

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0052/15	Datum 16.02.2015
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	21.04.2015	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	05.05.2015	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	18.06.2015	öffentlich	Vorhaltsbeschluss
Stadtrat	25.06.2015	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Zwischenabwägung zum Bebauungsplan Nr. 368-1A "Kümmelsberg Westseite", Teilbereich A

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 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.

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 Bürger 1

Schreiben vom 19.01.2015

a) Stellungnahme:

1. Regenrückhaltebecken

Es werden existenzielle Probleme durch die Versickerung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen des gesamten Bebauungsgebietes in 15 m Abstand zum Wohnhaus befürchtet. Der Grund- / Schichtenwasserspiegel wird unnatürlich angehoben und verursacht eine Vernässung des Grundstücks, massive Schäden am Haus und gesundheitliche

Beeinträchtigungen. Es ist nicht nachvollziehbar, dass das Rückhaltebecken an der B-Plangrenze aus Gründen der Kosteneinsparung beim Bau des Kanalnetzes unter hydrologisch ungünstigen Voraussetzungen errichtet wird. Die Problematik des Regenwasserabflusses des gesamten Plangebietes geht zu Lasten der Bestandeseigentümer der Gersdorfer Straße.

2. Wassersituation Bebauungsfläche Flur 333, Flurstücke 10206, 10207 und östl. Flurstück
Auf den o. g. Flurstücken bildeten sich im Beobachtungszeitraum (10 Jahre) nach Starkniederschlägen große Wasserflächen. Es dauerte Wochen bis das Wasser versickert / verdunstet war.

Es wird die Vermutung geäußert, dass vor einer Bebauung eine Aufschüttung des Geländes nötig ist. Dadurch würden die südlich angrenzenden Grundstücke zu einer morphologischen Senke werden und die Gefahr bestehen, dass große Wassermengen aus dem Bebauungsplangebiet auf die Grundstücke bzw. in die Keller fließen.

3. Grünstreifen /Pappeln

An der südlichen Bebauungsplangrenze stehen Pappeln und andere Bäume als Randbepflanzung. Die Bäume wirken sich positiv auf den Bodenwasserhaushalt aus und dienen als Wind- und Lärmschutz. Der komplette Wegfall der Bepflanzung kann sich negativ auf den Bodenwasserhaushalt auswirken, zuungunsten der Anlieger.

Im Vorentwurf, der am 22.01.13 vorgestellt wurde, war die Erhaltung des Grünstreifens vorgesehen, nicht mehr in der im Dezember 2014 vorgelegten Fassung. Offenbar gab es bereits Planungen, welche die vorhandenen Standortbedingungen stärker berücksichtigt haben als nunmehr der Fall ist. Dies ist nicht nachvollziehbar. Es wird erwartet, dass auch die Bedürfnisse der Alteigentümer berücksichtigt werden. Das ist bei der Realisierung des geplanten Vorhabens nicht der Fall.

b) Abwägung:

1.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, der Erschließung eines Baugebietes und der Bebauung der Grundstücke ist im jeweiligen Rahmen Sorge dafür zu tragen, dass keine Schäden an Nachbargrundstücken entstehen. Das Regenwasserrückhaltebecken ist erforderlich, da das Niederschlagswasser dezentral entsorgt werden muss, nicht aus Kostengründen, sondern weil das vorhandene Kanalnetz (Mischwasserkanal Irxleber Straße) kein zusätzliches Niederschlagswasser aufnehmen kann. Weitere Vorfluter oder Kanäle stehen nicht zur Verfügung. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird nicht in Gänze in das Becken geleitet. Es werden straßenbegleitend verlaufende Versickerungsmulden angeordnet. Für das Gebiet wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches durch Fachplanungen weitergeführt und qualifiziert wird. In diesem Rahmen sind auch die vorgeschriebenen Nachweise zu erbringen (wasser-rechtliche Erlaubnis usw.).

2.

Für das Bebauungsplangebiet wird auch eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Das Bodengutachten und die anderen damit im Zusammenhang stehenden Fachplanungen stellen sicher, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser dort verbleibt und nicht zu Schäden an benachbarten Grundstücken führt. Ob Aufschüttungen erforderlich sind, kann nicht gesagt werden. Aber auch in einem solchen Fall sind Vorkehrungen zu treffen, die verhindern, dass Flächen außerhalb des Plangebietes beeinträchtigt werden.

3.

Der Baumbestand wurde geprüft. Einzelne Bestandsbäume können erhalten bleiben und werden entsprechend im B-Plan festgesetzt. Die überwiegende Anzahl der Gehölze wird jedoch aufgrund ihres Zustandes, des Alters und der Baumart gefällt werden müssen.

Am 22.01.2013 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung aufgrund einer Petition statt. Es ging dabei um den Beschluss des Stadtrats das künftige Baugebiet verkehrstechnisch nicht nur an den Kümmelsberg, sondern auch an die Gersdorfer und die Irxleber Straße anzubinden. Die in diesem Zusammenhang gezeigte Planskizze stellte erste Überlegungen der

Landgesellschaft dar. Auf der Veranstaltung wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Baugesetzbuch vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit später, nach Erarbeitung des Vorentwurfs erfolgt. Diese Bürgerversammlung wurde dann im Dezember 2014 durchgeführt. Der Entwurf enthält am südlichen Rand des Plangebietes einen Grünstreifen (private Grünfläche) in einer Breite und mit einer Pflanzquote, die auf die beabsichtigte Nutzung abgestimmt ist.

Beschluss 2.1:

Der Stellungnahme wird gefolgt

2.2 Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt

Referat 402

Schreiben vom 04.12.2014

a) Stellungnahme:

Das Plangebiet rückt von Süden direkt an gewerblich genutzte Flächen heran (Blumengroßmarkt, Lebensmittelmarkt). Es handelt sich um immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. Die Zuständigkeit liegt bei der unteren Immissionsschutzbehörde auf deren Stellungnahme verwiesen wird.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht erscheint das Heranrücken der Wohnbebauung an das Gewerbe problematisch. In der Schallimmissionsprognose wird am Nordrand der Wohnbebauung eine massive Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes für die Bauleitplanung (DIN 18005) von bis zu 9 dB(A) in der Nacht ausgewiesen. Der Hinweis auf den Worst-Case-Charakter hilft dabei nur bedingt, da die immissionsschutzrechtliche Bewertung die lauteste Nachtstunde (5-6 Uhr) als Beurteilungszeitraum zugrunde legt. Erhebliche Lärmbelastungen können somit nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb ein angemessener Schutzabstand zwischen Wohnen und Gewerbe empfohlen. Der Lärmschutzwall sollte nach Westen bis zur Halle des Blumengroßhandels verlängert werden. Angeregt wird die Reduzierung der direkt angrenzenden Baufelder auf ein Vollgeschoss.

Es wird auf die deutlich erhöhte Verkehrslärmbelastung im Bereich der Irxleber Straße und widersprüchliche Beurteilungskriterien in der Schallimmissionsprognose hingewiesen (WA und DIN 18005 für den Ist-Zustand; MI und 16.BImSchV für die Planung). Im Plan-Zustand wird eine erhebliche Erhöhung der Verkehrslärmbelastung prognostiziert. Die Irxleber Straße erscheint aufgrund ihrer Fahrbahnoberfläche aus schalltechnischer Sicht für die straßenseitige Erschließung des Gebietes ungeeignet.

b) Abwägung:

Die Schallimmissionsprognose hat eine Nachtanlieferung über 8 Stunden zugrunde gelegt. Entsprechend der Empfehlung der unteren Immissionsschutzbehörde wurde die Prognose unter Zugrundelegung des genehmigten Betriebszustandes überarbeitet. Es wurden die textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz ergänzt. Die Verlängerung des Lärmschutzwalls nach Westen und die Reduzierung auf ein Vollgeschoss sind nicht erforderlich.

Die Irxleber und die Gersdorfer Straße müssen bei der Realisierung des Wohngebietes in unterschiedlichem Maß ausgebaut werden. Beide Straßen erhalten aber einen neuen Belag.

Beschluss 2.2:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.3 Amt 31 (Umweltamt)

Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 25.11.2014

a) Stellungnahme:

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung und des Umweltberichts sollten grundlegend überarbeitet werden.

1. Das Plangebiet sollte durch Grünzonen, die sich an zu erhaltenden Bäumen und Gehölzbeständen orientieren, gegliedert werden.

Begründung:

Die Planung zielt auf ein Maximum an Bauland ab. Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes, des Landschaftsrahmenplanes und des ISEK, sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege haben keine Rolle gespielt. Die Anforderungen an die Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB werden durch die Planung nicht erfüllt.

Es gibt einen erheblichen Bestand an erhaltenswerten Großbäumen und Gehölzbeständen, die für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild von Bedeutung sind. Erhaltungsfestsetzungen bzw. eine fundamentierte inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Thema fehlen. Die Großbäume wirken weit über das Plangebiet hinaus. Die innere Verkehrserschließung beschränkt sich auf das notwendigste Maß. Straßenbegleitgrün, Straßenbäume oder andere gliedernde Elemente fehlen. Es ist nicht zu erwarten, dass auf den Privatgrundstücken eine nennenswerte Anzahl von Großbäumen angepflanzt wird, so dass eine dauerhafte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zurückbleibt.

2. Die umlaufende Pflanzgebotsfläche sollte erheblich verbreitert werden (s. F-Plan).

3. Am Südrand sollte ebenfalls eine Pflanzgebotsfläche entsprechend F-Plan festgesetzt werden.

Begründung:

Der das Baugebiet umgebende Grünzug wird im F-Plan mit einer Breite von 25-30 m dargestellt. Im Bebauungsplan sind es 5 m. Im Süden fehlt er ganz. Der B-Plan kann damit nicht als aus dem F-Plan entwickelt gelten. Das Freiflächenkonzept für den Stadtteil wird negiert und somit die Grundzüge der Flächennutzungsplanung bezogen auf Naturschutz und Landschaftspflege berührt. Eine parallele Anpassung des Flächennutzungsplanes kommt somit nicht in Frage.

4. Der Bebauungsplan und der Umweltbericht sollten konkrete Aussagen zur Vermeidung bzw. zur Kompensation der Verluste an Brutvögeln enthalten.

Begründung:

Die Aussagen zu den Auswirkungen auf die Avifauna werden nicht geteilt. Derzeit noch häufige Vogelarten sind von erheblichen Bestandsrückgängen betroffen (Individuenzahl und Verbreitungsgebiet). Fitis, Zilpzalp und Hausrotschwanz verzeichnen bundesweit Rückgangstendenzen. Die in Tabelle 7 prognostizierten Wirkungen und Vermeidungsstrategien kommen für diese Arten nicht in Frage. Ein Ausweichen entfällt, weil das Plangebiet den gesamten Biotopkomplex umfasst. Eine Wiederbesiedlung scheidet aus, da Hausgärten keine geeigneten Nistmöglichkeiten bieten und die Anwesenheit von Menschen und Haustieren zu häufigen Störungen von Brutplätzen führt.

Der Umgang mit der streng geschützten Art Neuntöter kann nicht befriedigen. Die Aussagen dazu sind nicht akzeptabel.

5. Es sollten Flächen für Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt werden, die zumindest teilweise die verlorengegangenen Werte und Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild am Eingriffsort wiederherstellen.

Begründung:

Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sind in Menge und Qualität nicht ausreichend um die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederherzustellen und das Landschaftsbild neu zu gestalten. Der rechnerische Ausgleich über das Ökopolprojekt kann nicht alle Beeinträchtigungen ausgleichen. Dies gilt insbesondere für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Das Ökopolprojekt (Umwandlung Acker in Grünland) trägt nicht zur Verbesserung der Bestandssituation der beeinträchtigten Vogelarten bei. Das Landschaftsbild am Eingriffsort kann ebenfalls nicht von der Maßnahme profitieren (räumliche Entfernung). Die Anforderungen des § 1 a Abs. 3 BauGB sind nicht erfüllt. Dem könnte mit einer Modifizierung der Planung begegnet werden.

b) Abwägung:

1. Der Flächennutzungsplan wird parallel geändert. Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan werden die Zielvorgaben des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes beachtet.

Das ISEK stellt als informelles Planungsinstrument eine strategische Zielsetzung dar. Die dort aufgezeigten gesamtstädtischen Perspektiven werden durch die Instrumente der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) planungsrechtlich verbindlich umgesetzt.

Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist eine Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt werden. Die § 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthalten einen umfangreichen Katalog von unterschiedlichsten Belangen, die im Rahmen von Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen sind. Eine abwägungsgerechte Behandlung der durch den Bebauungsplan betroffenen öffentlichen und privaten Belange hat stattgefunden.

Es wurde eine Biotoptypenkartierung erstellt. Die Einzelbäume wurden nochmals hinsichtlich ihres Erhaltungszustandes und der Möglichkeit der Einbeziehung in die Planung untersucht. Mehrere Gehölze wurden als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Für eine größere Baumgruppe im Zentrum des Gebietes liegt eine gutachterliche Untersuchung vor. Die Begründung wurde insbesondere im Hinblick auf die Aussagen zum Baum- und Gehölzbestand und zum Landschaftsbild ergänzt.

Aus Kostengründen und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurden die Verkehrsflächen der zu erwartenden Nutzung angepasst. Ein Einfamilienhausgebiet verfügt über einen hohen Anteil an Vegetationsflächen, so dass Straßenbegleitgrün hier entbehrlich ist. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsteht im Westen ein grüner Ortsrand. Durch die damit gesicherten Baumpflanzungen wird auch das Landschaftsbild neu geprägt. Es wurden auch Pflanzgebotsflächen am Südrand angeordnet.

2. und 3. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die städtebaulichen Erfordernisse werden auf den beiden Planungsebenen aufeinander abgestimmt. Ein spezielles Freiflächenkonzept für den Stadtteil existiert nicht.

Der B-Plan setzt den Pflanzgebotsstreifen als private Grünfläche fest. Damit gehört er nicht zum Bemessungsgrundstück und ist somit der Anrechenbarkeit auf die GRZ entzogen (größere Grundstücksfläche notwendig). Die gewählte Breite stellt ein für die Einfamilienhausnutzung vertretbares Maß dar.

Am Südrand des Gebietes wird ebenfalls ein Pflanzgebotsstreifen in einer für eine Einfamilienhausbebauung angemessene Breite festgesetzt.

4. Es liegt der Bericht einer avifaunistischen Untersuchung vor. Die grundlegenden Aussagen des Gutachters wurden in die Begründung übernommen. Die Untersuchung betrifft das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung. Bundesweite Entwicklungen können in diesem Rahmen nicht berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan setzt zu erhaltende Einzelgehölze und Pflanzgebotsstreifen im Randbereich der künftigen Baugrundstücke fest. Die Bepflanzung dieser Bereiche wird ebenfalls geregelt (dichte Strauchpflanzung). Dadurch entstehen neue Nistmöglichkeiten für Brutvögel. Hausgärten werden, natürlich in Abhängigkeit von ihrer Gestaltung, durchaus von einer Vielzahl von Vogelarten bewohnt. Das Gutachten setzt sich umfangreich mit dem Neuntöter auseinander.

5. Die Kompensationsmaßnahmen wurden nochmals erweitert. Ein vollständiger Ausgleich vor Ort ist jedoch nicht möglich.

Das Ökopooolprojekt beinhaltet auch Gehölzpflanzungen, die zwar nicht vor Ort aber innerhalb des Stadtgebietes die Lebensbedingungen für verschiedene Vogelarten verbessern. Das Landschaftsbild wird durch die Pflanzfestsetzungen im B-Plan (Baumpflanzungen an der Westgrenze) und den teilweisen Erhalt von Großgehölzen berücksichtigt.

Konkret benannte Kritikpunkte wurden geprüft und der Abwägung unterzogen.

Beschluss 2.3

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, von diesem 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 Heidrun Bartel, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL / FBL stellv. AL 61 Stephan Herrmann
---	---	---

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

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

Begründung:

Am 11.11.2010 beschloss der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg mit der Drucksache DS0313/10 den Bebauungsplan Nr. 368-1 A „Kümmelsberg Westseite“, Teilbereich A in einem geänderten Geltungsbereiches zur Satzung weiterzuführen (Beschluss-Nr. 648-26(V)10).

Dieser Beschluss wurde am 12.11.2012 bezüglich der Beschlusspunkte 4-6 geändert (Beschluss-Nr. 1549-56(V)12). Die Änderungen bezogen sich auf das anzuwendende Bauleitplanverfahren (zweistufiges Regelverfahren mit Umweltprüfung) und die Verkehrsanbindung des Gebietes (Anschluss an den Kümmelsberg, die Gersdorfer Straße und die Irxleber Straße).

Zur Fortführung des Verfahrens unter Beachtung der nunmehr bestehenden Beschlusslage wurde eine Erweiterung des Plangebietes erforderlich. Am 05.12.2013 wurde deshalb vom Stadtrat die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen (Beschluss-Nr. 2059-71(V)13).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand am 10.12.2014 in Form einer Bürgerversammlung statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 10.11.2014 bis zum 11.12.2014 durchgeführt.

Um für die Fortführung des Verfahrens Planungssicherheit zu erlangen, soll eine Abwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen erfolgen.

Anlagen:

DS0052/15 Anlage 1 Abwägungskatalog