

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0275/18	Datum 15.06.2018
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	24.07.2018	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	09.08.2018	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Ausschuss für Umwelt und Energie	14.08.2018	öffentlich	Beratung
Stadtrat	16.08.2018	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 31, Amt 63, Amt 66, EB KGM, FB 23, FB 40, FB 62	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 206-2 "Lorenzweg/Steinkuhle"

Beschlussvorschlag:

- Die gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 206-2 „Lorenzweg/ Steinkuhle 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 Stellungnahme aus der Bürgerversammlung am 13.03.2018:

a) Stellungnahme:

Bürger aus dem Umfeld äußern Bedenken hinsichtlich der geplanten Anzahl von Stellplätzen. Es wird befürchtet, dass die Stellplätze nicht ausreichen, insbesondere für den Bedarf bei größeren Veranstaltungen dürften die Stellplätze nicht ausreichen.

b) Abwägung:

Die Anzahl der geplanten Stellplätze liegt unter Beachtung der möglichen Doppelnutzung mit den vorhandenen Stellplätzen des Baudezernates noch über den nach Satzung (alte wie neue Stellplatzsatzung) erforderlichen Stellplätzen. Im Falle von Großveranstaltungen können weitere, bisher nicht bilanzierte Stellplätze hinzugenommen werden (Parkplatz westlich des Baudezernats).

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.2 Stellungnahme aus der Bürgerversammlung am 13.03.2018:

a) Stellungnahme:

Es wird angeregt, den öffentlichen Fuß- und Radweg geradlinig zu führen.

b) Abwägung:

Der Fuß- und Radweg führt um das Grundstück der Gasdruckregelanlage östlich herum. Das Grundstück gehört den Städtischen Werken und ist mit einer Vielzahl von Gasleitung verschiedener Druckebenen und zugehörigen technischen Einrichtungen bebaut bzw. unterbaut. Die Führung des Fuß-Radweges über dieses Grundstück wäre mit Grunderwerb bzw. -tausch, ggf. Umverlegungen von Anlagen verbunden, neuer Einfriedung, Vermessung usw. Die damit verbundenen Kosten stehen in keinem Verhältnis zu Verkürzung der Wegelänge für Fußgänger und Radfahrer.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.3 Stellungnahme aus der Bürgerversammlung am 13.03.2018:

a) Stellungnahme:

Es wird angeregt, die Stellplätze für die Schule nicht im Süden, sondern im Norden am Lorenzweg anzuordnen.

b) Abwägung:

Für das Editha-Gymnasium wurde 2016 ein Stadtratsbeschluss gefasst zur Planung im Zusammenhang mit der Beantragung von Fördermitteln. Gegenstand dieser Planung waren die Sanierung und der Umbau der Schulgebäude und der Außenanlagen. Dazu gehört auch die Lage der Stellplätze. Mit dem gefassten Stadtratsbeschluss ist die Lage der Stellplätze somit gebunden.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.4 Stellungnahme aus der Bürgerversammlung am 13.03.2018:

a) Stellungnahme:

Eine Gartenbesitzerin der westlich angrenzenden Gärten erkundigt sich, warum die Gärten, die in zur ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes (2009) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden sollten, nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten sind. Sie spricht sich für eine Umnutzung der Gärten in ein Allgemeines Wohngebiet aus.

b) Abwägung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Aufstellungsbeschluss 2009 waren die Flächen der Privatgärten nicht enthalten. Es war allerdings im Zusammenhang mit der damaligen Planung allgemeiner Wohngebiete auf dem Schulgelände in Aussicht gestellt worden, dass diese privaten Grundstücke zur Herstellung einer Bebaubarkeit und zur Erschließung einbezogen würden. Mit den geänderten Planungszielen (Stadtratsbeschluss vom 18.08.2016) und dem Erhalt des Schulgeländes macht die Festsetzung von Wohnnutzung städtebaulich keinen Sinn mehr. Insofern wurde bereits mit der Beschlussfassung des Stadtrates 2016 zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) die vormals im Flächennutzungsplan als

Wohnbauland enthaltene Ausweisung zurückgenommen und der Erhalt der Grünfläche empfohlen. Der südliche Bereich der Gärten ist außerdem stadtklimatischer Baubeschränkungsbereich und somit ebenfalls durch aktuelle Beschlusslage des Stadtrates von einer Bebauung grundsätzlich ausgenommen.

2.4: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.5 Stellungnahme aus der Bürgerversammlung am 13.03.2018:

a) Stellungnahme:

Es wird angeregt, die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,25 zu beschränken.

b) Abwägung:

Die für die einzelnen Baugebiete festgesetzten Grundflächenzahlen sind auf den Bestand und auf die durch Stadtratsbeschlüsse bestätigten Entwurfsplanungen abgestimmt, eine Reduzierung würde die Realisierung verhindern.

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.6 Stellungnahme durch einen Bürger (Anwohner im westlichen Umfeld des Plangebietes)

a) Stellungnahme:

Der Standort der neuen Mehrzwecksporthalle ist schlecht platziert aus folgenden Gründen:

- Kapazität und die Ausstattung der neuen Halle sind nicht gleichwertig mit der Herrmann-Gieseler-Halle
- Es sind Konflikte zu erwarten mit den anderen Nutzern der Gemeinbedarfsfläche (Baudezernat, Sporthallen, Vereine, Lehrkörper, Schulsport usw.)
- Zu geringe Freiflächen für den Schulsport
- Es sind Konflikte zu erwarten zwischen den motorisierten Besuchern der Mehrzweckhalle und dem fußläufigen Verkehr aller sonstigen Nutzer.

Es wird folgender Vorschlag für die Überarbeitung des Bebauungsplanes gegeben:

Die Restfläche des ehemaligen Schulsportplatzes wird wieder nutzbar gemacht für den Schulsport des Gymnasiums und es wird keine neue Mehrzweckhalle gebaut.

Als Standort für den Neubau des Ersatzes für die Herrmann-Gieseler-Halle wird vorgeschlagen, die Fläche am Kleinen Stadtmarsch neben dem Messeplatz zu nutzen. An diesem Standort sind dann auch ausreichende Parkplätze zu schaffen.

b) Abwägung:

Zum Neubau der Dreifeldsporthalle und zur Aufgabe der Nutzung der Herrmann-Gieseler-Halle wurden Beschlüsse des Stadtrates gefasst. Damit besteht ein eindeutiger Handlungsauftrag, eine neue Dreifeldsporthalle zu errichten.

Auch der Standort am Lorenzweg wurde mit einem Grundsatzbeschluss des Stadtrates definiert.

Die Flächen für den Schulsport wurden im Rahmen der Entwurfsplanung zur Beantragung von Fördermitteln durch die entsprechenden Fachämter auf der Grundlage von Kennziffern in Bezug auf die Schülerzahl ermittelt. Der Stadtrat beschloss auch diese Planung, so dass das Ergebnis nur nachrichtlich in den Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen übernommen wurde. Die Fläche des ehemaligen Schulsportplatzes steht durch die vorgenannte Beschlusslage nicht mehr zur Verfügung.

Der Standort der neuen Sporthalle wurde durch Beschluss des Stadtrates am Standort Lorenzweg definiert.

Beschluss 2.6: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.7 Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 16.04.2018:

a) Stellungnahme

Es wird angeregt,

1. auf die Ausweisung des GEE an der Albert-Vater-Straße zu verzichten und dort eine Grünfläche festzusetzen.
2. sofern der Anregung zu 1 nicht gefolgt wird, das Baufeld für das GEE an der Albert-Vater-Straße deckungsgleich mit dem bestehenden Garagenhof anzuordnen.
3. den Baum Nr. 181, eine Eibe mit 183 cm Stammumfang, als zu erhalten festzusetzen.
4. im Baumkataster die Bäume zu kennzeichnen, deren Fällung durch die geplanten Bauvorhaben verursacht wird.
5. die Anzahl der erforderlichen Ersatzpflanzungen nach der Methode Westhus zu bestimmen und im Baumkataster zu vermerken.

Begründung:

Zu 1: Die geplante Bebauung würde die letzte im Gebiet noch vorhandene als Lebens- und Rückzugsraum funktionsfähige Gehölzstruktur zerstören zugunsten einer höchstwahrscheinlich nicht funktionsfähigen Gewerbefläche. Der Argumentation in der Begründung zum Bebauungsplan S. 7 Kapitel 7.1.1 kann nicht gefolgt werden. Es handelt sich mitnichten um einen hochwertigen Standort für eine bauliche Nutzung. Die Lage zeichnet sich durch eine extreme Belastung durch den Straßenverkehr und die im Bau befindliche Straßenbahntrasse aus. Darüber hinaus erscheint die Fläche relativ klein und verfügt über keine Erweiterungsmöglichkeiten. Schließlich ist eine straßenbegleitende Bebauung wie sie durch die Baulinie erzwungen wird dem Charakter dieses Abschnitts der Albert-Vater-Straße fremd. Dieser Abschnitt zeichnet sich bis einschließlich der Kleingartenanlage „Scilla“ westlich der Tankstelle durch einen grünen Eindruck aus, in dem eine solche Bebauung einen störenden Fremdkörper bilden würde.

Zu 2: Die vorgeschlagene Anordnung des Baufeldes ergibt sich aus der Pflicht der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 15 (1) Satz 1 BNatSchG.

Die Pflicht vermeidbare Eingriffe zu unterlassen gilt auch dort, wo die Zulassungsfiktion aus § 1a (3) BauGB Anwendung findet, da vermeidbare Eingriffe grundsätzlich unzulässig sind, also auch bereits vor der planerischen Entscheidung unzulässig waren.

Zu 3: Es handelt sich um ein außergewöhnlich großes und gut entwickeltes Exemplar, das angesichts des zu erwartenden Verlustes des Plangebiets an Gehölzbestand unbedingt zu sichern ist. Das Baufeld für das GEE müsste entsprechend eingeschränkt werden (Kronentraufe + 1,5 m).

Zu 4 und 5: Der Bebauungsplan erzeugt durch seine Festsetzungen einen Konflikt zwischen der zukünftigen baulichen Nutzung der Grundstücke und dem durch die Baumschutzsatzung gegebenen Schutz der Bäume, die in den Bauflächen stehen. Auch bei größtmöglicher planerischer Schonung des Baumbestands werden Fällungen unvermeidlich sein. Als Folge der Fällungen sind Auflagen zu Ersatzpflanzungen zu erwarten, für die in entsprechendem Umfang Pflanzflächen zur Verfügung stehen müssen. Dieser vom Bebauungsplan erzeugte Konflikt ist auch durch den Bebauungsplan zu lösen, denn es ist weder den Bauherren noch der Genehmigungsbehörde für die Baumfällungen zuzumuten, sich im konkreten Genehmigungsverfahren um die Beschaffung von Standorten für Ersatzpflanzungen zu kümmern.

b) Abwägung:

Zu 1:

Die Gewerbegebietsfestsetzung erfolgt auf der Grundlage der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes und steht damit grundsätzlich in Übereinstimmung mit den durch entsprechende politische Beschlussfassung zum F-Plan definierten gemeindlichen Planungszielen. Für die Fläche bestehen bereits Ansiedlungsinteressen von Investoren. Eine städtebauliche oder wirtschaftliche Bewertung des Standortes obliegt nicht der Naturschutzbehörde.

Zu 2:

Bei der lagemäßigen Bestimmung des Baufeldes sind zwei wesentliche Belange zu beachten und untereinander und gegeneinander abzuwägen: Einerseits das von der Naturschutzbehörde genannte Vermeidungsgebot, andererseits weitere Fachplanungen. Hier ist die Fachplanung zum Klimaschutz in der Landeshauptstadt Magdeburg maßgeblich zu beachten. Das gemäß Ausweisung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Gewerbegebiet befindet sich im Bereich einer Kaltluftschneise. Die laut Beschlussfassung des Stadtrates definierten klimatischen Baubeschränkungsbereiche umfassen im betreffenden Bereich die noch unbebauten Bereiche, nicht den Garagenhof. Aufgrund des Verlaufs der Kaltluftleitbahn in West-Ost-Richtung ist es jedoch wirkungsvoller, das Baufeld „im Schatten“ der bestehenden Bebauung der Tankstelle zu platzieren, also das bestehende Hindernis fortzusetzen, dafür aber den nördlich angrenzenden Bereich von Bebauung freizuhalten. Unter Beachtung dieser Sachlage wird der Vorrang einer städtebaulich und klimatisch sinnvollen Lage der Bebauung parallel zur Albert-Vater-Straße eingeräumt gegenüber dem Vermeidungsgebot des Eingriffs in die Gartenfläche.

Zu 3:

Diese Festsetzung dieses Gehölzes kollidiert mit den unter 2 getroffenen Aussagen zum Klimabelang und zur Lage des Baufeldes an der Albert-Vater-Straße. Bei Festsetzung dieses Gehölzes zum Erhalt entfielen fast ein Drittel der überbaubaren Grundstücksfläche. Dies steht nicht im Verhältnis zur Wichtigkeit der unter 2 erfolgten Begründung zur Lage des Baufeldes.

Zu 4 und 5:

Die zur Neubebauung festgesetzten Bauflächen Gemeinbedarfsfläche 4 und Gewerbegebiet weisen nur geringe zulässige Grundflächenzahlen auf. Im geplanten Gewerbegebiet fallen nur wenige Gehölze unter die Baumschutzsatzung. Es sind jedoch mindestens 12 großkronige Bäume in einer festgesetzten Pflanzgebotsfläche zu pflanzen zuzüglich der festgesetzten Stellplatzbepflanzung. Damit wird der Entfall der – nicht geschützten – Obstbäume der ehemaligen Kleingärten und der wenigen nach Baumschutzsatzung zu ersetzenden Gehölze mehr als ausgeglichen.

Für die Bebauung der Gemeinbedarfsfläche 4 (Dreifeldsporthalle) liegt bereits die Ausführungsplanung vor, hier erfolgte auch eine Planung von Ersatzgehölzen für die zu fällenden Bäume nach der Baumschutzsatzung.

Somit wird kein Bedarf gesehen für weitere Bilanzierungen.

Beschluss 2.7.: 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			

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 Mrochen, Tel. Nr.: 540 5322	Unterschrift AL / FBL Frau Grosche
---	---	---------------------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	01.11.2018
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss Nr. 128-005(V)09 am 08.10.09 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206-2 „Lorenzweg/Steinkuhle“ eingeleitet. Es wurde eine freiwillige frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt zum Vorentwurf vom 15.03.2018 bis zum 20.04.2018. Die Ergebnisse wurden ausgewertet und in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet. Mit der Drucksache (DS0276/18) wird der Entwurf zur Beschlussfassung der öffentlichen Auslegung eingebracht. Eine Bürgerversammlung zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit wurde durchgeführt am 13.03.2018. Die hier eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und werden mit dieser Drucksache zur Zwischenabwägung dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Mit den Beschlüssen zur Zwischenabwägung und zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung wird das Verfahren weiter geführt.

Anlagen:

DS0275/18 Anlage 1: Abwägungskatalog