

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0605/05	Datum 21.11.2005
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	13.12.2005	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	10.01.2006	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	19.01.2006	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligte Ämter Amt 31,Amt 63,Amt 66,Amt 68,III	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Abwägung Bebauungsplan Nr. 428-1E "Salbker Chaussee Nordseite"

Beschlussvorschlag:

1. Abwägung zum 1. Entwurf

Die während der 1. öffentlichen Auslegung vom 19.07.1996 bis 19.08.1996 vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Bürgern sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr mit folgendem Ergebnis geprüft:

- 1.1 Der Berücksichtigung von Anregungen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt. Die Abwägung (Abwägungskatalog zum 1. Entwurf (als Anlage zur Drucksache) wird gebilligt.
- 1.2 Es sind keine Einzelbeschlüsse erforderlich.

2. Abwägung zum 2. Entwurf

Die während der 2. öffentlichen Auslegung vom 09.07.1999 bis 09.08.1999 vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Bürgern sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr mit folgendem Ergebnis geprüft:

2.1 Der Berücksichtigung von Anregungen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt. Die Abwägung (Abwägungskatalog zum 2. Entwurf als Anlage zur Drucksache) wird gebilligt.

2.2 Es sind keine Einzelbeschlüsse erforderlich.

3. Abwägung zum 3. Entwurf

Die während der 3. öffentlichen Auslegung vom 12.08.2005 bis 12.09.2005 vorgebrachten Anregungen von Bürgern sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr mit folgendem Ergebnis geprüft:

3.1 Der Berücksichtigung von Anregungen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt. Die Abwägung (Abwägungskatalog zum 3. Entwurf als Anlage zur Drucksache) wird gebilligt.

3.2 Zur Behandlung der Anregungen ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

3.2.1 Tep&Tap GmbH, vom 18.08.2005 (Abwägungskatalog Pkt.1.1)

3.2.1.1:

a) Anregungen und Hinweise:

- Tep&Tap bittet um Abänderung der Art der baulichen Nutzung in der Weise, dass die "GE" Nutzung im Norden des von ihnen genutzten Grundstücks ihrem SO 2-Gebiet zugeschlagen wird. Die als "GE" ausgewiesene Teilfläche des Grundstückes Tep&Tap gehört vom Ortsbild her untrennbar zu ihrer Fläche.

- Auf dem Grundstück von Tep&Tap blieb die als "GE" ausgewiesene Fläche bei dem vorliegenden Entwurf erhalten, während auf dem westlichen Nachbargrundstück die GE- Nutzung entfallen ist. Behindert durch diese Festsetzung konnte sie bisher keiner wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

- Die relativ kleine GE- Fläche gibt keine Möglichkeit für eine vernünftige Nutzung her.

b) Abwägung:

- Die Ausbildung eines Streifens mit eingeschränkter gewerblicher Nutzung entlang des Pallasweges hat immissionsschutzrechtliche Gründe. Nördlich des Pallasweges grenzt an das Plangebiet eine überwiegend durch Wohnbebauung geprägte bzw. für Wohnbebauung vorgesehene Fläche an, der ein Schutzanspruch im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zusteht.

Durch diese Abstufung, von den Sonderbauflächen über eine bezüglich der zulässigen Emissionen eingeschränkte gewerbliche Nutzung zu den durch Wohnen geprägten Flächen nördlich des Pallasweges werden erhebliche Immissionskonflikte vermieden bzw. zumindest minimiert.

Die Firma Tep&Tap hat im Rahmen der Bauantragsstellung für den Teppichmarkt, die gemäß §33 BauGB genehmigt wurde, ausdrücklich gemäß §33 Abs.1 Nr.3 BauGB die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die die jetzt beibehaltene Aufteilung in Sondergebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet beinhalten, für sich und die Rechtsnachfolger schriftlich anerkannt.

- Wenn die Firma Tep&Tap eine Gleichbehandlung mit dem westlich angrenzenden Nachbarn anregt, so ist zunächst festzustellen, dass die Situation keineswegs gleich gelagert ist. Das Sondergebiet auf den westlich angrenzenden Flächen hält im Bereich des Wendehammers einen in etwa gleichen Abstand zu den Wohnbaunutzungen nördlich des Pallasweges wie das Sondergebiet Tep&Tap ein und reicht erst westlich des Wendehammers weiter nach Norden. In diesem Bereich grenzt aber nördlich nur noch Grünfläche und keine Wohnbaufläche an, insofern ist hier der eingeschränkte Gewerbebereich nicht mehr von immissionsschutzrechtlicher Bedeutung.

Zudem befindet sich östlich des Grundstückes noch eine Wohnnutzung im Gewerbegebiet, der

zumindest ein für Gewerbegebiete anzunehmender Schutzanspruch zusteht. Die benachbarten Grundstücke des SO1- und des SO2-Gebietes sind daher keineswegs vergleichbar.

- Auch die Argumentation, dass die Fläche für eine gewerbliche Nutzung zu klein sei, ist nicht zutreffend. Mit einer Größe von ca. 2.450 m² eignet sich die Fläche für Kleinbetriebe und nur für Kleinbetriebe dürfte die Fläche als eingeschränkte gewerbliche Fläche auch interessant sein.

Beschluss 3.2.1.1: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

3.2.1.2:

a) Anregungen und Hinweise:

- Die Erschließung ihres Grundstücks soll auch in Zukunft nur über den Pallasweg erfolgen, obwohl das westlich angrenzende Grundstück unmittelbar an der gemeinsamen Grenze eine Zufahrt von der Salbker Chaussee her erhält.

Der Eigentümer dieses Grundstücks soll sogar durch vertragliche Bindungen veranlasst werden, Maßnahmen zu treffen, die eine Mitbenutzung der Zufahrt durch die Kunden der Firma Tep&Tap unmöglich machen. Als Grund dafür wurde der Firma Tep&Tap genannt, dass ein "Schleichverkehr" aus den nördlich angrenzenden Wohngebieten über unser Grundstück zur Salbker Chaussee verhindert werden soll.

Die Firma Tep&Tap hat die jahrelangen Auseinandersetzungen um die Öffnung der Feuerwehrezufahrt unterstützt und fühlt sich durch die nun vorgesehene Regelung extrem benachteiligt.

- Die Firma Tep&Tap bittet um Prüfung der geplanten Zufahrtsregelung und Abänderung in der Weise, dass die geplante Nutzungsrestriktion entfällt.

Die Firma Tep&Tap versichert, dass sie im ureigensten Interesse selbst dafür Sorge tragen werden, dass ein reines Überfahren ihres Grundstücks keinerlei Attraktivität besitzt. Die Zufahrt von der Salbker Chaussee her ist für die Firma Tep&Tap aber überlebensnotwendig.

b) Abwägung:

- Hierzu ist anzumerken, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich des Grundstücks der Firma Tep&Tap gegenüber dem Planungsstand, zu dem gemäß §33 BauGB das Einverständnis seitens der Firma Tep&Tap vorliegt, nicht geändert wurden. Eine Erschließung war auch zu diesem Zeitpunkt ausschließlich über den Pallasweg vorgesehen. Die Zustimmung zum Anschluss des benachbarten Grundstücks an die Salbker Chaussee erfolgte nur vor dem Hintergrund, dass Zufahrten zum Pallasweg ausgeschlossen wurden. Die Stadt Magdeburg möchte, um Schleichverkehr zu verhindern, grundsätzlich eine Durchfahrt zwischen Pallasweg und Salbker Chaussee ausschließen. Die Vereinbarung, eine Überfahrt über das benachbarte Grundstück zur Firma Tep&Tap auszuschließen, ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem benachbarten Grundstückseigentümer geregelt.

- Die Bitte zur Prüfung der Zufahrtsregelung betrifft nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Stadt Magdeburg sieht sich bezüglich der Überfahrtsproblematik nur dann in der Lage die Situation erneut zu prüfen, wenn seitens der Firma Tep&Tap aussagefähige verkehrliche Gutachten vorgelegt werden, die nachweisen, dass der durch die Stadt Magdeburg befürchtete Schleichverkehr nicht zu erwarten ist.

Beschluss 3.2.1.2: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

3.2.2 Städtische Werke Magdeburg GmbH, vom 29.08.2005 (Abwägungskatalog Pkt.2.13)

a) Anregungen und Hinweise:

- Gasversorgung: Für die HD-Gasleitung Nr. 103 a DN 500 PN 25 ist ein Schutzstreifen von beidseitig 20,0 m einzuhalten, der nicht bebaut werden darf.

b) Abwägung:

- Der Abstand zur HD-Gasleitung Nr.1031 DN500 PN25 wurde auf 20 Meter vergrößert. Der Sicherheitsstreifen wurde im Bebauungsplan als von Bebauung freizuhalten Fläche gekennzeichnet.

Beschluss 3.2.2: Den Anregungen wird gefolgt.

3.2.3 Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde, 27.10.2005 (Abwägungskatalog Pkt.2.23)

3.2.3.1:

a) Anregungen und Hinweise:

- Der Streifen zwischen Baugrenze und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (folgend Maßnahmeflächen) am Westrand des Plangebietes ist einheitlich auf 7 m Breite festzusetzen.

b) Abwägung:

- Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Maßnahmenfläche 1 wird um 2 Meter nach Osten verbreitert, so dass die Begrenzung mit dem nordöstlichen Grenzpunkt der Fläche 2 eine gerade Linie bildet. Da die Baugrenze hier jedoch um 5 Meter aufgrund des zu verbreiternden Sicherheitsstreifens der Gasleitung zurückgenommen wird, ergibt sich jetzt ein Abstand zur Baugrenze von $7\text{m} + 5\text{m} = 12\text{m}$. Damit wird der nördlich der Maßnahmenfläche 2 bestehende Versatz beseitigt.

Auch die südliche Maßnahmenfläche 1 wird auf diese Linienführung verbreitert. Der zwischen der Maßnahmenfläche 1 und der Salbker Chaussee bestehende Zwischenraum kann allerdings nicht geschlossen werden. Diese Fläche ist zur Schaffung einer LKW-Wendestelle und ausreichender Stellplätze für das Sondergebiet 1 nicht entbehrlich. Auch ist in diesem Bereich kein Zusammenhang angrenzender Biotopstrukturen wie im Norden erkennbar, der gewahrt werden soll, da südlich die Salbker Chaussee angrenzt und auch der Wiesengraben nach Westen verschwenkt, so dass ein ausreichender Pufferbereich bereits durch die angelegte Streuobstwiese erreicht wird. Eine erhebliche Minderung der Wertigkeit der Gesamtfläche kann dadurch nicht erkannt werden.

Beschluss 3.2.3.1: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

3.2.3.2:

a) Anregung und Hinweise:

- Die Maßnahmeflächen sind nicht als Baugebiet, sondern als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes bzw. als Grünflächen darzustellen bzw. festzusetzen.

b) Abwägung:

- Es ist zwar zutreffend, dass geschützte Biotop keine bebaubaren Flächen sind, jedoch können sie durchaus Bestandteil von Baugrundstücken sein.

Dies trifft auch auf die unter Punkt 1 festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu.

Der Status als geschütztes Biotop bleibt davon unberührt. Der Bebauungsplan trifft keinerlei Festsetzungen, die eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des §37 NatSchG LSA

erfordern würden. Grundsätzlich gilt der Schutz des §37 NatSchG LSA auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zusätzlich zum Bauplanungsrecht.

Auch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen den Festsetzungen nicht entgegen. Die hier vorgenommene Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft lässt sich gemäß §8 Abs.2 BauGB aus der Grünflächendarstellung des Flächennutzungsplanes entwickeln.

Andererseits ist grundsätzlich nicht vorgesehen, die geschützte Biotopfläche mit in die Nutzung des Einkaufszentrum einzubeziehen, so dass einer Festsetzung des Biotopbereiches als private Grünfläche nichts entgegensteht, insofern kann den Anregungen gefolgt werden.

Die übrigen Maßnahmeflächen bleiben nichtüberbaubarer Bestandteil des Baugrundstückes.

Beschluss 3.2.3.2: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Bürger und 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 Folgekosten/ Folgelasten	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
Herstellungskosten)				
	keine			
Euro	Euro	Euro	Euro	

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm			
veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:		
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:			
				Jahr	Euro			Jahr	Euro		
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr				davon Vermögens- haushalt im Jahr							
mit Euro				mit Euro							
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen							
				Prioritäten-Nr.:							

federführendes Amt 61	Sachbearbeiter Karin Richter, Tel. Nr.: 540 5391	Unterschrift AL Dr. Eckhart Peters
--------------------------	---	---------------------------------------

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