

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0312/17</b>	<b>Datum</b> 06.07.2017
<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	29.08.2017	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	28.09.2017	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Ortschaftsrat Beyendorf-Sohlen	09.10.2017	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Umwelt und Energie	10.10.2017	öffentlich	Beratung
Stadtrat	19.10.2017	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 (2. Zwischenabwägung) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 782-2 "Am Kirschberg Sohlen"

### **Beschlussvorschlag:**

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 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.

2. 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 Bürger 1 (Abwägungskatalog Nr.1, lfd. Nr. 1a)

Stellungnahme vom 14.08.15: Änderungswunsch/Änderungsbedarf bezüglich des südlichen Geh- und Radweges: Der Weg sollte geradlinig auf die Sohlener Hauptstraße ohne Verschwendung geführt werden, da sonst ein Flächenverlust bei den privaten Grundstücken von ca. 442 m<sup>2</sup> für Weg und unnötige öffentliche Grünfläche entsteht. Wie will die Stadt dieses

übrig gebliebene "Dreieck" (öffentl. Grün) dauerhaft pflegen? Es besteht die Gefahr der Verwahrlosung. Gleichzeitig wird angemerkt, dass bei dieser gewählten Wegführung, der Weg auf eine recht ungünstige Stelle in der Sohlener Hauptstraße stößt. Es wird gebeten, zu überdenken, dass dieser Fußweg zukünftig so gut wie gar nicht genutzt werden wird. Von daher sollte er auf eine Breite von 3 m reduziert werden, sowie parallel (bei 3 m Breite) zur angrenzenden Parzelle 34a und fortführend parallel an der Mauer zum Flurstück 10207 der Flur 4 weitergeführt werden. Auf das öffentliche Grün kann verzichtet werden. Es kann stattdessen als Pflanzgebot (privates Grün) für die angrenzende Parzelle 34 aufgenommen werden. Dies kann im entsprechenden Kaufvertrag als Pflanzgebot in Abstimmung mit der Verwaltung berücksichtigt werden. Es handelt sich eigentlich nur um einen Austausch von Flächen, die mit „Grün“ belastet bzw. zu versehen sind. Gleichzeitig ist dies auch die kostengünstigste Variante.

Abwägung: Die Wegeführung wurde im 2. Entwurf entsprechend geändert. Der nach Baumschutzsatzung der LH Magdeburg geschützte Baumbestand im Eingangsbereich der Sohlener Hauptstraße kann durch die Lageverschiebung des Weges gesichert werden. Durch die Veränderung der Lage kann auf einen Teil der öffentlichen Grünfläche verzichtet werden, jedoch nicht auf das Begleitgrün. Eine entsprechend große Fläche wurde als privater Grünstreifen nördlich des Weges zur Abgrenzung und als Ausgleich festgesetzt. Ein gemeinsamer Geh- und Radweg ist in einer Breite von 3,0 m zu befestigen. Seitlich schließen Bankette in 0,25 m Breite an. Zur Entwässerung wird eine Rasenmulde berücksichtigt, die im Entwurf als öffentliches Grün dargestellt ist. Eine Festsetzung als private statt einer öffentlichen Grünfläche ist nicht möglich, da die Fläche als Entwässerungsanlage einer öffentlichen Wegeverbindung dient. Insgesamt ist somit eine 6,00 m breite öffentliche Wegeparzelle inklusive Begleitgrün vorzuhalten.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

## 2.2 Bürger 2 (Abwägungskatalog Nr.1, lfd. Nr. 2)

Stellungnahme vom 17.08.15: Die Bürgerin ist Eigentümerin des Grundstückes Sohlener Mühlenweg 11 und erhebt Einspruch gegen die geplante Wendeanlage am Sohlener Mühlenweg. Teile des Grundstückes Mühlenweg 11 werden durch die Wendeanlage überplant. Die Wendeanlage sollte nicht vergrößert werden, da Fahrzeuge zum Wenden den Weg zum Acker nutzen können.

Abwägung: Die festgesetzte Verkehrsfläche verläuft außerhalb des Flurstückes 1/34 der Flur 4 (Sohlener Mühlenweg 11). Lediglich die vorhandene Böschung auf dem Privatgelände wurde in den Planteil A übernommen. Da die Böschung auch auf der verwendeten topographischen Kartengrundlage dargestellt ist, wurde diese nachrichtliche Übernahme im 2. Entwurf aus dem Planteil A entfernt. Mit Stellungnahme vom 26.03.14 forderte der Städtische Abfallwirtschaftsbetrieb, dass aus Gründen der Einhaltung der Arbeitssicherheit bei der Abfallsammlung die Maße für die Wendeanlage gem. RAST 06 einzuhalten sind. Am Ende des Sohlener Mühlenweges handelt es sich um einen unbefestigten, zu schmalen Weg für ein Müllfahrzeug (3-Achser). Der Weg ist 2,7 m breit und liegt an einer Feldeböschung. Bei aufgeweichten Boden oder Glätte kann ein Müllfahrzeug wegrutschen bzw. umkippen. Die festgesetzte Größe der Wendeanlage gem. RAST 06 wurde aus diesem Grund auch im 2. Entwurf beibehalten.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

## 2.3 Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (Abwägungskatalog Nr. 2.3, lfd. 3)

Stellungnahme vom 17.08.15: Nach Kenntnisstand des Fachbereichs der Geologie (Aufschlussdaten aus der näheren Umgebung, Spezialkarten) bestehen im Plangebiet

wechselhafte geologisch-hydrogeologische Verhältnisse. Vor allem im westlichen Bereich muss mit gespanntem flurnahem Grundwasser (< 1 m u. Gelände) gerechnet werden. Daraus ergeben sich insgesamt ungünstige Versickerungsbedingungen für das anfallende Niederschlagswasser sowie eine mögliche Situationsverschärfung (im Fall der Errichtung von Versickerungsanlagen) für die bestehende Bebauung westlich des Plangebietes. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden, wird deshalb erneut empfohlen, die Entsorgung in Abhängigkeit der Ergebnisse einer standortkonkreten Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nach DWA A-138 zu beauftragen.

Abwägung: Der ehemalige § 12 der textlichen Festsetzungen wurde im 2. Entwurf wie folgt geändert: „Gem. § 5 Abs. 2 der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.“

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.4 Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co.KG (im Auftrag und im Namen der Netze Magdeburg GmbH; Abwägungskatalog Nr. 2.3, lfd. 5 d)

Stellungnahme vom 26.08.15: keine grundsätzlichen Einwände

Das Gebiet ist innerlich und äußerlich hinreichend erschlossen. In dem Gebiet befinden sich teilweise Kabelanlagen unter Borden und auf privaten Grundstücken. Die überwiegend kleinteiligen Konflikte können derzeit nicht in ausreichender Qualität beurteilt werden, da die Leitungen bereits liegen, aber noch keine Parzellierung des Flurstückes 1/92 vorliegt. Sofern der Investor die Planungsunterlagen (siehe Punkt „Allgemeine Hinweise“) den Beteiligten zur Verfügung stellt, kann durch eine genaue Prüfung notwendige Handlungsmaßnahmen festgestellt werden. Weiterhin ist im Rahmen der Straßenplanung zu prüfen, ob die geplanten Bordlinien verschoben werden können. Eine geringfügige Verbreiterung der Straßen oder teilweise Verschiebung der Straßenflächen wären Varianten, um Versorgungsanlagen dem öffentlichen Bereich zuordnen zu können. Somit wären die Bauparzellen nicht beeinträchtigt und die Anlagen wären vor einer Überbauungen/ Überpflanzungen gesichert. Südlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich, öffentliche Verkehrsfläche) -speziell östlich der Transformatorenstation-, liegt ein 10-kV- Kabel, welches auf den nördlichen Parzellen des WA 3 verläuft und teilweise den Bereich der Baufeldgrenze kreuzt. Eventuell ist ein analoger Konflikt auch westlich der Trafostation möglich, aber derzeit nicht zu klären. Zum Zeitpunkt der Leitungsverlegung war diese Fläche als öffentliche Fläche ausgewiesen. Hier wird um eine Verschiebung der Grenzen, mindestens der Baugrenzen, möglichst aber auch der Grundstücksgrenzen, nach Süden gebeten. Sofern diese Möglichkeit nicht mehr bestehen sollte, ist alternativ die Festsetzung eines Geh-Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Netzbetreibers erforderlich. Nachrichtlicher Hinweis: Über das vorstehend beschriebene hinaus bestehen im nördlichen Teil der „Fläche besonderer Zweckbestimmung“ zwei weitere kleinere Konfliktpunkte zwischen privaten Grundstücken bzw. deren Grenzen und Niederspannungskabeln, die nach der Niederspannungsanschlussverordnung (NAV) geduldet werden müssen.

Abwägung: Nach Übergabe des Parzellierungsplanes durch den Eigentümer der Flächen an das Stadtplanungsamt wurde die Lage der festzusetzenden Verkehrsflächen verschoben und die Schutzstreifen der Bestandsleitungen in den B-Plan mit Festsetzungen nachrichtlich übernommen. Die Bestandsleitungen befinden sich in Bereichen der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen bzw. in den mit Schutzstreifen dargestellten Flächen. Auch für die 10-KV-Kabel wurden die Schutzstreifen auf privatem Grund nachrichtlich übernommen. Durch den § 15 der textl. Festsetzungen sind Überbauungen bzw. Überpflanzung auf Flächen mit

Schutzstreifen/ Leitungsrechten grundsätzlich mit dem Leitungsträger abzustimmen. Eine Verschiebung der festzusetzenden Verkehrsanlagen über die gesamten Schutzstreifen ist aufgrund der bereits erfolgten Bebauung einzelner Grundstücke nicht möglich. Die Sackgassen im Plangebiet sind als verkehrsberuhigte Verkehrsflächen festgesetzt, wodurch die Bordanlagen zwischen Fahrbahn und Fußweg entfallen können. Die Voraussetzung zur Errichtung der Straßen ohne Überbauung der Leitungen durch Bordanlagen wird somit durch den 2. Entwurf geschaffen.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird teilweise 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.				nein
<b>Maßnahmebeginn/Jahr</b>	<b>Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt</b>					
	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

JA

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

federführendes Amt 61	Sachbearbeiterin Frau Bruhn, Tel.: 5389	Unterschrift AL'in Heide Grosche
--------------------------	---	-------------------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	17.11.2017
-----------------------------------	------------

**Begründung:**

Am 16.02.2012 wurde durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 782-2 „Am Kirschberg Sohlen“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 06.09.2013 bis 07.10.2013 durchgeführt. Die Bürgerversammlung fand daraufhin am 30.01.2014 statt. Der Stadtrat bestätigte am 25.06.2015 die Zwischenabwägung zu den bis zu diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen (DS0256/14) sowie die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB lag der 1. Entwurf vom 17.07.2015 bis 17.08.2015 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.07.2015 über die öffentliche Auslegung und über die Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme informiert.

Im Zuge der Auslegung gingen abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, welche gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen sind. Diese Stellungnahmen wurden in der vorliegenden Drucksache zusammengestellt und flossen in die Entwurfsbearbeitung zur nachfolgenden Beschlussvorlage zur öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs (DS0467/16) ein.

Die Beschlussfassung zur Zwischenabwägung dient dem rechtssicheren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens. Vor Beschluss zur erneuten Auslegung erfolgt die Überprüfung der Abwägungsergebnisse.

Dieses Bebauungsplanverfahren wird gem. § 245c Abs. 1 BauGB entsprechend dem vor dem 13.05.2017 geänderten Baugesetzbuch weitergeführt.

**Anlagen:**

DS0312/17 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen