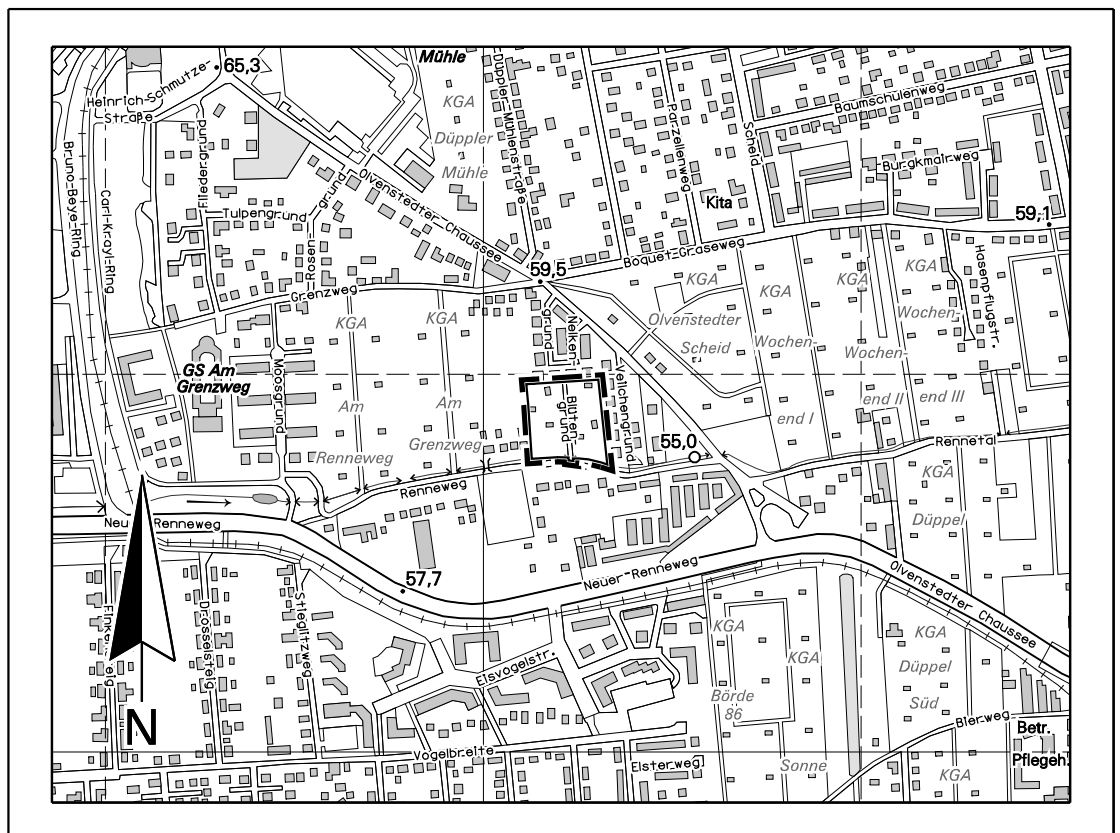


## Behandlung der Stellungnahmen zum Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-6.1

RENNEWEG

Stand: Oktober 2010



Planverfasser:

Fischer

Ing. Büro für Bauwesen

Jahring 51

39 104 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 10/2010

## **ABWÄGUNGSKATALOG TEIL I**

### **1. Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Öffentlichkeit wurde durch Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 16.04.2010 bis 17.05.2010 beteiligt. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

### **2. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.11.2009 und mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 11.12.2009 zum Entwurf gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

#### **2.1. Beteiligte Behörden, Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Evangelische Kirchenleitung der Kirchenprovinz Sachsen  
BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH  
Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe Magdeburg  
Kinderbeauftragte

**2.2. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise**

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme	Behörde, Träger
1	10.12.09	Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung und regionale Entwicklung
2	10.12.09	Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde und Behörde für dem Schwerlastverkehr
3	10.12.09	Landesverwaltungsamt, obere Abfallbehörde
4	10.12.09	Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde
5	10.12.09	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser
6	10.12.09	Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde
7	12.11.09	Vattenfall Europe Transmission GmbH
8	26.11.09	Verbundnetz Gas AG
9	12.11.09	Deutsche Telekom AG
10	27.11.09	Wehrbereichsverwaltung VII
11	12.11.09 und 16.11.09	E.ON Avacon AG/ Bereich Hochspannungsanlagen
12	18.11.09	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH
13	26.11.09	Bischöfliches Ordinariat Magdeburg
14	17.12.09 und 12.05.10	Industrie- und Handelskammer Magdeburg
15	03.12.09	Handwerkskammer Magdeburg
16	01.12.09	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH
17	25.11.09	Verband der Gartenfreunde Magdeburg e.V.
18	13.11.09	Untere Bodenschutzbehörde
19	01.12.09	Untere Immissionsschutzbehörde

**2.3. Beteiligte Behörden, Verbände und Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen**

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Verband, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	10.12.09	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Wasserwirtschaft	Die Nutzung des Gewässerschonstreifens der „Faulen Renne“ bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 94 WG LSA. Die Erneuerung der Überfahrt über die „Faule Renne“ bedarf ebenfalls einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 93 WG LSA durch die untere Wasserbehörde.	Der Hinweis auf die Genehmigungspflicht nach § 94 WG LSA wurde in die Begründung und in Planteil B/ Textliche Festsetzungen aufgenommen. Durch den Erschließungsvertrag wird der Erschließungsträger verpflichtet, die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.	Kein Beschluss erforderlich.
2	27.11.09 und 06.05.10	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	Zu dem Vorhaben wird aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege mitgeteilt, dass von Seiten des Landesamtes keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben bestehen. Aus dem betroffenen Bereich sind – mit Ausnahme eines undatierten Einzelfunde ca. 100 m nordwestlich des beplanten Gebietes keine archäologischen Denkmale bekannt. Bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist. Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine Bedenken.	Dieser Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.

3	14.12.09	Landesamt für Geologie und Bergwesen	Die zur frühzeitigen Trägerbeteiligung formulierten Hinweise wurden prinzipiell berücksichtigt. Es erfolgt der Hinweis, dass im Plangebiet insgesamt ungünstige Versickerungsbedingungen bestehen. Es werden Hinweise zur Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes gegeben. Die Einbeziehung eines erfahrenen Ingenieurbüros wird empfohlen.	In die Begründung zum Bebauungsplan wurde aufgenommen, dass jeder Bauherr die Möglichkeit zur Versickerung eigenständig zu prüfen und ggf. einen Ausnahmeantrag bei der unteren Wasserbehörde zu stellen hat. Für den Fall, dass eine Versickerung nicht erfolgen kann, wird die Möglichkeit des Anschlusses an den Regenwasserkanal vorgesehen. Die wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung des Niederschlagswassers in die Faule Renne wurde mit Bescheid vom 15.02.10 durch die untere Wasserbehörde erteilt.	Kein Beschluss erforderlich.
4	15.12.09	Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, Flussbereich Schönebeck	Der 5m-Gewässerschonstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Errichtung eines Zaunes oder einer Hecke ist in 0,5m-Abstand zur Böschungsoberkante erlaubt.	Der 5m-Gewässerschonstreifen ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Bei der Festsetzung zur Pflanzung einer Hecke entlang der „Faule Renne“ wurde der Abstand von 0,5m berücksichtigt.	Kein Beschluss erforderlich.
5	10.12.09 und 18.05.10	Städtische Werke Magdeburg GmbH	<u>Gasversorgung/ Wasserversorgung:</u> Zustimmung <u>Elektroversorgung:</u> Zustimmung <u>Wärmeversorgung und Info-Anlagen:</u> Zustimmung <u>Abwasserentsorgung:</u> (im Namen und im Auftrag der AGM) Regenwasser: Mit der Anbindung des Überlaufs der Rigolenentwässerung vom	Die Anwohner des Nelkengrundes wurden mit Schreiben vom 18.08.09 durch den	Kein Beschluss erforderlich.

			<p>Nelkengrund ergibt sich eine Entgeldpflicht der Anwohner.</p> <p><u>Schmutzwasserentsorgung</u> Die neue Schmutzwasserleitung des Baugebietes soll laut Begründung im freien Gefälle bis zur Anbindung Renneweg geführt werden. Der Planverfasser hat wahrscheinlich geprüft, dass dies möglich ist.</p>	<p>Erschließungsträger über die Schaffung der Möglichkeit zur Anbindung informiert. Daraufhin fand am 10.09.09 eine Bürgerversammlung unter Teilnahme von Vertretern der SWM GmbH und der Stadtverwaltung statt, in welcher auch über eventuelle Entwässerungskosten informiert wurde. Mit Schreiben vom 08.10.2009 erklärten die Anwohner des Nelkengrundes ihre Zustimmung zur Anbindung. Die wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung des Niederschlagswassers in die Faule Renne wurde mit Bescheid vom 15.02.10 durch die untere Wasserbehörde erteilt.</p> <p>Der Vorhabenträger hat eine qualifizierte Entwässerungsplanung erstellen lassen. Diese wurden den Städtischen Werken nochmals zur Genehmigung vorgelegt.</p>	
6	19.11.09	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	Im Bereich der Kartengrundlage ist das Aktenzeichen A18/1-10159/09 für die Vervielfältigungserlaubnis zu ergänzen.	Das Aktenzeichen wurde ergänzt.	Kein Beschluss erforderlich.
7	26.11.09	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Nord	Ein geringer Teil der angefragten Fläche (nordöstliche Ecke) wird von einem als ehemaliges Bombenabwurfgebiet ausgewiesenem Bereich erfasst. Vor Beginn von erdeingreifenden Maßnahmen sollte das Vorhandensein von Bombenblindgängern geprüft werden.	Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Planteil B/ Textliche Festsetzungen aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.

8	20.11.09	Untere Wasserbehörde	<p>Die Begründung ist wie folgt zu ändern:          „Sollte ein Versickern in den Untergrund durch ungünstige Bodenverhältnisse nicht möglich sein, so ist das anfallende Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal abzuführen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist durch ein aktuelles Bodengutachten nachzuweisen.          Durch den Bauherrn und Betreiber des neu geplanten Regenwasserkanals ist für die abzuleitenden Menge Niederschlagswasser aus dem öffentlichen und privaten Bereich eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.“</p>	<p>Der 2. Satz des 3. Absatzes auf Seite 5 der Begründung wurde entsprechend ausgetauscht.          Die wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung des Niederschlagswassers in die „Faule Renne“ wurde mit Bescheid vom 15.02.10 durch die untere Wasserbehörde an den Erschließungsträger erteilt.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
9	27.11.09	Untere Naturschutzbehörde	<p>Es wird angeregt, das Bebauungsplanverfahren zurückzustellen und zunächst den Flächennutzungsplan zu ändern.          Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, sondern widerspricht wesentlichen Inhalten desselben.          In der Begründung zum Bebauungsplan wird entgegen der Rechtslage die Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplans negiert.</p> <p>Angesichts weiterer Planungen zur Nutzungsänderung von Kleingartenanlagen sollte der Hauptaspekt der FNP-Änderung eine neue Kleingartenkonzeption unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sein, der selbstverständlich auch vor Kleingärtnern nicht Halt macht. Gegenstand dieser Änderung könnte dabei auch die Nutzungsänderung des Plangebietes sein.</p> <p>Grundsätzlich ist es anzuzweifeln, dass der FNP seine Bindungswirkung gegenüber der verbindlichen Bauleitplanung erst ab einer Fläche von 1 ha und größer entfaltet. Auf die Darstellung kleinerer Flächen wurde in der Planzeichnung des FNP an manchen Stellen aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichtet. Der Erläuterungsbericht zum FNP macht zum Umgang mit kleineren Flächen, insbesondere auch Kleingärten,</p>	<p>Eine Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurde mit gleichem Inhalt zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegeben.          Eine Abwägung wurde vorgenommen. Die Beschlussfassung des Stadtrates über den Abwägungsvorschlag erfolgte am 25.03.2010. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.</p> <p>Neue Hinweise und Anregungen wurden nicht vorgebracht.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

		<p>(noch untere Naturschutzbehörde)</p>	<p>unmissverständliche Vorgaben, die auch für das Plangebiet gelten. Daraus geht insbesondere hervor, dass es sich nicht um einen Grenzwert für die Beachtlichkeit der Darstellung handelt, sondern nur um eine ungefähre Größe, die den praktischen Umgang mit dem Plan erleichtern soll. Die Konsequenzen, die in der Begründung zu diesem Bebauungsplan abgeleitet werden, können wegen der Aussagen im Erläuterungsbericht zum FNP insbesondere für Kleingärten ausdrücklich nicht gezogen werden. Der Erläuterungsbericht zum FNP lässt darüber hinaus eine bestimmte planerische Konzeption zum Umgang mit Kleingärten erkennen. Auf Seite 72 heißt es unter anderem:  <i>„Aus dem relativ hohen Versorgungsgrad kann nicht die Schlussfolgerung gezogen werden, dass Kleingartenanlagen für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden können. ... Ziel im Rahmen des Flächennutzungsplanes ist deshalb der Erhalt aller Kleingartenanlagen. ... Im Flächennutzungsplan werden alle zu erhaltenden Kleingartenanlagen mit dem Symbol ‚Kleingärten‘ dargestellt. Bei einer Größe von mehr als 1 ha erfolgt zusätzlich die Darstellung der tatsächlichen Ausdehnung als Grünfläche.“</i>                  Damit weist der FNP der verbindlichen Bauleitplanung klar und unmissverständlich die Aufgabe zu, Kleingartenanlagen jedweder Größe, also auch unter 1 ha Fläche zu sichern.                  Der FNP zeigt laut Abwägung den Kleingartenbestand aus dem Jahr 2000, von dem <i>„im Laufe der Jahre einzelne Bereiche dieser Kleingartenanlagen einem Änderungsbegehren in Richtung Wohnnutzung unterfallen“</i> seien. Dies <i>„entstand immer dort, wo unmittelbar an die Kleingartenanlage Wohnbebauung grenzt“</i> (Zitat Abwägung 1. TÖB-Beteiligung). Dies trifft auf eine Vielzahl von Kleingartenanlagen im gesamten Stadtgebiet zu, die nach dieser Logik alle zur Disposition stünden, falls eine Bauland-Entwicklungsgesellschaft sie in ihren Besitz brächte.                   In § 1 (3) Satz 1 BauGB heißt es: <i>„Die Gemeinden haben die</i></p>		
--	--	---	--	--	--



		<p>(noch untere Naturschutzbehörde)</p>	<p><i>Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</i>“ Die Erforderlichkeit der Planaufstellung ist hier nicht erkennbar. Gesamtstädtisch gesehen gibt es keinen Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen, sondern ein erhebliches Überangebot derselben. Die Tatsache, dass eine privatwirtschaftlich tätige Gesellschaft die Fläche unter der spekulativen Annahme erworben hat, dass aus ihr Bauland werden könnte, rechtfertigt noch nicht die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dies gilt um so mehr, als der Bebauungsplan im Widerspruch zu den Aussagen des FNP steht.</p> <p>Belang der Naturschutzbehörde ist es, vor allem im siedlungsnahen Bereich ausreichend Flächen für die Erholung bereit zustellen (§2(1)Nr. 13 Satz 5 BNatSchG). Wohnortnahe Kleingartenanlagen in überschaubarer Größe mit einer familiären Atmosphäre wie im Plangebiet sind nach wie vor äußerst beliebt. Leerstandsprobleme stellen sich zuerst in großen peripher gelegenen Kleingartenanlagen ein, die nur über den motorisierten Individualverkehr erreichbar sind. Sozial Schwache, Menschen mit Behinderung und Senioren sind auf eine zentrale Versorgung mit entsprechenden Flächen angewiesen bzw. werden durch die derzeitige Praxis als erste von der Nutzung von Kleingärten ausgegrenzt.</p> <p>Das Plangebiet ist Teil des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes K-18 ist. Planungsziel dieses Bebauungsplanes ist der Erhalt der Kleingärten. Eine Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses ist im Umweltamt nicht aktenkundig. Das erklärte Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg ist es demnach, diese Fläche in ihrem Bestand zu erhalten.</p> <p>Planungsanlass für mehrere Änderungen des Flächennutzungsplans wie z.B. die 10. Änderung waren laut</p>		
--	--	---	--	--	--

		(noch untere Naturschutzbehörde)	<p>Begründung zu der entsprechenden Drucksache „<i>die wirtschaftlichen, strukturellen und demografischen Veränderungen seit der Wende</i>“. Diese äußern sich in einem erheblichen Anteil brachliegender Gewerbeflächen, Wohnungsleerstand und dem Beginn der Entwicklung einseitiger Bevölkerungsstrukturen. Für neue Wohnbauflächen gibt es keinerlei Bedarf. Auf Seite 16 der Begründung zur 10. Änderung heißt es zu diesem Thema: „<i>Unter dem Aspekt des Schrumpfens sollen die Stadtstrukturen Magdeburgs von außen nach innen zukunftsfähig aus- und rückgebaut werden. Der Leerstand hat mit einem Umfang von etwa 30 % in der Neuen Neustadt und 29 % in der Alten Neustadt Dimensionen angenommen, denen mit strategischen Überlegungen begegnet werden muss.</i>“ Es ist nicht nachvollziehbar dargestellt, inwieweit die weitere Erhöhung des Überangebotes Ausdruck dieser strategischen Überlegung ist.</p> <p>Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass durch die Umwandlung der Geschosswohnungsflächen in Neu-Olvenstedt noch erhebliche Flächen mit vorhandener hervorragender verkehrlicher und sonstiger Erschließung auf den Markt sind. Im Gegensatz zum Plangebiet sind diese Flächen ohne weitere Eingriffe in Natur und Landschaft bebaubar. Die Umwandlung des Plangebiets in Bauland ist wegen des fehlenden Bedarf ein vermeidbarer und damit unzulässiger Eingriff im Sinne von § 20 (1) NatSchG-LSA. Das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme gemäß § 1a (1) BauGB würde dadurch ebenfalls verletzt.</p> <p>Auch für die bisher eher schleppende Vermarktung bereits entwickelter Baugebiete für Einfamilienhäuser ist die hier vorgesehene weitere Erhöhung des Überangebots kontraproduktiv. Die Konkurrenz zu bereits bestehenden Baugebieten verzögert</p>		
--	--	----------------------------------	---	--	--

			oder verhindert den zügigen Abschluss ihrer städtebaulichen Entwicklung. Die aus städtebaulicher wie naturschutzrechtlicher Sicht erwünschte Revitalisierung von Brachen und Abrissflächen wird durch dieses Vorgehen verhindert.		
10	14.12.09	Untere Denkmalschutzbehörde	Es wird folgender Hinweis gegeben: Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldepflicht bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder beim Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt.	Der Hinweis wurde in die Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 6 „Denkmalpflegerische Belange“ aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.
11	11.12.09	Untere Bauaufsichtsbehörde	Die Abstände der Baugrenzen zu den Straßen wurden nicht vermaßt. Die Maße sind einzutragen. Die Festsetzung von 2 Vollgeschossen ohne Festsetzung einer max. Gebäudehöhe lässt nicht nur den Bau von zwei voll nutzbaren Ebenen mit einem horizontalen Dach zu. Es ist auch die Errichtung eines weiteren Geschosses, welches kein Vollgeschoss ist, mit Aufenthaltsräumen möglich.	Die Maße wurden ergänzt.  Die Festsetzung soll Flexibilität für die Bauherren gewährleisten und der Umgebungsbebauung entsprechen.	Kein Beschluss erforderlich.