

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		<b>Drucksache</b> <b>DS0443/05</b>	<b>Datum</b> 23.08.2005
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	18.10.2005	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	08.11.2005	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	24.11.2005	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligte Ämter</b> <b>Amt 31,Amt 63,Amt 66</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>		X

## **Kurztitel**

### **Behandlung der Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 460-1 "Wasserwerk Buckau"**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 460-1 "Wasserwerk Buckau" sowie in den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 6 und § 3 Abs. 2 mit folgendem Ergebnis geprüft:

Der Berücksichtigung der Stellungnahmen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt. Die Abwägung (Anlage zur DS0443/05) wird gebilligt.

2. Zur Behandlung der Anregungen von Trägern öffentlicher Belange ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

#### **2.1. RP Magdeburg Obere Wasserbehörde, vom 27.11.01 / 06.12.02 (Lfd. Nr. 01)**

##### **Anregungen:**

Das Überschwemmungsgebiet ist durch die geplanten Aufschüttungen nicht zu verkleinern. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes ist beim STAU zu erfragen.

##### **Abwägung**

Im Bereich des ehemaligen Sülzeverlaufs wurden die gesetzliche Überschwemmungsgebietsgrenze

übernommen. Diese Grenze entspricht den Angaben des STAU und findet sich auch im Flächennutzungsplan wieder.

Der Bereich der Aufschüttung liegt innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes, allerdings entspricht das gesetzliche Überschwemmungsgebiet in diesem Bereich nicht dem realen Überschwemmungsgebiet. Bei dem Hochwasser im Sommer 2002 waren diese Flächen nicht überschwemmt!. Daher ist davon auszugehen, dass durch die vorgesehene Aufschüttung das reale Überschwemmungsgebiet nicht verkleinert wird. Diese Auffassung wurde durch die Obere Wasserbehörde bestätigt. (Schreiben vom 06.12.02)

Beschluss 2.1.: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

## **2.2. Geologisches Landesamt vom 13.11.01 (Lfd. Nr. 03)**

### **Anregungen**

Wir weisen nochmals daraufhin, dass eine Niederschlagswasserversickerung wegen Staunässebildung über dem Auelehm der Elbniederung kaum möglich ist.

### **Abwägung**

Die Festsetzung des Bebauungsplans wurde angepasst. Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu belassen, mit dem Ziel einer Regenwassernutzung.

Beschluss 2.2.: Der Anregung wird gefolgt.

## **2.3. Staatliches Amt für Umweltschutz Abtl. Immissionsschutz vom 23.11.00 / 20.11.01 (Lfd. Nr. 04)**

### **Anregungen**

- Die Planung eines Wohngebietes unmittelbar neben gewerblicher Nutzung ist aus unserer Sicht kritisch, da Konflikte vorprogrammiert werden. Die Planung soll der Konfliktbewältigung dienen und nicht neue Probleme schaffen, daher ist eine Untersuchung des gesamten Einflussbereiches erforderlich. Die durch die Planung entstehenden Entschädigungsansprüche der Kommune sind zu klären.

- Es ist aus unserer Sicht für das gesamte Gebiet unter Berücksichtigung der im Umfeld zu erwartenden Nutzungen ein schalltechnisches Gutachten zu erarbeiten.

### **Abwägung**

- Sowohl der Bereich des Wasserwerks Buckau als auch die nördlich angrenzenden Flächen werden mit einem B-Plan überplant., wobei auch die Einflüsse der B-Pläne aufeinander untersucht werden (Schallschutzgutachten). Entschädigungsansprüche der Kommune entstehen bei den geplanten Festsetzungen nicht, da die Schallschutzproblematik durch Gutachten untersucht wurde, und entsprechende Festsetzungen im B-Plan "Wasserwerk Buckau" getroffen wurden.

- Durch das Ingenieurbüro ECO Akustik, Barleben wurde zum Bebauungsplan ein Gutachten über die Geräuschemission und -immission durch Verkehr und Gewerbe erarbeitet (Stand 10.07.2002). Folgende Konsequenzen ergeben sich für den Bebauungsplan: Auf Grund der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens über Lärmmissionen durch den Verkehr der Schönebecker Straße sowie durch das vorhandene und geplante Gewerbe im angrenzenden Bebauungsplan Sülzeberg-Süd sind besonders die westlichen und nordwestlichen Bereiche betroffen. Hier werden die zulässigen Werte mit 60 dB (A) besonders tagsüber überschritten.

Für die allgemeinen Wohngebieten 1-3 wurden deshalb passiver Schallschutzmaßnahmen

festgesetzt.

Beschluss 2.3.: Den Anregungen wird gefolgt.

#### **2.4. Staatliches Amt für Umweltschutz Abtl. Immissionsschutz vom 23.11.00 / 20.11.01 (Lfd. Nr. 04)**

Anregungen

Die Teilflächen im Norden des Plangebietes sind als Mischgebiete geplant, um weniger schutzbedürftigen Nutzungen als Übergangszone zum Plangebiet "Sülzeberg Süd" zu schaffen. Bisher ist in diesem Bereich keine Wohnbebauung vorhanden, aus unserer Sicht sollten diese Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet geplant werden, um keine Wohnungen unmittelbar an die störende Nutzung heran zuziehen.

Abwägung

Das Mischgebiet MI 2 (Vorentwurf) wurde in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewandelt. Die vorhandenen Baugebiete entlang der Schönebecker Straße werden entsprechend der vorhandenen Nutzungssituation als Mischgebiete festgesetzt, ebenso entlang der Wasserwerkstraße. Auch hier wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die städtebauliche Entwicklung von Wohnen und von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglicht. Wohnen in Mischgebieten hat gegenüber Wohnen im WA-Gebieten einen geringeren Schutzanspruch hinsichtlich Lärm. Insofern bietet die Festsetzung von Mischgebieten eine geeignete Übergangszone.

Beschluss 2.4.: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

#### **2.5. Städtische Werke Magdeburg GmbH vom 26.11.01 (Lfd. Nr. 06)**

Anregungen

Der Straßenquerschnitt Pos. A auf Seite 6 der Begründung (wie auch in den Planteilen A+ B) weist großkronige Bäume auf der Nordseite der Wasserwerkstraße aus. Diese würden die vorhandene 10-kV-Kabelanlage im westlichen Teil der Wasserwerkstraße beeinträchtigen. Dem aus der Diskussion bekannten Argument, dass sich in diesem Bereich bereits Bäume befinden, kann nicht gefolgt werden, da dieser Baumbestand, bezogen auf die Kabelanlage, bereits ein zu beseitigender Missstand ist. Wir bitten um die Festsetzung dieser Flächen als Leitungstrasse.

Abwägung

Die Bäume auf der Nordseite der Wasserwerkstraße sind entfallen. Die Straßenquerschnitte sind jetzt der Begründung als Anlage beigefügt. Da die Kabel in einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, werden keine Leitungstrassen festgesetzt.

Beschluss 2.5.: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

#### **2.6. Städtische Werke Magdeburg GmbH vom 26.11.01 (Lfd. Nr. 06)**

Anregungen

Wie bereits in den Vorgesprächen dargelegt, benötigen wir die Festsetzung einer Versorgungsfläche Elektrizität im südlichen MI 2 (Vorentwurf), nördlich der Wasserwerkstraße. Die neu zu errichtende Trafostation muss an zentraler Stelle im Plangebiet eingeordnet sein, andere nutzbare Flächen sind im Planteil A nicht erkennbar.

Abwägung

Das ehemalige MI 2 wird im aktuellen Plan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Auf die Festsetzung eines Trafostandortes in diesem Bereich wird verzichtet, um eine spätere Bebauung nicht unnötig einzuschränken. Nach § 14(2) BauNVO sind die der Gebietserschließung dienenden

Nebenanlagen in allen Baugebieten zulässig. Zudem befindet sich die Fläche im Eigentum von SWM.

Beschluss 2.6.: Der Anregung wird nicht gefolgt.

### **2.7. Städtische Werke Magdeburg GmbH vom 26.11.01 (Lfd. Nr. 06)**

Anregungen

Weiterhin bitten wir um die Festsetzung der vorhandenen Trafostationen westlich des Asylbewerberheimes, Konflikte sind hier derzeit aber nicht erkennbar.

Abwägung

Die vorhandene Trafostation wird in Planteil A festgesetzt.

Beschluss 2.7.: Der Anregung wird gefolgt.

### **2.8. Städtischer Abwasserbetrieb Magdeburg vom 06.12.01 (Lfd. Nr. 07)**

Anregungen

Zur Altlastenproblematik sollte sorgfältig recherchiert werden, sich daraus ergebende Ergebnisse bzw. Konsequenzen sollten im B- Plan dargestellt werden.

Abwägung

Im Geltungsbereich des B-Plans sind laut Aussage des Umweltamtes keine Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen. Außerhalb des Gebietes wurden auf dem Grundstück der Firma Pape MKW, PAK und AOX im Boden und im dort anstehenden Grundwasser vorgefunden. Das Umweltamt sieht für das Plangebiet keine Untersuchungsschwerpunkte, solange dort keine unterirdischen Auffüllungen erfolgten, die bisher dem Umweltamt nicht bekannt und auch nicht dokumentiert sind.

Beschluss 2.8.: Der Anregung wird nicht gefolgt.

### **2.9. Städtischer Abfallwirtschaftsbetrieb Magdeburg vom 20.11.01 (Lfd. Nr. 11)**

Anregungen

Die Errichtung eines Werkstoffcontainers im Gebiet ist erforderlich, da die derzeit vorhandenen Standplätze unzumutbar weit entfernt liegen und zur Entsorgung nicht ausreichen. Der Containerstellplatz sollte innerhalb des B- Plangebietes auf öffentlichen Flächen festgesetzt bzw. der Geltungsbereich um diesen erweitert werden. Es ist eine Fläche von 10 m x 3 m parallel zur Straße erforderlich und ein Abstand von mind. 20 m zur Wohnbebauung einzuhalten. Der konkrete Standort sollte nochmals abgestimmt werden.

Abwägung

Im Bebauungsplan wird ein Standort für Wertstoffcontainer festgesetzt. Dieser Wertstoffcontainer-Stellplatz grenzt an den Parkplatz des Einkaufsmarktes an. Die Fläche befindet sich im Eigentum der SWM.

Beschluss 2.9.: Der Anregung wird gefolgt.

### **2.10. Magdeburger Stadtgartenbetrieb vom 06.12.01 (Lfd. Nr. 12)**

Anregungen

- Zur textl. Festsetzung 2.1.: Diese Fuß- und Radwegeverbindungen kann nicht als wassergebundene Wegedecke hergestellt werden, wenn die Pflege des Grabens von hier aus erfolgen soll. Die Pflegefahrzeuge benötigen zumindest eine gepflasterte Wegefläche.
- Zur textl. Festsetzung 2.5: In der Karte wurde die Festsetzung der südlichen Straßenbaum-

bepflanzung in WA3, 4 und 5 dargestellt. Der Text muss hier korrigiert werden.

#### Abwägung

- Die Festsetzung 2.1 wird wie folgt korrigiert: "Der öffentliche Fuß- und Radweg (...) dient gleichzeitig als Weg zur Pflege und zur Bewirtschaftung des Biotops, er ist aus wasserdurchlässigem, befahrbaren Material mit einem Abflusswert von 0,8 auszuführen"
- Die Festsetzung im Planteil A und die textliche Festsetzung 2.5. wurden korrigiert und stimmen jetzt überein (Straßenbaumpflanzung im Bereich der jetzigen WA 1-3).

Beschluss 2.10.: Den Anregungen wird gefolgt.

### **2.11. Magdeburger Stadtgartenbetrieb vom 06.12.01 (Lfd. Nr. 12)**

#### Anregungen

Außerdem sollte dieser Weg als Privatweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden, um Instandhaltungskosten zu vermeiden. Die Übernahme dieses Weges durch Amt 66 muss geklärt werden und damit auch der Wegeaufbau.

#### Abwägung

Dieser Rad- und Fußweg ist ein öffentlicher Weg. Da es sich zudem um einen Bewirtschaftungsweg entlang eines Gewässers 2. Ordnung handelt, gibt es eine Unterhaltungslast für den Eigentümer (Eigentümer des Gewässers ist die LH Magdeburg).

Beschluss 2.11.: Der Anregung wird nicht gefolgt.

### **2.12. Magdeburger Stadtgartenbetrieb vom 06.12.01 (Lfd. Nr. 12)**

#### Anregungen

Zur textl. Festsetzung 4.2: 5 Stück Salix alba werden als Straßenbaum innerhalb der Erschließungsstraße festgesetzt. Mit dieser Baumart sind wir nicht einverstanden, da Weiden aufgrund ihrer Brüchigkeit nicht als Straßenbaum geeignet sind. Es muss eine andere Baumart festgesetzt werden. Die Zahl der pflanzbaren Bäume auf dieser Flächen muss auf 2 Stück begrenzt werden.

#### Abwägung

Die vorhandenen Weiden sind zu erhalten, bei Abgang erfolgt eine Neuanpflanzung von 5 Eschen als Ersatz für die vorhandenen Bäume. Die Grünfläche ist mit 26m x 5m für die Pflanzung von 5 Eschen ausreichend.

Beschluss 2.12.: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

### **2.13. Untere Wasserbehörde vom 03.04.02**

#### Anregungen

In diesem Gebiet befinden sich die Sülze und der Graben Wasserwerk, beide sind als Gewässer zweiter Ordnung eingestuft. Daher ist für beide Gewässer ein Gewässerschonstreifen von je 5 m ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Weiterhin muss bei der Planung beachtet werden, dass der Graben Wasserwerk saniert werden soll. Der Gewässerschonstreifen ist nach der Sanierung anzupassen. Für die Sülze ist eine Renaturierung geplant, bei der eine Vertiefung der Grabensohle vorgesehen ist. Diese hat zur Folge, dass sich auch das gesamte Grabenprofil verbreitert. Ein zusätzlicher Schonstreifen von weiteren 5 m ist einzuplanen.

#### Abwägung

Die Gewässerschonstreifen für die vorhandenen Gewässer wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Anpassung der Gewässerschonstreifen nach einer Sanierung bzw. Verbreiterung von Gewässern erfolgt automatisch aufgrund des Fachgesetzes. Im Bebauungsplan erfolgt keine Festsetzung, sondern nur die nachrichtliche Übernahme der vorhandenen rechtlichen Situation.

Beschluss 2.13.: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

## **2.14. Untere Immissionsschutzbehörde vom 28.03.02**

### Anregungen

- In der Stellungnahme vom 16.10.2000 zum Aufstellungsbeschluss wird zur Bewertung der Immissionssituation im Plangebiet die Vorlage einer entsprechenden Begutachtung zum Entwurf des Bebauungsplanes für erforderlich gehalten. Inzwischen sind im nördlichen angrenzenden Gebiet, B- Plan Nr. 458-1 „Sülzeberg Süd“, in dem industrietypisches Gewerbe „bis an den Zaun“ existiert, zwar Veränderungen eingetreten, so hat der Nutzer, Fa. Pape Entsorgung offensichtlich eine Großdisco nicht mehr in Planung, es ist aber bekannt, dass diese Firma und weitere im Plangebiet Nr. 458-1 ansässige Firmen die gewerblichen Flächen durchaus weiterhin industriell nutzen wollen. Die Firma SAB Schrott- und Baustoffrecycling GmbH betreibt eine Anlage zur Aufbereitung von Holzabfällen.

- Die Lärmkontingentierung, die im Rahmen der Bebauungsplanung (Sülzeberg Süd) bearbeitet wurde, ist im Genehmigungsverfahren für diese Anlage und weitere durchaus angewendet worden, die Kontingentierung hat aber für die Fläche „Wasserwerk Buckau“ unter Berücksichtigung der damaligen Nutzung keinen Schutzanspruch (Wohnen) geplant.

Die Firma Förderanlagenbau Magdeburg GmbH (SKET Verseilmaschinen) nutzt andererseits eine Stahlbauhalle dreischichtig im Bestand, dort ist auch diese Kontingentierung nicht angewendet. Aufgrund des räumlichen Zusammenhangs zwischen den Bebauungsplänen ist unter Berücksichtigung § 50 BImSchG für das Gebiet „Wasserwerk Buckau“ nach wie vor eine Begutachtung der Immissionssituation erforderlich.

### Abwägung

- Durch das Ingenieurbüro ECO Akustik wurde ein schalltechnisches Gutachten über die Geräuschemission und -immission durch Verkehr und Gewerbe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erarbeitet. Stand 10.07.2002. Aus dem Gutachten ergeben sich folgende Konsequenzen für den Bebauungsplan:

- Auf Grund der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens über Lärmmissionen durch den Verkehr der Schönebecker Straße sowie durch das vorhandene und geplante Gewerbe (Fa. Pape) im angrenzenden Bebauungsplan Sülzeberg-Süd sind besonders die westlichen und nordwestlichen Bereiche betroffen. Hier werden die zulässigen Werte besonders tagsüber (60 db (A)) überschritten. In den allgemeinen Wohngebieten entlang der Wasserwerksstraße ist daher passiver Schallschutz vorzusehen.

- Die vorhandenen Baugebiete entlang der Schönebecker Straße werden entsprechend der vorhandenen Nutzungssituation als Mischgebiete festgesetzt, ebenso entlang der Wasserwerkstraße. Auch hier wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die städtebauliche Entwicklung von Wohnen und von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglicht.

- Im Schallschutzgutachtens für den Bebauungsplan „Wasserwerk Buckau“ wurden die vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe auf den nördlich angrenzenden Grundstücken berücksichtigt (u.a. SKET Verseilmaschinen). Für die noch freien Gewerbeflächen wurde der flächenbezogene Schallleistungspegel angesetzt, der in dem Bebauungsplan „Sülzeberg Süd“ festgesetzt werden soll. Die Schallschutzbelange sind in dem vorliegenden Gutachten somit ausreichend berücksichtigt.

Beschluss 2.14.: Den Anregungen wird gefolgt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Bürgern und Trägern öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, das Ergebnis der Behandlung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr gem. § 3(2) Satz 4 BauGB mitzuteilen.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		NEIN	X
X						

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche		Finanzierung		Objektbezogene		Jahr der	
	Folgekosten/ Folgelasten		Eigenanteil (i. d. R. = Kreditbedarf)		Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)		Kassenwirk- samkeit	
(Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	ab Jahr							
	keine							
Euro		Euro		Euro		Euro		

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm					
veranschlagt:		Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:			
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:					
				Jahr				Euro					
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr				davon Vermögens- haushalt im Jahr									
	mit		Euro		mit		Euro						
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen									
				Prioritäten-Nr.:									

federführendes Amt 61	Sachbearbeiter Elke Schäferhenrich, Tel. Nr.: 540 5394	Unterschrift AL Dr. Eckhart Peters
--------------------------	--	---------------------------------------

verantwortlicher Beigeordneter	Werner Kaleschky Unterschrift	
-----------------------------------	----------------------------------	--