

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0099/16	Datum 15.03.2016
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	26.04.2016	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

Beteiligungen Amt 31, Amt 63, Amt 66, FB 02, FB 62	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		
	KFP		
	BFP		

Kurztitel

Zwischenabwägung zum Bebauungsplan Nr. 301-1 "Kümmelsberg Ostseite", 6. Änderung

Beschlussvorschlag:

- Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“, 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: Stellungnahme aus der Bürgerversammlung:

a) Stellungnahme:

Es sollten gestalterische Vorgaben gemacht werden.

b) Abwägung:

Von Seiten der Verwaltung werden Gestaltungssatzungen für Neubaugebiet nicht befürwortet. Auch im Stadtrat führte eine diesbezügliche Diskussion der Thematik zu einer ablehnenden Haltung, da ggf. Bürger u.a. deshalb lieber außerhalb Magdeburgs einen Bauplatz suchen würden.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.2: Stellungnahme aus der Bürgerversammlung:

a) Stellungnahme:

Es wird angeregt, kurze Wege von den Baugrundstücken aus in den Grünzug einzuplanen, u.a., falls dort ein öffentlicher Kinderspielplatz entstehen würde.

b) Abwägung:

Im Planentwurf ist eine Wegeverbindung am östlichen Erschließungsring entlang des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens zur Grünfläche vorgesehen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird eine weitere Fußwegverbindung im Norden nicht für erforderlich gehalten, auch unter Beachtung des Pflege- und Unterhaltungsaufwands.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.3 Grundstücksbesitzer, Schreiben vom 22.03.2016:

a) Stellungnahme:

Ich bin Eigentümer verschiedener Flurstücke im B-Plan-Gebiet 301-1, 6. Änderung. Letzte Woche wurde ich zu einem Meeting mit dem Liegenschaftsamt und Herrn XXX in das Vermessungsamt im Baudezernat Magdeburg gerufen bezüglich der Erörterung Grundstücksneuordnung/Umlegung für Ord. Nr. 7.

Soweit war alles klar, bis auf eine neuerliche Anforderung:

Eine öffentliche Zuwegung entlang dem Regenrückhaltebecken auf meinem Grundstück hin zum Emdener Weg.

Dieser Anforderung möchte ich ausdrücklich widersprechen.

Eine solche Wegeverbindung würde mein östlich angrenzendes Baugrundstück deutlich in seiner Qualität mindern. Des Weiteren entsteht durch diese Auflage ein nochmaliger Flächenverlust.

Die Flächen des zu errichtenden Weges müssen bereitgestellt und umgelegt werden und eine weitere finanzielle Belastung für alle derzeitigen Grundstückseigentümer ist die Folge.

Zudem: das Wegerecht (Flurstück 6510) ist örtlich überbaut, dieser Weg muss erst neu geschaffen werden, somit greifen wir in die Strukturen unserer Nachbarschaft ein und werden wieder ein weiteres Stück Unfrieden stiften. Die Akzeptanz eines Bauprojektes dieser Größe hat schon gegen den täglichen Widerspruch der Nachbarschaft zu kämpfen.

Mein betroffenes Grundstück und alle weiteren entlang der Zuwegung sind einer unnötigen Frequentierung durch Personen ausgesetzt. Daher stellen sich für die Bauherren weitere Fragen zur Absicherung ihrer Grundstücke.

Schon jetzt stellt die Erschließung eine ungeheure Herausforderung dar, daher möchte ich mich gegen diese Auflage in aller Form wehren.

Ich bitte sie meinen Widerspruch in ihrer weiteren Bearbeitung mit zu berücksichtigen.

b) Abwägung:

Die Wegeverbindung, gegen welche sich der Grundstückseigentümer ausspricht, war Gegenstand der planerischen Überlegungen im Rahmen der Entwurfsbearbeitung. Grundlage dafür bildete die Anregung eines Bürgers aus der Bürgerversammlung, weitere Fußweganbindungen in Richtung Grünzug vorzusehen. Bei der Prüfung dieser Anregung wurde insgesamt die Verbindung des Plangebietes mit dem Umfeld untersucht. Dabei wurde ermittelt, dass das südlich an das Plangebiet angrenzende Flurstück 6510 zwischen Emdener Weg und B-Plan-Grenze sich im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg befindet. Es wurde deshalb eine weitere Fußwegverbindung entlang des südlichen Regenwasserrückhaltebeckens zwischen Planstraße und diesem Flurstück als Festsetzung aufgenommen. Die nachfolgend geführten Gespräche mit den Beteiligten führten zu der Erkenntnis, dass es hinsichtlich der Planrealisierung schwierig werden dürfte und dass mit Widerstand seitens der Grundstücksbesitzer im Plangebiet 301-1, 6. Änderung, zu rechnen wäre. Die mit Schreiben vom 22.03.2016 vorliegende Stellungnahme des Grundstückseigentümers bestätigt diese Annahme. Deshalb wurde dieser Fußweg nicht Bestandteil des B-Plan-Entwurfs.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.4 Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde, Schreiben 02.02.2016:

a) Stellungnahme:

Die 6. Änderung umfasst den südwestlichen Teilbereich des seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Änderungsbereich soll die Nutzungsart von Mischgebiet zu Allgemeinem Wohngebiet geändert werden, um dem reellen Bedarf von kleinteiligem Wohnbauland zu entsprechen.

Zum Schutz vor erheblichen Lärmbelastigungen durch Verkehrslärm ist ein mindestens 3,5m hoher Lärmschutzwall entlang des Kümmelsberges vorgesehen.

Westlich des Kümmelsberges liegen gewerblich genutzte Flächen. Laut Planbegründung ist die Situation im Hinblick auf den in das Planänderungsgebiet einwirkenden Gewerbelärm kritisch.

Nach gutachterlicher Ermittlung gäbe es laut Planbegründung Überschreitungen der Nachtwerte (Grundlage: Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“) von bis zu 6 dB(A), wobei das Gutachten unter der genannten Web-Adresse nicht einsehbar ist.

Parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren sollte versucht werden, auf eine Schallemissionsminderung des Gewerbebetriebes hinzuwirken und so gesunde Wohnverhältnisse zu sichern. Lässt sich diese Maßnahmen nicht umsetzen, sind andere Lösungen zu finden und ggf. weitere passive Festsetzungen zum Schallschutz oder teilweise Reduzierungen der zulässigen Gebäudehöhe erforderlich.

Bei dem hier in Rede stehenden Gewerbebetrieb (Blumengroßmarkt) handelt es sich um eine immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlage i. S. der §§ 22 ff. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Zuständig für die Belange des Immissionsschutzes ist die untere Immissionsschutzbehörde (Landeshauptstadt Magdeburg). Ich verweise auf deren Stellungnahme.

Es wird darauf hingewiesen, dass das anlagenbezogene Immissionsschutzrecht grundsätzlich auf Außenpegel abstellt, so dass Festsetzungen zum passiven Schallschutz nicht ausreichen dürften.

b) Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wurden neben der Festsetzung eines Lärmschuttwalls als aktive Schallschutzmaßnahme textliche Festsetzungen ergänzt zum passiven Schallschutz. Die Lärmpegelbereiche wurden nachrichtlich in den B-Plan übernommen in Verbindung mit einer entsprechenden Festsetzung zur Ausbildung der Gebäudeaußenhüllen.

Die Planung wurde weiterhin so verändert, dass angrenzend an den Lärmschutzwall (erste Grundstücksreihe) schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) im Ober- und Dachgeschoss nur nach Osten ausgerichtet werden dürfen. Damit können in den geplanten Wohngebieten gesunde Wohnverhältnisse mit Einhaltung der erforderlichen Richtwerte auch nachts gesichert werden.

Das Gutachten wurde nach nochmaliger Prüfung der Sachlage überarbeitet.

Dabei wurde wie für den westlich aufgestellten, mittlerweile rechtsverbindlichen B-Plan 368-1A „Kümmelsberg Westseite“ nur der genehmigte Betriebszustand berücksichtigt.

Ein Nachtbetrieb für den Blumengroßhandel kann nur genehmigt werden, wenn für beide Bebauungsplangebiete die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Dies ist nach entsprechenden schalltechnischen Untersuchungen sowie Messungen an den Schallquellen (insbesondere Kühl- und Lüftungsanlagen) grundsätzlich möglich, wenn innerbetriebliche Prozesse und Betriebsabläufe so gestaltet werden, dass Lärmquellen weit genug entfernt von der geplanten Wohnbebauung platziert werden.

Mit dem Gewerbebetrieb Blumengroßmarkt laufen Gespräche, um diese Veränderungen vorzunehmen und so einen Nachtbetrieb zulässig zu gestalten.

Die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde liegt vor und ist unter Nr. 10 in die Abwägungstabelle eingestellt und ausgewertet.

Es gibt keine Probleme hinsichtlich des Gewerbelärms, da nur der genehmigte Betriebszustand beachtlich ist und für den noch zu beantragenden Nachtbetrieb Lösungsmöglichkeiten untersucht und für realisierbar bewertet wurden.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.5 Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 09.02.2016:

a) Stellungnahme:

Zum Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsprognose von Büro ÖKO control GmbH vom 23.11.2015 erstellt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Landgard GmbH der Immissionswert nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) in der Nacht um 5 dB(A) durch die Kühlaggregate überschritten werden. Im Rahmen der weiteren Prüfung sind aktive Schallschutzmaßnahmen an den Kühlaggregaten zu prüfen und vom Investor der heranrückenden Wohnbebauung in geeigneter Form umzusetzen.

Die Festlegungen zu den Maßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen oder in einem gesonderten Vertrag zu regeln.

b) Abwägung:

Das Gutachten wurde nach nochmaliger Prüfung der Sachlage überarbeitet.

Dabei wurde wie für den westlich aufgestellten, mittlerweile rechtsverbindlichen B-Plan 368-1A „Kümmelsberg Westseite“ nur der genehmigte Betriebszustand berücksichtigt.

Ein Nachtbetrieb für den Blumengroßhandel kann nur genehmigt werden, wenn für beide Bebauungsplangebiete die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Dies ist nach entsprechenden schalltechnischen Untersuchungen sowie Messungen an den Schallquellen (insbesondere Kühl- und Lüftungsanlagen) grundsätzlich möglich, wenn innerbetriebliche Prozesse und Betriebsabläufe so gestaltet werden, dass Lärmquellen weit genug entfernt von der geplanten Wohnbebauung platziert werden.

Mit dem Gewerbebetrieb Blumengroßmarkt laufen Gespräche, um diese Veränderungen vorzunehmen und so einen Nachtbetrieb zulässig zu gestalten.

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.6 Untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben vom 08.01.2016:

a) Stellungnahme:

Die Angabe der Bezugshöhe für die Festsetzung der Firsthöhe mit 9,6 m fehlt.
Die Baufelder sind nur unvollständig bemaßt.
Die fehlende Bemaßung ist zu ergänzen.
Zu Hinweis 3 - "Bombenabwurfgebiet"
Die Formulierung sollte überarbeitet werden.

b) Abwägung:

Die Angabe wurde ergänzt durch eine Festsetzung zur Bezugsgrundlage der Höhenfestsetzung.
Die Bemaßung der Baufelder wurde ergänzt.
Der Hinweis wurde umformuliert.

Beschluss 2.6: Der Stellungnahme wird 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.		X		nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt					
	JA		NEIN			

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

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

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

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

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

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

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

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

Buchwert in €:

Datum Inbetriebnahme:

Anlage neu

JA

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

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

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

Termin für die Beschlusskontrolle	18.08.2016
-----------------------------------	------------

Begründung:

Mit der Drucksache DS0046/15 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“, 6. Änderung vom Stadtrat beschlossen.

Unter Einbeziehung eines Schallschutzgutachtens und Umweltberichtes wurde der Entwurf für eine kleinteilige Wohnbebauung mit öffentlicher Grünfläche erstellt. Dieser soll gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden.

Mit dem Entwurf wurde gleichzeitig die Auswertung der bisher vorliegenden Stellungnahmen im Rahmen einer Zwischenabwägung vorgenommen. Mit den Drucksachen DS0100/16 zur öffentlichen Auslegung sowie den Beschlüssen zur Zwischenabwägung soll das Aufstellungsverfahren der 6. Änderung des B-Planes Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ im Teilbereich fortgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg (19. Änderung) stellt den Bereich als Grünfläche und gemischte Baufläche dar wird im Parallelverfahren geändert (DS0121/16).

Anlagen:

DS0099/16 Anlage 1 Abwägungskatalog