger
1	20.06.16	50Hertz Transmission GmbH
2	30.06.16	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation
3	01.07.16	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH

1.2 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme mit Anregungen und/oder Hinweise

Lfd. Nr.	Absender	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
1	Landesbetrieb für	15.06.16	keine Einwände Es wird darauf hingewiesen, dass Teilbereiche	Das Plangebiet befindet sich nicht in einem nach § 76 WHG per Gesetz festgesetztes	kein Beschluss

Lfd Nr.	Absender	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
	Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft		an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Elbe angrenzen.	Überschwemmungsgebiet der Elbe. Ein Teil des Plangebietes befindet sich lediglich in einem Risikogebiet. Da das Gebiet jedoch zum Hochwasserereignis im Jahr 2013 vom Hochwasser betroffen war, ist zum präventiven Hochwasserschutz der Bau einer Hochwasserschutzlinie von der Südostspitze des Plangebietes entlang der nordöstlichen Grenze bis zur Benediktinerstraße geplant. Vor Fertigstellung dieser Hochwasserschutzlinie ist in den Gebieten für Neubauten oder Erweiterungen baulicher Anlagen eine separate wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG erforderlich (Parallelverfahren). Dieser Hinweis wurde in die Begründung übernommen.	erforderlich
2	Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes	22.06.16	keine grundsätzlichen Bedenken Ich bitte folgende Hinweise zu beachten: Der B-Plan Nr. 452-1 „Bleckenburgstraße“ grenzt unmittelbar an den Verkehrsweg Bundeswasserstraße Elbe von ca. km 324,29 bis km 324,53, von dem aus seiner Nutzung resultierende Emissionen ausgehen. Ich weise 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 abzustimmen.	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Da die untere Immissionsschutzbehörde mit Stellungnahme vom 21.11.2016 keine Anregungen bzw. Hinweise bekundet, ist davon auszugehen, dass die Emissionen, welche aufgrund der Nutzung des Verkehrsweges Elbe resultiert, keine Einschränkung bezüglich der im Entwurf dargestellten Festsetzungen zur Folge haben. Da die Erschließung der Neubebauung über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt, werden durch den B-Plan Einschränkungen auf die Erreichbarkeit der Anlagen und Grundstücke vom WSV nicht vorbereitet. Eventuell in der Bauphase	kein Beschluss erforderlich

Lfd Nr.	Absender	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			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. Eine Zustimmung als Grundstückseigentümer kann ich erst dann erteilen, wenn mir die endgültige Planung mit allen dazu gehörigen Planungen und Unterlagen abschließend vorgelegt wird und damit die tatsächliche Grundstücksbetroffenheit für mich eindeutig erkennbar ist. Im Bereich der oben genannten Baumaßnahme ist kein Kommunikationskabel der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung verlegt.	auftretende Einschränkungen sind im Rahmen der Baudurchführung abzustimmen.	
3	Deutsche Telekom Technik GmbH	16.06.16	Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie Ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt	Der Bebauungsplan bereitet keine Beeinträchtigung des Bestandes und/ oder des Betriebes der Telekommunikationslinien vor. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bauausführung und sind nicht bebauungsplanrelevant.	kein Beschluss erforderlich

Lfd Nr.	Absender	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.		
4	Avacon AG	08.07.16	Im Zuge der Straße „An der Elbe“, Fährstraße, Bleckenburgstraße ist die 110-kV-Kabeltrasse Sandtorstraße - Süd 1 verlegt. Anliegend erhalten Sie dazu einen Übersichtsplan im Maßstab 1:1250. Bitte beachten Sie bei der weiteren Planung, dass Hochspannungskabel nicht überbaut werden dürfen. Ebenso ist eine Überpflanzung nicht zulässig. Zwischen der Hochspannungskabeltrasse und einem möglichen Baumstandort ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m gefordert.	Das 110-KV-Kabel befindet sich im Bereich der vorhandenen und als Festsetzung übernommenen öffentlichen Verkehrsfläche „An der Elbe“. Es sind im betroffenen Bereich keine Bepflanzungen festgesetzt. Eine Überbauung und/ oder Bepflanzung wird somit durch den B-Plan nicht vorbereitet. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.	kein Beschluss erforderlich
5	SWM GmbH & Co.KG	19.07.16	<u>a) Gasversorgung:</u> Im gekennzeichneten Planungsbereich verlaufen bzw. befinden sich Anlagen der Gasversorgung. Alle Leitungen/ SKR sind	a) Die vorhandenen Gasleitungen befinden sich im festgesetzten Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Eine Überbauung ist somit ausgeschlossen. In der Stellungnahme vom	a) kein Beschluss erforderlich

Lfd Nr.	Absender	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>versorgungswirksam und bei allen weiteren Planungen zu beachten. Insbesondere sind die vorhandenen Hausanschlussleitungen und die Sonderkundenregelanlage mit Eingangsleitung für TBZ im südlichen Plangebiet zu berücksichtigen.</p> <p><u>Wasserversorgung:</u> Das Bebauungsgebiet ist wasserseitig erschlossen. Die im Bebauungsgebiet bereits vorhandenen Grundstücke werden über den vorhandenen Leitungsbestand versorgt. Neu zu errichtende Gebäude können über Hausanschlussleitungen mit Einbindung in den Leitungsbestand in den o.g. Straßen versorgt werden. Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bebauungsgebietes beträgt 4,6 bar. Dies entspricht einer Versorgungsdrukhöhe von 94 m NHN 1992. Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über im Versorgungsnetz vorhandenen Unterflurhydranten.</p> <p><u>Wärmeversorgung:</u> Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der SWM-Wärmeversorgung. Derzeit sind keine Investitionen geplant.</p> <p><u>Info Anlagen:</u> Gegen das o.g. Vorhaben bestehen seitens SWM-Info keine Einwände.</p>	<p>09.12.2016 wurde seitens der SWM mitgeteilt, dass die Sonderkundenregelanlage nach Fertigstellung des Netzanschlusses für das TBZ durch die SWM zurückgebaut wird. Die genaue Lage der Anlagen der Gasversorgung wurde in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die genaue Lage der Anlagen der Wasserversorgung wurde in der Begründung ergänzt. Die Angaben zum Feuerlöschbedarf vom Amt für Brand- und Katastrophenschutz wurden in die Begründung übernommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise und Informationen wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.</p>	

Lfd Nr.	Absender	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>Im angegebenen Sanierungsgebiet (452-1) befinden sich SWM Info-Anlagen, wodurch eine Versorgung mit TV,- Tel. u. Internet technisch möglich ist. Diese Anlagen sind in Betrieb u. bei evtl. Baumaßnahmen in ihrem Bestand zu schützen, d.h. Anlagenschutz ist in jedem Fall einzuplanen. Für eine informationstechnische Anbindung des Gebietes liegen uns derzeit keine Anfragen vor. Vor diesem Hintergrund ist aktuell eine Erschließung des Gebietes nicht geplant. Sofern ein Interesse an einer datentechnischen Versorgung mit SWM-Info besteht, ist der Kontakt mit Hrn. Schmidt (-587 4200) aufzunehmen.</p> <p><u>Elektroversorgung:</u> Im Plangebiet befinden sich eine kundeneigene Trafostation sowie eine Trafostation der öffentl. Versorgung. Der Standort der kundeneigenen Trafostation Elbstraße 3-5 ist mit diesem B-Plan Vorentwurf überplant und damit nicht mehr gesichert. Sofern die Fläche des dort ansässigen Institutes aufgelöst und durch eine kleinteilige Erschließung abgelöst werden soll, sind die Netzbetreiber frühzeitig mit einzubeziehen, da die überplanten Flächen nicht aus dem öffentlichen Netz versorgt werden können. Dies resultiert aus einer Netzgestaltung, nach der dieser Bereich über ein privates Netz versorgt wird. Der Standort der Trafostation (zur öffentlichen Versorgung) in der Fährstraße 5 ist derzeit</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und teilweise in die Begründung übernommen. Er betrifft die Bauausführung und ist nicht bebauungsplanrelevant.</p> <p>Der Standort wurde im Planteil A als Versorgungsfläche festgesetzt.</p>	

Lfd Nr.	Absender	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>lediglich in der Topographie dargestellt. Gefordert wird eine Sicherung durch eine Festsetzung als Versorgungsfläche Elektrizität.</p> <p>b) Des Weiteren wird die vorgesehene Straßenrandbebauung (Blockrandbebauung) auf Baulinie im Bereich der Transformatorstation bautechnologisch nicht möglich sein u. zu nicht hinnehmbaren Beeinflussungen auf diese Transformatorstation führen. Daher ist es erforderlich, die Baulinie entsprechend anzupassen.</p> <p>c) Elbseitig verläuft ein 110-kV-Ölkabelsystem, welches auf Grund der technischen Empfindlichkeit gegenüber äußeren Einflüssen und des erforderlichen Schutzstreifens als überörtliche Versorgungsanlage in den Bebauungsplan aufzunehmen ist. Eine Stellungnahme hierzu ist bei der Avacon AG einzuholen.</p> <p>Die Aussage in Begründung Abschnitt 2.3 Ver- und Entsorgung „Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen. Das Plangebiet ist somit medientechnisch erschlossen.“ kann so nicht bestätigt werden. Eine Grunderschließung</p>	<p>b) Die Baulinie ist aus städtebaulichen Gründen, insbesondere zur Einbindung des benachbarten, denkmalgeschützten Gebäudes (Fährstraße 6), gewünscht. Im Baugenehmigungsverfahren sind die tatsächlichen Beeinträchtigungen absehbar und die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen in dem Zuge mit dem Netzbetreiber zu klären (Schachtgenehmigungen ect.). Ein Haftungsausschluss kann aufgrund der im BauGB geregelten Festsetzungsmöglichkeiten im B-Plan nicht festgesetzt werden. Ein Hinweis zu den notwendigen Sicherungsmaßnahmen wurde jedoch in die Begründung zum B-Plan übernommen.</p> <p>c) Die Stellungnahme von der Avacon AG wurde eingeholt. Im Lageplan ist zu erkennen, dass sich das Kabel im Bereich des Gehweges An der Elbe befindet. Der zu beachtende seitliche Mindestabstand von 2,50 m zu Baumstandorten oder der Bebauung wurde in der Begründung aufgenommen. Eine weitere Beachtung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Die Änderung wurde in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>b) kein Beschluss erforderlich</p> <p>c) kein Beschluss erforderlich</p>

Lfd Nr.	Absender	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>ist vorhanden. Auf Grund der ermöglichten u. gewünschten neu zu errichtenden großen Objekten ist es aber möglich, dass eine Nacherschließung notwendig wird.</p> <p><u>Abwasserentsorgung:</u> Die Aussagen im B-Plan zum Umgang mit dem Niederschlagswasser (§7 und §10 im Planteil B) werden durch die AGM bestätigt. Das Schmutzwasser muss zu den peripheren Mischwasserkanälen abgeleitet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Rückstausicherungen konform zur DIN 1986-100 u. entsprechend der Entwässerungssatzung eingeplant werden sollten. Die bestehenden abwassertechnischen Anlagen im öffentlichen Bereich müssen im Bestand erhalten bleiben, was die dafür notwendigen Sicherungsmaßnahmen in den jeweiligen Schutzstreifen einschließt.</p> <p>Mit der geplanten privaten Anlegerstraße sollen gemäß aktueller Planung nur 2 Grundstücke erschlossen werden. Die Voraussetzungen zur Übernahme der Kanalanlagen dieser Straße in den öffentlichen Bestand sind demnach nicht erfüllt. Ab Beginn der Anlegerstraße ist demnach eine gemeinschaftlich genutzte private Grundstücksentwässerungsanlage, beginnend mit einem Übergabeschacht, zu errichten und entsprechend zu betreiben.</p> <p><u>Hochwasserpumpwerk Buckau:</u></p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Ein Verweis auf die Entwässerungssatzung erfolgte in den textlichen Festsetzungen (Nachrichtliche Übernahmen) des Satzungssexemplares. Eine Überbauung bzw. Bepflanzung der Anlagen und deren Schutzstreifen werden durch die Festsetzungen des B-Planes nicht vorbereitet.</p> <p>Gemäß aktueller Planung werden 2 Baufenster erschlossen. Wie viele Grundstücke gebildet werden, ist den späteren Baugenehmigungsunterlagen zu entnehmen. Die Hinweise sind somit vorrangig bei der weiteren Realisierungsplanung zu berücksichtigen.</p>	

Lfd Nr.	Absender	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>An der Ecke Elbstraße/ An der Elbe planen die AGM/SWM den Bau eines Hochwasserpumpwerkes (HW-PW) für Buckau. Das HW-PW soll die geplanten Hochwassersicherungsmaßnahmen der Stadt bzw. des LHW in Buckau flankieren u. eine überflutungsfreie Mischwasserentsorgung auch bei einem Elbepegel von 7,80 m (Strombrücke) absichern. Das HW-PW ist unabdingbar und dessen geplanter Standort auf Grund der hydraulischen Konstellation alternativlos. Ein Einlaufbauwerk im Mischwasserkanal 1330/2000 in der Elbstraße sowie ein Entlastungskanal~DN600 zur Elbe, müssen als weitere technologische Komponenten berücksichtigt werden. Der derzeit geplante Standort des HW-PW ist in der Anlage 1 dargestellt.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise:</u> Die Ver- und Entsorgung dieses Gebietes ist technisch möglich. Der dazu notwendige Aufbau der entsprechenden Anlagen und Netze steht jedoch unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit. Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 vom Mai 1978 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) und die DVGW Arbeitsblätter G 472 (Gasleitungen bis 10 bar-</p>	<p>Es wurde folgende Festsetzung aufgenommen: „In die bauliche Anlage des WA1 (Bereich Elbstraße) ist nach Rücksprache mit SWM/ AGM eine Fläche für ein Hochwasserpumpwerk für Buckau zu integrieren.“</p> <p>Aufgrund der bereits getroffenen Abstimmung zwischen SWM/ AGM und dem Investor der Hochbaumaßnahme wurde der für das Hochwasserpumpwerk vorgesehene Bereich im Bebauungsplan Planteil A festgesetzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und - soweit möglich – im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Die Hinweise sind vorrangig bei der weiteren Realisierungsplanung zu berücksichtigen.</p>	

Lfd Nr.	Absender	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>Errichtung) sowie W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung). Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten. Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der GW 125 und des DWA Merkblatts M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einzuhalten. Für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Unterhaltung der geplanten abwassertechnischen Anlagen ist - jeweils in Abhängigkeit von der Nennweite der Kanalanlagen – eine Mindestschutzstreifenbreite nach Maßgabe des Merkblatts „Schutzstreifen für abwassertechnische Anlagen“ einzuhalten. Die Schutzstreifenbreite ist im Plan entsprechend zu markieren. Der sich außer Betrieb befindliche Leitungsbestand kann bei Bedarf, in Abstimmung mit dem Bereich AN-AG, zurückgebaut werden. Der zuständige Ansprechpartner kann aus dem einzuholenden Schachtschein entnommen werden. Bei der Straßenplanung sind die Voraussetzungen zur Übernahme von Kanalanlagen (Stand 12.03.2015) der SWM Magdeburg/AGM zu berücksichtigen. Die SWM sind über den Fachbereich TS-K in alle anstehende Planungen, auch die des Erschließungsträgers, rechtzeitig</p>		

Lfd Nr.	Absender	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			einzu beziehen. Der rechtsverbindliche Leitungsbestand kann - auch in digitaler Form - bei unserem Bereich Technischer Service, Koordinierung, Gruppe Auskunft (TS-K) erfragt werden.		
6	Landesamt für Vermessung und Geo-information	16.06.16	keine Bedenken Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation hat am 01.06.2009 mit der LH Magdeburg ein Geoleistungspaket abgeschlossen. In diesem wurde die Nutzung der Daten lizenziert. Daher ist auf dem verwendeten Auszug aus der Liegenschaftskarte der vollständige Quellenvermerk anzubringen.	Der Quellenvermerk wurde im Planteil A dargestellt.	kein Beschluss erforderlich
7	Polizei- direktion Sachsen- Anhalt Nord	02.09.16	Der Bereich ist insgesamt als ehemaliges Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen, so dass bei Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden muss. Insoweit sollten Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorkommen solcher Kampfmittel überprüft werden. Sobald der Termin für die einzelnen Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor ihrem Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen gestellt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Planteil B des Bebauungsplanes wurden die Hinweise zur Kampfmittelverdachtsfläche aufgenommen.	kein Beschluss erforderlich

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf gem. § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.10.2016 und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.11.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf beteiligt.

1.3 Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme

Regionale Planungsgemeinschaft
 Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft
 Untere Bauaufsichtsbehörde

1.4 Beteiligte Behörden und sonstige Träger mit Stellungnahme ohne Anregungen und/ oder Hinweise

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger
1	25.11.16	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr
2	28.10.16	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
3	25.11.16	GDMcom mbH
4	09.11.16	Landesamt für Vermessung und Geoinformation
5	21.11.16	Untere Immissionsschutzbehörde

1.5 Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen und/ oder Hinweise

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
1	6.12.16	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt	Aus Sicht des Landesverwaltungsamtes, unter Beteiligung der Fachreferate <input type="checkbox"/> obere Naturschutzbehörde (Referat 307),	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die unteren Behörden der LH Magdeburg wurden im Verfahren beteiligt.	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p><input type="checkbox"/> obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402), <input type="checkbox"/> obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404) und <input type="checkbox"/> obere Naturschutzbehörde (Referat 407)</p> <p>lässt sich im Ergebnis feststellen, dass keine Belange berührt werden, die den Aufgabenbereich der oberen Landesbehörde betreffen. Es wird auf die Stellungnahmen der unteren Behörde der LH Magdeburg, insbesondere für die Bereiche Naturschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz und Wasser, verwiesen. Aus Sicht des Naturschutzes ergibt sich ein Hinweis mit der Bitte um Beachtung: Das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird 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 verwiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird bei der weiteren Realisierungsplanung berücksichtigt.</p>	
2		Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	<p>keine grundsätzlichen Einwände Aus der unmittelbaren Nachbarschaft südöstlich des betroffenen Bereiches sind allerdings archäologische Denkmale (mittelalterliche Körperbestattungen und kaiser-/ völkerwanderungszeitliche Einzelfunde) bekannt. Diese Befunde könnten sich bis in das Baugebiet erstrecken. Hier sollte den für Infrastruktur und Hausbauten erforderlichen Schachtungen ggf. eine bodendenkmalpflegerische Untersuchung vorangehen. Zur Absprache von Einzelheiten bitte ich um ein Gespräch unter Teilnahme von Bauherr/ Planer, UDSchB und LDA. Bitte beachten Sie auch die Stellungnahme der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege des LDA, die Ihnen gesondert zugeht.</p>	<p>Folgender Hinweis wurde - abgestimmt mit dem betroffenen Landesamt - in den Planteil B aufgenommen und wird somit bei der weiteren Realisierungsplanung (Baugenehmigungsverfahren) Berücksichtigung finden: "Aus der unmittelbaren Nachbarschaft südöstlich des Plangebietes sind archäologische Denkmale bekannt. Diese Befunde könnten sich bis in das Plangebiet erstrecken. Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren ist das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt zu beteiligen, um die Notwendigkeit einer vor Baubeginn durchzuführenden</p>	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
				<p>bodendenkmalpflegerischen Untersuchung einzuschätzen."</p> <p>Eine Stellungnahme der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege des LDA ging nicht ein.</p>	
3	22.11.16	Landesamt für Geologie und Bergwesen	<p><u>Bergbau:</u> Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/ die Planung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB für den Planungsbereich nicht vor.</p> <p><u>Geologie:</u> In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 452-1 "Bleckenburgstraße" werden unter dem Punkt Entsorgung keine konkreten Ausführungen zum Niederschlagswasser gemacht. Lediglich unter Pkt. 2.5 Altlasten/ Baugrund wird auf das WHG verwiesen, wonach das Niederschlagswasser vorzugsweise versickert werden soll, jedoch ist die Geeignetheit des Untergrundes nachzuweisen. Aus hydrogeologischer Sicht bestehen aufgrund der Lage des Baugebietes im Überschwemmungsgebiet und der bereits bekannten Beschaffenheit des Untergrundes erhebliche Bedenken zumindest für eine konzentrierte Versickerung mittels Anlagen.</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Verweis auf die Entwässerungssatzung erfolgte in den textlichen Festsetzungen (Nachrichtliche Übernahmen) des Satzungs-exemplares mit folgendem Inhalt: Gem. § 5 (2) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit prüf-baren Unterlagen nachzuweisen.</p>	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>Bei der Konzipierung der Regenwasserentsorgung als Versickerungslösung ist deshalb unbedingt - neben den notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWAA138 - zu beachten, dass im Plangebiet keine zusätzliche Aktivierung von Schadstoffen in der Sickerzone und damit weitere Belastung des Grundwassers erfolgen darf.</p> <p>Aus ingenieurgeologischer Sicht bestehen keine Bedenken zum Vorhaben. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt.</p>	<p>Der Hinweis wurde in die Begründung übernommen. Gemäß der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 14.11.2016 besteht im Plangebiet kein Altlastenverdacht.</p>	
4	27.10.16	Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes	<p>keine grundsätzlichen Bedenken Ich bitte folgende Hinweise zu beachten: Der Bebauungsplan Nr. 452-1 „Bleckenburgstraße“ grenzt unmittelbar an den Verkehrsweg Bundeswasserstraße Elbe von ca. km 324,29 bis km 324,53, von dem aus seiner Nutzung resultierende Emissionen ausgehen. Ich weise 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.</p> <p>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 abzustimmen. 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</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und als Hinweis in den Planteil B aufgenommen. Da die untere Immissionsschutzbehörde mit Stellungnahme vom 21.11.2016 keine Anregungen bzw. Hinweise bekundet, ist davon auszugehen, dass die Emissionen, welche aufgrund der Nutzung des Verkehrsweges Elbe resultiert, keine Einschränkung bezüglich der im Entwurf dargestellten Festsetzungen hat.</p> <p>Da die Erschließung der Neubebauung über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt, werden durch den B-Plan Einschränkungen auf die Erreichbarkeit der Anlagen und Grundstücke vom WSV nicht vorbereitet. Eventuell in der Bauphase auftretende Einschränkungen sind im Rahmen der Baudurchführung abzustimmen.</p>	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>bitte um weitere Beteiligung am Verfahren. Eine Zustimmung als Grundstückseigentümer kann ich erst dann erteilen, wenn mir die endgültige Planung mit allen dazu gehörigen Planungen und Unterlagen abschließend vorgelegt wird und damit die tatsächliche Grundstücks-betroffenheit für mich eindeutig erkennbar ist. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen im Planungsbereich sind Schachtscheine beim Wasserstraßen-und Schifffahrtsamt Magdeburg zu beantragen.</p>		
5	09.11.16	Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen-sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend, darum bitten wir zu beachten: Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und wurden teilweise in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Hinweise betreffen die Bauausführung und sind nicht bebauungsplanrelevant.</p>	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.		
6	28.10.16	Avacon AG	Im Geltungsbereich befindet sich die 110-kV-Kabeltrasse Sandtorstraße-Süd. In unserem Schreiben vom 08.07.2016 war die Forderung, dass die Kabeltrasse nicht überbaut und nicht überpflanzt werden darf und dass zu einem möglichen Baumstandort ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m nicht unterschritten werden darf. Der seitliche Abstand zu einer möglichen Bebauung bedarf einer Einzelfallprüfung. Wir bitten den Punkt 2.3 „Ver- und Entsorgung“ dahingehend zu ergänzen.	Das 110-KV-Kabel befindet sich im Bereich der vorhandenen und als Festsetzung übernommenen öffentlichen Verkehrsfläche „An der Elbe“. Es sind im betroffenen Bereich keine Bepflanzungen festgesetzt. Eine Überbauung und/ oder Überpflanzung wird somit durch den B-Plan nicht vorbereitet. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.	kein Beschluss erforderlich
7	09.12.16	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG	<p><u>a) Gasversorgung:</u> Die Stellungnahme vom 19.07.2016 behält weiterhin ihre Gültigkeit. Hinweis: Die Sonderkundenregelanlage für das Technologie- und Berufsbildungszentrum Magdeburg (TBZ) auf dem Gelände der geplanten Neubebauung wird nach Fertigstellung des Netzanschlusses für das TBZ durch SWM zurückgebaut.</p> <p><u>Wasserversorgung:</u> Die Stellungnahme vom 19.07.2016 wurde nur teilweise berücksichtigt. Die im Baugebiet bereits vorhandenen Grundstücke werden über den vorhandenen Leitungsbestand versorgt. Neu zu errichtende Gebäude können über Hausanschlussleitungen mit Einbindung in den damals</p>	<p>a) Der Leitungsbestand wurde in der Begründung ergänzt. Der Hinweis zur Sonderkundenregelanlage wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Leitungsbestand sowie die Hinweise zum Feuerlöschbedarf wurden in der Begründung ergänzt. Der Hinweis zur Einbringung geeigneter Rohrmaterialien wurde ebenfalls in die Begründung aufgenommen.</p>	a) kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>benannten Leitungsbestand versorgt werden. Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bebauungsgebietes beträgt 4,6 bar. Dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992. Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über im Versorgungsnetz angeordnete Unterflurhydranten.</p> <p>Unter dem Punkt 2.5 „Altlasten/ Baugrund“ in der Begründung zum B-Plan wird auf eine Kontamination des Bodens hingewiesen. Hier sind die weiteren altlastenrelevanten Untersuchungen abzuwarten. Es sind ggf. für die Herstellung der Hausanschlüsse SLA-Rohre aus PE 100 bzw. andere geeignete Rohrmaterialien einzusetzen und fachgerecht nach den Vorgaben des Herstellers einzubauen.</p> <p><u>Wärmeversorgung, Info-Anlagen:</u> Die Stellungnahme vom 19.07.2016 wurde bei den vorgenannten Medien berücksichtigt.</p> <p><u>b) Elektroversorgung</u> (im Auftrag und im Namen der Netze Magdeburg GmbH): Die Stellungnahme vom 19.07.2016 behält weiterhin Ihre Gültigkeit. Die vorgesehene Straßenrandbebauung (Blockrandbebauung) auf Baulinie im Bereich der Transformatorenstation kann bautechnologisch nicht möglich sein und zu nicht hinnehmbaren Beeinflussungen auf diese Transformatorenstation führen. Daher ist es erforderlich, die Baulinie entsprechend anzupassen. Das Nebeneinander zwischen zwei konkurrierenden Zielsetzungen erfordert</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>b) Die Baulinie ist aus städtebaulichen Gründen, insbesondere zur Einbindung des benachbarten, denkmalgeschützten Gebäudes (Fährstraße 6), gewünscht. Im Baugenehmigungsverfahren sind die tatsächlichen Beeinträchtigungen absehbar und die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen in dem Zuge mit dem Netzbetreiber zu klären (Schachtgenehmigungen ect.). Auf eine Änderung oder Ergänzung der Festsetzungen wird aus vorgenannten Gründen verzichtet.</p>	<p>b) kein Beschluss erforderlich</p>

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>entweder, dass der Bauherr auf Baulinie im Bereich der Transformatorenstation baut und diese dabei beschädigt, oder der Bauherr um die Station herum baut und das Gebot der Baulinie verletzt.</p> <p>Erläuterung: Gemäß B-Plan-Entwurf sollen dort 3- bis 4-geschossige Wohngebäude entstehen. Für deren Gründung müsste direkt hinter der Trafostation eine Spundwand geschlagen oder gerüttelt werden. Dies würde zu Schäden an Komponenten der Trafostation führen. Weiterhin würde es aus Gründen des Einbruchschutzes und der Sicherung der Privatsphäre erforderlich werden, in diesem Bereich im Erdgeschoß keine Fenster einzubauen.</p> <p>Mögliche Lösung: Entweder muss die Baulinie zurückspringen, oder die Baulinie gilt nicht im Keller- und Erdgeschoss, sodass der Baukörper dort ausgeklinkt werden kann, um den gewünschten optischen Effekt einer geschlossenen Bebauung zu erhalten. Ein festes Abstandsmaß kann unsererseits nicht oder nur sehr hoch (mindestens 3,00 m) vorgegeben werden, da sich dieses nach der gewählten Bautechnologie bemessen muss. Alternativ kann auch allgemein eine Vorschrift über mit uns abzustimmende Sicherungsmaßnahmen aufgenommen werden. Dies muss wegen den Kosten aber im rechtsverbindlichen Teil erfolgen. Textlich kann das auch so aussehen: „Es dürfen bei der Errichtung der Gebäude keine beeinträchtigenden Erschütterungen oder Vibrationen auf die Transformatorenstation einwirken. Die zu ergreifenden Sicherungsmaßnahmen sind mit dem Netzbetreiber abzustimmen.“</p>		

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>c) <u>Abwasserentsorgung</u> (im Auftrag und im Namen der AGM mbH): In der Stellungnahme vom 19.07.2016 zum Vorentwurf haben wir Ihnen folgendes mitgeteilt: <i>Hochwasserpumpwerk Buckau: An der Ecke Elbstraße/ An der Elbe planen die AGM/SWM den Bau eines Hochwasserpumpwerkes (HW-PW) für Buckau. Das HW-PW soll die geplanten HW Sicherungsmaßnahmen der Stadt bzw. des LHW in Buckau flankieren und eine überflutungsfreie Mischwasserentsorgung auch bei einem Elbepegel von 7,80 m (Strombrücke) absichern. Das HW-PW ist unabdingbar und dessen geplanter Standort auf Grund der hydraulischen Konstellation alternativlos. Ein Einlaufbauwerk im KM Ei 1330/2000 in der Elbstraße sowie ein Entlastungskanal ~DN600 zur Elbe müssen als weitere technologische Komponenten berücksichtigt werden. Der derzeit geplante Standort des HW PW ist in der Anlage dargestellt.</i></p> <p>In dem jetzt vorliegenden Entwurf bleibt diese Forderung unberücksichtigt. Die Baugrenze des WA1 wurde beibehalten. Eine Fläche für das Hochwasserpumpwerk wurde nicht reserviert oder ausgewiesen. Im öffentlichen Bereich (Straße/ Gehweg) kann auf Grund der Medienbelegung und der Flächenbegrenzung das geplante Pumpwerk (ca. 175 m²) nicht angeordnet werden. Die hydraulische Situation macht die Anordnung des HW PW in der Elbstraße mit Anschluss an den bestehenden KM 1000/1500 unabdingbar. Der Verzicht auf dieses HW-PW erhöht das Risiko signifikant, dass es im Bereich: Bleckenburgstraße - An der Elbe - Fährstraße- Elbstraße während Hochwasser der Elbe und gleichzeitigen Niederschlag zu</p>	<p>c) Es wurde folgende Festsetzung aufgenommen: „In die bauliche Anlage des WA1 (Bereich Elbstraße) ist nach Rücksprache mit SWM/ AGM eine Fläche für ein Hochwasserpumpwerk für Buckau zu integrieren.“</p> <p>Aufgrund der bereits getroffenen Abstimmung zwischen SWM/ AGM und dem Investor der Hochbaumaßnahme wurde der für das Hochwasserpumpwerk vorgesehene Bereich im Bebauungsplan Planteil A festgesetzt.</p>	<p>c) kein Beschluss erforderlich</p>

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>Überflutungen mit Mischwasser aus der Kanalisation kommt. Die kritische hydrologisch-meteorologische Konstellation tritt ab einem Elbepegel $P > 6,00$ m und einem Regen mit $N > 6$ mm auf. Die Wahrscheinlichkeit für das bedingte Auftreten beträgt 1-mal in 12 Jahre. Der Wasserstand der Elbe erreichte seit 1986 an 22 Tage diesen Pegel und im Durchschnitt regnete es in den relevanten Hochwassermonaten ~ 12-mal pro Jahr mit einer Regenmenge $N > 6$ mm. Nur am 13. Juni 2013 kam es bisher zu einer gleichzeitigen Überlagerung beider Ereignisse. Auf Grund des Intensitätsverlaufes des Regens und der ablaufenden Hochwasserwelle konnte das Ereignis jedoch überflutungsfrei bewirtschaftet werden. Einige dieser Regen mit $N > 6$ mm können auch ohne HW-PW bewirtschaftet werden. Mit dem HW-PW wird sich die Anzahl der kritischen Regenereignisse auf $\sim 1/3$ der Überflutungsregen ohne HW-PW reduzieren. Die theoretische Wahrscheinlichkeit, dass es mit HW-PW zu einer Überflutung aus dem Kanalnetz kommt, beträgt dann 1-mal in 51 Jahren, (ohne HWPW: 1-mal in 19 Jahren). Neben der Häufigkeit der Überflutungsereignisse steigt ohne HW PW die Überflutungsmenge signifikant an. Für die 108 Regenereignissen, die mit dem HW-PW vollständig und ohne HW PW nicht überflutungsfrei bewirtschaftet werden können, berechnet sich die mittlere Überflutungsmenge zu 940 m^3. Die neu errichtete Hochwasserschutzanlage in Buckau verhindert, dass diese Mischwassermenge in die Elbe (auch bei $P < 7,00$ m) abfließen kann. Somit kommt es zum Geländeeinstau auf einer großen Fläche. Bei einer Überflutungsmenge von 940 m^3 kann dieser Einstau lokal bis $-0,1$ m betragen. Falls das HW-PW im B-Plan in</p>		

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>Form einer Flächenreservierung weiterhin keine Berücksichtigung findet, lehnt SWM-AE den Bebauungsplan 452-1 ab. Wir bitten dann um eine schriftliche Begründung für die Nichtberücksichtigung.</p> <p><u>d) Allgemeine Hinweise:</u> Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entsorgung dieses Gebietes sind technisch möglich. Der dazu notwendige Aufbau der entsprechenden Anlagen und Netze steht jedoch unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit. Für die Wärmeversorgung und für Infoanlagen wird eine Erschließung des B-Plangebietes nicht erfolgen. Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 vom Mai 1978 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) und die DVGW-Arbeitsblätter G 472 (Gasleitungen bis 10 bar - Errichtung) sowie W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung). Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten. Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der GW 125 und des DWA Merkblatts M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einzuhalten. Für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Unterhaltung der geplanten abwassertechnischen Anlagen ist - jeweils in Abhängigkeit von der Nennweite</p>	<p>d) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und – soweit möglich – im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.</p>	<p>d) kein Beschluss erforderlich</p>

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			der Kanalanlagen – eine Mindestschutzstreifenbreite nach Maßgabe des Merkblatts „Schutzstreifen für abwassertechnische Anlagen“ einzuhalten (als Anlage beigefügt). Die Schutzstreifenbreite ist im Plan entsprechend zu markieren. Bei der Straßenplanung sind die Voraussetzungen zur Übernahme von Kanalanlagen (Stand 12.03.2015) der SWM Magdeburg/AGM zu berücksichtigen (als Anlage beigefügt). Gegen den vorliegenden Vorentwurf des B-Plans bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Die gegebenen Hinweise bitten wir im weiteren B-Plan-Verfahren zu berücksichtigen. Die SWM Magdeburg sind über den Fachbereich TS-K in alle anstehende Planungen, auch die des Erschließungsträgers, rechtzeitig einzubeziehen.		
8	03.11.16	Untere Naturschutzbehörde	Es wird angeregt, die Anordnung der Baufelder an der Elbstraße so zu verändern, dass der Baum auf dem Flurstück 1664/24 erhalten werden kann. Begründung: Die Aussage zu dem Baum in der Begründung zum Bebauungsplan auf S. 11 trifft nicht zu. Der Baum würde sich bei einem anderen, auf den Bestand Rücksicht-nehmenden Zuschnitt der Baufelder durchaus erhalten lassen. Auch in einem Planverfahren nach § 13 a BauGB besteht die Pflicht, die Umweltbelange gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB nach §1 (7) BauGB abzuwägen. Angesichts des Verlustes an Freiflächen durch die erheblichen Verdichtung der Baumassen gemessen am jetzigen Zustand sollte jede Möglichkeit der Erhaltung von geschützten vitalen Bäumen genutzt werden.	Der angesprochene Baum (Berg-Ahorn) befindet sich auf dem Flurstück 602/25 innerhalb eines Baufensters. Eine Verschiebung des betroffenen Baufensters, um den Baum zu erhalten, ist nicht möglich, da aufgrund des Stadtratbeschlusses eines Änderungsantrages eine Baulücke zwischen dem TBZ-Bestandsgebäude und dem mittleren Baufeld entlang der Elbstraße einzuhalten ist. Durch den Baumkronendurchmesser von mindestens 10 m würde sich bei Erhalt des Baumes das Baufenster um ca. 20 m verkleinern. Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde wurden im B-Plan statt des Erhalts zwei Baumstandorte in der vom Stadtrat geforderten Baulücke festgesetzt.	kein Beschluss erforderlich
9	16.11.16	Untere Wasser-	Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben zu. Anmerkung: Die Hinweise der UWB aus der	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
		behörde	Stellungnahme vom 04.07.2016 wurden in diesem Entwurf berücksichtigt		erforderlich
10	14.11.16	Untere Bodenschutz-behörde	Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes zugestimmt. Für den betreffenden Planbereich besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht. Die bodenschutzrechtlichen Belange wurden im 3. Absatz der Hinweise zum Planteil B und in der Begründung zur Satzung im Punkt 2.5 „Altlasten/ Baugrund“ berücksichtigt.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
	17.10.16	Untere Denkmal-schutz-behörde	Nach den bisherigen Feststellungen ist die Darstellung des Baudenkmal Bleckenburgstraße 27 auf den Planentwurf nicht korrekt dargestellt. Neben dem Vorderhaus zählen auch die Seitenhäuser und das Hinterhaus zum Baudenkmal. Aus archäologisch-denkmalpflegerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Archäologische Funde oder Befunde sind im beplanten Gebiet bisher nicht bekannt. Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldefrist bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Grabungsstützpunkt Heyrothsberge. Hinweise: Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind nach § 9 (3) DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen. Für alle im Zusammenhang mit dem Auffinden eines Kulturdenkmals notwendigen Maßnahmen zur Sicherung, Erhaltung oder Dokumentation haben nach §	Die Darstellung des Baudenkmales wurde entsprechend geändert. Die Hinweise zum Umgang mit Funden oder Befunden mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales wurden im Planteil B ergänzt.	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			14 (9) DenkmSchGm LSA die Eigentümer oder Veranlasser aufzukommen.		
	23.11.16	Untere Straßenverkehrsbehörde	Seitens des Tiefbauamtes und der unteren Straßenverkehrsbehörde gibt es keine Einwände zum o.g. B-Plan-Entwurf. Hinweis: In der Planzeichenerklärung unter Nr. 6 Flächen für Entsorgungsanlagen ist das Zeichen für Elektrizität zu ergänzen.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Das Planzeichen wurde entsprechend ergänzt.	kein Beschluss erforderlich