

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0373/15	Datum 05.08.2015
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	29.09.2015	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	03.11.2015	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	26.11.2015	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	03.12.2015	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 173-1.1 "Pappelallee/Große Weinhofstraße"

Beschlussvorschlag:

- 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 173-1.1 „Pappelallee/ Große Weinhofstraße“ 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.
- 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 18.05.15:

a) Stellungnahme:

In der DS 0472/14 ist im Lageplan der auf der Liegenschaft befindliche Baumbestand nur unzureichend erfasst und wiedergegeben.

Auf der Westseite (Pappelallee) befinden sich neben den im Plan dargestellten Standorten für

die Schwarzpappeln in zweiter Reihe (Abstand dazu ca. 3 m) und ungleichmäßigem Abstand zueinander ein weiterer Altbestand von sieben Bäumen und in dritter Reihe (Abstand zu letzterer ca. 2 m) weiterhin 4 Bäume.

Auf der Nordseite vor der Zaunanlage zu Hort und Kita stehen mindestens 5 Laubbäume. Auf der Liegenschaft selbst findet man verschiedene Gehölzgruppen.

Dies ist entsprechend der Baumschutzsatzung und in der Grünordnung gemäß BauGB bisher nicht hinreichend berücksichtigt worden.

Es ist aus meiner Sicht von Amtswegen erneut zu prüfen, inwieweit ein weitergehender Erhalt von Bäumen auf der Liegenschaft möglich ist und umgesetzt werden kann.

b) Abwägung:

In der Planzeichnung sind nur die Bäume mit Planzeichen 13.2 der Planzeichenverordnung als grüner Kreis festgesetzt, welche dauerhaft zu erhalten sind. In der Plangrundlage ist der weitere in der Stellungnahme des Bürgers beschriebene Baumbestand als graue Darstellung erkennbar.

Alle Bäume wurden im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung erfasst, bewertet und tabellarisch dargestellt im Umweltbericht auf den Seiten 27, 28 und 29. Für alle im Rahmen der Planrealisierung zu rodenden Bäume muss Ersatz nach der Baumschutzsatzung geleistet werden. Dies wurde auch in Ergänzung der Planung in der Begründung zum B-Plan und im Umweltbericht dargelegt. Die neu zu pflanzenden Bäume befinden sich nicht alle auf dem Vorhabengrundstück, sondern auch auf dem Grundstück der angrenzenden Kita sowie auf Grundstücken des Vorhabenträgers im Stadtteil Alte Neustadt und anderen Stadtteilen. Nach Weiterführung der Vorhabenplanung konnten außerdem zwei Bestandsbäume an der Nordseite zur Kita hin zusätzlich zum Erhalt festgesetzt werden.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.2. Wohnungsbaugenossenschaft Magdeburg-Stadtfeld eG, Schreiben vom 22.05.15:

a) Stellungnahme:

Nach Einsicht in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pappelallee/Große Weinhofstraße“ müssen wir feststellen, dass die bestehende verkehrliche Erschließung nur zum Teil dargestellt wurde und die Auswirkungen der Zunahme von Fahrten zu und von dem neuen Wohngebiet nicht umfassend in die Betrachtung eingezogen wurden. Im Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes heißt es:

„Die betriebsbedingte verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen Pappelallee und Große Weinhofstraße, welche beide bereits aktuell durch Anwohner und Anlieger genutzt werden. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist damit nicht zu erwarten, so dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrsbewegungen zu erwarten sind.“ Die Zufahrt an der westlichen Grundstücksgrenze führt, wie von Ihnen ausgeführt wird, über die mit Kopfsteinpflaster ausgebaute Pappelallee. An der östlichen Grundstücksgrenze muss man den Bereich der Zufahrt aber bereits von der Hohepfortestraße ausgehend über die ebenfalls mit Kopfsteinpflaster ausgebauten Straßen Am Weinhof und die Große Weinhofstraße ziehen. Die verkehrliche Situation in diesem Bereich haben wir Ihnen in unserer Stellungnahme vom 07.08.2014 beschrieben und auf die besonderen Gefahrensituationen aufmerksam gemacht. Die in dieser Stellungnahme aufgeführten Bedenken zum Stau auf der Hohepfortestraße, zur Behinderung des Straßenbahnverkehrs, zur einspurigen Verkehrsführung in der Straße Am Weinhof und zum Teil in der Großen Weinhofstraße halten wir aufrecht.

Die Straße Am Weinhof fortführend in die Große Weinhofstraße muss sowohl von den Mietern/ Bewohnern und Besuchern der Straße Am Weinhof und der Großen Weinhofstraße als auch von Bürgern, die das Familienhaus, die beiden Schuleinrichtungen und die Kindertagesstätte "Am Nordpark" fahrläufig aufsuchen wollen, genutzt werden. Es ist zu beobachten, dass sich bereits jetzt in den Morgen- und Nachmittagsstunden (Schulbeginn und -ende, Bringen oder Abholen der Kinder in die/aus der Tagesstätte, Arbeitsbeginn bzw. -ende der Mieter) ein

erhöhtes Verkehrsaufkommen ergibt, welches zu Behinderungen führt. Sie geben selbst in der Abwägung zu unserer Stellungnahme vom 07.08.2014 an, dass die Thematik der aktuell bereits kritischen Situation an die Straßenverkehrsbehörde zur Prüfung verkehrsorganisatorischer Möglichkeiten herangetragen wurde, die sich nach unserer Ansicht auf den gesamten Bereich der Zufahrt von der Hohepfortestraße über die Straße Am Weinhof und die Große Weinhofstraße erstrecken muss.

Es ist für uns nicht nachvollziehbar, warum sich das Verkehrsaufkommen durch Anlegen und Nutzung von 83 PKW-Stellflächen auf dem Grundstück des Neubaus nicht erhöhen soll. Bei der vorherigen Nutzung des Baugrundstückes als Sportplatz der Schule war kein oder ein sehr geringes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen. Bei Anlegung der beiden vorgesehenen Zufahrten zum Neubaugrundstück kann man somit täglich von 83 zusätzlichen An- bzw. Abfahrten jeweils für die Pappelallee und die Straße Am Weinhof/Große Weinhofstraße ausgehen. Und dieses sind durchaus zusätzliche Beeinträchtigungen durch Verkehrsbewegungen.

b) Abwägung:

Die Aussage des Umweltberichts wurde korrigiert. Eine Zunahme der Verkehrsbelegung ist mit der Neuerrichtung von 69 Wohnungen und 83 Stellplätzen verbunden, allerdings werden die Auswirkungen nicht als wesentlich bewertet. Der entsprechende Text des Umweltberichts wurde überarbeitet und angepasst.

Es muss hier die Verhältnismäßigkeit der Verkehrszunahme der bestehenden Frequentierung der anliegenden Straßen gegenüber gestellt werden. So ist der Zu- und Abgangsverkehr allein von Kindereinrichtung, Schule und Hort deutlich größer, als die zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehre der vier neuen Wohngebäude. Die Pappelallee dient als Wohnsammelstraße für die gesamte Wohnbebauung zwischen Lüneburger Straße, Agnetenstraße, Pappelallee und Henning-von-Tresckow-Straße, da zwischen Agnetenstraße und Henning-von-Tresckow-Straße keine weitere Anbindung an die Lüneburger Straße besteht. Probleme bestehen hier dennoch nicht und sind auch nicht zu erwarten.

Nachfragen bei der unteren Straßenverkehrsbehörde und der Polizei haben ergeben, dass es wie im Schreiben der Wohnungsbaugenossenschaft Stadtfeld erwähnt, zu geringen Beeinträchtigungen aufgrund des beidseitigen Parkens in der Straße Am Weinhof kommt. Eine Möglichkeit zur Beseitigung dieser Behinderungen wäre die Wegnahme des Längsparkens auf einer Straßenseite, was wiederum zur Verschärfung der angespannten Parkplatzsituation führen würde. Diese Probleme stehen im Zusammenhang mit der Tatsache, dass die Wohnungseigentümer entlang der Straßen Am Weinhof, Große Weinhofstraße und Hohepfortestraße bisher keine privaten Stellplätze errichteten. Der gesamte Stellplatzbedarf wird im öffentlichen Straßenraum abgedeckt. Diese Bestandssituation kann nicht dazu führen, die Bebauung eines innerstädtischen Grundstückes und Erschließung über angrenzende, bestehende öffentliche Straßen in Frage zu stellen.

Die Zunahme der Verkehrsbelegung wird nicht zu wesentlichen Veränderungen der öffentlichen Nutzung bzw. Nutzbarkeit der Straßen führen.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.3. Städtische Werke Magdeburg GmbH & C. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH, Schreiben vom 28.05.15:

a) Stellungnahme:

Der auf dem Grundstück vorhandene öffentliche Mischwasserkanal DN 300 muss zu Lasten des Vorhabenträgers auf dem Grundstück umverlegt werden. Für die neue Kanaltrasse ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit 6 m Schutzstreifenbreite im B-Plan festzusetzen. Für die Zugänglichkeit mittels Betriebsfahrzeugen der SWM ist die Trasse des Kanals verkehrstechnisch durch den Vorhabenträger zu ertüchtigen.

b) Abwägung:

Die Umverlegung ist bereits Inhalt der Erschließungsplanung. Die Trasse wird dort, wo keine innere Erschließungsstraße liegt, als Schotterrasen ausgebildet. Im B-Plan wurde das geforderte Leitungsrecht festgesetzt.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.4. Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 21.05.15:

a) Stellungnahme:

Es wird angeregt,

1. die Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel 3.1, 2. Absatz zu überarbeiten. Die Fällung der Feldahornbäume dient nicht dem Schutz der Pappeln, sondern der Vergrößerung der baulich zu nutzenden Fläche.
2. die im Plangebiet als Ersatz für die Baumfällungen zu pflanzenden Bäume in der Planzeichnung oder im Textteil darzustellen.
3. die Anzahl der insgesamt als Ersatz für die Baumfällungen zu pflanzenden Bäume zu ermitteln und im Textteil festzusetzen. Es wird vorgeschlagen, die Ermittlung nach der Methode WESTHUS (s. Anlage) durchzuführen.

Begründung:

Zu 1: Die Fällung der Ahornbäume auf der Ostseite der geschützten Baumreihe dient nicht dem Schutz oder der Erhaltung der Baumreihe, sondern der Vergrößerung der baulich nutzbaren Fläche des Grundstücks. Feldahornbäume erreichen bei weitem nicht die Höhe der Pappeln, sodass eine dauerhafte Beeinträchtigung durch die Nähe zu der Baumreihe nicht wahrscheinlich ist. Sollte es in Einzelfällen zu Einschränkungen der weiteren Entwicklung der Pappeln kommen, könnte ein Rückschnitt oder eventuell die Entnahme eines einzelnen Exemplars in Frage kommen. Die Beseitigung sämtlicher Feldahornbäume ist jedenfalls nicht erforderlich. Damit liegt kein Befreiungsgrund nach § 6 (2) b) der Baumschutzsatzung (nicht gewollte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft) vor, und für die zu fällenden Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzungen zu leisten.

Zu 2: Im Umweltbericht wird auf Seite 34 in Kapitel 5.1 gesagt, dass „*die Einzelbaumverluste gemäß Baumschutzsatzung und Vorgaben des Umweltamtes der Stadt Magdeburg auszugleichen*“ seien. Zu Menge, Art und Qualität der Ersatzpflanzungen sowie konkreter Standorte werden jedoch keine Aussagen getroffen. Damit wird der Anspruch, dass der Bebauungsplan die Konflikte, die er erzeugt, auch lösen muss, nicht eingelöst.

Zu 3: Auch hier ist dafür zu sorgen, dass die Konflikte, die der Bebauungsplan erzeugt, gelöst werden und nicht auf nachfolgende Verwaltungsverfahren (hier Baumfällgenehmigungen) verlagert werden.

Die Methode WESTHUS ist seit einigen Jahren in der Stadt eingeführt und hat sich bisher ausgesprochen gut bewährt. Sie ermöglicht die Folgen einer Planung, die eine größere Anzahl von Baumfällungen bedingt, abzuschätzen und sichert die Gleichbehandlung verschiedener Antragsteller. Darüber hinaus gewährleistet sie, dass der geforderte Ausgleich angemessen ist und den Anforderungen des Naturschutzrechts, insbesondere § 15 (2) Satz 2 NatSchG-LSA, genügt. § 15 (2) Satz 2 NatSchG-LSA setzt allgemein eine Grenze für die Zulässigkeit von Ausnahmen von den Vorschriften zu geschützten Landschaftsbestandteilen, hier also nach der Baumschutzsatzung geschützte Bäume: „*Ausnahmen dürfen nur erteilt werden, wenn die beabsichtigte Handlung (also die Baumfällungen) dem Schutzzweck nicht oder nur unerheblich zuwiderläuft*“. Der Schutzzweck der Baumschutzsatzung ist die Erhaltung des Baumbestandes in Magdeburg wegen seiner Wohlfahrtswirkungen. Der Ersatz muss deshalb, wenn schon die

Erhaltung der vorhandenen Bäume nicht möglich ist, die Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst schnell wiederherstellen. Ein Jungbaum kann nicht die Leistungen z.B. hinsichtlich der Sauerstoffproduktion oder der klimatischen Wirkung eines Altbaumes erbringen. Daher werden mehr Jungbäume als Ersatz verlangt, als Altbäume gefällt werden. Ihre Anzahl richtet sich nach Faktoren wie z.B. verlorene Biomasse und Lebenserwartung der gefällten Bäume. Diese Faktoren lassen sich über den Stammumfang und die Vitalität sehr gut zusammenfassen und in eine Anzahl von Neupflanzungen umwandeln.

b) Abwägung:

Zu 1:

Die Begründung wurde hier ergänzt. Die Fällung der Feldahornbäume dient auch der Herstellung einer angemessenen Baufläche. Grundlage für die geplante Fällung bildet aber auch das im Rahmen der Umweltprüfung erstellte Baumgutachten und die dort enthaltenen Erkenntnisse. Im Rahmen der Abwägung werden hier die Belange des Vorrangs der Innenentwicklung und einer städtebaulich sinnvollen Bauflucht in Näherung zum Straßenraum ebenso gewürdigt wie die Belange des Baumschutzes.

Zu 2:

Die Planzeichnung sowie Begründung und Umweltbericht wurden entsprechend der Forderung der Naturschutzbehörde ergänzt. Zum einen wurden im B-Plan zwei weitere Gehölze an der Nordseite des Grundstückes zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. In Begründung und Umweltbericht sind außerdem die geplanten Baumstandorte im Plangebiet (Vorhabenplan) sowie außerhalb dargestellt bzw. textlich aufgeführt.

Zu 3:

Zu dieser Forderung fanden weitere Abstimmungen mit dem Umweltamt, untere Naturschutzbehörde statt. Es sind voraussichtlich 24 Bäume außerhalb des B-Plan-Gebietes zu pflanzen.

Der Gehölzersatz ist jedoch erst im Baugenehmigungsverfahren nach der gültigen Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg zu leisten. Eine Festsetzung im B-Plan kann insofern nicht erfolgen. Allerdings sind im überarbeiteten Umweltbericht Ausführungen zu den voraussichtlich zu fällenden und als Ersatz zu leistenden Bäumen enthalten. Die Standorte wurden so weit als möglich im Stadtteil Alte Neustadt ausgewählt.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Die gefassten Einzelbeschlüsse der Zwischenabwägung aus der Drucksache DS0471/14, Sitzung des Stadtrates am 19.03.15, Beschluss Nr. 317-011(VI)15, wurden überprüft und bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung.

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.				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	Sachbearbeiterin Frau Heinicke Tel.: 5322	Unterschrift AL Heide Grosche
--------------------------	---	----------------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	03.12.2015
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 20.03.14 die Einleitung des Satzungsverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 173-1.1 „Pappelallee/Große Weinhofstraße“ gemäß Antrag des Vorhabenträgers (Beschluss-Nr. 2210-76(V)14).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. § 3 (1) BauGB durch eine Bürgerversammlung am 26.06.14 sowie gem. § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 17.04.15 bis 22.05.15 (Stadtratsbeschluss Entwurf am 19.03.15, Beschluss-Nr. 318-011(VI)15).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt vom 01.07.14 bis zum 31.07.14 sowie parallel zur öffentlichen Auslegung. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und führten im Ergebnis nicht mehr zu wesentlichen Änderungen der Planung, so dass das Aufstellungsverfahren mit dem Beschluss zu den Abwägungsergebnissen und dem Beschluss der Satzung (DS0374/15) abgeschlossen werden kann.

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist unterschrieben und wird mit Satzungsbeschluss wirksam.

Anlagen:

DS0373/15 Anlage 1 Abwägungskatalog