

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0057/06	Datum 21.02.2006
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	21.03.2006	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	04.04.2006	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	20.04.2006	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligte Ämter Amt 31,Amt 63,Amt 66,FB 62	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Abwägung zum Vorentwurf vorhabenbezogener B-Plan Nr. 134-3.1 **"Lübecker Straße 8"**

Beschlussvorschlag:

Aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung liegen keine Stellungnahmen vor. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 134-3.1 "Lübecker Straße" hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr gemäß § 1 Abs. 7 und § 3 Abs. 2 BauGB mit folgendem Ergebnis geprüft:

1. Der Berücksichtigung von Stellungnahmen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt. Die Abwägung, Anlage zur Drucksache, wird gebilligt.
2. Zur Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

2.1 Landesverwaltungsamt, Ref. 402 (Obere Immissionsschutzbehörde), Stellungnahme vom 17.11.2005

a) Stellungnahme

Das Plangebiet wird durch die Energiezentrale eines benachbarten Unternehmens belastet. Die dafür erteilte Baugenehmigung enthält die Auflage 50 dB(A) einzuhalten. Dieser Wert bezieht sich

auf die vormals gewerbliche Nutzung im Plangebiet. Für das geplante allgemeine Wohngebiet sind 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht einzuhalten. Es ist nachzuweisen, ob dies nach der Realisierung der Auflagen der Baugenehmigung gesichert ist.

b) Abwägung

Die Umsetzung der in der Baugenehmigung enthaltenen Auflagen war an die Errichtung schutzbedürftiger Nutzungen auf dem Nachbargrundstück geknüpft. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet solche Nutzungen. Es fanden frühzeitig Abstimmungen zwischen allen Beteiligten statt und es wurden Gutachten erstellt. Die an der Energiezentrale geplanten Lärmschutzmaßnahmen führen zur Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.2 Landesverwaltungsamt, Ref. 405 (Obere Behörde für Abwasser), Stellungnahme vom 17.11.2005

a) Stellungnahme

Bei der Regenwasserbeseitigung ist auch für die Straßenflächen die Möglichkeit der Versickerung zu prüfen. Die Grünfläche im Westen könnte dafür genutzt werden. Sollten ungünstige Versickerungsbedingungen im oberen Schichtenbereich vorliegen sind durch einen partiellen Bodenaustausch die darunter liegenden durchlässigen Schichten zu nutzen.

b) Abwägung

Eine Prüfung wurde vorgenommen. Die Nutzung der Grünfläche zur Versickerung des Regenwassers ist wegen des von Ost nach West ansteigenden Geländes nicht realisierbar. Die Untergrundverhältnisse wurden ebenfalls untersucht. Sie sind für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Das mit der Abwassergesellschaft abgestimmte und von der unteren Wasserbehörde geprüfte Entwässerungskonzept sieht eine Ableitung des Niederschlagswassers in das vorhandene Netz vor.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.3 SWM (Städtische Werke Magdeburg GmbH), Stellungnahme vom 16.11.2005

a) Stellungnahme

Am bestehenden Schaltwerk sind Baumaßnahmen (Anbauten) vorgesehen. Es sind eine schwerlastfähige Zufahrt mit Wenderadius sowie die Schwerlastbefahrbarkeit bis auf die Lübecker Straße einschließlich Überfahrbarkeit der Gleise erforderlich.

b) Abwägung

Die öffentlichen Erschließungsstraßen werden für den Schwerlastverkehr ausgelegt. Eine Wendemöglichkeit wird nicht geschaffen, da für alle öffentlichen Erschließungsverkehre Ein- und Ausfahrten vorgesehen sind. Der Ausbau der Privatzufahrt von der Lübecker Straße einschließlich der Überfahrbarkeit der Gleise ist nicht Gegenstand der Planung. Auf dem Grundstück des Vorhabenträgers wird ein Grundstückstreifen für die Belange der SWM freigehalten.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird überwiegend gefolgt.

2.4 SWM (Städtische Werke Magdeburg GmbH), Stellungnahme vom 16.11.2005

a) Stellungnahme

Die Baugrenze ist mit 11 m Abstand zur Südseite des Schalthauses festzusetzen. Dazwischen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzuräumen. Die vorhandene Kabeltrasse (vier 10-kV, ein 1-kV Kabel) ist im Bestand zu schützen oder umzuverlegen. Für die Versorgung des Gebietes muss eine Trafostation errichtet werden. Dafür ist eine Fläche festzusetzen.

b) Abwägung

Die 10-kV Trasse wird berücksichtigt. Das 1-kV Kabel wird in Abstimmung mit den SWM ersetzt. Es wird eine bezüglich Lage und Größe abgestimmte Versorgungsfläche festgesetzt.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.5 Amt 31 (Umweltamt) – Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 13.12.2005

a) Stellungnahme

Es wird eine Überarbeitung unter Erhalt der öffentlichen Grünfläche an der Lübecker Straße gefordert. Die Planung widerspricht dem Flächennutzungsplan dessen Begründung die Zielstellung zum Erhalt kleinteiliger Grünflächen in dicht bebauten Stadtteilen enthält.

Die Begründung zur Beseitigung des Grüns ist nicht nachvollziehbar, da auf der Westseite der Lübecker Straße keine einheitliche Gebäudefront existiert.

Es wird gegen das Unterlassungsgebot vermeidbarer Beeinträchtigungen des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen Anhalt verstoßen indem eine funktionsfähige Grünanlage beseitigt und durch eine Grünfläche auf einem anders nicht nutzbaren unattraktiven Restzwickel ersetzt werden soll. Die Frage der Regenentwässerung für die die geplante Grünfläche ggf. genutzt werden muss ist noch nicht geklärt.

b) Abwägung

Der Bebauungsplan befindet sich nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan. Es liegt eine Übereinstimmung der Baugebietsausweisung mit der Bauflächenausweisung des FNP vor.

Eine Weiterführung der Gebäudeflucht an der Lübecker Straße ist nicht mehr vorgesehen.

Aufgrund der Zielstellung ist eine teilweise Inanspruchnahme unvermeidlich. Es wird anteilig Vegetation erhalten und zu einem kleinen Grünbereich ergänzt.

Die Grünfläche ist zurzeit weder ein naturnaher Bereich noch eine städtische Grünfläche mit Aufenthaltsqualität. Die geplante Grünfläche soll auf ca. 3650 m² als öffentliche Parkanlage mit Spielplatz gestaltet werden und wird nicht zur Regenentwässerung genutzt. Die Lage im Westen des Gebietes und die Nachbarschaft zu weiteren Grün- und Gartenflächen führt zu einer hohen Aufenthaltsqualität die an der Lübecker Straße aufgrund der Verkehrsbelastung nie erreicht werden könnte.

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.6 NABU Sachsen-Anhalt, Stellungnahme vom 14.11.2005

a) Stellungnahme

Die leerstehenden Gebäude im Plangebiet sind potentielle Brut- und Quartierplätze für Vögel und Fledermäuse. Es ist nicht nachvollziehbar, dass bei der Ortsbesichtigung kein einziger Brutvogel festgestellt wurde.

b) Abwägung

Die Besichtigung erfolgte durch fachlich qualifizierte Mitarbeiter der unteren Naturschutzbehörde. Das Ergebnis bildete die Grundlage für die Erteilung der Abbruchgenehmigung. Der Abbruch wurde vollzogen.

Beschluss 2.6: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.7 Landesverband Sachsen-Anhalt des Bundes für Natur und Umwelt e. V., Stellungnahme vom 16.11.2005

a) Stellungnahme

Der Landesverband schließt sich der Stellungnahme des NABU an.

b) Abwägung

Die Besichtigung erfolgte durch fachlich qualifizierte Mitarbeiter der unteren Naturschutzbehörde. Das Ergebnis bildete die Grundlage für die Erteilung der Abbruchgenehmigung. Der Abbruch wurde vollzogen.

Beschluss 2.7: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

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 Annette Heinicke, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL Dr. Eckhart Peters
--------------------------	--	---------------------------------------

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