

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0082/15	Datum 05.03.2015
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	05.05.2015	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	09.06.2015	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	18.06.2015	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	09.07.2015	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 31, Amt 63, Amt 66, FB 23, FB 62	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 301-4B "Mittlerer Rennebogen"

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 301-4 „Rennebogen“ vorgebrachten Anregungen, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 301-4B betreffen, sowie die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 301-4B "Mittlerer Rennebogen" und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 7 und § 3 Abs. 2 BauGB mit folgendem Ergebnis geprüft:

Der Berücksichtigung von Stellungnahmen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt. Die Abwägung, Anlage zur Drucksache, wird gebilligt.

Die gefassten Einzelbeschlüsse der Zwischenabwägung aus der DS0027/14 (Beschluss-Nr. 105-004(VI)14) wurden überprüft und bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung.

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr beschließt vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung des Stadtrates über die vorgebrachten Stellungnahmen (Abwägungskatalog).

Zur Behandlung der Stellungnahmen ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

2.1 Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 17.03.2008 (sh. Abwägungskatalog Teil I, lfd. Nr. 23)

Anregung: Anregung, die Bauflächen, die im Geschosswohnungsbau mit Fernwärme versorgt wurden, wieder an diese Versorgungen anzuschließen.

Abwägung: Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEGWärmeG) müssen Bauherren für eine anteilige Deckung des Wärmebedarfs aus erneuerbaren Energien Sorge tragen. Der Bebauungsplan ermöglicht eine optimale Ausrichtung der zukünftigen Wohngebäude zur Nutzung regenerativer Energieformen (Solarthermie und Fotovoltaik). Auch Erdwärmeanlagen sind grundstücksspezifisch in Abhängigkeit von den Ergebnissen des jeweiligen Baugrundgutachtens möglich. Ein Anschluss- und Benutzungszwang für ein Fernwärmenetz ist nur dann rechtmäßig, wenn er einen zusätzlichen Nutzen verspricht. Die Anordnung für ein Fernwärmenetz nach § 16 EEGWärmeG ist rechtlich im Rahmen eines Bebauungsplanes nicht möglich.

Beschluss 2.1: Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.2 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit/ Bürger 1 (Nachbareigentümer) vom 05.12.2014 (sh. Abwägungskatalog Teil II, lfd. Nr. 1)

(1) Anregung:

Bürger 1 befürchtet bei einer Kappung der Drainageleitungen, welche seine Grundstücke und die darauf befindlichen Gebäude drainiert, eine Vernässung derselben. Durch Ansteigen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr der Vernässung der Baukörper und damit auch ein dauerhafter Schaden für den Antragsteller. Er pocht auf eine Ersatzlösung und verweist auf entsprechende einzuhaltende Rechtsgrundlagen.

Zu (1) Abwägung:

Die im B-Plan-Geltungsbereich vorhandenen Leitungen sind den Grundstückseigentümern zuzuordnen und liegen damit in deren Zuständigkeit und Verantwortung, da keine Leitungsrechte zugunsten Dritter eingetragen sind. Die Drainageleitungen liegen ebenfalls nicht in der Zuständigkeit der SWM/ AGM.

Evtl. technische Maßnahmen zur Drainierung der Flurstücke bzw. der Verbleib der Drainageleitungen im Boden sind nach Prüfung der Sachlage als ein rein privatrechtlicher Belang anzusehen.

Nach der Auslegung wurde der Entwurf geringfügig geändert. Es erfolgte eine erneute beschränkte Beteiligung der Betroffenen. Im Bebauungsplan wird auf die vorhandene Bestandssituation der Drainageleitungen hingewiesen und mögliche technische Maßnahmen aufgeführt. Es wird auf eine mögliche Vernässung der Baugrundstücke hingewiesen. Weiterführende Festsetzungen können im Bebauungsplan nicht getroffen werden, da dies ein Eingriff in ein rein privatrechtliches Nachbarschaftsverhältnis darstellen würde, woraus sich evtl. Ersatzansprüche gegenüber der LH Magdeburg herleiten ließen. Eine Einigung über den zukünftigen Verbleib der Drainageleitungen kann ausschließlich auf privatrechtlicher Grundlage zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern erfolgen.

(2) Anregung:

Bürger 1 erklärt sich bereit an einer gemeinsamen Beratung aller Betroffenen teilzunehmen, mit der Zielstellung die Funktionsfähigkeit der Drainageleitungen aufrecht zu erhalten.

Zu (2) Abwägung:

Eine Einigung über den zukünftigen Verbleib der Drainageleitungen kann ausschließlich auf privatrechtlicher Grundlage zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern erfolgen.

(3) Anregung:

Aus Sicht von Bürger 1 gewährleistet eine Umverlegung der Drainageleitung im Bereich des Plangebietes auch weiterhin ein Fortleiten des Dränwassers der eigenen Flurstücke.

Zu (3) Abwägung:

Wie aus den Bestandsplänen der SWM/ AGM zu entnehmen ist, dient die Drainageleitung, die im Gebiet verläuft nur noch der Durchleitung von Dränwasser von XXX (Bürger 1). Eine Einigung über eventuelle technische Maßnahmen der Drainageleitungen kann nur zwischen den Nachbareigentümern erfolgen.

(4) Anregung:

Bürger 1 erläutert ausführlich die Intention der Drainageleitungen während der Neubebauung von Neu Olvenstedt zu DDR-Zeiten. Im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten wurde ein abgestimmtes Gesamtsystem für das gesamte Areal erstellt.

Zu (4) Abwägung:

Durch den umfangreichen Rückbau des Geschosswohnungsbaus in den letzten Jahren ist nicht bekannt, inwieweit das damals erstellte Gesamtsystem noch intakt ist. Der Verbleib der damals gesetzten Revisionsschächte an den zu entwässernden Gebäuden und die Drainageleitungen sind nur lückenhaft dokumentiert.

Es ist stark anzuzweifeln, ob noch von einem funktionierenden Gesamtsystem der Drainageleitungen die Rede sein kann.

(5) Anregung:

Bürger 1 zielt auf eine Gesamtverantwortung der beteiligten Nachbarn ab. Er lehnt eine Kappung der Drainageleitung ab und vermutet einen Anstieg des Grundwasserspiegels auf seinem Grundstück, wodurch eine Vernässung der Baukörper entstehen könnte.

Zu (5) Abwägung:

Eine unabgestimmte Kappung der Leitungen ist nicht vorgesehen.
Der Erschließungsträger sieht eine nachbarschaftliche Einigung hierzu vor.

(6) Anregung:

Bürger 1 fordert ein umfassendes hydrologisches Bodengutachten und bezieht sich weiterhin auf zivilrechtlichen Möglichkeiten.

Er bezieht sich weiterhin auf das Wasserhaushaltsgesetz und die damit zuständige Behörde.

Er ist der Meinung, dass eine entsprechende notwendige Bewilligung der zuständigen Behörde nicht vorliegt.

Die betroffenen Nachbarn sind aufgefordert eine einvernehmliche, gemeinsame technische und rechtliche Lösung zu finden.

Zu (6) Abwägung:

Im Bebauungsplan wird auf die Notwendigkeit der Erstellung eines standortspezifischen Bodengutachtens hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit und der Standfestigkeit hingewiesen. Die zuständige Behörde – Untere Wasserbehörde- stimmte dem B-Planentwurf im Rahmen der Betroffenenbeteiligung ohne Einwände zu.

Bereits im Februar 2014 gab es einen Abstimmungstermin sämtlicher Anrainer der betreffenden Drainageleitung in den Räumlichkeiten des Stadtplanungsamtes, die jedoch zu keiner einvernehmlichen Lösung führte.

(7) Anregung:

Bürger 1 ist nicht informiert über den Leitungsverlauf der Drainageleitung und eventuelle Anrainer derselben. Er fordert einen Eigentümer ZZZ (Bürger 3) im Plangebiet dazu auf, die Kappung der Drainageleitung zu unterlassen. Bürger 1 empfiehlt eine einvernehmliche Lösung aller Beteiligten herbeizuführen.

Zu (7) Abwägung:

Die Leitungsanlage der Drainageleitungen kann durch den Eigentümer bei den Städtischen Werken abgefordert werden, die diese Leitungen in ihren Bestandsplänen darstellen, obwohl es sich nicht um Leitungen der SWM/ AGM handelt.

s.o. zu (6): Bereits im Februar 2014 gab es einen Abstimmungstermin sämtlicher Anrainer der betreffenden Drainageleitung in den Räumlichkeiten des Stadtplanungsamtes, die jedoch zu keiner einvernehmlichen Lösung führte.

Beschluss 2.2: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

2.3 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit/ Bürger 1 (Nachbareigentümer) vom 13.02.2015 (sh. Abwägungskatalog Teil II, lfd. Nr.2)

(1) Anregung:

Der Nachbareigentümer bemängelt, dass im Bebauungsplan keine Festsetzung zu den Drainageleitungen getroffen wird. Er beruft sich auf die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 19.12.2013, worin diese den Erhalt der Drainageleitungen fordert, um mögliche Vernässungen durch Beschädigung der Drainageleitung oder den gänzlichen Rückbau der Leitung zu vermeiden.

Zu (1) Abwägung:

Im Rahmen der TöB hatte die Untere Wasserbehörde den Erhalt der Drainageleitungen gefordert. Jedoch wurde in der nach Auslegung erfolgten Betroffenenbeteiligung eine Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde abgegeben, worin diese dem Bebauungsplanentwurf ohne Einwände zustimmt.

(2) Anregung:

Seiner Meinung nach wird die Lösung der Problematik auf die Privateigentümer abgewälzt ohne die Bekanntgabe des Gesamtsystems der Drainageanlage. Er legt ausführlich ein Szenario dar, wonach durch das teilweise Entfernen von Leitungen auf Nachbargrundstücken eine Vernässung der eigenen Bestandsbebauung erfolgen würde.

Zu (2) Abwägung:

Die Leitungsanlage der Drainageleitungen kann durch den Eigentümer bei den Städtischen Werken abgefordert werden, die diese Leitungen in ihren Bestandsplänen darstellen, obwohl es sich nicht um Leitungen der SWM/ AGM handelt. Nach diesen Plänen dient die Drainageleitung, die im Gebiet verläuft nur noch der Durchleitung von Dränwasser von XXX (Bürger 1).

Die auf den Flurstücken im Boden vorhandenen Leitungsanlagen sind den Grundstückseigentümern zuzuordnen und liegen damit in deren Zuständigkeit, da keine Leitungsrechte zugunsten Dritter eingetragen sind.

Die Drainageleitungen liegen ebenfalls nicht in der Zuständigkeit der SWM/ AGM. Nur XXX (Bürger 1) leitet Dränwasser durch (s.o.), hat aber in den Gesprächen im Stadtplanungsamtes keine Bereitschaft gezeigt, die Leitungen zu übernehmen und entsprechende Leitungsrechte zu verhandeln.

(3) Anregung:

Bürger 1 ist der Meinung, dass lt. Bestandsplan der Leitungsanlagen an den nördlichen Anschlusspunkten (Punkte A und B) der Drainageleitungen weitere Anbindungen Dritter existieren.

Zu (3) Abwägung:

Die Drainageleitung an Punkt A verläuft nicht über das Plangebiet und ist daher nicht relevant. Bei der Leitungsanlage durch Punkt B handelt es sich um eine Regenwasserleitung, die im Bereich des Sternbogens, also außerhalb des Plangebietes aufgebunden wird. Die von Bürger 1 angegebenen Leitungen sind demnach beide für das Bauleitplanverfahren nicht relevant.

Der Beginn der tatsächlichen Drainageleitung, welche über das Plangebiet verläuft und der Drainierung der Gebäude von XXX (Bürger 1) dient, befindet sich an der südlichen Gebäudeecke des Bruno-Beye-Ringes 43 (Eigentum XXX (Bürger 1)). Die Drainageleitung quert in ihrem Verlauf von Nord nach Süd ein städtisches Grundstück, auf welchem sich jedoch keine Bebauung befindet, die zu entwässern ist, bzw. die auf die Drainageleitung aufbindet. In ihrem weiteren Verlauf führt die Drainageleitung dann über das Plangebiet.

(4) Anregung:

Der Bürger 1 sieht bei einer Kappung der Drainageleitung das Problem des Zulaufens von Schichten/- Grundwasser auf den eigenen Grundstücken.

Zu (4) Abwägung:

Eine unabgestimmte Kappung ist nicht vorgesehen. Der Erschließungsträger sieht eine nachbarschaftliche Einigung vor.

(5) Anregung:

Bürger 1 beruft sich nochmals auf die 1. Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde. Der Nachbareigentümer beruft sich auf die Möglichkeit des Erhalts der Drainageleitungen und fordert dazu auf das Bauleitplanverfahren darauf abzustimmen und abzustellen.

Zu (5) Abwägung:

s.o. zu (1): Die Untere Wasserbehörde stimmt in ihrer Stellungnahme vom 11.02.2015 dem Bebauungsplanentwurf ohne Bedenken zu.

(6) Anregung:

Bürger 1 beruft sich auf die Begründung des Entwurfs, in welcher die Möglichkeit erläutert wird, dass eine Bebauung des Plangebietes auch bei Erhalt der Drainageleitungen möglich wäre. Bürger 1 fordert auf, die weitere Verfahrensweise und die Planung auf diese Lösungsmöglichkeit abzustimmen und abzustellen.

Zu (6) Abwägung:

Der Hinweis dient lediglich dazu, darzustellen, dass eine Realisierung des Bebauungsplanes aufgrund der bestehenden Drainageleitungen grundsätzlich möglich ist, es aber einer Übernahme des Leitungsrechtes bedarf. Insofern ergibt sich keine Pflicht zur Klärung im Planverfahren.

(7) Anregung:

Zuletzt führt er die Möglichkeit eines Normkontrollverfahrens auf und strebt eine Einigung unter den betroffenen Ämtern und Eigentümern vor Satzungsbeschluss des B-Planes an.

Zu (7) Abwägung:

Nach Abstimmung mit dem Fachdienst Baurecht (FB 62) ist eine Festsetzung im Bebauungsplan, die z.B. die Drainageleitungen festsetzt, nicht möglich. Hieraus würde sich eine Benachteiligung für den betroffenen Grundstückseigentümer ergeben. Aus Sicht des Stadtplanungsamtes kann der Erhalt der Drainageleitung zu einer Wertminderung des Grundstückes führen.

Von Seiten des Stadtplanungsamtes ist bereits ein Versuch der Abstimmung der betroffenen Parteien erfolgt, der aber zu keiner einvernehmlichen Lösung führte. Weitere Abstimmungen sind zwischen den privaten Grundstückseigentümern zu führen.

Beschluss 2.3: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

2.4 Stellungnahme der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH - AGM vom 19.12.2013 (sh. Abwägungskatalog Teil II, lfd. Nr.21)

(1) Anregung:

Das Regenwasser verbleibt auf den privaten Grundstücken zur Versickerung und Speicherung (z.B. für die Gartenbewässerung). Ausnahmen der Regenwassereinleitung sind nachweispflichtig.

Zu (1) Abwägung:

Da das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt nur eine eingeschränkte Eignung des Untergrundes für die Versickerung sieht, wurde in § 7 der textlichen Festsetzungen geregelt.

Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, besteht eine Entsorgungspflicht der AGM entsprechend dem Konzessionsvertrag LH Magdeburg und der SWM Magdeburg.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, vom Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	X	ja		nein
Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
		ja, Nr.		X		nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt					
	JA		NEIN			

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

--

Buchwert in €:

--

Datum Inbetriebnahme:

--

Anlage neu

JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt/Fachbereich 61	Sachbearbeiter Claudia Schäffer, Tel. Nr.: 540 5394	Unterschrift AL / FBL stellv. AL Stephan Herrmann
---	---	--

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) VI	Unterschrift Dr. Dieter Scheidemann
--	-------------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	28.08.2015
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 02.05.2013 die Fortführung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 301-4 „Rennebogen“ für den Teilbereich Nr. 301-4B „Mittlerer Rennebogen“ beschlossen. Dazu erfolgte eine Zwischenabwägung der naturschutzrechtlichen Belange, die beschlossen wurde (siehe Beschluss-Nr. 105-004(VI)14).

Nach erfolgter Auslegung (07.12.2014-08.12.2014) wurde der Entwurf geringfügig ergänzt und anschließend eine verkürzte Betroffenenbeteiligung durchgeführt.

Die dabei eingegangenen Stellungnahmen wurden stellenweise in den Bebauungsplan übernommen.

Mit der vorliegenden Drucksache sind weitere Stellungnahmen abzuwägen und alle abwägungsrelevanten Stellungnahmen dem Stadtrat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nochmals vorzulegen.

Die Satzung soll mit der nachfolgenden Drucksache DS0084/15 beschlossen werden.

Anlagen:

DS0082/15 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen