

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0223/17	Datum 15.05.2017
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	27.06.2017	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	08.08.2017	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	10.08.2017	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	17.08.2017	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Behandlung der Stellungnahmen (Abwägung) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 "Breiter Weg Südabschnitt/Danzstraße"

Beschlussvorschlag:

- Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 "Breiter Weg Südabschnitt/ Danzstraße" 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 Eigentümer Leibnizstraße 10 (Abwägungskatalog Seite 1)

a) Stellungnahme

Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit. Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH beabsichtigt das angrenzende Grundstücksareal, entlang des Breiten Weges zwischen Kepler- und Haeckelstraße, neu zu bebauen. Von uns und den angrenzenden Nachbarn wird zurzeit noch eine Anliegerstraße genutzt, die im Rahmen der Neubebauung und Gestaltung des Areals zu „DDR-Zeiten“ unmittelbar hinter den Häusern der Leibnizstraße entstanden ist, jedoch katastermäßig der

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH zugeordnet wird. Mit der Neubebauung und der Bebauung der angrenzenden Freifläche, die zurzeit noch als Parkplatz genutzt wird, entfällt diese Zuwegung. Nach Stand der Planung soll diese Erschließungsstraße ausgebaut und weiterhin genutzt werden. Daraus entwickelt sich für uns ein Problem.

Der Bauherr beabsichtigt, im Innenhofbereich einen Einkaufsmarkt zu errichten, der unmittelbar an unserem Grundstück angrenzen wird. Die Ver- und Entsorgungszone dieses Marktes ist zur Leibnizstraße ausgerichtet, also unmittelbar an unserem Grundstück. Gegen diesen Punkt des Planungsentwurfes und der damit verbundenen verkehrstechnischen Erschließung des Marktes legen wir Widerspruch ein.

Begründung:

Für die durch die Ver- und Entsorgung entstehenden Transporte sehen wir die Wohnqualität in unserem Haus, bedingt durch zu erwartende Lärm- und Geruchsbelästigung wesentlich beeinträchtigt. Für die Anlieferung und für die Entsorgung soll die vorab bezeichnete Anliegerstraße genutzt werden, bzw. die LKWs sollen im Giebelbereich rückwärts einparken. Unmittelbar über diesen Bereich befinden sich Schlafräume unseres Objektes sowie die Balkonbereiche. Durch die neugeschaffene Innenhofsituation wird sich die Lärmbelästigung verstärken. Durch die hohe Frequentierung von Ver- und Entsorgungsleistungen wird es zu einer dauerhaften Belästigung unserer Grundstücksbewohner kommen und somit den Wohnwert massiv negativ beeinflussen. Wir bitten Sie in diesem Zusammenhang, die Ihnen vorliegende Planung auf Verträglichkeit und Einhaltung der emissionsrechtlichen Bestimmungen zu prüfen.

b) Abwägung

Die im Bestand vorhandene Zufahrtmöglichkeit befindet sich im Eigentum der Wobau GmbH. Sie wurde von den Anliegern Leibnizstraße 6-10 als rückwärtige Erschließung ihrer Grundstücke genutzt. Ein grundbuchlich gesichertes Wegerecht existierte nicht. Durch die Leibnizstraße 10 wurde darüber hinaus auf dem Grundstück der Wobau GmbH ohne entsprechende Vereinbarung mit dieser dauerhaft geparkt. Die Situation hat sich leider mangels Kontrolle und Ordnung der Grundstückssituation über lange Zeit gefestigt. Durch die Neubebauung werden die Nutzungsverhältnisse geordnet. Dabei wird den Anliegern der Leibnizstraße 6-10 gleichzeitig ein Wegerecht eingeräumt, damit die Grundstücke weiterhin rückwärtig erreichbar sind.

Die zu ertüchtigende Zufahrt übernimmt gleichzeitig die Funktion der Belieferung des geplanten Verbrauchermarktes. Sie wird als private Einbahnstraße ausgebildet und dient nur für Lieferverkehr der Handelseinrichtung im Erdgeschoß, für die städtische Müllabfuhr und für Anlieger der angrenzenden Grundstücke Leibnizstraße. Die sonstigen kleineren Gewerbeeinheiten werden über den Breiten Weg beliefert, was sich jedoch für den Verbrauchermarkt aufgrund der belebten Verkehrssituation nicht eignet. Auf dem Grundstück und im gesamten Innenhof sind darüber hinaus keine weiteren befahrbaren Flächen vorgesehen.

Gemäß Punkt 5.3 der Begründung zum Bebauungsplan ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Da es zahlreiche wirksame Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes für Anlieferzone gibt, ist es sinnvoll, diese Maßnahmen bei der konkreten Gebäudeplanung zu prüfen. Der Bebauungsplan gibt durch die Festsetzung der Gebietsart „Mischgebiet“ die Vorgabe, welche Grenzwerte einzuhalten sind. Laut Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) betragen diese Grenzwerte 60 dB(A) tags (6.00 – 22 Uhr) und 45 dB (A) nachts. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Genehmigungsplanung zeigen auf, dass diese Immissionsrichtwerte unterschritten werden. Gemäß den prognostizierten Verkehrszahlen finden max. 6 Anlieferungen pro Tag statt. Bei der Berechnung wurden die Fahrstrecken und das Rangieren der Lkw berücksichtigt. Weiterhin wurde die Anlieferungen durch Lkw mit Kühlaggregaten und die Be- und Entladevorgänge einbezogen.

Mit Stellungnahme vom 18.04.2017 hat die Immissionsschutzbehörde dem Entwurf zum

Bebauungsplan zugestimmt. Auflagen bestehen nicht.

Das Schallschutzgutachten, welches mit den Baugenehmigungsunterlagen erstellt wurde, ist dem Eigentümer der Leibnizstraße 10 mit Anschreiben vom 12.05.2017 zur Verfügung gestellt worden.

Aufgrund der wohnverträglichen Immissionswerte und der Alternativlosigkeit der Anlieferung wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

Beschluss 2.1: Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.2 Kreiskirchenamt Magdeburg (Abwägungskatalog Seite 8)

a) Stellungnahme

Wir haben zur Kenntnis genommen, dass gegenüber den ersten Planungen aus dem Jahr 2014 vorgesehen ist, ein großes Parkhaus zu errichten. Der Bedarf an Parkflächen in der Innenstadt und im Besonderen zur Nähe des Domes ist uns verständlich. Jedoch stellt sich uns die Frage, ob die Anzahl von 430 Plätzen so konzentriert erforderlich ist. Unser Verwaltungsgebäude liegt direkt gegenüber. Die nebenstehenden bzw. benachbarten Gebäude werden wohnwirtschaftlich genutzt. Bei Umsetzung der jetzt angedachten Planung findet eine Lastenverteilung von Lärm- und Abgasen konzentriert nur in diesem Bereich statt. In Ihren Ausführungen zum Parkhaus finden sich unter Punkt 5.3 zum Immissionsschutz lediglich Hinweise, dass der An- und Abfahrtsverkehr sowie das Parkhaus selbst Geräusche verursachen und diese Auswirkungen zu beachten sind. Die Einhaltung dieser Richtwerte wäre als Nachweis im Genehmigungsverfahren zu beachten. Genaue Festlegungen werden nicht benannt. Es geht uns nicht allein nur um die Lärmbelastung, sondern auch um die Belastung durch Abgase des An- und Abfahrtsverkehrs, d.h. tgl. von mindestens 430 Fahrzeugen. In der Zeit von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr haben die gegenüberliegenden und direkten Anlieger mit einer erheblichen Mehrbelastung von Lärm und Abgasen zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass ein Öffnen der Fenster in dieser Zeit nicht möglich sein wird oder als Folge dessen mit Lärm- und Abgasbelastungen in den Wohnungen und Büroräumen zu rechnen ist. Zum Parkhaus wird ausgeführt, dass es fünf Ebenen erhalten soll und die Dachfläche zwingend zu begrünen ist und 50 % der Wandfläche der westlichen Fassaden mit Kletterpflanzen zu begrünen sind. Diese Maßnahmen tragen aus unserer Sicht in Bezug auf unsere geäußerten Bedenken nur wenig, wahrscheinlich auch gar nicht zur Verbesserung der Abgasbelastung bei. Zur weiteren Gestaltung des Gebäudes werden keine Aussagen getroffen. Für uns stellt sich die Frage, ob es sich um ein Gebäude mit geschlossener oder teilweise geöffneter Fassade handeln wird. Wie soll hier die Abführung der Abgase aus dem Parkhaus erfolgen?

Aus unserer Sicht sollte überlegt und erneut geprüft werden, ob die konzentrierte Errichtung eines Parkhauses an nur einer Stelle, die einzige Möglichkeit ist. Wir beantragen zu prüfen, ob die Errichtung weiterer Stellplätze an der Ecke Leibnizstraße/Keplerstraße ebenso möglich wäre. Bewohner und Nutzer von neu zu errichtenden Wohn- und Geschäftseinheiten in diesem Flächenareal hätten zu dem kürzere Wege. Ebenso beantragen wir zu prüfen, ob die Lage des Parkhauses zur Danzstraße hin, dem Gebäude der ehem. Staatsbank gegenüber liegend, als alternative Möglichkeit in Erwägung gezogen wurde. Die Beeinträchtigung von Anliegern und Bewohnern wäre geringer, weil gegenüberliegend keine wohnwirtschaftliche Nutzung besteht.

Wir bitten Sie, unsere Stellungnahme auf die geänderten Standortvorschläge zu prüfen und uns Ihr Ergebnis mitzuteilen. Sollte eine Änderung des Standortes nicht umsetzbar sein, bitten wir um Ihre Mitteilung und Nachweise, dass die geplanten Vorhaben gemäß Immissionsschutzgesetz in Bezug auf Abgas – und Lärmbelastung genehmigungsfähig sind und eine gesundheitsgefährdende Beeinträchtigung der Anlieger und Anwohner ausgeschlossen ist.

Wir erbitten Ihre schriftliche Rückmeldung.

b) Abwägung

Insgesamt wurden im Plangebiet 316 Wohneinheiten abgerissen. Der aus der früheren Bebauung resultierende Stellplatzbedarf wurde bis zum Leerzug der Gebäude von den

umliegenden Straßenzügen und Innenhöfen nur unzureichend aufgenommen. Ein hoher Parkdruck war die Folge.

Mit der Neubebauung entstehen im gesamten Quartier ca. 210 Wohneinheiten, 2 Einkaufsmärkte und ca. 30 kleineren Gewerbeeinheiten (inkl. Büros).

Der daraus entstehende Bedarf an Einstellplätzen (ESP) wird zusätzlich zum straßenbegleitenden Bestand zukünftig durch folgende Parkeinrichtungen gedeckt:

- Parkhaus Leibnizstraße (Zufahrt Leibnizstraße, 412 ESP-Planungsstand April 2017)
- Parkhaus Breiter Weg (Zufahrt Keplerstraße, ca. 430 ESP)
- Stellplätze rückwärtig Wohnbebauung Danzstraße 10 und 11 (ca. 13 ESP)
- Tiefgarage verlängerte Haeckelstraße (Zufahrt verlängerte Haeckelstraße 33 ESP)

Das Parkhaus Leibnizstraße nimmt somit weniger als die Hälfte des aus dem Gesamtgebiet entstehenden Bedarfs auf.

Von den geplanten 412 ESP im Parkhaus Leibnizstraße sind ca. 245 ESP für die Mieter der Neubebauung zwischen Haeckelstraße und Danzstraße und 167 öffentliche Stellplätze für Kunden der entstehenden Gewerbeeinheiten vorgesehen.

Gemäß Punkt 5.3 der Begründung zum Bebauungsplan ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Da es zahlreiche wirksame Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes für Parkhäuser gibt, ist es sinnvoll, diese Maßnahmen bei der konkreten Gebäudeplanung zu prüfen. Der Bebauungsplan gibt durch die Festsetzung der Gebietsart „Mischgebiet“ die Vorgabe, welche Grenzwerte einzuhalten sind. Laut Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) betragen diese Grenzwerte 60 dB(A) tags (6.00 – 22 Uhr) und 45 dB (A) nachts. Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Genehmigungsplanung zeigen auf, dass selbst bei einer vollständig geöffneten Fassade die Werte an der gegenüberliegenden Bebauung um 3 bis 5 dB(A) unterhalb dieser Grenzwerte liegen. Aufgrund der Vorgaben aus der Erhaltungssatzung „Domplatz/ Südliches Stadtzentrum“, aus dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz und vom Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Magdeburg wird die Fassade jedoch größere halbgeschlossene Bereich und weitere vollständig geschlossene Bereich erhalten.

Anzeichen für eine Überschreitung der Grenzwerte der Luftschadstoffe gemäß 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) sind aus der Errichtung eines Parkhauses nicht erkennbar. Die 39. BImSchV gibt Vorgaben für die vom Straßenverkehr erzeugten Schadstoffe Stickoxide und Feinstaubpartikel (PM 10 und PM 2.5). Die vorgegebenen Grenzen der Tagesmittelwerte liegen in einer Ebene, die nur an wenigen Tagen im Jahr und auch nur an sehr stark befahrenen Straßen der Magdeburger Innenstadt erreicht werden. Auch ist die Anzahl der Tage mit Überschreitung weiter rückläufig.

Durch die Konzentration des Verkehrs in einem Parkhaus kommt es sehr wahrscheinlich zu einer Erhöhung der Luftschadstoffe. Diese führt jedoch nicht zu Beeinträchtigung der Nutzungen der Gebäude im Umfeld.

Die Unterbringung des Parkhauses in der weniger sensiblen Lage der Danzstraße ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht realisierbar.

Mit Stellungnahme vom 18.04.2017 hat die Immissionsschutzbehörde dem Entwurf zum Bebauungsplan zugestimmt. Auflagen bestehen nicht.

Das Schallschutzgutachten, welches mit den Baugenehmigungsunterlagen erstellt wurde, ist dem Kreiskirchenamt mit Anschreiben vom 12.05.2017 zur Verfügung gestellt worden.

Beschluss 2.2: Der Anregung 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, 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	
<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 Lehmann, Tel. Nr.: 540 5394	Unterschrift AL / FBL Frau Grosche
--------------------------------------	----	-------------------------------------------------------	---------------------------------------

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

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

Begründung:

Der seit dem 01.07.2016 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 241-1 „Breiter Weg Südabschnitt/ Danzstraße“ soll geändert werden. Wesentliche Bestandteile der 1. Änderung sind die Festsetzung eines Sondergebietes „Parkhaus“ sowie die Sicherung der rückwärtigen Erschließung der Gebäude Leibnizstraße 6-10 und des Einzelhandels im südlichen Planbereich.

Am 23.02.2017 wurde durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg der Beschluss zur Aufstellung und öffentlichen Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Die öffentliche Auslegung fand vom 17.03. bis 18.04.2017 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 16.03. bis 21.04.2017. Es gingen abwägungsrelevante Stellungnahmen ein.

Sofern der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Abwägungsvorschlägen folgt, führen die eingegangenen Stellungnahmen nicht zu wesentlichen Ergänzungen oder Änderungen der Planung, sodass das Aufstellungsverfahren mit dem Beschluss zur Abwägung und zur Satzung (DS0224/17) abgeschlossen werden kann.

Anlagen:

DS0223/17 Anlage 1 Abwägungskatalog