

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0019/15	Datum 26.01.2015
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	07.04.2015	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	05.05.2015	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	02.07.2015	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	09.07.2015	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

Zwischenabwägung zum Bebauungsplan Nr. 134-8 "Alte Diamantbrauerei/Lübecker Straße"

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 134-8 „Alte Diamantbrauerei/ Lübecker 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 Untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben vom 31.01.14:

- a) Stellungnahme:

In den Mischgebieten werden Unterteilungen vorgenommen aufgrund der Gebäudehöhen. Für das Gesamtgebiet wird kein Wert hinsichtlich des prozentualen Anteils an Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben angegeben. Für eine

bauordnungsrechtliche Beurteilung für eine künftige Verteilung der unterschiedlichen Nutzungen ist die Angabe dieser Werte unverzichtbar.

Am nördlichen Rand des Bebauungsplanes, von der Lübecker Straße aus, ist eine private Verkehrsfläche dargestellt. Diese verläuft parzellenscharf an der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 10453. Auf Teilen dieser Fläche liegen Wegerechte (Baulasten) für das nördlich angrenzende Gebäude auf dem Flurstück 10451, zur Sicherung einer Feuerwehrezufahrt/Aufstellfläche und Wendehammer für die Feuerwehr (Werkhalle). Eine Verlängerung dieser Wegebeziehung entlang der nördlichen B-Plan-Grenze bis zum Flurstück 10512 wäre zur Sicherung wirksamer Löscharbeiten an der nördlich stehenden Halle sinnvoll und würde das Flurstück 10497 in der Tiefe erschließen, müsste aber auch für die nördlich gelegene Bebauung nutzbar sein. Eine Weiterführung dieser Wegebeziehung bis zur Gröperstraße erscheint zur Erschließung des Areals durchaus sinnvoll.

b) Abwägung:

Die Festsetzung eines prozentualen Anteils von Gewerbe und Wohnen im Mischgebiet erfolgt nicht, da hierfür keine Rechtsgrundlage besteht.

Mischgebiete dienen der Ansiedlung von Wohnnutzung und Gewerbe in einem ausgewogenen Verhältnis. Es gibt keine Kommentierung und keine Rechtsprechung, bei welcher Verhältnismäßigkeit die gemischte Nutzung endet, da dies einzelfallbezogen zu prüfen ist. Die Vorgabe einer exakten Zahl (z.B. als prozentualer Anteil von Grundstücksfläche oder von Geschossfläche) wäre insofern weder städtebaulich, noch rechtlich zu begründen. Die erforderliche Einhaltung des Gebietstyps wird im Zuge der Antragsverfahren in enger Abstimmung der zuständigen Verwaltungseinheiten überwacht.

Die Problematik der Erschließung stellt für das B-Plan-Gebiet ein zentrales Thema dar, ist in der Umsetzung aufgrund der vorzufindenden Grundstückssituation und des ausschließlichen Privateigentums an Grundstücksflächen und bestehenden Nutzungen im Plangebiet sehr schwierig.

Die beschriebene Wegeverbindung kann deshalb nicht festgesetzt werden. Die erforderliche Zufahrt für den Rettungsverkehr ist hingegen als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.2 Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 25.02.14:

a) Stellungnahme:

Aus Sicht der IHK wird die teilweise Überplanung des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 134-4 „Mittagstraße Südseite“ als Mischgebiet als nicht sinnvoll erachtet. Dies betrifft insbesondere die teilweise Überplanung des Gebäudekörpers auf den Flurstücken 10450 und 10451. Im bestehenden Gebäude ist die Firma Metallbau Thomas Baum ansässig, die sich im Rahmen der bisherigen Festsetzungen eines eingeschränkten Gewerbegebietes etabliert hat. Im Sinne einer Standortsicherung und -entwicklung sollte die Festlegung als eingeschränktes Gewerbegebiet erhalten bleiben.

b) Abwägung:

Gemäß Festsetzungen des genannten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind im jetzt festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet nur solche nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe zulässig, welche auch gem. § 6 BauNVO zulässig sind. Das heißt, auch im jetzigen Gewerbegebiet besteht der gleiche Schutzanspruch bzw. die gleiche Emissionsbegrenzung, wie bei einem jetzt geplanten Mischgebiet.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.3 Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 12.03.14:

a) Stellungnahme:

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde besteht für den Bebauungsplanentwurf ein erheblicher Überarbeitungsbedarf. Grundsätzlich ist es problematisch und auch arbeitsökonomisch fragwürdig, ohne die Verhältnisse im Plangebiet und die Anforderungen an die Bauleitplanung für das Gebiet zu kennen, einen Vorentwurf zum Bebauungsplan in Umlauf zu bringen. Ich empfehle, diesen unabgestimmten Entwurf zurückzuziehen und unter Einbeziehung der Ergebnisse des Umweltberichts einen neuen Entwurf zu erarbeiten. Vorbehaltlich der Erkenntnisse aus dem noch ausstehenden Umweltbericht wird im Einzelnen folgendes angeregt:

1. Das verkehrliche Erschließungssystem für den nördlichen Bereich des Plangebietes sollte grundlegend überarbeitet werden. Insbesondere für die private Erschließungsstraße sollte eine andere Trasse gewählt werden.
2. Die Baumreihe an der Westgrenze des Flurstücks 10164 sollte als zu erhalten festgesetzt werden.
3. Der Baumbestand an der Gröperstraße sollte durch einzelne, ausreichend dimensionierte Festsetzungen zum Erhalt gesichert werden.
4. Es sollte geprüft werden, ob weitere Gehölzbestände oder Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt werden können.

Weitere Anregungen, insbesondere zum Umgang mit artenschutzrechtlichen Belangen können erst nach Auswertung des Umweltberichts gegeben werden.

Begründung:

Zu 1: Der Bau der nördlichen Erschließungsstraße würde die Beseitigung des wertvollsten Baumbestands im Plangebiet erfordern. Es handelt sich um einen geschlossenen Bestand aus ortsbildprägenden Altbäumen, den es unbedingt zu erhalten gilt. Neben seiner überaus positiven Wirkung auf das Ortsbild dürfte er auch eine erhebliche Bedeutung als Lebensraum haben und sich positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse auswirken. Aussagen hierzu werden von dem bisher fehlenden Umweltbericht erwartet.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird in Kapitel 8.3 „Gehölzschutz“ Abschnitt 2 auf Seite 28 erklärt, Gehölzverluste durch die Errichtung neuer Erschließungsanlagen oder Gebäude seien nicht die Folge des Bebauungsplan. Diese Aussage ist falsch. Gemäß § 1 (5) BauGB sollen die Bauleitpläne die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung in Einklang bringen. Dazu gehört auch der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Letztlich hat eine gerechte Abwägung der einzelnen privaten und öffentlichen Anforderungen zu erfolgen. Schon die Tatsache, dass ein Bebauungsplan aufgestellt wird, zeigt, dass es Konfliktpotential gibt und damit ein Regelungsbedarf über die Vorschriften des § 34 BauGB hinaus vorliegt.

Der Bebauungsplan muss die ihm zuzurechnenden Konflikte planerisch bewältigen und darf sie nicht nachfolgenden Verwaltungsverfahren überlassen. Vorliegend ist der Konflikt Baumerhalt vs. Erschließungsstraße ganz unzweifelhaft dem Bebauungsplan zuzurechnen, da er ihn erst erzeugt. Dies gilt ebenso für die Errichtung von Gebäuden, auch wenn es sich beim Plangebiet um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB handelt. Die hier praktizierte selektive Problemlösung unter willkürlicher Ausblendung bestimmter dadurch erzeugter Konflikte ist nicht sachgerecht und führt zu einem Bebauungsplan, der nicht den Anforderungen der §§ 1 und 1a BauGB entspricht.

Der geplante Verlauf der Erschließungsstraße widerspricht dem Gebot der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne von § 13 Satz 1 BNatSchG. Er steht außerdem im Gegensatz zu dem in § 2 (1) BNatSchG verankerten Gebot, dass jeder nach seinen Möglichkeiten zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege beitragen soll, hier insbesondere dem Ziel gemäß § 1 (6) BNatSchG, Bäume und Gehölzstrukturen im besiedelten Bereich zu erhalten.

Zu 2: Bei dieser Baumreihe handelt es sich ebenfalls um einen ortsbildprägenden Bestand, der ganz erheblich zur Belebung und Gliederung des Ortsbildes beiträgt. Er wirkt insbesondere ausgleichend zu den westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen, die eine nahezu kerngebietstypische bauliche Ausnutzung aufweisen. Selbst wenn der Umweltbericht den aktuellen Baumbestand als in seiner Vitalität eingeschränkt einstufen sollte, sollte diese Grünzäsur als Gliederungselement und wegen ihrer positiven Wirkung auf das Kleinklima unbedingt erhalten werden.

Zu 3: In dem in Rede stehenden Bereich an der Gröperstraße befinden sich nach meinen Unterlagen (Luftbild vom Sommer 2013) nur zwei Großbäume und eine kleinere dreieckige Fläche mit möglicherweise erhaltenswertem Bestand. Die Großbäume ragen mit ihren Kronen bereits jetzt weiter als 10 m in das Plangebiet hinein. Sie würden beim Neubau eines 16 m hohen Gebäudes an der Baugrenze in ihrem Kronenaufbau erheblich geschädigt sowie durch die Baugrube im Wurzelraum stark beeinträchtigt. Ihr Erhalt kann also durch die Festsetzung nicht erreicht werden. Gleichzeitig erscheint es nicht angemessen, die bauliche Nutzung zwischen den beiden Bäumen an der Gröperstraße ohne nachvollziehbaren Grund so stark einzuschränken, während an anderer Stelle im Plangebiet wertvoller und unersetzbarer Altbaumbestand ohne weiteres überplant wird. Zielführend wäre hier eine Festsetzung der Einzelbäume mit einem ausreichend großen bebauungsfreien Areal (Kronenbereich plus 1,5 m) und eventuell ein Erhaltungsgebot der Dreiecksfläche, sofern sie sich als erhaltenswert erweist.

Zu 4: Bäume. Insbesondere große und alte Laubbäume tragen ganz erheblich zur Aufenthaltsqualität im besiedelten Bereich bei. Ihre Wohlfahrtswirkungen und ihre Bedeutung für den Naturhaushalt dürften hinlänglich bekannt sein und sollen daher hier nicht eigens aufgezählt werden. Die Landeshauptstadt Magdeburg hat in Würdigung des Wertes von Laubbäumen ein Baumschutzsatzung verabschiedet, in der sie als geschützte Landschaftsbestandteile unter Schutz gestellt sind. Es darf daher erwartet werden, dass geschützte Bäume in der Bauleitplanung die ihnen zukommende Wertschätzung und Berücksichtigung erfahren.

Davon kann in der vorgelegten Planung allerdings keine Rede sein. Ohne konkrete Bäume zu benennen oder den Wert des Baumbestandes überhaupt zu kennen, da der Umweltbericht noch nicht erarbeitet wurde, werden Erhaltungsfestsetzungen pauschal ausgeschlossen (S. 28 der Begründung, Kapitel 8.3, vorletzter Absatz). Auch hier liegt ein unzulässiger Fall der Abwälzung von Konflikten, die dem Bebauungsplan zuzurechnen sind, auf nachfolgende Verwaltungsverfahren, nämlich eines Ausnahmeverfahrens von den Verboten der Baumschutzsatzung vor. Der Ausgang dieser Verfahren ist in jedem Einzelfall prinzipiell offen. Die Erteilung von Ausnahmen findet jedoch ihre Grenze in der Bestimmung des § 15 (2) NatSchG-LSA, nach der Genehmigungen zu bestimmten Handlungen in Bezug auf geschützte Landschaftsbestandteile - hier also geschützte Bäume - nur erteilt werden dürfen, wenn diese Handlung dem besonderen Schutzzweck nicht oder nur unerheblich zuwiderläuft. Der Bebauungsplan stellt den kompletten Baumbestand des Plangebiets zugunsten möglicher Planungsabsichten für bisher noch unbekannte Projekte grundsätzlich zur Disposition. Dies läuft nicht nur dem Schutzzweck der Baumschutzsatzung zuwider, es stellt gleichzeitig auch einen durch die Planung programmierten Abwägungsfehler dar.

b) Abwägung:

Es wurde eine Baumbestandserfassung erarbeitet und dem B-Plan-Entwurf zu Grunde gelegt. Zum Umgang mit den bestehenden Gehölzen wurde außerdem eine direkte Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geführt.

Zu 1:

Die private Erschließungsstraße im nördlichen Plangebietsbereich ist nicht mehr Bestandteil des B-Plan-Entwurfs. Zur Sicherung der Erschließung wurde eine neue Privatstraße festgesetzt im Bereich des vormaligen Geh-, Fahr- und Leitungsrechts von der Wendeanlage

der zukünftig öffentlichen Straße aus nach Norden.

Zu 2:

Im Ergebnis eines Ortstermins wurde ein Teil der Baumreihe zum Erhalt festgesetzt.

Zu 3:

Die Baugrenze entlang der Gröperstraße wurde extra zum möglichen Erhalt, aber auch zur Ermöglichung von Neupflanzungen von Bäumen mit einem Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Die vorhandenen Bäume sind über die Baumschutzsatzung grundsätzlich gesichert, eine explizite Festsetzung von Einzelbäumen wurde nach Ortsbesichtigung für drei Einzelbäume vorgenommen.

Zu 4:

Nach Ortstermin mit der Naturschutzbehörde wurden weitere Einzelgehölze und Gehölzreihen zum Erhalt festgesetzt.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird weitgehend gefolgt.

2.4 Untere Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 21.02.14:

a) Stellungnahme:

Bei der in einem Teilbereich angegebenen Breite von 4,75 m der zukünftig öffentlichen Straße „Alte Diamant Brauerei“ ist nur eine Mischverkehrsfläche (ohne Gehwege) möglich. Das kann seitens des Tiefbauamtes nicht akzeptiert werden, da im Bereich des Dialysezentrums mit Fußgängerverkehr zu rechnen ist. Sollte, wie in der Begründung unter Pkt. 5.1.2 beschrieben, der fußläufige Verkehr auf den angrenzenden Privatgrundstücken stattfinden, sind Gehrechte für die Allgemeinheit festzusetzen.

Der im nordöstlichen Bereich ausgewiesene öffentliche Parkplatz (Teilfläche des Flurstücks 10456 der Flur 273) befindet sich im Privateigentum. Für eine notwendige Widmung ist gemäß § 6 Abs. 3 StrG LSA die Zustimmung des Eigentümers bzw. der Ankauf der Fläche erforderlich.

b) Abwägung:

Die Straßenbreite wurde auf durchgängig 6 m verbreitert und zusätzlich ein Gehrecht für die Öffentlichkeit auf dem bestehenden, aber privaten Gehweg auf der Nordseite der Straße festgesetzt.

Der Parkplatz soll privat bleiben. In der Planzeichenerklärung erfolgte eine Klarstellung durch Ergänzung „privat“.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird gefolgt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Bürger, Behörden und sonstigen Träger 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			

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 Annette Heinicke, Tel. Nr.: 540 5322	Unterschrift AL / FBL stellv. AL Stephan Herrmann
--------------------------------------	----	---	--

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

Termin für die Beschlusskontrolle	31.07.2015
-----------------------------------	------------

Begründung:

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

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

Mit den Drucksachen zur Zwischenabwägung und zum Entwurf (DS0020/15) soll das Aufstellungsverfahren fortgeführt werden.

Anlagen:

DS0019/15 Anlage 1: Abwägungskatalog