

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0547/17</b>	<b>Datum</b> 27.11.2017
<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	03.04.2018	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	17.04.2018	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	19.04.2018	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	03.05.2018	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 31, Amt 63, Amt 66, FB 23, FB 62, SFM</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 (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 230-3  
"Virchowstraße"

### Beschlussvorschlag:

- Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 230-3 „Virchowstraße“, in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 7 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 Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co.KG** **(Abwägungskatalog S. 17 Punkt 7.8)**

##### a) Stellungnahme:

Gemäß dem B-Planentwurf Stand Januar 2017 wurde eine Verkehrsfläche auf den SWM-Flurstücken 5/11, 104/5 und 106/5 der Flur 165 geplant. Nach einer ausführlichen Prüfung der Notwendigkeit durch den zuständigen Netzbetreiber müssen wir Ihnen leider mitteilen, dass eine Veräußerung der Teilfläche des Reserveheizkraftwerkes „Virchowstraße“,

aufgrund der derzeitigen und geplanten betrieblichen Nutzung, nicht möglich ist. Demnach sind Straßen- und Wegeplanungen etc. auf den benannten Flurstücken untersagt. Wir bitten hiermit um die Anpassung des Bebauungsplans.

b) Abwägung:

Das Erschließungssystem des Vorentwurfes basierte auf einer Ringerschließung mit zwei Anbindepunkten an die Virchowstraße. Aufgrund der nachträglichen Stellungnahme der SWM GmbH & Co. KG wurde das Erschließungssystem angepasst. Um das Gebiet unabhängig vom Grundstückserwerb entwickeln zu können, erfolgt die Erschließung mittels Sackgasse und Wendehammer. Einem völligen Verzicht auf eine Verbindung zur Virchowstraße über die Flächen des Heizkraftwerkes kann jedoch nicht zugestimmt werden, da die Entfernungen von der Bebauung der Brandenburger Straße bis zum geplanten Spielplatz oder zum Universitätsgelände unattraktiv lang sein würden. Das Prinzip der kurzen Wege trägt maßgeblich zur Wohnqualität bei. Dabei ist auch an eine Weiterentwicklung der Universitätsflächen nördlich des Plangebietes zu denken. Es wird daher ein 5 m breiter Fuß- und Radweg festgesetzt. Dieser kann unabhängig von der Gebietserschließung zu einem Zeitpunkt realisiert werden, wenn der Eigentümer Bereitschaft zum Verkauf signalisiert (z.B. durch Änderungen in der Nutzung des Grundstückes).

Beschluss 2.1: Der Anregung wird nicht gefolgt.

## **2.2 untere Immissionsschutzbehörde (Abwägungskatalog S. 19 Punkt 10)**

a) Stellungnahme:

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro ÖKO Control GmbH erstellt. Dieses Büro ist eine nach § 26 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zugelassene Messstelle.

Dieses Gebiet ist durch folgende Immissionen belastet:

- Eisenbahntrasse,
- Magdeburger Ring,
- Heizhaus der SWM (Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutz in der Zuständigkeit des Landesverwaltungsamtes).

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Mischgebiet in der Nacht ohne abschirmende Wirkung um 18 dB(A) überschritten werden.

Des Weiteren wurde eine Riegelbebauung mit 16.5 m Höhe als Schallschutz untersucht und als Mischgebiet ausgewiesen. Die untere Immissionsschutzbehörde kommt zu folgender Einschätzung:

Das Gebäude im MI 1 sollte als eingeschränktes Gewerbegebiet ohne Wohnnutzung ausgewiesen werden, da keine gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Mit dem Betreiber des Heizhauses sollte vertraglich geregelt werden, dass das Heizkraftwerk nur im Falle einer Havarie genutzt wird.

Die Ausgangsdaten sowie die Festsetzungen des Genehmigungsbescheides (Landesverwaltungsamt) sollten überprüft bzw. an die neue Situation angepasst werden. Dies betrifft z.B. den Lärmschutz und die Luftemissionen (Abgase, Schornsteinhöhe).

b) Abwägung:

Aufgrund der Lage zur Bahnlinie, zum Magdeburger Ring sowie zum Heizkraftwerk wurde eine schalltechnische Untersuchung (öko-control GmbH, Bericht-Nr.: 1-15-05-030 v. 19.04.2017) durchgeführt. Nach erfolgter Untersuchung der Schallausbreitung ist der Schienenverkehr als Lärmquelle kritisch einzustufen. Grundsätzlich hat sich die Planung neuer Baugebiete danach auszurichten, dass die Orientierungswerte der DIN18005 Teil 1 nicht überschritten werden. Dies wäre nur durch die Änderung der Planungsziele zugunsten

eines Gewerbegebietes umsetzbar. Eine mögliche gewerbliche Einzelhandelsnutzung widerspräche dem Magdeburger Märktekonzept und hätte negative Auswirkungen auf die Geschäftsstraße Breiter Weg. Der für das Gebiet erforderliche Verdichtungsgrad, die Gebäudehöhe und die Gestaltungsvielfalt wären im Gewerbebereich einzig über eine Büronutzung realisierbar, für welche jedoch derzeit kein Bedarf besteht. Eine Misch- und Wohnnutzung ist zur Belebung der innerstädtischen Brachfläche damit ohne Alternative.

In der Abwägung ist auch zu berücksichtigen, dass mit der Einführung des neuen Berechnungsverfahrens für Schienenwege im Jahr 2015 der ursprüngliche „Bahn-Bonus“ von 5 dB (A) entfallen ist und somit nun strengere Maßstäbe anzusetzen sind als vor 2 Jahren. Diese Tatsache führt allgemein zu Problemen bei der Entwicklung bahnnaher Flächen in Großstädten.

Die o.g. DIN 18005 Teil 1 führt weiterhin aus:

*In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahme – insbesondere Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.*

Passive Schallschutzmaßnahmen kommen erst zum Tragen, wenn die Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes ausgeschöpft sind. Eine Schallschutzwand entlang der Bahnlinie steht aufgrund der Dimension und damit der Kosten außer Verhältnis.

Aufgrund der Ineffizienz aktiver Schallschutzmaßnahmen trifft der Bebauungsplan folgende passive Schallschutzfestsetzungen:

- Errichtung einer mehrgeschossigen Riegelbebauung
- Vorgaben zur Grundrissgestaltung
- Vorgaben zum Schallschutz der Außenbauteile (Lärmpegelbereiche)
- Einschränkungen bei der Gestaltung von Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien)

Ohne diese Maßnahmen beträgt die Überschreitung der Nacht-Wohngebiets-Orientierungswerte der DIN18005 im Ist-Zustand punktuell bis zu 21 dB (A) (öko-control GmbH, 19.04.2017). Die Tag-Wohngebietswerte werden fast überall eingehalten.

Trotz Riegelbebauung beträgt die Überschreitung der Nacht-Orientierungswerte stellenweise 15 dB (A). Dieser Wert kann durch die weiteren vorgenannten Schallschutzmaßnahmen reduziert werden. Die verbleibende Überschreitung der Nacht-Orientierungswerte ist unter Berücksichtigung des höher einzuordnenden Planungsziels der Innenentwicklung mit

- Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort
- kurze Wege Wohnen/ Arbeiten
- Nutzung vorhandener Infrastruktur

hinzunehmen. Eine ausführliche Darlegung der Auswirkungen der Planung ist der Begründung zum B-Plan zu entnehmen.

Hinsichtlich der Beeinträchtigung durch eventuelle Luftschadstoffe gab die für die Genehmigung des Heizkraftwerkes zuständige obere Immissionsschutzbehörde keine Hinweise.

Das Heizkraftwerk besitzt eine Genehmigung aus dem Jahr 1992. Darin enthalten sind Emissionsgrenzwerte für Staub, Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide und Schwefeloxide. Das Heizkraftwerk stellt nach heutigen Gesichtspunkten eine Großfeueranlage dar und fällt nunmehr unter die §§ 6 und 7 der 13. BImSchV. Die Grenzwerte aus der Genehmigung des Jahres 1992 sind nicht mehr gültig. Die letzte Messung vor ca. 3 Jahren kam zu dem Ergebnis, dass die heute gültigen Grenzwerte der Dreizehnten Verordnung zur

Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Großfeuerungs-, Gasturbinen- und Verbrennungsmotoranlagen - 13. BImSchV) eingehalten werden. Sofern nach neueren Messungen eine Überschreitung der Grenzwerte festgestellt wird, trifft die Genehmigungsbehörde in Abstimmung mit dem Betreiber geeignete Maßnahmen zur Einhaltung.

Bei der Messung werden die Immissionsorte aus der Genehmigung betrachtet, welche sich jedoch durch die beabsichtigte Bauleitplanung in Richtung Heizkraftwerk verschieben würden. Da der Nachweis laut 13. BImSchV keinen Unterschied zwischen Immissions- und Emissionsort macht, ist dies allerdings nicht von Belang. Die Einhaltung der Grenzwerte der 13. BImSchV an der Anlage wird durch die Genehmigungsbehörde sichergestellt. Somit sind auch für die heranrückende Wohnbebauung keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen zu erwarten.

Die Frage, nach einer gutachterlichen Betrachtung im Rahmen des Bauleitplanverfahren hat sich somit in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde des Heizkraftwerkes nicht gestellt, da:

- die gleichen Grenzwerte am Immissions- und Emissionsort gelten und deren Einhaltung derzeit nochmals überprüft und wenn nötig, beauftragt wird,
- aufgrund der Schornsteinhöhe eine weitläufige Ausbreitung der Luftschadstoffe erfolgt und eine besondere Umweltbelastung der unmittelbaren Umgebung nicht gegeben ist,
- es sich um ein Ersatzheizkraftwerk handelt, welches nur unter sehr seltenen Konstellationen läuft.

Beschluss 2.2: Der Anregung wird nicht gefolgt.

### **2.3 untere Naturschutzbehörde (Abwägungskatalog S. 24 Punkt 11.1)**

a) Stellungnahme:

*Es wird angeregt, die Begründung zum Bebauungsplan insbesondere Punkt 4 zu überarbeiten.*

In der Begründung zum Bebauungsplan wird in Kapitel 4 behauptet, der vorliegende Bebauungsplan unterliefe der Regelung des § 13 a (2) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB. Diese Behauptung trifft nicht zu, da die Voraussetzungen des § 13 a Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht gegeben sind. Durch den Bebauungsplan selbst wird eine Grundflächenzahl von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Hinzu kommt die gemäß der genannten Rechtsvorschrift hinzuzurechnende Grundflächenzahl des in einem engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 230-4 „Erzberger Straße / Luisenturm“.

Nach den Angaben aus der Begründung zum Bebauungsplan (Flächenbilanz, Maß der baulichen Nutzung) sowie aus dem Planteil B (textliche Festsetzungen) des Bebauungsplans selbst wird im Bebauungsplan Nr. 230-2 eine Grundfläche von 22.183 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für den Bebauungsplan Nr. 230-4 ist eine Mindestversiegelung in Höhe der geplanten Gebäudegrundfläche sowie ca. zusätzlich der Hälfte dieser Zahl durch anrechenbare Nebenanlagen zu erwarten und daher in Ermangelung anderer verwertbarer Angaben in Ansatz zu bringen. Es kommt demnach eine zu erwartende Grundfläche von ca. 5437 m<sup>2</sup> aus dem unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Nr. 230-4 hinzu. Insgesamt werden somit 27.620 m<sup>2</sup> anrechenbarer Grundfläche im Sinne von § 13 a (1) Satz 2 festgesetzt. Dies entspricht einer Überschreitung der Höchstzahl um ca. 38%.

*Es wird angeregt, die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung so zu qualifizieren, dass sie ihrer Bezeichnung gerecht wird.*

Da wie in der Begründung zur Anregung Nr. 1 dargestellt die Eingriffsregelung anzuwenden ist, ist eine vollständige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Ebenso sind Festsetzungen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe zu erforderlich. Beide liegen

bisher nicht vor.

Es wird empfohlen, die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt durchzuführen.

b) Abwägung:

Laut § 13 a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan ohne weitere Einschränkungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn er der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient und die in ihm zulässige Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

Der Bebauungsplan dient sowohl der Wiedernutzbarmachung von Flächen als auch der Nachverdichtung und ist unbestritten eine Maßnahme der Innenentwicklung. Bei der Berechnung der Grundfläche ist auf die zukünftig bebaute Fläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO abzustellen. Verkehrsflächen bleiben unberücksichtigt (vgl. BVerwG, 08.12.2016 - 4 CN 4.16). Laut Flächenbilanz ergibt sich für die Baufelder WA I, WA II, MI I und MI II eine Fläche von 24.242 m<sup>2</sup>. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 im WA und 0,6 im MI werden trotz möglicher Überschreitung durch Nebenanlagen die 20.000 m<sup>2</sup> des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht überschritten (vgl. Begründung zum B-Plan 7.5 Flächenbilanz).

Zum Bebauungsplan Nr. 230-4 „Erzbergerstraße-Luisenturm“ besteht zwar ein räumlicher jedoch kein inhaltlicher Zusammenhang, da:

1. Es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der lediglich Festsetzungen zur Höhe und Lage der Gebäude trifft,
2. das Plangebiet zweifelsfrei Bestandteil des Innenbereichs i.S. des § 34 BauGB ist und
3. für diese Bebauung bereits ein bestandskräftiger Bauvorbescheid vorliegt.

Auf Innenbereiche i.S. des § 34 BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Die Fläche des einfachen Bebauungsplanes Nr. 230-4 „Erzbergerstraße-Luisenturm“ kann somit in die Flächenbilanz des benachbarten Bebauungsplanes nicht einbezogen werden.

Es sind somit sämtliche Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Dennoch handelt es sich um eine „kann“-Bestimmung. Jedoch ist im Sinne einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung immer der Innenentwicklung der Vorrang einzuräumen. Die Entwicklung von Flächen im Innenbereich ist jedoch häufig mit zahlreichen Problemen verbunden (Altbestand Gebäude, Immissionsschutz, Altlasten). Das Bauleitplanverfahren ist daher auf das notwendige Maß zu reduzieren und soll die Innenentwicklung nicht behindern. Da aufgrund der Grundflächenzahl und den zahlreichen Pflanzgebieten eindeutig eine Aufwertung des Gebietes erkennbar ist, würde der rein rechnerische Nachweis über eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vermutlich einen Überschuss an Wertpunkten nachweisen.

Es ist daher angemessen, das beschleunigte Verfahren ohne Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung anzuwenden.

Beschluss 2.3: 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, 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.		X		nein
<b>Maßnahmebeginn/Jahr</b>	<b>Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt</b>					
	JA		NEIN			

## 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(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	14.06.2018
-----------------------------------	------------

**Begründung:**

Am 19.02.2015 wurde durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 230-3 „Virchowstraße“ gefasst.

Inhalt ist die Revitalisierung der innerstädtischen Brachfläche als Misch- und Wohngebiet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden mehrere Gutachten und Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse große Anforderungen an die Erarbeitung des Entwurfes gestellt haben. Als Herausforderung sind hierbei insbesondere der ober- und unterirdische Leitungsbestand, die Immissionssituation, der Baumbestand und die Bodenverhältnisse zu benennen.

Anhand des erarbeiteten Vorentwurfes, welcher auf der Basis der vorgenannten Untersuchungen erarbeitet wurde, erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 03.04. bis 08.05.2017. In Auswertung der Stellungnahmen wurde der Entwurf zum Bebauungsplan erarbeitet.

Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen werden dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

**Anlagen:**

DS0547/17 Behandlung der Stellungnahmen