

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		<b>Drucksache</b> <b>DS0168/09</b>	<b>Datum</b> 18.06.2009
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	14.07.2009	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	11.08.2009	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	27.08.2009	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	10.09.2009	öffentlich	Beschlussfassung

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

### Kurztitel

### Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 268-5 "Neuprester - Klusdamm"

#### 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. 268-5 „Neuprester – Klusdamm“ 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:

#### 2.1.1

- Stellungnahme Bürger A, Lfd. Nr. 6:

Daher ist zu fordern, dass der genannte 5 m breite Saumbereich südlich des Grabens E in B-Plan Nr.:268-5 übernommen wird, um diesen dauerhaft als Grünfläche zu erhalten und zu entwickeln. Es

ist entscheidend, ihn eindeutig als Grünfläche zu definieren und nicht die Auslegung dem möglichen Wohlwollen oder Gutdünken der einzelnen zukünftigen Grundstücksbesitzer zu überlassen. Dies ist durch eine Festlegung als **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** oder als **Grünfläche mit Zweckbestimmung** durchaus möglich und sollte auch getan werden.

b) Abwägung:

Der Gewässerschonstreifen entlang des Graben E wird aus der bebaubaren Fläche herausgenommen. Die Baugrundstücke beginnen erst direkt dahinter, die Baugrenze hat nochmals 3 m Abstand zur Grenze Gewässerschonstreifen = Grundstücksgrenze.

So entsteht ein privater Grünstreifen, Zweckbestimmung Gewässerschonstreifen, der durch den Ehle-Ihle-Verband zur Unterhaltung des Graben E genutzt wird.

Beschluss 2.1.1:

Der Anregung wird gefolgt.

2.1.2

a) Stellungnahme Bürger A, Lfd. Nr. 6:

Zusätzlich sollte das Instrument der Bebauungslinie im Bebauungsgebiet ausgeschöpft werden, um ein befriedigendes Bild des Straßenraums an den Erschließungsstraßen zu erzielen.

b) Abwägung:

Im vorliegenden B-Plan wurde bewusst auf die Festsetzung einer starren Bebauungslinie verzichtet. Diese planerische Zurückhaltung ist notwendig für die optimale Ausrichtung der Solarhäuser zur Sonne. Die bauliche Ordnung wird durch festgesetzte Baugrenzen gewährleistet.

Beschluss 2.1.2:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.2.1

a) Stellungnahme Bürger B, Lfd. Nr. 7:

Den Alt-Anwohnern von Siedlung Neu-Prester ist das August-Hochwasser der Elbe im Jahre 2002 immer noch vor Augen. Wir mussten unsere Häuser 14 Tage aus Sicherheitsgründen verlassen. Man rechnete mit eventuellem Elbdeichbruch bzw. Überflutung der Elbniederung mit den Wohnhäusern bis zu 3 Meter Höhe. Nachdem wir mit einem blauen Auge davon kamen, sprachen die zuständigen Behörden von einem Baustopp für Wohnhäuser in diesem Gebiet. Jetzt muss ich erfahren, dass man keine Lehren gezogen hat. Warum muss es das Urstromtal der Elbe zwischen Elbe und Umflutkanal sein. Es gibt in Magdeburg genug Bauplätze. ... Auf Grund der aufgeführten Fakten bin ich der Meinung, dass man von der Bebauung auf dem 7 ha großen Ackergelände Abstand nehmen sollte. Man sollte nicht weitere gute Ackerfläche zubetonieren, sondern landwirtschaftlich nutzen.

b) Abwägung:

Zur Entwicklung von Wohnbaustandorten in der LH MD wurde im Strukturplan und später im Flächennutzungsplan ein größtenteils aufgegebenes Betriebsgelände der Obstbau Prester, mit hoher Bodenversiegelung, im südlichen Siedlungsrandbereich des Stadtteils Neu-Prester als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, in erster Linie freistehende Einfamilienhäuser, soll die Bildung einer eindeutigen Stadtkante sowie die Beseitigung

städtebaulicher Missstände, bezogen auf die vorhandene Betriebsbrache mit den alten leerstehenden Hallen, vorgenommen werden.

Aufgrund der Ergebnisse der Hochwasserstudie und den Erfordernissen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung finden folgende Auflagen Eingang in den Bebauungsplan:

Mindestgrundstücksgrößen von 350 qm für Parzellen mit Doppelhaushälften und 500 qm für Parzellen mit freistehenden Einfamilienhäusern und 40 % max. Versiegelungsgrad der Parzellen.

Auf die Hochwassergefährdung in Ostelbien wird im Bebauungsplan verwiesen.

Beschluss 2.2.1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.2.2

a) Stellungnahme Bürger B, Lfd. Nr. 7:

Durch die Einwohnerversammlung erfuhr ich, dass das Oberflächenwasser (Regen) von den Dächern der Einfamilienhäuser und Straßen usw. in den Vorfluter – Graben E eingeleitet werden soll. Die geplanten Häuser ohne Keller (B-Plan 268-5) werden trocken gehalten und das gesamte Oberflächenwasser wird durch die (roten) Einläufe in den Vorfluter E geleitet. Und dann dringt das „Wasser“ in die nahen Kellerräume der „Alt-Häuser“. Über den Zustand und der Vorflut des Graben E brauche ich nichts zu sagen. Außerdem habe ich kein Verständnis dafür, dass an den Häusern keine Zisternen gesetzt werden. Die Gärten brauchen auch das gesammelte Wasser aus den Zisternen. Im Neuen Fröse-Privatweg hat man auch Zisternen gesetzt. Das Regenwasser ist ideal für Pflanzen und Bäume. Und nun zum Thema „Regen-Wasser-Rückhaltebecken. Die Begründung, es kann kein R-Becken wegen Frost vorgesehen werden, ist absoluter Unsinn. Eine Nachfrage bei einem Bauplanungs-Betrieb ergab, Regenrückhaltebecken „ja“, aber es muss auf 80 cm bzw. 120 cm Tiefe gegründet sein. In der Russenkasernen-Siedlung und Fröse-Siedlung sind Regenwasser-Rückhaltebecken angelegt worden. Ich lehne nach wie vor die Bebauung des 7 ha großen Ackergrundstücks ab. Ich bin gegen Einschränkung meiner Lebensqualität und Abwertung meines Eigenheimes auf Kosten dieser Solarhäuser-Siedlung. Sollte mir durch diese generelle Fehlplanung nachweislich Schaden entstehen, so mache ich die Stadt Magdeburg haftbar.

b) Abwägung:

Die Regenwasserrückhaltung geschieht hier mittels straßenbegleitenden Mulden und Rigolen – also vieler kleiner Rückhaltebecken, statt einem Regenwasserrückhaltebecken.

Von den privaten Flächen wird kein Niederschlagswasser eingeleitet, es ist auf den eigenen Grundstücken zu nutzen. Eine Nutzung des Niederschlagswassers mittels Zisternen ist möglich. Im Bebauungsplan wird unter textliche Festsetzungen aufgenommen, dass nur im Notfall von den öffentlichen Flächen in den Graben E entwässert wird und diese Menge kleiner sein wird, als es jetzt der Fall ist. Die Situation für die umliegenden Anwohner wird somit verbessert.

Beschluss 2.2.2:

Der Anregung wird teilweise 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

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/ Folgekosten		Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)		Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)		Jahr der Kassenwirk- samkeit	
	ab Jahr							
	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	Sachbearbeiter Hubert Wiesmann, Tel. 540 5388	Unterschrift AL/FBL Heinz-Joachim Olbricht
-------------------------	--	---

verantwortlicher Beigeordneter	Dr. Dieter Scheidemann Unterschrift	
-----------------------------------	--	--

Termin für die Beschlusskontrolle	30.12.2009
-----------------------------------	------------

Anlagen:

DS0168/09\_Anlage 1\_Abwägungskatalog