

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		<b>Drucksache</b> <b>DS0081/08</b>	<b>Datum</b> 15.02.2008
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	29.04.2008	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	10.06.2008	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	12.06.2008	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Finanz- und Grundstücksausschuss	25.06.2008	öffentlich	Beratung
Stadtrat	03.07.2008	öffentlich	Beschlussfassung

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

## Kurztitel

### Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 104-2 "Forsthausstraße"

#### Beschlussvorschlag:

- 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. 104-2 "Forsthausstraße" 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.

- 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 Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser, Schreiben vom 21.06.06 (Abwägungskatalog 1.3 lfd.-Nr. 2)

## a) Stellungnahme:

Es wird angeregt, nicht nur für die Eigenheimneubebauung, sondern auch für vorhandene Straßen mit geringer Verkehrsbelastung eine dezentrale bzw. semizentrale Versickerung vorzusehen unter Nutzung und Bevorteilung geplanter und vorhandener Grünflächen. Dies würde das vorhandene Mischsystem entlasten.

## b) Abwägung:

Im B-Plan-Gebiet sind bis auf eine Spielplatzfläche keine öffentlichen Grünflächen geplant, die Versickerung von Regenwasser ist daher kaum möglich. Die festgesetzten privaten Grünflächen sind Innenhofbereiche bzw. Teile der Wohngrundstücke auf privaten Grundstücksflächen. Eine Umstellung der vorhandenen Mischkanalisation zur Entwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist damit weder ökonomisch vertretbar noch real in Bezug auf die Grundstücksverhältnisse machbar. Auch der vorhandene Straßenraum gestattet keine alternativen Lösungen. Es wurde jedoch eine textliche Festsetzung zur Oberflächenbefestigung der neu anzulegenden privaten Stellplatzflächen zusätzlich in den B-Plan aufgenommen. Durch die Verwendung von teilversickerungsfähigen Materialien soll hier der Abfluss der Regenwassers reduziert werden.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.2 Umweltamt, untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 06.07.05 und 25.08.05  
(Abwägungskatalog 1.3 lfd.-Nr. 9)

## a) Stellungnahme:

Es ist eine Biotoptypenkartierung und Bewertung des gegenwärtigen und des geplanten Zustandes nach der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) durchzuführen. Zwar befindet sich das Plangebiet innerhalb der Ortslage Rothensee und ist als Wohngebiet anzusprechen. Dennoch besteht die Möglichkeit, dass durch die Veränderungen der Bebauung und die Änderung und Erweiterung von Erschließungsanlagen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen können. Der Plan sieht Maßnahmen wie die Änderung und den Neubau von Straßen vor, die keine Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB sind. Allein schon die Beseitigung des straßenbegleitenden Grüns in der Forsthausstraße zum Bau von Stellplätzen stellt einen Eingriff dar. Zum anderen wird durch die Anlage von Stellplätzen innerhalb der Wohngebiete in erheblichem Umfang Vegetationsfläche beseitigt, bisher biologisch aktiver Boden beeinträchtigt und das bisher übliche Maß der baulichen Nutzung deutlich erhöht. Damit handelt es sich um Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach der Erlasslage in Sachsen-Anhalt zwingend nach diesem Modell zu bewerten sind.

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen heimischer Vögel zu rechnen (Niststätten an oder im Gebäude). Ziel einer Erfassung ist nicht in erster Linie die Erhaltung der Niststandorte, sondern die Ableitung von speziellen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich möglicher Verluste.

Der Landschaftsplan ist als Grundlage für Aussagen zur Umweltprüfung ungeeignet. Die in ihm enthaltenen Fakten sind veraltet, darüber hinaus ist die fachliche Kritik der unteren Naturschutzbehörde am Landschaftsplan bis heute nicht ausgeräumt.

*Begründung:*

Die im Kapitel 1.2 formulierten Planungsziele können durch den vorgelegten Planentwurf nicht erreicht werden. Das Maß der Bebauung und die Bauweise sind nach wie vor von der Siedlungsstruktur der alten Dorflage völlig verschieden. Der Bebauungsvorschlag zeigt sehr deutlich, dass die Planung im Wesentlichen nur das Ziel verfolgt, möglichst viele Stellplätze unterzubringen. Diesem Ziel wurden alle anderen Anforderungen nahezu vollkommen untergeordnet. Folgerichtig hat die entstehende Struktur nichts mit einer alten Dorflage gemein.

Die Ausführungen im Kapitel 3.1 der Begründung zu Art und Maß der baulichen Nutzung widersprechen der Plandarstellung. Maßgeblich für die Ermittlung der Grundfläche ist die im Bauland liegende Fläche des Baugrundstücks. Grünflächen rechnen nicht mit. Die Grundflächenzahl von 0,4 wird innerhalb der vorhandenen Blockbebauung bereits durch die Gebäude erreicht. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, 4 und 6 wird die höchst zulässige Grundflächenzahl von 0,6 (also einschließlich der Überschreitung um maximal 50 % durch Nebenanlagen) durch die festgesetzten Stellplätze weit überschritten.

b) Abwägung:

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe vor Planaufstellung erfolgt sind bzw. zulässig waren. Dieser Sachverhalt ist hier zutreffend. Die Planaufstellung resultiert vorrangig aus der Ausweisung als Anpassungsgebiet an die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Rothensee im Sinne des § 170 BauGB. Der B-Plan trifft weitgehend bestandsschützende Festsetzungen. Die im Bereich der abgebrochenen Plattenbauten festgesetzte Bebauung weist keine höhere bauliche Dichte auf als der Bestand. Die Errichtung von Stellplatzanlagen für die vorhandenen Wohnhäuser ist ebenfalls gem. § 34 BauGB grundsätzlich jederzeit zulässig. Damit im Zusammenhang stehende Beseitigung von Gehölzen ist demzufolge nach der Baumschutzsatzung und nicht nach der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB abzuhandeln. Neue Straßen sind nach Überarbeitung des B-Plan-Vorentwurfs nicht mehr geplant.

Der B-Plan trifft ausschließlich bestandsschützende Festsetzungen und begründet keine Abrissmaßnahmen. Der Abbruch der ehemaligen Plattenbauten Eschenröder Straße ist bereits vollzogen. Im Rahmen dieses Abbruchartrages wurden Untersuchungen zu gebäudebewohnenden Tierarten durchgeführt, es wurden keine solche Tierarten gefunden. Sanierungsmaßnahmen sind planungsrechtlich nicht relevant. Eine Kartierung ist damit nicht durch die Planaufstellung zu begründen und wäre unangemessen. Es wurde jedoch im Planteil B ein Hinweis auf ggf. vorhandene gebäudebewohnende Tierarten aufgenommen.

Die formulierten Planungsziele sind städtebaulich korrekt, sie befinden sich in Übereinstimmung mit dem Planentwurf. Wie in der Begründung dargelegt, soll der Fortbestand der Ortslage gefördert werden. Dazu dient wesentlich auch die Stabilisierung der Einwohnerzahl. Die Festsetzung privater Grünflächen im Bereich des Geschosswohnungsbaus fördert eine gute Wohnqualität (und damit Förderung der Belegungsquote nach Sanierung) ebenso wie die geordnete Festsetzung neuer Stellplatzflächen. Die Ortslage stellt im baulichen Bestand eine recht ungeordnete Mischung verschiedenster Bauweisen und Bauhöhen dar, welche mit einer typischen dörflichen Bebauung wenig gemein hat, insbesondere trifft dies auf das Plangebiet mit den fünfgeschossigen Plattenbauten zu, allerdings auch auf die Blockstrukturen im Bereich zwischen Ackendorfer und Badeteichstraße. Die Festsetzungen zum Maß der Bebauung sind weitgehend an diesem verschiedenartigen Bestand orientiert. Mit der Festsetzung von max. 3 Vollgeschossen und einer Einzel- und Doppelhausbebauung für neu zu bebauende Flächen orientiert sich das Maß der Bebauung an dörflicher Bebauung. Ebenso sind jedoch auch 5 Vollgeschosse zulässig entsprechend des Bestands von Geschosswohnungsbaus. Das Erschließungskonzept und die daraus abgeleiteten überbaubaren Grundstücksflächen sind auf einen minimalen Erschließungsaufwand ausgelegt und dienen der Nachnutzung vorhandener öffentlicher Erschließungsanlagen (Eschenröder Straße) im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und nach wirtschaftlichen Aspekten.

Die Ausweisung der privaten Grünflächen dient dem Schutz vorhandenen Grüns, der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und der Eingriffsminimierung. Die rechnerische Überprüfung der Bestands- und Planungsnutzung gem. Festsetzungen ergab, dass die Festsetzungen korrekt sind. Auch unter Annahme von 100 %iger Versiegelung bei Neubebauung der für die Errichtung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen und –garagen zulässigen festgesetzten Flächen wird das Maß von max. 0,6 nicht erreicht. Ausnahmen bilden der Bestand bei wenigen bebauten unterdurchschnittlich großen Privatgrundstücken (z.B. Eckgrundstück Badeteichstraße 31/Jersleber Straße, 495 m<sup>2</sup>, Wohnhaus und mehrere Nebengebäude + Hofbefestigung). Hier sollen die Festsetzungen dazu

dienen, bei Abbruch von abgängigen Nebengebäuden nachfolgende Bebauung bzw. Versiegelung zu reduzieren.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.3. Umweltamt, untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 06.07.05 und 25.08.05  
(Abwägungskatalog 1.3 lfd.-Nr. 10)

a) Stellungnahme:

Entgegen der Aussage im Kapitel 3.4 „Grünflächen“ handelt es sich bei den in der Forsthausstraße im Bereich des Straßenbegleitgrüns geplanten Stellplätzen nicht um notwendige Stellplätze im Sinne von § 48 (1) BauO LSA. Eine bauliche Erweiterung oder Nutzungsänderung erfolgt nicht, danach kann die Errichtung dieser Stellplätze nicht verlangt werden. Seitens der UNB wird daher angeregt, auf diese Stellplätze zu verzichten zugunsten der Erhaltung des ortsbildprägenden Grünbestands.

Das Kapitel 3.3. „Verkehr“ enthält weitere Widersprüche. Obwohl aus planerischer Sicht und aus der Sicht des betroffenen Bauträgers eine Verbindung zwischen Salchauer Straße und Eschenröder Straße entbehrlich bzw. unerwünscht ist, enthält die Planzeichnung diese Verbindung. Auch seitens der UNB wird diese Verbindung abgelehnt, da die Fläche erhaltenswerten Baumbestand aufweist. Das Kapitel 2.5 „Vegetation“ ist komplett neu zu erarbeiten. Die abwertende Darstellung in diesem Kapitel vermittelt keine brauchbaren Informationen über das Plangebiet.

Im Baumkataster wurden einige Bäume ohne Angabe von Gründen nicht dargestellt. Dies betrifft alle Nadelbäume sowie Obstbäume. Letztere sind nur dann nicht geschützt, wenn sie Ertragszwecken dienen. Dies ist angesichts des Gebietscharakters eher unwahrscheinlich und wäre im Einzelfall nachzuweisen.

b) Abwägung:

Die Begründung wurde umformuliert. Die im Rahmen eines Bauantrages nachzuweisenden Stellplätze gem. § 48 BauO LSA dienen hier lediglich als Anhaltspunkt für die Bemessung der festzusetzenden Stellplatzflächen im B-Plan. Stellplätze sind in allgemeinen Wohngebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, soweit sie der Wohnnutzung dienen und nicht explizit ausgeschlossen sind. Der B-Plan soll dazu beitragen, die Anordnung neuer Stellplätze bei Sanierung der mehrgeschossigen Wohnhäuser in sensiblen Innenhoflagen auszuschließen. Extra zu dieser Problematik wurden im Rahmen des Vorentwurfs mehrere Varianten erarbeitet und mit der Naturschutzbehörde diskutiert. Konstruktive Vorschläge der UNB wurden leider nicht eingebracht. Die im B-Plan-Vorentwurf festgesetzten Flächen für private Gemeinschaftsstellplätze stellen aus der Sicht des Planungsträgers den bestmöglichen Kompromiss dar zwischen Erhalt des Grünbestands, Schutz der Wohnhöfe, Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und Anordnung von Stellplatzflächen. Die Nichtfestsetzung zulässiger Stellplätze wäre abwägungsfehlerhaft, dient doch die Aufstellung eines B-Planes der Berücksichtigung aller Belange und der Beseitigung von erkennbaren Konflikten. Das Nichtvorhandensein ausreichender Stellplätze in fußläufiger Entfernung zu vorhandenen Wohnungen stellt ein Defizit dar, welches im Rahmen der Planaufstellung zu lösen ist.

Bezüglich der konkreten Planung entlang der Forsthausstraße soll jedoch der Stellungnahme der Naturschutzbehörde gefolgt werden. Unter Berücksichtigung der Möglichkeit von Alternativen durch die Verkleinerung der Fläche für die Kindereinrichtung wurde auf die Stellplatzanordnung an der Forsthausstraße verzichtet.

Zu dieser Planung liegt auch eine entsprechende Stellungnahme des betroffenen Grundstückseigentümers vor. Nach Prüfung und Abwägung der vorgetragenen Belange wurde auf die Straßenverbindung verzichtet und nur die als „Trampelpfad“ vorhandene Wegebeziehung aufgenommen und als Fuß- und Radweg festgesetzt. Damit kann auch der Eingriff in Gehölzbestände minimiert

werden.

Das Kapitel der Begründung zur Vegetation wurde überarbeitet.  
Die Bestandserfassung der Bäume wurde ergänzt.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.4. Umweltamt, untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 06.07.05 und 25.08.05  
(Abwägungskatalog 1.3 lfd.-Nr. 11)

a) Stellungnahme:

Die nach der Baumschutzsatzung der LH MD geschützten Bäume sind im Rahmen der Umweltprüfung zu erfassen und Text und Karte mit folgenden Angaben darzustellen: Standort (eingemessen), Baumart, Stammumfang, Kronenbereich, Schadstufe. Angaben zur Schadstufe fehlen. Die Bäume stellen im Plangebiet die wesentlichen wertgebenden Landschaftselemente dar. Außerdem sind im Plangebiet Neupflanzungen von Bäumen vorgenommen worden, die ebenfalls geschützt sind (Ersatzpflanzungen im Sinne von § 3 (1) f) der Baumschutzsatzung).

b) Abwägung:

Der Baumbestand im Plangebiet wurde im Rahmen des Umweltberichts erfasst, kartiert und dokumentiert.

Die Schadstufe wurde nach Vorliegen der Stellungnahme der Naturschutzbehörde nachträglich nur im Bereich der Forsthausstraße erfasst, da nur hier durch den B-Plan Eingriffe initiiert werden sollten (Stand Vorentwurf). Mittlerweile wurde der Plan hier aufgrund der Stellungnahme der Naturschutzbehörde geändert zugunsten des Erhalts dieser Gehölze.

Zu den Ersatzpflanzungen wurden Begründung und Umweltbericht ergänzt, teilweise wurden diese Bäume durch Pflanzbindungsfestsetzungen besonders geschützt.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird überwiegend gefolgt.

2.5. Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 06.07.05 und 25.08.05  
(Abwägungskatalog 1.3 lfd.-Nr. 14)

a) Stellungnahme:

Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu prüfen, ob sich im Bereich der Garagenanlage Verdachtsmomente (organoleptische Prüfung) auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben. Ist dies der Fall, ist zu prüfen, inwieweit von diesen Flächen erhebliche Umweltauswirkungen ergeben.

b) Abwägung:

Die Garagenanlage besteht seit vielen Jahren. Der B-Plan setzt hier die bestehende Nutzung fest. Es wird durch die Planaufstellung kein Eingriff initiiert. Ein zusätzlicher Untersuchungsaufwand ist hier nicht zu begründen und aus der Sicht der Bebauungsplanaufstellung einschließlich Umweltbericht unangemessen.

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.6. Grundstücksbesitzer, Schreiben vom 24.05.06  
(Abwägungskatalog 2.)

a) Stellungnahme:

Einer Überplanung der Flurstücke, 1366/244 und 1367/244 mit einer öffentlichen Straße wird nicht zugestimmt. Voraussetzung dafür wäre der komplette Ankauf der Grundstücke durch die Stadt.

Ansonsten wird angeregt, die Eschenröder Straße mit Wendeanlage enden zu lassen, also den Bestand festzusetzen.

b) Abwägung:

Aufgrund dieser Stellungnahme und aufgrund des Vorliegens weiterer Bedenken zu dieser Planung aus Belangen der Eingriffsminimierung in den Grünbestand wurde auf diese für Erschließungszwecke nicht zwingend erforderliche Straßenverbindung verzichtet. Es wurde dafür allerdings eine öffentliche Fuß-/Radwegverbindung festgesetzt, da hier eine wichtige Wegebeziehung besteht ("Trampelpfad") zwischen der nordwestlich/westlich gelegenen Ortslage in Richtung Versorgungseinrichtungen und ÖPNV.

Beschluss 2.6: Der Stellungnahme wird überwiegend gefolgt.

2.7. Anwohner, Schreiben vom 09.07.06

(Abwägungskatalog 2.)

a) Stellungnahme:

Es wird angeregt, die brachliegende Fläche neben der Feuerwehr zu einem Parkplatz umzuwidmen. Dadurch könnten die geplanten Parktaschen entlang der Forsthausstraße entfallen und die Bäume erhalten bleiben.

b) Abwägung:

Die Stellplätze, welche gem. B-Plan-Entwurf entlang der Forsthausstraße festgesetzt sind, wurden vorrangig für den Bedarf der 5-geschossigen Plattenbauten vorgesehen. Das Grundstück, welches derzeit brachliegt und bereits als "wilder Parkplatz" genutzt wird, gehört jedoch nicht dem Eigentümer dieser Wohnhäuser. Auch ist städtebaulich eine bauliche Nutzung sinnvoller. Lediglich anteilig entlang der Straße bzw. im Bereich der vorhandenen Trafostation sollen Stellplätze für die Wohnbebauung untergebracht werden.

Beschluss 2.7: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.8. Städtische Werke Magdeburg, im Namen und im Auftrag der Abwassergesellschaft

Magdeburg, Schreiben vom 11.10.07 (Abwägungskatalog 3.3 lfd.-Nr. 4)

a) Stellungnahme:

*Abwasserentsorgung:*

Für die eigene strategische Entwässerungsplanung wird verbindlich die Aussage der B-Planung zur Kenntnis genommen, dass kein Ausbaugrad der Straßen verändert wird und das Regenwasser der Privatgrundstücke dort dezentral bewirtschaftet und entsorgt wird.

Die Verwendung von versickerungsfähigem Material für die Befestigung von zusätzlichen Stellflächen für die mehrgeschossigen Wohnblöcke auf bisherigen Grünflächen muss im B-Plan festgeschrieben werden.

Eine Regenwasserübernahme in das Mischwassersystem (so genannte Notentlastungen) von Versickerungsflächen, aus Mulden, Gerinnen oder ähnlichen oberflächlichen Regenwasserableitungen wird kategorisch abgelehnt.

b) Abwägung:

Die Aussage zum Ausbaugrad der Straßen ist missverständlich. In der Begründung unter Punkt 3.3. "Verkehr" steht, dass eine Veränderung des Ausbaugrades nicht vorgesehen sei. Diese Aussage bezieht sich jedoch auf die verkehrliche Funktion der Straße (z.B. Anliegerstraße) und die

Gesamtbreite der Straße. Nicht gemeint ist die Oberflächenbefestigung und Ausbauqualität. Da allerdings alle öffentlichen Straßen im B-Plan-Gebiet bereits saniert und ordnungsgemäß ausgebaut sind, besteht hier derzeit kein Änderungsbedarf. Für die Abwassergesellschaft ist die Menge des anfallenden Regenwassers entscheidend, hierzu kann der B-Plan keine verbindlichen Aussagen treffen. Hinsichtlich der Regenentwässerung der Privatgrundstücke und der gem. B-Plan zulässigen Errichtung von Stellplätzen für die vorhandene Wohnbebauung trifft der B-Plan Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung, eine ggf. erforderliche Ableitung (Notüberlauf, ge-drosselte Ableitung ins Netz) wird dadurch aber nicht ausgeschlossen. Dies ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Hier kann erst die der B-Planung nachfolgende Ausführungsplanung Klarheit verschaffen. Bekannt und in der Begründung unter Punkt 3.4 und 3.5 bereits genannt sind die für eine Versickerung ungünstigen Bodenverhältnisse. Eine vollständige Versickerung des Regenwassers muss im jeweiligen Einzelfall geprüft werden. Der B-Plan trifft deshalb nur für die neue Wohnbebauung eine Festsetzung, welche praktisch eine Ableitung des Regenwassers ausschließt. Hier sollte bei der Ausführungsplanung in Verbindung mit der zulässigen Obergrenze der Versiegelung eine Lösung möglich sein. Ausnahmen müssen aber auch hier möglich sein, sofern ggf. im Zuge von Baugrundgutachten partiell sehr ungünstige örtliche Verhältnisse angetroffen werden. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen verweist in seiner Stellungnahme vom 19.09.07 ausdrücklich auf notwendige Baugrundgutachten zur Abklärung der Versickerungsmöglichkeiten. Die textlichen Festsetzungen zur Regenwasserversickerung wurden deshalb um eine Ausnahmeregelung ergänzt.

Die geforderte Festsetzung von versickerungsfähigem Material für zusätzliche Stellplatzbefestigungen ist bereits im B-Plan-Vorentwurf enthalten.

Ein genereller Ausschluss jeglicher Regenwasserableitung ins Netz ist unter Beachtung der Tatsache einer Überplanung einer Bestandsbebauung und aufgrund der sehr ungünstigen Bodenverhältnisse nicht möglich. Der B-Plan trifft unter Abwägung der bekannten Belange Festsetzungen, welche der Minimierung des Regenwasserabflusses dienen werden. Ein genereller Ausschluss kann mittels B-Plan-Festsetzungen nicht erfolgen.

Beschluss 2.8: Der Stellungnahme wird überwiegend gefolgt.

2.9. Untere Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 16.10.07  
(Abwägungskatalog 3.3 lfd.-Nr. 11)

a) Stellungnahme:

Der vorhandene öffentlich gewidmete Verkehrsraum sollte nicht für private Einstellplätze vorgesehen werden. Diese Flächen müssten mit einem aufwändigen Einziehungsverfahren gemäß § 8 StrG LSA entwidmet werden. Erfahrungsgemäß könnte es schwierig sein, diese Einziehung durchzusetzen.

b) Abwägung:

Diese Stellungnahme betrifft die im Vorentwurf geplante Stellplatzanordnung an der Ackendorfer Straße. Nach nochmaliger Prüfung und Rücksprache mit der Straßenverkehrsbehörde wurde auf diese Stellplätze verzichtet.

Beschluss 2.9: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.10: Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 07.11.07:  
(Abwägungskatalog 3.3 lfd.-Nr. 14)

a) Stellungnahme:

Es wird vorgeschlagen, zugunsten des vorhandenen Baum- und Strauchbestands an der Forst-

hausstraße (Ostseite) auf die dort geplanten Stellplätze zu verzichten. Die in der B-Plan-Begründung enthaltene Stellplatzbilanz (Gegenüberstellung von Bedarf und Planung von Stellplätzen bei einem Schlüssel von 1 Stellplatz je WE) kommt zu einem planerischen Überschuss von 34 Stellplätzen. An der Forsthausstraße sind ca. 33 Stellplätze (nach eigener Zählung aus der Zeichnung) vorgesehen, damit besteht bei Anwendung des Stellplatzschlüssels von 1 Stellplatz je WE für diese Stellplätze kein Bedarf. Die Ausweisung widerspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen insbesondere des Landschaftsbildes. Zusätzlich ist in Betracht zu ziehen, dass durch die vereinzelt Baumpflanzungen zwischen den geplanten Stellplätzen das Ortsbild nicht annähernd die verlorene Qualität wieder erreichen kann.

Bei den in der Forsthausstraße im Bereich des Straßenbegleitgrüns geplanten Stellplätzen handelt es sich nicht um notwendige Stellplätze im Sinne von § 48 (1) BauO LSA. Eine bauliche Erweiterung oder Nutzungsänderung erfolgt nicht, demnach kann die Errichtung dieser Stellplätze nicht verlangt werden.

Als Ziel des Bebauungsplanes wird die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der Ortslage Rothensee im Sinne einer Steigerung der Attraktivität als Wohnstandort genannt. Dies soll unter anderem durch die *„Aufwertung des Baugebiets... durch raumbildendes Grün“* erfolgen. Entgegen dem in der Begründung formulierten Planungsziel wird hier durch die Anlage überflüssiger Stellplätze raumbildendes Grün beseitigt, wodurch eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Aufenthaltsqualität eintreten wird.

#### b) Abwägung:

Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs erfolgte auf der Basis der Mindestwerte gemäß gültiger Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg. Gemäß dieser Satzung sind für Mehrfamilienhäuser 1 bis 1,5 Stellplätze je WE nachzuweisen, für Einfamilienhäuser 1 bis 2 Stellplätze. In der B-Plan-Begründung wurde mit dem Mindestwert von 1 Stellplatz je WE der Bedarf nach privaten Stellplätzen ermittelt. Die in der Gegenüberstellung ermittelte Planungszahl enthält aber einen sehr großen Anteil öffentlicher Stellplätze, die in die Bilanz bei einem Nachweis gem. § 48 BauO LSA normalerweise nicht anzurechnen wären (*„Besucherstellplätze“*). Hier ist aber kein Bauvorhaben nach der Landesbauordnung zu prüfen, sondern im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die berührten Belange angemessen zu berücksichtigen und bestehende Konflikte zu minimieren. Die Unterbringung der Stellplätze zählt zur Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1) und zu den Belangen des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und muss insofern bei der Planung angemessen berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere, als im Plangebiet für den Geschosswohnungsbau derzeit fast keine privaten Stellplatzanlagen vorhanden sind und somit ein hohes Defizit im Plangebiet besteht. Da derzeit ein Leerstand von mehr als 50 % vorhanden ist, tritt der Konflikt nicht offen auf, bei der angestrebten Sanierung und damit in Aussicht stehenden Vollvermietung kann sich ein gravierender Stellplatzmangel auch auf die Belange der Umwelt, vor allem aber auf die Wohnqualität nachteilig auswirken (Parksuchverkehr). Mit der planerischen Ausweisung möglicher Stellplätze soll vor allem der Schutz der Wohnhöfe vor Stellplatzanlagen nachhaltig gesichert werden. Mit der hohen Pflanzquote von 1 Baum je 4 Stellplätze war im Rahmen der Abwägung der hier gegenüberstehenden Belange Natur und Landschaft sowie Ortsbild gegenüber Wohnbedürfnissen und Verkehr versucht worden, eine angemessene Wichtung vorzunehmen.

Aufgrund der erheblichen Bedenken des Umweltamtes wurde nach nochmaliger Prüfung und Berücksichtigung der Möglichkeit von Alternativen durch die Verkleinerung der Fläche für die Kindereinrichtung der Stellungnahme gefolgt und auf die Stellplatzanordnung an der Forsthausstraße verzichtet.

Beschluss 2.10: 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 (Beschaffungs-/ 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			
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr	mit	Euro		davon Vermögens- haushalt im Jahr	mit	Euro					
Haushaltsstellen	Haushaltsstellen										
Prioritäten-Nr.:											

Termin	August 2008
--------	-------------

federführendes/r Amt/FB 61	Sachbearbeiter Annette Heinicke, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL/FBL Dr. Eckhart Peters
-------------------------------	-----------------------------------------------------------	-------------------------------------------

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

**Begründung:****Anlagen:**

DS0081/08\_Anlage\_1\_Abwägungskatalog