



## I Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplanes vom 10.08. bis 09.09.2020 öffentlich aus. Es gingen schriftliche Stellungnahmen von Bürger\*innen und Investor\*innen zum Entwurf ein, welche abwägungsrelevant sind.

Nachfolgende Belange sind berührt und werden wie folgt berücksichtigt:

| Belang                                 | Stellungnehmende                                     | Anregung Nr. | Anregungen/ Hinweise   | Abwägung   |
|--|--|--------------|--|--|
| <b>1 Grünflächen/ Kinderspielplatz</b> | Bürger 1, 2, 3, 4<br>Schreiben vom<br>Vom 20.08.2020 | A1.1         | Anregung zur Änderung der geplanten öffentlichen Kinderspielplatzfläche in öffentliche Grünfläche mit Aufforstung und mit Bildungsangeboten;<br>Anregung, Spielplatz statt im Plangebiet im Nordpark zu platzieren<br>Begründung:<br>Fläche schlecht geeignet, zu klein, Höhenunterschied an Südgrenze, vorhandene Grenzbebauung schränkt Nutzbarkeit ein, DIN 18034 würde nur Kleinkinderspielplatz ermöglichen | <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b><br>Die aktuelle Spielplatzflächenkonzeption der Landeshauptstadt Magdeburg ermittelt den Bedarf nach Kinderzahlen und Spielplatzfläche pro Kind und ist auch dem hier geplanten Spielplatz zugrunde gelegt. (DS0008/20) In der Prioritätenliste dieser Beschlussvorlage ist der gemäß B-Plan-Entwurf festgesetzte Kinderspielplatz enthalten.<br>Der Bedarf öffentlicher Kinderspiel- und Freizeitflächen wird nach statistischen Bezirken ermittelt. Gemäß aktueller Bedarfsermittlung des Eigenbetriebes Stadtgarten und Friedhöfe liegt im betreffenden statistischen Bezirk ein Fehlbedarf von ca. 6.720 m <sup>2</sup> vor. Allein im Plangebiet selbst wird (unter Beachtung des vorliegenden Investorenkonzeptes zur Bebauung) ein Spielflächenbedarf von ca. 2.450 m <sup>2</sup> begründet. Die Lage des Spielplatzes ist begründet im städtischen Eigentum, in der Lage und Zugänglichkeit zu den anliegenden Wohngebieten und in der Tatsache, dass es sich um eine derzeit unbebaute Grünfläche handelt.<br>Die kritisierten Lagekriterien sind bekannt. Die Böschung liegt jedoch weitgehend außerhalb des B-Planes, der Grundstücksteil zur bestehenden Grenzbebauung wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.<br>Die DIN 18034 beinhaltet Orientierungswerte, die nicht zwingend angewendet werden müssen. Der für Magdeburg angewendete Standort geht von Mindestgrößen von ca. 1.500 m <sup>2</sup> für öffentliche Kinderspielplätze aus.<br>Ein Kinderspielplatz im Nordpark ist aus denkmalrechtlichen Gründen nicht möglich. Gemäß § 9 Absatz 2 Denkmalschutz- |

| Belang | Stellung-nehmende                          | Anregung Nr. | Anregungen/ Hinweise  | Abwägung   |
|--------|--|--------------|---|--|
|        |  |              |   | <p>gesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht die Pflicht Kulturdenkmale „...zu erhalten, zu pflegen, instand zu setzen...“. Durch die Einordnung eines Spielplatzes würde in das Denkmal eingegriffen. Der Eingriff ist nicht genehmigungsfähig, da er die Denkmalqualität der historischen Parkanlage erheblich beeinträchtigen würde beziehungsweise zur Teilerstörung des Denkmals einschließlich seines Baumbestandes führen würde. Der Nordpark stellt im nördlichen Stadtgebiet, neben dem Geschwister-Scholl-Park, eine der wenigen öffentlichen Grünanlagen dar. Bereits zum aktuellen Zeitpunkt ist der Nutzungsdruck in der Anlage außerordentlich hoch. Darüber hinaus liegt der Park zu weit vom Schwerpunkt des neu entstehenden Bedarfs entfernt (500 m vom westlichen Rand des Plangebietes, mehr als 800 m vom östlichen Planungsbereich). Im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des B-Planes wurde die Planung dahingehend geändert, dass nun eine private Grünfläche als Freifläche einer Kindertagesstätte an das betreffende Grundstück angrenzt, der öffentliche Kinderspielplatz verbleibt auf der südlich des geplanten öffentlichen Fuß-/Radweges liegenden Teilfläche.</p> |
|        | Bürger 5 und 6<br>Schreiben vom 03.07.2020 | A1.2         | Bedenken gegen den geplanten Kinderspielplatz, im B-Plan fehlen Maßnahmen zum Schallschutz, Sichtschutz und es besteht kein Abstand zum vorhandenen Wohnhaus Sieverstorstraße 5 | <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die aktuelle Spielplatzflächenkonzeption der Landeshauptstadt Magdeburg ermittelt den Bedarf nach Kinderzahlen und Spielplatzfläche pro Kind und ist auch dem hier geplanten Spielplatz zugrunde gelegt. (DS0008/20) In der Prioritätenliste dieser Beschlussvorlage ist der gemäß B-Plan-Entwurf festgesetzte Kinderspielplatz enthalten.</p> <p>Der Bedarf öffentlicher Kinderspiel- und Freizeitflächen wird nach statistischen Bezirken ermittelt. Gemäß aktueller Bedarfsermittlung des Eigenbetriebes Stadtgarten und Friedhöfe liegt im betreffenden statistischen Bezirk ein Fehlbedarf von ca. 6.720 m<sup>2</sup> vor. Allein im Plangebiet selbst wird (unter Beachtung des vorliegenden Investorenkonzeptes zur Bebauung) ein</p>  |

| Belang | Stellungnehmende                                 | Anregung Nr. | Anregungen/ Hinweise   | Abwägung  |
|--------|--|--------------|--|---|
|        |  |              |  | <p>Spielflächenbedarf von ca. 2.450 m<sup>2</sup> begründet. Die Lage des Spielplatzes ist begründet im städtischen Eigentum, in der Lage und Zugänglichkeit zu den anliegenden Wohngebieten und in der Tatsache, dass es sich um eine derzeit unbebaute Grünfläche handelt.</p> <p>Die auf Kinderspielplätzen zu erwartenden Nutzungsgeräusche stellen sozialadäquaten Lärm dar und sind auch in Wohngebieten hinzunehmen. Bereits vor Sanierung des Gebäudes Sieverstorstraße 5 war die Spielplatzplanung bekannt. Der im September 2017 im Rahmen der Bürgerversammlung vorgestellte B-Plan-Vorentwurf enthielt bereits an gleicher Stelle den Spielplatz, so dass den Bürgern vor Wahl ihres Wohnortes die Information zugänglich war (Das Wohnhaus Sieverstorstraße 5 wurde zwischen 2017 und 2018 saniert).</p> <p>Im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des B-Planes wurde die Planung dahingehend geändert, dass nun eine private Grünfläche als Freifläche einer Kindertagesstätte an das betreffende Grundstück angrenzt, der öffentliche Kinderspielplatz verbleibt auf der südlich des geplanten öffentlichen Fuß-/Radweges liegenden Teilfläche.</p> |
|        | <p>Bürger 7<br/>Schreiben vom<br/>17.08.2020</p> | <p>A1.3</p>  | <p>Anregung zur Teilung des Flurstücks 10500 (geplanter öffentlicher Kinderspielplatz), der Teil nördlich des geplanten Weges soll als private Grünfläche festgesetzt werden, um diesen Teil für eine geplante Kindertagesstätte nutzen zu können. Die Anregung ist verbunden mit dem Angebot, den privaten Spielplatz außerhalb der Kitanutzungszeiten für die allgemeine Nutzung zu öffnen.<br/>Das eigene Grundstück ist zu klein für die für eine Kindertagesstätte erforderliche Spielfläche im Außenbereich.</p> | <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Gemäß aktueller Bedarfsprüfung des EB SFM ergibt sich ein deutlich höherer Flächenbedarf für den geplanten Spielplatz, als derzeit im B-Plan festgesetzt und als in der Prioritätenliste gemäß aktueller Spielplatzflächenkonzeption (DS0008/20) enthalten. Eine weitere Verkleinerung bis zum geplanten Weg ist im Rahmen der Abwägung nur schwer zu vertreten. Eine Doppelnutzung ist rechtlich und sachlich schwer umzusetzen und schränkt die für die Allgemeinheit verfügbare Zeit sehr ein. Der Bedarf der Spielplatznutzung für die Öffentlichkeit besteht grundsätzlich auch während der Nutzungszeiten einer Kita.<br/>Dennoch soll dem ebenfalls im öffentlichen Interesse liegenden Belang einer Kindertagesstättennutzung entsprochen werden. Dem nachrangig bewertet wird im Rahmen der Abwägung der</p>   |

| Belang                   | Stellung-nehmende                                | Anregung Nr. | Anregungen/ Hinweise  | Abwägung   |
|--------------------------|--|--------------|---|--|
|                          |  |              |   | Bedarf der öffentlichen Kinderspielplatzfläche. Diese Abwägungsentscheidung wurde entgegen der bestehenden Beschlusslage des Stadtrates zur Spielplatzflächenkonzeption, unter Aufgabe der zugesagten Fördermittel aus dem Programm „Soziale Stadt“ und in Kenntnis des tatsächlichen Bedarfs öffentlicher Kinderspielplatzflächen im betreffenden statistischen Bezirk getroffen.   |
| <b>2 Art der Nutzung</b> | Bürger 7<br>Schreiben vom<br>17.08.2020          | A2.1         | Anregung zur Änderung des Wohngebietes WA1 in Urbanes Gebiet  | <b>Der Anregung wird gefolgt.</b><br>Das Wohngebiet WA1 wird auf das Flurstück 10288 reduziert und die Flurstücke 10530 und 10531 (vormals 10446) dem nördlich und östlich benachbart festgesetzten Urbanen Gebiet MU1 zugeschlagen. Dieser Änderung stehen keine städtebaulichen Belange entgegen.  |
| <b>3 Umweltbelange</b>   | Bürger 1, 2, 3, 4<br>Schreiben vom<br>20.08.2020 | A3.1         | Anregung zur Erstellung einer CO <sub>2</sub> -Bilanz unter Beachtung der langjährigen Spontanvegetation und zu Festsetzungen zu Baumpflanzungen, Vertikalbegrünung u.ä., klimatische Bedeutung der Spontanvegetation wird unterschätzt, aktuelle Ökosystemdienstleistung wird nicht beachtet | <b>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</b><br>Eine Bewertung von Ökosystemdienstleistungen und die Erstellung einer CO <sub>2</sub> -Bilanz sind bisher kein Erfordernis im Rahmen von Bebauungsplanaufstellungen. Ziel der B-Plan-Aufstellung ist im Sinne der Innenentwicklung und Schonung von Flächen im Außenbereich die Wiedernutzbarmachung von vormaligen Bauflächen. Durch Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünung, die Pflicht zur Unterbringung von Stellplätzen in begrünten Tiefgaragen sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen in den geplanten öffentlichen Straßen wird eine ökologisch und klimatisch hochwertige innerstädtische Planung vorgenommen.<br>Bei Gegenüberstellung des vormals hochversiegelten, dann zum Zeitpunkt des Beginns des Planverfahrens weitgehend vegetationsfreien Zustands ist im Verhältnis zum Zustand nach Planrealisierung mit einer insgesamt positiven Bilanz im Hinblick auf Grünflächen, unversiegelte Flächen, Bepflanzungen und klimatische Wirkung zu rechnen. |

| Belang | Stellung-nehmende   | Anregung Nr. | Anregungen/ Hinweise   | Abwägung   |
|--------|---|--------------|--|--|
|        | Bürger 1, 2, 3, 4<br>Schreiben vom 20.08.2020 und E-Mail vom 19.04.2021 | A3.2         | Anregung zu Ausgleichsmaßnahmen für alle geschützten Tierarten (Buntspecht und Fledermäuse wurden gesichtet)   | <p><b>Der Anregung wird weitgehend gefolgt.</b></p> <p>Im Plangebiet erfolgte 2018 eine faunistische Begutachtung durch Bestandserfassung und Auswertung. Maßnahmen sind im Ergebnis im Bebauungsplan im Planteil B aufgenommen als Hinweis unter dem Punkt „Artenschutz“ und in der textlichen Festsetzung 5.5. hinsichtlich des Schutzes von Vögeln und Heuschrecken. Die vom Stellungnehmer genannten Arten sind gemäß Aussagen der Naturschutzbehörde nur Nahrungsgäste im Plangebiet, Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht sind demzufolge nicht erforderlich.</p> <p>Das Gelände wurde nach dem Abbruch mehrmals seitens der Naturschutzbehörde begangen. Das Vorhandensein von Fledermauswinterquartieren (frostsicherer Raum mit Zuflug) wird ausgeschlossen. Eine Meldung eines potentiellen Winterquartieres beim Umweltamt erfolgte nicht. Der unteren Naturschutzbehörde ist aus eigenen Kartierungen bekannt, dass in der Alten Neustadt, insbesondere im Bereich der Gärten an der Ottenbergstraße, Fledermäuse (Abendsegler, Zwerg- und Breitflügelfledermäuse) Insekten jagen. Jagdhabitats unterliegen jedoch keinen Schutzvorschriften.</p> |
|        | Bürger 1, 2, 3, 4<br>Schreiben vom 20.08.2020                           | A3.3         | Feststellung, dass der Baumbestand nur unzureichend ermittelt wurde und nicht aktuell ist, die Notwendigkeit von Baumfällungen auf öffentlicher Grünfläche wird bezweifelt | <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Baumbestandserfassung erfolgte mit der Erstellung der Plangrundlage im Sommer 2007 mit Einmessung der Standorte einschließlich des Stammdurchmessers der Bäume, soweit das Gelände zugänglich war. Die Bewertung des Zustands der Bäume erfolgte erst 2017, allerdings waren auch zu diesem Zeitpunkt nicht alle Bereiche des Plangebietes begehbar. Baumfällungen auf der öffentlichen Grünfläche erfolgten, soweit dies aus Sicherheitsgründen und nach Sturmschäden erforderlich war. Der Verlauf des geplanten Fuß- und Radweges wird im Rahmen der Ausbauplanung so angepasst werden, dass dadurch keine Bestandsbäume gefährdet werden.</p>   |

| Belang                             | Stellungnehmende   | Anregung Nr. | Anregungen/ Hinweise   | Abwägung   |
|------------------------------------|--|--------------|--|--|
|                                    | Bürger 8<br>Ortstermin mit Eigentümergemeinschaft zu Gehölzbestand am 22.04.2021 | A3.4         | Es wird angeregt, die beiden Bäume unmittelbar südlich an den B-Plan angrenzend auf den Flurstücken 10397 und 10321 zu schützen und zu erhalten und die Planung dahingehend zu ändern, dass keine Straße diesen Gehölzbestand gefährdet. | <b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b><br>Im Rahmen eines Ortstermins wurde der Zustand der Gehölze durch die untere Naturschutzbehörde besichtigt und bewertet. Die direkt südlich der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 10321 befindliche Eiche ist in gutem Zustand und sowohl aus naturschutzrechtlichen Gründen als auch aus Gründen des Stadtbildes und Kleinklimas unbedingt zu erhalten. Um den Erhalt sichern zu können, ist aus naturschutzfachlicher Sicht ein Abstand mit erdeingreifenden Maßnahmen von mindestens 8 m zum Stamm erforderlich. Die nach B-Plan-Entwurf geplante öffentliche Verkehrsfläche muss um dieses Maß nach Norden verschoben werden.<br>Die westlich befindliche Esche kann damit ebenfalls erhalten bleiben. |
| <b>4 Maß der baulichen Nutzung</b> | Bürger 7<br>Schreiben vom 17.08.2020   | A4.1         | Es wird angeregt, eine bestehende Baulast auf einem Privatgrundstück im Baugebiet MU1 (Baulast für unbebaute Fläche mit privatem Kleinkinderspielplatz) auf die unter A1.3 angeregte private Grünfläche zu verlegen.                     | <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b><br>Die Baulast wurde begründet, um für ein Mehrfamilienhaus die erforderliche Grün- und Freifläche für die Anwohner zu sichern. Die Erforderlichkeit ist begründet im Planungsrecht. Das Mehrfamilienhaus musste sich gemäß § 34 BauGB einfügen hinsichtlich des Überbauungsgrad (Grundflächenzahl). Außerdem dient die Baulast dem Nachweis des nach Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt erforderlichen Kleinkinderspielplatzes und einer Feuerwehraufstellfläche. Alle diese Belange sind nur auf einem Baugrundstück zu lösen, nicht auf einer privaten Grünfläche.  |
|                                    | Bürger 7<br>Schreiben vom 17.08.2020, ergänzt 13.12. und 22.12.2020              | A4.2         | Anregung zur Erhöhung der Geschoszahl auf 5 plus Staffelgeschoss für einen Teilbereich von Gebäuden im Baugebiet MU1   | <b>Der Anregung wird gefolgt.</b><br>Es wurde mit der textlichen Festsetzung 2.4 die Zulässigkeit eines 6. Staffelgeschosses auf Teilflächen der jeweiligen Gebäude eingefügt. In Verbindung mit der zeichnerischen Festsetzung ist damit im Baugebiet MU1 teilweise ein 6. Geschoss als Staffelgeschoss zulässig. Dies ist städtebaulich vertretbar, da das Gebäude Sieverstorstraße 6,6a bereits 5 Geschosse aufweist und auch die auf der Westseite der Sieverstorstraße und südlichen  |

| Belang                                 | Stellung-nehmende                       | Anregung Nr. | Anregungen/ Hinweise                                       | Abwägung   |
|--|---|--------------|--|--|
|  |   |              |  | Sieverstorstraße vorhandene Bebauung mit 4 Vollgeschossen im Gründerzeitbau Gesamthöhe aufweisen, welche etwa der max. zulässigen neuen Bebauung entspricht. (Bestand Sieverstorstraße 55 a,b: Traufhöhe 17,45 m, Gebäudehöhe 18,5 m; Sieverstorstraße 3: Traufhöhe 18,05 m, Gebäudehöhe 18,90 m, Sieverstorstraße 6,6a: Gebäudehöhe 17,35 m)  |
| <b>5 Überbaubare Grundstücksfläche</b> | Bürger 7<br>Schreiben vom<br>17.08.2020 | A5.1         | Anregung zur Erweiterung des Baufeldes auf Flurstück 10446 | <b>Kein Beschluss erforderlich</b><br>Nach Abstimmungen mit dem Stellungnehmenden wurde Einvernehmen dahingehend erzielt, dass das Flurstück 10446 (neu: Flurstücke 10530 und 10531) als Freifläche für die geplante Kindertagesstätte genutzt wird und hier keine überbaubare Grundstücksfläche erforderlich ist. Die Fläche ist dennoch als Bauland festgesetzt, da sie damit auf das Maß der Bebauung anrechenbar bleibt. |

## **II Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und Träger wurden mit Schreiben vom 10.08.2020 über die Auslegung informiert und zum Entwurf beteiligt mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 14.09.2020.

### Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme:

Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde/ Behörde für den Schwerlastverkehr  
Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde  
Landesverwaltungsamt, obere Denkmalschutzbehörde  
Landesverwaltungsamt, obere Fischereibehörde  
Landesverwaltungsamt, obere Behörde für die Wasserwirtschaft  
Regionale Planungsgemeinschaft  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Portfoliomanagement  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Mitte-Ost  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Landeskirchenamt der EKM, Referat Grundstücke  
Bischöfliches Amt  
Kreishandwerkerschaft Elbe-Börde, Geschäftsstelle Magdeburg  
Magdeburger Tourismusverband Elbe-Börde-Heide e.V.  
Untere Landesentwicklungsbehörde  
Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn  
Umweltamt, untere Wasserbehörde  
Umweltamt, untere Immissionsschutzbehörde  
Umweltamt, untere Abfallbehörde  
Gleichstellungsbeauftragte  
Kinderbeauftragte  
Behindertenbeauftragter  
Seniorenbeirat  
Integrationsbeauftragte

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise:

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Schreiben vom 03.09.2020

Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser

50Hertz Transmission GmbH, Schreiben vom 11.08.2020

GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation, Schreiben vom 13.08.2020

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 12.08.2020

E.ON Avacon AG, Transport- und Spezialnetze, Schreiben vom 11.08.2020

Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 09.09.2020

Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH, Schreiben vom 11.09.2020

Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 31.08.2020

Untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben vom 31.08.2020

Untere Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 10.09.2020

Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH, Schreiben vom 01.10.2020

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen:

Aus den nachfolgenden Stellungnahmen sind die folgenden Hinweise und Anregungen für den Bebauungsplan von Belang:

| Belang                           | Stellungnehmende   | Nr.   | Anregung oder Hinweis  | Abwägung  |
|----------------------------------|--|-------|--|---|
| <b>1<br/>Verkehrerschließung</b> | Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG<br><br>Schreiben vom 21.09.2020 | B 1.1 | Es sollte geprüft werden, ob der vorhandene Verkehrsraum einen behindertengerechten Ausbau des Haltestellenpaares ermöglicht.<br>Bei Arbeiten im Gleisbereich sind die Belange der MVB zu beachten.<br><br>In der Begründung Punkt 5.7 wird auf eine geplante Verbreiterung des Gehweges der Sieverstorstraße verwiesen. Diese Verbreiterung darf nicht zulasten des Straßenraumes führen. | <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b><br>Gemäß der laut DS0327/20/1/1/1 geändert beschlossenen DS0327/20 Magdeburger Standard der Barrierefreiheit im ÖSPV - Prioritätenliste - Herstellung barrierefreier Straßenbahnhaltestellen (Beschluss-Nr. <u>780-028(VII)21</u> ) ist spätestens 2048 mit dem barrierefreien Ausbau der Haltestellen zu beginnen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt keine Planung zum möglichen Flächenbedarf vor, damit kann auch keine Berücksichtigung in der laufenden Planung erfolgen.<br>Arbeiten im Gleisbereich werden durch den B-Plan nicht initiiert. Hier können allenfalls bei den geplanten Einmündungen Berührungen auftreten, die dann im Zuge der der Erschließungsplanung abzuarbeiten sind.<br><br>Es handelt sich um eine geringfügig große, zur Bebauung vorgesehene Teilfläche des Gehweges. Hier bestehen im Kurvenbereich unregelmäßige Grenzverläufe von Grundstücken, die begradigt werden sollen. Eine Verbreiterung des Gehweges zur Straßenseite ist nicht vorgesehen. |
|                                  | Kommunaler Aufgabenträger ÖPNV<br><br>Schreiben vom 04.09.2020             | B 1.2 | Es werden Hinweise zur Nutzungsdichte der Buslinie gegeben.<br>Weiterhin wird darauf verwiesen, dass zunehmender Parkdruck nicht den Straßenbahnverkehr behindern darf.<br>Hingewiesen wird weiterhin darauf, dass noch mit dem Ausbau barrierefreier Haltestellen zu rechnen ist,   | <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b><br>Die Begründung wurde angepasst.<br>Das derzeitige Investorenkonzept zur Bebauung des Großteils des Plangebietes basiert auf Tiefgaragen in allen Baugebieten. Ein zunehmender Parkdruck ist insofern nicht zu befürchten. Die geplanten Straßenquerschnitte enthalten außerdem einseitige Parkstreifen.   |

| Belang  | Stellung-nehmende  | Nr.   | Anregung oder Hinweis   | Abwägung  |
|---|--|-------|---|---|
|   |  |       | insofern die Aussage der Begründung zum fertig ausgebauten Straßenraum nicht ganz korrekt sei.  |   |
| <b>2<br/>Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser</b>      | Landesamt für Geologie und Bergwesen<br><br>Schreiben vom 26.08.2020   | B 2.1 | Die Sohle der geplanten Versickerungsanlagen liegt etwa in Höhe des Grundwasserspiegels. Dies ist nicht zulässig. Nach DWA-A 138 muss ein Mindestabstand von 1m eingehalten werden.   | <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b><br>Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Realisierung der Bauvorhaben muss dieser Belang beachtet werden.                               |
|   | Abwassergesellschaft Magdeburg mbH<br><br>Schreiben vom 14.09.2020   | B 2.2 | Es wird darauf hingewiesen, dass die Mischwasserkanalisation im Randbereich des B-Planes kein Niederschlagswasser aufnehmen kann und fehlende Flächen für die Niederschlagswasserverbringung im Plangebiet werden kritisiert.   | <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b><br>Das Niederschlagswasserkonzept des im Plangebiet tätigen Investors sieht eine Rigolenentwässerung vor.                                    |
| <b>3<br/>Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur</b> | Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG<br>Abwassergesellschaft Magdeburg mbH<br><br>Schreiben vom 14.09.2020 | B 3.1 | Seitens der Versorgungsunternehmen werden Hinweise zum bestehenden Leitungsbestand im Randbereich des B-Plan-Gebietes gegeben und auf die erforderliche innere Erschließungsplanung verwiesen.  | <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b><br>Die Begründung wurde teils ergänzt.<br>Die Erschließungsplanung wird voraussichtlich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages umgesetzt. |
| <b>4<br/>Denkmalschutz</b>                                  | Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt<br><br>Schreiben vom 24.08.2020                     | B 4.1 | Das Vorhaben befindet sich im Bereich des archäologischen Flächendenkmals „historischer Stadtkern Magdeburg“ einschließlich der historischen Festungsanlagen. Mit Eingriffen in archäologische Funde und Befunde ist zu rechnen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesdenkmalamt Halle und der zuständigen | <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b><br>Im Planteil B ist bereits der entsprechende Hinweis enthalten.  |

| Belang                         | Stellung-<br>nehmende   | Nr.   | Anregung oder Hinweis  | Abwägung  |
|--------------------------------|---|-------|--|---|
|                                |   |       | unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen, um baubegleitende archäologische Dokumentation zu ermöglichen.   |   |
|                                | Untere Denkmalschutz-<br>behörde<br><br>Schreiben vom 13.08.2020                              | B 4.2 | Das Vorhaben befindet sich im Bereich des archäologischen Flächendenkmals „historischer Stadtkern Magdeburg“ einschließlich der historischen Festungsanlagen. Mit Eingriffen in archäologische Funde und Befunde ist zu rechnen. Vor Beginn von Erdarbeiten ist ein Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen und mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. | <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b><br>Im Planteil B ist bereits der entsprechende Hinweis enthalten.  |
| <b>5<br/>Boden / Altlasten</b> | Landesamt für Geologie<br>und Bergwesen<br>Sachsen-Anhalt<br><br>Schreiben vom 26.08.2020     | B 5.1 | Es wird um Übersendung der Baugrunduntersuchungen gebeten.   | <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b><br>Das Gutachten wurde per E-Mail übersandt.   |
| <b>6<br/>Immissionsschutz</b>  | Landesverwaltungs-<br>amt, obere Immissions-<br>schutzbehörde<br><br>Schreiben vom 21.08.2020 | B 6.1 | Es werden Hinweise gegeben zum Genehmigungsstatus des nördlich des Plangebietes befindlichen Unternehmens zur Befüllung von Druckgasbehältern.<br>Auf die Zuständigkeit der unteren Immissionsschutzbehörde wurde verwiesen.   | <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b><br>Die untere Immissionsschutzbehörde wurde im gleichen Verfahren beteiligt und hat keine Stellungnahme abgegeben. |

| Belang                 | Stellungnehmende  | Nr.   | Anregung oder Hinweis   | Abwägung   |
|------------------------|---|-------|---|--|
|                        | Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Eigentumsmanagement<br><br>Schreiben vom 11.08.2020 | B 6.2 | Vorsorglich wird auf die Lärmemissionen der Bahnanlage nördlich außerhalb des Plangebietes hingewiesen. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzmaßnahmen zu sorgen.  | <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b><br>Der B-Plan weist Lärmpegelbereiche aus, nach denen die Schutzmaßnahmen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ausgelegt werden können.  |
|                        | Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG<br><br>Schreiben vom 21.09.2020          | B 6.3 | Im Nahbereich von Bahntrassen gleichstrombetriebener Nahverkehrsmittel können Beeinflussungen durch magnetische Gleichfelder auftreten. Auf die Lärmemissionen der Nahverkehrslinien der MVB wird verwiesen.                                      | <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b><br>Die Begründung Punkt 6.8 wurde ergänzt.  |
| <b>7 Umweltbelange</b> | Untere Naturschutz-Behörde<br><br>Schreiben vom 14.08.2020                          | B 7.1 | Es wird angeregt, die Anzahl der erforderlichen Ersatzpflanzungen für die Fällung nach Baumschutzsatzung geschützter Bäume nach der Methode „Westhus“ zu ermitteln und die entsprechende Anzahl von Neupflanzungen im Bebauungsplan festzusetzen. | <b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b><br>Die konkrete Anzahl der zu fällenden Bäume ergibt sich erst mit der Ausführungsplanung der Verkehrsanlagen und mit der konkreten Gebäudeplanung auf dem Privatgrundstücken. Für den festgesetzten öffentlichen Straßenraum kann folgende überschlägliche Rechnung erfolgen:<br>Es sind unter Beachtung der textlichen Festsetzung 5.4 ca. 28 Bäume zu pflanzen. Grundlage für den Ersatz der für den Straßenbau voraussichtlich 20 zu fällenden Bestandsbäume bildet die für das Stadtgebiet gültige Baumschutzsatzung, nicht die Methode „Westhus“. Der Ersatz bzw. die notwendige planerische Beachtung sind durch Festsetzung 5.4 gesichert.<br>In den Baugebieten WA1, MU1, MU2, MU3 und MU5 gibt es keine weiteren Bestandsbäume, außer zwei zum Erhalt festgesetzte Bäume. Im MU2 und MU5 gibt es eine festgesetzte Pflanzgebotfläche, innerhalb derer ca. 11 Bäume zu pflanzen sind, was zu einer positiven „Bilanz“ der Baumstandorte führen wird.<br>In den Baugebieten WA3 und MU4 sind zwei Bäume zum Erhalt festgesetzt. Weitere Bestandsbäume |

| Belang                  | Stellung-nehmende   | Nr.    | Anregung oder Hinweis  | Abwägung   |
|-------------------------|---|--------|--|--|
|                         |   |        |  | befinden sich auf den in diesem beiden Baugebieten zu bebauenden Flächen, allerdings kann nicht beurteilt werden, wie viele Bäume tatsächlich bei Baumaßnahmen zu fällen sein werden. Die insgesamt im Plangebiet verfügbaren Flächen unter Beachtung der zulässigen GRZ und der Festsetzungen zu Baumerhalt und -anpflanzung bieten ausreichend Raum für die bei Planrealisierung zu erbringenden Neupflanzungen. |
|                         | Obere Naturschutz-Behörde<br><br>Schreiben vom 18.08.2020                           | B 7.2  | Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vertritt die untere Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg. Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. | <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b><br>Die untere Naturschutzbehörde wurde im gleichen Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.  |
| <b>8 Gefahrenabwehr</b> | Polizei Sachsen-Anhalt, Polizeiinspektion Magdeburg<br><br>Schreiben vom 16.09.2020 | B 11.1 | Der Bereich ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen.  | <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b><br>Im Planteil B ist bereits der entsprechende Hinweis enthalten.   |