

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0011/13	Datum 10.01.2013
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	18.06.2013	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	02.07.2013	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	29.08.2013	öffentlich	Vorhaltsbeschluss
Stadtrat	05.09.2013	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 Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 354-8 "Wohnbebauung westlich Frankefelde"

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und durch Bürger zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 354-8 „Wohnbebauung westlich Frankefelde“ 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).

Zur Behandlung der Stellungnahmen ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

2.1 Bürger 1

Schreiben vom 18.03.2012

Schreiben vom 14.08.2012

Abwägungskatalog Seite 1, 2

a) Stellungnahme:

Die Bürger haben ihr Wohngrundstück (an der Straße Frankefelde) wegen der ruhigen Lage erworben. Das dahinter liegende Grundstück war Gartenland. Das Flurstück eines der Planungsbeteiligten ist nur über einen Zugangsweg erreichbar, der in voller Länge an das

Wohngrundstück der Bürger grenzt.

Sie befürchten durch die geplante Hinterlandbebauung eine erhebliche Wertminderung ihres Grundstücks. Außerdem wird durch den häufig genutzten Zugangsweg die Lebensqualität beeinträchtigt. Es wird deshalb Einspruch gegen eine Mehrfachbebauung auf dem angrenzenden Grundstück erhoben. Es bestehen Bedenken hinsichtlich der (nicht ausreichenden) Wegbreite. Da mit dem Nachbarn noch nicht alle offenen Fragen geklärt werden konnten, ist eine Äußerung zu einer Bebauung des Nachbargrundstücks mit einem Einfamilienhaus erst später möglich.

Die Bürger weisen erneut darauf hin, dass die geplante Zufahrt zu einem der Flurstücke im Hinterland an ihr Grundstück grenzt. Die Zuwegung unterschreitet die notwendige Breite für eine Feuerwehruzufahrt. Die in den Karten angegebene Breite von 3,50 m wird durch Dachüberstände in relevanter Höhe signifikant unterschritten. Diese Sachlage soll im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Es wird um schriftliche Rückinformation gebeten, ob widerrechtlich eine Feuerwehruzufahrt genehmigt wurde oder wird.

b) Abwägung:

Der anlässlich der Bürgerversammlung vorgestellte Plan wurde überarbeitet. Die Baufelder wurden verkleinert, so dass die Absicht einer Bebauungsmöglichkeit für maximal zwei Einfamilienhäuser klarer zum Ausdruck kommt. Die beiden Baufelder wurden im westlichen Bereich angeordnet, so dass die Gartenflächen der geplanten Bebauung und der Bestandsbebauung aneinandergrenzen. Die Nutzung der Zufahrt für zwei Einfamilienhäuser an der Nordgrenze des Grundstücks der Bürger führt nicht zu Belästigungen oder einer Beeinträchtigung der Lebensqualität. Die Bürger haben die Möglichkeit, sich im Rahmen der Auslegung des Entwurfs zu dem geänderten Entwurf zu äußern.

Westlich des Grundstücks der Bürger enthält der Entwurf zwei Baufelder für je ein Einfamilienhaus. Die verkehrliche Anbindung soll über die beschriebene Wegeparzelle erfolgen. Die brandschutztechnische Situation stellt sich so dar: Bei Wohngebäuden niedriger Höhe und mit wenigen Bewohnern (Einfamilienhäusern) muss die Feuerwehr mit den Löschfahrzeugen nicht unmittelbar bis an das Gebäude heranfahren. Von einer öffentlichen Straße aus kann bis max. 50 m Wegelänge die Brandbekämpfung anderweitig organisiert werden (Schlauchverlegung, Handleitern). Im Plangebiet sind die Baufelder so angeordnet, dass diese Vorgabe eingehalten wird. In der Begründung wird auf diese Sachlage hingewiesen. Der Entwurf lag dem Amt 37 vor (keine Einwände).

Beschluss 2.1:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.2 Landesverwaltungsamt
obere Immissionsschutzbehörde
Schreiben vom 18.05.2012
Abwägungskatalog Seite 3-5

a) Stellungnahme:

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht erscheint der nördliche Teil des Plangebietes für eine Verdichtung des Wohngebietes ungeeignet (Tiefbaubetrieb, Kundenparkplatz Einkaufsmarkt). Der Landeshauptstadt Magdeburg wird dringend empfohlen, im Sinne der planerischen Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen auf eine konfliktverschärfende Heranplanung zu verzichten. Die textlichen Festsetzungen sind geeignet, im Gebäudeinneren bei geschlossenen Fenstern angemessene Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Außenwohnbereiche bleiben ungeschützt.

b) Abwägung:

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der SB-Markt als untergeordnet zu betrachten ist. Die angrenzenden Stellplätze werden kaum genutzt und die Wärmetauscher verursachen abstandsbedingt im Randbereich des Bebauungsplangebietes nur geringe Schallimmissionen. Kritisch zu sehen ist der Betriebshof der Spezialtiefbau Magdeburg GmbH. Der Gewerbebetrieb ist seit 1990 an der Halberstädter

Chaussee ansässig. Hier werden werktags zwischen ca. 6 bis 18 Uhr Schlosser- und Stahlbauarbeiten ausgeführt. Allerdings ist mit derartigen Arbeitsabläufen in bestimmten Situationen (Havarien u. ä.) auch nachts bzw. an Sonntagen zu rechnen. Hinzu kommt, dass Verladearbeiten (Großgeräte, Material) sowie die dazugehörigen Rangier- und Fahrvorgänge der LKW nicht nur tagsüber, sondern auch nachts, dabei vor allem in sogenannten Randzeiten, erfolgen. Anhand von worst-case-Ansätzen wurden Spitzenwerte ermittelt und auf dieser Grundlage Vorschläge für Festsetzungen unterbreitet. Die Vorschläge wurden aufgegriffen. Damit kann planerisch sicher gestellt werden, dass in den Wohngebäuden ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden kann.

Das Plangebiet befindet sich in einer Gemengelage. Es handelt sich um einen Geländestreifen, dessen Tiefe mit der Grundstückstiefe der östlich liegenden Bestandsgrundstücke vergleichbar ist. Die Lage und die Erschließungssituation lassen ausschließlich eine Hinterliegerbebauung zu. Es handelt sich, wie auch der Stellungnahme der oberen Planungsbehörde zu entnehmen ist, nicht um eine raumbedeutsame Maßnahme. Die Bestandssituation mit dem o. g. Gewerbebetrieb besteht schon seit längerem, ohne dass bisher Konflikte aufgrund von Schallimmissionen bekannt wurden. Südlich der Spezialtiefbau GmbH wurden in unmittelbarer Nähe des Betriebsgeländes Einfamilienhäuser errichtet. Eine Konfliktverschärfung durch das „Heranrücken“ der Wohnbebauung kann aufgrund der geringen Tiefe des Geländes nicht abgeleitet werden. Die planerische Trennung von Wohnen und Gewerbe ist in Gemengelagen, noch dazu in bereits derart baulich verdichteten Bestandssituationen, nicht möglich. Unter dem Aspekt der verstärkten Innenentwicklung der Städte und der damit verbundenen positiven Impulse für die Umweltbelange müssen an derartigen Standorten die bestehenden Vorbelastungen ermittelt und entsprechende Schutzmaßnahmen daraus abgeleitet werden.

Beschluss 2.2:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.3 Amt 31 (Umweltamt)

untere Immissionsschutzbehörde

Schreiben vom 25.05.2012

Abwägungskatalog Seite 11-13

a) Stellungnahme:

Der Bebauungsplan mit der Entwicklung als allgemeines Wohngebiet wird abgelehnt.

Begründung:

Direkt angrenzend befindet sich die Spezialtiefbau GmbH (50 Mitarbeiter, bundesweit tätig). Die Arbeitszeit bzw. die Verladetätigkeit der Großgeräte erfolgt in Abhängigkeit von der Auftragslage auch nachts. Eine schalltechnische Untersuchung ergab eine erhebliche Überschreitung der Immissionsrichtwerte und der Spitzenpegel insbesondere in der Nacht der TA-Lärm. Es wird auf § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hingewiesen, der besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass ein Einwirken von schädlichen Umweltauswirkungen aus Betriebsbereichen auf schutzwürdige Gebiete möglichst vermieden wird. Dieser Grundsatz kann hier nicht gewährleistet werden.

b) Abwägung:

Immissionsschutzrechtliche Regelungen wie z. B. die TA-Lärm enthalten keine die Bauleitplanung begrenzenden Vorgaben, sondern stellen Orientierungshilfen dar. Dies gilt insbesondere bei der Überplanung bebauter und damit vorbelasteter Gebiete. Der planerische Grundsatz der Trennung von Wohnen und Gewerbe ist im Stadtorganismus nicht überall durchsetzbar. In Gemengelagen kommt es immer wieder zu Situationen, in denen das unmittelbare Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen planerisch behandelt und einer Abwägung unterzogen werden muss. Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich nicht um ein raumbedeutsames Vorhaben (s. auch Stellungnahme der oberen Planungsbehörde). Es liegt eine Gemengelage vor. Im Umfeld

und direkt bis an die Grundstücksgrenze des Spezialtiefbaubetriebes heran wurden in den zurückliegenden Jahren Wohngebäude auf der Grundlage des § 34 BauGB errichtet. Das Nebeneinander zwischen dem Gewerbe und dem Wohnen (einschließlich Altbestand) besteht schon seit längerem ohne Probleme. Die überplanten Grundstücksteile gehören zu den Bestandsgrundstücken vorwiegend an der Straße Frankfelde. Über den Bauleitplan soll lediglich eine bauliche Nutzung der (sehr großen) Gartenbereiche ermöglicht werden. Die textlichen Festsetzungen gewährleisten einen ausreichenden Immissionsschutz innerhalb der Gebäude.

Beschluss 2.3:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.4 Industrie- und Handelskammer

Schreiben vom 15.05.2012

Abwägungskatalog Seite 10-11

a) Stellungnahme:

Unternehmen in unmittelbarer Nachbarschaft (Fa. Spezialtiefbau Magdeburg) dürfen durch heranrückende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden (überwirkender Bestandsschutz, § 1 Abs. 10 BauNVO).

b) Abwägung:

§ 1 Abs. 10 BauNVO nimmt Bezug auf Festsetzungen für bestehende gewerbliche Nutzungen innerhalb eines zu überplanenden Gebietes. Die Fa. Spezialtiefbau grenzt an das Plangebiet an. Aufgrund der räumlichen Situation (Hinterlandbebauung auf bebauten Grundstücken) kann nicht von einem Heranrücken der Wohnbebauung ausgegangen werden. Unabhängig davon wurden die Schallimmissionen ermittelt und textliche Festsetzungen zur Sicherstellung entsprechender Wohnverhältnisse im Gebäudeinneren getroffen.

Beschluss 2.4:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 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.				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:

--

Buchwert in €

--

Datum Inbetriebnahme:

--

Anlage neu

JA

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

federführendes) Amt 61	Sachbearbeiter Heidrun Bartel Tel.: 5389	Unterschrift AL Heinz-Joachim Olbricht
---------------------------	--	---

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

Termin für die Beschlusskontrolle	02.08.2013
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 354-8 „Wohnbebauung westlich Frankefelde“ wurde vom Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 27.06.2011 (Beschluss-Nr. 940-36(V)11) gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) erfolgte mit der Vorstellung des Vorentwurfs auf der Bürgerversammlung am 21.02.2012.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf des B-Planes 354-8 „Wohnbebauung westlich Frankefelde“ wurde vom 19.04. bis zum 21.05.2012 durchgeführt.

Um die Planungssicherheit für die Weiterführung des Verfahrens zu erhöhen und ggf. die Wiederholung von Verfahrensschritten zu vermeiden sollen bereits vor der Auslegung des Entwurfs die vorliegenden Stellungnahmen (DS0012/13) behandelt werden.

Anlagen:

DS0011/13 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen