Landeshauptstadt Magdeburg

DS0198/23 Anlage 1

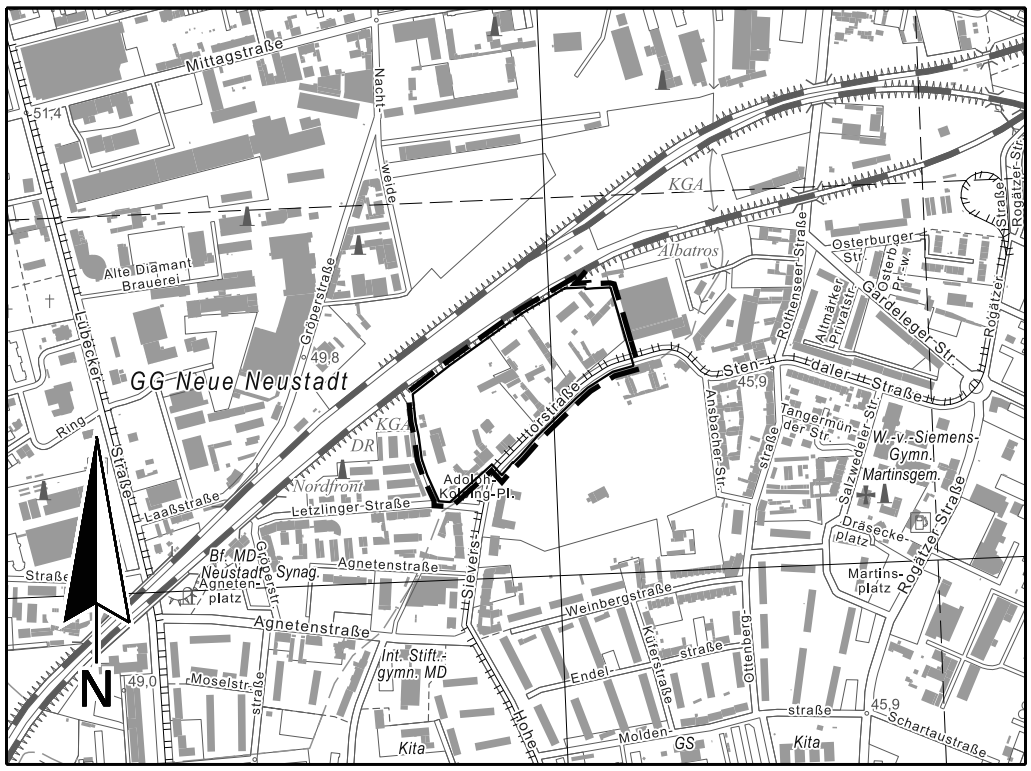
Stadtplanungsamt Magdeburg

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung)

zum Bebauungsplan Nr. 174-5

SIEVERSTORSTRASSE 39-51

Stand: April 2023



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 04/2023

A Beteiligung der Öffentlichkeit

Es wurden bereits drei 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) sowie zur DS0390/22 vom 08.12.2022 (Beschluss-Nr. 5390-057(VII)22). 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 09.01. bis 08.02.2023 öffentlich aus. Es gingen schriftliche Stellungnahmen von Bürger*innen zum 3. Entwurf ein, die abwägungsrelevant sind.

Nachfolgende Belange sind berührt und werden wie folgt berücksichtigt:

Belang	Stellung-nehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
1 **Art der baulichen Nutzung**	Bürger 1 Schreiben vom 30.01.2023 01.02.2023 01.03.2023	A1.1	Im Bereich der privaten Grünfläche soll ein Biergarten errichtet werden, um an die Brautradition der Bodensteiner Brauerei anzuknüpfen. Dazu soll der historische Gartenpavillon als Ausschank ertüchtigt werden. Ein Baufeld von ca. 170 m² wäre dafür erforderlich. Außerdem sind Leitungstrassen im Verlauf westlich des Grundstücks (Zufahrt Garagenbestand) erforderlich. Der frühere Gartenteich im Bereich des vormaligen historischen Parks der Fabrikantenvilla soll wiederhergestellt werden.	**Der Anregung wird gefolgt.** 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. Die Nutzung eines Biergartens innerhalb der privaten Grünfläche kann mit der Zielstellung der Planung vereinbart werden. Dabei darf keine bauliche Befestigung im Bereich des Biergartens erfolgen. Die Weiternutzung/bzw. Umnutzung der vorhandenen Gebäude am nordwestlichen Grundstücksrand entspricht mit 170 m² Fläche der vorhandenen Bebauung. Die textliche Festsetzung 4.2 wird an diese Flächengröße angepasst. Die bis zum 3. Entwurf enthaltende Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft lässt sich dagegen nicht mit einer Biergartennutzung vereinbaren. Die dieser Festsetzung zugrunde liegende Bestandserfassung mit einem flächigen Kraut- und Gebüschbewuchs ist nicht mehr vorhanden und im Zuge der Beräumungsarbeiten auf dem Grundstück nach Eigentümerwechsel entfernt worden. Eine Entwicklung dieser Fläche ist somit im vormals geplanten Zusammenhang nicht mehr möglich. Auf diese Festsetzung wird somit verzichtet.

Belang	Stellung-nehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
2 Überbaubare Grundstücks-fläche	Bürger 1 Schreiben vom 30.01.2023 01.02.2023 01.03.2023	A 2.1	Für das gesamte Grundstück ist eine Entwicklung mit Wohnnutzung, Büro, Gastronomie geplant. Es liegt bereits eine Gebäudeplanung vor. Um Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche wird entsprechend des übersandten Entwurfs gebeten.	**Der Anregung wird gefolgt.** Die überbaubaren Grundstücksflächen auf den entsprechenden Flurstücken werden angepasst, die erforderlichen Änderungen sind gegenüber dem 3. Entwurf nur geringfügig.
3 Maß der Bebauung	Bürger 2 Schreiben vom 14.02.2023	A 3.1	Anregung zur Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung für WA 1 und WA2 um jeweils ein zusätzliches Vollgeschoss und um eine Erhöhung der Geschossflächenzahl im WA1 von 1,8 auf 2,5 und im WA 2 von 1,2 auf 1,8; die Ecksituation erlaubt städtebaulich diese Erhöhung.	**Der Anregung wird teilweise gefolgt.** Das WA1-Gebiet stellt die Ecksituation am Adolph-Kolping-Platz dar. Hier ist eine Erhöhung um ein Geschoss städtebaulich verträglich und im Sinne einer Harmonisierung mit dem aktuell als Satzung vorliegenden B-Plan 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“ sinnvoll (hier ebenfalls 5 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss). Allerdings wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, um eine zu große Gebäudehöhe zu vermeiden. Hier sind die gleichen 18,5 m über angrenzendem Straßenniveau sinnvoll, wie im gegenüber befindlichen Geltungsbereich des B-Planes 174-2. Eine Geschossflächenzahl von 2,5 in einem Wohngebiet wird hingegen selbst unter Beachtung des Eckgrundstücks als nicht vereinbar mit gesunden Wohnverhältnissen betrachtet. Die GFZ wird deshalb nur auf 2,0 erhöht. Unter Beachtung des nicht überbaubaren Grundstücksbereichs im WA1-Gebiet mit Baumerhalt reicht diese GFZ auch für bis zu sechsgeschossiger Bebauung. Das WA2-Gebiet bildet den westlichen Abschluss des Plangebietes. Hier wird die Erhöhung auf 4 Regelgeschosse plus Staffelgeschoss nur für den Teil des Gebietes, welcher an die zukünftige Erschließungsstraße grenzt, für verträglich erachtet. Deshalb wird mit einer textlichen Festsetzung das betreffende Maß der Bebauung geregelt. Dem Wunsch nach einer Erhöhung der Geschossflächenzahl wird hingegen aufgrund der Größe des Grundstücks nur bis zur Größe von 1,5 gefolgt. Eine erhebliche bauliche Verdichtung ist hier nicht erwünscht.

Belang	Stellung-nehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
3 **Maß der Bebauung**	Bürger 1 Schreiben vom 30.01.2023 01.02.2023 01.03.2023	A 3.2	Anregung zur Festsetzung von 4 zulässigen Geschossen im Baugebiet MU3	**Der Anregung wird gefolgt.** Diese Anregung korrespondiert mit der Anregung des Bürgers 3. Eine 4-geschossige fügt sich städtebaulich in den Rahmen ein, welcher die typische Bebauung des Stadtteils Alte Neustadt bildet. Da im MU-Gebiet auch gewerbliche Nutzungen mit möglichen höheren Geschosshöhen zu erwarten sind, ist zusätzlich bereits eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.
4 **Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**	Bürger 2 Schreiben vom 29.01.2023	A 4.1	Die Planung wird grundsätzlich begrüßt. Es sollten jedoch auch in Richtung Norden zum geplanten Grünzug Baulinien festgeschrieben werden, die möglichst parallel zu den Bahnanlagen angeordnet sind, uns eine geschlossene, ungefähr fünfgeschossige Bebauung mit mehreren unterschiedlichen Fassadenabschnitten am Grünzug - wie entlang der historischen Sieverstorstraße - statt dieser aufgelockerten Bebauung.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Planung erfolgt in einem bebauten Stadtgebiet. Hier sind zunächst die vorhandene Bebauung und Nutzung sinnvoll in die Planung einzubeziehen. Für die betreffenden Grundstücke liegen Anregungen der jeweiligen Grundstückseigentümer vor. Diese Anregungen basieren auf den vorhandenen Grundstücksgrenzen und auf konkreten Entwicklungsabsichten. Auch wenn die Anregung des Bürgers 2 städtebauliche sinnvoll ist, wird hier unter Beachtung des Bestands, der konkreten Entwicklungsabsichten der Grundstückseigentürmer auf der Grundlage der bestehenden Kontur der Grundstücke den geplanten Festsetzungen der Vorrang eingeräumt.
5 **Grünflächen**	Bürger 2 Schreiben vom 29.01.2023	A 5.1	Innerhalb der öffentlichen Grünfläche schlage ich vor, eine Allee bzw. geschlossene Baumreihe mit Bäumen mit großen Kronendurchmessern durchgängig entlang der Durchwegung des Grünzuges zu pflanzen.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die geplante öffentliche Grünfläche soll ggf. zur Freilegung der Schrote dienen. Hierfür wird bei naturnaher Böschungsgestaltung mit entsprechenden Neigungen eine Breite von mindestens ca. 15 m benötigt. Eine parallel geführte Allee würde nochmals mindestens 5 m Breite erfordern. Diese Breite steht real nicht zur Verfügung. Die Gestaltung der zukünftig öffentlichen Fläche würde durch eine solche Festsetzung zu stark eingeschränkt. Auch wenn eine begleitende Allee wünschenswert wäre, ist eine solche Festsetzung unter Beachtung des real zur Verfügung stehenden Raumes nicht sinnvoll.

Belang	Stellung-nehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
5 Grünflächen	Bürger 2 Schreiben vom 29.01.2023	A 5.2	Der öffentliche Grünzug könnte - zulasten der privaten Grünfläche und der Bebauungsfläche - ein wenig verbreitert werden.	Bei der Planung müssen neben städtebaulichen und ökologischen Belangen auch die realen Grundstücksverhältnisse und die privaten wirtschaftlichen Interessen der Eigentümer in die Abwägung einbezogen und gewürdigt werden. Hinzu kommen die Belange der Landeshauptstadt Magdeburg im Sinne einer wirtschaftlichen Haushaltsführung. Bereits die jetzt getroffenen Festsetzungen führen zu Investitions- und Folgekosten für die Stadt und zu erheblichen Einschränkungen für die jetzigen Eigentümer der Grundstücke.
6 Verkehrserschließung	Bürger 2 Schreiben vom 29.01.2023	A 6.1	Zur besseren Durchwegung für die Allgemeinheit sollte die Bebauung in zwei Bereiche geteilt werden.	**Der Anregung wird gefolgt.** Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen und eine Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im mittleren Bereich der Baugebiete MU 2 und MU 3 entlang einer Grundstücksgrenze festgesetzt.

B Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger wurden mit Schreiben vom 10.01.2023 über den Beschluss und die öffentliche Auslegung des 3. 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 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09.02.2023.

Beteiligte Behörden und Träger sowie Beauftragte ohne Stellungnahme:
Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde
Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde
Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde
Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser
Landesverwaltungsamt, obere Fischereibehörde
Landesverwaltungsamt, obere Denkmalschutzbehörde
Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH
Kreishandwerkerschaft Elbe-Börde
Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH
Untere Naturschutzbehörde
Untere Bodenschutzbehörde
Untere Wasserbehörde
Untere Abfallbehörde
Untere Immissionsschutzbehörde

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise:
Landesverwaltungsamt, obere Behörde für die Wasserwirtschaft, Schreiben vom 20.01.2023
Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 18.01.2023
DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Leipzig, Schreiben vom 22.02.2023
Kommunaler Aufgabenträger ÖPNV, Schreiben vom 25.01.2023
Untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben vom 07.02.2023
Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH, Schreiben vom 25.01.2023
Untere Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 16.01.2023

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen:

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

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1 Art der Nutzung	Indudstrie- und Handelskammer Schreiben vom 31.01.2023	A 1.1	Der Bestandsschutz und die Entwicklung ansässiger Gewerbebetriebe ist zu gewährleisten. Die Planung darf die Betriebe nicht einschränken.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es handelt sich um eine bestehende Gemengelage. Es werden keine neuen schützenswerten Nutzungen festgesetzt. Die Überplanung führt zu keiner neuen Einschränkung von gewerblichen Nutzungen. Aufgrund der bereits bestehenden Wohnnutzungen ist grundsätzlich nur nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig.
2 Verkehrs-Erschließung	SWM/AGM Schreiben vom 09.02.2023	B 2.1	Die seitens des Eigentümers geplante Privatstraße sollte in den B-Plan übernommen werden.	**Der Anregung wird weitgehend gefolgt.** Eine Privatstraße wird nach Rücksprache und in Abstimmung mit dem betroffenen Grundstückseigentümer nicht festgesetzt. Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Damit ist die Zugänglichkeit für alle notwendigen Erschließungszwecke gesichert.
	MVB Schreiben vom 31.01.2023	B 2.2.	Im Plangebiet liegt die stadtauswärtige Haltestelle „Sieverstorstraße“. Wir bitten um Kennzeichnung im Planteil A. Die Ertüchtigung der Haltestelle nach dem „Magdeburger Standard“ ist anzustreben. Im Plangebiet sind die erforderlichen Flächen zum Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs bereitzustellen. Dazu ist ggf. der Geltungsbereich im südwestlichen Bereich zu erweitern.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die Haltestelle befindet sich im öffentlichen Straßenraum. Die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche erfolgt grundsätzlich ohne weitere Detailierung. Der Ausbau nach „Magdeburger Standard kann erfolgen, soweit er sich im öffentlichen Straßenraum realisieren lässt. Werden zusätzliche Flächen erforderlich, müssen diese konkret benannt werden. Es können nur solche Festsetzungen getroffen werden, für welche eine klare Flächenabgrenzung möglich ist. Dies ist nicht der Fall. Eine vorsorgliche

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2 Verkehrs-erschließung			Die Begründung sollte dahingehend ergänzt werden, dass auch die in der Sieverstor-straße verkehrende Nachtlinie N7 erwähnt wird.	Festsetzung ist ausgeschlossen, da private Grund-stücksflächen betroffen sind. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.
	Kommunaler Aufga-benträger ÖPNV Schreiben vom 11.09.2019	B 2.3	Für den Ausbau des öffentlichen Personen-nahverkehrs ist längerfristig der barrierefreie Ausbau der Haltstelle geplant. Dabei ist die Lage insbesondere der stadteinwärtigen Haltestelle ggf. nach Westen zu prüfen. So-fern in diesem Zusammenhang der Bau ei-ner Haltestelleninsel erforderlich wird, ist da-mit zu rechnen, dass die hier festgesetzt neue öffentliche Stichstraße nur durch Rechtseinbiegen und Rechtsausfahren ge-nutzt werden kann. Dieser Sachverhalt sollte in die Begründung aufgenommen werden.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die Begründung, Punkt 7.5, wurde entsprechend er-gänzt. Aufgrund der geringen Erschließungsfunktion wird auch mit Rechtsein- und Ausfahren eine ausrei-chende Erschließung gesichert.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
3 Ver- und Entsorgung/ Niederschlagswasser	SWM/AGM Schreiben vom 30.08.2019	B 3.1	Weiterhin bestehen keine Festsetzungen zum Niederschlagswasser in Planteil A und B. Das Gebiet ist ausnahmslos im Trennsystem zu entwickeln. Eine Regenwasserableitung in das Mischwassernetz ist grundsätzlich ausgeschlossen. Die Bebauungsplanaufstellung ermöglicht es, zentrale Flächen für die Niederschlagswasserverbringung im B-Plan festzusetzen. Auch die ggf. geplante Freilegung der Schrote würde Möglichkeiten als Vorflut bieten. Für die Begründung wird eine Neuformulierung für die Niederschlagswasserbeseitigung vorgeschlagen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Aufgrund der Überplanung eines weitgehend bebauten Gebietes und aufgrund der Grundstücksstruktur besteht keine Möglichkeit, eine zentrale Fläche für die Verbringung des Oberflächenwassers festzusetzen. 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 in nicht bestimmbaren Zeitabschnitten Einzelmaßnahmen durch die jeweiligen Grundstückseigentümer umgesetzt werden. Die Ausführungen der Begründung zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden überprüft und im Sinne der Stellungnahme des Abwasserbetriebes angepasst.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
4 **Ver- und Entsorgung**	SWM/AGM Schreiben vom 09.02.2023	B 4.1	Trinkwasserversorgung: Aufgrund der beschriebenen Bodenverhältnisse ist der Einbau geeigneter Rohrmaterialen erforderlich. Zur Löschwasserversorgung sind im Rahmen der Erschließung Unterflurhydranten zu verwenden. Der Löschwasserbedarf wird durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz festgelegt. Der Systemdruck beträgt 4,6 bar, das entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m über NHN1992.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die Hinweise betreffen die Realisierungsplanung und werden in die Begründung aufgenommen.