

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0473/18</b>	<b>Datum</b> 27.09.2018
<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	06.11.2018	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	20.11.2018	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	29.11.2018	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	06.12.2018	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 31, Amt 63, Amt 66, FB 62</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 vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 302-5.1 "Therapiezentrum Harsdorfer Straße 22"

### Beschlussvorschlag:

- Die gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 1 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 302-5.1 „Therapiezentrum Harsdorfer Straße 22“, 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 Landesamt für Geologie & Bergwesen Sachsen-Anhalt 17.07.2018

##### a) Stellungnahme:

Das Plangebiet ist als Altlaststandort der Lack- und Farbenproduktion mit umfangreicher Kontamination des Grundwassers dokumentiert; ein Sanierungsplan liegt vor.

Aus dem eingereichten Planungsentwurf ist zu entnehmen, dass es dazu ergänzende Standortuntersuchungen sowie 5 Grundwassermessstellen gibt, deren Ergebnisse u. a. für die Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes genutzt werden sollen.

Unter Punkt 3.3.2 der Begründung wird angemerkt, dass „die Planung zur Versickerung / Einleitung in das öffentliche Abwassernetz des Niederschlagswassers im Plangebiet zum Entwurf und mit der Ausarbeitung des Erschließungsplans in Zusammenarbeit mit den Fachbehörden abschließend zu klären“ ist.

Dazu werden folgende Hinweise gegeben:

Nach den Archivunterlagen des LAGB stehen im Planungsgebiet ca. 5 m mächtige, schluffigtonige Bildungen (Lößlehm, Schwemmlöß, Geschiebelehm u. ä.) an. Dies ist bei einer Versickerung des Regenwassers zu berücksichtigen.

Um Vernässungsprobleme zu vermeiden, ist es notwendig, vorab standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen.

Für den Bau möglicher Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) wäre beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft LSA (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str.5) einzuholen.

Am Standort ist bei der Konzipierung der Regenwasserentsorgung als Versickerungslösung über die notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 hinaus, zu beachten, dass im Plangebiet keine zusätzliche Aktivierung von Schadstoffen in der Sickerzone und keine (weitere) Belastung des Grundwassers erfolgen darf.

Nach jetzigem Kenntnisstand wird aufgrund der zu erwartenden ungünstigen hydrogeologischen Bedingungen empfohlen, die Entsorgung des Niederschlagswassers als eine Kombination von Maßnahmen zur Reduzierung anfallender Niederschläge, Rückhalte- und Nutzungsvarianten mit einem Überlaufanschluss an die öffentliche Niederschlagsentwässerung vorzunehmen.

Bei Einbeziehung des LAGB in weitere Planungsetappen wird darum gebeten, für eine fachtechnische Prüfung die zugrunde liegenden bzw. veranlassten neuen Untersuchungen und Gutachten unserer Behörde zur Verfügung zu stellen.

b) Abwägung:

Eine Baugrunduntersuchung wurde für das Plangebiet erarbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in der Begründung Kap. 3.3 ergänzt und das vollständige Gutachten den Entwurfsunterlagen beigelegt.

Der Hinweis wird i.R.d. Erschließungsplanung / Bauausführung berücksichtigt.

Gem. WHG und der Forderung von SWM sind alle Möglichkeiten zur Verbringung des Niederschlagswassers auszuschöpfen:

- extensive Dachbegrünung sh. TF 3.4
- flächige Versickerung über die belebte Bodenschicht
- Versickerung über Mulden- / Rigolensystem
- Minimierung der Versiegelung
  - Verwendung von Pflaster
  - keine Versiegelung der Überhangstreifen der Stellplatzanlagen
  - Freiflächenbegrünung
- bauliche Rückhalteanlagen zur Regenentwässerung z.B. Staukanäle, Zisternen

Nach Planung und Dimensionierung der Anlagen wird eine zulässige Drosselmenge mit SWM am Einleitepunkt abgestimmt.

Das Baugrundgutachten wird i.R.d. erneuten Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB an die TöB versandt.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.2 Städtische werke Magdeburg GmbH & Co KG 25.07.2018

a) Stellungnahme:

Das Niederschlagswasser ist nicht nur zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer abzuleiten, sondern kann ebenso verdunsten, zwischengespeichert oder anderweitig genutzt werden. Aus diesem Grund ist unter Punkt „3.5.2 Niederschlagswasser“ folgende Formulierung zu ergänzen: „Es sind alle Maßnahmen der lokalen Niederschlagswasserbewirtschaftung

auszuschöpfen.“

b) Abwägung:

Der Hinweis wird berücksichtigt und der Begründung Kap. 3.5.2 ergänzt.

Gem. WHG und der Forderung von SWM sind alle Möglichkeiten zur Verbringung des Niederschlagswasser auszuschöpfen (vorbehaltlich der eingeschränkten Möglichkeiten zur Regenwasserentwässerung aufgrund der geologischen Verhältnisse sowie der Altlasten im Plangebiet):

- extensive Dachbegrünung sh. TF 3.4
- flächige Versickerung über die belebte Bodenschicht
- Versickerung über Mulden- / Rigolensystem
- Minimierung der Versiegelung
  - Verwendung von Pflaster
  - keine Versiegelung der Überhangstreifen der Stellplatzanlagen
  - Freiflächenbegrünung
- bauliche Rückhalteanlagen zur Regenentwässerung z.B. Staukanäle, Zisternen

Nach Planung und Dimensionierung der Anlagen wird eine zulässige Drosselmenge mit SWM am Einleitpunkt abgestimmt.

Die abgestimmte Regenentwässerungsplanung wird den jeweiligen TöB's i.R.d. erneuten Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB zugesandt.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.3 Umweltamt - Untere Naturschutzbehörde 27.06.2018

a) Stellungnahme:

Es wird angeregt,

1. die einzelne Birke im Nordteil des Plangebiets als zu erhalten festzusetzen.

Begründung zu 1:

Seit Beginn der Planungen für das Gebiet, also schon während der Abrissplanungen bestand Konsens zwischen der unteren Naturschutzbehörde und den jeweiligen Projektträgern, dass dieser Baum zu erhalten ist. Er wurde in jeder Projektphase so geschützt, dass seine Erhaltung auch weiterhin möglich ist. Es ist nicht nachvollziehbar, dass nunmehr eine Planung vorgelegt wird, die seine Beseitigung erfordert.

Angesichts der Größe des Plangebiets und seiner nahezu uneingeschränkten baulichen Nutzbarkeit muss es möglich sein, die Planung so zu gestalten, dass eine Fällung vermieden wird. Der Baum unterfällt dem Schutz der Baumschutzsatzung, es liegt daher im Gegensatz zu der Aussage auf Seite 11 der Begründung zum Bebauungsplan sehr wohl die Betroffenheit eines geschützten Landschaftsbestandteils vor. Eine Baumfällgenehmigung kann für den Baum nicht in Aussicht gestellt werden.

In der Baumschutzsatzung heißt es, dass eine Ausnahme zu genehmigen ist, wenn „eine nach baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann“. Die Erhaltung eines einzigen Baumes auf einem Baugrundstück von 23.000 m<sup>2</sup> stellt keine wesentliche Beschränkung dar.

2. den Gehölzbestand auf dem Flurstück 10033 als zu erhalten festzusetzen.

Begründung zu 2:

Unter geringfügiger Modifizierung der Planung für das SO 3 ließe sich der Gehölzbestand erhalten und in die Freiflächenplanung des Gebiets integrieren. Auch hier sind unter anderen Bäume vorhanden, die dem Schutz der Baumschutzsatzung unterfallen. Überdies stellt die Beseitigung des Bestandes eine vermeidbare Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar und wäre daher unzulässig. Auch unter der Berücksichtigung der Zulässigkeitsfiktion der geplanten Eingriffe nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB bleibt der Grundsatz bestehen, dass vermeidbare Eingriffe niemals zulässig

sind. Dies ist vorliegend der Fall. Es ist möglich auf dem Grundstück von 23.000 m<sup>2</sup> eine bauliche Lösung zu finden, die diese knapp 500 m<sup>2</sup> verschont. Dazu ist nur der planerische Wille erforderlich.

b) Abwägung:

Zu 1:

Der Hinweis wurde geprüft und eine Baumkontrolle der Birke veranlasst.

Die Standsicherheit des Baumes ist aufgrund eines Sturmschadens nicht mehr gegeben. Zudem besteht aufgrund von Bodenrissen und einem angehobenen Wurzelteller keinerlei stabile Bodenbindung mehr.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkehrssicherheit der Birke nicht wieder herstellbar ist und empfiehlt daher die Fällung des Baumes. Dem Hinweis kann daher nicht gefolgt werden.

Die Ergebnisse der Baumkontrolle werden in der Begründung Kap. 5.2.3. ergänzt.

Zu 2:

Es besteht für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 312-1 „Verlängerter Westring“. In diesem Bebauungsplan ist der betreffende Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet und überwiegend als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Es gibt keine Festsetzung zum betreffenden Gehölzbestand. Es besteht somit ein Vertrauenstatbestand für den Grundstücksbesitzer, dass er Bauland erworben hat und planen kann, ohne grundsätzliche Einschränkungen. Der Vermeidungsgrundsatz von Eingriffen ist unter Beachtung des bestehenden Baurechts somit nachrangig.

Die erforderliche Würdigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgte durch die fachgutachterliche Erfassung und Bewertung des Gehölzbestands. Zwar ist die Bewertung des Gutachters hinsichtlich der Baumschutzsatzung nicht korrekt (kein Kleingartenbereich), dennoch handelt es sich aufgrund der Größe nur bei wenigen Bäumen um größere und erhaltenswerte Exemplare. In der Begründung zum B-Plan Seite 34 ist der Baumbestand komplett erfasst und auch hinsichtlich der Baumschutzsatzung korrekt bewertet (9 Gehölze nach Baumschutzsatzung geschützt).

Im Bereich des Baufeldes und im Nahraum (im Zuge der Bauphase vermutlich nicht zu halten) befinden sich 3 nach Baumschutzsatzung geschützte Kirschbäume, 3 nicht geschützte Apfelbäume, 5 nicht geschützte Haselnussbüsche, 2 nicht geschützte Pflaumenbäume, 1 nicht geschützter Nadelbaum und 1 nicht geschützter Walnusbaum.

Der Gehölzbereich hat keinen solchen Wert für das Ortsbild, dass eine Festsetzung als zu erhaltende Gehölzfläche städtebaulich im Rahmen der Änderung des bestehenden Baurechts zu begründen wäre. Naturschutzfachlich hat die Fläche sicher einen Wert als Lebensraum, es wird jedoch durch die Festsetzung eines ca. 100 m langen und 5 m breiten Pflanzgebotstreifens ein entsprechender Ersatz geschaffen. (Die vorhandene vormals gärtnerisch genutzte Fläche umfasst ca. 600 m<sup>2</sup>, wobei hier auch Beete ohne Gehölze enthalten sind). Somit wird flächig für Ersatz gesorgt.

Auch für die nach Baumschutzsatzung zu fällenden Gehölze wird Ersatz ohne Probleme im Geltungsbereich des B-Planes möglich, da u.a. durch die erforderliche Stellplatzbepflanzung und flächige Bepflanzung (Festsetzung 3.1) eine große Zahl neuer Bäume gesichert ist. Gegenüber dem aktuell fast vollständig vegetationslosen Zustand des Gesamtgrundstücks wird sich nach Planrealisierung eine Aufwertung städtebaulich wie hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ergeben unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen zum zulässigen Maß der Bebauung und zur Baumneupflanzung. Hinzu kommt die festgesetzte Flachdachbegrünung. Unter Beachtung dieser Erfassung und Bewertung der Belange von Boden, Natur und Landschaft sowie unter Würdigung des bestehenden Baurechts wird der Eingriff in den Gehölzbestand als zulässig und ohne nachteilige Auswirkungen auf diese Belange bewertet.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.4. Kommunalen Aufgabenträger des Öffentlichen Personennahverkehrs, Schreiben vom 04.07.2018

## a) Stellungnahme:

Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll eine der Zuwegungen am nördlichen Ende des BP-Gebietes auf den vorhandenen Gehweg, welcher parallel zum Gleiskörper der Straßenbahn verläuft, münden. Dies begrüßen wir ausdrücklich, da auf diese Weise das BP-Gebiet auf kürzestem Weg an die Haltestelle Albert-Vater-Straße angebunden wird. Da es an dieser Stelle jedoch keinen Bahnübergang gibt und der Gehweg u. E. nur ca. 1,20 m breit und somit zu schmal für das zu erwartende Fußgängeraufkommen ist, sehen wir die Gefahr, dass Fußgänger zwischen der Haltestelle und der Einmündung der Zuwegung den Gleiskörper ordnungswidrig queren. Dies betrifft insbesondere Fahrgäste, welche aus einer stadtauswärts fahrenden Straßenbahn mit Ziel BP-Gebiet aussteigen. Diese werden die Gleise hinter der Bahn überqueren und laufen dabei Gefahr, von einer stadteinwärts fahrenden Straßenbahn erfasst zu werden. Weiterhin ist zu erwarten, dass Fahrgäste von und zur Bushaltestelle Albert-Vater-Straße ebenfalls an dieser Stelle die Gleise queren werden und damit in gleicher Weise gefährdet sind. Zudem werden diese Fahrgäste quer über die vorhandene Wiese von und zur Bushaltestelle laufen, sodass hier ein Trampelpfad entstehen wird.

Als Aufgabenträger ÖPNV tragen wir Sorge dafür, dass Fahrgäste sicher und bequem von der Haltestelle zum Ziel und zurück gelangen. Daher empfehlen wir die Prüfung, ob in Höhe der Einmündung der Zuwegung ein zusätzlicher Bahnübergang für Fußgänger errichtet werden kann. Wenn ja, empfehlen wir zudem die Anlage eines Gehweges von diesem Bahnübergang zur Bushaltestelle. Die hier aufgeworfenen Fragestellungen sollten u. E. mit den MVB sowie mit Amt 66 und SFM abgestimmt werden.

## b) Abwägung:

Der Weg ist bereits heute in dieser Form vorhanden und wird durch Fußgänger genutzt. Die genannten Haltestellen befinden sich in einer angemessenen Entfernung zu den Ein-/Ausgängen des Plangebiets und sind fußläufig zu erreichen.

Im weiteren Verfahren wird es einen Termin mit dem Eigentümer (MVB) und dem Tiefbauamt geben, um Abstimmungen aufgrund der Intensivierung der Nutzung zu treffen.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

## 2.5. Untere Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 27.06.2018:

## a) Abwägung:

Die Ausführung Anpassungsbereiche im öffentlichen Verkehrsraum sind im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zu regeln. Die BP-Grenze sollte um diese Bereiche erweitert werden.

## b) Abwägung:

Der Geltungsbereich wird nicht geändert, da die Anpassungsbereiche (Seitenbahn Harsdorfer Str. und Fußwegeanbindung Europaring) im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Beschluss 2.5: 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

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

## 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 61	Sachbearbeiterin Frau Deutsch, Tel.: 5393	Unterschrift AL'in Frau Grosche
-----------------------------	---	------------------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	11.01.2019
-----------------------------------	------------

**Begründung:**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 09.11.2017 (Beschluss-Nr. 1662-047(VI)17) die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 302-5.1 „Therapiezentrum Harsdorfer Straße 22“ beschlossen.

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche jedoch als gewerbliche Baufläche und Altlastenverdachtsfläche aus. Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a BauGB anzupassen. Die Altlastensanierung erfolgt seit Sommer 2018.

Eine dem Planungsziel entsprechende Nutzung als Therapie- und Pflegezentrum auf den Flächen der ehemaligen Lackfabrik ist städtebaulich erwünscht.

Es ist eine Staffelung der Nutzungen von Süd nach Nord von einem Therapiezentrum über ein Ärztehaus mit Ergo- und Physiotherapie und einer Demenzstation sowie einer Pflegeschule mit Internat geplant.

Im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden vom 20.06. bis 24.07.2018 und der am 26.06.2018 durchgeführten Bürgerversammlung gingen abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die im Ergebnis der Auswertung in den Entwurf eingearbeitet wurden.

Mit dem Beschluss der Zwischenabwägung sowie zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung (DS0474/18) soll das Satzungsverfahren fortgeführt werden.

**Anlagen:**

DS0473/18 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung)