

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0143/17	Datum 03.04.2017
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	16.05.2017	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	30.05.2017	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	01.06.2017	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	08.06.2017	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 31, Amt 63, Amt 66, FB 23, FB 62, SFM	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Behandlung der Stellungnahmen (Abwägung) zum B-Plan Nr. 352-2 "Schwanstraße"

- 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 und während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 352-2 "Schwanstraße" 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: Bürgerschreiben 1 vom 06.06.2016

Der Bürger erhebt Einspruch zum o.g. Entwurf mit folgender Begründung:

- Eine Bebauung stellt eine Beeinträchtigung der dort anliegenden Nachbargrundstücke südlich 10080... dar, es ist genau der Bereich weshalb das Bauordnungsamt eine hintere Bauflucht zur Baugenehmigung der Grundstücke (2013-2015) errichteten Häusern festgelegt hat (10080-10099). Begründung Abstand zur Bioklimatischen Zone (jetzt B-Plan Schwanstraße) und Einhaltung Ruhebereich untereinander.

In diesem Bereich jetzt ohne Vorhabenbezug und Baulinien alles als Bauland umzuwandeln, ist unverständlich.

- 4.2. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (widerspricht 4.4) des Entwurfs sieht vor, nach Charakter der Umgebung zu bauen, danach muss eine Baulinie zu der entstehenden Straße max. 3 Meter entfernt festgelegt werden. Die Baugrenze kann dann nicht den Ruhebereich der angrenzenden Grundstücke 10080-10099 berühren.

Insbesondere bei einem Szenario von Kellerbau (Baugrube) und notwendigem Gerüstbau, genau an der Baugrenze, würde der Baum Nr. 14 auch im Wege stehen.

Ein durchaus erhaltungswürdiges Solitärgehölz würde bis zur Unkenntlichkeit verstümmelt werden. Es wäre sinnvoll, die Ruhebereiche der Grundstücke aneinander zu planen.

- Der zu erhaltende Baum Nr. 14, Grundstück 10080, hat eine zu kleine Schutzzone von 5m die muss auf 10 Meter erweitert werden, da der Kronenradius bereits jetzt 7,5m ist und er noch weiter wachsen wird.

Im Umweltgutachten 2.1.2. wird auf die anstehenden Bepflanzungen der Nachbargrundstücke als Ausgleich für den Lebensraum der Tiere hingewiesen bisher ist nicht ein Hochstamm gepflanzt. Dies müsste dann den Bewohnern noch umgehend mitgeteilt werden.

Stattdessen sind 2015 genau dort großzügig Baumfällungen ohne Ersatzpflanzungen genehmigt worden.

Abwägung:

- Die hintere Bauflucht ergibt sich aus der Örtlichkeit. Die Vorhaben entlang der Straße Alt Benneckenbeck wurden gemäß dem Einfügungsgebot nach § 34 Baugesetzbuch genehmigt. Aus der näheren Umgebung wurde eine hintere Bauflucht abgeleitet. Eine Wohnbebauung im hinteren Bereich der tiefen Grundstücke lässt sich aus der Örtlichkeit nicht ableiten und wäre somit nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Auf Grund der Tiefe der Grundstücke südlich der Straße Alt Benneckenbeck (ca. 50 m) ist ein Ruhebereich gegeben. Die Umweltbelange wurden untersucht und die Maßnahmen mit dem Umweltamt abgestimmt. Bei dem Bebauungsplan fällt der Vorhabenbezug weg, da der Erschließungsträger kein Bauträger ist. Er stellt die Erschließung her und veräußert die Grundstücke. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan müsste die Gesamtmaßnahme abgeschlossen sein. Das heißt, es müsste klar im städtebaulichen Vertrag geregelt sein, wann das letzte Haus fertiggestellt wird. Der vorhabenbezogene B-Plan wurde in einen Bebauungsplan im Normalverfahren mit Umweltbericht umgewandelt. Im dazugehörigen städtebaulichen Vertrag werden die Erschließung und der Ausgleich geregelt.

- Der Entwurf widerspricht nicht der Art der näheren Umgebung. Es wird eine offene Bauweise mit Einzelhäuser festgesetzt. Dies entspricht der nördlich angrenzenden Bebauung. Auf eine Baulinie wurde verzichtet, da es sich bei der Erschließung um eine Stichstraße für maximal 5 Grundstücke im Hinterland handelt und nicht wie bei der Straße Alt Benneckenbeck um einen historischen Straßenzug mit straßenbegleitender Bebauung. Das Plangebiet liegt außerhalb der Ruhebereiche der nördlich angrenzenden Grundstücke.

- Die Schutzzone des Baumes Nr. 14 ist mit der zuständigen Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde) abgestimmt. Eine Erweiterung der Schutzzone ist somit nicht erforderlich. Es ist richtig, dass im Umweltgutachten auf die mögliche anstehende Bepflanzung der Nachbargrundstücke als Ausgleich für den Lebensraum der Tiere hingewiesen wurde. Dies muss sich erst entwickeln, da die Baugrundstücke erst kürzlich entwickelt wurden. Des Weiteren ist dies als mögliche zusätzliche Option zum notwendigen errechneten und entsprechend festgesetzten Ausgleich und Ersatz erwähnt worden.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.2

Stellungnahme: Bürgerschreiben 2 vom 07.06.2016

Es wird Einspruch gegen die Auslegung des Entwurfs zum B-Plan Nr. 352-2 „Schwanstraße“ eingelegt.

Die Bebauung beeinträchtigt die Nachbargrundstücke (10080 - 10099). Das Bauordnungsamt

hat eine hintere Bauflucht zur Baugenehmigung der Grundstücke (100800-10099) festgelegt, um den Ruhebereich sowie den Abstand zur bioklimatischen Zone zu gewährleisten. Eine Umwandlung in Bauland ist nicht nachvollziehbar. Entsprechend der Bebauung nach Umgebungscharakter (Punkt 4.2) muss eine Baulinie zur entstehenden Straße max. 3m entfernt festgelegt werden, somit kann die Baugrenze nicht den Ruhebereich der angrenzenden Grundstücke berühren.

Da entsprechend des Umweltgutachtens 2.1.2 der Ausgleich für den Lebensraum der Tiere zu sichern ist, darf zudem der Baum Nr. 14 nicht gefährdet werden. Jedoch stellt die Bebauung an der Baugrenze eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Folglich ist es sinnvoll, die Ruhezonen der Häuser aneinander zu planen.

Abwägung:

Die städtebauliche Situation ist außer der Art der Bebauung (Einfamilienhäuser) nicht zu vergleichen. Die Straße Alt Benneckenbeck ist geprägt durch eine straßenbegleitende zweigeschossige Bebauung. Die Straßenflucht weicht teilweise 3 m vom Straßenkörper ab. Es lässt sich zudem eine hintere Bauflucht ableiten. Die Beurteilung erfolgt auf Grund des im Zusammenhang bebauten Ortsteils auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuches im Sinne des Einfügungsgebotes.

Für das südlich angrenzende Areal wurde Planbedarf gesehen, sodass ein Bebauungsplan mit Umweltbericht notwendig ist um dort Baurecht für Einfamilienhäuser zu schaffen. Die Ruhebereiche der nördlich angrenzenden Grundstücke befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Die Baugrenzen sind in Abstimmung mit den betroffenen Behörden (Umweltamt) abgestimmt, sodass von einer Beeinträchtigung des Baumes Nr. 14 nicht ausgegangen werden kann.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die gefassten Einzelbeschlüsse der Zwischenabwägung aus der Drucksache DS0462/15, Sitzung des Stadtrates am 21.04.2016, Beschluss-Nr. 854-026(VI)16, wurden überprüft und bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, vom 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	
☐ bis 60 Tsd. € (Sammelposten)	
☐ > 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)	☐ Anlage Grundsatzbeschluss Nr. ☐ Anlage Kostenberechnung
☐ > 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)	☐ Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich ☐ 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 Wöbse, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL / FBL Frau Grosche
---	---	---------------------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	14.09.2017
-----------------------------------	------------

Begründung:

Am 02.10.2014 wurde durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg der Beschluss zur Einleitung für das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 352-2.1 „Schwanstraße“ (DS0124/14) gefasst.

Die Zwischenabwägung zum Bebauungsplan erfolgte nach Auswertung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf. Als Ergebnis der Zwischenabwägung wurde der Entwurf hinsichtlich der Umweltbelange geändert und vom 09.05.2016 bis 14.06.2016 öffentlich ausgelegt. Zudem entfiel auch der Vorhabenbezug, so dass das Verfahren geändert wurde und der B-Plan nun die Bezeichnung Nr. 352-2 „Schwanstraße“ trägt.

In Auswertung der öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, führten die eingegangenen Stellungnahmen nicht zu wesentlichen Ergänzungen oder Änderungen der Planung.

Auf Grund eines interfraktionellen Änderungsantrages des Stadtrates vom 26.01.2017 zur DS0374/16 wurde der Entwurf geringfügig geändert. Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf das externe Ausgleichserfordernis. Dieser ist vollständig in Ottersleben zu erbringen.

Die Festsetzung zum externen Ausgleich wurde entsprechend dem Änderungsantrag geändert. Der gesamte externe Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück in Magdeburg, Stadtteil Ottersleben, Flur 604, Flurstück 64/02 im Bebauungsplangebiet Nr. 354-1D „Frankfelde Ostseite“, Teilbereich D.

Daraufhin erfolgte eine Betroffenenbeteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf des B-Planes Nr. 352-2 „Schwanstraße“ nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB.

In Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs und der erfolgten Betroffenenbeteiligung zum geänderten Entwurf sind keine weiteren Ergänzungen oder Änderungen der Planung notwendig, so dass das Aufstellungsverfahren mit dem Beschluss zur Abwägung (DS0143/17) und dem nachfolgendem Beschluss zur Satzung (DS0144/17) abgeschlossen werden soll.

Anlagen:

DS0143/17 Anlage 1 Abwägungskatalog