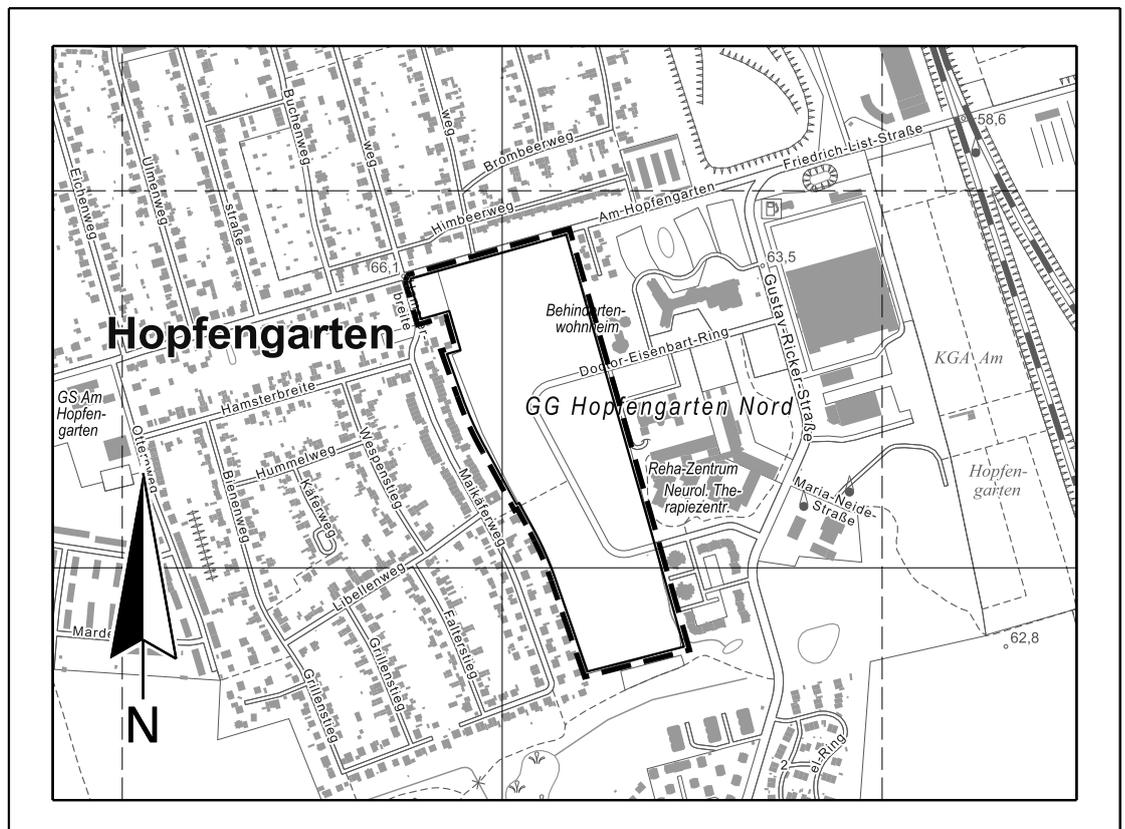


Behandlung der Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 431-3

DOCTOR-EISENBART-RING

Stand: April 2020



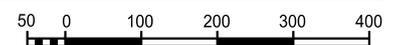
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 11/2019

Bebauungsplan Nr. 431-3 „Doctor-Eisenbart-Ring“, Landeshauptstadt Magdeburg

Teil I

- A (Frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit
- B (Frühzeitige) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - 1. Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme
 - 2. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Hinweise oder abwägungsrelevante Anregungen
 - 3. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen

A (Frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 29.10.2019 um 17.00 Uhr in der Gaststätte "Fast wie Zuhause", im Ahornweg 19a in Magdeburg eine Bürgerversammlung statt.

Zur Bürgerversammlung erschienen ca. 60 Bürger/-innen. Seitens der Verwaltung und dem beauftragten Planungsbüro wurde die Planung zum Vorentwurf vorgestellt. Im Anschluss folgte eine offene Diskussion zu folgenden Themen: Beteiligung der Bürger im Verfahren, Vernässung der Bestandsbauten nördlich der Straße "Am Hopfengarten", Entwässerung im Plangebiet, Schichtenwasserproblematik, Verkehrsanbindung, Bauweise (Bauhöhen, Geschossigkeit der neuen Gebäude entlang des Maikäferwegs). Die konkrete Anregungen und Forderungen aus der Bürgerversammlung sind in der nachfolgenden Tabelle ersichtlich.

Belang	Stellung-Nehmer	Anregung Nr.	Stellungnahmen	Abwägung
1 Art der baulichen Nutzung	Bürgerversammlung	A1.1	<ul style="list-style-type: none"> - Anregung zur Festsetzung klarer Bauhöhen, - Zurücknehmen der Baugrenze der Rückwärtigen Grundstücke, welche an die Hamsterbreite angrenzen, - Anregung einer straßenbegleitenden Baulinie, 	<p>Der Anregung wird gefolgt. Im B-Plan werden Geschosse festgesetzt. In Angrenzung der Nachbarbebauung in Richtung Maikäferweg werden zum Teil Gebäudehöhen von 9,5 m und Traufhöhen von 4,5 m festgesetzt. Die Baugrenzen in Richtung Hamsterbreite/ Maikäferweg ist von vormals 3 m nun auf mindestens 6 m bis zur westlichen Grundstücksgrenze zurückgesetzt. Entlang der Straße Doctor-Eisenbart-Ring wird im vorliegenden Entwurf eine Baulinie festgesetzt.</p>
2 Verkehr	Bürgerversammlung	A2.1	Forderung, dass keine verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Straße "Am Hopfengarten" erfolgt.	Der Anregung wird gefolgt. Das Plangebiet wird an die Straße "Am Hopfengarten" nur mit einem Fuß- und Radweg angebunden.
	Bürgerversammlung	A2.2	Förderung zur Öffnung der Carnotstraße in Richtung Leipziger Chaussee	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Förderung.
	Bürgerversammlung	A2.3	Anregung zur Schaffung einer rückwärtigen Zuwegung, bzw. Ausbau des Wirtschaftsweges für die Reihenhäuser östlich des Maikäferwegs.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung eines privaten „Wirtschaftswegs“ für die Reihenhäuser im Maikäferweg wäre zu Lasten des Entwicklungsträgers. Sofern sich die Eigentümer der Reihenhäuser auf privater Ebene mit dem Nachbareigentümer einigen sollten, könnte eine Festsetzung eines Wirtschaftswegs in Betracht

Belang	Stellung- Nehmer	Anregung Nr.	Stellungnahmen	Abwägung
				gezogen werden.
3 Entwässerung	Bürgerversammlung	A3.1	Sind Zisternen im Baugebiet vorgeschrieben?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund einer fehlenden Rechtsgrundlage können Zisternen auf den Privatgrundstücken nicht festgesetzt werden. Zudem gibt es grundsätzlich vielerlei Möglichkeiten, eine Entwässerung der Privatflächen bzw. eine Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken unterzubringen. Es findet sich ein Vorschlag zur Größe von Regenwasserzisternen von mindestens 10 m ³ Speicherinhalt im Planteil B unter Hinweise.
4 Sonstiges	Bürgerversammlung	A4.1	Ist im Geltungsbereich mit Bombenblindgängern zu rechnen? Wer wird das Wohngebiet entwickeln und wann ist mit der Erschließung zu rechnen? Mit welchen Grundstückspreisen ist zu rechnen?	Grundsätzlich ist das gesamte Stadtgebiet als ehemaliges Bombenabwurfgebiet registriert. Im Rahmen der Genehmigungsphase erfolgt durch die Polizei eine Begehung des Baugebietes, das anschließend zur Erschließung freigegeben wird. Ein Hinweis findet sich im Planteil B und in der Begründung zum B-Plan. Das Plangebiet gehört einem Eigentümer, der auch als Projektentwickler fungiert. Das Verfahren zum Bauleitplan befindet sich noch in einem frühen Stadium. Mit einem Satzungsbeschluss kann erst in ca. 1,5 Jahren gerechnet werden. Ein Erschließungsträger steht noch nicht fest. Daher kann auch noch kein Zeitpunkt zur Erschließung genannt werden. Die Gestaltung der Grundstückspreise obliegt allein dem Grundstückseigentümer.

B (Frühzeitige) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger wurden mit Schreiben vom 13.05.2019 über die Aufstellung des Bebauungsplanes informiert und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4a Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

1. Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme:

Da weder eine fristgerechte Stellungnahme abgegeben noch ein Antrag auf Verlängerung der Frist zur Abgabe einer Stellungnahme gestellt wurde, wird davon ausgegangen, dass die Belange nicht berührt sind.

- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. 307 – Obere Luftfahrtbehörde/Schwerlastverkehr
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. 401 – Obere Abfalle- u. Bodenschutzbehörde
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. 409 – Obere Fischereibehörde
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 502 - Obere Denkmalschutzbehörde
- GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation
- E.ON Avacon AG, Transport- u. Spezialnetze
- Untere Abfallbehörde
- Untere Bauaufsichtsbehörde
- Gleichstellungsbeauftragte
- Kinderbeauftragte
- Behindertenbeauftragter
- Seniorenbeirat
- Integrationsbeauftragte

2. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Hinweise oder abwägungsrelevante Anregungen:

- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 404 - Obere Behörde für Wasserwirtschaft, Schreiben vom 04.06.2019
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 405 - Obere Behörde für Abwasser, Schreiben vom 29.05.2019
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Schreiben vom 27.05.2019
- Industrie- u. Handelskammer, Schreiben vom 04.06.2019
- Obere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 05.06.2019
- Handwerkskammer Magdeburg, Schreiben vom 28.05.2019
- 50Hertz Transmission GmbH, Schreiben vom 16.05.2019
- TWM Trinkwasser-versorgung Magdeburg GmbH, Schreiben vom 13.06.2019
- Handwerkskammer Magdeburg, Schreiben vom 28.05.2019
- Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 17.05.2019
- Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 04.06.2019
- Untere Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 12.06.2019

3. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen:

Belang	Stellung-nehmer	Anre-gung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1 Raumordnung	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, Referat 24, Schreiben vom 06.06.2019 und 26.09.2019	B 1.1.1	Mit Schreiben von 06.06.2019 forderte das Referat 24 Unterlagen nach und forderte die thematische Auseinandersetzung mit der Raumplanung und der Landesentwicklungsplanung. Nach Nachreichung der Unterlagen bescheinigte das Referat 24 im Schreiben vom 26.09.2019, dass die vorgesehene raumbedeutsame Planung/ Maßnahme mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Hinweise: - Die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg ist in Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele zu beteiligen. - Die Oberste Landesentwicklungsbehörde führt das Raumordnungskataster (ROK). Auf Antrag werden die Inhalte des ROK für die Planung bereitgestellt. - Hinweis zur Datensicherung: dem Referat 24 ist eine Kopie der Genehmigung/Bekanntmachung der Satzung zum B-Plan zur Verfügung zu stellen	Der Anregung wird gefolgt. Dem Referat 24 wurde mit Schreiben vom 17.09.2019 die noch fehlenden Unterlagen zur Abfassung der landesplanerischen Stellungnahme nachgereicht. Die Hinweise werden beachtet.
	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg Schreiben vom 06.06.2019	B 1.2.1	Nach Auffassung der RPM sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes mit dem Vorhaben vereinbar. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Untere Landesentwicklungsbehörde Schreiben vom 04.06.2019	B 1.3.1	Die Entwicklung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet entspricht den kommunalen Entwicklungszielen und ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet. Es wird darauf hingewiesen, die oberste Landesentwicklungsbehörde (Referat 24) zu	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Referat 24 wurde beteiligt und die Vereinbarkeit

Belang	Stellung-nehmer	Anre-gung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			beteiligen.	der Planung mit den Zielen der Raumordnung bescheinigt.
2 Verkehr	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co.KG Schreiben vom 24.06.2019	B 2.1.1	<u>Abteilung Betrieb</u> In besonderen Fällen kann es zu zeitweisen Linienverlegungen in den Doctor-Eisenbart-Ring kommen. In diesen Fällen ist mit zusätzlichen Belastungen zu rechnen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		B.2.1.2	<u>Abteilung Verkehrsplanung</u> Es ist mit üblichen Lärmemissionen durch den Betrieb der Buslinien und den Bushaltestellen in der Straße Am Hopfengarten und im Bereich der Hamsterbreite zu rechnen.	
		B.2.1.3	Die Haltestellen sollten im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes barrierefrei umgebaut werden. Grundlage ist der Magdeburger Standard der Barrierefreiheit. Auf der Südseite der Straße Am Hopfengarten ist die Fläche für eine Wartehalle (3 m tief, 5 m breit) vorzuhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Kommunaler Aufgabenträger des ÖPNV, Stadtplanungsamt Schreiben vom 05.06.2019	B.2.2.1	Es gibt einen Verweis auf möglichen Umleitungsverkehr des Busverkehrs über den Doctor-Eisenbart-Ring im Falle von Straßensperrungen. Die Fahrbahnbreite von 6,00 m ist beizubehalten um dem Umleitungsverkehr weiterhin zu ermöglichen. Es ist ein direkter Zugang aus dem Südteil des B-Plangebietes zur Haltestelle Gustav-Ricker-Straße zu ermöglichen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei dem Planverfahren handelt es sich um eine Angebotsplanung. Ein Erschließungsträger steht noch nicht fest, ebenso gibt es noch keinen Zeitplan einer Erschließung. Der derzeit geltende Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Magdeburg beinhaltet eine tabellarische Übersicht über Ausstattungsstandards für Haltestellen. Demnach ist eine Wartehalle nicht erforderlich.
				Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Fahrbahnbreite von mindestens 6 m wird gewährleistet. Im südlichen Planbereich befindet sich eine öffentliche Stichstraße, die an einer öffentlichen Grünfläche endet. In der öffentlichen Grünfläche sind Wege vorgesehen. Eine Freiraumplanung liegt aber noch nicht vor, wird aber im Zuge der Erschließungsplanung erarbeitet. Eine sinnvolle

Belang	Stellung-nehmer	Anre-gung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
				Anbindung an das südlich anschließenden öffentlichen Grünflächen inklusive deren Erschließungs-/Wegesystem ist vorgesehen.
3 Niederschlags-Wasser	Untere Wasser-behörde Schreiben vom 21.05.2019	B 3.1.1	Wenn möglich, soll eine Versickerung des Niederschlagswassers an Ort und Stelle ermöglicht werden. Grundsätzlich soll kein Niederschlagswasser in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet werden um das Kanalsystem nicht zu überlasten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis auf die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg, die diese Maßgabe (Versickerung vor Ort) als Grundsatz beinhaltet, findet sich im Planteil B.
		B 3.1.2	Für das Speichern von anfallendem Niederschlagswasser auf Privatgrundstücken sind sehr große Regenwasserzisternen von mindestens 10 m³ Speicherinhalt zu wählen.	Ein entsprechender Hinweis findet sich im Planteil B.
		B 3.1.3	In den angrenzenden Wohnbereichen kam es in niederschlagsreichen Zeiten zu Vernässungserscheinungen in den Kellergeschossen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In einer Beratung am 20.12.2019 mit SWM/AGM und der Unteren Wasserbehörde wurde seitens der Fachbehörde die Entwässerung besprochen und klargestellt, dass ein Verbot von Kellern nicht notwendig ist.
		B 3.1.4	Die Errichtung von Verdunstungsmulden als Straßenentwässerung wird als kritisch gesehen, da in wärmeren Jahreszeiten die Verdunstungsmulden zur Veralgung neigen.	Das Niederschlagswasser der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen nördlich des Doctor-Eisenbart-Ringes soll über geeignete Kanalanlagen zurückgehalten werden und in ein geplantes Speicher- und Verdunstungsbecken im nordöstlichen Randbereich geleitet werden. Das Niederschlagswasser der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen südlich des Doctor-Eisenbart-Ringes soll über Kanalanlagen mit Ablauf in die vorhandene Vorflut des Grabensystems der Gustav-Ricker-Straße, südlich des B-Plangebietes, geleitet werden.

Belang	Stellung-nehmer	Anre-gung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Landesamt für Bergbau und Geologie Schreiben vom 03.06.2019	B 3.2.1	Eine im Baugebiet liegende Bohrung (Landesbohrdatenbank) weist unter Löss Geschiebemergel aus. Das Baugebiet ist nach erster Einschätzung für Versickerung geologisch nicht geeignet. Es wird empfohlen, Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit im Zuge einer standortkonkreten Baugrunderkundung durchzuführen. Ggf. ist die Möglichkeit der Beseitigung des Niederschlagswassers durch die Kanalisation zu prüfen. Für den Bau der Versickerungsanlagen wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Normen und Regelwerke hingewiesen.	Der Anregung wird gefolgt. Aussagen zur Versickerungsfähigkeit wurden durch eine entsprechende Baugrundeinschätzung (Ingenieurbüro Baugrund und Umweltgesellschaft mbH vom 17.10.2018) gemacht. Hieraus geht hervor, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Das Niederschlagswasser der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen nördlich des Doctor-Eisenbart-Ringes soll daher über geeignete Kanalanlagen zurückgehalten werden und in ein geplantes Speicher- und Verdunstungsbecken im nordöstlichen Randbereich geleitet werden. Das Entwässerungskonzept ist mit SWM/AGM und der unteren Wasserbehörde abgestimmt.
	SWM/AGM Schreiben vom 30.08.2019	B 3.3.1	Die öffentlichen Stichstraßen sind mit mind. 5,5 m Breite auszubilden, wenn Regen- und /oder Schmutzwasserkanal geplant sind. Bei den Abwasserkanälen ist eine Mindestschutzbreite einzuhalten. Diese ist entsprechend in der Planung zu markieren. Eine Überbauung dieser Anlagen ist nicht zulässig. Die Einhaltung einer maximalen Gesamtschutzstreifenbreite gilt auch für vorhandene und geplante Baumstandorte.	Der Anregung wird gefolgt. Die Planung wurde angepasst. Die Schutzstreifenbreite der Leitungen wird beachtet. Da die Abwasserkanäle samt der Schutzstreifenbreite innerhalb der öffentlichen Straße liegen werden, ist eine gesonderte Kennzeichnung nicht notwendig. Die Bäume befinden sich außerhalb der Schutzstreifenbreite.
4 Baugrund	Landesamt für Bergbau und Geologie Schreiben vom 03.06.2019	B 4.1.1	Es bestehen keine bergbaulichen Beschränkungen die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen. Zum Baugrund gibt es aus ingenieurgeologischer Sicht keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5 Naturschutz	Obere Naturschutz-behörde	B 5.1.1	Hinweis auf die Einhaltung des Umweltschadensgesetzes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis findet sich in der Begründung zum

Belang	Stellung-nehmer	Anre-gung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Schreiben vom 29.05.2019			B-Plan. Die Einhaltung des Umweltschadensgesetzes wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.
	Untere Naturschutz-behörde Schreiben vom 03.06.2019	B 5.2.1	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Straßenbäume und Ihre Pflanzflächen sind als zu erhaltend festzusetzen. 2. Die Einmündungen der Privatstraßen sind so anzuordnen, dass der Straßenbaumbestand am Doctor-Eisenbart-Ring erhalten werden kann. 3. Die Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern etc. am Westrand des Plangebietes sind so festzusetzen, dass der von den zu erhaltenden Gehölzen eingenommene Bereich vollständig erfasst wird. 4. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist so zu überarbeiten, dass sie überprüfbar ist. 	Den Anregungen wird weitestgehend gefolgt. <ol style="list-style-type: none"> 1. Die bestehenden Straßenbäume werden als erhaltend festgesetzt. 2. Ein Baum muss weichen. Insgesamt gibt es noch 16 Alleebäume in der Straße Doctor-Eisenbart-Ring. Zusätzlich werden 21 Bäume in der Allee als Ergänzung neu gepflanzt. Hierzu gab es eine Abstimmung mit dem Umweltamt und SFM am 01.10.2019. Die zu erhaltenen Gehölze befinden sich im zu erhaltenden Bereich. Die Baugrenze wird zum Schutz der Bäume und Sträucher um mindestens 1,5 m vom Kronenbereich zurückgesetzt. 3. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde entsprechend überarbeitet.
6 technische Infrastruktur	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co.KG Schreiben vom 30.08.2019	B 6.1.1	<p>Bezüglich der Elektroversorgung wurde ein Standort für eine Trafostation am nördlichen Knie des Doctor-Eisenbart-Rings an der Einmündung zur Erschließungsstraße gefordert.</p> <p>Es wurde allgemeine Hinweise mit Verweis auf Einhaltung der geltenden Regelwerke und Richtlinien gegeben.</p>	Der Anregung wird gefolgt. Am nördlichen Knie des Doctor-Eisenbart-Rings, an der Einmündung zur nördlichen Stichstraße, wurde im Planteil A ein Standort für eine Trafostation festgesetzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7 Telekom	Deutsche Telekom Technik GMBH	B 7.1.1	Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Ein	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise wurden in die Begründung

Belang	Stellung-nehmer	Anre-gung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Schreiben vom 24.05.2019		Lageplan des Leitungsbestandes ist dem Schreiben beigelegt. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für den weiteren Ausbau der TK-Linien muss der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Die Telekom beabsichtigt den Breitbandausbau mittels FTTH-Technologie(Glasfasernetz) vorzunehmen. Die notwendigen Investitionen gehen zu Lasten der Telekom.	aufgenommen. Zudem betreffen die Hinweise die Erschließungsplanung.
8 Denkmalschutz	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Schreiben vom 12.06.2019	B 8.1.1	Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das geplante Vorhaben. Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland. Es bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Es muss bei Bodeneingriffen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden, vgl. § 14 (9) DenkSchG LSA.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis findet sich im Planteil B des B-Planes.
9 Sonstiges	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt 15.05.2019	B 9.1.1	Der gesamte Bereich ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis findet sich im Planteil B des B-Planes und in der Begründung zum B-Plan.