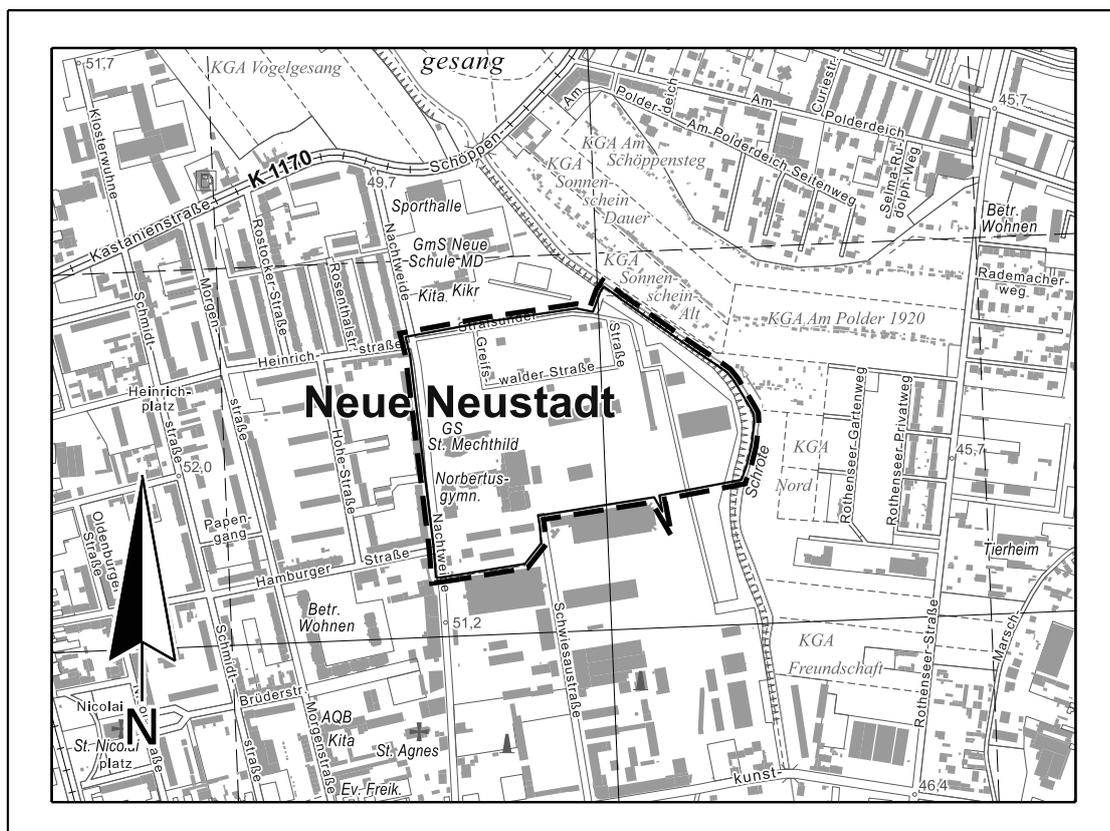


## Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 131-1

NACHTWEIDE, im Teilbereich

Stand: Juni 2022



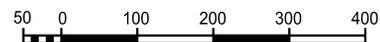
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 06/2022

## A Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Stadtrat beschloss den 2. Entwurf der Änderung am 18.08.2016. Die öffentliche Auslegung wurde durchgeführt vom 09.09. bis zum 10.10.2016. Es gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweise ein.

Nachfolgende Belange sind berührt und werden wie folgt berücksichtigt:

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
<b>1 Art der baulichen Nutzung</b>	Grundstückseigentümer 1 Schreiben vom vom 15.12.2016	A1.1	Es wird angeregt, auf dem Flurstück 242/96 die Art der Nutzung von Gewerbe zu Allgemeinem Wohngebiet zu ändern.	<b>Kein Beschluss erforderlich</b> Das betreffende Grundstück wechselte mit Kaufvertrag vom 06.05.2019 den Eigentümer. Grundstückseigentümer 1 wurde mit Schreiben vom 13.06.2019 darüber in Kenntnis gesetzt, dass, sofern keine neuen Belange eingebracht werden, mit dem Eigentümerwechsel die Anregung praktisch gegenstandslos wurde. Der neue Eigentümer wurde nachfolgend nochmals mit Schreiben vom 23.01.2020 und 15.09.2020 um Abgabe einer Stellungnahme in Bezug auf seine Entwicklungsvorstellungen gebeten. Eine Stellungnahme ging am 31.08.2021 ein (siehe A1.3) und wird unter diesem Punkt der Abwägung unterzogen.
	Grundstückseigentümer 2 Schreiben vom 20.11.2020	A1.2	Die aktuelle Gewerbenutzung soll vorerst bestehen bleiben. Für die verpachtete Fläche am Südrand gelten die gleichen Rahmenbedingungen, wie für das Gesamtgrundstück. Eine gesonderte Festsetzung wird nicht für sinnvoll erachtet.	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Die Stellungnahme bezieht sich auf eine Anfrage bezüglich einer neu geschaffenen Stellplatzreihe an der südlichen Plangebietsgrenze. Die hier genutzten Stellplätze dienen dem südlich außerhalb des B-Plan-Gebietes Bürogebäudes. Der Grundstückseigentümer war angefragt worden, ob diese Nutzung dauerhaft gesichert werden soll. Auf diese Anfrage bezieht sich die Stellungnahme vom 20.11.2020. Die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes über das gesamte Grundstück war grundsätzlicher Konsens und bleibt somit aufrechterhalten. Über die Inanspruchnahme des neuen Baurechts kann der Grundstückseigentümer je nach aktueller Nutzung entscheiden. Eine diskutierte Gewerbegebietsfestsetzung für die derzeit als Stellplatzreihe für das südlich gelegene Bürogebäude verpachtete Fläche erfolgt somit im Einvernehmen mit dem Grundstücksbesitzer nicht.

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131-1 „Nachtweide“ im Teilbereich  
Stand: Juni 2022

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
	Grundstückseigentümer 3 Schreiben vom 31.08.2021	A1.3	Es wird angeregt, auf dem Flurstück 242/96 die Art der Nutzung von Gewerbe zu Allgemeinem Wohngebiet zu ändern, um Einfamilien- und Reihenhäuser zu errichten.	<p><b>Der Stellungnahme wird zunächst nicht gefolgt.</b></p> <p>Das betreffende Grundstück weist erhebliche Bodenbelastungen aufgrund der vormaligen Nutzung für Prüfstände und Montagehallen der Junkers Flugzeugwerke auf. Die Prüfung der Eignung des Grundstücks für eine Wohnnutzung ist mit hohem Untersuchungsbedarf verbunden. Diese Untersuchungen müssen durch den Grundstückseigentümer in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden durchgeführt und ausgewertet werden. Seitens der Landeshauptstadt Magdeburg kann diese Leistung nicht erbracht werden, da es ausreichend Bauland im Stadtgebiet ohne entsprechenden Untersuchungs- und Handlungsbedarf gibt. Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ist zunächst zu prüfen, um für die Abwägung der Stellungnahme sachgerechte Entscheidungsgrundlagen zu erhalten.</p> <p>Bisher wurden der Nachweis dieser Sicherung bzw. der Eignung des Grundstücks als Wohnbauland nicht erbracht. Aufgrund der seit Eingang der Stellungnahme verstrichenen Jahresfrist wird das laufende B-Plan-Änderungsverfahren jetzt weitergeführt ohne Entscheidung zu dieser Anregung.</p> <p>Eine erneute Prüfung mit möglicher Erstellung eines 4. Entwurfs der B-Plan-Änderung kann nachfolgend herbeigeführt werden, sofern der Nachweis einer Eignung der Fläche als Wohnbauland erbracht wurde. Aufgrund der noch nicht abschließend zu prüfenden Stellungnahme besteht für den Bereich des östlichsten Baufeldes im WA2-Gebiet angrenzend an das Baugebiet GEE noch keine Planreife für die Zulässigkeit von Vorhaben, da hier im Zusammenhang mit der Entscheidung über die Art der Nutzung der östlich angrenzenden Fläche Veränderungen an der überbaubaren Grundstücksfläche und hinsichtlich erforderlicher Erschließungsflächen zu erwarten sind.</p>
<b>2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche</b>	Grundstückseigentümer 2 Schreiben vom 27.09.2016	A2.1	Die bereits zum ersten Entwurf geäußerten Bedenken zur baulichen Dichte des geplanten Wohngebietes auf dem Flurstück 242/79 werden aufrechterhalten. Die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen und das zulässige Maß	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Hierzu erfolgte bereits ein Abwägungsbeschluss zur Drucksache DS0125/16, Beschluss-Nr. 975-030(VI)16.</p> <p>Die erneute Prüfung bringt keine neuen Erkenntnisse. Die festgesetzte Grundflächenzahl stellt die Obergrenze des nach § 17 BauNVO bundeseinheitlich geregelten Maßes der baulichen Nutzung in</p>

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131-1 „Nachtweide“ im Teilbereich  
Stand: Juni 2022

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			der Bebauung gestatten keine wirtschaftliche Nutzung des Areals.	Allgemeinen Wohngebieten. Eine höhere bauliche Verdichtung wird aus ökologischen und städtebaulichen Gründen nicht für sinnvoll erachtet. Der Stadtteil Neue Neustadt stellt gemäß aktueller Klimauntersuchung einen hochbelasteten, von Überwärmung geprägten Stadtteil dar. Eine entsprechende Begrünung der Grundstücke soll dieser Situation gerecht werden. Zur besseren Bebaubarkeit der zukünftigen Wohngrundstücke wird jedoch die jeweilige Baufeldtiefe auf 15 m erhöht, um eine bessere Ausnutzbarkeit beispielsweise für Terrassen und Wintergärten zu ermöglichen. Dies ist allerdings nicht möglich im an das Gewerbegebiet angrenzenden Baufeld, da dieses zu schmal ist. Hier sind die 12 m gemäß bestehender geplanter Festsetzung des 1. und 2. Entwurfs die mögliche Obergrenze.
	Grundstückseigentümer 4 Schreiben vom 07.12.2020	A2.2	Es wird um Verringerung der Baugrenze zum Weg nördlich des Spielplatzes von 5 auf 3 m angeregt und um eine Vergrößerung der Baufeldtiefe nördlich des Schulgeländes. Der östlich des WA1 gelegene Teil des WA2 soll mit Reihenhäusern bebaut werden. Es wird die Zulässigkeit eines 3. Geschosses und einer Erhöhung der GFZ auf 1,2 angeregt.	<b>Der Stellungnahme wird weitgehend gefolgt.</b> Die gewünschten Anpassungen sind städtebaulich vertretbar und sind in den 3. Entwurf eingearbeitet. Der gewünschte Abstand von 3 m zum Weg entspricht dem bereits bei den anderen in Ost-West-Richtung festgesetzten Baufeldern zu den jeweiligen Verkehrsfläche. Das 3. Geschoss wird als zulässiges Staffelgeschoss festgesetzt. So ergibt sich ein guter Übergang zwischen den maximal zweigeschossigen Einfamilienhäusern im überwiegenden Teil des Baugebietes zu der höheren straßenbegleitenden Bebauung im WA1. Damit ist auch die Erhöhung der GFZ sinnvoll und notwendig und wird vorgenommen auf 1,0, was auf das zulässige Staffelgeschoss oder ausgebaute Dachgeschoss abgestimmt ist.
	Grundstückseigentümer 4 Schreiben vom 15.06.2021	A2.3	1. Anregung zur Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Süden im Baufeld WA2 nördlich der Schule; 2. Erhöhung der OK Gebäude im WA1 3. Anpassung der Baufeldtiefen in WA1 und im westlichen WA2	Zu 1: <b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b> Der Abstand zulässiger Bebauung zum Gelände der Grundschule wurde von 10 auf 5 m reduziert. Die Anpassung ist städtebaulich vertretbar und ohne nachteilige Wirkung auf das Nachbargrundstück. Zu 2: Die zulässige Gebäudehöhe wurde um 1 m erhöht auf 68,0 über NHN, mit dem 3. Entwurf der Änderung des B-Planes wird außerdem ein 5. Geschoss als Staffelgeschoss zulässig. Dies vermittelt

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131-1 „Nachtweide“ im Teilbereich  
Stand: Juni 2022

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			4. Zulässigkeit habversenkte Tiefgarage	zwischen den Bestandshöhen von Bürogebäude und Schulgebäude auf der Ostseite der Nachtweide und den Wohnhäusern auf der Westseite. Diese Änderung ist städtebaulich verträglich. Eine weitere Erhöhung wird nicht für stadtbildkonform erachtet, da das gegenüberliegende Gebäude eine Firsthöhe von ca. 67,5 m und Traufhöhe von ca. 63,4 m aufweist. Zu 3 und 4: Die Baufeldtiefe im WA1 beträgt bereits 15 m. Sie wird auf 16 m erhöht und zusätzlich eine textliche Festsetzung aufgenommen, welche eine weitere Erhöhung der Baufeldtiefe bis 20 m gestattet für die Errichtung halbversenkter Tiefgaragen. Die Baufeldtiefe in allen Baufeldern des WA2 außer im östlichsten, schmalen an das Gewerbegrundstück angrenzenden Baufeld wird auf 15 m erhöht und gestattet damit das für die geplante Reihenhausbebauung gewünschte Maß.
<b>3 Öffentlicher Kinderspielplatz</b>	Grundstückseigentümer 2 Schreiben vom 15.12.2016	A3.1	Die Planung eines öffentlichen Kinderspielplatzes auf privatem Grundstück wird abgelehnt. Das Grundstück wird aktuell gemäß bestehendem Pachtvertrag bis mindestens bis Ende 2021 gewerblich genutzt, der Pachtvertrag enthält Verlängerungsoptionen. Die Planrealisierung steht damit offen. Außerdem wird die Belastung des eigenen Grundstücks für unverhältnismäßig bewertet. Die Spielplatzfläche sollte wesentlich zentraler im B-Plan-Gebiet angeordnet sein, um für alle Nutzer kürzere Wege zu sichern.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Der Spielplatz wurde auf Antrag des Stadtrates im Plangebiet eingefügt, die Lage war begründet im Zuschnitt des Grundstücks und im benachbarten Kinderspielplatz der Grundschule. Die erneute Bedarfsprüfung vor Erstellung des 3. Entwurfs kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass ein Bedarf für die grundsätzlich seitens des Eigenbetriebes Stadtgarten und Friedhöfe geforderte Spielplatzflächengröße von 1.500 m <sup>2</sup> nicht aus dem Plangebiet begründet werden kann. Im zu betrachtenden Umfeld besteht kein weiterer Bedarf. Es wird somit im 3. Entwurf auf die Festsetzung eines öffentlichen Kinderspielplatzes verzichtet.
<b>4 Verkehrerschließung</b>	Grundstückseigentümer 4 Schreiben vom 07.12.2020	A4.1	Anregung zur Änderung der privaten Anliegerstraße in öffentliche Verkehrsfläche und Verlängerung auf 39 m, um	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die bereits vermessungstechnisch gebildete Fläche ist ausreichend breit für eine Verlegung der Medien. Die Herstellung muss über einen Erschließungsvertrag gesichert werden.

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131-1 „Nachtweide“ im Teilbereich  
Stand: Juni 2022

Belang	Stellung-nehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			voraussichtlich 6 Reihenhäuser errichten zu können.	

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

Die Behörden und Träger wurden mit Schreiben vom 09.09.2016 zum Entwurf des Bebauungsplanes beteiligt mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 12.10.2016.

### Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme:

Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde  
Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser

### Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise:

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Schreiben vom 27.09.2016  
Landesverwaltungsamt, Obere Luftfahrtbehörde, Behörde für den Schwerlastverkehr, Schreiben vom 13.10.2016  
Landesverwaltungsamt, Obere Behörde für die Wasserwirtschaft, Schreiben vom 13.10.2016  
Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 17.10.2016  
Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 17.10.2016  
Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 12.09.2016  
Untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben vom 15.09.2016  
Untere Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 22.09.2016

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen:

Aus diesen Stellungnahmen sind die folgenden Hinweise und Anregungen für die B-Plan-Änderung wie folgt von Belang:

Belang	Stellung-nehmende	Anregung Nr.	Anregungen/ Hinweise	Abwägung
<b>1 Immissions-Schutz</b>	Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde Schreiben vom 13.10.2016	B 1.1.	Belange der oberen Immissionsschutzbehörde sind nicht berührt. Die Belange des Immissionsschutzes nimmt die untere Immissionsschutzbehörde wahr, auf deren Stellungnahme verwiesen wird. Die heranrückende Wohnbebauung an die gewerbliche Nutzung des Holzhandels ist zu prüfen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die untere Immissionsschutzbehörde wurde im gleichen Verfahren beteiligt und hat keine Bedenken zur Planung geäußert. Der genehmigte Betriebszustand und die tatsächliche Nutzung auf dem Grundstück wurden geprüft, in einem schalltechnischen Gutachten wurde die Situation geprüft und im Ergebnis eine Schallschutzwand im B-Plan festgesetzt. Gesunde Wohnverhältnisse sind so gesichert.
<b>2 Naturschutz</b>	Untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 17.10.2016	B 2.1.	Die untere Naturschutzbehörde regt an, einen Hinweis zum Artenschutz aufzunehmen.	<b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b> Der gewünschte Hinweis wurde in den Planteil B aufgenommen.
<b>3 Ver- und Entsorgung</b>	Städtische Werke Magdeburg GmbH/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH Schreiben vom 11.10.2016	B 3.1.	Es wird die straßentechnische Verbindung nach Süden zum Gebiet der laufenden 3. Änderung des B-Planes 131-1 „Nachtweide“ angeregt. Es ist eine Befahrung des Abwasserkanals erforderlich. Deshalb muss auch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im B-Plan festgesetzt werden.	<b>Der Stellungnahme wird bezüglich des GFL-Rechts gefolgt.</b> Die Festsetzungen im Bereich des Schutzstreifens der Abwasserleitung wurden um ein GFL-Recht ergänzt. <b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt bezüglich der Straßenanbindung.</b> Der Kanal verläuft im südlich an den Bereich der 2. Änderung angrenzenden Bereich unterhalb eines mehrgeschossigen Bürogebäudes. Eine Straßenanbindung ist weitestgehend baulich nicht möglich und deshalb auch für den kurzen Abschnitt im geplanten Wohngebiet städtebaulich nicht sinnvoll und erschließungstechnisch ohne Erfordernis.

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131-1 „Nachtweide“ im Teilbereich  
Stand: Juni 2022

---

				Das GFL-Recht sichert der Abwassergesellschaft die Zugänglichkeit.
--	--	--	--	--