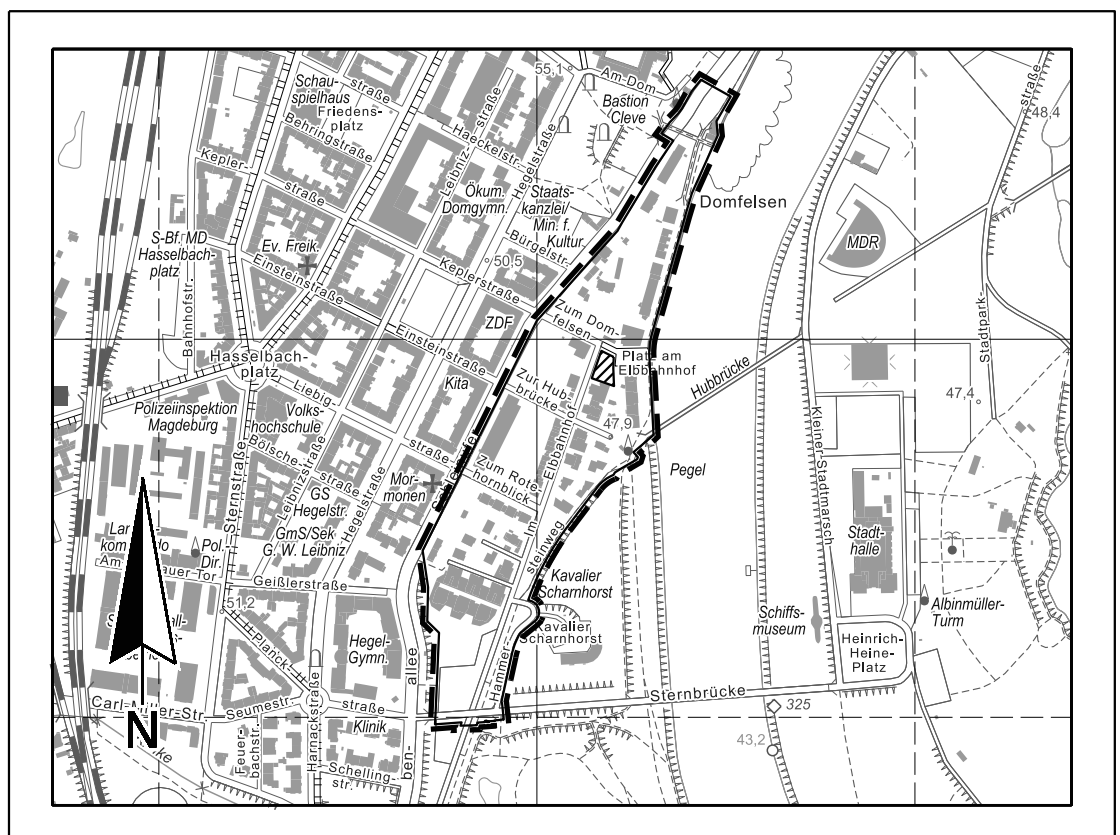


Behandlung der Stellungnahmen (Abwägung)
Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242-1A
ELBBAHNHOF, in einem Teilbereich
Stand: Juni 2021



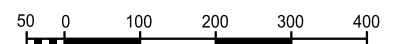
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausguges: 02/2020

I (Frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 16.02.2021 um 16.00 Uhr eine Online-Bürger*innenversammlung statt. Trotz einiger geäußelter Bedenken hinsichtlich der Gebäudehöhe beziehungsweise der grundsätzlichen Bebauung bestand deutliche Zustimmung zum Vorhaben als Bereicherung des kulturellen Angebotes und als Beitrag zur Urbanisierung des Elbbahnhofs. Das Protokoll der Bürgerversammlung ist unter www.magdeburg.de unter der Rubrik „Durchgeführte Bürgerversammlungen 2021“ veröffentlicht.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplanes vom 23.11. bis 22.12.2020 öffentlich aus. Es gingen bis auf eine zustimmende Meinungsäußerung keine abwägungsrelevanten schriftlichen Stellungnahmen von Bürger*innen zum Entwurf ein.

In Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung der Träger*innen öffentlicher Belange erfolgt die Überarbeitung des Entwurfes hinsichtlich der Baulinie. Mit Schreiben vom 04.05.2021 wurden die von der Änderung betroffenen Bürger*innen und Träger*innen öffentlicher Belange um Stellungnahme bis 19.05.2021 gebeten. Es gingen keine ablehnenden Stellungnahmen ein.

Nachfolgende Belange sind berührt und werden wie folgt berücksichtigt:

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
1 Art und Maß der baulichen Nutzung	zwei Bürger Bürger*innenversammlung	A 1.1	Es bestehen Bedenken hinsichtlich der Höhe des Baukörpers. Es erfolgte von einem Bürger ein Nachtrag per E-Mail: Die Sorge, die mich wie auch andere Bürger umtreibt, ist, dass das wunderschöne Ensemble Elbbahnhof bei Befolgung des Bebauungsvorschlages außerordentlich leidet. Zu befürchten gilt, dass sich das in dem geplanten Gebäude vorgesehene (private) Theater wie auch das Ladengeschäft mangels Publikum/ Kundschaft nicht so recht tragen werden, und dass dies späterhin ein Grund sein wird, an ihrer Stelle weitere Wohnungseinheiten auszubauen. Ein Umweg also, über vermeintlich soziale Motive zu einem hocheinträglichem Wohngebäude zu kommen, dass sich wegen seiner (Über)größe und Architektur nicht in das Ganze einfügt.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Das zukünftige Wohn- und Geschäftshaus mit Theaterspielstätte schafft in unmittelbarer Nachbarschaft zum Platz am Elbbahnhof allein durch die Nutzung einen neuen Identitätspunkt. Das soll sich auch in der Kubatur des Gebäudes widerspiegeln. Daher sind die vorgesehene Höhe und die damit einhergehende verdichtete Baumasse (GFZ und GRZ) städtebaulich vertretbar. Der Baukörper markiert durch das zusätzliche Geschoss an dieser Stelle das Zentrum des Elbbahnhofs und bietet eine angemessene Einfassung des Platzes. Darüber hinaus erfordert die Nutzung als Theaterspielstätte große Raum- und Konstruktionshöhen, die sich ebenso in der Gesamthöhe des Gebäudes bemerkbar machen. Die Verdichtung erfolgt im Sinne einer weiteren Urbanisierung der zentralen öffentlichen Bereiche des Quartiers. Originäres Ziel des 2005 rechtsverbindlich gewordenen B-Planes „Elbbahnhof“ ist die Herstellung einer Verbindung

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
				zwischen dem gründerzeitlich geprägten südlichen Stadtzentrum und der Elbe. Die Festsetzung der Höhe fand seinerzeit mit 16 m einen Kompromiss zwischen den gründerzeitlichen, bis zu 6-geschossigen Strukturen und der durch Schrumpfung angegriffenen Marktsituation. Mit einer wachsenden Nachfrage durch Erfolge des Stadtumbaus im Wohnungsmarkt wurde auch die Festsetzung hin zu einer höheren Verdichtung in Teilbereichen des Elbbahnhofs bereits korrigiert. So besitzen die Terrassenhäuser Im Elbbahnhof 49 – 53 mit einer Gebäudehöhe von 17,50 m bereits eine höhere Verdichtung, welche sich den gründerzeitlichen Strukturen anpasst. Eine Weiterentwicklung der bislang unbebauten Grundstücke im Sinne einer stärkeren Verdichtung und Angleichung an die Strukturen des südlichen Stadtzentrums steht im Sinn des ursprünglichen Planungsziels zur Entwicklung des Elbbahnhofs. Die neue Festsetzung überragt mit 22 m die meisten Gebäude des Elbbahnhofs um ca. eineinhalb Geschosshöhen. Das Gebäude bleibt allerdings unterhalb des Großteils der Bauhöhen im südlichen Stadtzentrum. Zwar werden die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen zur benachbarten Grundstücksgrenze nicht eingehalten, jedoch zum benachbarten Gebäude schon. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind nach höchstrichterlichem Urteil ein Indiz für die Einhaltung der gesunden Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Eine unmittelbare Beeinträchtigung der Nachbarn ist nicht erkennbar. Diese wurden mit Schreiben vom 04.05.2021 direkt zum Vorhaben beteiligt. Es gingen keine ablehnenden Stellungnahmen ein.
	mehrere Bürger*innen Bürger*innenversammlung	A 1.2	Mehrere Bürger begrüßen die Nutzung als Theater und sehen den vorgeschlagenen Baukörper als städtebaulich richtig an.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
	und E-Mail vom 18.02.2021		„Ein Wohn-Geschäftshaus mit Theaternutzung begrüßen wir ausdrücklich, damit mehr Leben in das Wohngebiet einzieht.“	
	ein Bürger Bürger*innenversammlung + E-Mail 25.05.2021	A 1.3	Ein Bürger macht einen alternativen Vorschlag zur Gestaltung als Grünfläche mit Informationen zur Geschichte des Elbbahnhofs.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der seit 2005 rechtsverbindliche Bebauungsplan weist das Grundstück bereits jetzt als Baufeld aus. Der Eigentümer besitzt somit das Grundrecht, sein Grundstück einer baulichen Nutzung zuzuführen. Ein Ankauf oder Grundstückstausch seitens der Landeshauptstadt Magdeburg wäre grundsätzlich möglich, entspricht jedoch nicht den städtebaulichen Zielstellungen, einen urbanen Platz an Elbe zu schaffen (Platz am Elbbahnhof). Als Flaniermeile und Raum für Erholung sowie ggf. Bereich für Informationen zur Geschichte des Elbbahnhofes bietet sich die Elbuferpromenade an. Ebenso befindet sich der Klosterbergegarten als große zusammenhängende Parkanlage in unmittelbarer Nähe. Die Notwendigkeit einer weiteren und eher kleinen Erholungsfläche ergibt sich aus städtebaulicher Sicht nicht.
2 Umweltbelange	eine Bürgerin Bürger*innenversammlung	A 2.1	Es wird angeregt, das Gebäude mit einem Gründach zu versehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird begrüßt. Da es sich bei dem Änderungsverfahren lediglich um ein einzelnes Gebäude handelt, wird von einer textlichen Festsetzung im Bebauungsplan abgesehen. In der weiteren Objektplanung wird seitens der Bauverwaltung die Errichtung eines Gründaches in Abhängigkeit eventueller technischer Aufbauten gegenüber dem Bauherren kommuniziert.

II Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger wurden mit Schreiben vom 23.11.2020 über die Auslegung informiert und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme:

Obere Behörde für Abwasser
Obere Fischereibehörde
Obere Denkmalschutzbehörde
Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft
DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Leipzig
Kreishandwerkerschaft Elbe-Börde Geschäftsstelle Magdeburg
Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG
Magdeburger Tourismusverband Elbe-Börde-Heide e. V.
untere Naturschutzbehörde
Untere Bodenschutzbehörde
Untere Wasserbehörde
Untere Immissionsschutzbehörde
Untere Abfallbehörde
Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise:

Obere Abfall- u. Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 03.12.2020
Obere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 17.12.2020
Obere Behörde für Wasserwirtschaft, Schreiben vom 17.12.2020
Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, Schreiben vom 12.01.2021
50Hertz Transmission GmbH TG Netzbetrieb, Schreiben vom 23.11.2020
GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation, Schreiben vom 24.11.2020
Wasser u. Schifffahrtsverwaltung des Bundes, Schreiben vom 02.12.2020
Deutsche Telekom Technik GmbH TI Niederlassung Mitte-Ost, Schreiben vom 18.12.2020
E.ON Avacon AG Transport- u. Spezialnetze, Schreiben vom 23.11.2020
Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH, 15.10.2020
Landesamt für Vermessung u. Geoinformation, Schreiben vom 24.11.2020
Industrie- u. Handelskammer, Schreiben vom 14.12.2020
Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt, Schreiben vom 23.11.2020

Untere Landesentwicklungsbehörde, Schreiben vom 14.12.2020

Untere Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 25.11.2020

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen:

Aus diesen Stellungnahmen sind die folgenden Hinweise und Anregungen für den Bebauungsplan wie folgt von Belang:

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1 Naturschutz	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Obere Naturschutzbehörde Schreiben vom 07.12.2020	B 1.1	Es erfolgt der Hinweis, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg vertreten werden und das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht zu beachten sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten und streng geschützten Arten sind unabhängig von der Durchführung des Bauleitplanverfahrens in jedem Fall zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich vordergründig auf die Zulassungsebene. Es erfolgt daher ein Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan für die nachfolgende Objektplanung. Hinweise auf Vorkommen besonders geschützter Arten hat das Beteiligungsverfahren nicht ergeben.
2 Bauweise	Untere Bauaufsichtsbehörde Schreiben vom 07.01.2021 Schreiben vom 18.05.2021	B 2.1	Seitens des Bauordnungsamtes wird darauf hingewiesen, dass die Länge der Baulinie auf der östlichen Grundstücksgrenze festzusetzen ist, da für das Bauvorhaben ohne Baulinie die Abstandsflächen einzuhalten wären. Weiterhin wird angemerkt, dass bei einer Geschossflächenzahl von 2,8 der Nachweis des Kinderspielplatzes gem. § 8 BauO LSA schwierig, sofern mehr als 3 Wohnungen in dem Gebäude geplant sind.	Der Anregung wird gefolgt. Die Baulinie wurden anhand der bislang bekannten Objektplanung noch einmal überprüft. Da die bauordnungsrechtlichen Abstände zur östlich benachbarten Grundstücksgrenze nicht eingehalten werden, erfolgte die Festsetzung einer Baulinie. Hierdurch kann aus städtebaulichen Gründen von den Abstandsregelungen abgewichen werden (§ 6 Abs. 1 BauO LSA). Die betroffenen Nachbarn wurden in der Zeit vom 04.05. bis 19.05.2021 am geänderten Entwurf beteiligt. Es gingen keine ablehnenden Stellungnahmen ein. Alle übrigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind in der weiteren Objektplanung durch den

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
				Bauherren zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die Unterbringung eines Kleinkindspielplatzes sofern mehr als 3 Wohneinheiten errichtet werden.
3 Verkehrserschließung	Kommunaler Aufgabenträger ÖPNV Schreiben vom 08.01.2021	B 3.1	Die Aussage unter 5.3 der Begründung zum Entwurf wird bestätigt, wonach sich die nächstgelegene Haltestelle Hasselbachplatz in ca. 500 m Realweglänge befindet. Damit wird die laut Nahverkehrsplan zulässige Entfernung überschritten. Zwar ist im Maßnahmenkonzept zum Verkehrsentwicklungsplan VEP2030plus (Beschluss-Nr. 2524-069(VI)19) als Maßnahme Nr. 22 eine Haltestelle Friedensplatz enthalten, welche ggf. näher am Plangebiet liegen könnte, jedoch gibt es hierzu noch keine konkrete Machbarkeitsuntersuchung. Die kurvenreiche Trassierung der Straßenbahn südlich des Friedensplatzes könnte dazu führen, dass eine solche Haltestelle soweit nördlich angeordnet werden müsste, dass sie für das Plangebiet keinen Vorteil gegenüber der Haltestelle Hasselbachplatz mehr hätte. Darüber hinaus sehen wir kurzfristig keine Möglichkeit für eine Änderung des ÖPNV-Angebots im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB für Bebauungspläne beinhalten nicht die Anordnung von ÖPNV-Linien, -Netzen oder Haltestellen. Im Hinblick auf die ÖPNV-Erschließung lässt sich die Situation folgendermaßen beschreiben: Im bislang noch nicht optimal an den ÖPNV angebundenen Bereich des Elbbahnhofs ist die Nutzerdichte derzeit zu gering, um einen ausreichenden Bedarf für eine Neuerschließung rechtfertigen zu können. Der Kostenaufwand zur Einrichtung einer zusätzlichen Buslinie stünde in einem ungünstigen Verhältnis zur Anzahl der zu erwartenden Fahrgäste. Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass Anwohner westlich des Schleinuferes weiter auf eine der Straßenbahnlinien im Breiten Weg, die in dichter Taktfolge verkehren, zurückgreifen würden. In Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung der Nutzerdichte in diesem Bereich kann zu gegebener Zeit eine erneute Prüfung von Möglichkeiten zur Verbesserung der Situation erfolgen.
4 Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG Schreiben vom 05.01.2021	B 4.1 Niederschlagswasser	Gemäß § 55 WHG sind alle Maßnahmen der lokalen Niederschlagswasserversickerung und -Verdunstung auszuschöpfen. Darüber hinaus kann anfallendes Niederschlagswasser über den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Dabei ist zu beachten, dass der Regenwasserabfluss auf	Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgt eine Übernahme der Anforderung in die Begründung zum Bebauungsplan. Auf diese Weise können die Hinweise in der späteren Objektplanung berücksichtigt werden.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			eine abflusswirksame Fläche von maximal 45% der Gesamtfläche beschränkt bleiben muss.	
	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG Schreiben vom 05.01.2021	B 4.2 Versorgung	Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entsorgung dieses Gebietes sind technisch möglich. Fernwärme und Glasfaserkabel können gelegt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5 Denkmal- schutz	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA) Schreiben vom 21.12.2020	B 5.1	Es ist von archäologischen Befunden auszugehen. Dem Vorhaben wird zugestimmt, sofern eine fachgerechte Dokumentation gewährleistet wird. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Lage innerhalb des archäologischen Flächendenkmals „historischer Stadtkern Magdeburg einschließlich der historischen Festungsanlagen“. Erfolgt ein Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan.
	Untere Denkmalschutzbehörde Schreiben vom 11.01.2021	B 5.2	Der Punkt 5.6 sollte zum Denkmalschutz, Archäologie wie folgt geändert werden: Der von der Änderung betroffene Teilbereich befindet sich innerhalb des archäologischen Flächendenkmals des „Historischen Stadtkerns Magdeburg einschließlich der historischen Festungsanlagen“ gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge von Erdeingriffen in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Es besteht eine Dokumentationspflicht nach § 14 DenkmSchG LSA. Sämtliche Erdeingriffe bedürfen vor ihrer Ausführung gem. § 14 DenkmSchG LSA einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Der	Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgt eine Korrektur in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend der Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen. Es wird darüber hinaus empfohlen, dass Bauherren frühzeitig Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (Abt. Bodendenkmalpflege) aufnehmen, um Art, Dauer und Umfang der notwendigen archäologischen Dokumentation abzustimmen.	
6 Boden / Baugrund	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) Schreiben vom 17.12.2020	B 6.1	Aus hydrogeologischer Sicht gibt es bezüglich der Änderung des Bebauungsplans beim gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bedenken. Der Flurabstand (Grundwasserstand unter Gelände) beträgt nach im LAGB vorliegenden Daten 2 bis 5 m.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Grundwasserstand unter Gelände wird in die Begründung aufgenommen.
	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Nord Schreiben vom 15.11.2020	B 6.2	Der Bereich ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen, so dass bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden muss. Insoweit sollten Flächen vor deren Beginn von Tiefbauarbeiten auf Kampfmittel überprüft werden. Sobald der Termin für die einzelnen Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen (Flurkarten sowie die Benennung der Eigentümer) gestellt werden.	Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis auf die Notwendigkeit der Kampfmitteluntersuchung findet sich bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan unter der Rubrik Hinweise im Planteil B.