

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0498/15	Datum 22.10.2015
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	12.04.2016	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	28.04.2016	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Ausschuss für Umwelt und Energie	17.05.2016	öffentlich	Beratung
Stadtrat	19.05.2016	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

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 216-2 "Westlich Damaschkeplatz"

Beschlussvorschlag:

- Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB und während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs sowie im Rahmen der Betroffenenbeteiligung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 216-2 „Damaschkeplatz“, 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 Grundstückseigentümer 1, Schreiben vom 11.03.15

a) Stellungnahme:

Es besteht keine Zustimmung zu folgenden Planungsinhalten:

- Die Festsetzung, dass in den Gewerbegebieten entgegen sonstiger Festsetzungen zu Gewerbegebieten keine Tankstelle errichtet werden darf.

2. Die vorhandene Ausfahrt auf dem Flurstück 72/3 in Richtung Große Diesdorfer Straße soll weggenommen werden.

Zu diesen Festsetzungen wird hiermit Widerspruch eingelegt.

b) Abwägung:

Zu 1:

Die geplante Nutzung und Anordnung einer Tankstelle/ Waschstraße kann aus verkehrstechnischen bzw. verkehrsorganisatorischen Belangen nicht befürwortet werden. Mit dem Ausbau des Adelheidringes und der zukünftigen Anordnung der Straßenbahnhaltstellen wäre eine verkehr-intensive Ein- und Ausfahrt zum Adelheidring sehr kritisch hinsichtlich der Auswirkungen auf den fließenden Verkehr. Gemäß Richtlinien für die Anlage von Tankstellen an Straßen, Ausgabe 1977 in der geänderten Fassung 1985 (RAT) wird hinsichtlich der Standortwahl ausgeführt, dass Tankstellen von kritischen Straßenabschnitten und Gefahrenpunkten des Verkehrs, wie Kreuzungen und Einmündungen von Straßen und Wegen mit Rücksicht auf die erforderlichen Sichtverhältnisse und Bremsweglängen einen genügend großen Abstand haben [müssen]. Dieser muss innerhalb der geschlossenen Ortslage mindestens 100m betragen.

Der Abstand der vorhandenen Grundstückszufahrt am Adelheidring beträgt zum nächstgelegenen Verkehrsknoten Adelheidring/Große Diesdorfer Straße ca. 80 m und zum Knotenpunkt Damaschkeplatz ca. 100 m. Insofern kann der geforderte Mindestabstand weder mit einer Zufahrt, und insbesondere nicht bei den üblicherweise für Tankstellen vorgesehenen zwei Zufahrten gewährleistet werden.

Ebenso muss die Straßenbahntrasse mit den geplanten Haltestellen im Adelheidring und der neuen Fahrspuraufteilung (2.Nord-Süd-Verbindung der Straßenbahn, BA 4), für die derzeit das Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird, in die Beurteilung einbezogen werden. Aus verkehrsplanerischer Sicht würden sich weitere Zufahrten, die zu Abbiegevorgängen über den Gleisbereich verursachen, zu Behinderungen und zur Gefährdung des Straßenbahnverkehrs führen.

Die aus den Verkehrszählungen bzw. der Verkehrsberechnung relevanten Belegungen für den Adelheidring zeigen auf, dass eine typische Belastung einer Hauptnetzstraße vorliegt. Durch neue zusätzliche Grundstückszufahrten und die damit verbundenen Abbiegevorgänge wären in diesem Bereich negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit, den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit zu erwarten, da sie im Staubereichs des auch zukünftig lichtsignalgeregelteten Knotenpunktes liegen würden.

Dem Belang der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird hier der Vorrang gegenüber dem privaten Interesse des Grundstücksbesitzers eingeräumt. In allen Mischgebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten werden die allgemein zulässigen Tankstellen aus sicherheits- und verkehrstechnischen Gründen ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann im GEe4 eine Elektrotankstelle oder für die Nutzung „Autohaus“ eine Betriebstankstelle mit eingeschränkten Öffnungszeiten zugelassen werden, wenn sie hinsichtlich der Größe und Emissionen städtebaulich vertretbar ist.

Zu 2:

Die Neuorganisierung der verkehrlichen Erschließung ist eine der Aufgaben der Bebauungsplanaufstellung in Abhängigkeit von der geänderten baulichen Nutzbarkeit der jeweiligen Grundstücke.

Eine Aufrechterhaltung der Grundstückszufahrt an der Großen Diesdorfer Straße kann unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange hier nicht gesichert werden, da diese Grundstückszufahrt aus verkehrsplanerischer Sicht als sehr problematisch im Hinblick auf die Sicherheit des öffentlichen Straßenverkehrs eingeschätzt durch die Lage im Knotenpunktbereich. Die Grundstückszufahrten Adelheidring und Maxim-Gorki-Straße sowie die private Erschließungsstraße sichern eine gute Erschließung des Gesamtbereichs.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.2 Grundstückseigentümer 1, Schreiben vom 11.03.15

a) Stellungnahme:

Ich habe im Rahmen des B-Plan-Verfahrens der Anlegung von Ausgleichsflächen als Grünfläche auf dem Areal Damaschkeplatz/Maxim-Gorki-Straße zugestimmt. Diese Zustimmung beinhaltet aber, dass diese Grünfläche weiterhin als mein Grundstück zu betrachten ist. Das impliziert, dass die Grünfläche in der GRZ-Berechnung zu berücksichtigen sein sollte.

Mir wurde im Rahmen der diversen Besprechungen nie erläutert, dass mit dem Begriff „private Grünfläche“ die Anrechenbarkeit dieser, sich in meinem Eigentum befindlichen Grünflächen, nach der Baunutzungsverordnung nicht möglich wäre.

Da Ihre Bauverwaltung genau diese Auslegung, der Nicht-Ansetzbarkeit dieser Grundstücksflächen, im laufenden Bauantrags-Verfahren vorträgt, erhebe ich Einspruch über die textliche Festlegung im B-Plan-Verfahren. Die von mir akzeptierten Grünflächen dürfen nicht als private Grünflächen benannt werden.

Ich fordere Sie auf, den B-Plan 216-2 sowohl in der zeichnerischen Darstellung, als auch in der textlichen Festlegung, unter anderem unter Punkt 8.5, die Bezeichnung „private Grünfläche“ zu ändern bzw. zu streichen.

Hiermit möchte ich formlos Einspruch gegen die textliche Festsetzung in dem oben genannten B-Plan zu der GRZ erheben.

Unter Punkt 2.1 der textlichen Festlegung ist die Überschreitung der GRZ bis 0,9 nur für das Gewerbegebiet GE5 gestattet. Da der B-Plan schon Grundstücksfläche über den gesamten Adelheidring aus meinem Eigentum in die Verkehrsfläche mit eingerechnet hat, entspricht die Begrenzung auf GE5 nicht den Abstimmungen mit Ihrem Hause im Rahmen der Besprechung MVB vom 27.11.2014. Im Rahmen dieser Besprechung wurde die Festlegung getroffen, die allen betroffenen Gewerbegebieten eine Erhöhung bis 0,9 ermöglicht (siehe beiliegendes Protokoll). Ich möchte dabei noch einmal betonen, dass ich mir den Grundstücksverkauf an die Stadt Magdeburg entlang des Adelheidrings nur unter diesen Bedingungen vorstellen kann.

b) Abwägung:

Mit dem zweiten Entwurf zum B-Plan wurde die Anregung des Grundstückseigentümers aufgegriffen. Der B-Plan setzt somit auf dem Grundstück dieses Eigentümers keine privaten Grünflächen mehr fest, sondern nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen.

Damit ist auch dieser Anteil des Grundstücks dem Baugrundstück zuzuordnen und wird auf das Maß der Bebauung angerechnet.

Im Bebauungsplanverfahren sind sowohl öffentliche als auch private Belange zu berücksichtigen und untereinander abzuwägen. Die Eigentümerinteressen sind ein privater Belang, der u.a. gegen Belange des Naturschutzes abgewogen werden muss.

Die maximal zulässige Versiegelung von Grundstücken wird in Bebauungsplänen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt. In § 17 der Baunutzungsverordnung gibt der Gesetzgeber Obergrenzen für die zulässige Versiegelung vor, die nur ausnahmsweise überschritten werden können.

Im Bebauungsplan Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ wird für alle Baugebiete zunächst grundsätzlich die maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Für einzelne Baugebiete sind Überschreitungen möglich, u.a. für Tiefgaragen bis 0,9, sofern diese mit einer Erdüberdeckung und Begrünung ausgestattet werden. Nach nochmaliger Prüfung der privaten Belange des Grundstückseigentümers 1 im Verhältnis zu den betroffenen öffentlichen Belangen (u.a. Klimaschutz, Bodenschutz/Naturschutz) wurde im 3. Entwurf eine differenzierte Erhöhung der zulässigen GRZ für die Baugebiete GEe3 und GEe4 bis 0,83, für das Baugebiet GEe5 bis 0,87 festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksanteile mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen dem internen Ausgleich der Eingriffe in Natur- und Landschaft. Durch die Zerstörung eines Biotops und die Rodung fast aller Bäume und Gehölze auf dem Grundstück und durch die geplante hohe Versiegelung erfolgt ein erheblicher Eingriff, der zumindest anteilig innerhalb des Bebauungsplans ausgeglichen

werden soll.

Dies entspricht auch der Forderung des Stadtrates, der sich mit dem Antrag A0003/15 dafür ausgesprochen hat, dass notwendige Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich möglichst ortsnah vorgenommen werden sollen. Eine weitergehende Erhöhung der Grundflächenzahl kann insofern unter Abwägung aller berührten Belange nicht vertreten werden.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.3 Grundstückseigentümer 1, Schreiben vom 11.03.15

a) Stellungnahme:

Ein zweiter Punkt ist uns im Rahmen der Prüfung des B-Plans noch aufgefallen. Wir haben Ihrem Hause am 08.05.2014 das erste Mal den Baufeldplan meines Gesamtareals mit entsprechenden Grenzen übergeben. Diese Grenzen sind mittlerweile in die Grenzfestlegung des öffentlich bestellten Vermessers eingeflossen und liegen im L VermGeo zur Erstellung neuer Grundbücher vor. Diese von mir festgesetzten Grenzen sind im Wesentlichen durch Ihren B-Plan übernommen worden, bis auf die Grenze zwischen GE1 und dem Mischgebiet 3. Nochmals haben wir Ihnen nach der Abstimmung MVB den Planstand auch digital übergeben und es ist für mich nicht erkenntlich, warum diese Grenze nicht entsprechend planerisch in Ihrem B-Plan durch Ihre Mitarbeiter übernommen worden ist. Ich bitte dies dringend zu ändern.

b) Abwägung:

Der Verlauf der Baufeldgrenzen zwischen Mischgebiet und Gewerbegebieten entlang der aktuellen Eigentumsgrenzen wurde in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.4 Grundstückseigentümer 2, Schreiben vom 22.05.15

a) Stellungnahme:

In der obigen Angelegenheit nehmen wir im Auftrag unserer Mandantin zum Bebauungsplanentwurf Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ wie folgt Stellung: Im Geltungsbereich des o. a. B-Plans befindet sich an der Plangebietsgrenze nordwestlich das Grundstück der XXX. Im Besonderen sind folgende Verkehrsflächen ausgewiesen, die sich im Eigentum der XXX befinden.
Flurstück 65/17 - Gehweg, private Parkplätze, westliche Teilfläche der Werner- Priegnitz-Straße und Teilfläche 62/13 - Grünfläche, Gehweg, Teilbereich Privatstraße

Zu 4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:

Mit der geplanten Verlängerung der W.-Priegnitz-Straße sollen zugunsten der Ver- und Entsorger Leitungsrechte festgesetzt werden, gesichert durch Grundbucheintragungen bzw. Eintragungen von Baulasten.

Die XXX kann grundsätzlich bereit sein, ein entsprechendes Wegerecht einzuräumen, jedoch sind die im Eigentum befindlichen Gehwege und Privatparkplätze davon zwingend auszunehmen.

Im Falle einer öffentlichen Umwidmung der W.-Priegnitz-Straße mit Ausnahme der erwähnten Verkehrsflächen entfallen diese Rechte. Dafür ist die Zuordnung einer Alternativfläche auf städtischem Grund erforderlich.

b) Abwägung:

Die Werner-Priegnitz-Straße ist im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, soweit dies für die Sicherung der öffentlichen Erschließung der angrenzenden Baugebiete erforderlich ist. Insbesondere geht es um die verkehrliche Erschließung einschließlich der Möglichkeit der Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen für die Baugebiete MI1 und MI2. Dazu sind eine entsprechende Fahrbahn mit Gehweg sowie eine Wendeanlage

erforderlich.

Die Größe der Wendeanlage wurde zum dritten Entwurf optimiert (verkleinert).

Die vorhandenen privaten Stellplätze der Eigentümerin XXX sowie der vor dem Gebäude befindliche Fußweg sind von dieser Festsetzung ausgenommen und wurden als private Verkehrsfläche ohne Leitungsrechte für Versorgungsunternehmen festgesetzt. Lediglich ein Gehrecht für die Allgemeinheit wurde festgesetzt, da auf diesem vorhandenen Gehweg tatsächlich öffentlicher Verkehr stattfindet.

Die Planrealisierung kann nicht bereits während der Planaufstellung geklärt und gesichert werden. Die diesbezügliche Stellungnahme kann aktuell nur zur Kenntnis genommen werden.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.5 Grundstückseigentümer 3, Schreiben vom 21.05.15

a) Stellungnahme:

Ich erhebe hiermit Namens und im Auftrag des Grundstückseigentümers, der Firma YYY, Einspruch gegen die Bebauungsplanung „B-Plan Nr. 216-2 der Stadt Magdeburg“ mit folgenden Begründungen:

Die vom Investor angestrebte Bebauung der Gebiete MI 1; MI 2 und WA 1 wurde in mehreren Beratungen und Gesprächen mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt, um eine entsprechend des vorgelegten Planentwurfes konforme Einordnung der Baukörper mit entsprechenden Nutzungskonzepten zu ermöglichen.

Der jetzt ausgelegte B-Plan widerspricht in wesentlichen Punkten dem vorgelegten Planentwurf und Konzept. Die weitere Begründung und Änderungspunkte entnehmen sie bitte der beigefügten Stellungnahme des beauftragten Planungsbüros pbr Planungsbüro Rohling AG wie folgt:

Begründung S. 16:

Verkaufsfläche lt. Begründung: 800 m², Planung: 1.400 m²

b) Abwägung:

Der zentrale Nahversorgungsbereich Olvenstedter Straße schließt gemäß aktuellem Stand des „Magdeburger Märktekonzeptes“ die Grundstücksflächen der Firma YYY nicht ein.

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahme und zur Erhebung eines fachgerechten Abwägungsmaterials wurde eine Untersuchung bei der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg, beauftragt und erstellt. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Mit der fachgutachterlichen „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten in Magdeburg-Stadtfeld im Gebiet Olvenstedter Straße/ Maxim-Gorki-Straße“ der GMA vom 12.11.2015 werden die Bedarfslage und die Auswirkungen möglicher Einzelhandelseinrichtungen auf die zentralen Versorgungseinrichtungen untersucht. Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Ansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes mit bis zu 1200 m² Verkaufsfläche zu keinen städtebaulich negativen Auswirkungen führen würden. Die Ansiedlung eines solchen Marktes könnte hingegen mit Blick auf die Altersstruktur und die Lage der vorhandenen Nahversorgungsangebote die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung verbessern. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im oder außerhalb des Einzugsgebietes könnten ausgeschlossen werden.

Damit ist der gutachterliche Nachweis erbracht, dass die Mischgebietsfestsetzung korrekt ist. Denn ein Lebensmittel-Markt, welcher zwar die sogenannte Vermutungsgrenze von 800 m² Verkaufsfläche überschreitet, kann im Mischgebiet zugelassen werden, wenn keine nachteiligen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung durch Schwächung vorhandener Nahversorgungsbereiche entstehen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt bzw. geändert durch Einarbeitung der Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung.

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.6 Grundstückseigentümer 3, Schreiben vom 21.05.15

a) Stellungnahme:

Begründung S. 16:

GFZ lt. Begründung für Mischgebiet 1,8, lt. Plan jedoch nur 1,2, hierzu erfolgt Widerspruch. Überschreitung bis 2,2 zulässig, wenn Flächen durch Dachbegrünung oder Fassadenbegrünung ausgeglichen wird. (Minstdicke 25 cm, Pflegeaufwand berücksichtigen!)

Änderungsvorschlag:

Kompensation durch wartungsarme, extensiv begrünte Dachflächen mit einer Dicke von mind. 8 cm.

Die rechnerische Überprüfung des Maßes der Bebauung auf der Grundlage des Planungskonzeptes des Grundstückseigentümers 3 ergibt, dass mit den aktuellen Festsetzungen die geplante Bebauung nur teilweise realisierbar wäre.

Vorschlag:

Festsetzung der GFZ im MI 1 und MI 2 auf 3,0 gemäß der damaligen gemeinsamen Besprechung im Stadtplanungsamt.

b) Abwägung:

Die Begründung wurde korrigiert, hier lag ein Schreibfehler vor. Grundsätzlich legt die bundesgesetzliche Vorschrift Baunutzungsverordnung mit dem § 17 Obergrenzen für die zulässige bauliche Nutzung je nach Nutzungsart fest. Für Mischgebiete ist die Obergrenze mit 1,2 definiert. Ausnahmen von dieser Obergrenze sind gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO nur zulässig, wenn eine Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichern und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden.

Unter Würdigung der hochwertigen, innenstadtnahen Lage und unter Beachtung der privaten wirtschaftlichen Belange des Investors wird dem Wunsch nach einer zulässigen höheren baulichen Verdichtung dadurch Rechnung getragen, dass in den Baugebieten MI1 und MI2 eine GFZ bis 3,0 gestattet wird (entspricht der Obergrenze der BauNVO für Kerngebiete). Diese Zulässigkeit ist allerdings gebunden an klimaausgleichende Maßnahmen entweder als Dachbegrünung oder Fassadenbegrünung (bzw. Kombination aus beidem). Unter Beachtung des Klimabelangs und der gewünschten Verzögerungswirkung der Niederschlagswasserableitung wird dabei an der festgesetzten Minstdicke der Substratschicht von 25 cm festgehalten.

Insofern wird die gewünschte GFZ als Festsetzung übernommen, allerdings die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung mit mindestens 25 cm Substrathöhe festgehalten.

Mit einer zulässigen Obergrenze von 3,0 für die Geschossflächenzahl wurde bereits die Obergrenze für Kerngebiete genutzt, eine weitere Erhöhung ist planerisch keinesfalls vertretbar.

Hier muss die Grundstücksaufteilung durch den Eigentümer so vorgenommen werden, dass die Planung der zukünftigen Bebauung realisierbar wird.

Beschluss 2.6: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.7 Grundstückseigentümer 4, Schreiben vom 18.05.15

a) Stellungnahme:

Bezugnehmend auf den aktuell aufgestellten B-Plan-Entwurf Nr. 216-2 "Westlicher Damaschkeplatz" möchte ich hiermit um folgende Anpassung bitten.

Der aktuelle Entwurf sieht auf dem Flurstück 128/2 eine 3- 4- geschossige Bauweise vor. Wie man auf den Bestandsfotos erkennen kann, ist die Nachbarbebauung 5-geschossig. Wir würden Sie somit um eine Anpassung an die Nachbarbebauung bitten.

Aktuell haben wir 2 Konzepte aufgestellt, die wir Ihnen anbei senden möchten.

Variante 1: 2-geschossiges Gebäude mit Café & Ausstellungsfläche sowie im 1.OG

Büroräume;

Variante 2: 5-geschossiges Hotel oder Altenwohnen mit Café und Geschäften im EG;
Die aktuellen Entwürfe sind Vorentwürfe, die eine mögliche Bebauung darstellen könnten.
Hierbei ist die GRZ nicht geprüft.

Ich hoffe trotzdem, dass Sie unsere Anmerkungen berücksichtigen können. Vielleicht wäre es auch möglich ein Staffelgeschoss zu planen? Natürlich unter Anbetracht der Tatsache, dass die Höhe der Nachbarbebauung eingehalten wird.

b) Abwägung:

Der Stellungnahme wurde Rechnung getragen durch Änderung der maximal zulässigen Geschossigkeit von vier auf fünf Geschosse.

Beibehalten wurde allerdings die mindestens dreigeschossige Bebauung, um eine für den städtebaulich bedeutsamen Eckbereich an der Einmündung der Diesdorfer Straße in den Adelheidring zukünftig angemessene Bebauung zu erzielen.

Beschluss 2.7: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.8 Handelsverband Sachsen-Anhalt, Schreiben vom 19.05.15

a) Stellungnahme:

Hiermit gibt der Handelsverband Sachsen-Anhalt als Interessenvertretung der Einzelhändler in Sachsen-Anhalt seine Stellungnahme zu o.g. Planvorhaben ab.

Stellungnahme zur Begründung des Bebauungsplans 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“:

1.

S.15:

„Zur gezielten Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels hat die Landeshauptstadt Magdeburg bereits 1991 ein erstes Grobkonzept zum Einzelhandel beauftragt. Dieses Konzept wurde durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg, mbH erstellt und wird seit diesem Zeitpunkt regelmäßig fortgeschrieben, mit wichtigen Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange abgestimmt und in den politischen Gremien vorgestellt und diskutiert.“

Eine Angabe mit Jahreszahl des aktuell gültigen Konzeptes sollte mit dargelegt werden.

2.

S.16:

„Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ sind nicht direkt Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches. Im Sinne der Feinsteuerung wird in allen Baugebieten außer MI1 zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung gemäß den Zielen des „Magdeburger Märktekonzeptes“ ausgeschlossen. Als selbstständiger Bestandteil der sonstigen Betriebsformen ist zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig. (Handwerkerprivileg). Gewerbetreibenden soll hiermit die Option eröffnet werden, ihre Erzeugnisse in geringfügigem Umfang auch an Endverbraucher zu verkaufen ohne dabei die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu beeinträchtigen.“

Im nordwestlichen Bereich grenzt das Nahversorgungszentrum Olvenstedter Straße an. Dieses soll gestärkt werden, so dass die Einschränkung des Einzelhandels im MI1 nicht zutrifft. Eine Belebung der Erdgeschosse mit einer Verkaufsfläche von 800 m² ist hier ausdrücklich erwünscht.“

Diese Passage ist umzuformulieren und anzupassen.

Begründung.

Das Magdeburger Märktekonzept besagt, dass die zentralen Versorgungsbereiche erhalten und entwickelt werden sollen. Deshalb wurden zentrale Versorgungsbereiche in unterschiedlichen Hierarchien abgegrenzt (Innenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungsbereiche Typ A bis C). Das Nahversorgungszentrum „Olvenstedter Straße“ wurde als Nahversorgungszentrum Typ A deklariert. Dies bedeutet:

„Typ A: Versorgungslage gesichert: Lagen, die gute betriebliche und standörtliche Ausgangsbedingungen aufweisen und als zukunftsfähig einzustufen sind. Hier sind

Maßnahmen zunächst nicht dringend erforderlich."

(Magdeburger Märktekonzept 2007, S.75).

Es wird empfohlen, innerhalb des Nahversorgungszentrums betriebliche Standortoptimierungsmaßnahmen zu ermöglichen, sofern integrierte nicht negativ beeinflusst werden (Magdeburger Märktekonzept 2007, S.76).

Auch sollen laut aktuellem Märktekonzept Ansiedlungen außerhalb der abgegrenzten Versorgungszentren beschränkt werden. Dies betrifft auch nicht zentrenrelevante Sortimente, die soweit die Flächenkapazitäten es ermöglichen vorrangig an ausgewiesenen Fachmarktstandorten realisiert werden sollen. So kann angesichts der limitierten ökonomischen Ressourcen eine versorgungsstrukturelle und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung gewährleistet werden." (Magdeburger Märktekonzept 2007, S.79). Die Systematik ist auch im Standortkonzept innerhalb des Märktekonzeptes nochmals dargestellt.

Somit steht die in MI1 erlaubte Ausnahme der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung nicht im Einklang des Magdeburger Märktekonzeptes, da MI1 kein Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches ist. Dass das Baugebiet MI1 direkt angrenzt, ist dabei nicht von Relevanz. Somit ist die in diesem Bebauungsplan formulierte Ausnahme nicht durch das kommunale Einzelhandelskonzept gedeckt und birgt die Gefahr, die zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Magdeburg zu schädigen. Deshalb sollte die formulierte Ausnahme der Zulässigkeit von Einzelhandel in MI1 zurückgenommen werden. Sofern dieser Einwand nicht berücksichtigt wird, sollte wenigstens angegeben werden, ob die 800 m² Verkaufsfläche für jeden Betrieb oder als Verkaufsfläche insgesamt mehrerer Betriebe gilt.

3.

Das erlaubte Handwerkerprivileg sollte sowohl in der Begründung, als auch im „Planteil B - Textliche Festsetzungen", durch folgende Formulierung ergänzt werden:

„Einzelhandelsnutzungen sind nur dann zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit einer Produktion, Ver-, und/oder Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte stehen und diesen Nutzungen jeweils nach Umsatz und Verkaufsfläche untergeordnet sind."

Im „Planteil B - Textliche Festsetzungen" fehlen Festsetzungen bezüglich der erlaubten bzw. nicht erlaubten Einzelhandelsnutzungen. Diese sollten ergänzt werden.

b) Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung ab Seite 16 wurde eine Ergänzung mit Verweis auf das „Magdeburger Märktekonzept" aufgenommen und die aktuellen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben erläutert.

Die Festsetzungen des B-Planes folgen in großen Teilen der Stellungnahme des Handelsverbandes. So ist in den Gewerbegebieten und im Mischgebiet MI1 Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich ausgeschlossen, in den Gewerbegebieten besteht mit einer entsprechenden Festsetzung lediglich die Zulässigkeit für den Verkauf von Eigenprodukten (sog. „Handwerkerprivileg").

Hinsichtlich der Verträglichkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel im Bereich der Olvenstedter Straße wurde eine Fachuntersuchung durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg, beauftragt und erstellt.

Mit der fachgutachterlichen „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten in Magdeburg-Stadtfeld im Gebiet Olvenstedter Straße/ Maxim-Gorki-Straße" der GMA vom 12.11.2015 werden die Bedarfslage und die Auswirkungen möglicher Einzelhandelseinrichtungen auf die zentralen Versorgungseinrichtungen untersucht. Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Ansiedlung eines SB-Marktes mit bis zu 1400 m² Verkaufsfläche im Baufeld MI 1 an der Olvenstedter Straße zu keinen städtebaulich negativen Auswirkungen führen würden. Die Ansiedlung eines SB-Marktes könnte hingegen mit Blick auf die Altersstruktur und die Lage der vorhandenen Nahversorgungsangebote die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung verbessern. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im oder außerhalb des Einzugsgebietes könnten ausgeschlossen werden.

Damit ist der gutachterliche Nachweis erbracht, dass eine Mischgebietsfestsetzung ohne Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels städtebaulich sinnvoll und zulässig ist. Es wird somit nach konkreter Überprüfung möglicher Auswirkungen eine Erweiterung des Nahversorgungsbereichs Olvenstedter Straße vorgenommen und das „Magdeburger Märktekonzept“ diesbezüglich ergänzt.

Beschluss 2.8: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.9 Grundstückseigentümer 1, Schreiben vom 13.07.15

a) Stellungnahme:

Zum geänderten Entwurf wird Einspruch erhoben. Es wird weiterhin die Zulässigkeit einer Tankstelle gewünscht sowie die Aufrechterhaltung der Grundstückszufahrt zur Großen Diesdorfer Straße.

Zudem ist unter Punkt 1.4 eine Einzelhandelsnutzung beschrieben, welche nicht nachvollziehbar ist.

Auch aus grundstücksrechtlicher Sicht kann dem Plan nicht zugestimmt werden. Bisher ist weder die MVB noch die Stadt Magdeburg an den Grundstückseigentümer 1 herangetreten, um den im B-Plan festgelegten Grundstücksverlust durch einen Kauf auszugleichen. Über mehrere hundert Meter soll ein 5,40 m breiter Streifen öffentlicher Verkehrsraum errichtet werden, dem bisher juristisch wirksam nicht zugestimmt wurde.

b) Abwägung:

Zu den Belangen Tankstelle und Grundstückszufahrt Große Diesdorfer Straße wurde im Abwägungskatalog Punkt 1.2, Nr. 1 eine umfassende Abwägung mit Vorschlag zur Beschlussfassung (Beschlussvorschlag 2.1) vorgenommen.

Die Formulierung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wurde im dritten B-Plan-Entwurf zur Verbesserung der Verständlichkeit und Rechtswirkung verändert, inhaltlich aber im Grundsatz beibehalten. Festgesetzt ist, dass in den Gewerbegebieten (und damit auf den Grundstücksflächen des Grundstückbesitzers 1) Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig ist. Dieser Ausschluss ist abgestimmt auf die Fachplanung des „Magdeburger Märktekonzepts“ zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in der Landeshauptstadt Magdeburg. Bei den betreffenden Grundstücken handelt es sich nicht um einen zentralen Bereich mit Funktionen für die verbrauchernahe Versorgung, so dass hier ein weitgehender Ausschluss von Einzelhandel zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche (hier Diesdorfer und Olvenstedter Straße sowie Innenstadthandel) geboten ist.

Der B-Plan setzt Erweiterungen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu Lasten des Grundstückseigentümers 1 fest im Ergebnis der laufenden Fachplanung Planfeststellungsverfahren für die zweite Nord-Süd-Verbindung der Straßenbahn, Bauabschnitt 4. Diese Festsetzung ist im Rahmen der Planungshoheit der Landeshauptstadt Magdeburg rechtlich zulässig und muss hinsichtlich der Betroffenheit des Grundstückseigentümers in Bezug auf die öffentlichen Belange des Straßenbahnverkehrs angemessen sein. Die Abwägung dieser Belange und auch der Vollzug erfolgen im parallel laufenden Planfeststellungsverfahren, nicht im B-Plan-Verfahren.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang jedoch auf die baurechtlich und städtebaulich äußerst umfassende bauliche Nutzbarkeit der Bauflächen in den Gewerbegebieten mit Grundflächenzahlen über den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung bis 0,87 sowie einer überwiegenden Lage der naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes. Bei der Ausschöpfung dieses wohl maximal zulässigen Rahmens baulicher Verdichtung wurden auch die für die Verkehrsbaumaßnahmen erforderlichen Eingriffe in das Grundstück bewertet.

Beschluss 2.9: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.10 SWM Netze GmbH, Schreiben vom 21.08.13

a) Stellungnahme:

Elektroenergieversorgung:

Das ausgewiesene Gebiet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt elektrotechnisch erschlossen. Die B-Planung offenbart jedoch eine Reihe erkennbarer Konflikte mit dem vorhandenen Leitungsbestand in den geplanten bzw. auszubauenden Verkehrswegen (z.B. der Michael-Lotter-Straße), in der von Bäumen bestehenden privaten Grünfläche und vor allem in einigen Baufeldern. Hierbei handelt es sich um – unter historischen Umständen – dorthin verlegten Leitungsbestand.

Die SWM Netze GmbH verzichtet auf einen Einspruch zum Vorentwurf hinsichtlich des vorhandenen Leitungsbestandes, wenn im Gegenzug eine Umverlegungspflicht zu Lasten des jeweiligen Verursachers in den Planteil B aufgenommen wird. Die Umverlegung würde jeweils ausschließlich in den öffentlichen Bereich oder in die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Leitungszonen erfolgen.

Bei Planrealisierung müssen weitere Trafostationen errichtet werden, dafür sind Flächen vorzusehen. Ausreichender Platz im öffentlichen Raum ist nicht erkennbar. Da eine genaue Festlegung (Standortvorschläge) auf Grund fehlender Kenntnis der zukünftigen Bebauung auch für die SWM Netze GmbH derzeit nicht möglich ist, sollte alternativ im Planteil B eine Verpflichtung der Bauherren zur Bereitstellung von Standorten für Transformatorenstationen innerhalb der Baufelder aufgenommen werden, entweder als freistehende Station (z.B. im gut zugänglichen Hof- oder Einfahrtbereich), oder als Einbaustation in die geplanten Gebäude. Dies muss dann mit der Bereitstellung von geeigneten Leitungstrassen im öffentlichen Bereich ergänzt werden.

b) Abwägung:

Die Hinweise sind in der Begründung ab Seite 22 unter 4.9 „Ver- und Entsorgung“ aufgeführt. Eine Umverlegungspflicht kann nicht als textliche Festsetzung aufgenommen werden, da hierzu die Rechtsgrundlage im B-Plan fehlt. Der B-Plan sichert mit den öffentlichen Verkehrsflächen, der geplanten Privatstraße und der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten die ggf. erforderliche Umverlegung. Es obliegt der jeweiligen Vorhabenplanung im Zuge der Planrealisierung die notwendigen Vereinbarungen und Abstimmungen mit den SWM bzw. der Netze Magdeburg GmbH vorzunehmen. In der Begründung sind entsprechende Hinweise enthalten.

Beschluss 2.10: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.11 Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 10.09.13

a) Stellungnahme:

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege finden nur sehr unzureichend Berücksichtigung. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit dem für Ortsbild und Naturhaushalt sehr wichtigen Baumbestand. Die Planung enthält keine ausreichenden Festsetzungen zum Erhalt dieser Bäume.

Eine fundierte, landschaftsökologische Beurteilung der Planung kann ohne weitere fachliche Untersuchungen nicht erfolgen. Es fehlt insbesondere die fachliche Bewertung des Baumbestands.

Angesichts der großen zur Verfügung stehenden bebaubaren Grundstücksfläche erscheint es möglich und angemessen, den noch vorhandenen Baumbestand zu erhalten und in die Planung zu integrieren.

Das Anpflanzen einer Baumreihe am Adelheidring wird begrüßt, jedoch wird angeregt, den Pflanzstreifen soweit zu verbreitern, dass die angepflanzten Bäume eine Chance erhalten, ihren Wurzel- und Kronenbereich einigermaßen artgerecht auszubilden. Eine Verdoppelung des Pflanzstreifens auf 6 m und die Festsetzung einer Grünfläche mit Pflanzgebot wäre hier sinnvoll.

In welchem Umfang weitere Pflanzgebote festzusetzen sind, um dem erheblichen Bedarf an

Ausgleichspflanzungen nachzukommen, kann vor der Vorlage des Umweltberichts nicht eingeschätzt werden. Von einer Verlagerung der Pflanzungen nach außerhalb des Plangebietes insbesondere auf Flächen der Landeshauptstadt Magdeburg wird abgeraten. Erfahrungsgemäß beteiligt sich der Verursacher der Baumfällungen häufig nicht angemessen an den Folgekosten oder kommt dem Erhaltungsgebot nicht ausreichend nach. Grundsätzlich sind Kompensationsmaßnahmen so lange zu erhalten, bis das Kompensationsziel erreicht ist. Vorliegend ist bei dem zum Teil viele Jahrzehnte alten Baumbestand mit einem erheblichen Zeitraum zu rechnen, in welchem der Verursacher für die Ersatzpflanzungen die Verantwortung zu tragen hat.

b) Abwägung:

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Umweltbericht umfänglich und abschließend behandelt. Es sind Einzelbäume und eine Baumallee im Bebauungsplan (Begründung 4.7 Grünordnerische Maßnahmen) festgesetzt.

Das Baumkataster auf den Seiten 26/27 des Umweltberichtes bewertet den Baumbestand. Aufgrund der verkehrsplanerischen Belange und des Leitungsbestandes ist eine Verbreiterung des Pflanzstreifens auf 6 m nicht möglich. Die hierzu getätigten Untersuchungen führen im Ergebnis zu der Festsetzung des 2 m breiten Pflanzstreifens.

Ein Umweltbericht wurde erarbeitet. Im Ergebnis dieser Untersuchung und Bewertung werden im Bebauungsplan Festsetzungen für planinterne und planexterne Ersatzpflanzungen aufgenommen. Insgesamt entsteht ein Ausgleichsdefizit von 4.521 Punkten. 3.066 Punkte vom Bauvorhaben des Autohauses werden als planexterne Maßnahmen auf den Flurstücken 10245 und 10247 der Flur 504 im Stadtteil Alt Olvenstedt vertraglich mit den Bauherren gesichert. Der Ausgleich der noch offenen Wertpunkte wird sobald eine konkrete Planung der Eigentümer und eine potentielle Ausgleichsfläche vorliegen bis zur Satzung des Bebauungsplanes oder in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Beschluss 2.11: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.12 Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 20.05.15

a) Stellungnahme:

Hinweis: Im Abschnitt 3.6. der Begründung sind die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan dargestellt. Es soll ergänzend hinzugefügt werden, dass die prognostizierten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 insbesondere durch den Straßenverkehrslärm auf Grund der exponierten Lage zu hochfrequentierten Verkehrswegen zum Teil erheblich sind.

Aus diesem Grund wird angeregt, die textliche Festsetzung 7.3. zum passiven Lärmschutz zu ergänzen: In Bereichen mit Außenlärmpegeln >45 dB(A) sollten Schlaf- und Kinderzimmer auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden. Sind in Bereichen mit Außenlärmpegeln >50 dB(A) nachts Schlaf- und Kinderzimmer zur Lärmquelle angeordnet, sind diese Räume mit schallgedämpften Öffnungsflügeln auszustatten.

b) Abwägung:

Die textliche Festsetzung 7.3 im Planteil B wurde gemäß der Empfehlung der oberen Immissionsschutzbehörde ergänzt.

Auch in der Begründung sind entsprechende Ausführungen enthalten.

Beschluss 2.12: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.13 SWM Netze GmbH, Schreiben vom 19.05.15

a) Stellungnahme:

Elektroversorgung

Ebenso wie bei der weiterhin gültigen Stellungnahme vom 21.08.2013 bestehen nach wie vor

erkennbare Konflikte wie nachfolgend aufgeführt.

Zu den Festsetzungen im Planteil B, Punkt 8 „Flächen zum Anpflanzen ...“ ist anzumerken, dass diese auf Grund der vorhandenen und geplanten Leitungsanlagen mit einer Beschränkung versehen werden müssen, so dass deren Umsetzung nur unter Beachtung der „Vereinbarung über Baumpflanzungen von Bäumen im Näherungsbereich von Ver- und Entsorgungsanlagen und die Errichtung, die Unterhaltung und die Sanierung von Ver- und Entsorgungsanlagen im Näherungsbereich von Bäumen“ (geschlossen zwischen Landeshauptstadt Magdeburg und SWM Magdeburg) auf der Basis des Regelwerkes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ möglich ist. Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 21.08.2013 wurden zwar im Punkt 4.9 als „Verpflichtungen“ beschrieben, sind aber nicht verpflichtend geregelt, da die Begründung nicht rechtsverbindlich ist. Es wird daher wiederholt um eine Übernahme dieser Verpflichtungen in den Planteil B gebeten.

In der Begründung muss die Einleitung des Unterabschnittes „Elektroversorgung“ im Punkt 3.3 wie folgt korrigiert werden: „Das ausgewiesene Gebiet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt äußerlich sowie im Inneren teilweise elektrotechnisch erschlossen.“

b) Abwägung:

Eine entsprechende textliche Festsetzung ist nicht möglich, da keine konkrete, grundstücksbezogene Formulierung möglich ist. Die Lage von Trafostationen oder Leitungsrechten kann erst im Zuge der Ausführungsplanung konkretisiert werden, wenn die Bau- und Erschließungsplanung der jeweiligen Grundstücksbesitzer fortgeschritten ist. Das Regelwerk zur Nachbarschaft von Leitungsbestand und Gehölzen gilt unabhängig von der Bebauungsplanaufstellung. In der Begründung zum B-Plan wird darauf ausdrücklich verwiesen.

Die Begründung wurde im Sinne der Stellungnahme der Netze Magdeburg GmbH ergänzt.

Beschluss 2.13: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.14 Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 30.04.15

a) Stellungnahme:

Es wird angeregt, die Eingriffsbilanz zu überarbeiten.

In den Tabellen „Gesamtwertigkeit Planung“ befindet sich jeweils eine Zeile „Stellplatzbegrünung (je 6 Stellplätze 1 Baum)...“, in der für 21 zu pflanzende Bäume auf dem Parkplatz 420 Wertpunkte angerechnet werden. Im Planteil B wird unter Nr. 8.1 für die Anpflanzung von Bäumen eine Pflanzfläche von 10 m² festgesetzt. Die angerechnete Wertpunktzahl setzt die Anrechnung von 50 m² pro Baum voraus. Das bedeutet, dass 4/5 der Fläche, deren Biotopwert dem eines Laub-Mischwaldes mit den natürlichen Waldgesellschaften entsprechen soll, in Wahrheit eine gepflasterte Parkfläche sind. Diese ist im Magdeburger Modell mit dem Wert 0 belegt. In den gleichen Tabellen wird die überbaute Fläche des GE5, zu dem die Stellflächen gehören auch mit diesem Wert angerechnet. Ihre nochmalige Anrechnung mit dem Wert 0,8 stellt neben der fachlichen Fragwürdigkeit eine unzulässige Doppelanrechnung dar.

In § 1 a (3) Satz 2 BauGB heißt es: „Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.“ Die Festsetzung eines Gewerbegebietes bzw. einer Stellplatzanlage ist keine geeignete Festsetzung im Sinne dieser Vorschrift. Bei der Festsetzung zur Bepflanzung des Parkplatzes kann es sich nur um eine Vermeidungsmaßnahme handeln. Sie mildert die Auswirkungen des eigentlichen Eingriffsvorhabens, die es ohne das Vorhaben nicht gäbe. Eine Vermeidungsmaßnahme kann nicht gleichzeitig eine Ausgleichsmaßnahme sein und schon deswegen nicht im Ausgleichteil der Bilanzierung auftauchen. Darüber hinaus kann sie durch den Flächenbezug des Magdeburger Modells nicht wirksam angerechnet werden, da ihre Wirkungen eher allgemeiner Natur sind bzw. sich auf das Schutzgut Mensch auswirken, indem sie die Aufenthaltsqualität erhöhen und sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken. Das

Landschafts- und Ortsbild wird als Schutzgegenstand im Magdeburger Modell jedoch nicht berücksichtigt. Eine Anrechnung kann daher auch aus diesem Grund nicht erfolgen. Eine „gestalterische Begründung“ wäre in Verbindung mit den als Eingriffsminderung anzusehenden allgemeinen Wohlfahrtswirkungen, die von Bäumen ausgehen vollkommen ausreichend für ein Pflanzgebot von Bäumen. In der Regel ist allein schon der gestalterische städtebauliche Wille für eine Festsetzung in einem Bebauungsplan ausreichend. Das oben gesagte gilt sinngemäß auch für die Baumpflanzung in der Michael-Lotter-Straße, die laut Eingriffsbilanz mit 32 m² je Baum, also insgesamt 128 Wertpunkten angerechnet wird. Insgesamt sind demnach 548 Wertpunkte aus der Eingriffsbilanz für die „Gesamtwertigkeit Planung“ zu streichen. Der extern zu erbringende Kompensationsumfang erhöht sich um diese Wertpunktzahl.

b) Abwägung:

Die Bilanzierung der Eingriffe gem. § 1a BauGB erfolgte nach dem „Magdeburger Modell“ (aktualisierte Fassung mit Ergänzungsblatt vom 15.04.03).

Die Berechnung von Einzelbäumen war 2003 Gegenstand mehrerer Abstimmungen und Schreiben zwischen der unteren Naturschutzbehörde und dem Stadtplanungsamt. Die zuvor strittige doppelte Flächenbelegung (Einzelbaum, überstandene Biotopfläche) wird seither nicht mehr vorgenommen. Mit Schreiben vom 03.05.03 und 22.05.03 wurde das Ergänzungsblatt zur Anrechnung der Ausgleichsfunktion von Einzelbaumpflanzungen von allen Beteiligten als praktikable Arbeitsgrundlage akzeptiert.

Die aktuelle Bilanzierung zum B-Plan 216-2 entspricht somit der seit Jahren abgestimmten Praxis.

Die gesamte Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Bebauungsplanaufstellungsverfahren erfolgt nach dem „Magdeburger Modell“ und wurde auch dem dritten Entwurf zugrunde gelegt.

Beschluss 2.14: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.15 Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 12.05.15

a) Stellungnahme:

In den Planteil B ist unter Punkt 3. folgender Hinweis aufzunehmen: Die im Bereich der Altlastenverdachtsfläche 500064 Seifama GmbH (s. Planteil A) befindlichen drei Grundwasserstellen (GWMS) S 1/91, P2 und P3 (s. Planteil A) sind als Überwachungseinrichtung i.S. § 4 Abs. 1 Ausführungsgesetz des LSA zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) zu erhalten. Werden die GWMS i.R. von Baumaßnahmen beschädigt oder äußerlich verändert, sind sie in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde zu reparieren oder zu ersetzen, auf Funktionstüchtigkeit zu prüfen und ggf. neu nach Lage und Höhe einzumessen. (Weiteres s. Begründung zur Satzung, Kapitel 3.5 „Altlasten“).

Begründung: Entsprechendes wurde bereits in der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde (UBB) vom 15.08.2013 zum Vorentwurf gefordert. Die betreffenden GWMS sind bereits im Planteil A dargestellt und entsprechende Ausführungen in der Begründung zur Satzung vorhanden, ein Hinweis im Planteil B ist in diesem B-Planentwurf jedoch nicht enthalten und deshalb zu ergänzen.

b) Abwägung:

Im Planteil B wurde die Festsetzung 3.5 aufgenommen. Diese regelt den Umgang mit den Grundwassermessstellen verbindlich. Auch in der Begründung auf Seite 10 sind Ausführungen enthalten.

Beschluss 2.15: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.16 Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 21.05.15

a) Stellungnahme:

Das B-Plan-Gebiet befindet sich im östlichen Bereich der Olvenstedter Straße in der näheren Umgebung des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes Olvenstedter Straße 1, 2. Das sogenannte Wilhelma-Haus liegt am Eingang zur ehemaligen Wilhelmstadt und ist stadtbildprägend als Tor zum Stadtfeld. In seiner Prachtentfaltung ist es ein typischer Verwaltungsbau der späten Gründerzeit, der den Damaschkeplatz beherrscht. Das denkmalgeschützte Gebäude ist städtebaulich bedeutsam für die Umgebung des historischen Magdeburger Hauptbahnhofs einschließlich der Bahntrasse im Bereich des inneren Festungsringes.

Die Umgebung dieses Baudenkmals ist für dessen Erscheinungsbild und dessen städtebauliche Wirkung von Bedeutung. Die Ausstrahlungskraft des Verwaltungsgebäudes Olvenstedter Straße 1, 2 hängt wesentlich von der Gestaltung seiner Umgebung ab.

Der Bereich des Bebauungsplanes, der diesem Kulturdenkmal gegenüberliegt, ist mit einer geplanten Gebäudehöhe von 9 -14 m vorgesehen.

Da die repräsentative Gestaltung des Baudenkmals als historische Eingangssituation zur ehemaligen Wilhelmstadt als sogenanntes Tor insbesondere zum Damaschkeplatz hin ausgelegt ist, würde durch eine dem Gebäude gegenüberstehende wesentlich niedrigere Geschosshöhe das Baudenkmal in seiner städtebaulichen Wirkung in erheblicher Weise beeinträchtigt werden.

In der Zusammenschau von Baudenkmal und gegenüberliegendem Gebäude würde ein wesentlich niedrigeres Bauwerk einen Störfaktor darstellen. In die Umgebung des Baudenkmals neu hinzutretende bauliche Anlagen müssen sich an dem Maßstab messen lassen, den das Denkmal gesetzt hat und dürfen nicht die gebotene Achtung gegenüber den Werten außer Acht lassen, welche das Denkmal verkörpert.

Aus denkmalpflegerischer Sicht sollte die im B-Plan ausgewiesene Mindestgebäudehöhe in der Umgebung des Baudenkmals Olvenstedter Straße 1, 2 entsprechend der Hinweise geändert werden.

b) Abwägung:

Die für das betreffende Baufeld GEE5 festgesetzten Höhen entsprechen der planerischen Absicht des Grundstückseigentümers und sind Ergebnis der hierzu getroffenen planerischen Abwägung. Diese geplante bzw. zukünftig zulässige Gebäudehöhe wurde mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 322-011(VI)15 vom 19.03.2015 zur DS0364/14 (Öffentliche Auslegung Entwurf B-Plan Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“) bestätigt. Diese zukünftig zulässige Bebauung stellt somit einen städtebaulichen Kompromiss dar zwischen den öffentlichen Belangen des Ortsbildes und der Denkmalbelange mit den privaten und wirtschaftlichen Belangen des Grundstücksbesitzers.

Beschluss 2.16: 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...					
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:

Anlage neu

Buchwert in €:

JA

Datum Inbetriebnahme:

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt/Fachbereich	61	Sachbearbeiter Frau Heinicke, Tel. Nr.: 540 5322	Unterschrift AL / FBL Frau Grosche
--------------------------------------	----	--	---------------------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	17.06.2016
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 16.02.2012, den B-Plan Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ aufzustellen. Vom 24.07. bis 28.08.2013 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Am 19.03.2015 beschloss der Stadtrat mit der Drucksache DS0364/14 den Entwurf und die öffentliche Auslegung (Beschluss-Nr. 322-011(VI)15).

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 17.04. bis 22.05. 2015, parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf beteiligt.

Im Ergebnis der Abwägung der während der öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfs eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf in Teilbereichen überarbeitet. Da die Grundzüge der Planung unberührt blieben, wurde von einer erneuten Auslegung des geänderten Entwurfs abgesehen und eine direkte Betroffenheitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt vom 24.06. bis 08.07.2015. Erneut eingegangene Stellungnahmen und deren Auswertung bedingten wiederum Veränderungen am Planentwurf.

Mit dem Beschluss zum 3. Entwurf (DS0499/15) und dem Beschluss zur Zwischenabwägung soll das Aufstellungsverfahren zum B-Plan 216-2 weitergeführt werden.

Anlagen:

DS0498/15 Anlage 1: Abwägungskatalog