

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0340/09	Datum 16.07.2009
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	06.10.2009	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	10.11.2009	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	19.11.2009	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Finanz- und Grundstücksausschuss	02.12.2009	öffentlich	Beratung
Stadtrat	03.12.2009	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Behandlung der Stellungnahmen zur 1. Änderung zum Bebauungsplan 178-4 "Rogätzer Straße", Teilbereich 178-4A "Südlich Peter-Paul-Straße"

Beschlussvorschlag:

- Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“, Teilbereich 178-4A „Südlich Peter-Paul-Straße“, 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).

2. Zur Behandlung der Stellungnahmen ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

2.1. Stellungnahme des Grundstücksbesitzers Wittenberger Straße 18, Schreiben vom 28.04.09:

a) Stellungnahme:

Das Gebäude Wittenberger Straße 18 liegt unmittelbar im Kreuzungsbereich zur Theodor-Kozlowski-Straße. Laut Begründung zum B-Plan ist ein 4-spuriger Ausbau geplant. Bereits jetzt befindet sich das Gebäude im Lärmpegelbereich VII. Dazu kommt die Ausfahrt der neuen Feuerwache. Da die Wohn- und Schlafräume schon jetzt stark beeinflusst werden, wird im Rahmen der Planung um die Einhaltung und Umsetzung aktiver Lärmvorsorge gebeten.

b) Abwägung:

Im Ergebnis des aktuellen schalltechnischen Gutachtens liegt das Gebäude im Lärmpegelbereich VI. Damit besteht eine hohe Belastung durch Verkehrsemissionen. Das Gutachten basiert jedoch auf dem vorhandenen zweispurigen Ausbau und der damit bestehenden und prognostizierten Verkehrsbelegung. Eine Fläche für einen möglichen 4-spurigen Ausbau war bereits im rechtsverbindlichen B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die aktuelle B-Planänderung trifft hier keine neuen Festsetzungen. Sofern ein solcher Straßenausbau tatsächlich stattfinden wird, ein Realisierungszeitpunkt ist derzeit noch nicht absehbar, muss gutachterlich erneut untersucht werden, ob Lärmvorsorge erforderlich wird. Aus dem derzeit laufenden B-Plan-Änderungsverfahren können keine Lärmvorsorgemaßnahmen begründet bzw. seitens der betroffenen Anlieger in Anspruch genommen werden.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.2. Stellungnahme des Grundstücksbesitzers Wittenberger Straße 18., Schreiben vom 28.04.09:

a) Stellungnahme:

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der dargestellte Grünstreifen des öffentlichen Grüns nicht der Realnutzung entspricht. Er verläuft bis an die Giebelwand. Die Planung sollte dahingehend angepasst werden.

b) Abwägung:

Die Festsetzungen der öffentlichen Grünfläche im Bereich des betroffenen Grundstücks wurden überprüft und angepasst.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.3. Stellungnahme der Städtischen Werke Magdeburg GmbH, Schreiben vom 22.04.09:

a) Stellungnahme:

Elektroversorgung: (im Auftrag und im Namen der SWM Netze GmbH)

Die im Planteil A dargestellte und in der Begründung, Punkt 5.2.5 letzter Satz erwähnte Versorgungsfläche Elektrizität im Südosten der Th.-Kozlowski-Straße ist fehlerhaft, die bezeichnete priva-

te Versorgungsanlage ist seit langem außer Betrieb.

Stattdessen sollte die einzige Transformatorenstation der öffentlichen Versorgung in diesem Gebiet, gelegen in der nördlichen Hofseite des Komplexes Rogätzer Straße 5 a (die Station ist im Plan zu sehen), als Versorgungsfläche Elektrizität festgesetzt werden.

b) Abwägung:

Es erfolgte hierzu eine erneute Abstimmung, um die Lage der Trafostation korrekt vornehmen zu können. Im geänderten Entwurf wurde die Trafostation entsprechend übernommen. Es wurden außerdem die zugehörigen Abschnitte der Begründung geändert nach diesbezüglicher Abstimmung mit den Städtischen Werken.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.4. Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 21.04.09:

a) Stellungnahme:

Für Einzelhandelsbetriebe soll die Nettoverkaufsfläche auf 400 m² beschränkt werden. Für den im Geltungsbereich ansässigen Verbrauchermarkt wird Bestandsschutz gewährleistet. Aus der Sicht der IHK ist dies in den textlichen Festsetzungen zu integrieren.

b) Abwägung:

Die textlichen Festsetzungen wurden um eine ausnahmsweise Zulässigkeit eines SB-Marktes entsprechend dem genehmigten Betriebszustand auf dem betreffenden Grundstück ergänzt.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.5. Stellungnahme des Eigenbetriebes Stadtgarten und Friedhöfe, Schreiben vom 20.04.09:

a) Stellungnahme:

Da die Stadt, insbesondere das Tiefbauamt, bereits Kompensationsmaßnahmen innerhalb dieses B-Planes für den Straßenbau „Theodor-Kozlowski-Straße“ durchgeführt hat und diese Maßnahmen auf Dauer erhalten bleiben müssen, sollte der B-Plan dem vorhandenen Straßenbegleitgrün und der vorhandenen öffentlichen Grünfläche angepasst werden.

Folgende bereits vorhandene Grünflächen (siehe Anlagen) müssen zur Eingriffsminimierung auch der anderen B-Plan-Teilbereiche festgesetzt werden:

als Straßenbegleitgrün (und gleichzeitiger Reduzierung des MI 2-Gebietes):

vor den Häusern Theodor-Kozlowski-Straße 1 und 3, Wittenberger Straße 18 auf den Flurstücken 10052, 10054 und 10207 Flur 274

als Öffentliche Grünfläche:

auf dem Flurstück 1520/122 vor dem Flurstück 1375/120 Flur 274 bis nördlich an die Zufahrt

Begrünung Kreisverkehr Wittenberger Platz

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können aus Platzmangel und da sie nicht als Verkehrsfläche gewidmet ist, keine 3 Straßenbäume gepflanzt werden. Die Pflege der hergestellten Grünfläche mit Bäumen muss durch die Privateigentümer erfolgen. Die Anzahl der Bäume unter Berücksichtigung des zu wahrenen Abstandes zum Bürgersteig muss reduziert werden. Bei der Berechnung der Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen muss dies berücksichtigt werden.

Tatsächliche Grenze / Liegenschaftsgrenze / Kartenänderung

Um unnötige Kosten (z.B. Zaunversetzung) zu vermeiden und eindeutige Grenzen vor Ort erkennen zu können, sollten die Grenzen an folgenden Stellen verändert werden:

1) als Straßenbegleitgrün (und gleichzeitiger Reduzierung des MI 2-Gebietes)

vor den Häusern Theodor-Kozlowski-Straße 1 und 3, Wittenberger Straße 18 auf den Flurstücken 10052, 10054 und 10207 Flur 274 auf die Flurstücksgrenze;

2) als Öffentliche Grünfläche

auf dem Flurstück 1520/122 vor dem Flurstück 1375/120 Flur 274 auf die Flurstücksgrenze und nördliche Begrenzung der Zufahrt;

b) Abwägung:

Die Anpassung der Festsetzungen des geänderten B-Planes wurde auf der Basis der Stellungnahme und nach Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe sowie dem Umweltamt vorgenommen. Die Grenzen der Bauflächen und Grünflächen wurden verändert.

Die textliche Festsetzung zur Bepflanzung wurde den realen Platzverhältnissen angepasst. Es soll nun nur noch ein Baum gepflanzt werden.

Die Festsetzungen wurden am MI2 entsprechend der Hinweise des SFM zu 1) und 2) verändert.

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.6. Stellungnahme des Eigenbetriebes Stadtgarten und Friedhöfe, Schreiben vom 20.04.09:

a) Stellungnahme:

Tatsächliche Grenze/Liegenschaftsgrenze/Kartenänderung:

Um unnötige Kosten (z.B. Zaunversetzung) zu vermeiden und eindeutige Grenzen vor Ort erkennen zu können, sollten die Grenzen an folgenden Stellen verändert werden:

Östlich des Flurstücks 10080 Flur 274 muss die Grenze zwischen Flächen für den Gemeinbedarf Feuerwehr und öffentlichem Grün auf den vorhandenen Zaun und nicht auf die Flurstücksgrenze gelegt werden. Damit vergrößert sich die Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr um ca. 300 m²;

Baulinie / Baugrenze:

In der angrenzenden „Rogätzer Straße“ muss berücksichtigt werden, dass hier Kompensationsmaßnahmen erfolgen sollen und somit ein Abstand zum anzulegenden Straßenbegleitgrün (Straßenbäume) gewahrt werden muss. Die Baulinie muss entsprechend der Straßenbaumbepflanzung nach hinten verlegt werden.

Geh-/Fahr- und Leitungsrechte:

„Die Flächen sind von Bebauung und Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten.“ Als Straßenbegleitgrün (und gleichzeitiger Reduzierung des MI 2-Gebietes) befinden sich vor den Häusern Theodor-Kozlowski-Straße 1 und 3, Wittenberger Straße 18 auf den Flurstücken 10052, 10054 und 10207 Flur 274 bereits Gehölzpflanzungen als Kompensationsmaßnahme.

Um unnötige Eingriffe zu vermeiden, sollte die Darstellung der Geh-/Fahr- und Leitungsrechte nicht auf der gesamten o.g. Fläche erfolgen, sondern nur auf der nordwestlichen Hälfte.

b) Abwägung:

Die Festsetzungen werden nicht geändert, da hierfür kein Erfordernis besteht. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche entspricht dem für die Feuerwache gebildeten Grundstück. Der Verlauf des Zauns ist damit zwar nicht identisch, dies ist jedoch unerheblich, da beide Grundstücke der Stadt gehören. Die Pflegegrenze ist eine verwaltungsinterne Festlegung ohne Außenwirkung.

Die Festsetzung der Baulinie wird nicht verändert. Der Verlauf entspricht der Bauflucht der vorhandenen Bebauung, das städtebauliche Ziel der Errichtung weiterer Gebäude unter Fortführung dieser Gebäudestellung bleibt bestehen. Um die Pflanzung von Bäumen ohne Konflikte mit ggf. weiterer und vorhandener Bebauung zu minimieren, wurde die textliche Festsetzung zu vorkragenden Bauteilen verändert. Der Straßenraum ist so breit, dass bei entsprechender Auswahl von Baumarten sowohl ein Wachstum von Gehölzen ohne erhöhten Schnittaufwand und die Errichtung von Gebäuden in der vorhandenen Bauflucht bzw. der festgesetzten Baulinie möglich ist.

Die Festsetzung muss ebenfalls aufrecht erhalten werden. Die Lage und Größe des Geh-/Fahr- und Leitungsrechts entspricht dem vorhandenen umfangreichen Leitungsbestand, Neuverlegungen sind nicht geplant. Bereits zum Zeitpunkt der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen musste dieser Leitungsbestand berücksichtigt werden.

Beschluss 2.6: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.7. Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde, Schreiben vom 21.04.09

a) Stellungnahme:

Es wird angeregt, in der Peter-Paul-Straße eine Bepflanzung mit Straßenbäumen festzusetzen, wie sie im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ eingezeichnet und in § 18 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ festgesetzt ist.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ setzt als Ausgleich für den Bau der Theodor-Kozlowski-Straße unter anderem die Pflanzung von 233 Straßenbäumen auf den „übrigen Straßen“ (also nicht die Theodor-Kozlowski-Straße) fest. Die Peter-Paul-Straße ist eine „übrige Straße“ und daher anteilig entsprechend zu bepflanzen. Zur Zeit gibt es auf dem Abschnitt der Peter-Paul-Straße, der im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 178-4A liegt, drei Straßenbäume. Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ empfiehlt die Pflanzung von 24 Bäumen. Durch die mittlerweile südlich und nördlich erfolgte Bebauung, die nur zum Teil den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht, sind an der Peter-Paul-Straße relativ lange Bereiche mit Grundstückszufahrten entstanden, die die Pflanzung von Straßenbäumen nicht erlauben. Dennoch besteht die Möglichkeit, dort zusätzlich zu den drei vorhandenen noch etwa 12 weitere Bäume anzuordnen.

b) Abwägung:

Die Pflanzmöglichkeiten in der Peter-Paul-Straße sind im Zusammenhang mit einer entsprechenden Anfrage aus dem Stadtrat im Jahr 2008 geprüft worden. Aufgrund des umfangreichen Leitungsbestands konnte kein weiterer Baumstandort gefunden werden. Es wurden jedoch im Zusammenhang mit der Freiflächenplanung der Feuerwache mehrere Bäume im Randbereich zur öffentlichen Straße gepflanzt, so dass hier eine Aufwertung des Gesamtbereichs erfolgte. Auch auf dem nördlich der Straße angrenzenden Grundstück der Mühlenwerke sollen im Rahmen der Grundstücksverhandlungen und im Rahmen der Möglichkeiten aus dem besonderen Städtebaurecht/Entwicklungsmaßnahme weitere Baumpflanzungen vorgesehen werden.

Beschlussvorschlag 2.7: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.8. Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde, Schreiben vom 21.04.09:

a) Stellungnahme:

Auf der privaten Verkehrsfläche im MI sollte die Pflanzung von 7 Bäumen festgesetzt werden. Wie bereits bei der Anregung unter Nr. 1 ausgeführt, besteht ein erhebliches Defizit an zu pflanzenden Straßenbäumen als Ausgleichsmaßnahme für den Bau der Theodor-Kozłowski-Straße. Es müssen daher Möglichkeiten zur Anpflanzung gefunden werden. Die private Verkehrsfläche im MI hat eine Länge von 60 m und die Baugrenze verläuft in einem Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche. Die Pflanzung von sieben mittelkronigen Bäumen ist daher problemlos möglich.

b) Abwägung:

Der Raum zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und privater Verkehrsfläche gestattet keine Pflanzung von Bäumen. Ein Ausgleichserfordernis besteht auf dieser Fläche (MI1, MI2) nicht. Zu den aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu übernehmenden Baumpflanzungen wurde im Rahmen des Umweltberichts eine nachvollziehbare Berechnung vorgenommen. Erst wenn zu einem späteren Zeitpunkt durch den vierspurigen Ausbau der Theodor-Kozłowski-Straße weiterer Ausgleich in Form von Baumpflanzungen erforderlich wird, müssen weitere Bäume als Ausgleichsmaßnahme gepflanzt werden. Diese sollen vorzugsweise in der Rogätzer Straße beim Ausbau/Rückbau dieser Straße eingeordnet werden. Die mögliche Anzahl kann hier jedoch erst im Rahmen konkreter Ausbauplanungen bestimmt werden. Es besteht hier umfangreicher Leitungsbestand. Auf der Ebene der Bauleitplanung kann dies nicht bestimmt werden.

Beschlussvorschlag 2.8.: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.9. Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde, Schreiben vom 21.04.09:

a) Stellungnahme:

Es wird dringend empfohlen, den Umweltbericht zu überarbeiten. Der Umgang mit der Eingriffsregelung ist nicht nachvollziehbar. Der vorgelegte Bebauungsplan ändert einen Teilbereich eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans. Ob in dem Plangebiet Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig wären oder nicht, ist ohne Bedeutung. Der Verweis auf § 34 BauGB im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung auf S. 9 des Umweltberichts muss daher entfallen.

Durch den erheblich reduzierten Straßenbaumbestand im Vergleich zum B-Plan Nr. 178-4 fehlen Ausgleichsmaßnahmen für den Bau der Theodor-Kozlowski-Straße. Die „umfanglich realisierten Baumpflanzungen im Gesamtgebiet“ sind nirgendwo dargestellt und ins Verhältnis zu den Festsetzungen des B-Planes Nr. 178-4 gesetzt. Grundsätzlich hat der Bebauungsplan die durch ihn erzeugten Probleme durch hinreichend bestimmte Regelungen zu lösen. Davon kann bezüglich der Eingriffsregelung für den Straßenbau im vorgelegten Plan und insbesondere im Umweltbericht keine Rede sein. Der Verweis auf möglicherweise in der Zukunft andernorts zu pflanzende Bäume ist keinesfalls ausreichend. Die für den Straßenbau anteilig auf das Plangebiet entfallenden Ausgleichsmaßnahmen sind entweder im Plan darzustellen oder durch eine Zuordnungsfestsetzung eindeutig zuzuordnen.

Die Umdeklarierung des Straßenbegleitgrüns an der Theodor-Kozlowski-Straße in eine öffentliche Grünanlage ändert in der Realität nichts. In beiden Fällen handelt es sich um den Biotoptyp „sonstige Grünanlage im bebauten Bereich“ mit dem Kartiercode BG.. bzw. PYY. Die Tabelle auf Seite 35 des Umweltberichts verschleiern daher die wahren Verhältnisse, indem sie einen Zuwachs an Grünflächen ausweist, der in Wirklichkeit gar nicht stattfindet. Die Änderung in der Darstellung wirkt sich auf die Eingriffsbilanz nicht aus. Eine eingehende Prüfung der Flächenbilanz auf Seite 35 ergibt daher nicht wie dargestellt einen Zuwachs unversiegelter Fläche von 2400 m², sondern eine zusätzliche Versiegelung von 300 m². Allerdings kann man dem Werk nicht entnehmen, welchem Biotoptyp die zusätzlich versiegelte Fläche ursprünglich zugeordnet werden musste. Da im Plangebiet Vorhaben nach § 34 BauGB nicht möglich sind, liegt hier ein echter Zuwachs an Bauflächen vor, der als Eingriff zu gelten hat und entsprechend ausgeglichen werden muss.

b) Abwägung:

Der Umweltbericht wurde unter Beachtung der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde überarbeitet. Dabei wurde auch auf die Eingriffsregelung nachvollziehbar eingegangen. Sowohl was die Baumpflanzungen angeht, als auch die übrigen Grünfestsetzungen, ist eine nachvollziehbare Bewertung vorgenommen worden.

Beschluss 2.9: 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		Finanzierung		Objektbezogene		Jahr der	
	Folgekosten/ Folgekosten		Eigenanteil (i.d.R. =		Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)		Kassenwirk- samkeit	
(Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	ab Jahr		Kreditbedarf)					
	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				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 Heinz-Joachim Olbricht
-------------------------------	--	---

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

Termin für die Beschlusskontrolle	29.01.2010
-----------------------------------	------------

Anlagen:

DS0340/09_Anlage_1_ Abwägungskatalog