

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0125/16</b>	<b>Datum</b> 04.04.2016
<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	21.06.2016	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	11.08.2016	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Ausschuss für Umwelt und Energie	16.08.2016	öffentlich	Beratung
Stadtrat	18.08.2016	öffentlich	Beschlussfassung

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

### **Kurztitel**

Zwischenabwägung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131-1 "Nachtweide" im Teilbereich

### **Beschlussvorschlag:**

- Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131-1 „Nachtweide“, 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 Grundstücksbesitzer 1, Schreiben vom 15.12.2015:

a) Stellungnahme:

Bezugnehmend auf das zurzeit laufende Auslegungsverfahren widersprechen wir der geplanten Baudichte, die eine aus unserer Sicht nur eingeschränkte bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen des B-Plangebietes ermöglicht.

Ausgehend von städtebaulichen und wohnungspolitischen Aspekten halten wir eine

Geschossigkeit von max. 2 Geschossen sowie eine bauliche Ausnutzung von GRZ 0,4 und GFZ 0,8 für deutlich zu gering. Das Verhältnis von bebaubarer Fläche (Baufenster) und nicht bebaubarer Flächen verhindert eine wirtschaftliche Nutzung des Areals und ist in Zeiten eines extrem knappen Wohnungsangebotes nicht nachvollziehbar. Eine bauliche Dichte, mindestens wie in dem westlich angrenzenden Wohngebiet, sollte hier als Orientierung dienen, eine höhere Ausnutzung wäre zeitgemäß.

Weiterhin widersprechen wir der Standortfestlegung für die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz. Diese sollte wesentlich zentraler im B-Plan-Gebiet angeordnet sein, um für alle Nutzer kürzere Wege zu sichern.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass wir von einem uneingeschränkten Bestandschutz der gewerblichen Nutzung auf unseren Flächen ausgehen, nicht zuletzt wegen bestehender Mietverträge mit mehrjährigen Vertragslaufzeiten, die in diesem Jahr begonnen haben. Daher fordern wir dringend, dass die für unsere Grundstücksflächen erforderliche Erschließungsstraße „Schwiesaustraße“ zeitnah als öffentliche Straße gewidmet wird und somit für die Anlieger gesichert ist.

Wir beantragen eine Überarbeitung der Planvorgaben und stehen für Rückfragen gern zur Verfügung.

#### b) Abwägung:

Zu dieser Stellungnahme fand ein Auswertungsgespräch mit Vertretern des Grundstückseigentümers 1 statt. Es wurden die Möglichkeiten entweder der dauerhaften gewerblichen Weiternutzung und Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, wie im rechtsverbindlichen B-Plan, oder alternativ der Änderung zum Allgemeinen Wohngebiet mit gewerblicher Weiternutzung als Übergangszeitraum erläutert. Die Grundstücksbesitzer 1 erbaten sich Bedenkzeit und äußerten sich dann mit Schreiben vom 02.03.2016. Bevorzugt wird die Aufrechterhaltung der Änderungsplanung als Allgemeines Wohngebiet, diese Aussage ist allerdings gebunden an die Zusicherung verschiedener Belange, die mit dem Bestandsschutz der vorhandenen Gewerbenutzung verknüpft sind wie folgt:

- Bestandsschutz für die ausgeübte gewerbliche Nutzung auf Ihrem Grundstück;
- Sicherung der Zufahrt von Süden, solange diese Nutzung aufrecht erhalten bleibt;
- Umsetzung der beabsichtigten Errichtung eines Fuß- und Radweges über das Flurstück 242/78 und eines Spielplatzes auf Ihrem Grundstück erst nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung;
- Aufrechterhaltung der Absicht der Stadt Magdeburg, die Schwiesaustraße öffentliche zu widmen und auszubauen.

Diese Zusicherung kann seitens der Stadt getätigt werden. Die Planrealisierung kann in Abschnitten erfolgen unter Beibehaltung der bestehenden Nutzungssituation. Auch die Umsetzung der Fuß-/Radweg-Verbindung zur Schwiesausstraße sowie die Errichtung des Kinderspielplatzes können erst erfolgen, wenn die Gewerbenutzung aufgegeben wird und die Erschließung und Bebauung als Wohngebiet erfolgt.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.2 Grundstückbesitzer 2, Schreiben vom 01.02.2016:

#### a) Stellungnahme:

Auf der Grundlage des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom 05.11.2015 wurde ein öffentlicher Spielplatz in den B-Plan-Entwurf aufgenommen. Im Rahmen der Auslegung und der TÖB-Beteiligung soll geprüft werden, ob es hierfür einen Bedarf gibt. Als Eigentümer und Vorhabenträger für eine Teilfläche innerhalb des B-Plan-Gebietes möchten wir hierzu folgende Stellungnahme abgeben:

1. Das im B-Plan dargestellte Erschließungskonzept führt zu Grundstücksgrößen zwischen 550 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup>. Damit sind diese Grundstücke so groß, dass großzügige Freiflächen am Einfamilienhaus entstehen. Erfahrungen in vergleichbaren Wohngebieten zeigen, dass die zukünftigen Bauherren/Eigentümer diese Freiflächen auf den Baugrundstücken nutzen, indem

Sie eigene Spielplatzlösungen für ihre Kinder schaffen.

Somit entsteht für die unmittelbaren Anlieger im Wohngebiet kein Bedarf für den Spielplatz.

2. Lt. Beschluss des Stadtrates, Beschluss-Nr. 462-016 (VI)15, besteht für den Stadtteil Neue Neustadt bis 2025 eine Deckung des Bedarfes an Spielplatzflächen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 131-1 „Nachtweide“ aus dem Jahre 1998 ist bereits in die Bedarfsberechnung eingeflossen.

Die Flächenanteile der für einen Kinderspielplatz relevanten Nutzungen (Wohnbauflächen und Mischgebietsfläche) aus dem B-Plan Nr. 131-1 und der 2. Änderung stellen sich wie folgt dar:

131-1 (1998): ca. 29.000 m<sup>2</sup>

131-1 (2. Änderung): ca. 52.000m<sup>2</sup>

Differenz ca. 23.000 m<sup>2</sup>

Bei einer angenommenen durchschnittlichen Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> ergäben sich somit ca. 38 zusätzliche Bauparzellen.

Aufgrund der geplanten kleinteiligen Bebauung führen die zusätzlich entstehenden Wohnbauflächen im Geltungsbereich der 2. Änderung zu keiner signifikant steigenden Anzahl an zusätzlichen Bewohnern und damit Nutzern des Spielplatzes.

Somit entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Spielplatzfläche im Stadtteil Neue Neustadt.

Der Spielplatz befindet sich auf einer versiegelten Fläche, die sich im Bereich der ehemaligen Junkerswerke befinden. Neben der notwendigen Entsiegelung könnte es auch zu Sanierungserfordernissen bezüglich der darunter liegenden Erdmassen kommen. Die tatsächlich den Vorhabenträgern und der LHS Magdeburg entstehenden Kosten (Entsiegelung, Bodenuntersuchungen, Herstellung des Spielplatzes, Betriebs- und Unterhaltungskosten usw.) stehen in keinem Verhältnis zum nicht vorhandenen Bedarf. Kommen Sanierungskosten und damit verbundene bauliche Mehrkosten hinzu, verschlechtert sich das Kosten-Nutzen-Verhältnis nochmals erheblich.

Aus den vorgenannten Gründen lehnen wir als beteiligter Vorhabenträger eine Kostenübernahme oder -beteiligung am Spielplatz ab, wenn es keinen Nachweis über den tatsächlichen Bedarf am Spielplatz gibt.

Aus Bedarf- und Kostengründen ergibt sich für uns keinen hinreichenden Grund zur Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes innerhalb des Plangebietes.

#### b) Abwägung:

Der Stadtrat beschloss auf der Grundlage eines Änderungsantrages mit dem Beschluss zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung die Einordnung eines (bis dahin nicht im Entwurf enthaltenen) Kinderspielplatzes im Plangebiet ohne weitere Prüfaufträge.

In Abstimmung mit dem zuständigen Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe wurde eine Kinderspiel- und Freizeitfläche in der üblicherweise neu geplanten Größe von 1.500 m<sup>2</sup> in den B-Plan-Entwurf aufgenommen.

Auf den Einfamilienhausbaugrundstücken werden bei Bedarf Kleinkinderspielmöglichkeiten eingeordnet. Diese ersetzen aber nicht die umfassenden Funktionen eines öffentlichen Kinderspielplatzes. Darüber hinaus bieten öffentliche Kinderspielplätze auch älteren Kindern und Jugendlichen Spiel- und Aufenthaltsangebote.

Die Bedarfsermittlung berücksichtigt nicht die Einwohnerentwicklung durch die Erschließung und Bebauung neuer Bauflächen. Im rechtsverbindlichen B-Plan war im Übrigen ein öffentlicher Kinderspielplatz enthalten, wobei hier nur kleinere Misch- und Wohnbaufläche, diese allerdings für Mehrfamilienhausbau, festgesetzt waren.

Die Planung von Kinderspielplätzen basiert nicht allein auf voraussichtlichen Kinderzahlen, sondern auch auf räumlich-strukturellen Überlegungen. Hier spielte für den Stadtratsbeschluss die trennende Wirkung der Nachtweide eine Rolle.

Die Lage und Größe des Kinderspielplatzes im B-Plan-Entwurf wurden nochmals geprüft.

Dabei war u.a. maßgebend, dass die im Bereich der südlich angrenzenden 3. Änderung des B-Planes 131-1 geplanten neuen Mischgebiete deutlich kleiner ausfallen werden, als noch im Vorentwurf zum B-Plan und auf der Grundlage des geänderten Flächennutzungsplanes ursprünglich beabsichtigt. Damit entsteht im südlich angrenzenden Planänderungsgebiet kaum ein Eigenbedarf für einen öffentlichen Kinderspielplatz, so dass die im Entwurf zum B-Plan vorgesehene Lage an der Südgrenze des Gebiets der 2. Änderung städtebaulich nicht mehr

sinnvoll ist. Der Spielplatz wurde deshalb nach Norden verschoben und an der Grenze der bereits als Kinderspielplatz gestalteten Freifläche der katholischen Grundschule platziert. Auch die Größe wurde gegenüber dem Entwurf von 1.500 auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> Fläche reduziert. Diese Fläche ist bereits größer, als allein aus dem Planänderungsgebiet zu begründen. Eine noch kleinere Fläche ist allerdings hinsichtlich des Pflege- und Unterhaltungsaufwandes uneffektiv. Die mögliche Kostenübernahme ist keine Begründung für die Festsetzung des Kinderspielplatzes. Hierüber kann erst im Rahmen der Planrealisierung in einem ggf. abzuschließenden städtebaulichen Vertrag verhandelt werden. § 11 BauGB (städtebaulicher Vertrag) regelt, dass nur angemessene Leistungen mit einem Dritten zu vereinbaren sind.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.3 Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 15.12.2016:

a) Stellungnahme:

Anlagen in der Zuständigkeit der oberen Immissionsschutzbehörde werden von der Planänderung nicht berührt.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht gilt es auf den potenziellen Konflikt der unmittelbaren Heranplanung neuer Wohnbauflächen an den bestehenden Holzhandel hinzuweisen. Bei dem Betrieb handelt es sich um eine im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) nicht genehmigungsbedürftige Anlage. Zuständig für die Belange des Immissionsschutzes (§§ 22 ff. BImSchG) ist die untere Immissionsschutzbehörde (Stadt Magdeburg).

Zum Schutz des heranrückenden WA- Gebietes wird eine 3 Meter hohe Lärmschutzwand auf der Gebietsgrenze festgesetzt. In Ergebnis der vorgenommenen Ausbreitungsrechnungen werden die Orientierungswerte nach der DIN 18005 knapp eingehalten. Den Ausbreitungsrechnungen liegt eine modellhafte Annahme zu den Schallemissionen im GEe von 58/40 dB(A)/m<sup>2</sup> zugrunde. Ob dieser Wert realistisch und hinreichend konservativ in Bezug auf die vorhandene Nutzungssituation (Holzhandel) ist, wäre zu prüfen.

Hinzuweisen ist auch auf das Thema Spiel- und Sportlärm bzw. Pausenhoflärm, welches unter 7.6 der Planbegründung eher randlich mit dem Hinweis auf Sozialverträglichkeit abgehandelt wird. Die vom Gesetzgeber in 2011 vorgenommene Privilegierung von Kinderspiellärm durch § 22 Abs. 1a BImSchG sollte nicht dazu führen, dass mitunter erhebliche Störpotenzial gänzlich auszublenden.

In diesem Sinne erscheint die direkte Heranplanung neuer Wohnbauflächen an die Spiel- und Sportflächen der Grundschule durchaus konfliktträchtig.

b) Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die bestehende und geplante gewerbliche Nutzung des Unternehmens Holzhandel wurde in Vorbereitung der Planaufstellung untersucht. Es handelt sich nicht um ein wesentlich störendes Gewerbe. Die Arbeitsprozesse auf dem Grundstück wurden der Kontingentierung des schalltechnischen Gutachtens zugrunde gelegt.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Emissionskontingentierung und zum aktiven Schallschutz (Lärmschutzwand) sind sowohl die Belange des Gewerbeunternehmens als auch gesunde Wohnverhältnisse für die zukünftigen Anwohner gesichert. Im Rahmen einer innerstädtischen baulichen Entwicklung und sinnvollen Nachnutzung von Brachen ist die Planänderung städtebaulich sinnvoll und unter Abwägung aller berührten Belange zulässig. Dies gilt auch für die Nachbarschaft von Schulspielplatz und zukünftigen Wohngrundstücken. Von diesem Spielplatz gehen nur zu den Nutzungszeiten der Schule und des Hortbetriebs Lärmemissionen aus. Diese werden unter Abwägung der städtebaulich sinnvollen baulichen Innenentwicklung gegenüber dem Schutzbedürfnis der Anwohner als zumutbar betrachtet.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### 2.4 Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 21.12.2015:

##### a) Stellungnahme:

Die unter Punkt 5.3 der Textlichen Festsetzungen, Teil 1, gemachten Auflagen ergehen aufgrund bodenschutzrechtlicher Vorschriften und sind somit unter Punkt 2. aufzunehmen. Der letzte Satz unter Punkt 8.8. „Festsetzungen zum Immissionsschutz“ der Begründung zum Entwurf ist aus demselben Grund dem Punkt 8.6. „Baugrund/Boden“ zuzuordnen.

##### Hinweis:

In meiner Stellungnahme zu den Bodenschutzgutachten des Areals B-Plan Nordweide vom 13.05.2015 und in meinen Emails an Sie vom 13.05. und 22.07.2015 habe ich angemerkt, dass Bedenken in Bezug auf die dauerhafte Funktionalität der vorgesehenen passiven Gasdrainage bestehen. Es wurde dazu angeregt, einen dafür qualifizierten Gutachter in Bezug auf die konkrete Bauwerksausführung zu konsultieren. Daraus erwachsene Kenntnisse sind ggf. an den oben angeführten Textstellen mit unterzubringen.

##### b) Abwägung:

Die Begründung und die textlichen Festsetzungen wurden im 2. Entwurf gemäß der Stellungnahme der Bodenschutzbehörde geändert.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### 2.5 Untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben vom 11.12.2015:

##### a) Stellungnahme:

Für die WA - Gebiete sind ebenfalls Höhenfestsetzungen festzuschreiben. Die Regelungen des § 87 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt lassen auch halbe Geschosse zu. Mit einer Festschreibung der max. Gebäudehöhe lassen sich "Wohntürme" ausschließen.

##### b) Abwägung:

Die gewünschten maximalen Gebäudehöhen in den WA-Gebieten wurden ergänzt.

Beschluss 2.5: 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

<b>Organisationseinheit</b>		<b>Pflichtaufgabe</b>	X	ja		nein
<b>Produkt Nr.</b>	<b>Haushaltskonsolidierungsmaßnahme</b>					
		ja, Nr.		X		nein
<b>Maßnahmebeginn/Jahr</b>	<b>Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt</b>					
	JA		NEIN			

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

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

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

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

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

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

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

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

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

### C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

--

Buchwert in €:

--

Datum Inbetriebnahme:

--

Anlage neu

JA

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

federführendes(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	16.09.2016
-----------------------------------	------------

**Begründung:**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss Nr. 1430-52(V)12 am 06.09.12 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131-1 im Teilbereich 131-A eingeleitet. Nachfolgend wurde ein Vorentwurf der B-Plan-Änderung erarbeitet und die Behörden und Träger beteiligt. Am 05.11.2015 wurden eine Zwischenabwägung sowie der Entwurf und die öffentliche Auslegung der B-Plan-Änderung beschlossen. Der Plan wurde öffentlich ausgelegt vom 20.11. bis 21.12.2015. Parallel dazu erfolgte eine weitere Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

In Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen wurden Änderungen an der Planung vorgenommen, welche zur Erforderlichkeit eines erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses führten. Mit einer erneuten Zwischenabwägung und dem Beschluss zum 2. Entwurf und der erneuten öffentlichen Auslegung (DS0126/16) soll das B-Plan-Änderungsverfahren fortgeführt werden.

**Anlagen:**

DS0125/16 Anlage 1 Abwägungskatalog