

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0624/18	Datum 21.12.2018
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	19.03.2019	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	16.04.2019	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	09.05.2019	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	16.05.2019	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Behandlung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 206-2 "Lorenzweg/Steinkuhle"

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 und während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 206-2 „Lorenzweg/ Steinkuhle“ 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 Untere Wasserbehörde, Schreiben vom 08.10.2018:

a) Stellungnahme:

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Entwurf des o. g. B- Planes mit folgender Ergänzung zum Punkt 7.6 - Ver- und Entsorgung zu.

Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser von befestigten Flächen ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Dem Versickern des

Niederschlagswassers ist der Vorrang vor der Ableitung in die Kanalisation bzw. in Oberflächengewässer einzuräumen. Für die entsprechenden Versickerungsanlagen sind daher ausreichend Flächen vorzusehen. Die Versickerungsanlagen sind außerhalb von Baumstandorten zu planen. Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und ist bei der unteren Wasserbehörde im Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg zu beantragen.

b) Abwägung:

Die Stellungnahme wurde in die Begründung übernommen.
Für die neu zu bebauenden Flächen wurden bereits entsprechende Planungen vorgenommen und Versickerungsanlagen geplant.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.2 Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 08.10.2018

a) Stellungnahme:

Es wird angeregt,

1. auf die Ausweisung des GEE an der Albert-Vater-Straße zu verzichten und dort eine Grünfläche festzusetzen.

Begründung zu 1: Die geplante Bebauung würde die letzte im Gebiet noch vorhandene als Lebens- und Rückzugsraum funktionsfähige Gehölzstruktur zerstören zugunsten einer höchstwahrscheinlich nicht funktionsfähigen Gewerbefläche. Der Flächennutzungsplan enthält - wie sonst immer gern betont wird - keine parzellenscharfe Darstellung und stellt kleine Grünflächen mit einer Fläche von weniger als 1 Hektar nicht immer dar. Die zu erhaltende Fläche umfasst

vorliegend etwa 3.700 m², liegt also deutlich unter der 1-ha-Grenze. Im Text des FNP heißt es dazu sinngemäß, die Sicherung dieser kleinen Flächen sei Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung. Dieser Aufgabe kommt der vorgelegte Bebauungsplan nicht nach und daher ist er mitnichten aus dem FNP entwickelt.

Der Argumentation in der Begründung zum Bebauungsplan S. 10 Kapitel 7.1.1 ist nicht nachvollziehbar. Die Lage zeichnet sich durch eine extreme Belastung durch den Straßenverkehr aus. Dies wird ausdrücklich in der Begründung zum Bebauungsplan benannt: „Der Knotenpunkt B1 /B189 stellt einen der meistbefahrenen Knotenpunkte innerhalb der Landeshauptstadt Magdeburg dar“. Inwiefern die Hinzufügung einer weiteren Belastungsquelle in Form der Straßenbahntrasse eine „weitere Aufwertung“ darstellen soll (zusätzlich zu den 31.200 Kraftfahrzeugen pro Tag, die dieser Lage schon ihre ganz besondere Aufenthaltsqualität geben), erschließt sich aus der Begründung nicht. Insofern muss es der Naturschutzbehörde unbenommen bleiben, die Aussagen der planenden Gemeinde kritisch zu hinterfragen, da es darum geht, Beeinträchtigungen zu vermeiden und geschützte Bäume, also naturschutzrechtliche geschützte Objekte, zu erhalten.

Die straßenbegleitende Bebauung wie sie durch die Baulinie erzwungen wird, ist dem Charakter dieses Abschnitts der Albert-Vater-Straße fremd. Dieser Abschnitt zeichnet sich bis einschließlich der Kleingartenanlage „Scilla“ westlich der Tankstelle durch einen grünen Eindruck aus, in dem eine solche Bebauung als störender Fremdkörper das ohnehin schon belastete Landschaftsbild zusätzlich beeinträchtigen würde.

Es wird angeregt:

2. sofern der Anregung zu 1 nicht gefolgt wird, das Baufeld für das GEE an der Albert-Vater-Straße deckungsgleich mit dem bestehenden Garagenhof anzuordnen.

Begründung zu 2:

Zu 2: Die vorgeschlagene Anordnung des Baufeldes ergibt sich aus der Pflicht der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 15 (1) Satz 1 NatSchG.

Für die mit der Planung vorgenommene schwerwiegende Zurückstellung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nämlich einen vermeidbaren Eingriff dennoch durchführen zu wollen, fehlt in der Begründung zum Bebauungsplan die entsprechende

Rechtfertigung.

Zudem liegen die klimatischen Baubeschränkungsgebiete exakt so, dass der Anregung der UNB gefolgt werden könnte. Es ist zumindest fraglich, ob es dem Stadtplanungsamt obliegt, hier eine abweichende klimatische Beurteilung vorzunehmen, insbesondere schon deshalb, weil der Stadtrat sich zur Lage und Größe der Baubeschränkungsgebiete in der vorliegenden Form durch einen entsprechenden Beschluss bekannt hat. Die Aussage in der Begründung trifft nicht zu, dass bei einer Neubebauung des Garagenhofes die Baulinie dazu führen würde, dass sich das neue Gebäude „im „Windschatten“ der westlich bestehenden Gebäude“, also der Tankstelle befinden würde. Die Baulinie liegt um 13 Meter näher an der Straße als das Tankstellengebäude, von einem „Windschatten“ kann somit keine Rede sein.

b) Abwägung:

Zu 1:

Die Planung einer Gewerbegebietsfläche wird aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Belangen aufrechterhalten.

Der beschriebene Lebens- und Rückzugsraum stellt unter Beachtung der umfassenden Rodungen im Zusammenhang mit dem Straßenbahnbau und dem Neubau der Dreifeldsporthalle eine Insellage dar, welche aus städtebaulichen Gründen keinen sinnvollen Erhalt begründen lässt. Mit den anliegenden Verkehrsstraßen bestehen hervorragende Erschließungsbedingungen. Auch der Garagenhof kann langfristig städtebaulich nicht befriedigen, gemeinsam mit den Resten der ehemaligen Gartenfläche bildet der Standort jedoch eine erhebliche Lagegunst für eine gewerbliche Ansiedlung und birgt die städtebauliche Chance, am Eingangsbereich in den Stadtteil vom Magdeburger Ring kommend eine der gegenüberliegenden Wohnbebauung angemessene und stadtgestalterisch verbessernde Gewerbebebauung zu realisieren. Trotz der Lärmemissionen am Standort lassen sich bei neuer Gewerbebebauung durch bauliche Maßnahmen an der Fassade gesunde Arbeitsverhältnisse realisieren.

Die Baulinie korrespondiert dabei mit der gegenüberliegenden Zeilenbebauung. Auch wenn es in der Fortsetzung des nördlichen Straßenraumes keine klassische straßenbegleitende Bebauung gibt, bestehen doch diverse Gebäude mit ähnlichem Abstand zur Albert-Vater-Straße.

Ein grün geprägtes Landschaftsbild kann an der betreffenden Stelle aktuell kaum gefunden werden.

Darüber hinaus sind auch wirtschaftliche Belange zu berücksichtigen. Die Landeshauptstadt Magdeburg als Eigentümerin der Fläche hat auch ein berechtigtes fiskalisches Interesse, die nach Straßenbahnbau verbleibenden Restflächen einer neuen Nutzung zuzuführen.

Wie in der Begründung zum B-Plan Punkt 7.3.2 bereits ausgeführt, wurden der Belang des Vermeidungsgebots und der Belang des Klimaschutzes gegeneinander und untereinander abgewogen und dem Klimabelang der Vorrang eingeräumt. Zur Planung liegt die klimatologische Stellungnahme vom 18.07.2018 vor, mit welcher der Planung grundsätzlich zugestimmt wird. Der Eingriff wurde dabei bewertet und unter Beachtung der Lage des Baufeldes als unbedenklich bewertet.

Die Kaltluftschneise verläuft nördlich und nicht südlich des bestehenden Tankstellengebäudes, so dass die beschriebene „Windschattenlage“ zutreffend ist. Mit der Annäherung an die Straße vergrößert sich die zur Verfügung stehende Breite für die Kaltluftleitbahn.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.3 Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 18.10.2018

a) Stellungnahme:

Es wird angeregt:

3. für die zu bebauende ehemalige Kleingartenfläche eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu erstellen.

Begründung zu 3:

Die Aussage in Kapitel 8.7 der Begründung, auf eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung könne

verzichtet werden, ist falsch. Wie im genannten Kapitel richtig festgestellt, ist § 13a (2) Nr. 4 BauGB nicht anwendbar. Die Argumentation, warum für die Bebauung der Restfläche der aufgegebenen Kleingartenanlage im neu festgesetzten GEE keine solche Bilanzierung erforderlich sei, ist nicht nachvollziehbar. Es handelte und handelt sich zu keinem Zeitpunkt um Bauland, sondern um eine Grünfläche, die, da sie ja noch existiert, auch nicht zur Verwirklichung der Verkehrsbauvorhaben oder der Sporthalle benötigt wird. Der geplante Eingriff

ist demnach weder vor der planerischen Entscheidung erfolgt noch ist er zulässig gewesen. Daran ändern auch die vorhandene Infrastruktur (welcher Art sie in einer Kleingartenanlage auch sein mag) oder eine vorhandene oder zukünftige verkehrliche und medientechnische Erschließung nichts. Das Kapitel 1.5 in der Vorprüfung des Einzelfalls ist ebenfalls entsprechend zu ändern.

Es wird angeregt:

4. den Baum Nr. 181, eine Eibe mit 183 cm Stammumfang, als zu erhalten festzusetzen.

Begründung zu 4:

Zu 4: Es handelt sich um ein außergewöhnlich großes und gut entwickeltes Exemplar, das angesichts des zu erwartenden Verlustes des Plangebiets an Gehölzbestand unbedingt zu sichern ist. Das Baufeld für das GEE müsste entsprechend eingeschränkt werden (Kronentraufe + 1,5 m). Da wie oben zur Anregung Nr. 2 dargelegt die Aussagen zum Klimabelang in der Begründung nicht zutreffen, spricht auch nichts gegen die Festsetzung der Eibe als zu erhalten.

Es wird angeregt:

5. das Baumkataster so zu überarbeiten, dass es alle nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäume benennt.

Begründung zu 5:

Das Baumkataster enthält einige Fehler, die sich letztlich auf die in die Abwägung einzustellenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auswirken. Es handelt sich dabei im Einzelnen um die folgenden Bäume (Nummerierung nach dem Baumkataster):

Nr. 31 und 32: Stammumfang mit 0 angegeben

Nr. 50: Stammumfang mit 17 cm angegeben, Schutz: ja

Nr. 83 und 84 sind Sträucher

Nrn. 184 - 186, 188, 190, 192, 194, 196, 207, 209, 214, 216, 218 - 220, 222, 318, 320, 323, 324 sind geschützt

Bei den letztgenannten Bäumen (184 bis 324 wie aufgezählt) handelt es sich zwar um Obstbäume, die jedoch sehr wohl dem Schutz der Baumschutzsatzung unterfallen. Sie dienen schon seit längerer Zeit keinen Ertragszwecken, so dass der Ausschlussgrund für den Schutz aus § 3 (2) a) der Baumschutzsatzung entfällt. Ebenso besteht die Kleingartennutzung nicht mehr, womit der Ausschlussgrund aus § 3 (2) c) der Baumschutzsatzung ebenfalls nicht gegeben ist. Die Ausnahmen vom Schutz sollen die Bewirtschaftung von Obstbäumen und von Kleingärten erleichtern, nicht jedoch ihre ersatzlose Beseitigung zum Zweck der Baulandgewinnung ermöglichen.

b) Abwägung:

Aufgrund der Sachlage, dass die Kleingartenfläche vormals Außenbereich darstellte, wird der Argumentation der Naturschutzbehörde gefolgt. Für diesen Bereich wurde die Vorprüfung ergänzt und eine Bilanzierung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden als Festsetzung eingearbeitet. Kapitel 1.5 der Vorprüfung und Kapitel 8.7 der Begründung wurden angepasst. Die Eibe wurde als zu erhaltendes Gehölz festgesetzt, die überbaubare Grundstücksfläche im GEE-Gebiet entsprechend eingeschränkt.

Das Baumkataster wurde gemäß der Stellungnahme überarbeitet und ergänzt.

Die Sachlage, dass die Obstgehölze nach Nutzungsaufgabe der Kleingartenanlage ebenfalls unter die Baumschutzsatzung fallen, ist korrekt.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.4 Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 18.10.2018:

a) Stellungnahme:

Es wird angeregt:

6. im Baumkataster die Bäume zu kennzeichnen, deren Fällung durch die geplanten Bauvorhaben verursacht wird.

7. die Anzahl der erforderlichen Ersatzpflanzungen für jeden zu fällenden Baum nach der Methode Westhus zu bestimmen und im Baumkataster zu vermerken.

Begründung zu 6 und 7:

Der Bebauungsplan erzeugt durch seine Festsetzungen einen Konflikt zwischen der zukünftigen baulichen Nutzung der Grundstücke und dem durch die Baumschutzsatzung gegebenen Schutz der Bäume, die in den Bauflächen stehen. Auch bei größtmöglicher planerischer Schonung des Baumbestands werden Fällungen unvermeidlich sein. Als Folge der Fällungen sind Auflagen zu Ersatzpflanzungen zu erwarten, für die in entsprechendem Umfang Pflanzflächen zur Verfügung stehen müssen. Dieser vom Bebauungsplan erzeugte Konflikt ist auch durch den Bebauungsplan zu lösen, denn es ist weder den Bauherren noch der Genehmigungsbehörde für die Baumfällungen zuzumuten, sich im konkreten Genehmigungsverfahren um die Beschaffung von Standorten für Ersatzpflanzungen zu kümmern.

Die Anwendung der Methode Westhus erlaubt es, über die Anzahl der zu pflanzenden Bäume den Flächenbedarf dafür zu ermitteln. Im vorliegenden Plan gibt es nur die ohnehin unbebaubare Versickerungsfläche, deren Nutzbarkeit für Baumpflanzungen durch ihre Primärfunktion eingeschränkt ist und die ca. 105 Meter lange Pflanzgebotsfläche nördlich des GEe, auf der allerdings kaum mehr als die geforderten 12 Bäume unterzubringen sein werden. Belastbare Aussagen zur Zahl der anpflanzbaren Bäume auf der Versickerungsfläche fehlen, und angesichts von ca. 70 zu fällenden Bäumen allein im angestrebten GEe und zusätzlich einer unbekanntem Zahl im übrigen Plangebiet ist es mehr als zweifelhaft, dass die Fläche ausreichen wird.

b) Abwägung:

Dieser Anregung wird nur bezüglich des Baufeldes im geplanten Gewerbegebiet gefolgt. Für das Baufeld wurde eine Ergänzung der vermutlich entfallenden Gehölze einschließlich des Umfangs der neu zu pflanzenden Gehölze vorgenommen. Für die nicht überbaubare Grundstücksfläche des GEe ist nicht gesichert, welche Bäume erhalten bleiben oder entfallen. Es obliegt hier dem Geschick des jeweiligen Bauherrn und der beauftragten Planer, möglichst geringe Eingriffe vorzunehmen und so den notwendigen Ersatz nach Baumschutzsatzung zu minimieren. Das Grundstück des GEe ist unter Beachtung der zulässigen GRZ und der Festsetzungen zur Bepflanzung ausreichend groß, um die Ersatzpflanzungen unterzubringen. Die Anzahl von 70 zu fällenden Bäumen im GEe ist nicht unterlegt. Hier stehen 10 nach Baumschutzsatzung geschützte Laubbäume sowie 19 geschützte Obstbäume. Davon befinden sich aber nur 4 Laubbäume und 8 Obstbäume im Baufeld.

Für die geplanten Baumaßnahmen auf den Gemeinbedarfsflächen laufen bereits die Genehmigungsverfahren.

Durch den hier bereits vorliegenden Planungsstand konnten auch keine Festsetzungen von Bäumen zum Erhalt erfolgen. Eine nachträgliche Bilanzierung im B-Plan ist entbehrlich, hier ist der Baumersatz in den laufenden Genehmigungsverfahren zu klären. Dabei ist die untere Naturschutzbehörde als Genehmigungsbehörde nach Baumschutzsatzung unmittelbar beteiligt.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Die gefassten Einzelbeschlüsse der Zwischenabwägung aus der **Drucksache DS0275/18**, Sitzung des Stadtrates am **16.08.2018**, **Beschluss-Nr. 2022-057(VI)18** wurden überprüft und bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung.

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 Frau Mrochen, Tel. Nr.: 540 5322	Unterschrift AL / FBL Frau Grosche
---	---	---------------------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	21.06.2019
-----------------------------------	------------

Begründung:

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 206-2 „Lorenzweg/Steinkuhle“ wurde mit allen erforderlichen Verfahrensschritten durchgeführt. Die vorliegenden Stellungnahmen zur Planung wurden der Abwägung unterzogen und die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet.

Mit den Beschlussfassungen zur Abwägung und zur Satzung (DS0625/18) soll das Verfahren abgeschlossen werden.

Anlagen:

DS0624/18 Anlage 1 Abwägungskatalog