

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0086/16</b>	<b>Datum</b> 09.03.2016
<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	03.05.2016	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	17.05.2016	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	09.06.2016	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	16.06.2016	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) zum Bebauungsplan Nr. 481-1 "Iltisweg"

### **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. 2)

a) Stellungnahme: Alle anwesenden Bürger/-innen erheben Einspruch gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Als Grund wird hauptsächlich das überlastete Mischwasserkanalsystem der gesamten Siedlung genannt. Die Bürger geben zu bedenken, dass jede zusätzliche Bebauung den Ausbau des Kanalsystems der gesamten Siedlung zur Folge hat, wobei die Angst besteht, dass die Kosten den Anwohnern auferlegt werden. Die anwesenden Bürger/-innen sind nicht gewillt, diese Kosten zu tragen, nur damit zusätzliches Baurecht für die Siedlung geschaffen wird. Genauso verhält es sich mit dem Ausbau des „Iltisweg“. Wenn die

Kosten für den Ausbau auf die Anwohner umgelegt werden, nur um Baurecht zu schaffen, sprechen sich die Bürger/-innen dagegen aus.

b) Abwägung: Die notwendigen straßenbaulichen Maßnahmen sollen durch die Landeshauptstadt Magdeburg durchgeführt werden. Der dafür entstehende Aufwand ist beitragsfähig. Jedoch kann erst nach Vorliegen der Ausbauplanung eine Aussage getroffen werden, ob Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge erhoben werden. Ist dies der Fall, sind Beiträge von allen Grundstückseigentümern der Grundstücke entlang des Ittisweges zu leisten. Die bestehende Abwasserproblematik ist den Städtischen Werken Magdeburg (SWM) und der Abwassergesellschaft Magdeburg (AGM) bekannt. Gemäß den Aussagen der SWM/AGM zeigten Begehungen des Gebietes offensichtliche Probleme der Niederschlagswasserverbringung durch die Eigentümer der Grundstücke, sodass diese häufig durch eine unerlaubte Regenwasserableitung auf die Straße und somit in das öffentliche Kanalnetz stattfindet. Folglich führen Starkniederschlagsereignisse zu einer enormen Belastung des Kanalsystems mit Wasseraustritten an Geländetiefpunkten. Um die gesamte Siedlung auch außerhalb des Plangebietes weiter zu entlasten, werden zum aktuellen Zeitpunkt bereits mehrere Maßnahmen durch die SWM/AGM geprüft. Im Hinblick auf die Situation wird die Einleitung von Niederschlagswasser in das öffentliche System von der SWM/AGM sowohl für die zusätzlichen Baugrundstücke sowie für die öffentliche Straße „Ittisweg“ ausgeschlossen. Im Entwurf wurde ein Regenrückhaltebecken/-verdunstungsbecken als Maßnahmen zur Niederschlagswasserverbringung der gesamten Siedlung Lüttgen-Salbke festgesetzt. Weiterhin wurde in den textl. Festsetzungen festgesetzt, dass Oberflächenwasser von den privaten Flächen auf dem jeweiligen Grundstücken zu verbringen ist. Ist standortkonkret mit Vernässungsproblemen zu rechnen, sind Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung auf den privaten Grundstücken durchzuführen (z.B. Rigolen, Zisternen). Aufgrund dieser Maßnahmen ist das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

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

a) Stellungnahme: Bürger erheben Einspruch gegen den B-Plan, weil den Anwohnern im Ittisweg der freien Blick über das Feld durch Ausübung des Baurechtes verloren geht.

b) Abwägung: Das bestehende Landschaftsbild (Baumreihe) bleibt durch die festgesetzten Straßenbäume westlich des Ittisweges erhalten. Der Entfall von Biotopswertepunkte durch die Ausübung von Baurecht wird durch deren Ausgleich durch grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen. Die Überbauung einer Blickachse auf ein Feld ist nicht bebauungsplanrelevant. Außerdem ist die gegenständliche Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.3 mündliche Stellungnahme aus Bürgerversammlung (Abwägungskatalog Nr. 1, lfd. Nr. 4)

a) Stellungnahme: Mehrere Bürger gaben an, dass in diesem Bereich kein weiteres Baurecht auf bisher nicht wohnlich genutzten Flächen geschaffen werden soll, da genügend Brachflächen zur Wiedernutzbarmachung in Magdeburg zur Verfügung stehen und Sanierungsbedarf von Bestandsgebäuden besteht.

b) Abwägung: Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der LH Magdeburg (ISEK) wurde ein Konzept zur Entwicklung von Flächen erarbeitet. Das ISEK beinhaltet u.a. das Ziel, die Randgebiete zu erhalten und teilweise zu erweitern. Die Erweiterung der Siedlung erfolgt lediglich kleinteilig als 1- bis 2-reihige Bebauung entlang einer vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche, wobei aus städtebaulicher Sicht eine doppelseitige Bebauung einer bestehenden Erschließungsstraße gegenüber einem Straßenneubau für Wohnbaulandschaftung wünschenswert ist.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.4 mündliche Stellungnahme aus Bürgerversammlung (Abwägungskatalog Nr. 1, lfd. Nr. 5 b)

a) Stellungnahme: Da die Grundstücke am Iltisweg früher oft nur in Gummistiefeln erreicht werden konnten, haben die Anwohner des Iltisweges in Eigenleistung einen Fußweg angelegt, der heute zu den besterhaltenen Wegen der Siedlung Lüttgen-Salbke gehört, auch wenn er nicht der neuesten DIN entspricht. Im Übrigen haben alle Straßen in der Siedlung nur einseitige Fußwege, die alle nicht normgerecht sind. Die jetzige Fahrbahnbreite des Iltisweges ist ausreichend für eine Erreichbarkeit der angrenzenden Grundstücke und für eine reibungslose Müllabfuhr. Der Fußweg befindet sich Dank der Eigenleistung der Anwohner in einem hervorragenden Zustand. Wenn zur geplanten Bebauung der Westseite des Iltisweges eine Verbreiterung des Fahrweges und ein weiterer Fußweg erforderlich sein sollte, so können die Ausbau- und Erschließungskosten auch nur den neu erschlossenen Grundstücken zugeordnet werden.

b) Abwägung: Der Iltisweg kann nicht als endausgebaute Straßenfläche bezeichnet werden. Einerseits spiegelt sich das in der bestehenden Fahrbahnbreite von ca. 4,0 m wieder, welche nicht nur den Begegnungsverkehr zweier PKWs, sondern auch die Befahrung mit Rettungsfahrzeugen im Ernstfall behindert. Andererseits findet keine geregelte Entsorgung/ Verdunstung/ Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Straße statt, wie auch in der Stellungnahme unter Absatz 5 a) dargestellt. Ein Ausbau der Straßenverkehrsfläche ist somit, nicht nur unter dem Aspekt der Neuausweisung von Wohnbaufläche, unumgänglich. Die Breite der festgesetzten Verkehrsfläche (8 m) ist dem Schutzstreifen des anzulegenden Regenwasserkanals geschuldet. Die Straßenbreite kann hinter der Breite der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, z.B. durch die Verwendung von Straßenbegleitgrün, zurück bleiben.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.5 Umweltamt, untere Naturschutzbehörde vom 14.01.15 (Abwägungskatalog Nr. 2.3, lfd. Nr. 9 b)

a) Stellungnahme: Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sollte nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen werden. Im Rahmen eines anderen Bebauungsplanverfahrens hat sich wieder gezeigt, dass das Magdeburger Modell durch seine unklaren Flächenbezeichnungen, die nur teilweise real existierenden Biotoptypen entsprechen, die wahren Verhältnisse nicht hinreichend genau wiedergibt. Es eröffnet durch seine Ungenauigkeit in erheblichem Maße Interpretationsspielräume, die je nach Betrachtungsweise, Bearbeiter oder Betroffenen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Im Sinne der Rechtssicherheit des Bebauungsplans und gemäß dem Grundsatz der Gleichbehandlung der Eingreifer sollten solche Bewertungsunterschiede auf ein Mindestmaß reduziert werden. Dies kann vorliegend durch die Anwendung des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt mit seinen klar definierten Biotoptypen erreicht werden.

b) Abwägung: Der Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches. Dazu wurde als für das jeweilige Plangebiet flächendeckendes Bewertungssystem das sogenannte Magdeburger Modell entwickelt. Das Magdeburger Modell wurde nach einem intensiven Abstimmungsprozess insbesondere zwischen Umwelt- und Baudezernat verbindlich in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Magdeburg zur planungskonzeptionellen Untersetzung der Bauleitplanung eingeführt. Damit wird gewährleistet, dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege unter Eingriffs- / Ausgleichsaspekten im Rahmen der Bauleitplanung abwägungsgerecht eingestellt werden. Das Magdeburger Modell ist gleichfalls Bewertungsgrundlage für das Ausgleichsflächenmanagement der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Anwendung des für die staatlichen Naturschutzbehörden verbindlichen Bewertungsmodells Land Sachsen-Anhalt in der Bebauungsplanung würde eine Verschiebung

der Bewertungsansätze bedeuten mit einer abweichenden Ermittlung des Eingriffsumfangs bzw. des Ausgleichsfordernisses. Dies entspräche nicht den zwischen der Stadtverwaltung und den politischen Gremien der Landeshauptstadt Magdeburg seit 1994 praktizierten Abwägungsregeln bei der Integration der Naturschutzbelange in die Instrumente der Bauleitplanung.

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

## 2.6 Deutsche Bahn AG vom 17.03.15 (Abwägungskatalog Nr. 2.3, lfd. Nr. 13)

### a) Stellungnahme: keine grundsätzlichen Einwände

Das Plangebiet befindet sich westlich unserer aktiven Bahnanlagen (Bahnstrecke 6403 Magdeburg-Leipzig Messe Süd). In diesem Rahmen weisen wir vorsorglich darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen und Emissionen (insbesondere Lärm, Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug...) entstehen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

b) Abwägung: Die geplante Bebauung befindet sich in einer Entfernung von ca. 115 bis 195 Metern zur Bahntrasse. Die auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen werden durch die in diesem Abstand vollflächig vorhandene Bebauung gemindert. Die abschirmende Bebauung besteht entlang des parallel zur Eisenbahntrasse verlaufenden Stichlerweges und östlich des Iltisweges als vorwiegend 1- bis 2-geschossige Doppelhäuser. Die untere Immissionsschutzbehörde fordert lediglich den Hinweis auf mögliche Immissionen durch den Bahnbetrieb. Aus diesen Gründen wird auf die Erstellung eines Schallschutzgutachtens verzichtet. Die Begründung und der Planteil B wurden im Entwurf dahingehend ergänzt, dass auf die Nähe zur Eisenbahntrasse und auf die daraus entstehenden Immissionen hingewiesen wird.

Beschluss 2.6: 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

<input type="checkbox"/>	JA
--------------------------	----

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

federführendes Amt	Sachbearbeiter Annika Bruhn Tel.: 5389	Unterschrift AL Heide Grosche
--------------------	--	----------------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	01.07.2016
-----------------------------------	------------

**Begründung:**

Der Stadtrat beschloss am 02.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 481-1 „Iltisweg“. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Ausweisung von Bauland zur Errichtung von Wohnbebauung auf einer zurzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 gingen abwägungsrelevante Stellungnahme zum Vorentwurf ein, welche gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen sind.

Die Beschlussfassung zur Zwischenabwägung dient dem rechtssicheren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens.

Die Änderung des Geltungsbereiches und die öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgt mit der DS0087/16.

**Anlagen:**

DS0086/16 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen