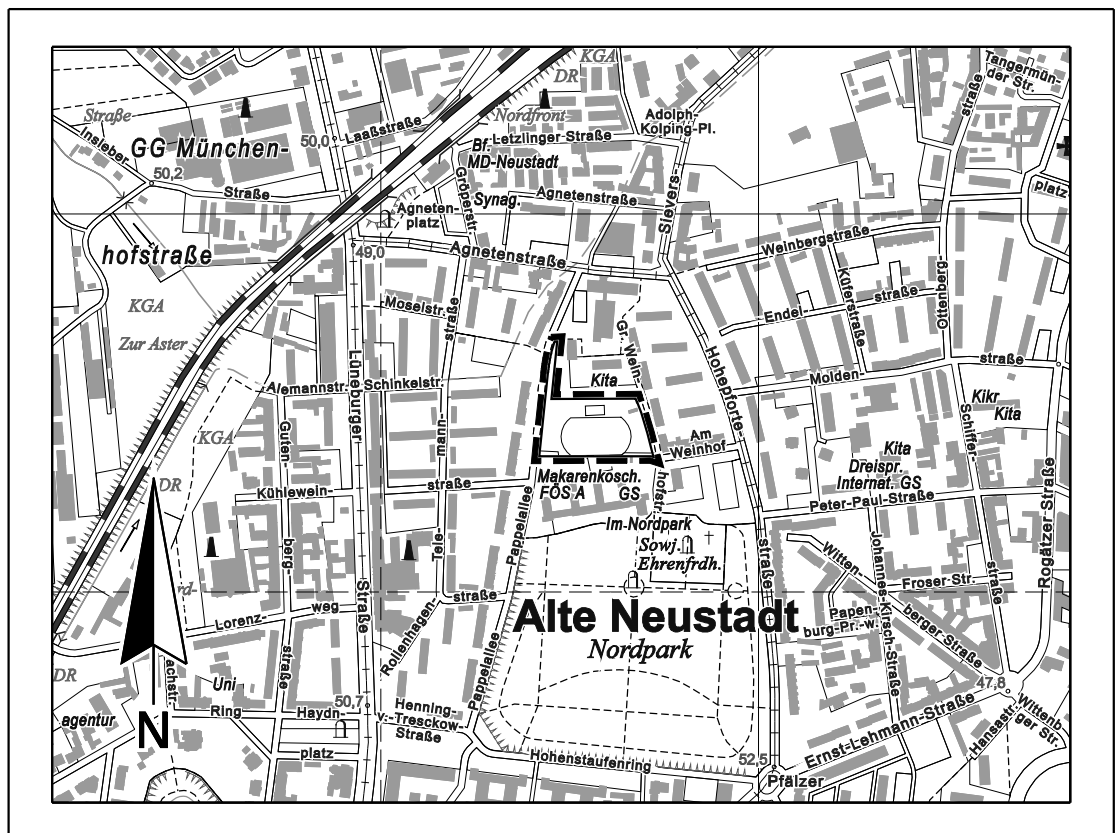


Behandlung der Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 173-1.1

PAPPELALLEE/ GROSSE WEINHOFSTRASSE

Stand: August 2015



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 08/2015

1. Überprüfung der bereits in den Entwurf eingeflossenen Abwägungsergebnisse

Es wurde eine Zwischenabwägung vorgenommen zu den zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen B-Planes vorgetragenen Stellungnahmen. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss die Ergebnisse dieser Abwägung am 19.03.15 (DS0471/14, Beschluss-Nr. 317-011(VI)15). Die Abwägungsergebnisse wurden in den Entwurf eingearbeitet und bleiben Bestandteil der Satzung zum B-Plan. Diese Abwägungsergebnisse wurden überprüft und bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung.

2. Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplanentwurf wurde öffentlich ausgelegt vom 17.04.15 bis zum 22.05.15. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und erneut beteiligt vom 16.04.15 bis zum 22.05.15. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes und im Ergebnis der Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

2.1. Stellungnahme von Bürgern und sonstigen Betroffenen

Schreiben vom	Absender	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
18.05.15	Bürger 1	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	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	Der Stellungnahme wird gefolgt.

	(noch Bürger 1)	<p>selbst findet man verschiedene Gehölzgruppen. Dies ist entsprechend der Baumschutzsatzung und in der Grünordnung gemäß BauGB bisher nicht hinreichend berücksichtigt worden.</p> <p>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.</p>	<p>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 Vorhabensgrundstück, sondern auch auf dem Grundstück der angrenzenden Kita sowie auf Grundstücken des Vorhabenträgers im Stadtteil Alte Neustadt und anderen Stadtteilen.</p> <p>Nach Weiterführung der Vorhabensplanung konnten außerdem zwei Bestandsbäume an der Nordseite zur Kita hin zusätzlich zum Erhalt festgesetzt werden.</p>	
22.05.15	Wohnungsbau- genossenschaft Magdeburg- Stadtfeld eG	<p>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:</p> <p>„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.“</p> <p>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</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

	(noch Wohnungsbaugenossenschaft Magdeburg-Stadtfeld eG)	<p>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.</p> <p>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 herangezogen 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.</p> <p>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-</p>	<p>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.</p> <p>Die Zunahme der Verkehrsbelegung wird nicht zu wesentlichen Veränderungen der öffentlichen Nutzung bzw. Nutzbarkeit der Straßen führen.</p>	
--	---	---	---	--

	(noch Wohnungsbau- genossenschaft Magdeburg- Stadtfeld eG)	bzw. Abfahrten jeweils für die Pappelallee und die Straße Am Weinhof/Große Weinhofstraße ausgehen. Und dieses sind durchaus zusätzliche Beeinträchtigungen durch Verkehrsbewegungen.		
--	---	--	--	--

2.2. Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme

Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde
Untere Denkmalschutzbehörde

2.3. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahme ohne Anregungen oder Hinweise

Untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben vom 23.04.15
Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung, Landesentwicklung, Schreiben vom 20.05.15
Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde, Behörde für den Schwerlastverkehr, Schreiben vom 20.05.15
Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 20.05.15
Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Wasserwirtschaft, Schreiben vom 20.05.15
Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser, Schreiben vom 20.05.15
Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 20.05.15
Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG, Schreiben vom 18.05.15
Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 21.05.15
Umweltamt, untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 21.05.15
Untere Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 06.05.15
GDMcom mbH Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH, Schreiben vom 20.05.15

2.4. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Deutsche Telekom Technik GmbH	27.04.15	Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend, darum bitten wir zu beachten, für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.	Für das geringfügig innerhalb der Baufläche liegende Telekomkabel wurde im Entwurf bereits ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen. Die Erschließungsplanung ist bereits in Arbeit, hier finden Direktabstimmungen seitens des Vorhabenträgers bzw. der von ihm beauftragten Erschließungsplaner mit der Deutschen Telekom statt.	Kein Beschluss erforderlich
2	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	18.05.15	Nach Datenlage des Landesamtes sind im Plangebiet ungünstige Versickerungsbedingungen zu erwarten. Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohles der Allgemeinheit zu vermeiden, sind deshalb standortkonkrete Untersuchungen zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unbedingt erforderlich.	Entsprechende Untersuchungen einschließlich von Versickerungsversuchen fanden auf dem Grundstück statt und bilden die Grundlage für die bereits erteilte wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung über ein Rigolenboxensystem.	Kein Beschluss erforderlich.
3	Städtische Werke Magdeburg GmbH & C. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH	28.05.15	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.	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.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	18.05.15	Auf dem verwendeten Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes ist folgender Quellenvermerk anzubringen: [ALK / 04/2014] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-10159/09	Der Quellenvermerk ist bereits Bestandteil des Planes.	Kein Beschluss erforderlich.

5	Untere Naturschutzbehörde	21.05.15	<p>Es wird angeregt,</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Begründung:</p> <p>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.</p> <p>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 Er-</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p>
---	---------------------------	----------	--	--	---

			<p>satzpflanzungen 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.</p> <p>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: „<i>Ausnahmen dürfen nur erteilt werden, wenn die beabsichtigte Handlung (also die Baumfällungen) dem Schutzzweck nicht oder nur unerheblich zuwiderläuft</i>“. 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. verlorengegangene 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.</p>	<p>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.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p>
--	--	--	--	--	--

6	Untere Wasserbehörde	21.05.15	Die Begründung Punkt 3.8 „Ver- und Entsorgung“ ist wie folgt zu ergänzen: Für die Versickerungsanlage wurde die wasserrechtliche Erlaubnis mit Bescheid vom 27.03.2015 (AZ: 31.32-4.62601.20-15) der MWG-Wohnungsgenossenschaft eG durch die untere Wasserbehörde erteilt.	Die Begründung wurde gemäß der Stellungnahme der Wasserbehörde ergänzt.	Kein Beschluss erforderlich.
---	----------------------	----------	---	---	------------------------------