

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0216/18	Datum 08.05.2018
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	07.08.2018	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	11.09.2018	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	13.09.2018	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	20.09.2018	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 476-1 "Mariannenviertel"

Beschlussvorschlag:

- Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 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.

- 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 Thema Bürgerversammlung Abwägungskatalog Nr.1, lfd. Nr. 1

Stellungnahme: vorhandene Stellplatzproblematik im Plangebiet: Ecke Adolfstraße/ Alt Fermersleben werden von Privat Stellplätze vermietet/ Frage nach Festsetzung einer Stellplatzanlage

Abwägung: Die Festsetzung einer Stellplatzanlage würde die Übernahme der bisher privaten Fläche durch die LH Magdeburg bedeuten. Notwendige Stellplätze sind auf privatem Grund entsprechend der Stellplatzsatzung nachzuweisen. Das Tiefbauamt sieht keinen Bedarf an einer öffentlichen Stellplatzanlage im Plangebiet. Im Entwurf ist der Bereich als Wohnbaufläche festgesetzt. Eine private Stellplatzanlage, die dem Wohngebiet dient, ist aufgrund der Festsetzung planungsrechtlich zulässig.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.2 Thema Bürgerversammlung Abwägungskatalog Nr.1, lfd. Nr. 2

Stellungnahme: Größe des öffentlichen Platzes: Die Mehrheit der anwesenden Bürger spricht sich für den größeren öffentlichen Platz aus (mehr „Licht“).

Abwägung: Die Variante B2 (großer öffentlicher Quartiersplatz) wurde im Entwurf übernommen.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.3 Thema Bürgerversammlung Abwägungskatalog Nr.1, lfd. Nr. 3

Stellungnahme: Wunsch nach Anordnung des Spielplatzes auf der großen Freifläche entlang der Straße Alt Fermersleben: Es wird befürchtet, dass der Spielplatz am Martin-Gallus-Weg längerfristig nicht umgesetzt wird. Auf dem Quartiersplatz besteht im Gegensatz zum Spielplatz am Martin-Gallus-Weg soziale Kontrolle.

Abwägung: Im Entwurf wurde sich gegen die angesprochene Vorentwurfsvariante A3/ B3 entschieden. Statt dem in der Stellungnahme gewünschten Spielplatz entlang der Straße Alt Fermersleben wurde die Spielplatzfläche am Martin-Gallus-Weg festgesetzt. An der Hauptstraße Alt Fermersleben wird eine zu hohe Schadstoffbelastung und durch die für einen Spielplatz zu kleine Fläche von 1.200 m² ein zu geringer Spielwert gesehen. Die soziale Kontrolle für die Spielplatzfläche am Martin-Gallus-Weg wird durch die Festsetzung benachbarter Baufenster ermöglicht.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.4 Thema Bürgerversammlung Abwägungskatalog Nr.1, lfd. Nr. 4

Stellungnahme: Erweiterung des Geltungsbereiches um den westlichen Bereich der Straße Alt Fermersleben, um Baulückenschließungen voranzutreiben

Abwägung: Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches kann keine Baulückenschließung vorangetrieben werden. Im betroffenen Bereich besteht bereits Baurecht gem. § 34 BauGB. Ein für Baugesuche erforderlicher städtebaulicher Rahmen durch Umgebungsbebauung für die Erfüllung der städtebaulichen Ordnung ist gegeben.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.5 Thema Bürgerversammlung Abwägungskatalog Nr.1, lfd. Nr. 6

Stellungnahme: kein Bedarf an neuen Gebäuden im Plangebiet aufgrund des hohen Anteils an Leerstand

Abwägung: Im Plangebiet wurden lediglich zwei neue Baufenster im nördlichen Plangebiet festgesetzt. Diese schließen das bislang offene Quartier zwischen Adolfstraße und Martin-Gallus-Weg nach Norden ab und ermöglichen ein höheres Maß an sozialer Kontrolle für die Spielplatzfläche.

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.6 Thema Vororttermin Abwägungskatalog Nr.1, lfd. Nr. 7

Stellungnahme: Für den Versprung des Fußweges zum Spielplatz besteht für die Eigentümer der Adolfstraße 7 kein Bedarf. Der Weg sollte geradlinig innerhalb eines ca. 5 m breiten Abstandes zur Grundstücksgrenze verlaufen. 5 m entsprechen dem Pfeilerabstand des für den Wegeverlauf abzubrechenden Mauerbereiches zwischen Adolfstraße und Grundstück Adolfstraße 7.

Abwägung: Durch den geradlinigen Verlauf des Fußweges würde sich die Spielplatzfläche von 1.400 m² vergrößern.

Der Fußweg sieht im Vorentwurf zum o.g. B-Plan einen insgesamt 7 m breiten Streifen vor, um einen verträglichen Abstand zum erhaltenswerten Baum (Roteiche) zu erlangen. Wenn die Breite um 5 m verringert wird, ist im Bereich des Baumes die Breite von min. 7 m zu erhalten. Um jedoch einen geradlinigen verlaufenden Abstand zwischen Privatgrundstück und Wegeverbindung zu erzielen, wird ein konstant 7 m breiter Streifen im Entwurf festgesetzt. In der Ausführung kann die Mauer bis zum Pfeiler abgebrochen werden, ohne die Verbindung einzuschränken. Der daraus entstehende, entlang des Fußweges verlaufende Grünstreifen kann für Ausgleichspflanzungen genutzt werden.

Die textliche Festsetzung zum Ausbau des Weges wurde ergänzt, sodass eine Schädigung der Roteiche ausgeschlossen werden kann.

Beschluss 2.6: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.7 Thema Vororttermin Abwägungskatalog Nr.1, lfd. Nr. 9

Stellungnahme: Als Ausgleich für die verlorene Grundstücksfläche für die Fußwegeverbindung wäre die Anrechnung eines Teilstückes des zurzeit städtischen Flurstücks 10135 der Flur 466 (östlich an das Grundstück der Adolfstraße 7 angrenzend) denkbar. Das Teilstück sollte bis an die auf dem Flurstück verlaufende öffentliche Wegeverbindung heranreichen und über die gesamte Länge des Grundstückes Adolfstraße 7 verlaufen.

Abwägung: Das betroffene Teilstück stellt eine öffentliche Grünfläche im Außenbereich dar, welche mit Büschen bewachsen ist. Im Bebauungsplan wurde eine Fläche als private Grünfläche mit Erhalt von Bäumen festgesetzt. Die Fläche wurde so gewählt, da eine Einschränkung des bestehenden Pfades samt Bankett nicht besteht.

Beschluss 2.7: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.8 Thema Vororttermin Abwägungskatalog Nr.1, lfd. Nr. 10

Stellungnahme: Im Vorentwurf Variante A2 werden die an den Spielplatz angrenzenden Baufenster über den auszubauenden Martin-Gallus-Weg mit anschließender Wendeanlage erschlossen. Nördlich des Grundstückes Adolfstraße 7 verläuft der Fußweg zurzeit nicht parallel. Die Festsetzung einer parallel auszuführenden Breite in diesem Bereich wäre durch Überplanung der privaten Grundstücksfläche der Adolfstraße 7 möglich.

Abwägung: Im Entwurf wurde ein parallel verlaufender Fußweg in einer Breite von 4 m

festgesetzt, wodurch die Parallelität des Weges gegeben ist.

Beschluss 2.8: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.9 Thema Vororttermin Abwägungskatalog Nr.1, lfd. Nr. 11

Stellungnahme: Es wurde vorgeschlagen, die Erschließung der nördlich im Plangebiet festgesetzten Baufenster von der Mansfelder Straße zu verwirklichen, da ein Herausfahren aus dem Martin-Gallus-Weg aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf die Straße Alt Fermersleben mit langen Wartezeiten verbunden sein wird.

Abwägung: Die vorgeschlagene Erschließung von der Mansfelder Straße wäre durch den notwendigen Ausbau eines relativ langen Straßenstückes im Außenbereich (ca. 150 m) gegenüber dem Ausbau des Martin-Gallus-Weges im Innenbereich (ca. 100 m) unwirtschaftlich und würde ein Ausgleichserfordernis verursachen. Das festgesetzte Baufenster auf dem Grundstück Adolfstraße 7 kann über eine private Erschließung von der Adolfstraße erfolgen. Die in der Vorentwurfvariante A2 enthaltenden, nördlich an den Martin-Gallus-Weg angrenzenden Baufenster werden im Entwurf nicht weiterverfolgt, da diese aufgrund der dafür notwendigen Straßenlänge von mehr als 50 m eine Wändeanlage benötigen würden. Hierdurch würde die Spielplatzfläche geringer ausfallen. Die Wartezeiten zur Auffahrt auf den Straßenzug Alt Fermersleben für Fahrzeuge dürfen sich am Martin-Gallus-Weg nicht von denen der anderen Straßen, wie Adolfstraße, Mariannenstraße und Sophienstraße unterscheiden. Das Verkehrsaufkommen der drei letztgenannten Straßen sollte etwas höher sein, als beim Martin-Gallus-Weg und somit auch die Wartezeit. Weiterhin erscheint eine Anbindung an die Mansfelder Straße aufgrund des erforderlichen Straßenausbaus im Außenbereich sehr fraglich.

Beschluss 2.9: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.10 Thema Vororttermin Abwägungskatalog Nr.1, lfd. Nr. 12

Stellungnahme: Es wurde der Wunsch geäußert, das festgesetzte Baufenster im Norden des Grundstückes Adolfstraße 7 östlich bis in die im Vorentwurf festgesetzte private Grünfläche zu verlängern und es nördlich bis an den festzusetzenden Martin-Gallus-Weg heranzuführen, um eine größere Planungsfreiheit zu gewährleisten.

Abwägung: Im Entwurf wurde das Baufeld bis an die dort festgesetzte Grünfläche verlängert. Eine weitere Verlängerung würde in den Außenbereich hineinragen und die fiktive Bebauungskante in den Außenbereich verschieben. Die vorhandene Gehölzstruktur der festgesetzten und bereits bestehenden Grünfläche ist außerdem zu erhalten. Der Abstand des Baufensters zum Martin-Gallus-Weg wurde von 3 auf 2 m im Entwurf verringert. Ein Abstand ist aufgrund der im betroffenen Bereich prägenden offenen Bebauung notwendig.

Beschluss 2.10: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.11 Thema Vororttermin Abwägungskatalog Nr.1, lfd. Nr. 14

Stellungnahme: Auf dem Flurstück südlich des Martin-Gallus-Weges (Flurstück 4576) befindet sich zurzeit ein vollständig versiegelter Garagenhof. Zwischen diesem und dem südlich angrenzenden Flurstück 4577/1 besteht eine Mauer in einem guten baulichen Zustand. Das geplante Baufenster befindet sich auf beiden Flurstücken. Aufgrund der verschiedenen Eigentümer der Flurstücke und der damit verbundenen erschwerten Umsetzung der festgesetzten Bebauungsmöglichkeit ist zu prüfen, ob im weiteren Verfahren statt dem Baufenster eine öffentliche Grünfläche südlich des Martin-Gallus-Weges (Flurstück 4576)

festgesetzt wird. Diese Grünfläche würde von der Straße Alt Farmersleben bis zum Spielplatz verlaufen und wäre zur Umsetzung von Ersatzmaßnahmen nutzbar.

Abwägung: Bei der Festsetzung des betroffenen Baufensters handelt es sich um eine Angebotsplanung. Die Möglichkeit der städtebaulichen Schließung des Quartieres und der besseren sozialen Kontrolle für den Spielplatz soll durch die Festsetzung des Baufensters bestehen bleiben. Südlich des Martin-Gallus-Weges wurde jedoch ein 3 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt, indem Ersatzpflanzungen erfolgen.

Beschluss 2.11: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.12 Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co.KG (Abwägungskatalog Nr.2.3, lfd. Nr. 6b)

Stellungnahme vom 19.12.2017: Elektroversorgung (im Auftrag und im Namen der Netze Magdeburg GmbH)

keine Einwände

Die bestehende Trafostation, welche in allen Varianten berücksichtigt worden ist, muss mittels eines Planzeichens „Versorgungsfläche Elektrizität“ planungsrechtlich gesichert werden. Die Kabelanlagen im Plangebiet müssen umfassend saniert und erweitert werden. Im Rahmen des koordinierten Straßenbaus ist daher eine frühzeitige Einbeziehung der Netze Magdeburg GmbH erforderlich.

Abwägung: Die Trafostation soll nicht mittels Planzeichen im Bestand festgesetzt werden, um eine Planungsfreiheit für die Platzgestaltung zu bewahren. § 14 Abs. 2 BauNVO regelt bereits die Zulässigkeit in Plangebieten, auch wenn diese nicht entsprechend festgesetzt werden. Eine mögliche Lageveränderung der Anlage ist im Zuge der Planung der Platzgestaltung mit der SWM abzustimmen. Der weitere Hinweis betrifft die Bauausführung und ist nicht bebauungsplanrelevant.

Beschluss 2.12: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.13 Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde (Abwägungskatalog Nr.2.3, lfd. Nr. 9b)

Stellungnahme vom 07.03.2018: Es wird angeregt, die Planung im Sinne der Vorschläge zu überarbeiten, die während der Vor-Ort-Abstimmung am 26.02.2018 von den Teilnehmern gemacht wurden. Dies betrifft bezogen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere die Anregung, den Garagenhof südlich des Martin-Gallus-Wegs in einen Grünzug umzuwandeln.

Abwägung: Das Baufeld für die Möglichkeit zur Schaffung einer besseren sozialen Kontrolle südlich des Martin-Gallus-Weges bleibt im Entwurf bestehen. Der Hinweis zur Umsetzung eines Grünstreifens als Fläche für Baumpflanzungen wurde aufgegriffen und im Entwurf integriert (Breite 3 m).

Beschluss 2.13: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.14 Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde (Abwägungskatalog Nr.2.3, lfd. Nr. 9c)

Stellungnahme vom 07.03.2018: Im Falle einer Ausweitung des Baufeldes auf dem Grundstück Adolfstraße 7 und/ oder einer Ausweisung von Bauflächen nördlich des Martin-Gallus-Wegs ist ein Verfahrenswechsel zum Regelverfahren durchzuführen.

Abwägung: Im Entwurf wurde sich bei der Überplanung mit Baufenstern auf den Innenbereich begrenzt. Ein Eingriff im Außenbereich wird durch den B-Plan nicht vorbereitet. Die zurzeit

städtische Grünfläche, welche östlich der Adolfstraße 7 als private Grünfläche festgesetzt werden soll, ist mit einer Festsetzung zum Erhalt der Gehölze belegt. Da jedoch im Gegensatz zum Aufstellungsbeschluss durch die notwendigen Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzungen das Verfahren nach § 13 BauGB nicht mehr möglich ist, soll das Verfahren nach § 13a (Maßnahme der Innenentwicklung) weitergeführt werden.

Beschluss 2.14: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.15 Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde (Abwägungskatalog Nr.2.3, lfd. Nr. 10a)

Stellungnahme vom 29.01.2018: Für die Ausweisung einer Spielplatzfläche wird seitens der UBB die Variante A1 und für das Anlegen eines Quartiersplatzes wird seitens der UBB die Variante B2 bevorzugt.

Abwägung: Entsprechend der Stellungnahme und nach Abwägung wurde der Entwurf mit veränderten Varianten A1/ A2 und B2 weitergeführt.

Beschluss 2.15: Der Stellungnahme wird gefolgt.

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

<input type="checkbox"/>	JA
--------------------------	----

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

federführendes Amt 61	Sachbearbeiterin Frau Bruhn Tel.: 5391	Unterschrift AL'in Frau Grosche
--------------------------	----------------------------------------------	------------------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	12.10.2018
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Stadtrat beschloss am 18.02.2016 die Einleitung des Satzungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 476-1 „Mariannenviertel“. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist u.a. die Aufenthaltsqualität in dem durch Blockrandbebauung geprägten sogenannten Mariannenviertel durch die Festsetzungen eines öffentlichen Platzes und eventuell möglicher Fußwegeverbindungen in die angrenzenden Wege der Elbaue zu erhöhen.

Im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gingen abwägungsrelevante Stellungnahme zum Vorentwurf (Variantenuntersuchung) ein, welche gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen sind.

Die Beschlussfassung zur Zwischenabwägung dient dem rechtssicheren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs wird mit der Drucksache DS0217/18 behandelt.

Anlagen:

DS0216/18 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen
DS0216/18 Anlage 2 Vorentwurf 2017