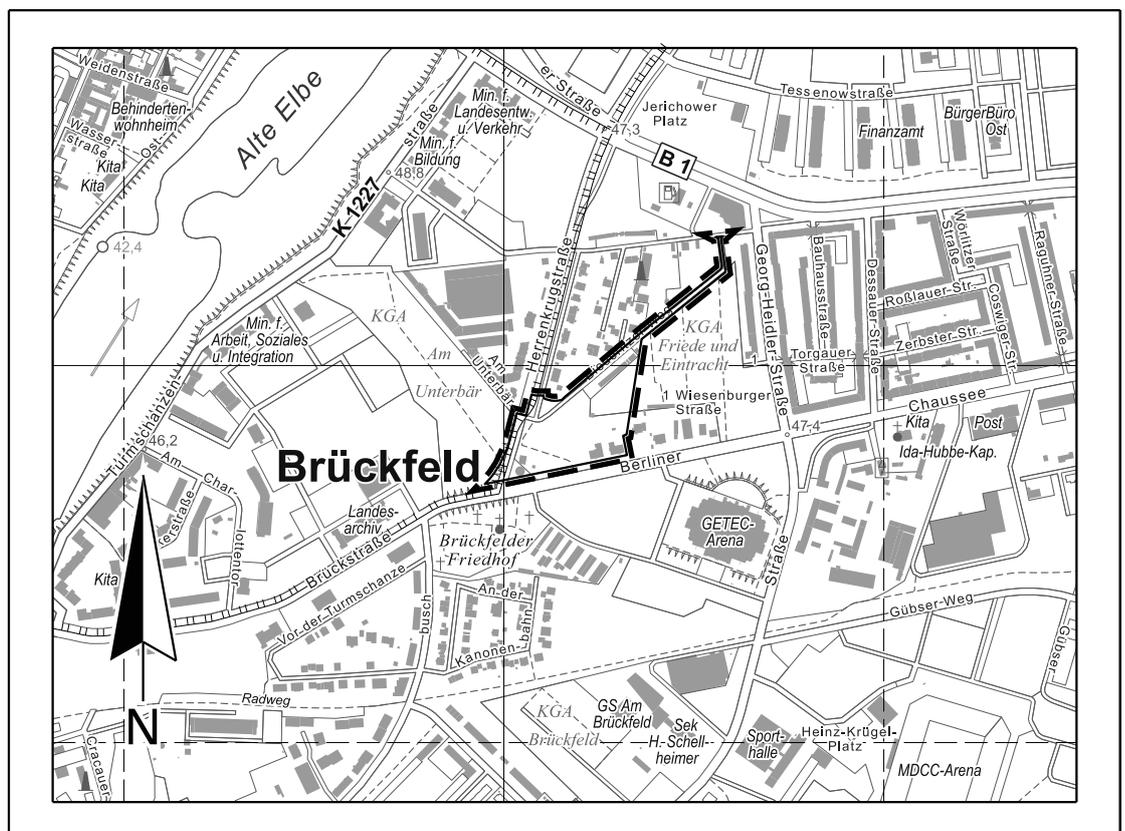


## Behandlung der Stellungnahmen (Abwägung) zum Bebauungsplan Nr. 252-3 BERLINER CHAUSSEE 1-7 / BIEDERITZER WEG Stand: September 2021



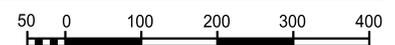
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 09/2021

---

## Behandlung der Stellungnahmen zum

## Entwurf des Bebauungsplans Nr. 252-3 „Berliner Chaussee / Biederitzer Weg“

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf vom 10.08.2020 bis zum 09.09.2020 öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.08.2020 über die Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Es gingen Stellungnahmen ein, die abwägungsrelevant sind.

Nachfolgend aufgeführte Belange sind berührt und werden wie folgt dargestellt berücksichtigt.

	Seite
<b>A</b>	
<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	<b>2</b>
<b>B</b>	
<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	<b>4</b>
1.	
Behörden / TöB, die beteiligt wurden, aber innerhalb der gesetzten Frist keine Stellungnahme abgegeben haben	4
2.	
Behörden / TöB, die eine Stellungnahme ohne Hinweise und Anregungen abgegeben haben	5
3.	
Behörden / TöB, die eine Stellungnahme mit Hinweisen und Anregungen abgegeben haben	6

## A Beteiligung der Öffentlichkeit

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1 Art und Maß der baulichen Nutzung	A-W	A 1.1	Der Gebäudeblock zwischen Berliner Chaussee 7 und den Gebäuden am Biederitzer Weg muss sich an den Höhen der umliegenden Gebäude orientieren, d. h. eine max. zweistöckige Bebauung plus Staffelgeschoss wäre möglich, da man sich hier an die Höhenvorgaben des Hauses Berliner Ch.9 und den geplanten Gebäuden am Biederitzer Weg lt. Aufstellungsbeschluss zum B-Plan von 2015 halten muss. Bzw. auf das Gebäude ist in Gänze zu verzichten.	<b>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</b> Im beschlossenen Entwurf sind mind. 2 Voll- + 1 Staffelgeschoss und max. 3+1 festgesetzt worden <u>wegen</u> Anpassung an die bestehende und geplante Bebauung. Die Gründerzeithäuser an der Berliner Chaussee sind bei gleicher Geschossigkeit deutlich höher als gleichgeschossige neuzeitliche Wohngebäude. m beschlossenen Entwurf sind mind. 2 Voll- + 1 Staffelgeschoss und max. 3+1 festgesetzt worden <u>wegen</u> Anpassung an die bestehende und geplante Bebauung. Die Gründerzeithäuser an der Berliner Chaussee sind bei gleicher Geschossigkeit deutlich höher als gleichgeschossige neuzeitliche Wohngebäude. Aufgrund der vorhandenen guten Infrastruktur und der Wohnungsnachfrage wird ein Verzicht ausgeschlossen.
		A 1.2	Die geplante Frischluftschneise im Riegelanschluss des Bestandsgebäudes der Berl. Ch.5 muss diese Funktion auch erfüllen können. Daher muss diese bis zum Boden reichen (bzw. größer werden) um in der Ost-West Richtung die Durchlüftung zu garantieren. Seit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2011 gehört zu den Zielen des Stadtumbaus auch die Unterstützung von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur <b>Klimaanpassung</b> (§§ 171 ad BauGB).	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Es handelt sich bei dem terrassenförmigen begrünten Einschnitt um keine Frischluftschneise. Es wäre auch keine, wenn sie bis zum Boden reichen würde oder größer wäre. Allgemein findet ein genügender Luftaustausch statt. Das nachbarliche Rücksichtnahmegebot ist hinsichtlich der Belange ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung im Regelfall nicht verletzt, wenn die Abstandsvorschriften der Bauordnung von Sachsen-Anhalt eingehalten werden - was hier der Fall ist.
	D	A 1.3	Keine Bebauung der Grünfläche.	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Die Bebauung in Randlage der Grünfläche ist die städtebaulich beste Lösung um innenstadtnah und mit exzellenter ÖPNV-Anbindung notwendigen Mietwohnungsbau zu schaffen. Der

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
				Eingriff wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeglichen.
<b>2. Verkehr</b>	A-U	<b>A 2.1</b>	Eine PKW Zufahrt zum neuen Wohngebiet zwischen den Häusern Berl. Ch. 5 und Berliner Ch. 7 muss verhindert werden, da es zu nicht akzeptabler Geräuschbelastung kommt und eine verkehrstechnische Anbindung an die Berliner Chaussee nicht gegeben ist. Dies kann durch Bepollerung geschehen und sollte als Auflage gelten.	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Diese Zufahrt (im Eigentum der MWG) existiert bereits und dient auch den Häusern Nr. 5 und 7 zum Erreichen ihrer eigenen Stellplätze.
	A-U	<b>A 2.2</b>	Eine zentralere Parkplatzplanung sollte angedacht werden, da hiermit eine Flächenversiegelung durch Zufahrtstrassen und Wege minimiert werden kann und mehr Grünflächen erhalten werden könnten.	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Die Parkplatzplanung erfolgte u. a. in Hinblick auf Versiegelungsminimierung und Baumerhalt. Da Parkplätze auch im Untergeschoss der Häuser am Biederitzer Weg geplant sind (zur Versiegelungsminimierung) müssen diese auch anfahrbar sein.
<b>3. Ver- und Entsorgung</b>	W	<b>A 3.1</b>	Befürchtung das Regenwasserversickerung und Abwasserentsorgung nicht ausreichend dimensioniert ist. Anschlussmöglichkeiten sind zu überprüfen.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Der Eigentümer ist verpflichtet, das anfallende Niederschlagswasser auf seinem Grundstück zu versickern (s. Hinweis Nr. 4 im B-Plan). Die städtischen Werke wurden zum Entwurf im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange mit einbezogen. Den Ausführungen zur Schmutzwasserbringung wird von Seiten der Abwassergesellschaft Magdeburg entsprochen.

---

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

### **1. Behörden / TöB, die beteiligt wurden, aber innerhalb der gesetzten Frist keine Stellungnahme abgegeben haben**

<b>Nr.</b>	<b>Behörde / Träger öffentlicher Belange</b>	
<b>02</b>	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 405	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.
<b>02</b>	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 409	
<b>02</b>	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 502	
<b>08</b>	Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft	
<b>09</b>	Deutsche Telekom Technik GmbH	
<b>17</b>	Untere Wasserbehörde	
<b>17</b>	Untere Immissionsschutzbehörde	
<b>17</b>	Untere Abfallbehörde	

---

## 2. Behörden / TöB, die eine Stellungnahme ohne Hinweise und Anregungen abgegeben haben

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme mit Schreiben vom
02	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 401	20.08.2020
02	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 402	09.09.2020
02	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 404	01.09.2020
02	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 407	21.08.2020
03	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg	14.09.2020
05	50Hertz Transmission GmbH	11.08.2020
06	GDMcom mbH	13.08.2020
10	Avacon Netz GmbH	12.08.2020
11	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH	15.10.2020
14	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt	11.08.2020
21	Untere Bauaufsichtsbehörde	15.10.2020

### 3. Behörden / TöB, die eine Stellungnahme mit Hinweisen und Anregungen abgegeben haben

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
<b>1</b> <b>Übergeordnete Planungen / Regional- und Landesplanung</b>	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt Ernst-Kamieth-Str. 2 06112 Halle  04.09.2020	<b>B 0.1</b>	Das Vorhaben ist nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.	<b>Kenntnisnahme</b>
	Untere Landesentwicklungsbehörde  03.09.2020	<b>B 0.2</b>	Entsprechend dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg (ISEK) zählt Brückfeld zu den innenstadtnahen Stadtteilen des 1. Rings, deren Wohnpotentiale weiterentwickelt werden sollen. Für den westlichen Bereich des Plangebietes stellt das ISEK eine Grünfläche und einen Spielplatz mit einer Flächengröße über 1.000 qm dar. Die Errichtung des Spielplatzes an dieser Stelle entspricht den Handlungsempfehlungen der Spielflächenkonzeption 2010-2015 (2025) der Landeshauptstadt Magdeburg, welche für den Stadtteil Brückfeld aktuell einen Fehlbedarf ausweist. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist im ISEK als Fläche mit Wohnbauflächenpotential gekennzeichnet.	<b>Kenntnisnahme</b>
<b>2</b> <b>Verkehr</b>	Magdeburger Verkehrsbetriebe Otto-von-Guericke-Straße 25 39104 Magdeburg  30.09.2020g	<b>B 2.1</b>	Sollte während der Baumaßnahmen auch die Haltestellen baulich verändert werden, so ist dies rechtzeitig im Vorlauf der MVB anzuzeigen.  Sollten sich durch die Ansiedlung Verkehrsströme derart verschieben, dass an höhengleichen Kreuzungen mit der Straßenbahn eine Verkehrsstärke von 100 Fzg/Tag überschritten wird, ist diese Kreuzung technisch zu sichern. Dies ist mit der Abteilung Verkehrsplanung abzustimmen.	<b>Die Hinweise werden berücksichtigt.</b>  Im Planblatt wurde unter Hinweise auf die potentielle Notwendigkeit der Kreuzungssicherung verwiesen. Weitere Erläuterungen hierzu in der Begründung zur Satzung.

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
<b>2 Verkehr</b>	Kommunaler Auftraggeber des ÖPNV An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg  15.09.2020	<b>B 2.2</b>	Das BP-Gebiet liegt im Stadtteil Brückfeld u. somit laut dem am 14.06.2018 beschlossenen Nahverkehrsplan der LH MD (SR-Beschluss-Nr.1970-056 (V1)18) in einem Gebiet mittlerer Nutzungsdichte. Demnach gilt ein Gebiet als vom ÖPNV erschlossen, wenn es nicht weiter als 400 m Luftlinie von der nächsten Haltestelle des ÖPNV entfernt liegt. Unter Berücksichtigung eines Umwegfaktors von 1,2 gilt somit für Real-Wege eine max. Länge von 480 m. Die im B-Plan vorgesehene Bebauung liegt nicht weiter als 250 m von der Haltestelle Arenen entfernt.  Wir begrüßen die Nutzungsintensivierung dieses nah an der vorhandenen Haltestelle gelegenen Standorts. Zur Begründung erfolgen einige Anmerkungen.	<b>Kenntnisnahme</b> Die Anmerkungen finden Eingang in die Begründung.
<b>2 Verkehr</b>	Untere Straßenverkehrsbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg  14.09.2020	<b>B 2.3</b>	Die Verkehrsraumbreite des nach Norden führenden Teilstückes der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist für den Begegnungsfall PKW/PKW nicht ausreichend bemessen. Die Verkehrsraumbreite für diesen Abschnitt muss mindestens 4,6 m betragen.	<b>Kenntnisnahme</b> Im Geltungsbereich des B-Planes wird im Norden eine 4 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die vorhandene und gewidmete Straße liegt in diesem Bereich mit ca. 1,5 Breite auf dem östlich gelegenen Grundstück der Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft außerhalb des B-Plangeltungsbereiches. Mit der im B-Plan festgesetzten Fläche ergibt dies eine Gesamtverkehrsraumbreite von 5,5 m, die zum Ausbau zur Verfügung steht.  Diese Erläuterung wurde mit der unteren Straßenverkehrsbehörde sowie dem Tiefbauamt abgestimmt und wird in die Begründung übernommen.
<b>3 Ver- und Entsorgung</b>	Landesamt für Geologie & Bergwesen Sachsen-Anhalt PF 156 06035 Halle / Saale 14.09.2020	<b>B 3.1</b>	Bergbau  Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des BBergG unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt.  Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen ebenfalls nicht vor.	<b>Kenntnisnahme</b>

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Landesamt für Geologie & Bergwesen Sachsen-Anhalt PF 156 06035 Halle / Saale  14.09.2020	<b>B 3.2</b>	<p>Geologie</p> <p>Unter anthropogener Auffüllung stehen überwiegend tonig-schluffigen Sedimente (Auebildungen) an, die nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen.</p> <p>Die ermittelten Grundwasserstände sind bei 1,0 m bis 2,0 m unter Flur dokumentiert, saisonal kann es auch &lt; 1 m stehen. Damit sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser insgesamt ungünstige Bedingungen zu erwarten. Es wird empfohlen, im Zuge der weiterführenden Planungen eine Klärung der standortkonkreten hydrologischen Verhältnisse durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes nach Arbeitsblatt DWA-A 138 vorzunehmen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Im Rahmen der Baugrunduntersuchung werden vorab auch die hydrogeologischen Standortbedingungen hinreichend geprüft. Sollte eine Versickerung mittels Anlagen (hier erfolgt die Beteiligung der unteren Wasserbehörde) nicht möglich sein, so dann mittels flächenmäßiger Versickerung. Ein entsprechender Hinweis befindet sich im Planblatt.</p>
<b>3 Ver- und Entsorgung</b>	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG Am Alten Theater 1 39104 Magdeburg 21.09.2020	<b>B 3.3</b>	<p>Gasversorgung: Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Das Bauungsgebiet ist derzeit nicht erschlossen, aber eine Versorgung ist technisch möglich.</p> <p>Elektroversorgung: Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Wasserversorgung: Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Abwasserentsorgung: Den Ausführungen zur Schmutzwasserbringung wird entsprochen. Das neue Wohngebiet kann entweder vom Biederitzer Weg aus, mit Anbindung an den Mischwasserkanal in der Herrenkrugstraße, oder von der Berliner Chaussee aus schmutzwasserseitig erschlossen werden. Bei Nichtübernahme der geplanten Anlagen in den öffentlichen Bestand ist für alle angeschlossenen Privatgrundstücke eine gesamtschuldnerische Haftung vorzunehmen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Bei den Anlagen zur Abwasserentsorgung ist eine gesamtschuldnerische Haftung nur bei mehreren Eigentümern notwendig. Hier baut und vermietet nur ein Eigentümer, eine Magdeburger Genossenschaft.</p>

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
<b>4 Denkmal- schutz</b>	Landesamt für Denkmalpflege & Archäologie Sachsen- Anhalt 25.08.2020	<b>B 4.1</b>	Keine grundsätzlichen Einwände. Auf die Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde wird verwiesen.	<b>Kenntnisnahme</b> Ein entsprechender Hinweis wird im Planblatt aufgenommen.
	Untere Denkmal- schutzbehörde  13.08.2020	<b>B 4.2</b>	Im Geltungsbereich befindet sich im westlichen Abschnitt ein archäologisches Kulturdenkmal, dem archäologischen Flächendenkmal historischer Stadtkern Magdeburg einschließlich der historischen Festungsanlagen. Es besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde. Gegebenenfalls bedürfen Baumaßnahmen innerhalb des Gebietes einer denkmalrechtlichen Genehmigung und müssen archäologisch begleitet werden.	<b>Kenntnisnahme</b> Der Hinweis wird im Planblatt und der Begründung aufgenommen.
<b>5 Gefahrenab- wehr</b>	Polizeidirektion Sach- sen-Anhalt Nord Sternstraße 12 39104 Magdeburg  16.09.2020	<b>B 5.2</b>	Die betreffende Fläche wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) LSA anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) u. Erkenntnisse überprüft. Der Bereich ist insgesamt als ehemaliges Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen, so dass bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden muss.	<b>Kenntnisnahme</b> Ein entsprechender Hinweis wird im Planblatt aufgenommen.
<b>6 Naturschutz</b>	Untere Naturschutz- behörde  17.08.2020	<b>B 6.1</b>	Es wird angeregt, die Eingriffs-/Ausgleichbilanz zu überarbeiten.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Es erfolgt eine Festsetzung (§ 8) zum externen Ausgleich.

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
<b>6 Naturschutz</b>	Untere Bodenschutzbehörde  01.09.2020	<b>B 6.2</b>	Dem Entwurf wird zugestimmt, wobei die Hinweise zum Umgang mit dem Boden in den Bebauungsplan und seiner Begründung einzuarbeiten sind.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die Hinweise werden im Planblatt und der Begründung aufgenommen.