

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0340/15</b>	<b>Datum</b> 22.07.2015
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	06.10.2015	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

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

### **Kurztitel**

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 484-1 "Welseber Straße"

### **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 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 mündliche Stellungnahme aus Bürgerversammlung (Abwägungskatalog Nr. 1, lfd. Nr. 3)

a) Stellungnahme: Ein Bürger wohnt an der Wendeanlage in der Oberhofer Straße. Zukünftig soll laut B-Planänderung daraus eine „Durchgangstrasse“ werden. Er sieht darin einen Wertverlust seines Grundstückes und möchte wissen, von wem er die entstehende Ausgleichszahlung erhalten wird. Der Bürger erhebt Einspruch gegen eine Durchfahrtsstraße und fordert die Belassung der Oberhofer Straße als Sackgasse gem. des rechtskräftigen

Bebauungsplanes Nr. 484-1 „Welsleber Straße“. Aufgrund der privaten Baustraße mit Anbindung an die Welsleber Straße besteht bereits jetzt ein erhebliches Verkehrsaufkommen. Der Bürger gibt an, er hätte aufgrund der Festsetzungen im rechtskräftigen B-Plan Nr. 484-1 „Welsleber Straße“ darauf vertraut, dass auch in Zukunft jeglicher Durchgangsverkehr auf der Oberhofer Straße untersagt bleibt. Der Bürger erklärt weiterhin, dass der gewidmete Bereich der Oberhofer Straße zu schmal für eine Durchgangsstraße ist. Wenn die Oberhofer Straße die Blumenberger Straße mit der Welsleber Straße zukünftig als öffentliche Straße verbinden sollte, wäre eine Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich bzw. Unterbringung von Schikanen aus Sicht des Bürgers denkbar, um den Verkehr zu beruhigen.

b) Abwägung: Die geplante verkehrstechnische Verbindung zwischen der Blumenberger Straße und der Welsleber Straße ist bereits im rechtskräftigen B-Plan über das geplante innere Straßennetz im Geltungsbereich vorhanden. Im Zuge der Änderung wird jedoch das Straßennetz im B-Plangebiet überplant, wodurch aus Gründen des Gemeinwohls an anderer Stelle – durch die Oberhofer Straße - eine Verbindung geschaffen werden muss, um eine sinnvolle Anbindung an das übergeordnete Straßennetz der LH Magdeburg zu gewährleisten. Die Oberhofer Straße ist trotz der in der 1. Änderung geplanten Verbindung zwischen Blumenberger Straße und Welsleber Straße dem Nebennetz unterzuordnen. Die beabsichtigte Änderung des B- Plans Nr. 484-1 "Welsleber Straße" beinhaltet keine Änderung der Festsetzungen des Grundstücks des betreffenden Bürgers. Die aufgrund des Bebauungsplanes mögliche Wohnnutzung wird nicht geändert. Demzufolge liegen die Voraussetzungen für eine Entschädigung für einen unmittelbaren planbedingten Nutzungsnachteil gemäß § 39 BauGB nicht vor. Die vom Bürger vorgebrachte planbedingte Wertminderung seines Grundstücks stellt für sich genommen alleine keinen abwägungsbeachtlichen Belang dar (vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, 4 NB 17.94, juris). Dies bedeutet jedoch nicht, dass auch die tatsächlichen Verhältnisse, die für die Bewertung des Grundstücks von Bedeutung sind, unerheblich wären. Abwägungserheblich kann also insbesondere das Interesse des Grundeigentümers sein, von unzumutbaren Beeinträchtigungen seines Grundstücks verschont zu bleiben. Im Rahmen einer Verkehrszählung wurden in der Oberhofer Straße (Höhe Hausnummer 20) 650 Fahrzeuge/Tag gezählt. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich nach Umsetzung der 1. Änderung die Zahl der durchfahrenden Fahrzeuge erhöht, da zum Zeitpunkt der Zählung die Oberhofer Straße bereits durch eine private Straße in Verbindung mit den vom Eigentümer erteilten Durchfahrtsrechten mit der Welsleber Straße verbunden war. Von einer unzumutbaren Beeinträchtigung für Anliegergrundstücke durch die nunmehr festgesetzte öffentliche Durchgangsstraße ist nicht auszugehen. Somit bleibt auch kein Raum für Entschädigungsansprüche der benachbarten Eigentümer, auch nicht mit Blick auf eventuelle Wertminderungen ihrer Grundstücke. Eine das eigentumsrechtlich zumutbare Maß überschreitende und daher einen Abwehranspruch aus Art. 14 GG auslösende Wertminderung liegt nur dann vor, wenn die Wertminderung gerade die Folge einer schweren und unerträglichen Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des betroffenen Grundstücks ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 14.04.1978, 4 C 96/76, juris). Das Gericht führt dazu weiter aus: " ... Sind von den Nachbarn mittelbare, d.h. erst durch eine Situationsveränderung vermittelnde Auswirkungen hinzunehmen, weil diese nicht den Grad des schweren und unerträglichen Eingriffs erreichen, so sind von ihnen auch die durch diese Auswirkungen verursachten Wertminderungen ihrer Grundstücke hinzunehmen". Nach alledem hat der betreffende Bürger den etwaigen Wertverlust durch die zukünftige Durchgangsstraße hinzunehmen, weil von dieser Straße keine unzumutbaren Lärm- oder andere Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Anwohner im Geltungsbereich eines B-Planes haben weiterhin keinen Anspruch auf Unterlassung jeglicher Neu- bzw. Überplanungen des betroffenen Gebietes. Rechtsgültige Festsetzungen eines B-Planes sind grundsätzlich nicht unabänderlich. Schikanen in Form von gepflasterten Erhöhungen werden vom Tiefbauamt aus Haftungsgründen abgelehnt. Im Zuge der Straßenplanung wird geprüft, inwieweit verkehrsberuhigte Elemente (z.B. Engstellen) vorgesehen werden. Für die Oberhofer Straße ist eine Tempo-30-Zone vorgesehen, wodurch eine Fahrbahnbreite von ca. 4,8 m zulässig ist. Diese Fahrbahnbreite ist im bestehenden Teilbereich der Oberhofer Straße bereits vorhanden. Für die Erweiterung ist eine Fahrbahnbreite von 5,0 m vorgesehen, um Straßenrandparken zu gewährleisten. Diese relativ

geringen Fahrbahnbreiten bedingen bereits eine Beruhigung des fließenden Verkehrs.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.2 Städtische Werke Magdeburg vom 08.09.14 (Abwägungskatalog Nr. 2, lfd. Nr. 5 c)

a) Stellungnahme: Unter Punkt 3.2 der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wird auf eine Kontaminierung des Bodens hingewiesen. Zur Entscheidung, in Bezug auf den Einsatz von SLA-Rohren, ist den SWM ein aktuelles Baugrundgutachten durch den zukünftigen Erschließungsträger zu übergeben.

b) Abwägung: Die Überlassung eines aktuellen Baugrundgutachtens ist in den Erschließungsverträgen zwischen SWM und dem zukünftigen Erschließungsträger zu regeln.

Beschluss 2.2: 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, 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...					
<b>Summe:</b>					

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

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

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

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

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

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

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 Bruhn Tel.: 5389	Unterschrift AL Heide Grosche
--------------------------	--	----------------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	08.01.2016
-----------------------------------	------------

**Begründung:**

Der Stadtrat beschloss am 23.01.14 die Einleitung des Satzungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 484-1 „Welsleber Straße“. Im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 gingen abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Vorentwurf ein, welche gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen sind.

Die Beschlussfassung zur Zwischenabwägung dient dem rechtssicheren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs wird mit der Drucksache DS0341/15 behandelt.

**Anlagen:**

DS0340/15 Anlage 1 Abwägungskatalog