

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0287/11</b>	<b>Datum</b> 14.07.2011
<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	15.11.2011	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	13.12.2011	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	05.01.2012	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	12.01.2012	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 31,Amt 63,Amt 66,FB 23</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 Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 301-5 "Südlich Gersdorfer Weg"

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit folgendem Ergebnis geprüft:

Der Berücksichtigung von Stellungnahmen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt. Die Abwägung, Anlage zur Drucksache, wird gebilligt.

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr beschließt vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung des Stadtrates über die vorgebrachten Stellungnahmen (Abwägungskatalog).

2.1 Amt 31 (Umweltamt)  
Julius-Bremer-Straße 10  
39104 Magdeburg  
untere Naturschutzbehörde  
Stellungnahme vom 07.06.2007 (Abwägungskatalog Seite 7-8)

a) Stellungnahme:

Es wird empfohlen, genauere Daten zum Plangebiet, insbesondere zum Baumbestand zu erheben und eine den konkreten Bedingungen des Plangebietes angepasste Planung zu erarbeiten.

## b) Abwägung:

Die Erhebung genauerer Daten zum Plangebiet, insbesondere zum Baumbestand wurde durchgeführt und in den Umweltbericht übernommen.

## Beschluss 2.1:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.2 Amt 31 (Umweltamt)

Julius-Bremer-Straße 10

39104 Magdeburg

untere Naturschutzbehörde

Stellungnahme vom 09.11.2009 (Abwägungskatalog Seite 8-10)

## a) Stellungnahme:

1. Es wird angeregt, die in der Anlage gekennzeichneten Bäume (westlich Zum Lindenweiler 96-100) festzusetzen und auf das Baufeld zu verzichten. Diese Bäume prägen das Ortsbild und sind typisch für das „Hinterland“ von Wohnblöcken. Sie bieten den Bewohnern ein attraktives Umfeld für eine wohnortnahe Erholung, das durch die geplante Bebauung zerstört werden würde. Es verbleiben rein funktionale Abstandsflächen ohne Platz für Großbäume. Die Wohnverhältnisse im Bestandsgebäude werden sich dauerhaft verschlechtern. Es gibt bereits ein Überangebot an Wohnraum. Durch den Bebauungsplan wird es sich erhöhen und gleichzeitig intakter Wohnraum durch eine Verschlechterung des Umfelds an Attraktivität verlieren.

2. In der Eingriffsbilanzierung finden sich einige nicht nachvollziehbare Bewertungen des Erhaltungszustandes mit erheblichem Einfluss auf das Ergebnis.

2.1 Fläche Bgha. 1: Erhaltungszustand 0,8 im Bestand, in der Planung 1,0 – im B-Plan allerdings nur als zu erhaltende Fläche festgesetzt. Die Bewertung ist auszugleichen.

2.2 Flächen BGg.2 und BGh.3: Erhaltungszustand im Bestand 0,8, Das Grabeland hat seinen optimalen Erhaltungszustand erreicht und besitzt kein weiteres Entwicklungspotential. Es ist mit 1,0 anzusetzen.

2.3 Es ist wenig wahrscheinlich, dass durch die Bautätigkeit eine Verbesserung des Erhaltungszustandes eintritt. Bereits bei der Baufeldfreimachung wird die Vegetationsdecke vernichtet und der Boden verdichtet. Die ursprüngliche Bodenqualität (insbesondere die Bodengare) kann innerhalb von 10 Jahren (Magdeburger Modell) nicht wieder hergestellt werden. Realistisch ist ein Ansatz von 1,0 für den Bestand und 0,8 für die Biotopentwicklung der Planung. Es ergibt sich ein anhand der Unterlagen nicht zu bezifferndes Ausgleichsdefizit. Es müsste eine Unterscheidung zwischen den Grabelandflächen und den übrigen Flächen vorgenommen werden, da die dauerhafte Verschlechterung nur das Grabeland betrifft.

## b) Abwägung:

1. Zum Wohngebäude Zum Lindenweiler 96-100 gehört eine Grundstücksfläche von ca. 4 500 m<sup>2</sup>. Es entspricht dem berechtigten Interesse des Eigentümers, die Fläche auch im rückwärtigen Bereich baulich zu nutzen, zumal an der Westgrenze die Erschließungsstraße des Plangebietes anliegt, das Grundstück also erheblich beitragspflichtig wird. Das Baufeld ist mit einer Tiefe von 12 m eng bemessen. Die Ausnutzbarkeit wird darüber hinaus durch die GRZ und die Festsetzung einer privaten Grünfläche (Verringerung des Bemessungsgrundstücks) zwischen der Straße Zum

Lindenweiler und dem Bestandsgebäude eingeschränkt. Die Bäume westlich des vorhandenen Wohngebäudes unterliegen zum Teil der Baumschutzsatzung und sind insofern geschützt (Fällantrag nur bei Vorlage eines konkreten Bauantrages möglich, mit Erteilung der Fällgenehmigung Festlegung von Ersatzpflanzungen). Bis auf zwei Birken sind ausschließlich Walnussbäume betroffen. Bei dem Objekt Zum Lindenweiler 96-100 handelt es sich um Genossenschaftswohnungen. Der Eigentümer / Vermieter ist, gerade auch im Hinblick auf den Wohnungsmarkt, bestrebt, die Mieter langfristig zu halten und darüber hinaus weitere Wohnungen in einem stark nachgefragten Bereich wie Lindenweiler anbieten zu können. Der Erhalt der Wohnqualität entspricht somit auch seinen Überlegungen und ist auf der Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen und einer fachlich fundierten Bau- und Freiraumplanung auch umsetzbar. Es wird in diesem Zusammenhang die Ergänzung des Baumbestandes der privaten Grünfläche zu einer Baumreihe empfohlen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Ortsbild in seiner derzeitigen Ausprägung nur unter Verzicht auf ein zweites Baufeld auf dem Grundstück Zum Lindenweiler 96-100 zu erhalten wäre. Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und u. a. durch Nachverdichtung bebauter Gebiete die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen vermieden werden. Diesem Grundsatz soll im Zusammenhang mit den oben genannten Gründen (Erschließungssituation usw.) der Vorrang eingeräumt werden. Der Eingriff in das Ortsbild ist, anders als der flächenmäßige Eingriff, den der B-Plan vorbereitet, nicht bilanzierbar. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche östlich des Gebäudes Zum Lindenweiler 96-100 wird ein bereits begrünter, ortsbildbeeinflussender Bereich erhalten, der darüber hinaus noch über Aufwertungspotential verfügt.

2.

2.1 Die Fläche östlich des vorhandenen Wohnblocks (Bgha.1) wurde in der Bewertung Bestand und Planung als gleichwertig eingestuft, da keine Veränderungen geplant sind (private Grünfläche).

2.2 Für die Grabelandflächen wurde nach Überprüfung die Erreichung eines optimalen Erhaltungszustands angenommen.

2.3 An der Erreichung einer optimalen Biotopentwicklung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb von 10 Jahren wird festgehalten. Es wird ein ordnungsgemäßer Umgang mit dem Schutzgut Boden vorausgesetzt. Die Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes sind durch getrennten Abtrag, sachgerechte Lagerung und Wiedereinbau der betroffenen Böden zu minimieren. Außerdem werden die Eingriffe durch eine flächensparende Bauweise begrenzt (Baufelder, GRZ).

Beschluss 2.2:

Punkt 1:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Punkt 2:

Der Stellungnahme wird in den Punkten 2.1 und 2.2 gefolgt.

Der Stellungnahme wird im Punkt 2.3 nicht gefolgt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Bürger, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

#### **Anlagen:**

DS0287/11 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen

## Finanzielle Auswirkungen

<b>Organisationseinheit</b>		<b>Pflichtaufgabe</b>	X	ja		nein
<b>Produkt Nr.</b>	<b>Haushaltskonsolidierungsmaßnahme</b>					
		ja, Nr.		X		nein
<b>Maßnahmebeginn/Jahr</b>	<b>Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt</b>					
	JA		NEIN			X

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
<b>gesamt:</b>					
20...					
<b>für</b>					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

### C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

--

Buchwert in €

--

Datum Inbetriebnahme:

--

Anlage neu

JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt/Fachbereich 61	Sachbearbeiterin Heidrun Bartel, Tel. Nr. 540 5389	Unterschrift AL / FBL Heinz-Joachim Olbricht
---	--	---

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) VI	Unterschrift Dr. Dieter Scheidemann
--	-------------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	28.02.2012
-----------------------------------	------------