

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0561/17	Datum 05.12.2017
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	09.01.2018	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	13.02.2018	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	15.02.2018	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	22.02.2018	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum 2. Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 "Schlachthof" im Teilbereich

Beschlussvorschlag:

- Die gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und während der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ im Teilbereich, 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 Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 18.09.2017:

a) Stellungnahme:

Aus Sicht der UIB wird eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung zum BP Nr. 223-1 "Schlachthof" unter Berücksichtigung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 223-1.3 „Klaus- Miesner-Platz" gefordert.

Die schalltechnische Untersuchung hat durch eine nach § 26 des BImSchG zugelassenen Messstelle oder einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallschutz zu erfolgen.

b) Abwägung:

Der Hinweis kann nur im Rahmen der Überplanung des gesamten Geltungsbereichs des rechtskräftigen B-Planes 223-1 (6. Änderung) berücksichtigt werden, der alle Teil-B-Pläne in seinem Geltungsbereich inkludiert. Das Stadtplanungsamt wird eine entsprechende Beauftragung veranlassen.

Bereits der rechtsverbindliche BP setzt für den an die Hermann-Gieseler-Halle angrenzenden Bereich Wohngebiete fest. Der mögliche Konflikt kann nur gelöst werden, indem im südlich benachbarten BP 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ (laufendes vorhabenbezogenes B-Plan-Verfahren) festgesetzt wird, dass nur solche Nutzungen im SO zulässig sind, welche die Richtwerte für WA an der Grenze des Plangebiets 223-1, 3.Änderung, einhalten.

Ein schalltechnisches Gutachten wird im Rahmen der ebenfalls laufenden 6. Änderung für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes 223-1 „Schlachthof“ erstellt. Die Beauftragung ist für 2018 vorgesehen.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.2 Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 20.09.2017:

a) Stellungnahme:

In verfüllten oder ehemals versiegelten Bereichen ist der Untergrund für einen Bewuchs nicht geeignet. Hier ist für eine spätere Bepflanzung / Begrünung (Grünfläche, Pflanzung von Bäumen, gärtnerische Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen) eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. § 2 Nr. 11 BBodSchV v. 12.07.1999 herzustellen.

Die Begründung: Pkt. 5.4, ist wie folgt zu ergänzen:

Einfügen am Ende des 2. Absatzes: Der Untergrund ist durch aufstehende Gebäude und der Nutzung als Parkplatz langjährig versiegelt und darunter aufgefüllt. In verfüllten oder ehemals versiegelten Bereichen ist der Untergrund für einen Bewuchs nicht geeignet.

Gemäß den grünordnerischen Festsetzungen in Pkt. 6.7 soll im Südosten des B-Planes eine Grünfläche als Spielplatz angelegt werden. Zudem sind Standorte für die Neupflanzung von Bäumen u. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Auch sollen nicht überbaubare Grundstücksflächen gärtnerisch gestaltet werden.

Voraussetzung für eine spätere Bepflanzung / Begrünung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. § 2 Nr. 11 BBodSchV v. 12.07.1999 herzustellen, Die entsprechende Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht beträgt für Rasen 20 - 50 cm u. für Stauden / Gehölze 40 - 100 cm.

Dabei ist zu beachten, dass eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe erfolgt. Für Bäume können alternativ auch ausreichend dimensionierte Pflanzgruben angelegt werden. Bei der Durchführung der Maßnahme ist das Setzungsverhalten des Materials zu berücksichtigen. Dies kann durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch erfolgen. Bei der Herstellung sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten.

b) Abwägung:

Die Hinweise werden in der Begründung und im Planteil B ergänzt.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.3 Untere Wasserbehörde, Schreiben vom 21.09.2017:

a) Stellungnahme:

In die textlichen Festsetzungen im Planteil B unter II Hinweise ist folgender Satz aufzunehmen: Aufgrund der Kontamination des Grundwassers ist eine Grundwassernutzung (Brunnen zur Bewässerung, Erdwärmebohrungen u.ä.) derzeit nicht möglich.

b) Abwägung:

Dem Hinweis wird gefolgt.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.4 Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 17.10.2017:

a) Stellungnahme:

Es wird angeregt,

1. die Baugrenze des WA 3 an der W.-Kobelt-Straße um ca. 7 m zurückzulegen, um den bildprägenden Baumbestand an der Grundstücksgrenze zu erhalten.

Begründung: Der Baumbestand an der W.-Kobelt-Straße ist im Plangebiet der einzige, dessen Ausprägung sowohl in der Größe als auch im Erhaltungszustand eine Erhaltung rechtfertigt. Darüber hinaus würde eine so dicht an den Gehweg heranrückende Bebauung zu einer Beeinträchtigung der gem. § 21 NatSchG LSA geschützten Allee in der W.-Kobelt-Straße führen.

Am nördlich gelegenen Haus W.-Kobelt-Straße 44 im WA 1 haben die Baumkronen der Allee bereits Kontakt zur Hausfassade, was zwangsläufig zu gegenseitigen Beschädigungen führt. Es handelt sich hier um ein Bestandsgebäude, das schon vor der Aufstellung des Ursprungs-BP existiert hat. Der Ursprungs-BP sieht eine weiter zurückliegende Baulinie vor, die zumindest die Unversehrtheit der Allee ermöglicht.

b) Abwägung:

Die Baugrenze (bzw. das gesamte Baufeld unter Beibehaltung der Baufeldtiefe von 17 m) an der Westseite des WA 3 wird um 2 m nach Osten verschoben, sodass ein Abstand von 7 m zum Stamm der Alleebäume erreicht wird. Damit ergibt sich der gleiche Abstand der Bäume zur zulässigen Bebauung, wie auf der Westseite im BP-Gebiet 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“. Die Allee wird im Rahmen der Objektplanung entsprechend berücksichtigt und ihrem Schutz entsprochen. Die bauliche Umsetzung hat unter Bewahrung des Baumbestands an der W.-Kobelt-Straße zu erfolgen.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.5 Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 17.10.2017:

a) Stellungnahme:

Es wird angeregt, die Baulinie an der Liebknechtstraße um 2 m zurückzulegen.

Begründung: Auch an der Liebknechtstraße ist erkennbar, dass die Baumkronen der hier ebenfalls vorhandenen geschützten Allee bereits Kontakt zur Fassade des Hauses Liebknechtstraße 39 haben. Die für das MI 1 festgesetzte Baulinie würde zwangsläufig eine Beschädigung bzw. nachteilige Veränderung der Allee nach sich ziehen, die gem. § 21 (1) Satz 2 NatSchG LSA verboten ist.

b) Abwägung:

Bereits im rechtsverbindlichen B-Plan ist eine städtebaulich gewollte Baulinie (Grenzbebauung entlang der Straßenbegrenzungslinie an der Grundstücksgrenze zur Liebknechtstraße) festgesetzt. Die Alleebäume wurden hier gepflanzt ohne Beachtung dieser Planungsvorgabe auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts.

Aufgrund der erforderlichen Raumausstattung und vorgeschriebener Innenmaße eines Pflegeheims kann die Baufeldtiefe nicht reduziert werden. Aus einer Verschiebung des gesamten Baukörpers nach Süden resultiert eine kritische Annäherung an die erforderlichen Mindestmaße der Abstandsflächen zwischen dem geplanten Pflegeheim und dem Bestandsgebäude im WA 1.

Um dem Schutz der Alleebäume dennoch gerecht zu werden, wird die Baulinie entlang der Liebknechtstraße um 1,50 m zurückgesetzt. Dadurch kann der Abstand zwischen Fassade und Baumstandorten, wie auf der Nordseite der Liebknechtstraße auch, auf 4,50 m vergrößert werden.

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.6 Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 17.10.2017:

a) Stellungnahme:

Es wird angeregt, die Zufahrt in das MI 1 von der Liebknechtstraße um 2,5 m nach Osten zu verschieben und auf 6 m Breite zu begrenzen.

Begründung: Der Bau der Zufahrt in der bisher festgesetzten Lage würde die Entfernung eines Alleebaumes in der Liebknechtstraße erfordern. Dies stellt ebenfalls eine nachteilige Veränderung der Allee dar. Die Anregung würde die Herstellung einer Zufahrt ohne Baumverlust und damit verbotenen Handlung ermöglichen.

Es wird angeregt, der Begründung zum BP eine aktualisierte Eingriffsbilanzierung für das gesamte Gebiet des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ beizufügen.

Begründung: Im Gebiet des B-Planes Nr. 223-1 „Schlachthof“ hat es bereits eine Reihe von Änderungen u. Neuaufstellungen von B-Plänen im beschleunigten Verfahren gegeben. Durch den Verzicht auf einen Umweltbericht und die Nichtanwendbarkeit der Eingriffsregelung ist nur schwer nachzuvollziehen ob u. ggf. inwieweit dieses Vorgehen bereits zu einer Verschlechterung der Umweltsituation geführt hat.

Vorliegend ist eine Verlagerung des Spielplatzes u. eine Verkleinerung seiner Fläche um 266 m² gegenüber dem rechtsverbindlichen BP festzustellen. Hinzu kommt eine erhebliche Vergrößerung des MI mit einer GRZ von 0,6+0,2 zu Lasten der WA-Flächen mit einer GRZ von nur 0,4+0,2. Damit steigt der Anteil versiegelter Flächen im Plangebiet, und es treten durch die Verlagerung der Baugrenze Richtung W.-Kobelt-Straße mehr Verluste an Gehölzflächen ein.

b) Abwägung:

Die Lage und Größe der Zufahrt ist bau- und nutzungstechnisch bedingt (u.a. Feuerwehzufahrt). Die Beseitigung eines Alleebaums ist hier nicht zu befürchten, da dieser bereits fehlt.

Dem Hinweis zur Eingriffsbilanzierung kann im Rahmen der vorliegenden Planung nicht gefolgt werden.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes 223-1 gilt § 13a Abs. 1 BauGB. Danach ist keine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Bei der Gegenüberstellung mit dem rechtsverbindlichen BP ist zu beachten, dass gemäß zeichnerischer und textlicher Festsetzung sowohl für die Wohngebiete, als auch für das Mischgebiet eine GRZ-Überschreitung von jeweils 0,2 zulässig ist. Mit den jetzt festgesetzten Obergrenzen von 0,4 für die Wohngebiet sowie 0,8 für das Mischgebiet ist somit eine geringere Gesamtversiegelung zulässig als nach rechtsverbindlichem B-Plan.

Beschluss 2.6: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.7 Untere Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 17.10.2017:

a) Stellungnahme:

Die Fuß-/ Radwegverbindung zum östlichen B-Plangebiet sollte eine Breite von 3,00 m aufweisen (nutzbare Breite von 2,50m).

b) Abwägung:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Breite und Lage des geplanten Fußweges werden mit der östlich benachbarten Planung (B-Plan 223-1, 4. Änderung) abgestimmt.

Beschluss 2.7: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.8. Immobilienverwaltung für Liebknechtstraße 13 – 17 und 27:

a) Stellungnahme:

1. Es handele sich um ein raumbedeutsames Vorhaben.
2. Es ist eine Gesamtbetrachtung erforderlich, eine Herauslösung von Teilbereichen ist nicht sinnvoll.
3. Die Entwicklung des ehemaligen Schlachthofgeländes zielt auf eine Entwicklung

Allgemeiner Wohngebiete.

4. Befürchtung einer belastenden Verkehrssituation für die zukünftigen Anwohner in den geplanten WA-Gebieten durch Überlastung der Wilhelm-Kobelt-Straße und zu geringe Leistungsfähigkeit der Anbindung an die Liebknechtstraße.

5. Anregung zur Schaffung einer verkehrstechnischen Anbindung nach Osten zur Straße Am Handelshof.

b) Abwägung:

Zu 1: Gemäß Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde vom 04.03.2015 ist die BP-Änderung nicht raumbedeutsam.

Zu 2: Bebauungspläne sind aufzustellen oder zu ändern, sobald eine städtebauliche Erforderlichkeit besteht. Diese Erforderlichkeit kann auch Teilbereiche umfassen. Die sinnvolle Abgrenzung des Teilbereichs und die inhaltlich-sachliche Verknüpfung mit dem Umfeld wird im Rahmen der laufenden Bebauungsplanänderung im Teilbereich beachtet und gesichert.

Zu 3: Es gibt keine Entwicklungsschwerpunkt „WA“, weder im rechtsverbindlichen BP noch unter Beachtung der Planungsziele der erfolgten und laufenden BP - Änderungen. Vielmehr ist eine gemischte Nutzung aus ca. 1/3 Sondergebiet, 1/3 Wohngebiet und 1/3 Gewerbe- / Mischgebiet sowie Gemeinbedarfsfläche Planungsziel.

Zu 4: Derzeit wird die Hermann-Gieseler-Halle für Sportveranstaltungen mit bis zu 2000 Besuchern genutzt. Die westlich gelegenen Flächen wurden bisher gewerblich genutzt. Im nördlichen Bereich der Wilhelm-Kobelt-Straße bestanden ebenfalls Nutzungen, aktuell liegen hier große Flächen brach. Die geplanten Nutzungen im Bereich des ebenfalls in Aufstellung befindlichen vBP „Klaus-Miesner-Platz“ mit Einzelhandel, Gewerbe und einer Grundschule werden keine höhere Frequentierung mit sich bringen als vormals und aktuell. Insbes. ist kein nennenswerter Anteil von Schwerverkehr zu erwarten. Die Nutzungen im Bereich der laufenden 3. Änderung werden ebenfalls keine starke Verkehrsbelegung mit sich bringen. Auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse und laufenden Planung wird davon ausgegangen, dass die Wilhelm-Kobelt-Straße für die bestehenden und zu erwartenden Verkehre ausreicht.

Zu 5: Im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes 223-1 sind zwei Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer nach Osten vorgesehen. Über die laufende 4. Änderung im Teilbereich wird die Verbindung zur Straße Am Handelshof für diese Verkehrsteilnehmer gesichert. Eine Anbindung für Kraftfahrzeugverkehr ist nicht vorgesehen, um für die geplante Wohnbebauung verkehrsberuhigte Hofbereiche zu sichern. Auch im Umfeld des geplanten Kinderspielplatzes soll kein Autoverkehr stattfinden. Für Kraftfahrzeuge ist der Zu- und Abgangsverkehr über die Wilhelm-Kobelt-Straße ausreichend und im Sinne der Schaffung eines ruhigen Wohnquartiers im Innenbereich städtebaulich sinnvoll.

Beschluss 2.8: Der Stellungnahme 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, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Finanzielle Auswirkungen

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

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 61	Sachbearbeiterin Frau Heinicke, Tel.: 5322	Unterschrift AL'in Heide Grosche
-----------------------------	--	-------------------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	23.03.2018
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Stadtrat beschloss am 17.08.2017 den 3. Entwurf zum Bebauungsplan und eine zugehörige Zwischenabwägung. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 08.09.2017 bis zum 10.10.2017. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Aus diesem Beteiligungsverfahren gingen Stellungnahmen ein, welche zu Änderungen bzw. Ergänzungen der Planung führten.

Mit dem Beschluss zum 3. Entwurf (DS0562/17) und der zugehörigen Zwischenabwägung soll das Änderungsverfahren weitergeführt werden.

Anlagen:

DS0561/17 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen