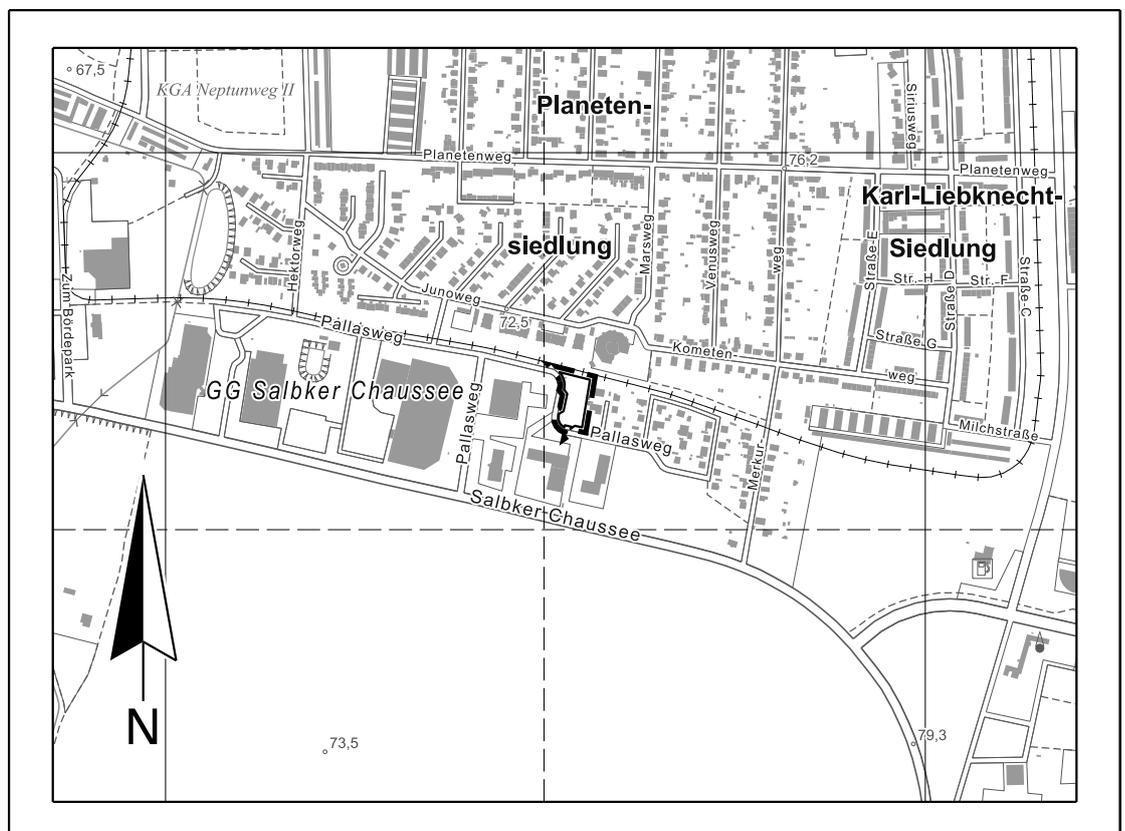


Behandlung der Stellungnahmen zur 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 428-1C

SALBKER CHAUSSEE NORDSEITE

Teilbereich C

Stand: November 2017



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 11/2017

Abwägungskatalog Teil I – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 428-1 C „Salbker Chaussee Nordseite“, Teilbereich C

1. Überprüfung der bereits in den Entwurf eingeflossenen Abwägungsergebnisse

Zum Vorentwurf der 4. Änderung des B-Planes Nr. 428-1C „Salbker Chaussee Nordseite“ wurde vom 18.03.2015 bis zum 20.04.2015 eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt und eine Zwischenabwägung vorgenommen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg stimmte dem Ergebnis dieser Zwischenabwägung am 09.07.15 (DS0123/15, Beschluss-Nr. 482-016(VI)15) zu. Einzelbeschlüsse wurden nicht gefasst. Diese Abwägungsergebnisse wurden überprüft und bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung.

Während der Auslegung gingen folgende Stellungnahmen ein:

1. Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplanentwurf (**Stand Mai 2015**) wurde vom **25.08.2015 bis zum 25.09.2015** öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung erneut benachrichtigt und Ihnen die Gelegenheit gegeben, sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes am Verfahren zu beteiligen.

Der B-Planentwurf wurde 2017 geringfügig geändert. Die Änderung bezieht sich auf die Schutzstreifenbreite für die vorhandene Trinkwasserleitung. Die Schutzstreifenbreite wurde beidseitig von 10 m auf 5 m reduziert um eine bessere Ausnutzung des Grundstücks zu erwirken. Aufgrund der Änderung erfolgte eine Beteiligung der von diesen Änderungen/ Ergänzungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB zum **Entwurf (Stand Mai 2017)** vom **18.05.2017 bis zum 14.06.2017**. Die erneute Beteiligung wird im Abwägungskatalog mit dem Zusatzbuchstaben **a** markiert.

Im Ergebnis der Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (Stand Mai 2015) und zur Betroffenenbeteiligung zum Entwurf (Stand Mai 2017) sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

2.1 Stellungnahme von Bürgern und sonstigen Betroffenen

Ifd. Nr.	Bürger und sonstige Betroffene	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Grundstückseigentümer im Plangebiet	31.05.2017	Der Planänderung wird zugestimmt.	kein Abwägungserfordernis	kein Beschluss erforderlich

2.2 Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme

- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Landesmuseum für Vorgeschichte
- GDMcom GmbH
- Avacon AG
- Abwassergesellschaft Magdeburg mbH
- Polizeidirektion Magdeb. Abtl. Kampfmittelbeseitigung
- Untere Bodenschutzbehörde
- Untere Wasserbehörde
- Untere Immissionsschutzbehörde
- Untere Denkmalschutzbehörde
- Untere Bauaufsichtsbehörde
- Untere Straßenverkehrsbehörde

2.3. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme

Ifd. Nr.	Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg Julius-Bremer-Straße 10 39104 Magdeburg	27.08.2015	Das Vorhaben ist nicht raumbedeutsam. Die Abgabe einer Stellungnahme ist daher nicht erforderlich.	kein Abwägungserfordernis	kein Beschluss erforderlich
2	50Hertz Transmission GmbH	02.09.2015	Im Plangebiet befinden sich derzeit keine Anlagen der 50hertz Transmission GmbH. Planun-	kein Abwägungserfordernis	kein Beschluss erforderlich

	Eichenstraße 3A 12435 Berlin		gen bestehen ebenfalls nicht.		
3	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen- Anhalt Postfach 156 06035 Halle	23.09.2015	Die Stellungnahmen vom 01.07.2013 und 21.04.2015 sind weiter gültig. Bergbau <u>Markscheide und Berechtamswesen, Altbergbau:</u> Bergbauliche Arbeiten / Planungen nach Bundesberggesetz werden nicht berührt. Hinweise auf Beeinträchtigungen durch Altbergbau liegen nicht vor. Geologie <u>Hydrologie und Umweltgeologie:</u> Bezüglich des Vorhabens gibt es nach derzeitigen Erkenntnissen aus ingenieurgeologischer Sicht keine Bedenken. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt. Aus den Planunterlagen ist zu erkennen, dass Hinweise der Abteilung Geologie des LAGB aus den früheren Stellungnahmen grundsätzlich berücksichtigt wurden. Zur Entsorgung des Niederschlagswassers sollen nun vorab Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit im Rahmen eines Baugrundgutachtens erfolgen. Darüber hinaus gibt es keine weiteren Hinweise.	Eine Baugrunduntersuchung wird im Rahmen der Erstellung der Bauunterlagen erfolgen. Aufgrund der Größenverhältnisse der Flächen (Baugebiet zu privater Grünfläche) ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.	kein Beschluss erforderlich
4	Deutsche Telekom Technik GmbH TI Niederlassung Mitte-Ost, PTI24 Postfach 2100 39096 Magdeburg	04.09.2015	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicher nicht ausreichend. Für den rechtzeitigen Ausbau und die Koordinierung mit anderen Baumaßnahmen sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 3 Monate	Nach den zur Verfügung gestellten Plänen berühren die bestehenden Telekommunikationsanlagen nicht das Plangebiet. Der Anschluss ist vom Pallasweg aus möglich. Die weiteren Aussagen sind im Zuge der Baurealisierung zu beachten.	kein Beschluss erforderlich

			vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.		
5	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG Bereich TS-K Am Alten Theater 1 30104 Magdeburg	28.09.2015	Die Stellungnahme vom 14.04.2015 hat weiterhin Gültigkeit.	Die damals gegebenen Hinweise waren bereits Gegenstand der Zwischenabwägung und bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung.	kein Beschluss erforderlich
6 + 6a	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH Herrenkrugstraße 140 39114 Magdeburg	12.06.2017	<p>Während der Auslegung des Entwurfs (Stand Mai 2015) vom 25.08.2015 bis 25.09.2015 ging keine Stellungnahme ein.</p> <p>Zur Betroffenenbeteiligung des geänderten Entwurfs (Stand Mai 2017) ging eine Stellungnahme ein: Wie in der Stellungnahme vom 13.04.2015 bereits mitgeteilt, verläuft im Bereich des o. g. Bebauungsplanes eine Trinkwasserhauptleitung DN 1000 Stb der TWM. Die bisherige freiwillige Festsetzung eines Schutzstreifens von beidseitig 10 m zur Rohrleitung durch das Stadtplanungsamt begrüßten wir sehr. Die nun vorgesehene Reduzierung des Schutzstreifens von beidseitig jeweils 5 m zur Rohrleitung nehmen wir zur Kenntnis, da der von der TWM beanspruchte Schutzstreifen entsprechend dem DVGW-Regelwerk W 400-1 von 5 m beidseitig der Rohrachse eingehalten wird und als Mindestabstand regelkonform ist.</p> <p>Nach unserer Meinung ist nach wie vor jedoch ein größerer Abstand zu geplanten Hoch- bzw. Tiefbauten vorteilhafter, um Folgeschäden an dieser durch einen möglichen Havariefall einzuschränken bzw. abzuwenden. Leitungsschäden im Dimensionsbereich DN 1000 können beträchtliche Auswirkungen haben.</p>	Es besteht kein Abwägungserfordernis, da die Regeln der Technik (DVGW-Regelwerk W 400-1) eingehalten wurden. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich

			Formelle Einwände, gegen die Reduzierung des Schutzstreifens in der beschriebenen Form, können durch unser Unternehmen nicht erhoben werden.		
7	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Otto-von-Guericke-Str. 15 39104 Magdeburg	31.08.2015	In der Planzeichnung sollten Flur und Gemarkung aufgeführt werden. Es wird ein Quellenvermerk vorgegeben der anzubringen ist.	Der Quellvermerk in den Plan integriert.	kein Beschluss erforderlich
8	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG Otto-von-Guericke-Str. 25 39104 Magdeburg	03.09.2015	Die Stellungnahme vom 20.04.2015 gilt weiterhin. Es bestehen keine Einwände.	kein Abwägungserfordernis	kein Beschluss erforderlich
9 + 9a	Umweltamt Untere Naturschutzbehörde	08.06.2017	Während der Auslegung des Entwurfs (Stand Mai 2015) vom 25.08.2015 bis 25.09.2015 ging keine Stellungnahme ein.	Zur abgegebenen Stellungnahme gab es ein Beratungsgespräch im Umweltamt.	
			Zur Betroffenenbeteiligung des geänderten Entwurfs (Stand Mai 2017) ging eine Stellungnahme ein: Es wird angeregt, 1. Den Geltungsbereich nach Westen bis zur Fahrbahnkante auszudehnen, 2. die Schutzstreifenbreite auf jeweils 2,5 m festzusetzen, 3. eine neue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorzulegen, 4. die Begründung zum Bebauungsplan in den Punkten 1.5, 4.3, 4.5 und 5 zu überarbeiten, Begründung:		
			Zu 1: Wie auf der Planzeichnung deutlich erkennbar ist, verläuft die Trinkwasserleitung genau unterhalb des Standorts eines Straßenbaumes. Offenbar ist während des Planverfahrens des Ursprungsbebauungsplans die Leitung nicht berücksichtigt worden oder der Leitungs-	Der Baum befindet sich außerhalb des Änderungsbereiches/ Geltungsbereiches des B-Planes. Er ist in der amtlichen Kartengrundlage als Bestand erfasst und dargestellt. Im rechtskräftigen B-Plan Nr. 428-1C (Stand April 2003) ist er als erhaltenswerter	kein Beschluss erforderlich

			<p>träger hat im Beteiligungsverfahren diesen Umstand nicht angemerkt bzw. kritisiert. In jedem Fall erzeugt der Bebauungsplan hier einen Konflikt, der gelöst werden muss. Es bietet sich an, dies im laufenden Verfahren zu tun. Dazu müsste der Konflikt jedoch im Geltungsbereich des Planes liegen.</p>	<p>Baum festgesetzt. Die Leitungstrasse wurde ebenfalls aus dem Bestand und dem rechtskräftigen B-Plan übernommen. An der Bestandssituation hinsichtlich der Lage der Trinkwasserleitung und der Örtlichkeit des Baumes ändert sich nichts. Ein planungsrechtlicher Konflikt ist nicht erkennbar. Somit ist eine Erweiterung des Geltungsbereichs nicht erforderlich.</p>	
			<p>Zu 2. Die Schutzstreifenbreite von 5 m wurde laut Begründung zum Bebauungsplan als „Vorgabe des Leitungsträgers nachrichtlich übernommen“. Nachrichtlich übernommen können nur „nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen“ werden (§ 9 Abs. 6 BauGB). Die Forderung nach einem 5 m breiten Schutzstreifen ist jedoch weder durch eine gesetzliche Vorschrift noch durch ein allgemein anerkanntes technisches Regelwerk wie z.B. die Merkblätter des DWA oder DVGW legitimiert. Eine nachrichtliche Übernahme kommt somit nicht in Frage. Damit ist die Forderung des Leitungsträgers der Abwägung zugänglich, die bisher unterblieben ist. Die Festsetzung des Schutzstreifens in seiner ursprünglichen Breite von 10 m und auch in der in Rede stehenden Planänderung stellt sowohl einen Eingriff in die Interessen des privaten Grundeigentümers als auch in die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Diese öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 (7) BauGB gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Es wird daher vorgeschlagen, den Schutzstreifen gemäß den anerkannten technischen Regelwerken festzusetzen. Damit wird ein größerer Teil der nunmehr privaten Grünfläche ohne Einschränkungen nutzbar, gleichzeitig gewinnt das festge-</p>	<p>Die Leitung befindet sich im Bestand und muss nachrichtlich übernommen werden. Die gesetzliche Grundlage hierfür ist unter anderem das Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) von 1993, zuletzt geändert durch Artikel 158 der Verordnung vom 31. August 2015. Die Schutzabstände entsprechen dem allgemein anerkannten Regelwerk (DVGW-Regelwerk W 400-1). Es liegt eine Stellungnahme des Leitungsträgers (TWM) zum Entwurf des B-Planes vor. In der Stellungnahme vom 12.06.2017 wird bestätigt, dass der beidseitige Schutzabstand von 5 m zur Rohrachse dem DVGW-Regelwerk W 400-1 eingehalten wird und als Mindestabstand regelkonform ist. Formelle Einwände gegen die Reduzierung des Schutzstreifens wurden durch TWM nicht erhoben. Die Festsetzungen des B-Planes orientieren sich an den anerkannten Regeln der Technik. Die Planänderung geht bei der Reduzierung des Schutzstreifens auf die Interessen der Bauwilligen ein und die Belange der Leitungsträger werden nicht unangemessen zurückgesetzt.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>

			<p>setzte Mischgebiet an Baufläche, und die Belange des Leitungsträgers werden nicht unangemessen zurückgesetzt.</p>		
			<p>Zu 3: Die Verringerung der Schutzstreifenbreite führt zu einer Vergrößerung der baulich nutzbaren Fläche zu Lasten der bisher geplanten Grünfläche. Ausgehend von einer ausgeglichenen Eingriffsbilanz des Ursprungsbebauungsplanes bedeutet dies den Verlust von vorher für erforderlich gehaltenen Ausgleichsflächen und -maßnahmen. Zusätzlich verschlechtert sich die Eingriffsbilanz durch die Umwandlung der bisher öffentlichen in eine private Grünfläche durch die Anwendung des sogenannten Magdeburger Modells der Eingriffsregelung, da hier öffentliche Grünflächen mit dem Wert 0,5, private hingegen mit dem Wert 0,4 belegt sind. Durch die Planänderung nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB entsteht die Situation, dass nicht nur die durch die Planänderung zu erwartenden zusätzlichen Eingriffe nicht ausgeglichen werden müssen, sondern auch bisher geplante Kompensationsmaßnahmen durch eben diese Eingriffe zerstört, also unwirksam gemacht werden.</p> <p>Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar, die auch im beschleunigten Verfahren Gegenstand der Abwägung nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 (7) BauGB sein müssen. Um eine gerechte Abwägung zu ermöglichen, müssen die betroffenen Belange ausreichend genau ermittelt werden; dies kann nach Lage der Dinge am einfachsten über eine neue Eingriffsbilanz erfolgen.</p>	<p>Der bisher rechtskräftige B-Plan hat einen Ausgleichsüberschuss, welcher sich durch die Überplanung der Fläche von ca. 150 m² private Grünfläche in Mischgebietsfläche reduziert.</p> <p>Zu der 4. Änderung des B-Planes Nr. 428-1C wurde eine neue Ausgleichsbilanzierung erarbeitet und dem Umweltamt am 25.09.2017 vorgestellt. Die Gegenüberstellung der Ausgleichsbilanzen, Stand rechtskräftige Satzung (2003) und der 4. Änderung des B-Planes Nr. 428-1C ergibt rechnerisch eine ausgeglichene Bilanz. Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist auch mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 428-1C gegeben. Die Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil der Begründung.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>

		<p><i>Zu 4:</i> In Kapitel 1.5 ist der letzte Absatz entsprechend den Ausführungen zu den Anregungen Nr. 2 und 3 zu ändern. Die in Kapitel 4.3 erwähnte „GRZ 2“ gibt es nicht. Die Bedeutung der Grundflächenzahl und die auf sie anrechenbaren Flächen sind in § 19 BauNVO abschließend geregelt. Die Gründe für die zugelassenen Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten GRZ sind auch ohne die Verwendung dieser eher der Verwirrung als der Klarheit dienenden Bezeichnung schlüssig dargelegt. Wie bereits zu Anregung Nr. 2 dargelegt kann die in Kapitel 4.5 genannte nachrichtliche Übernahme des überdimensionierten Schutzstreifens nicht erfolgen. Insgesamt ist das Kapitel so formuliert, dass im Ursprungsbebauungsplan, also in der 1. Änderung festgesetzte Baumpflanzungen nicht erfolgt seien und dass dieser Mangel durch die Planänderung legitimiert werden soll. Grundsätzlich sind Festsetzungen aus Bebauungsplänen umzusetzen, ansonsten könnte man auf sie verzichten. Ein Vollzugsdefizit kann schwerlich als Begründung für eine Bebauungsplanänderung dienen, in der die nicht umgesetzten Festsetzungen einfach zurückgenommen werden. Bezüglich der wiederum genannten „Forderungen des Leitungsträgers“ verweise ich erneut auf die Rechts- und Sachlage bezüglich der Schutzstreifen und die unterbliebene Abwägung dazu. Die Aussage in Kapitel 5, dass umweltrechtliche Belange nicht wesentlich berührt würden, ist wie bereits ausführlich dargelegt, nicht zutreffend. Insbesondere ist eine Abwägung der umweltrechtlichen Belange gegen die anderen, zum Teil fälschlich unverändert („nachrichtlich“) übernommenen Anforderungen unterblieben.</p>	<p>Das Kapitel 1.5 wird entsprechend der aktuellen Situation angepasst. Die Hinweise werden in der Begründung berücksichtigt. Das Kapitel 4.5 wird überarbeitet. Die geplanten Baumstandorte der 1. Änderung des B-Planes widersprachen den Vorgaben des Leitungsträgers, daher wurden sie im südlichen Bereich angepflanzt. Diese Maßnahmen sind Bestandteil der 1. Nebenvereinbarung vom 30.06.2006 des städtebaulichen Vertrags vom 29.07.2003. Die Nebenvereinbarung wurde nach Rechtskraft des B-Planes Nr. 428-1C /1. Änderung geschlossen. Die Satzung für den B-Plan Nr. 428-1C wurde am 03.07.2003 im Stadtrat beschlossen. Somit wird lediglich die Planung dem städtebaulichen Vertrages und der bereits erfolgten Umsetzung angepasst. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde überarbeitet. Insgesamt ist die Planung durch die Reduzierung der Schutzstreifenbreite ausgeglichen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist in der Begründung zum B-Plan enthalten.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>
--	--	--	---	------------------------------------