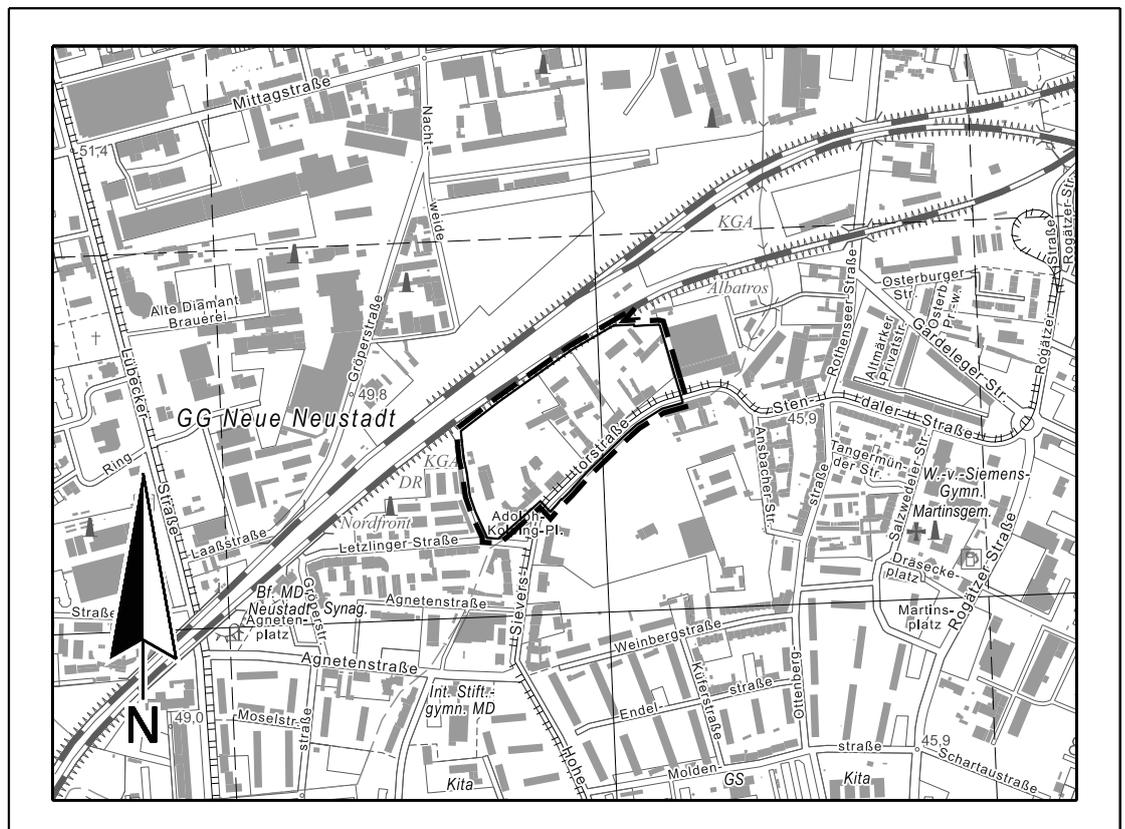


## Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung)

### 3. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 174-5

#### SIEVERTORSTRASSE 39-51

Stand: Juli 2022



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 07/2022

## A Beteiligung der Öffentlichkeit

Es wurden bereits zwei Zwischenabwägungen durch den Stadtrat beschlossen, siehe hierzu Stadtratsbeschlüsse zur DS0384/18 vom 01.11.2018 (Beschluss-Nr. 2160-061(VI)18) und zur DS0066/19 vom 13.06.2019 (Beschluss-Nr. 2575-070(VI)19). Diese Abwägungsergebnisse wurden erneut geprüft, sind eingearbeitet und bedürfen keiner neuen Beschlussfassung.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplanes vom 08.07.2019 bis 08.08.2019 öffentlich aus. Es gingen schriftliche Stellungnahmen von Bürger\*innen zum 2. Entwurf ein, die abwägungsrelevant sind. Eine Stellungnahme liegt weiterhin vor, die zum Vorentwurf eingegangen war, aber noch nicht in die Abwägung einbezogen war und mit der vorliegenden Zwischenabwägung behandelt wird.

Nachfolgende Belange sind berührt und werden wie folgt berücksichtigt:

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
<b>1 Art der baulichen Nutzung</b>	Bürger 1 Schreiben vom 06.03.3018	A1.1	Im B-Plan-Entwurf sind große Flächen als Grünflächen festgesetzt und somit einer Bebauung entzogen. Dies stellt einen wesentlichen Eigentumseingriff dar. Gegen diese Planung wird Widerspruch eingelegt. Schadensersatzansprüche wegen ggf. scheiternder Verkaufsverhandlungen behält sich Bürger 1 vor.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Zwischenzeitlich hat ein Eigentümerwechsel stattgefunden, damit ist die Stellungnahme des Bürgers 1 mangels Betroffenheit weitgehend gegenstandslos. Auch der neue Eigentümer hat Planungen zur anteiligen baulichen Nutzung der bisher als privates Grün festgesetzten Grundstücksflächen und diesbezügliche Anregungen ins Planverfahren eingebracht (siehe A 3.1). Im Ergebnis dieser Anregungen wurden sowohl private als auch öffentliche Grünfläche leicht reduziert. Ein Kaufvertrag für die betreffenden Grundstücksflächen des Bürgers wurde bereits 2021 abgeschlossen und wird in Kürze wirksam. Eine ähnliche Stellungnahme gab der Bürger bereits zum Aufstellungsbeschluss des B-Planes ab, hierzu erfolgte bereits eine Abwägung. Nach Konkretisierung der Planung durch zwei B-Plan-Entwürfe wird der Widerspruch nochmals geprüft. Die Festsetzung der Grünflächen resultiert zum einen aus der Bestandserhebung und –bewertung, welche im Zuge der Bebauungsplanaufstellung erfolgte, zum anderen aus der übergeordneten Planung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
<b>1 Art der baulichen Nutzung</b>				<p>Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieser Vorgabe, geregelt im § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch, folgt der Bebauungsplan.</p> <p>Die Belange von Natur und Landschaft sind bei der Bebauungsplanaufstellung im Sinne des Abwägungsgrundsatzes gemäß § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und zu berücksichtigen. Die Festsetzung der Grünflächen ist neben der vorher begründeten Übernahme der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes auch Ergebnis der Erhebungen zur bestehenden Nutzung und ökologischen Wertigkeit des B-Plan-Gebietes. Das Flurstück 10418 beispielsweise ist jahrzehntelang Bestandteil einer privaten Parkanlage gewesen und weist entsprechend hochwertigen Gehölzbestand und nach jahrelangem Leerstand auch flächendeckenden Aufwuchs auf. Dieses Flurstück hatte auch vor der Bebauungsplanaufstellung keine Baulandqualität, eine Bebauung nach § 34 BauGB bestand insofern auch vor der Aufstellung des B-Planes hier nicht. Auch Teile des Flurstücks 10415 weisen aufgrund des jahrzehntelangen Brachliegens und flächigem Bewuchs keine Baulandqualität im Sinne eines Innenbereichs auf.</p>
	Bürger 1 Schreiben vom 08.08.2019	A 1.2	<p>Widerspruch gegen das Abwägungsergebnis aus der Zwischenabwägung zur Stellungnahme vom 06.03.2015</p> <p>Erneuter Widerspruch gegen die Planung, im rechtgültigen B-Plan 174-4 sind Mischgebietsflächen festgesetzt, keine Grünflächen und öffentlichen Straßen</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Abwägung zum Schreiben vom 06.03.2015 ist mit Beschluss des Stadtrates vom 13.06.2019 wirksam. Neue Aspekte wurden seitens Bürger 1 nicht vorgetragen, neue planerische Rahmenbedingungen liegen ebenfalls nicht vor, dieses Abwägungsergebnis bleibt somit bestehen.</p> <p>Auch hierzu erfolgte bereits mit Zwischenabwägung und Beschlussfassung eine Behandlung der Stellungnahme. Der B-Plan 174-4 ist ein einfacher B-Plan mit ausschließlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die weitere planungsrechtliche Zulässigkeit ist gem. §§ 34 und 35 BauGB zu prüfen, da keine neuen Aspekte vorgetragen werden, ist keine erneute Beschlussfassung erforderlich.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Abwägung zum Schreiben vom 06.03.2015 ist mit Beschluss des Stadtrates vom 13.06.2019 wirksam. Neue Aspekte wurden seitens</p>

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
<b>1 Art der baulichen Nutzung</b>	(noch Bürger 1)		Anregung zur Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet statt Grünfläche und Verkehrsfläche	Bürger 1 nicht vorgetragen, neue planerische Rahmenbedingungen liegen jedoch insofern vor, als dass der Käufer des vormals im Eigentum des Bürgers 1 befindlichen Grundstücks andere Entwicklungsvorstellungen für das Grundstück hat und dies mit einer Stellungnahme ins Verfahren eingebracht hat (siehe Abwägungskatalog Nr. A 1.4). Im Ergebnis der Abwägung zu dieser Stellungnahme soll nicht mehr Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, sondern ein Urbanes Gebiet. Die öffentliche Straße wird nicht benötigt und entfällt. Die Festsetzungen zur öffentlichen und privaten Grünfläche werden im 3. Entwurf angepasst. Die Stellungnahme des Bürgers 1 ist aufgrund des Grundstücksverkauf praktisch gegenstandslos.
	Bürger 1 Schreiben vom 08.08.2019	A 1.3	Anregung zur vollständigen Übernahme der Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 174-4	<b>Der Anregung wird überwiegend gefolgt.</b> Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben werden weitgehend übernommen, es erfolgt allerdings eine Anpassung an das 2021 vom Stadtrat beschlossene aktualisierte „Magdeburger Märktekonzept“.
	Bürger 2 Schreiben vom 09.06.2021	A 1.4	Anregung zur Festsetzung eines urbanen Gebietes, um eine Nutzungsmischung und eine Brauerei zu ermöglichen zur Wiederbelebung der Brauereitradition unter der Marke „Bodensteiner Bier“.	<b>Der Anregung wird überwiegend gefolgt.</b> Zur Zulässigkeit einer Brauerei wurde unter Einbeziehung der Wirtschaftsförderung und der unteren Immissionsschutzbehörde eine Prüfung vorgenommen. Aufgrund der in unmittelbarer Nachbarschaft bestehenden und geplanten Wohnbebauung ist jedoch eine entsprechende Produktionsstätte auch im Urbanen Gebiet nicht zulässig. Der Anregung zur Festsetzung eines Urbanen Gebietes wird dennoch gefolgt. Dieser Baugebietstyp ist in besonderem Maße geeignet zur Überplanung bestehender Gemengelage und ermöglicht eine lebendige Nutzungsmischung. Zur Entwicklung des Grundstücks fanden mehrere Abstimmungsgespräche statt. Eine neue Anregung wurde seitens Bürger 3 eingebracht (siehe A 3.1).

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
<b>2 Überbaubare Grundstücks- fläche</b>	Bürger 3 Niederschrift vom 30.07.2019	A 2.1	Bürger 3 ist Nachlasspfleger für das Grundstück Sieverstorstraße 42. Es wird eine Verschiebung der Baugrenze nach Norden für das Flurstück 11/7 (WA5) angeregt bei Reduzierung der Grünfläche. Ziel ist die Bebauung ohne Inanspruchnahme der Nachbargrundstücke, da hier schwierige Verhältnisse bestehen.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Um eine separate Bebaubarkeit des Flurstücks 11/7 zu erzielen, muss nicht nur die überbaubare Grundstücksfläche angepasst werden, sondern auch die Grenze zwischen Baufläche und Grünfläche verändert werden. Im Sinne einer Gleichbehandlung mit einer gleichartigen Anregung des Bürgers 2, siehe A 1.4 und A 3.1, wird das Baugebiet WA4 geringfügig erweitert und die überbaubare Grundstücksfläche nach Norden erweitert. Die öffentliche Erschließung wird hinsichtlich der beschriebenen Grundstückssituation und der neuen Bauflächengröße angepasst.
<b>3 Art der Nutzung, über- baubare Grundstücks- fläche</b>	Bürger 2 Schreiben vom 02.03.2022	A 3.1	Anregung zur Änderung der Grenze zwischen Grünfläche und Baufläche, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Entfall der öffentlichen Straße; Es bestehen familiären Wurzeln zum Grundstück (Villa Sieverstorstraße 51 ist Großelternhaus). Deshalb soll die Fläche aufwändig entwickelt und Reste der historischen Bebauung (Ruinen der Hochkeller) einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden trotz des hohen Investitionsaufwandes. Es soll eine lebendige Nutzungsmischung entwickelt werden. Um das Konzept umsetzen zu können, sind weitere große Einschränkungen der Bebaubarkeit durch die großflächigen Grünfestsetzungen nicht hinnehmbar.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Unter Abwägung der wirtschaftlichen Belange des Bürgers 2, der städtebaulich wünschenswerten und sinnvollen Entwicklung des Geländes nach 30 Jahren Verfall wird es für angemessen bewertet, die Festsetzungen des B-Planes so anzupassen, dass das vorgeschlagene Bauungskonzept umsetzbar wird. Das wesentliche gemeindliche Planungsziel in Umsetzung der übergeordneten Planungen, einen bahnbegleitenden Grünzug anzulegen, kann voraussichtlich auch in reduzierter Größe angepasst und umgesetzt werden.

Belang	Stellung-nehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
<b>4 Verkehrser-schließung</b>	Bürger 1 Schreiben vom 08.08.2019	A 4.1	Anregung zur Führung einer öffentlichen Straße entlang des Bahndamms in Anlehnung an die frühere „Spessartstraße“	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Die frühere Spessartstraße ist infolge der Zerstörungen im 2. Weltkrieg nicht mehr existent. Heute nimmt die Pappelallee etwa den früheren Verlauf der Spessartstraße auf, allerdings gab es keine Spessartstraße entlang des Bahndamms. Eine öffentliche Straße entlang des Bahndammes widerspricht der übergeordneten Planung. Im Flächennutzungsplan ist entlang des Bahndamms Grünfläche ausgewiesen, im Landschaftsplan ist ebenfalls eine bahnbegleitende öffentliche Grünfläche mit Wegführung enthalten. Diese übergeordnete Planung wird mit dem B-Plan umgesetzt.
	Bürger 2 Schreiben vom 02.03.2022	A 4.2	Anregung zum Entfall der öffentlichen Straße auf dem Flurstück 10428, 10429 und 10455; eine öffentliche Straße wird nicht benötigt, da das gesamte Grundstück im Eigentum des Bürgers 2 entwickelt und genutzt werden soll.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Bei Nutzung und Bewirtschaftung des Grundstücks in der Hand eines Eigentümers ist keine öffentliche Erschließung erforderlich. Diese Festsetzung ist somit nicht mehr Bestandteil des 3. Entwurfs zum B-Plan.

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

Die Behörden und Träger wurden mit Schreiben vom 08.07.2019 über den Beschluss und die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs zum Bebauungsplan informiert. Die von der Änderung des Entwurfs berührten Behörden und Träger wurden erneut mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### Beteiligte Behörden und Träger sowie Beauftragte ohne Stellungnahme:

Untere Denkmalschutzbehörde  
Untere Naturschutzbehörde  
Untere Bodenschutzbehörde  
Untere Wasserbehörde  
Untere Abfallbehörde  
Gleichstellungsbeauftragte  
Kinderbeauftragte  
Behindertenbeauftragter  
Seniorenbeirat  
Integrationsbeauftragte

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

Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 07.08.2019  
Untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben vom 10.07.2019  
Untere Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 08.08.2019

### 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
<b>1</b> <b>Verkehrserschließung</b>	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG  Schreiben vom 06.08.2019	B 1.1	<p>In unmittelbarer Nähe zum beplanten Bereich befinden sich Anlagen der Bahnenergieversorgung, bestehend aus Gleichstrom-, Steuer-, Weichen und Informationskabelanlagen sowie Fahrleitungsanlagen. Die Anlagen entsprechen dem Stand der Technik und Veränderungen sind seitens unseres Unternehmens nicht geplant.</p> <p>Bei der Planung der Verkehrsflächen sind die Sicherheitsabstände von Fahr- und Radwegen zu den Fahrleitungsmasten zu berücksichtigen, gleiches gilt für Baumpflanzungen unter Beachtung der Baumkronen/Wurzelbereich.</p> <p>Es werden Hinweise zu Sicherungsmaßnahmen bei Bauausführung und Schutzabständen zu den Anlagen gegeben.</p> <p>Es erfolgt der Hinweis, dass im Nahbereich von Bahntrassen gleichstrombetriebener Nahverkehrsmittel Beeinflussungen durch magnetische Gleichfelder auftreten können. Außerdem wird auf die bestehenden Emissionen der Straßenbahntrasse und der Nachbuslinie hingewiesen. Bestandspläne zu den Bahnenergieversorgungsanlagen werden übergeben.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Gleisbett nur geschlossene Bauweise zulässig ist.</p> <p>Es wird seitens MVB keine Abbiegespur auf den Gleisanlagen zugelassen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Durch den B-Plan werden keine Umbaumaßnahmen im Straßenraum begründet. Die geplante öffentliche Straße mündet in einem Bereich, in welchem keine Fahrleitungsmasten stehen.</p> <p>Der Hinweis auf die magnetischen Gleichfelder wurde in die Begründung, Punkt 6.8., aufgenommen. Die Emissionen des Schienenverkehrs wurden ermittelt und die Lärmpegelbereiche sind im B-Plan dargestellt. Der B-Plan begründet keine Veränderungen im Gleisbett. Der B-Plan regelt keine verkehrsorganisatorischen Belange.</p>
	Kommunaler Aufgabenträger ÖPNV  Schreiben vom 11.09.2019	B 1.2	<p>Für den Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs ist längerfristig der barrierefreie Ausbau der Haltstelle geplant. Dabei ist die Lage insbesondere der stadteinwärtigen Haltestelle ggf. nach Westen zu prüfen. Sofern in diesem Zusammenhang der Bau einer Haltestelleninsel erforderlich wird, ist damit zu rechnen, dass die hier festgesetzt neue öffentliche Stichstraße nur durch Rechtseinbiegen und Rechtsausfahren genutzt werden kann. Dieser Sachverhalt sollte in die Begründung aufgenommen werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Begründung, Punkt 7.5, wurde entsprechend ergänzt. Aufgrund der geringen Erschließungsfunktion wird auch mit Rechtsein- und Ausfahren eine ausreichende Erschließung gesichert.</p>

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
<b>2 Ver- und Entsorgung/ Niederschlagswasser</b>	SWM/AGM  Schreiben vom 30.08.2019	B 2.1 Niederschlagswasser	Die Festlegungen zum Niederschlagswasser müssen im Planteil B klar erkennbar sein. Da weder betriebsfertige Abwasserkanäle zur Ableitung des Niederschlagswassers vorhanden sind, noch eine zusätzliche Regenwassereinleitung in den Mischwasserkanal gestattet wird, ist der alleinige Verweis auf § 5 der Entwässerungssatzung im Planteil B nicht zielführend. Das Gebiet ist ausnahmslos im Trennsystem zu entwickeln. Eine Regenwasserableitung in das Mischwassernetz ist grundsätzlich ausgeschlossen.	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Es handelt sich nicht um eine Neuausweisung von Bauflächen, sondern um ein bebautes Stadtgebiet, welches überplant wird. Lediglich eine kurze öffentliche Stichstraße ist als Maßnahme der Landeshauptstadt in Planung, hier besteht Anschluss an eine ebenfalls geplante öffentliche Grünfläche, in welcher das Oberflächenwasser verbracht werden kann. Alle anderen Plangebietsflächen stellen privates Bauland dar. Die Planung und Realisierung der Niederschlagswasserverbringung obliegt somit bei jeder Baumaßnahme dem Grundstückseigentümer. Eine zentrale Planung ist nicht möglich, da die Planrealisierung voraussichtlich über einen langen Zeitraum erfolgen wird und als Einzelmaßnahme der jeweiligen Grundstückseigentümer umgesetzt werden wird.