

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0068/13	Datum 11.02.2013
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	19.03.2013	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	09.04.2013	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	25.04.2013	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	02.05.2013	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 267-1.1 "Thomas-Mann-Straße"

Beschlussvorschlag:

1. 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. 267-1.1 „Thomas-Mann-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.
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

a) Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde:

Es wird angeregt, das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren und nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fortzuführen. Dazu sind die Begründung zum Bebauungsplan zu ändern, der Umweltbericht zu überarbeiten, eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zu erstellen und Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

b) Abwägung:

Eine Prüfung des Antrags des Vorhabenträgers auf Änderung des Verfahrens auf Grundlage des § 13a BauGB durch den Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht ergab, dass die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB vorliegen.

Beschluss 2.1:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.2

a) Stellungnahme Bürger mit Listennummer 17:

Mit großer Verwunderung habe ich erfahren, daß der B-Plan 267-1.1 Thomas-Mann-Str. geändert werden soll. Wir haben ein Grundstück 2005 in dem B-Plan 267-1.1 gekauft.

Folgende Sachverhalte möchte ich gegen eine weitere Bebauung vorbringen:

1. Der alte Baumbestand bietet eine natürliche Schall- und Sichtbarriere zum Plattenbau in der Thomas-Mann-Straße, das war eine der Kriterien für den Kauf unseres Grundstücks. Wir hatten zum Kauf unseres Grundstücks die Zusage vom Verkäufer Herrn Henfling erhalten, dass dieses Teilstück Grünfläche bleibt, da ja bereits das hinter uns liegende Baugebiet 267-1 B erschlossen wurde.
2. Weiterhin befinden sich immer noch erhebliche Altlasten (LKW-Werkstatt, Gebäudeteile Russenkaserne) auf dem Grundstück, die nur mit Erde bedeckt wurden, bei allen angrenzenden Grundstücken war das so. Wir hatten mehrere Schrottcontainer zu entsorgen. Bei etlichen Nachbarn riecht das Gartenwasser nach Diesel. So was kann doch nicht Bauland werden.
3. Wir sind nicht bereit, auf ein Stück Lebensqualität zu verzichten. Es ist die letzte grüne Oase in dem Bebauungsgebiet, eine natürliche Trennung zwischen dem Plattenbau Thomas-Mann-Str. und der Thomas-Mann-Str. Und man hat noch das Gefühl nicht von allen Seiten eingebaut zu sein, wie Punkt 1, deswegen haben wir dieses Grundstück ja gekauft. In Olvenstedt werden ganze Straßenzüge abgerissen und bei uns besteht das Baugebiet bald nur noch aus Einfamilienhäusern, dann kann man auch im Plattenbau wohnen bleiben.
4. Die alte Russenkaserne geht noch mehrere hundert Meter in östlicher Richtung weiter, da ist genug Platz, warum wird da nicht weitergebaut? Stattdessen würde ein bereits abgeschlossenes Baugebiet weiter zugebaut und die alten Grundstückeigentümer verärgert.

b) Abwägung:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohnbaufläche" festgesetzt.

Das Grundstück wurde öffentlich vom Bund zum Kauf angeboten. Der Vorhabenträger erwarb es und beantragte bei der Stadt einen Aufstellungsbeschluss zum B-Plan-Verfahren. Maß und Stellung der geplanten Gebäude sowie die Festsetzung von Bäumen sorgen für eine Schall- und Sichtbarriere. Auf der Bürgerversammlung am 22.01.2013 wurde sich weitergehend darauf verständigt, dass mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum pro Parzelle im Vorgarten zum 5-Geschosser zu erhalten oder neu zu pflanzen ist.

Nach dem Einleitungsbeschluss der Stadt Magdeburg vom 13.10.2011 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 267-1.1 "Thomas-Mann-Str." wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans begonnen. Der Hinweis auf mögliche Packlagen wird in das Planblatt und die Begründung aufgenommen. Der Bau von Brunnen zur Gartenbewässerung wird in § 6 der textlichen Festsetzungen ausgeschlossen.

Zukünftig sollen 8 straßenbegleitende Häuser dort entstehen, die auch zukünftig mit den Bäumen im (Vor-)Garten den Sicht- und besseren Schallschutz zum gegenüberliegenden Plattenbau gewährleisten.

Die zukünftige Bebauung fügt sich in der Umgebung nahtlos ein. Zudem ist eine innerstädtische Bebauung städteplanerisch sinnvoller als die Bereitstellung von erforderlichem Bauland im naturnahen Außenbereich auf der grünen Wiese.

In unmittelbarer Umgebung existieren sowohl Grün- und Freiflächen als auch Spielplätze, die alle mittels durchgrünter Wege miteinander verbunden sind.

Alle neuen Grundstücke liegen an einer öffentlichen Straße. Weiterhin befindet sich die

gesamte Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Krankenhaus, Straßenbahn etc.) in unmittelbarer Umgebung. Somit werden diese öffentlichen Einrichtungen und Bauten in Zukunft von mehr Menschen genutzt, was die Kosten für den einzelnen Bürger senkt.

Beschluss 2.2:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.3

a) Stellungnahme Bürger mit Listennummer 18:

Wir sind unmittelbare Anlieger an diesem betreffenden Flurstück. Als wir vor 10 Jahren unser Grundstück erwarben, gingen wir davon aus, dass wir keinen Nachbarn auf dieser Seite haben würden. Das Flurstück war nicht als Bauland geplant. Diese Antwort wurde uns auf wiederholte Anfrage gegeben vom Stadtplanungsamt. Diese Aussage war für uns unter anderem beim Kauf entscheidend. Uns gefielen die vielen großen Bäume und die vielen Vögel und andere Tiere auf dem unbebauten freien Streifen. Wo sehen wir heute noch Kuckuck, Bundspechte, Schwarzspechte, Distelfinken, Sperlinge, Stieglitze, Nachtigall, Eule, Wachholderdrossel und viele andere Tiere.

Die großen Bäume bilden aber auch einen Sichtschutz, Schallschutz und Luftfilter in diesem Wohngebiet. **Dieses Flurstück zu bebauen, wäre für viele Anlieger ein großer Verlust der Artenvielfalt und Lebensqualität.**

b) Abwägung:

Der heutige Zustand wird durch Wildwuchs, Verunreinigung durch Dritte und Fremdnutzung durch Anlieger geprägt. Die zukünftigen Nachbarn der heutigen Bewohner werden erfahrungsgemäß gepflegte Außenbereiche mit viel Grün schaffen. Die Festsetzung des B-Planes mit einer max. Versiegelung von 35% unterstützt diese Entwicklung.

Auf der Bürgerversammlung am 22.01.2013 wurde sich weitergehend darauf verständigt, dass mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum pro Parzelle im Vorgarten zum 5-Geschosser zu erhalten oder neu zu pflanzen ist.

Beschluss 2.3:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.4

a) Stellungnahme Bürger mit Listennummer 19:

Wir sind gegen eine Bebauung des jetzigen Grünstreifens entlang der Thomas-Mann-Straße. Der Grünstreifen besteht überwiegend aus Großbäumen sowie einer Strauchschicht und einer Krautschicht. Selbst wenn viele der jüngeren Bäume als Wildwuchs durch Aussamung entstanden sind, so ist doch hier mindestens im Laufe der letzten ca. 22 Jahre, nach Aufgabe des Kasernengeländes, eine wertvolle Grünfläche entstanden. Die vielen Bäume, vorwiegend Robinien und Ahorn können mit ihrer großen Laubmasse enorm viel CO₂ zu Sauerstoff verwandeln. Sie binden Staub in großen Mengen, verbessern das Kleinklima, indem sie die Luftfeuchtigkeit erhöhen, die Temperatur mindern, Schatten spenden. Die Robinien sind eine ausgezeichnete Bienenweide. Die ganze Grünfläche bietet vor allem in der Strauchschicht vielen Vögeln Unterschlupf und Nahrung (z.B. die Wildrosen), ebenso wie den Insekten und Bodenlebewesen. Durch die verwilderte Erscheinung kamen bisher sogar regelmäßig Rehe bis in das Wohngebiet Ludwig-Thoma-Straße. Gerade im Sommer bietet der dichte Grünstreifen einen guten Lärmschutz, dämpft die Geräusche des zunehmenden Straßenverkehrs auf der Thomas-Mann-Straße, der sich ergibt durch die neuen Straßen östlich der Erich-Kästner-Straße, als auch weil die Erich-Kästner-Straße zunehmend als Verbindungsstraße dient zwischen Neuprester und Schwarzkopfweg. Der Grünstreifen lockert auf. Sowohl entlang der Witzlebenstraße als auch entlang der Thomas-Mann-Straße reihen sich die 5-geschossigen Wohnblöcke aneinander. Sie bilden damit einen Winkel, begrenzen das Einfamilienhausgebiet nebst dem Schulgelände von zwei Seiten. Es gibt dadurch viel versiegelte Fläche, Sicht wird genommen, sie haben durch den Winkel etwas beengendes. Der

vorhandene Grünstreifen von ca. 5 ha ist sozusagen eine tolle Gegebenheit, eine Auflockerung, nebst den vielen o.g. Punkten wie Luftverbesserung, etc., für die alle Anwohner dankbar sind. Nicht umsonst wohnen sowohl Anwohner des Wohnblocks als auch des Einfamilienhausgebietes in Cracau und nicht z.B. im dichtbesiedelten Stadtfeld.

Ein nicht zu unterschätzender Faktor ist der durch die Bäume gegebene Sichtschutz zwischen dem Block auf der Thomas-Mann-Straße und dem Wohngebiet Ludwig-Thoma-Straße. Nicht nur als Schutz für die Anwohner des Neubaugebietes sondern vor allem auch für die vielen Bewohner des 5-Geschossers an der Thomas-Mann-Straße, die so seit Jahrzehnten auf natürliches Grün blicken können (gut fürs Gemüt und die Seele), was ihnen bald verwehrt werden soll. Auch würde durch ein Entfernen der Bäume ein wesentlich größerer Lärmpegel sowohl für den 5-Geschosser als auch für das Wohngebiet Ludwig-Thoma-Straße entstehen, wenn z.B. auf den Einfamiliengrundstücken die Kinder toben, etc., weil hier ein großes Echopotential vorhanden ist. Der Wohnblock wirft auch jetzt schon in der laubfreien Jahreszeit jedes Geräusch zurück.

Eine Ausgleichspflanzung für die neu zu versiegelnden Flächen stimmt zwar rein rechnerisch auf dem Papier nach den derzeitigen Gesetzen, bietet aber keinen Ersatz an Ort und Stelle, wo das Grün entfernt wird. Leider wurden im vergangenen Winter gerade die jungen, gut gewachsenen Bäume, die vorwiegend noch nicht unter die Baumschutzsatzung fallen, entfernt. Ausgerechnet die alten Robinien entlang der Straße, von denen sicher viele nicht mehr ausreichend verkehrssicher sind, sollen stehen bleiben. Mit denen sollen sich dann die neuen Besitzer "herumärgern".

Wenn überhaupt gebaut wird - was aus unserer Sicht wirklich eine vergebene Chance aus Umweltaspekten und für aufgelockere Wohngebiete wäre - so sollten doch auf jedem Grundstück 1-2 mittelkronige Laubbäume verpflichtend sein aus oben genannten Gründen. Außerdem wäre es viel sinnvoller, nicht den neuen Grundstücksbesitzern die Last mit den alten Robinien entlang der Straße aufzuerlegen, sondern die Stadt sollte eine ordentliche Straßenbepflanzung mit geeigneten Laubbäumen vornehmen. Diese könnte entweder auf dem vorhandenen Fuß- und Radweg erfolgen, besser noch könnte die Stadt einen 1-2 Meter breiten Streifen vom jetzigen Grünstreifen entlang des Fußweges erwerben, um gute Voraussetzungen für eine ordentliche straßenbegleitende Baumpflanzung zu schaffen. Das wäre auch für das Stadtbild besser, als wenn jeder Grundstücksbesitzer verschiedene Bäume und Sträucher in dem vorgesehenen 5-Meter-Streifen pflanzt.

Der jetzige Käufer und Investor der Grünfläche könnte sich an den Kosten beteiligen. Er scheint es sich ohnehin ziemlich einfach zu machen. In unserem Kaufvertrag stand z.B. eine Klausel, dass bei Auffinden von unerwartetem Material/ Schadstoffen, etc. im Boden der Investor, der das ganze Gebiet erschlossen hat, für die Beseitigung zu sorgen hat. Außerdem mußte ein Spielplatz gebaut werden und alles erstmal erschlossen werden. Der Besitzer des neuen Wohngebietes hat nichts von alledem und will trotzdem die Grundstücke zu noch höheren Preisen verkaufen.

b) Abwägung:

Durch ein Landschaftsarchitekturbüro wurde auf der 0,45 ha großen Fläche des Bebauungsplanes bezüglich des Baumbestandes eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Der heutige Zustand wird durch Wildwuchs, Verunreinigung durch Dritte und Fremdnutzung durch Anlieger geprägt. Eine geordnete Aufforstung sichert die Entwicklung eines gesunden Baumbestandes. Der ermittelte Ausgleich für die entfallenden Bäume wurde als Maßnahme in den abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Der Vorhabenträger wird eine Fläche von 1300 m² innerhalb des Geländes der ehemaligen Kasernenanlage aufforsten.

Um eine maximale Anzahl von Bäumen entlang der Thomas-Mann-Straße zu erhalten, wurde fast durchgehend eine Baulinie mit einem Abstand von 5,00 m festgesetzt. Lediglich bei 2 Grundstücken rückt die Baulinie aufgrund der Grundstückstiefe auf 3 m an die Thomas-Mann-Straße heran.

Die Baulinie und die Baufeldbegrenzung auf max. 15 m gewährleisten einen max. Abstand zwischen der Neubebauung und den sich südlich angrenzenden Einfamilienhäuser. Geplant sind 8 straßenbegleitende Häuser, die auch zukünftig mit den Bäumen im (Vor-) Garten den Sicht- und besseren Schallschutz zum gegenüberliegenden Plattenbau

gewährleisten.

Die zukünftigen Nachbarn der heutigen Bewohner werden erfahrungsgemäß gepflegte Außenbereiche mit viel Grün schaffen. Die Festsetzung des B-Planes mit einer max. Versiegelung von 35% unterstützt diese Entwicklung.

Auf der Bürgerversammlung am 22.01.2013 wurde sich weitergehend darauf verständigt, dass mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum pro Parzelle im Vorgarten zum 5-Geschosser zu erhalten oder neu zu pflanzen ist.

Beschluss 2.4:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, vom 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:

--

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	Sachbearbeiter Hubert Wiesmann, Tel. Nr.: 540 5388	Unterschrift AL / FBL Heinz-Joachim Olbricht
--------------------------------------	----	--	---

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

Termin für die Beschlusskontrolle	28.06.2013
-----------------------------------	------------

Begründung:

Vor Satzungsbeschluss muss das Abwägungsergebnis geprüft und die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beschlossen werden, da gem. § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

Anlagen:

DS0068/13 Anlage 1 Abwägungskatalog