

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0027/18	Datum 25.01.2018
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	06.03.2018	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	20.03.2018	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	22.03.2018	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	03.05.2018	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 (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 135-1 "Nördliche Umfassungsstraße"

Beschlussvorschlag:

- Die gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 135-1 „Nördliche Umfassungsstraße“ 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 Bauaufsichtsbehörde, Schreiben vom 15.11.2017:

a) Stellungnahme:

Die First- bzw. Traufhöhen für die künftige Bebauung sind durch Höhenangaben zu fixieren. Die Bezugshöhe OK Gelände ist festzusetzen.

b) Abwägung:

Es besteht kein städtebauliches Erfordernis für eine Höhenfestsetzung. Mit der zulässigen Geschosshöhe ist das Maß der Bebauung eindeutig bestimmt. Das Gelände ist eben. Bei Wohnbebauung sind keine übergroßen Geschosshöhen und somit Gebäudehöhen zu

erwarten. Das Umfeld ist durch vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung geprägt.

Beschluss 2.1: der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.2 Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH, Schreiben vom 14.12.2017:

a) Stellungnahme:

Elektroenergieversorgung (im Auftrag und im Namen der Netze Magdeburg GmbH):

Im Zuge des Stadtumbaus sind alle Transformatorstationen innerhalb des Plangebietes außer Betrieb genommen worden. Die noch als „Versorgungsfläche Elektrizität“ auf dem Flurstück 3941 gekennzeichnete Anlage ist nicht mehr als Trafostation in Betrieb. Die Kennzeichnung kann auf Grund der randständigen Lage gestrichen werden, da dieser Standort nicht wieder genutzt wird. An bzw. nahe der Grenzen des Plangebietes befinden sich zwei Transformatorstationen, welche die Versorgung des Plangebietes mit übernehmen können. Durch die Neuordnung der Versorgungsstrukturen sind dann aber umfangreiche Verlegungen von Niederspannungskabeln erforderlich, was bevorzugt zusammen mit dem Ausbau der Gehwege erfolgen muss.

Im Bereich der Stellplätze des WA 3 an der nordöstlichen Neuenhofer Str. befinden sich mehrere Niederspannungskabel im Bestand. Für diese Kabel ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzuplanen. Langfristig ist eine Umverlegung zu Lasten des Verursachers anzustreben.

b) Abwägung:

Die Planzeichnung wurde entsprechend der Stellungnahme der Netze Magdeburg GmbH angepasst und die Begründung ergänzt.

Die Kabel wurden im Plan dargestellt und die Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.3 Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH, Schreiben vom 14.12.2017:

a) Stellungnahme:

Abwasserentsorgung: (im Auftrag und im Namen der AGM mbH)

Im Planteil B ist das Niederschlagswasser von den „Hinweisen“ in die „textlichen Festsetzungen“ zu verschieben und wie folgt zu ergänzen: „[...]“, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern [...]“, zu speichern oder anderweitig zu nutzen.

b) Abwägung:

Der Planteil B der Begründung wurde hinsichtlich des Punktes „Niederschlagswasser“ nicht geändert. Es handelt sich um eine nachrichtliche Übernahme der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg, deren Inhalt parallel zum zukünftigen Bebauungsplan gilt.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.4 Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 20.12.2017:

a) Stellungnahme:

Es wird angeregt, den Wendehammer am Ende der Neuenhofer Straße so zu gestalten, dass Eingriffe in den Grünbestand vermieden werden. Die Ausbuchtung nach Nordwesten würde einen Eingriff in das Straßenbegleitgrün an der Hundisburger Straße nach sich ziehen, der bei einer geringfügig anderen Gestaltung vermieden werden könnte.

b) Abwägung:

Die Planung des Wendehammers wurde so geändert, dass keine Eingriffe in Gehölzbestände

erforderlich werden.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.5 Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 20.12.2017:

a) Stellungnahme:

Es wird angeregt, im Plangebiet einige Bäume als zu erhalten festzusetzen.

Dies betrifft insbesondere

- den Baum gegenüber dem Haus Haldensleber Straße 22. Hier wäre die Baulinie an der Haldensleber Straße sowie der dort einmündenden Verbindungsstraße entsprechend zu verändern, so dass eine „grüne Ecke“ entsteht.

Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung der Lärmschutzwand am Magdeburger Ring zu erheblichen Verlusten an Gehölzen führen wird, die überwiegend nicht an Ort und Stelle ersetzt werden können. Neben den Restriktionen durch die Schutzstreifen diverser Leitungen wird in der Regel durch den Straßenbaulastträger die ständige Zugänglichkeit der Wand gefordert. Dies macht eine Abpflanzung in den verbleibenden zur Verfügung stehenden Flächen nahezu unmöglich. Es wird empfohlen, den tatsächlichen Flächenbedarf der Maßnahme zu ermitteln und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. § 1a (3) Satz 6 BauGB („Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“) kann hier nicht zur Anwendung kommen, da der Eingriff nicht vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist und auch nicht zulässig war. Die neue bauliche Nutzung erzeugt erst die Notwendigkeit der Lärmschutzwand, demnach war sie vorher nicht erforderlich und somit als vermeidbarer Eingriff unzulässig.

b) Abwägung:

Dieser Baum wird nicht zum Erhalt festgesetzt. Lage und Gestalt wären zwar grundsätzlich geeignet, eine solche Bedeutung aufzuweisen, dass aus städtebaulichen Gründen eine Einzelbaumfestsetzung erforderlich wird. Allerdings besteht unmittelbar benachbart Leitungsbestand mit einer Abdeckung und Bauwerken, welche die Gestaltung als „grüne Ecke“ ausschließen und auch sachlich die dauerhafte Sicherung des Baumes in Frage stellen. Der Ersatz kann nach Baumschutzsatzung im Zusammenhang mit der Neubebauung im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen.

Der Argumentation hinsichtlich der Gehölze im Bereich der Lärmschutzwand wird nicht gefolgt. Die Wahl des Planverfahrens nach § 13a ist sachlich richtig, da es sich eindeutig um die Wiedernutzbarmachung vormals bebauter Stadtflächen handelt. In den Punkten 5.1 und 5.2 der Begründung wird der Nachweis geführt, dass eine Eingriffsbilanzierung nach § 1a BauGB rechtlich nicht erforderlich ist. Dieses Prüfergebnis gilt für den gesamten Bebauungsplan. Bei Abgang von Gehölzen ist allein nach Baumschutzsatzung eine Bilanzierung erforderlich. Eine konkrete Bilanzierung der zu fallenden Bäume ist jedoch ohne Vorlage einer Ausführungsplanung zum Bau der Lärmschutzwand nicht zu leisten, so dass die folgenden verbalargumentativen Ausführungen verdeutlichen sollen, dass der Verlust der Bäume im Plangebiet ersetzt werden kann.

Durch die geplanten Festsetzungen des B-Planes ist eine Vielzahl von großkronigen Laubbäumen neu anzupflanzen:

4.1: Fläche zum Anpflanzen mit 3 Bäumen

4.2: Fläche zum Anpflanzen mit 6 Bäumen

4.3: Festsetzung zum Anpflanzen von 3 Bäumen

4.5: Festsetzung zum Anpflanzen von 6 Bäumen

4.6: Festsetzung zur Stellplatzbepflanzung: Im Zuge der Neubebauung von

Geschosswohnungsbau werden mindestens 120 bis 200 neue Wohneinheiten errichtet werden. Die damit erforderlichen Stellplätze werden zu großen Teilen ebenerdig errichtet werden, was zu mindestens 15 neuen Bäumen unter Beachtung vorgenannter Festsetzung führt.

Außerdem ist im Bereich der neu geplanten öffentlichen Grünfläche auf den Flurstücken 3924, 3926 und 3921 trotz Schutzstreifen für die Leitungen Raum für mindestens 20 neue Bäume.

Die Prüfung des Abstands von Bestandsbäumen im Bereich der äquivalent hohen Lärmschutzwand nördlich der Ebendorfer Chaussee zeigt, dass hier in 4 bis 5 m Abstand diverse Bäume erhalten werden konnten. Somit kann auch auf den Flurstücken 726/4 und 2527/726 eine Neuanpflanzung erfolgen, falls der Gehölzbestand hier im Zuge der Errichtung der Lärmschutzwand entfallen müsste. Hier beträgt der Abstand zwischen Lärmschutzwand und Schutzstreifen ca. 5 bis 7 m auf ca. 70 m Länge.

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.6 Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 20.12.2017:

a) Stellungnahme:

Die erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen sind nach der schalltechnischen Untersuchung vom Büro ECO Akustik vom 27.10.2014 umzusetzen. Ein Bezug der Wohnhäuser hat erst nach der Fertigstellung der Wand zu erfolgen.

Hinweis:

In der Planzeichenerklärung zur Wand ist Punkt 5.1 in 6.1 der textlichen Festsetzungen zu ändern.

b) Abwägung:

Festsetzungen zum Schallschutz auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens waren bereits enthalten. Ergänzt wurden diese durch eine Festsetzung, nach der die Nutzungsaufnahme des Wohnens erst nach Fertigstellung der Wand zulässig ist. Die Planzeichnung wurde angepasst.

Beschluss 2.6: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.7 Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 20.012.2017:

a) Stellungnahme:

Das Plangebiet war durch eine mehrgeschossige Bebauung gekennzeichnet, welche im Zeitraum zwischen 2005 und 2013 rückgebaut wurde, und stellt derzeit eine großflächige beräumte Brache dar. Die ehemals vorhandenen Gebäude waren sämtlich unterkellert. Der ehemalige Wohnblock Haldensleber Straße 28-32 wurde laut Antragsunterlagen mit Recyclingmaterial verfüllt (s. Begründung, Punkt 3.5), was zur Aufnahme der davon betroffenen Fläche in das Altlastenkataster geführt hat. Der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Unterlagen darüber vor, in wieweit die Verfüllung der unterkellerten Gebäudebereiche entlang der Haldensleber Straße/ Wolmirstedter Straße/ Umfassungsstraße und Hundisburger Straße (ehemals Neuendorfer Straße) analog dem o. g. Wohnblock erfolgt sind.

Eine Rückfrage bei der unteren Abfallbehörde hat nunmehr ergeben, dass für diese Gebäude antragsgemäß eine Verfüllung mit mineralischem Material, welches i. d. R. Bauschuttrecycling entspricht, vorgesehen war. Durch die Behörde wurde jedoch in allen Genehmigungsverfahren ausschließlich der Einbau von Bodenmaterial Z0 nach LAGA TR20 zugelassen. Durch den/die Antragsteller wurden Analysedaten der vorgesehenen Füllsande vorgelegt und der Verwendung wurde daraufhin durch die untere Abfallbehörde zugestimmt.

Für den Block Haldensleber Straße 28-32 liegen allerdings keine Informationen zum Verfüllmaterial vor.

Soweit für diesen keine Unterlagen vorgelegt werden können, welche die Unbedenklichkeit der Verteilungen bestätigen, ist für diesen Bereich eine Bodenuntersuchung durch Rammkernsondierungen inklusive Bodenanalytik durchzuführen. Bei einer Länge des Verfüllungsbereiches von 60 Metern sind mindestens drei Sondierungen bis auf den ehemaligen Kellerboden (laut Antrag wurde bis Oberkannte Kellerfußboden abgebrochen) bzw. den darunter befindlichen Untergrund durchzuführen. Die Analytik ist als Mischprobe je Bohrung im Feststoff und Eluat nach Tab. II. 1.2.-2 und 11.1.2-3 (LAGA M 20, TR Boden aktuelle Fassung vom 05.11.2004) durchzuführen.

Zielstellung ist es die Verfüllungen zu erkunden und bei Auftreten etwaiger Verdachtsmomente

die ggf. notwendigen bodenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Realisierung der vorgesehenen Planung festzulegen.

Aufgrund der insbesondere im letzten Jahr aufgetretenen Unstimmigkeiten hinsichtlich der verwendeten Materialien sowie der Art und Weise des Einbaus bei Verfüllungen von Gebäudekellern u. a. sollten die Gebäude-Verfüllungen innerhalb des Plangebietes untersucht werden. Hierzu wäre ein Untersuchungskonzept vorzulegen, welches die stichpunktartige Untersuchung durch Rammkern-Sondierungen und Analytik beinhaltet aus denen im Ergebnis ein schlüssiges Bild über den Untergrundaufbau der ehemals versiegelten Bereiche abzuleiten ist und den ordnungsgemäßen Umgang mit den Füllmaterialien ermöglicht.

b) Abwägung:

In der Planzeichnung wurde die neue Altlastenfläche gekennzeichnet und mit einer textlichen Festsetzung ergänzt. Damit ist die Zulässigkeit der Nutzung an die vorherige Untersuchung des Verfüllmaterials gemäß Stellungnahme der Bodenschutzbehörde gesichert.

Weiterhin wurde die Begründung zum Sachverhalt ergänzt.

Beschluss 2.7: Der Stellungnahme wird 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.		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 Heinicke, Tel. Nr.: 540 5322	Unterschrift AL / FBL Frau Grosche
--------------------------------------	----	--	---------------------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	08.06.2018
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Stadtrat beschloss am 20.02.2014 die Aufstellung des B-Planes (DS0448/13, Beschluss-Nr. 2182-75(V)14). Am 17.01.2018 wurde eine Bürgerversammlung durchgeführt zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt vom 07.11. bis 11.12.2017. Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren sind in den Planentwurf eingeflossen.

Mit den Drucksachen zur Zwischenabwägung und zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung (DS0028/18) soll das Aufstellungsverfahren weiter geführt werden.

Anlagen:

DS0027/18 Anlage 1 Abwägungskatalog