

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0406/12	Datum 26.09.2012
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	20.11.2012	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	18.12.2012	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	17.01.2013	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	24.01.2013	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Zwischenabwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124-2.1 "Südlich Am Polderdeich 1 - 11"

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 124-2.1 „Südlich Am Polderdeich 1 – 11“, 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.

2. 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.: Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 27.08.12:

a) Stellungnahme:

An der nördlichen Grundstücksgrenze des Planungsgebietes liegt das Baudenkmal Curiesiedlung.

Der Schutz des Baudenkmals erstreckt sich gem. § 1 Abs. 1 DenkmSchG LSA auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmals. Zum Baudenkmal Siedlung gehören auch die Frei- und

Hoffflächen. Um das Planungsgebiet und das Baudenkmal eindeutig zu trennen, ist die geplante Heckenbepflanzung auf der gesamten nördlichen Grundstücksgrenze festzusetzen. Die Heckenbepflanzung ersetzt somit den fehlenden Blockrand.

b) Abwägung:

Die Heckenpflanzung wurde im westlichen Baufeld ebenfalls festgesetzt. Eine Heckenpflanzung im Bereich der nördlich angrenzenden Garagen ist funktionell nicht möglich, da diese Garagen dann nicht mehr erschlossen werden.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.2.: Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 22.08.12:

a) Stellungnahme:

Es wird angeregt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die Pflanzfläche für die Hainbuchenhecke am Nordrand der Erschließungsstraße als private Grünfläche mit Pflanzgebot zu erweitern.

Der Bebauungsplan hat die ihm zuzurechnenden Konflikte grundsätzlich planerisch zu bewältigen und nicht einem nachfolgenden Verwaltungsverfahren oder gar privatrechtlichen Vereinbarungen zu überlassen. Die faktische Konfliktbewältigung erfolgt in Form der Anpflanzung zur Abschirmung des denkmalgeschützten Ensembles „Curiesiedlung“ zur Wiederherstellung der ortsbildprägenden Wirkung zu beseitigender Gehölze im Plangebiet. Diese Lösung wird auch von der Naturschutzbehörde befürwortet.

Der Bebauungsplan legt als gemeindliche Satzung seinen Geltungsbereich fest. Schon das Wort „Geltungsbereich“ macht klar, wo seine Regelungen und Festsetzungen Anwendung finden sollen und wo nicht. Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereiches treffen zu wollen, ist demnach nicht möglich. Im Interesse der Rechtssicherheit des Bebauungsplanes sollte der Geltungsbereich daher entsprechend angepasst werden. Die Aussage auf Seite 5 der Begründung zum Bebauungsplan, es werde „außerhalb des Geltungsbereichs in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer“ die Pflanzung angelegt, ist als bloße Absichtserklärung nicht ausreichend.

b) Abwägung:

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Das zukünftige Baurecht entsteht hier nur in Verbindung mit einem Durchführungsvertrag, in welchem die Planrealisierung geregelt wird. In diesem Durchführungsvertrag sind Regelungen außerhalb des Geltungsbereichs regelmäßig erforderlich und rechtlich gesichert.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.3.: Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 22.08.12:

a) Stellungnahme:

Es wird angeregt, die Pflanzgebotfläche am Südrand des Plangebietes als private Grünfläche und nicht als Bauland festzusetzen und die Begründung einschließlich der „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“ zu überarbeiten.

Die gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander muss sich auch im Bebauungsplan selbst widerspiegeln. Dabei kommt zwar den öffentlichen Belangen nicht von vornherein ein Vorrang gegenüber den privaten Belangen zu, jedoch kann dies auch umgekehrt nicht gelten. Der vorliegende Planentwurf setzt außer der unbedingt notwendigen verkehrlichen Erschließung die übrigen Flächen komplett als allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Dazu wird die Grundflächenzahl auf den maximal zulässigen Wert von 0,4 festgesetzt und die maximale Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO von weiteren 50 % ausdrücklich zugelassen. Rechnet man diese städtebaulichen Werte in die Flächenbilanz von Seite 9 der Begründung zum Bebauungsplan ein, ergibt sich eine Versiegelung von 66,7 % der Fläche des Plangebietes. Die in der „Eingriffsbilanzierung“ postulierte geringe bzw. nicht

vorhandene dauerhafte Beeinträchtigung sowohl von Lebensräumen geschützter Arten (Vögel) als auch für das lokale Klima wird entgegen dieser Aussage sehr wohl eintreten. Auch der Wasserhaushalt des Gebietes dürfte nachteilig verändert werden.

Es gilt also, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, hier insbesondere der Erhalt von geschützten Arten, ein besseres Lokalklima und ein leistungsfähiger Wasserhaushalt, in der Planung angemessen zu berücksichtigen. Dies kann unter anderem dadurch erfolgen, dass die zu versiegelnde Fläche reduziert wird. Gemäß § 19 (3) Satz 1 BauNVO sind für die Ermittlung der Grundfläche nur die im Bauland liegenden Flächen des Baugrundstücks maßgebend. Da private Grünflächen kein Bauland sind, würde sich die versiegelte Fläche im Plangebiet durch die geänderte Festsetzung verringern, selbst wenn die städtebaulichen Werte GRZ und Überschreitungsfaktor gleich bleiben.

Das Kapitel 3 - Umweltbelange - der Begründung zum Bebauungsplan enthält in den ersten beiden Absätzen (Bäume und Eingriffsvermeidung / -minderung) zahlreiche unzutreffende Aussagen bzw. geht von falschen Voraussetzungen aus. Eine Baumfällgenehmigung nach der Baumschutzsatzung kann nicht pauschal für alle Bäume im Plangebiet erteilt werden, da es dafür an den rechtlichen Voraussetzungen fehlt. Es handelt sich dabei grundsätzlich um Einzelfallentscheidungen; auch Bäume mit einer Vitalitätsstufe geringer als 2 können erhaltenswert sein.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit gelten die zu erwartenden Eingriffe als zulässig und ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Grundsätzlich ist trotzdem eine Vermeidung von Eingriffen bzw. die Verminderung der Eingriffsintensität anzustreben. Die in Kapitel 3 genannten Maßnahmen sind jedoch ungeeignet oder nicht durchsetzbar. Die innerörtliche Ausweisung des Wohngebiets ist keine Vermeidungsmaßnahme. Gemäß § 15 (1) Satz 2 BNatSchG sind Beeinträchtigungen vermeidbar, wenn der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreicht werden kann. Wasser- oder luftdurchlässige Befestigungsarten für Stellplätze und Nebenflächen sind im Planteil B nicht festgesetzt. Man kann daher nicht davon ausgehen, dass diese Maßnahme umgesetzt wird. Der Eingriff in das Lokalklima wird dauerhaft sein, da die Versiegelungsrate deutlich ansteigen wird. Maximal kann nach Umsetzung aller geplanten Baumaßnahmen noch ein Drittel des Plangebietes begrünt werden; dies ist deutlich weniger als vor dem Eingriff. Die Aussagen in der „Eingriffsbilanzierung“ im Kapitel 3. - Ausgleich - zur Vermeidung und Minderung sind inhaltlich identisch. Für sie gilt die Kritik daher gleichermaßen.

b) Abwägung:

Mit der Festsetzung der privaten Grünfläche reduziert sich die zukünftige Baulandflächenfestsetzung. Der Anregung der Naturschutzbehörde wird somit gefolgt. In Vorbereitung der Entwurfsbearbeitung erfolgte eine Direktabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Im Ergebnis erfolgten Überarbeitungen in der Eingriffsbilanzierung und in der Begründung.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.4.: Bürgerin 1, Anwohnerin Am Polderdeich, Stellungnahme im Rahmen Bürgerver- sammlung

a) Stellungnahme:

Die Bebauung wird grundsätzlich abgelehnt. Der Ausblick auf Grünflächen soll erhalten bleiben. Die geplanten zwei Vollgeschosse sind viel zu hoch.

b) Abwägung:

Das Plangebiet ist nach den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Bebauung mit Wohnhäusern entspricht damit grundsätzlich der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Geplant ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes eine Einfamilienhausbebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen.

Es können somit sowohl eingeschossige Einfamilienhäuser mit oder ohne ausbaufähiges Dach errichtet werden oder zweigeschossige Häuser ohne ausbaufähiges Dachgeschoss. Damit wird die Bebauung deutlich niedriger als die nördlich bestehende Bebauung der Curiesiedlung, diese Bestandsgebäude sind mit drei Vollgeschossen und Dach deutlich höher, die Gebäude weisen eine Traufhöhe von ca. 10 m und eine Firsthöhe von ca. 14,50 m auf. Die über die Planaufstellung zulässige Bauhöhe der Neubebauung wird etwa zwischen 5 und max. 8 m hoch. Unter Beachtung des zulässigen Überbauungsgrades und der festgesetzten Bauweise wird ein erheblicher Anteil der Baugrundstücke zukünftig als Hausgarten angelegt werden. Gegenüber der bestehenden Wohnbebauung ist außerdem eine Abpflanzung durch eine Hainbuchenhecke festgesetzt. Insofern entsteht bei Planrealisierung keine wesentliche Beeinträchtigung des Ausblicks. Dabei ist auch zu beachten, dass vorher eine großflächige Garagenanlage zwischen Grundstück Am Polderdeich 1 – 11 und Gartenanlagen bestand.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.5.: Bürgerin 2, Anwohnerin Am Polderdeich und Besitzerin einer der gekündigten Garagen, Stellungnahme im Rahmen der Bürgerversammlung

a) Stellungnahme:

Warum muss auf dieser Fläche gebaut werden? Der Erhalt der Garagen wäre erwünscht gewesen.

b) Abwägung:

Die Planaufstellung erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan. Der Vorhabenträger, mittlerweile Grundstückseigentümer, hat aufgrund der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche einen berechtigten Anspruch auf die bauliche Nutzung der Grundstücke für Wohnbebauung. Die vormals vorhandenen Garagen waren keine bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze, da keine rechtliche Bindung an vorhandene Wohnhäuser bestand. Ein Abriss wäre auch ohne Bebauungsplanaufstellung zulässig gewesen.

Insofern war im Rahmen der Prüfung des Antrages des Vorhabenträgers abzuwägen, wie die privaten Interessen des Erhalts der Garagen gegenüber dem wirtschaftlichen Interesse des Grundstückseigentümers hinsichtlich einer Baulandvermarktung zu werten und zu wichten sind. Die privaten Interessen des Grundstücksbesitzers erscheinen dabei berechtigt.

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.6.: Bürger 3, Anwohner Curiesiedlung, Stellungnahme aus der Bürgerversammlung

a) Stellungnahme:

Der Abriss der Garagen verschärft das bestehende Parkproblem in der Curiesiedlung.

b) Abwägung:

Die Stellplatzproblematik in der Curiesiedlung resultiert aus dem Mangel an Stellplätzen auf den Grundstücken der Wohnungseigentümer. Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt fast ausschließlich im öffentlichen Straßenraum. Das Angebot an öffentlichen Stellplätzen wurde geprüft, hier besteht keine städtebauliche Erforderlichkeit, weitere öffentliche Stellplätze zu errichten. Das über die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes „Südlich Am Polderdeich 1 – 11“ herzustellende Baurecht entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im betreffenden Bereich auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes. Der Eigentümer des Grundstückes Am Polderdeich 1 bis 5 hat dafür einen Teil des in seinem Eigentum befindlichen Grundstückes an den Vorhabenträger veräußert. Er hätte hier auch Stellplätze für seine Mieter errichten können, tat dies aber nicht.

Es ist nicht Aufgabe der Landeshauptstadt Magdeburg, die Vermietbarkeit der Wohnungen für die jeweiligen Grundstückseigentümer durch Bereitstellung weiterer öffentlicher Stellplätze zu sichern. So liegt es im Ermessen der jeweiligen Grundstückseigentümer, durch bauliche Maßnahmen auf den eigenen Grundstücken oder Ankauf benachbarter Grundstücke private Stellplätze für die bestehenden Wohnungen zu errichten.

Beschluss 2.6: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.7.: Bürger 3, Anwohner Curiesiedlung, Stellungnahme aus der Bürgerversammlung

a) Stellungnahme:

Bereits jetzt bestehen in der Straße Am Polderdeich kritische Zustände durch zu geringe Durchfahrtsbreiten für Rettungs- und Versorgungsverkehr aufgrund des mit dem Parkdruck verbundenen beidseitigen Parkens.

b) Abwägung:

Das genannte Problem betrifft den Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsverkehr in der Straße Am Polderdeich. Hier besteht derzeit im Grundsatz die Möglichkeit des beidseitigen Parkens. Die Fahrzeughalter müssen dabei jedoch die in der Straßenverkehrsordnung festgeschriebene Durchfahrtsbreite von 3,10 m freihalten. In der Realität funktioniert dies leider nicht, wie Kontrollen ergaben. Nach Prüfung durch die Straßenverkehrsbehörde unter Einbeziehung der Feuerwehr wird deshalb ein einseitiges Parkverbot durch Beschilderung eingerichtet. Damit sind die Sicherheit der Anwohner im erforderlichen Rettungsfall sowie der störungsfreie Ver- und Entsorgungsverkehr gesichert.

Beschluss 2.7: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.8.: Bürgerin 2, Anwohnerin, und Bürgerin 1, Anwohnerin, Schreiben vom 06.08.12:

a) Stellungnahme:

Die Lage der Zufahrtsstraße wird abgelehnt. Es wird die Aussicht auf eine grüne Landschaft verbaut und von jedem Zimmer der Wohnungen bestünde bei Realisierung ein Ausblick auf eine Straße einschließlich Einwirkung von Straßenlärm. Dadurch würde die Lebens- und Wohnqualität erheblich eingeschränkt, z.B. ein im Dreischichtsystem tätiger Anwohner hätte keine Ruhemöglichkeit mehr. Es soll ein anderer Verlauf der Straße geplant werden.

b) Abwägung:

Bereits vor Bebauungsplanaufstellung befand sich auf der Südseite des Gebäudes Am Polderdeich 1 bis 5 die Zufahrt für ca. 25 Garagen, diese unbefestigte Zufahrtsstraße hatte einen Abstand von überwiegend ca. 20 m, teilweise nur 6 m zur Gebäudegrenze. Auch entlang der anderen Wohnhäuser südlich der Straße Am Polderdeich befinden sich Zufahrten zu Stellplatzanlagen und Garagen. Auf der Südseite des Wohnhauses Am Polderdeich 7 bis 9 stehen 9 Garagen, die Zufahrt hierzu erfolgt in einem Abstand von 7 bis 9 m zur Südfassade. Auf der Südseite des Wohnhauses Am Polderdeich 13 bis 17 wurde vor etwa 10 Jahren ein 4-geschossiges Wohnhaus mit 72 Wohnungen errichtet. Die Zufahrt zur Tiefgarage dieser Wohnanlage befindet sich im Abstand von ca. 18 bis 23 Metern. Außerdem befindet sich ebenfalls auf der Südseite von Haus Nr. 17 eine Stellplatzanlage mit ca. 18 Stellplätzen, der Abstand der Zufahrt von der Südfassade dieses Wohnhauses beträgt nur ca. 2 bis 9 m. Über die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Südlich Am Polderdeich 1 – 11“ geplante Zufahrtsstraße (ca. 11,5 m Abstand zum Gebäude) sollen ca. 10 Grundstücke erschlossen werden, außerdem dient diese Zufahrtsstraße weiterhin der Erschließung der bestehenden 9 Garagen. Die zu erwartende Frequentierung ist somit gering. Von einer unzumutbaren Beeinträchtigung ist somit nicht auszugehen.

Auch die Aussicht wird nicht wesentlich nachteilig verändert. Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird ein erheblicher Anteil der Baugrundstücke als Hausgarten gestaltet werden.

Die Belange der Anwohner des Wohnhauses Am Polderdeich 1 – 5 sind außerdem berücksichtigt worden durch Festsetzung einer Hainbuchenhecke auf der Südseite des Wohngrundstückes unmittelbar vor der geplanten Zufahrtsstraße.

Beschluss 2.8: Der Stellungnahme wird 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.

Finanzielle Auswirkungen

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

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

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

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

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

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

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

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

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

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:

Anlage neu

Buchwert in €

JA

Datum Inbetriebnahme:

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

federführendes(r) Amt/Fachbereich	61	Sachbearbeiter Annette Heinicke, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL / FBL Heinz-Joachim Olbricht
--------------------------------------	----	---	---

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

Termin für die Beschlusskontrolle	28.02.2013
-----------------------------------	------------

Begründung:

Im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB gingen abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, welche im Ergebnis der Prüfung der betroffenen Belange teilweise in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet wurden. Die weiteren Stellungnahmen aus diesen Beteiligungsverfahren sind im beiliegenden Abwägungskatalog dokumentiert.

Mit der Beschlussfassung der Zwischenabwägung soll die Berücksichtigung dieser Belange dargestellt werden.

Anlagen:

DS0406/12 Anlage 1 Abwägungskatalog