

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0089/19	Datum 25.02.2019
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	08.05.2019	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	21.05.2019	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	06.06.2019	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	13.06.2019	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Behandlung der Stellungnahmen zum B-Plan Nr. 201-2.1 "Olvenstedter Platz/ Stormstraße"

Beschlussvorschlag:

- Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 201-2.1 „Olvenstedter Platz/Stormstraße“, 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 und Bergwesen Sachsen-Anhalt - 01.10.2018

a) Stellungnahme:

Geologie

Aus geologischer Sicht gibt es bezüglich des Vorhabens nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bedenken.

Hinweise / Empfehlungen:

Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB vom Plangebiet nicht bekannt. Das Niederschlagswasser soll im Plangebiet mittels Anlagen versickert werden.

Nach Archivunterlagen des LAGB sind die geologischen Verhältnisse am Standort wechselhaft. In größeren Bereichen wurden oberflächennah tonig-schluffige Sedimente (Lößlehm, Geschiebemergel) angetroffen, die für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ungünstig bzw. ungeeignet wären.

Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird deshalb empfohlen, vorab - z. B. im Rahmen der Baugrunduntersuchung – standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen.

Für den Bau der vorgesehenen 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 Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str.5) einzuholen.

In der Planbegründung wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass sich im Planungsraum verschiedene Altlastverdachtsflächen befinden, die im Zuge der Umnutzung des Geländes neu bewertet werden sollen. Bei der Konzipierung der Regenwasserentsorgung als Versickerungslösung ist deshalb zusätzlich zu beachten, dass sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z. B. Altlasten befinden dürfen, um eine Aktivierung von Schadstoffen in der Sickerzone und eine (weitere) Belastung des Grundwassers auszuschließen.

Unter Berücksichtigung der o. g. geologisch/ hydrogeologischen Aspekte wird (zumindest nach derzeitigem Kenntnisstand) angeraten, die Entsorgung des Niederschlagswassers über den vorhandenen Regenwasserkanal vorzunehmen.

b) Abwägung:

Es wird auf die folgenden Unterpunkte verwiesen, in denen die Betrachtung bzgl. geologischer Belange bereits berücksichtigt wurde:

6.9. Baugrund

Verweis auf den bestehenden Bericht von G.U.T.

6.10. Altlasten

Die Konkretisierung/ Überprüfung erfolgt im Rahmen der Untersuchung der Altlastenverdachtsflächen durch das Ingenieurbüro Spiekermann. Es besteht die Förderung durch das LAF. Erste Untersuchungsergebnisse sind im 1. Quartal 2019 zu erwarten.

7.8. Niederschlagswasser

Zur Unterstützung der Versickerung des Regenwassers sind Kastenrigolen und anteilige Gründächer vorgesehen. Die SWM schließt die Einleitung in das Mischkanalsystem kategorisch aus. Ein entsprechendes Gesamtkonzept zur Versickerung wird mithilfe der Untersuchungsergebnisse parallel zur Altlastenproblematik erstellt.

7.11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Hier wird auf die Grundwassermessstellen verwiesen.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.2 Städt. Werke Magdeburg GmbH & Co. KG - 26.10.2018

a) Stellungnahme:

Elektroversorgung (im Auftrag und im Namen der Netze Magdeburg GmbH)

1. Das entlang der Stormstraße liegende 1-kV- Kabel ist umzuverlegen; eine optimale Trasse ist noch zu klären. Sofern die südliche Zufahrt zum Olvenstedter Platz nach Interimslösung 3 unverändert weitergenutzt wird, sind hier keine Maßnahmen zum Leitungsschutz erforderlich.

Bei einem Ausbau innerhalb der Interimslösung 3 sind örtliche Maßnahmen zum Schutz und ggf. zur Tieferlegung von 10-kV- Kabeln erforderlich. Im Rahmen des Endausbaus nach Variante 1 oder 2 sind sehr umfangreiche Maßnahmen am Leitungsbestand notwendig.

2. Die Erschließung mit Elektrizität aller Gebäude muss vom Olvenstedter Platz aus erfolgen. Im südlichen Innenbereich des Platzes befindet sich eine Transformatorenstation mit einer ausreichenden Reserve. Eine festzusetzende Versorgungsfläche Elektrizität für eine Transformatorenstation ist demnach nicht erforderlich. Für die innere Erschließung ist ergänzend zum GFL 1 auch das Recht nach Abschnitt 1.6.5 vom Planteil B auf ein GFL zugunsten der Netzbetreiber zu erweitern.

Nach TAB sind getrennte Netzanschlüsse je Hochbau vorgesehen. Auf Grund der Gemeinfläche Tiefgarage sind gemeinsame Anschlüsse für unteilbare Objekte, also z.B. auf gemeinsamer Tiefgarage möglich. Das bedeutet für die Neubauten mindestens zwei NA Nord und Süd.

Im Planteil B, Abschnitt 1.5 Grünordnung, ist das Pflanzgebot mit einer einschränkenden Konfliktregelung gegenüber Versorgungsleitungen zu ergänzen.

b) Abwägung:

1. Leitungsauskünfte wurden bereits frühzeitig eingeholt, ergänzend zu den bereits geführten Vorgesprächen erfolgte eine Abstimmung mit der SWM/ Abt. Netzmanagement am 07.12.2018 (siehe Protokoll).

Die notwendige Umverlegung des 1-kV-Kabels in der Stormstraße ist dem VT bekannt.

Die Interimslösung wird bis zum endgültigen Beschluss zum Ausbau der Haltstelle der MVB verfolgt. Zur Anpassung an den Magdeburger Standard ist ein gesondertes Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren erforderlich (der Verfahrensträger ist dann die LH MD oder die MVB). Erst mit der Planung der MVB Haltestelle kann die notwendige Umverlegung der Kabel zum Endausbau festgelegt werden. Ein Planungszeitraum ist nicht bekannt.

2. Kenntnisnahme

Die Erschließung soll im Bereich der bestehenden Zufahrt erfolgen. Das benannte Leitungsrecht wird im Abschnitt 1.6.5 vom Planteil B erweiternd eingeräumt, um auch die innere Erschließung der im nördlichen Bereich liegenden Gebäude zu sichern. Dies wurde bereits notariell im Kaufvertrag/ Tauschvertrag mit der LH MD vereinbart.

Im Planteil B, Abschnitt 1.5 Grünordnung wird die Konfliktregelung gegenüber Versorgungsleitungen entsprechend ergänzt.

Die Hinweise werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.3 Städt. Werke Magdeburg GmbH & Co. KG - 26.10.2018

a) Stellungnahme:

Abwasserentsorgung (im Auftrag und im Namen der AGM mbH)

In dem Geltungsbereich des B-Plan-Gebietes befinden sich keine öffentlichen Kanalanlagen. Durch den Erschließungsträger ist die innere Erschließung zu planen und zu beauftragen. Es ist ein Trennsystem aufzubauen. Für die Schmutzwasserentsorgung stehen die Mischwasserkanäle DN 300 in der Stormstraße und DN 500 in der Olvenstedter Straße zur Verfügung.

Das Niederschlagswasser öffentlicher und privater Flächen ist lokal zu bewirtschaften. Eine Einleitung in das Mischwassernetz ist ausgeschlossen. Demnach sind gesetzeskonform alle Maßnahmen zu ergreifen, um einen Abfluss des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation zu vermeiden. Die technischen Lösungen und stadtplanerischen Möglichkeiten für die Verdunstung und lokalen Versickerung, wie die wasserdurchlässige Gestaltung des Außenbereiches, begrünte Dächer, Mulden- und Rigolensysteme, Regenwasserversickerungs- / -Verdunstungsbecken oder Versickerungsschächte sind auszuschöpfen.

Zu geplanten Abwasserkanälen ist in Abhängigkeit der Nennweite eine Mindestschutzstreifenbreite einzuhalten. Es ist das Merkblatt „Schutzstreifen für abwassertechnische Anlagen“ anzuwenden. Die Schutzstreifenbreite ist entsprechend zu markieren.

b) Abwägung:

Kenntnisnahme.

Die Hinweise sind bekannt und werden berücksichtigt.

Es wird auf die Stellungnahme Geologie, Nr. 08, verwiesen, jedoch auch der Ausschluss des Einleitens von Niederschlagswasser in das Mischwassernetz zur Kenntnis genommen.

Es wird auf die folgenden Unterpunkte der Begründung verwiesen, in denen die Betrachtung bzgl. geologischer Belange bereits berücksichtigt wurde:

6.9. Baugrund

Verweis auf den bestehenden Bericht von G.U.T.

6.10. Altlasten

Die Konkretisierung/ Überprüfung erfolgt im Rahmen der Untersuchung der Altlastenverdachtsflächen durch das Ingenieurbüro Spiekermann. Es besteht die Förderung durch das LAF. Erste Untersuchungsergebnisse sind im 1. Quartal 2019 zu erwarten.

7.8. Niederschlagswasser

Zur Unterstützung der Versickerung des Regenwassers sind Kastenrigolen und anteilige Gründächer vorgesehen. Die SWM schließt die Einleitung in das Mischkanalsystem kategorisch aus. Ein entsprechendes Gesamtkonzept zur Versickerung wird mithilfe der Untersuchungsergebnisse parallel zur Altlastenproblematik erstellt. Der VT beabsichtigt, abhängig von den Untersuchungsergebnissen der Bodenanalysen die Erschließungsplanung komplett einem Fachplaner zu übertragen.

Das Entwässerungskonzept soll bis zur Satzung vorliegen.

7.11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Hier wird auf die Grundwassermessstellen verwiesen.

Die Hinweise werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.4 Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG - 01.11.2018

a) Stellungnahme:

Abteilung Verkehrsplanung / Kontakt: Herr Schulz Tel: 548 1522

Direkt im Anschluss an das B-Plangebiet liegt die stadtauswärtige Haltestelle „Olvenstedter Platz“. Seitens der MVB ist kein Umbau der Haltestellenanlage geplant oder erforderlich. Wenn die Zuwegung zum B-Plangebiet von der südlichen Seite erfolgen soll, ist die Haltestelle in ihren Grundmaßen zu berücksichtigen. Sind Umbauten an der Haltestellenanlage erforderlich, sind diese durch den Vorhabenträger zu finanzieren und gemäß Magdeburger Standard der Barrierefreiheit umzusetzen. Die Abteilung Verkehrsplanung ist bei diesem Prozess zu beteiligen.

b) Abwägung:

Kenntnisnahme

Für die Interimslösung ist keine Änderung der Haltestellenanlage vorgesehen & notwendig. Der Endausbau erfolgt durch die MVB und die LH MD.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.5 Amt 31 Umweltamt Untere Naturschutzbehörde - 09.10.2018

a) Stellungnahme:

Es wird angeregt:

1. auf das Baufeld an der Stormstraße zu verzichten und dort eine Grünfläche mit Bindung der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festzusetzen.

Begründung: Der Baumbestand im Bereich dieses Baufeldes ist der mit Abstand wertvollste im Plangebiet (s. auch das beigefügte Luftbild, Anlage 1). Er ist bildprägend für diesen Abschnitt der Stormstraße, auf dem es nach Alter und Größe der Bäume zu urteilen seit ca. 100 Jahren keine Bebauung gegeben hat. Es befinden sich dort unter anderem Eschen mit Stammumfängen von 1,80 bis 3,10 m sowie zahlreiche weitere erhaltenswerte Bäume. Ihre Beseitigung wäre eine erhebliche und nicht ausgleichbare Beeinträchtigung sowohl für das Landschaftsbild als auch den Naturhaushalt. Ein Ausgleich wird unter anderem dadurch verhindert, dass durch die Baulinie das Baufeld extrem dicht (unter 2 m) an die Straße heranrückt.

Eine Bepflanzung zwischen Haus und Straße, wie sie auf dem nördlich angrenzenden Grundstück vorgenommen wurde, ist dadurch nicht möglich. Überdies wird so das unbefriedigende Erscheinungsbild des Südabschnitts der Stormstraße bestehend aus

Bebauung, Fußweg, Parkplätzen und Fahrbahn ohne die für Stadtfeld adäquate Begrünung mit Bäumen um weitere 40 m verlängert.

2. die mit Tiefgaragen zu unterbauenden Flächen im Bebauungsplan festzusetzen.

Begründung: Die weitgehende Unterbauung des Plangebiets mit Tiefgaragen verhindert eine Bepflanzung mit großkronigen Bäumen nahezu im gesamten Plangebiet. Dies sollte im Bebauungsplan auch deutlich zu erkennen sein. Ohne diese Darstellung entsteht der falsche Eindruck einer lockeren Bebauung mit großzügigen Freiflächen. Angesichts der geplanten kompletten Beseitigung des Baumbestands im Plangebiet - 189 Bäume (!) - muss auch erkennbar sein, dass eine dem Verlust entsprechende Neubepflanzung nicht vorgesehen ist.

3. den landschaftsplanerischen Fachbeitrag insbesondere hinsichtlich des Umgangs mit geschützten Bäumen (Baumkataster, Bilanzierung) zu überarbeiten.

Begründung: Die Berechnung der erforderlichen Ersatzpflanzungen ist nicht nachvollziehbar. Bei Kontrollrechnungen durch die untere Naturschutzbehörde - ohne die Vitalitätsbeurteilung selbst in Frage zu stellen - ist auch unter Berücksichtigung mehrerer Varianten das Ergebnis von 70 zu pflanzenden Bäumen nicht ein einziges Mal erreicht worden. Hier besteht erheblicher Klärungsbedarf. Insbesondere ist es ungeachtet möglicher Rechenfehler nicht zulässig, einen negativen Ersatzbedarf in die Rechnung einzuführen. Es ist möglich und in der Praxis auch schon des Öfteren aufgetreten, dass für einen Baum mit schlechter Vitalität keine Ersatzpflanzung erforderlich ist. Ein negativer Ersatzbedarf würde jedoch bedeuten, dass, eine positive Gesamtbilanz vorausgesetzt, für noch andere zu fällende Bäume mit besserer Vitalität kein Ersatz gepflanzt werden müsste. Bei einer negativen Gesamtbilanz wären demnach als Ersatz noch weitere Bäume zu fällen. Das ist offensichtlich absurd. Es ist davon auszugehen, dass erheblich mehr Ersatzpflanzungen erforderlich sein werden als die angegebenen 70 Stück. Darüber hinaus ist auch ein Strauch in die Bilanz aufgenommen worden, Nr. 119 Holunder mit negativem Ersatzerfordernis, der zusätzlich die Ersatzanforderung verringert. Folgerichtig taucht auch in der Baumartenliste im Planteil B unter Nr. 1.5.5 f) die Gemeine Hasel als Baum auf.

4. aufbauend auf der Überarbeitung des landschaftsplanerischen Fachbeitrags das Freiraumkonzept entsprechend zu ändern.

Begründung: Für das Freiraumkonzept ergibt sich aus der Überarbeitung des Baumkatasters und der Bilanzierung das Erfordernis, eine größere Anzahl von Bäumen vorzusehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf einer Tiefgarage mit lediglich 60 - 70 cm Erdüberdeckung das Anpflanzen von Bäumen, die als Ersatz für den entfallenden Großbaumbestand dienen sollen nicht möglich ist. Sie können dort weder eine dem Altbestand vergleichbare Wirkung für das Landschaftsbild noch für den Naturhaushalt entfalten. Bereits eine fachgerechte Pflanzung ist bei den geforderten Qualitäten (Hochstamm mit 20-25 cm Stammumfang) nicht möglich, da die Ballenstärke schon über der Substrathöhe von 70 cm liegt, wie es in der Anlage 2, einem Auszug aus den Empfehlungen für Baumpflanzungen der FLL, zu erkennen ist. Eine Anerkennung als Ersatzpflanzung im Sinne der Baumschutzsatzung kann deswegen nicht erfolgen. Insbesondere der Baumbestand des Baufeldes an der Stormstraße kann auf diese Weise nicht ersetzt werden.

5. im Planteil B (textliche Festsetzungen) die Art und Anzahl der zu pflanzenden Bäume gemäß den Ergebnissen der Überarbeitung aus den Anregungen Nr. 1 bis 4 zu ändern. Begründung: Angesichts der groben Mängel, die in den Anregungen zuvor aufgezeigt wurden, ist selbstverständlich der Planteil B im Punkt 1.5 „Grünordnung“ grundlegend überarbeitungsbedürftig.

6. für die im Plangebiet nicht zu verwirklichenden Ersatzpflanzungen Standorte außerhalb des Plangebiets nachzuweisen.

Begründung: 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. Selbst bei einer planerischen Schonung des Baumbestands, die im vorgelegten Entwurf allerdings nicht zu erkennen ist, 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.

2 Anlagen: Luftbild und Schemazeichnung Pflanzgrube

b) Abwägung:

Zu 1.: eine Bebauung dieser Baulücke wäre gemäß § 34 BauGB zulässig. Demnach würde die geplante Bebauung nach Art, Zahl und Maß an der umgebenden Bebauung (südlicher Wohnblock Stormstraße 1-11) bemessen.

Zu 2.: im Bebauungsplan werden Festsetzungen oberhalb der Geländeoberfläche getroffen und die Tiefgaragen sind im Vorhabenplan dargestellt. Bäume wurden im Wesentlichen außerhalb der Tiefgaragenbereiche geplant. Im Falle von Pflanzungen auf

Tiefgaragenunterbauten soll die Mächtigkeit der Erdschicht lt. Freiraumkonzept partiell erhöht werden, um eine entsprechende Pflanzqualität zu erreichen.

Zu 3.: Im Rahmen der Abwägung wurde ein gemeinsamer Termin mit allen Beteiligten am 22.11.2018 im Stadtplanungsamt durchgeführt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass nur die Anwendung der Baumschutzsatzung zur Bilanzierung des Bestandes bzw. des Vorhabens die Qualität des anspruchsvollen Freiraumkonzeptes nicht angemessen berücksichtigt. Daher wurde vereinbart, dass Frau Kriewald zur Bilanzierung des Vorhabens eine ergänzende umweltrechtliche Betrachtung vornimmt. In dieser soll, zusätzlich zu den festgesetzten 70 Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung, der hohe Grad an Durchgrünung berücksichtigt werden. Durch die abwechslungsreiche Begrünung entsteht eine deutliche Verbesserung der Biodiversität an diesem innerstädtisch hoch verdichteten Standort und sämtliche umweltrechtliche Belange werden somit kompensiert.

Anm.: *Corylus avellana* (Gemeine Hasel) ist als Großstrauch zur Strukturierung und nicht zuletzt aufgrund seines hohen Spielwertes attraktiv und daher Teil des Konzeptes.

Zu 4.: der qualitative Mehrwert des Landschaftskonzeptes wurde in der erweiterten Bilanzierung bestätigt und muss daher nicht überarbeitet werden. Generell soll bei Bäumen, die im Bereich der Tiefgaragen geplant sind, eine partielle Erhöhung der Erdüberdeckung erfolgen, um den Empfehlungen für Baumpflanzungen zu folgen.

Zu 5.: Gemäß mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmtem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erfolgte die Ergänzung im Planteil B unter 1.5 „Grünordnung“.

Zu 6.: Durch die erweiterte Bilanzierung bleibt es bei den notwendigen Ersatzpflanzungen von 70 Bäumen, die auf dem Plangebiet nachgewiesen sind. Zusätzliche Standorte für Ersatzpflanzungen sind daher nicht erforderlich.

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

a) Stellungnahme:

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde (UBB) wird dem Entwurf zum o. g. Bebauungsplanes mit folgenden Forderungen zugestimmt:

1. Die nachrichtliche Übernahme hinsichtlich der vorhandenen Grundwassermessstellen (GWMS) aus der Begründung zum Entwurf ist in den Punkt 3.1 „Nachrichtliche Übernahme Altlasten“ im Planteil B, textliche Festsetzung wie folgt zu übernehmen:

Im B-Plangebiet sind vier Grundwassermessstellen (GWMS) vorhanden. Die GWMS sind als Überwachungseinrichtung i. S. § 4 Abs. 1 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 in der derzeit geltenden Fassung zu sichern und zu erhalten bzw. ggf. in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde zu versetzen. (Näheres s. Begründung zur Satzung).

2. Die Begründung ist im Punkt 7.9 „Grünflächen/ grünordnerische Festsetzungen“ (S. 34 nach dem 6. Absatz von oben) wie folgt zu ergänzen:

Für das B-Plangebiet sind Pflanz- und Rasenflächen in Form eines Stadtgartens, privaten nutzbaren Gärten und im Bereich des Spielplatzes vorgesehen. Zudem sind Baumpflanzungen geplant. Voraussetzung dafür ist eine durchwurzelbare Bodenschicht. Im Bereich zukünftiger Freiflächen, welche außerhalb der begrünten Tiefgaragendächer und Gründächer neu entstehen, war der Untergrund jahrzehntelang versiegelt bzw. ist durch Auffüllungen und/oder Belastungen mit Schadstoffen gekennzeichnet und deshalb für einen Bewuchs nicht geeignet. Um die Voraussetzung für die o. g. Anpflanzungen / Begrünungen zu schaffen, ist die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht i. S. § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 erforderlich. Die entsprechende Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht beträgt für Rasen 0,50 m, für Stauden und Gehölze 1,00 m und für Gärten 1,00 m. Dabei ist zu beachten, dass eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe erfolgt. Für Bäume können alternativ ausreichend dimensionierte Pflanzgruben angelegt werden. Bei der Durchführung der Maßnahme ist das Setzungsverhalten des Materials zu berücksichtigen.

Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial aufgebracht werden, dessen Schadstoffgehalte die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhält. Bei der Herstellung sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten.

Hinweis

Die zukünftigen Pflanzflächen über den Tiefgaragen bzw. Gründächer sind nicht mit dem Untergrund verbunden und unterliegen somit nicht den bodenschutzrechtlichen Regelungen. Ansonsten wurden im B-Plan (Darstellung von Flächen deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind), im Planteil B Planungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 3.1 „Nachrichtliche Übernahme Altlasten“ sowie in der Begründung Punkt 6.2 „Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung“, Punkt 6.9 „Baugrund“, Punkt 6.10 „Altlastenverhältnisse. Einfluss auf das Grundwasser“, Punkt 7.11 „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ und Punkt 8.5 „Altlasten“ die bodenschutzrechtlichen Belange einschließlich Freistellungssituation ausreichend berücksichtigt.

b) Abwägung:

1. Kenntnisnahme

Im Falle einer Weiterführung der bisher positiven Beobachtungen nach der Sanierung des ehemaligen Tankstellenareals sollen die GWMS an geeigneten neuen Standorten unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung des Gebäude 1 angelegt werden. Die Planung wird durch die Fa. Spiekermann erstellt und die Begleitung der Maßnahme erfolgt im Rahmen der Altlastensanierung durch das Büro Gesellschaft für Umweltsanierungstechnologien mbH G.U.T.

2. Kenntnisnahme

Die festgelegte Mindestmächtigkeit auf den nicht überbauten Tiefgaragenbereichen von 0,60 cm soll im Bereich von zu pflanzenden Bäumen partiell soweit erhöht werden, dass den Pflanzanforderungen der geplanten Baumarten entsprochen wird.

Beschluss 2.6: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.7 Amt 31 untere Wasserbehörde - 02.10.2018

a) Stellungnahme:

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorentwurf mit folgender Beachtung zu:

Die Niederschlagsentwässerung der befestigten Bereiche soll über Kastenrigolen erfolgen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Versickerungsanlagen nicht mit Bäumen bepflanzt werden, um die Funktion der Versickerungsanlagen dauerhaft zu erhalten. Ein Durchwurzeln der Rigolen ist daher zu vermeiden. Desweiteren ist darauf zu achten, dass durch das Versickern benachbarte unterkellerte Gebäude nicht nachteilig beeinflusst werden. In Abhängigkeit der Ergebnisse der abschließenden Gefahrenabschätzung des verunreinigten Bodens in diesem Planungsgebiet behält sich die untere Wasserbehörde das Erteilen weiterer Auflagen bzw. Hinweise oder Änderung bezüglich des schadlosen Versickerns von Niederschlagswasser vor.

Bei der Neubepanung der Flächen ist anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern. Sofern die Voraussetzungen für ein Versickern nicht gegeben sind oder ein Versickern zu Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit führt, kann die Gemeinde ein gesammeltes Fortleiten des Niederschlagswassers vorschreiben. Durch Erstellung eines Baugrundgutachtens und Einschätzung des Gefahrenpotentials ist dieser Nachweis der unteren Wasserbehörde zu erbringen.

Das Entwässerungskonzept für den ist mit der unteren Wasserbehörde, Ansprechpartnerin: Frau Lerch, abzustimmen.

b) Abwägung:

Kenntnisnahme,

die Hinweise sind bekannt und werden berücksichtigt.

Es wird auf die Stellungnahme Geologie, Nr. 08, verwiesen, jedoch auch der Ausschluss des Einleitens von Niederschlagswasser in das Mischwassernetz zur Kenntnis genommen.

Es wird auf die folgenden Unterpunkte der Begründung verwiesen, in denen die Betrachtung bzgl. geologischer Belange bereits berücksichtigt wurde:

6.9. Baugrund

Verweis auf den bestehenden Bericht von G.U.T.

6.10. Altlasten

Die Konkretisierung/ Überprüfung erfolgt im Rahmen der Untersuchung der Altlastenverdachtsflächen durch das Ingenieurbüro Spiekermann. Es besteht die Förderung durch das LAF. Erste Untersuchungsergebnisse sind im 1. Quartal 2019 zu erwarten.

7.8. Niederschlagswasser

Zur Unterstützung der Versickerung des Regenwassers sind Kastenrigolen und anteilige Gründächer vorgesehen. Die SWM schließt die Einleitung in das Mischkanalsystem kategorisch aus. Ein entsprechendes Gesamtkonzept zur Versickerung wird mithilfe der Untersuchungsergebnisse parallel zur Altlastenproblematik erstellt. Der VT beabsichtigt, abhängig von den Untersuchungsergebnissen der Bodenanalysen die Erschließungsplanung komplett einem Fachplaner zu übertragen.

Das Entwässerungskonzept soll bis zur Satzung vorliegen.

7.11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Hier wird auf die Grundwassermess-stellen verwiesen.

Beschluss 2.7: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.8 Landeshauptstadt Magdeburg Tiefbauamt - 11.10.2018

a) Stellungnahme:

Seitens des Tiefbauamtes und der unteren Straßenverkehrsbehörde gibt es folgende Hinweise zum o.g. B-Plan:

Die Aufstellflächen für Liefer- und Entsorgungsverkehr sind innerhalb des B-Plan-Gebietes vorzusehen. Der dargestellten Fläche in der Stormstraße kann nicht zugestimmt werden. Die sehr angespannte Parksituation im Quartier wird durch den Wegfall von vier öffentlichen Stellplätzen weiter verschärft.

Sollte an der Festlegung bezüglich des ruhenden Verkehrs festgehalten werden, ist für die Umgestaltung ein städtebaulicher Vertrag.

b) Abwägung:

Derzeit kann auf keine gültige Stellplatzsatzung zurückgegriffen werden. Das Mischgebiet wird laut FNP im südlichen Teil des Plangebietes ausgewiesen. Mit der Anordnung einer Anlieferzone auf dem Bereich des Plangebietes ist eine wirtschaftlich sinnvolle Bebauung mit einer entsprechenden Nutzung der Außenanlagen sowie einem sicheren Zugang zum geforderten Spielplatz nicht vereinbar.

Das IB Buschmann hat im Verkehrskonzept (Anlage E) die Lage der Anlieferzone unter Berücksichtigung der Verkehrsströme untersucht und fachlich als umsetzungsfähig bewertet. Für übliche Lieferfahrzeuge müssten anstelle der benannten 4 Stellplätze nur 3 öffentliche Stellplätze am südlichen Ende der Stormstraße zur Schaffung der Anlieferzone an dieser Stelle entfallen. Es werden jedoch 8 neue öffentliche Stellplätze in der TG unter Gebäude 5 geschaffen. Ein Ausgleich, der diesen Sachverhalt betrifft, wird mittels einer Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Beschluss 2.8: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.9 Bürger 1

a) Stellungnahme:

Sehr geehrte Frau Schäferhenrich, sehr geehrte Frau Deutsch, sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen, ich habe oben genannte Bürgerversammlung zum B-Plan für den Bereich am Olvenstedter Platz und anschließend zum B-Plan für das frühere Industriegebiet am Europaring besucht. Eine Anregung, die ich gern noch abgeben möchte, ist mir erst anschließend eingefallen bzw. klargeworden. Daher schicke ich Ihnen diese E-Mail. Vorab, damit Sie möglicherweise ein Bild von mir vor Augen haben: Ich bin derjenige, der während der Sitzung in der vierten oder fünften Reihe aus Ihrer Richtung betrachtet relativ weit links gesessen hat und zum B-Plan am Europaring den Vorschlag einbrachte, einen Fußweg vom Marienstift zu den künftigen Arztpraxen durch die dazwischenliegende Kleingartensparte anzulegen.

Als Bewohner der Sudermannstraße 10 freue ich mich, dass auf der Brache nebenan nun etwas passieren soll. Das begrüße ich sehr. Und insgesamt sagen mir die Pläne auch zu. Es ist eine klare Verbesserung. Ich gehe auch davon aus, dass ich die jahrelange Bautätigkeit verkraften kann. Meine Fenster gehen allesamt zur Sudermannstraße und nicht zu der an die künftige Baufläche grenzende Zufahrt raus.

Ich kann die Sorgen der Bewohner der Stormstraße verstehen. Der forsche Stil, in dem die eine ältere Dame das vorgebracht hat, war und ist mir aber unangenehm. So sollten wir nicht miteinander kommunizieren...

Zu meinem Anliegen: Ich hatte mich in der Sitzung ja bereits über die geplante Zufahrt zur Tiefgarage vom Olvenstedter Platz aus erkundigt. Inzwischen habe ich mir den Bereich noch einmal genauer angesehen und sehe ein mögliches Problem kommen.

Die Zufahrt zu der Tiefgarage ist wegen der Einbahnstraßenregelung auf dem Olvenstedter Platz nur durch Linksabbiegen möglich. Autofahrer müssen also die Straßenbahnschienen überqueren. Das allein ist sicher noch nicht problematisch. Was die Sache aus meiner Sicht jedoch verändert, ist, dass genau an dieser Stelle eine Straßenbahnhaltestelle liegt, und zwar in beide Richtungen. Hier halten mehrere Straßenbahnen und Buslinien. Die Haltestelle ist also recht stark frequentiert.

Ich sehe nun die Gefahr, dass Linksabbieger in die Tiefgarage künftig wegen haltender Straßenbahnen oder Busse unnötig lange aufgehalten werden und zudem die nachfolgenden Autos aufhalten könnten. Die Einfahrt zu dem Gelände ist ja schon heute gut zu erkennen. Dort ist momentan die Pforte zu dem Beachvolleyballfeld. Die Zufahrt ist direkt neben der Bestandsvilla. Auf der Straße ist die durchgezogene Linie, die die Autospur von den Spuren für Bahn und Bus trennt, an der Stelle unterbrochen. Die meisten Straßenbahnen sind aber so lang, dass sie die Zufahrt blockieren. Der in Richtung Olvenstedt als barrierefreie Haltestelle ausgebaute Bereich vor der Bestandsvilla ist so kurz, dass dort lediglich ein Bus ohne Überlänge (also kein Schwenkbus) Platz hat. Alle anderen Fahrzeuge des ÖPNV nehmen entweder noch Platz vor der künftigen Tiefgaragenzu- und -ausfahrt oder vor der Ausfahrt

meines Wohnblockes auf der anderen Seite der Bestandsvilla ein. Ich habe mir das heute Nachmittag genauer angesehen und Fotos gemacht, die ich Ihnen hier zur Verfügung stelle: <https://www.dropbox.com/sh/scxh7tsnl4fxar2/AACOidZBkN-9A2YFOKCatHuWa7dN0>

Sie sehen, dass die Tiefgaragenzufahrt, also der Bereich des abgesenkten Bordsteins und der gestrichelten Linie, recht oft entweder von einem Heck oder der Front einer Straßenbahn zumindest zum Teil blockiert wird. Das ist für Linksabbieger oder Autos, die aus der Garage herausfahren wollen, ein mögliches Hindernis - und für diejenigen, die hinter ihnen sind. Bitte bedenken Sie auch, dass Straßenbahnen in Richtung Innenstadt oft direkt nach dem Verlassen der Haltestelle an der Ampel wieder stoppen müssen. Ich sehe letzten Endes auch eine erhöhte Unfallgefahr für Linksabbieger zur Tiefgarage, etwa wenn sie nicht mitbekommen, dass die Straßenbahn neben ihnen im Losfahren begriffen ist. Die Sache ist also durchaus komplex, und ich möchte Sie bitten, das noch einmal genauer in Augenschein zu nehmen.

Bitte teilen Sie mir mit, dass Sie meine Anmerkungen erhalten haben, und informieren mich auch darüber, wie damit weiter umgegangen wird. Wenn ich es richtig verstanden habe, wird die Anmerkung dem Stadtrat mit vorgelegt. Stimmt das?

Für Fragen stehe ich Ihnen natürlich gern zur Verfügung.

b) Abwägung:

Die betreffenden verkehrsrelevanten Untersuchungen wurden umfänglich vom IB Buschmann untersucht (Anlage E) und werden in der Begründung unter Pkt 6.3. Verkehr berücksichtigt. Mit der MVB wurden frühzeitig während der Vorplanung intensive Abstimmungsgespräche geführt und als verantwortlicher TÖB wurden diese ebenfalls im Verfahren beteiligt. Bedenken wurden von der MVB nicht geäußert.

Die Komplexität des Verkehrsknotenpunktes Olvenstedter Platz sind dem VT sowie der LH MD bekannt. Variantenuntersuchungen auf Grundlage der bestehenden Verkehrsdaten wurden durchgeführt. Die Erstellung einer temporären Interimslösung ergibt sich aus der Situation, dass derzeit keine Maßnahmen für die Anpassung der stadtauswärtigen Haltestelle seitens der MVB geplant sind. Diese ist auch nicht Teil des Plangebietes. Der Sachverhalt wurde damit bereits berücksichtigt.

Beschluss 2.9: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.10 Bürgerin 1

a) Stellungnahme:

Sehr geehrte Frau Grosche, als Bewohner der Stormstraße 5 mache ich mir Sorgen wegen der geplanten Bebauung der Brachfläche (ehemalige Tankstelle).

Vor 9 Jahren zog ich in den frisch sanierten Plattenbau wegen der Ruhe und dem Blick auf viel Grün von meinem sehr schönen neuen Balkon in der 5 Etage. Der Wildwuchs wurde vor einigen Jahren leider teilweise entfernt. Aber noch immer sind sehr viele Bäume und Sträucher als Oase für sehr viele Vogelarten geblieben. Jeden Morgen freue ich mich über das fröhliche Gezwitscher. Damit soll es nun bald vorbei sein. Man nimmt den Vögeln den Lebensraum. Warum kann hier nicht ein schöner Park angelegt werden?

Meine Nachbarn in den unteren Etagen trifft es besonders hart. Es handelt sich um sehr viele Senioren. Ihnen wird ein Neubau vor die Nase gesetzt. Wie die das Bauvorhaben finden, kann man sich wohl ausmalen. Und was tun unzufriedene Mieter? Sie ziehen weg.

Obwohl ich mich hier bisher sehr wohl fühle, werde auch ich sicher bei Verschlechterung der für mich entscheidenden Wohnqualität wegziehen. Es wird also neuer Wohnraum geschaffen, der aller Voraussicht nach zu Leerstand des vorhandenen Wohnraums führen wird. Wo liegt da der Sinn?

Wir haben hier ein großes Parkplatzproblem. Sehr gern würde ich für einen festen Parkplatz bezahlen. Entgegen der Aussage von Frau Briese, die ich während ihrer Besichtigung der Fläche in Planung des Volleyballplatzes traf, dass ausreichend Parkplätze in Form einer Tiefgarage geschaffen werden würden, wo auch die Mieter der Stormstraße Plätze anmieten könnten, las ich nun in der „Volksstimme“, dass doch nicht genügend Parkplätze geplant sind. Wo sollen denn die Besucher des Kaffees, des Spielplatzes, evt. weiterer Gewerbe und der

geplanten Tagespflege eigentlich parken? Auch in der Stormstraße? Schon jetzt herrschen hier katastrophale Parkverhältnisse, wenn im Kindergarten eine Veranstaltung stattfindet. Ich bitte Sie, diese Probleme bei der Erteilung der Baugenehmigung zu berücksichtigen und das für und wider abzuwägen.

b) Abwägung:

Der städtebauliche Entwurf orientiert sich an der allgemein vorhandenen Dichte im Stadtteil Stadtfeld Ost. Die baurechtlichen Vorgaben zur GRZ und GFZ sind eingehalten. Allgemein profitieren die zukünftigen Bewohner der Neubebauung ebenso wie die Anlieger der Nachbargebäude von der qualitätvollen Freianlagenplanung des VT.

In der Tradition der Gartenstadtsiedlungen sieht das Freiraumkonzept der Landschaftsarchitekten VOGT Landschaft GmbH Berlin einen intensiv durchgrünten Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität vor.

Der nördliche, den Wohngebäuden zugeordnete Bereich wird als Stadtgarten gestaltet. Geschwungene Wege erschließen die einzelnen Gebäude und werden von Pflanz- und Rasenflächen begleitet. Die Verwendung von einheimischen Gehölzen sowie Obstbäumen und –sträuchern lassen einen naturnahen, ökologisch wertvollen innerstädtischen Freiraum mit hohem Identifikationspotential entstehen.

Ein Faunistisches Fachgutachten, um artenschutzrechtliche Belange für Vögel und Fledermäuse beurteilen zu können, wurde durch die Landschaftsarchitektin Frau Anett Kriewald in Abstimmung mit dem Umweltamt erstellt.

Im Untersuchungsgebiet und in seinen unmittelbaren Randbereichen wurden 21 Vogelarten nachgewiesen. Für 13 Arten stellt die Maßnahme aus artenschutzrechtlicher Sicht einen Verstoß gegen Festlegungen des § 44 BNatSchG dar, weil eine Baufeldfreimachung eine Zerstörung von Bruthabitaten vor allem für nachgewiesene Baum- und Gebüschbrüter darstellen wird. Das gesetzlich festgelegte Verbot von Gehölzentnahmen im Zeitraum von März bis September muss eingehalten werden.

Alle PKW-Stellplätze werden in eingeschossigen Tiefgaragen unter den Gebäuden errichtet. Es sind keine oberirdischen PKW-Stellplätze vorgesehen, um die angestrebte hohe Freiraumqualität mit einer umfangreichen Begrünung sicherzustellen. Insgesamt werden in Summe ca. 100 PKW-Stellplätze, über alle Tiefgaragen verteilt, errichtet. Damit steht jeder Wohnung ein PKW-Stellplatz zur Verfügung.

Aufgrund der hervorragenden ÖPNV-Anbindung des Olvenstedter Platzes sollen die neuen öffentlichen Stellplätze keine Verschiebung dieser Situation befördern bzw. vermeidbaren Pkw-Verkehr erzeugen. Dennoch sollen Besucher und Kunden die Möglichkeit erhalten, direkt auf dem Plangebiet zu parken. Daher werden die geplanten öffentlichen Stellplätze in der Tiefgarage von Gebäude 5 angeboten. Diese werden direkt von der Stormstraße aus erschlossen.

Zur Förderung des Trends zum Teilen von PKWs werden Carsharing-Stellplätze in der Tiefgarage von Gebäude 5 zur Verfügung gestellt. Diese liegen zentral im Wohnquartier und sind auch durch ortsfremde gut und barrierefrei erreichbar.

Auf Grund der zentralen Lage und zur Förderung des Radverkehrs als Alternative zum PKW ist geplant, die Forderungen aus dem Entwurf der Stellplatzsatzung deutlich zu überschreiten. Ihre aufgeführten Bedenken wurden im B-Plan-Verfahren bereits sachgerecht berücksichtigt und abgewogen.

Beschluss 2.9: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.11 Bürger 2

a) Stellungnahme:

Sehr geehrte Frau Deutsch, wir als Anwohner der Stormstraße sind natürlich von der geplanten Bebauung der Grünfläche hinter unserem Haus betroffen. Aus diesem Grund haben wir uns intensiv mit dem von Ihnen vorgestellten Bauplan beschäftigt und möchten noch folgende Anregung einbringen:

Wenn das Wohngebäude (A - siehe Foto Anhang) den Platz mit dem Spielplatz (B - siehe Foto Anhang) tauschen würde, wäre die Beeinträchtigung der Wohnqualität für die Bewohner der Stormstraße nicht so massiv. (Lichteinfall und nahes vis a vis zum geplanten

Wohngebäude) Ausschlaggebend für diesen Vorschlag war die Idee, dass alle Wohnzimmer der Stormstraße auf den entsprechenden Bereich schauen, die Bewohner der Sudermannstraße in diese Richtung jedoch nur Küche, Bad und Schlafräume haben. Die Straße könnte als Zufahrt dienen und auch die Mieter des geplanten Neubaus hätten eine Grünfläche/Spielplatz als Aussicht, statt der Balkone ihrer Nachbarn in der Stormstraße. Die größere Privatsphäre, die dadurch entsteht, könnte dann die Wohnqualität aller steigern. Über eine Antwort auf unsere Nachricht würde ich mich sehr freuen. Auch, wenn sie uns über weitere Termine zu diesem Thema informieren würden. Viele Grüße aus der Stormstraße.

b) Abwägung:

Die Anordnung der Baukörper sowie die Position des Spielplatzes auf dem Areal wurde umfänglich betrachtet. Das Interesse der LH MD ist die gute Sichtbarkeit des Spielplatzes vom Olvenstedter Platz mit einer geforderten Größe von 1.500 m².

Abstände, die aus der LBO SA § 6 im Sinne der Abstandsflächenregelungen gefordert sind, werden mit einer geplanten Distanz der östlichen Grenze zum Gebäude 6 von ca. 6.00 m eingehalten, der Abstand des Bestandsgebäudes der Stormstraße zur westlichen Grundstücksgrenze ist ebenfalls beträchtlich (ca. 17.00 m) und überschreitet damit bei weitem die baugesetzlichen Forderungen. Der Gesamtabstand von ca. 23.00 m gibt genügend Raum für die Wohnqualität und Freianlagengestaltung, die zuerst in der Verantwortlichkeit der jeweiligen Eigentümer der betreffenden Grundstücke liegen.

Allgemein profitieren wie die zukünftigen Bewohner der Neubauten ebenso die Anlieger der Nachbargebäude um das Plangebiet von der qualitätvollen Freianlagenplanung des VT. Der städtebauliche Entwurf orientiert sich auch an der allgemein vorhandenen Dichte im Stadtteil Stadtfeld Ost. Die baurechtlichen Vorgaben zur GRZ und GFZ sind eingehalten. Aufgrund der geografischen Lage (Gebäude 6 zur Bestandsbebauung Stormstraße) findet eine Verschattung viel mehr durch den Bestand auf den geplanten Neubau statt, als der Neubau die Belichtung des Bestandes beeinträchtigt. Dies wurde im Zuge der Vorplanung im Zusammenhang mit einer Verschattungsstudie geprüft (Begründung Pkt. 7.4.). Der Sachverhalt wurde damit bereits berücksichtigt.

Beschluss 2.10: 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			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(r) Amt 61	Sachbearbeiterin Frau Deutsch; Tel.: 5393	Unterschrift AL'in Frau Grosche
-----------------------------	---	------------------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	12.07.2019
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Stadtrat hat am 25.06.2015 mit Beschluss-Nr. 419-014(VI)15 die Aufstellung des B-Planes Nr. 201-2 „Olvenstedter Platz/ Stormstraße“ mit folgenden Planungszielen beschlossen:

Planungsziel ist die Stärkung des Olvenstedter Platzes durch ein angrenzendes Mischgebiet und im rückwärtigen Bereich die Entwicklung von einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung unter Beachtung der Möglichkeiten für die Nutzung regenerativer Energien.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein neuer großer Spielplatz auszuweisen, um der Zielsetzung der Spielplatzflächenkonzeption 2015-2020 gerecht zu werden.

Der Eigentümer und Projektentwickler der Grundstücke folgt der Initiative der Landeshauptstadt Magdeburg und deren Aufstellungsbeschluss. Sie beabsichtigt mit dem Bebauungsplanverfahren den Spielplatz zu integrieren. Weiterhin besteht die Absicht, lebenswerten Wohnraum auf dieser innerstädtischen Brache zu schaffen und damit auch dem Bedarf von familien- und altenfreundlichen Wohnungen gerecht zu werden. Langfristig soll das neue Quartier selbstverständlicher Bestandteil des sehr beliebten und einwohnerstarken Stadtviertels Stadtfeld Ost werden.

Es fand ein Verfahrenswechsel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan statt, da der Eigentümer als Vorhabenträger auftritt und das Vorhaben über einen Durchführungsvertrag gesichert wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Der ca. 10.000 m² große Geltungsbereich befindet sich angrenzend am Olvenstedter Platz und grenzt im nordöstlichen Bereich an die öffentliche Verkehrsfläche Stormstraße an. Das Gelände ist östlich und westlich durch eine 5-geschossige Zeilenbebauung begrenzt und derzeit mit Nebenanlagen bebaut. Zum Teil wurden diese bereits wegen einer Bodensanierung (ehemaliger Tankstellenstandort) abgerissen.

Der B-Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB geführt. Dennoch wurden die Umweltbelange im Rahmen des Verfahrens entsprechend geprüft und im Entwurf berücksichtigt.

Es wurden eine Kartierung der Bestandsbäume, ein Schallschutzgutachten und eine Brutvogelkartierung erarbeitet und entsprechende Festsetzungen im Entwurf erarbeitet. Die Altlastensituation erforderte ein Bodengutachten, nach dessen Auswertung entsprechende Festsetzungen im Entwurf zum Bebauungsplan getroffen wurden.

Die städtebaulichen Vorgaben zu Lage und Dimension der Baukörper wurden hinsichtlich ihrer Auswirkungen untersucht. So wurde beispielsweise die Verschattung eines möglichen Baukörpers südlich der Kita „Waldwuffel“ geprüft und berücksichtigt.

Der Spielplatz mit einer Größe von 1.500 m² ist nach eingehender Untersuchung zentral an der westlichen Flurstücksgrenze angeordnet, wird durch die Bestandsvilla und den Neubau am Olvenstedter Platz einladend begrenzt und erfüllt somit die Planungsziele. Durch einen Flächentausch (DS0250/18) entsteht eine zusammenhängende Fläche, die nach Altlastensanierung durch den Vorhabenträger an die Stadt übertragen wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Öffentlichkeit durch eine Bürgerversammlung am 26.06.2018 über die Planungsziele und Inhalte des B-Planes informiert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 07.09. bis 08.10.2019 und durchgeführten Behördenbeteiligung mit Anschreiben vom 11.09.2018 gingen abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die im Ergebnis der Auswertung in die Satzung eingearbeitet wurden.

Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen führte nicht zu wesentlichen Ergänzungen

oder Änderungen der Planung und der Durchführungsvertrag wurde im Mai 2019 unterschrieben, sodass das Aufstellungsverfahren mit dem Beschluss zur Abwägung und zur Satzung (DS0090/19) abgeschlossen werden soll.

Anlagen:

DS0089/19 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen