

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		<b>Drucksache</b> <b>DS0493/06</b>	<b>Datum</b> 10.11.2006
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	19.12.2006	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	09.01.2007	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	11.01.2007	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 31,Amt 63,Amt 66,FB 62</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>		X

### **Kurztitel**

### **Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 104-3.1 "Nahversorgungszentrum Rothensee / Scheidebuschstraße"**

### **Beschlussvorschlag:**

- Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 104-3.1 „Nahversorgungszentrum Rothensee/Scheidebuschstraße“ in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr 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.

- Zur Behandlung der Anregungen ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

2.1 Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 15.12.04

#### a) Stellungnahme:

Bezüglich der Planung werden Bedenken angemeldet. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung ist die zu erwartende Lärmbelastigung aus Anlieferung, Stellplätzen und Lüftungseinrichtungen im Rahmen eines Schallprognosegutachtens zu ermitteln. Zum Schutz

der Wohnbebauung können sich daraus erhebliche Änderungen der räumlichen Aufteilung des geplanten Betriebsgeländes ergeben.

Es wird empfohlen, über textliche Festsetzung nächtlichen Lieferverkehr (22 bis 6 Uhr) auszuschließen.

Bei Erstellung des Schallprognosegutachtens ist eine erneute Beteiligung geboten.

b) Abwägung:

Ein entsprechendes Gutachten wurde in Auswertung dieser Stellungnahme beauftragt. Im Ergebnis wird im Plan eine Schallschutzwand festgesetzt, die maximal zulässige Anzahl von Stellplätzen definiert sowie die Zeit der Anlieferung auf den Tagzeitraum begrenzt mittels entsprechender textlicher Festsetzungen.

Das Schallschutzgutachten und der ergänzte Plan wurden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB dem Landesverwaltungsamt übersandt.

**Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird gefolgt.**

2.2 Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 15.12.04

a) Stellungnahme

Es ist die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Bei möglichen Beeinträchtigungen von geschützten Arten aufgrund eines Bebauungsplanes sind die artenschutzrechtlichen Verbote in vollem Umfang einzuhalten. Es muss daher das Vorkommen besonders geschützter Arten im Plangebiet untersucht werden.

b) Abwägung

Die untere Naturschutzbehörde ist im gleichen Verfahren beteiligt.

In Auswertung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden Untersuchungen zum Bestand an Brutvögeln vorgenommen.

**Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird gefolgt.**

2.3 Umweltamt, untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 15.12.04

a) Stellungnahme:

Das Vermeidungsgebot ist bei der Planbearbeitung nicht ausreichend berücksichtigt worden. Insbesondere besteht wertvoller Gehölzbestand im Bereich der geplanten Fachmärkte. Dieser sollte unbedingt erhalten werden, dafür die Fachmärkte nach Norden verschoben werden.

b) Abwägung:

Eine Verschiebung der Fachmärkte auf das Flurstück 10214 ist nicht möglich. Das Grundstück ist hier so schmal, dass die Belange Anlieferung, Eingänge, Abstandsflächen nicht gelöst werden können. Die Begründung wurde ergänzt, um diese Abwägung nachvollziehbar zu gestalten.

**Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

#### 2.4 Umweltamt, untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 03.12.04:

##### a) Stellungnahme

Aufgrund angrenzender Wohnnutzung ist eine nach § 26 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zugelassene Messstelle bereits in die Planungsphase einzubeziehen. Ein entsprechender Nachweis ist im Bebauungsplanverfahren zu führen.

##### b) Abwägung

Ein schalltechnisches Gutachten wurde beauftragt und die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### 2.5 Umweltamt, untere Wasserbehörde, Stellungnahme vom 03.12.04:

##### a) Stellungnahme

Im Planteil A sind Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers von den befestigten Flächen vorzusehen. Im Planteil B ist eine Festsetzung wie folgt aufzunehmen: „Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Niederschlagswasser der befahrenen Bereiche ist aus Gründen des Gewässerschutzes über Mulden, gem. dem ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138, zu versickern.“

##### b) Abwägung

Zur Regenwasserableitung und –versickerung fanden zwischen Entwässerungsplaner und unterer Wasserbehörde Abstimmungen statt. Es wurden realisierbare Lösungen gefunden und die Ergebnisse im B-Plan festgesetzt. Die endgültige Ausführungsplanung muss noch mit der Wasserbehörde parallel zum Aufstellungsverfahren abgestimmt werden.

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### 2.6 Magdeburger Verkehrsbetriebe, Stellungnahme vom 09.12.04:

##### a) Stellungnahme:

Der Straßenbahnverkehr ist uneingeschränkt aufrecht zu erhalten, d.h., Störungen, Einschränkungen, Sperrungen sowie Abbiegeverkehr auf dem Bahnkörper sind vollständig auszuschließen. Die MVB sind für die Bereiche ihrer Anlagen und Einrichtungen in die weitere Bauleitplanung mitwirkend sowie genehmigend einzubeziehen.

##### b) Abwägung:

Zur Vereinbarkeit der geplanten verkehrlichen Erschließung des Vorhabens mit den Belangen der Straßenbahn wie der sonstigen Verkehre fanden bereits Untersuchungen durch ein Fachplanungsbüro im Auftrag des Vorhabenträgers statt. Diese Untersuchungen wurden in Abstimmung mit den MVB mit dem weiteren Planungsfortschritt vertieft, um die Belange der

MVB entsprechend zu berücksichtigen. Die MVB haben im Rahmen der geführten Abstimmungsgespräche der Planung zugestimmt.

**Beschluss 2.6: Der Stellungnahme wird gefolgt.**

2.7 Grundstücksbesitzer, Stellungnahme vom 28.04.05:

a) Stellungnahme

Es werden Bedenken vorgetragen hinsichtlich der Ansiedlung eines weiteren SB-Marktes in der Ortslage Rothensee, da dies zur Verdrängung des jetzigen Plus-Discount-Marktes führen würde. Dieser SB-Markt ist bereits gefährdet durch die rückläufigen Bevölkerungszahlen in Rothensee. Das Ende des Plus-Marktes würde auch das Ende der weiteren dort angesiedelten Einzelhandelsgeschäfte bedeuten.

b) Abwägung

Der vorhabenbezogene B-Plan wird in Abstimmung mit den Belangen des Plus-Marktes aufgestellt und soll als Ersatz für den derzeitigen Markt dienen. Aufgrund der geringen Bevölkerungszahl in Rothensee soll mit dem neuen Standort sowohl der Bedarf der Einwohner der Ortslage abgedeckt werden (Sicherung der verbrauchernahen Versorgung), es sollen aber auch die Kunden vom August-Bebel-Damm beworben werden, um das Kundenpotential zu erhöhen. Am derzeitigen Standort kann der Plus-Markt nicht dauerhaft bestehen. Die im Umfeld vorhandenen Läden können ebenfalls in das neue Nahversorgungszentrum einziehen oder sich im direkten Umfeld einmieten.

**Beschluss 2.7: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

2.8 Städtische Werke Magdeburg GmbH und AGM GmbH, Stellungnahme vom 11.07.06:

a) Stellungnahme:

Regenwasser:

Das Regenwasser von der Straßenfläche des August-Bebel-Dammes im östlichen Bereich des B-Plan-Gebietes muss konform zu den Forderungen der Genehmigungsbehörde und entsprechend dem Status quo zum Mischwasserkanal Ei 1200/2000 abgeleitet werden.

Die Ableitung des Regenwassers von der gesamten Parkfläche zur zentralen Mulde ist technologisch nicht möglich.

Für die Entwässerung der Parkflächen müssen Alternativen zu der vorgestellten zentralen Muldenversickerung bzw. der Regenwasserableitung zu dieser Mulde gefunden werden. Hier ist insbesondere der geplante Befestigungsgrad (Gussasphalt) und die Struktur der Parkplatzflächen hinsichtlich einer technologisch sinnvollen Regenwasserentsorgung zu überdenken.

Die theoretischen Abschätzungen zur Versickerungsleistung des Bodens werden als unzureichend eingeschätzt. Als Grundlage für eine angemessene und fundierte Entwässerungsplanung, zumal bei der hier großen befestigten Fläche, werden Versickerungsversuche empfohlen.

Die Anordnung von Notüberläufen der Versickerungsanlagen an das öffentliche Kanalnetz wird nicht gestattet.

## b) Abwägung:

Es sind keine Veränderungen am August-Bebel-Damm vorgesehen, welche Auswirkungen auf die bestehende Straßenentwässerung haben werden. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet hinsichtlich der Berücksichtigung bei der weiteren Verkehrs- und Ausbauplanung. In ihre Stellungnahme sind die SWM von einer oberflächigen Regenwasserableitung ausgegangen. Geplant ist jedoch eine unterirdische Rohrentwässerung. Somit ist die Feststellung der SWM gegenstandslos.

Die Regenwasserableitung und –versickerung ist zwischen Vorhabensplanung, Versorgungsunternehmen und unterer Wasserbehörde abgestimmt. Notüberläufe in das öffentliche Kanalnetz sind nicht geplant.

**Beschluss 2.8: Der Stellungnahme wird gefolgt.**

2.9 Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Stellungnahme vom 23.05.06:

## a) Stellungnahme:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Vergleich der Planunterlage zur aktuellen Liegenschaftskarte Verzerrungen (evtl. Papierverzug) in der Darstellung der Flurstücksgrenzen vorliegen. Des weiteren ist die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 577/169 fehlerhaft. Auf der Planunterlage sind im Bereich des Kartenbildes Vermerke anzubringen (Wortlaut in Stellungnahme)

## b) Abwägung:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Vergleich der Planunterlage zur aktuellen Liegenschaftskarte Verzerrungen (evtl. Papierverzug) in der Darstellung der Flurstücksgrenzen vorliegen. Des weiteren ist die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 577/169 fehlerhaft. Auf der Planunterlage sind im Bereich des Kartenbildes Vermerke anzubringen (Wortlaut in Stellungnahme)

**Beschluss 2.9: Der Stellungnahme wird gefolgt.**

2.10 Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Stellungnahme vom 23.05.06:

## a) Stellungnahme:

Für den verwendeten Auszug des Liegenschaftskatasters ist noch eine Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung zu beantragen.

## b) Abwägung:

Gemäß § 13 Abs. 5 VermKatG LSA ist eine Vervielfältigungserlaubnis nicht erforderlich, wenn die Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke verwendet werden. Das ist bei Bebauungsplanverfahren der Fall.

**Beschluss 2.10: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

### 2.11 Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe Magdeburg, Stellungnahme vom 01.06.06:

#### a) Stellungnahme:

Es wird empfohlen, die externen Ausgleichsmaßnahmen nicht am Salbker See, sondern am Korbwerder (BEMA-Halde) durchzuführen.

#### b) Abwägung:

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden in Abstimmung mit der UNB durch das Ausgleichsflächenmanagement der LH MD festgelegt. Die Ausgleichsmaßnahme Korbwerder/BEMA-Halde wird für andere Maßnahmen gebunden.

Beschluss 2.11: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

### 2.12 Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 12.06.06:

#### a) Stellungnahme:

Es wird angeregt, das Gebäude für Fachmärkte auf die als private Grünfläche ausgewiesene nördliche Teilfläche des Flurstückes 10214 zu verlegen. Dies wird gefordert im Sinne der Eingriffsminimierung. Eine Untersuchung von Planungsalternativen ist in der Begründung nicht dokumentiert. Damit fehlt es an Material, um eine gerechte Abwägung der öffentlichen Belange, hier des Naturschutzes, und der privaten Belange, also der Planungsabsicht des Vorhabenträgers, vornehmen zu können.

Die Eingriffsbilanzierung nach dem „Magdeburger Modell“ wird abgelehnt, sie ist nach der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vorzulegen.

#### b) Abwägung

Das Flurstück 10214 ist für die Errichtung der Fachmärkte nicht geeignet. Es ist so schmal, dass die Belange Anlieferung, Eingänge, Abstandsflächen nicht gelöst werden können. Die Begründung wurde ergänzt, um diese Abwägung nachvollziehbar zu gestalten.

Die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt richtet sich an die für die Eingriffsregelung nach den §§ 18-28 des NatSchG LSA zuständigen Behörden im Staatlichen Wirkungskreis. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird hingegen abschließend im Baugesetzbuch geregelt.

Entsprechend der kommunalen Planungshoheit liegt hierfür die Zuständigkeit bei der LH Magdeburg. Die Wahl eines geeigneten Bewertungsmodells steht der Kommune frei, ein Schreiben des Umweltministeriums vom 09.08.2005 an die LH Magdeburg bestätigt diese Einschätzung. Hier wird ausgeführt, dass das Land den Gemeinden kein bestimmtes Bilanzierungs- und Bewertungsverfahren im Rahmen der Bauleitplanung vorschreiben kann.

Beschluss 2.12: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

### 2.13 Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 12.06.06:

#### a) Stellungnahme:

Es wird angeregt, die Zufahrt von der Badeteichstraße um 3 m nach Norden zu verschieben. Dies ist zu begründen mit dem vorhandenen, nach Baumschutzsatzung geschützten Baumbestand. Bei Realisierung der geplanten Zufahrt in derzeitiger Lage würden zu schädigenden Handlungen im Sinne der Baumschutzsatzung führen, die Verschiebung der Zufahrt dient damit ebenfalls dem Minimierungsgebot und würde keine wesentliche Beschränkung des Vorhabens darstellen.

Der Umweltbericht ist zu überarbeiten. Die Ausgleichsmaßnahmen sind genauer zu fassen, die Folgen des Lebensraumverlustes insbesondere für die Avifauna werden in unzulässiger Weise verharmlost bzw. falsch dargestellt. Es wird empfohlen, die Ausgleichsmaßnahmen auf die Zielart des betroffenen Biotopkomplexes abzuheben und z.B. Lebensraum für den Bluthänfling zu schaffen.

#### b) Abwägung:

Diese Verlegung der Zufahrt wurde geprüft und im Sinne der Stellungnahme im Entwurf geändert. Die Radien für die Anlieferung und die Länge der Lärmschutzwand gestatten, die Zufahrt zum Schutz des vorhandenen Baumes soweit zu verschieben, dass keine Eingriffe in den Wurzelbereich (entsprechend Kronentraufbereich) notwendig werden.

Der Umweltbericht wurde entsprechend der Stellungnahme überarbeitet.

Hinsichtlich der Ausweichmöglichkeiten für ggf. verdrängte Vogelarten wird auf die östlich gelegene Ausgleichsfläche der sanierten Teerseen verwiesen, hier werden in Kürze geeignete Lebensräume entstehen.

**Beschluss 2.13: Der Stellungnahme wird gefolgt.**

### 2.14 Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 12.06.06:

#### a) Stellungnahme:

Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens sind als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen.

#### b) Abwägung:

In den B-Plan wurden die notwendigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechend der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens übernommen.

**Beschluss 2.14: Der Stellungnahme wird gefolgt.**

### 2.15 Untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 12.06.06:

#### a) Stellungnahme:

Auf Seite 4 der Begründung ist der Abschnitt Altlasten wie folgt zu ergänzen:  
Sollen im Rahmen des Rückbaus bzw. beim Neubau organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Umweltamt ist zu informieren.

## b) Abwägung:

Die Begründung wurde entsprechend dieser Anregung ergänzt.

Beschluss 2.15: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.16 Untere Wasserbehörde, Stellungnahme vom 12.06.06:

## a) Stellungnahme:

Für die ordnungsgemäße Ausführung des geplanten Mulden-Rigolen-Systems ist ein Mindestabstand von der Sohle bis zu mittleren höchsten Grundwasserstand von 1 m einzuhalten. Ob diese Forderung am Standort eingehalten werden kann, ist fraglich. Ggf. sind auch hierfür Mulden/ Versickerungsbecken vorzusehen, für diese jedoch ein Mehrbedarf an Fläche entstehen würde. Auch sollte ein Notüberlauf in die Kanalisation geprüft werden. Das Entwässerungskonzept für Niederschlagswasser ist daher mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

## b) Abwägung:

Die Regenwasserableitung und –versickerung ist zwischen Entwässerungsplaner und unterer Wasserbehörde abgestimmt. Es wurden realisierbare Lösungen gefunden und die Ergebnisse im B-Plan festgesetzt.

Beschluss 2.16: Der Stellungnahme wird gefolgt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis der Abwägung 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/ Folgekosten/ Herstellungskosten)	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
	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/r Amt/FB 61	Sachbearbeiter Annette Heinicke, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL/FBL Dr. Eckhart Peters
-------------------------------	--	---

verantwortlicher Beigeordneter	Jörn Marx Unterschrift	
-----------------------------------	---------------------------	--

**Anlagen:**

Lageplan