

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0228/22	Datum 27.04.2022
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	07.06.2022	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	30.06.2022	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Umwelt und Energie	05.07.2022	öffentlich	Beratung
Stadtrat	07.07.2022	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 66, FB 23, FB 62, FB 67, SFM, VI/04	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X
	Klimarelevanz	X	

Kurztitel

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 355-5 "Niendorfer Straße"

Beschlussvorschlag:

- Über 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 vorgebrachten Anregungen beschließt der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 7 und § 3 Abs. 2 BauGB die Abwägung (Anlage 1).

Schwerpunktmäßig wurden folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:

1.1. Maß der Nutzung

- Die Versiegelungsrate ist ein erforderliches Maß zu beschränken (Anlage 1, Anregung Nr. B 2.1 und 2.2).
- Der vorhandene Spielraum der Firsthöhen wird hinterfragt (Anlage 1, Anregung Nr. B 2.3).

Den Anregungen wird gefolgt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 mit einer Überschreitungsmöglichkeit bis maximal 0,4 beschränkt. Zusätzlich zur Traufhöhe von max. 7,00 m wird eine Gebäudehöhe von max. 9,50 m festgesetzt.

1.2. Umweltbelange (Regenwasser, Bodenschutz)

- Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist dezentral zu entsorgen und in die Klinken abzuleiten. Das Entwässerungskonzept ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen (Anlage 1, Anregung B 3.6 und B 3.6.1).
- Es wird eine textliche Festsetzung zum Bodenschutz gefordert (Anlage 1, Anregung B 4.2).

Den Anregungen wird gefolgt. Die Regenentwässerung der öffentlichen Flächen erfolgt über ein Regenrückhaltebecken mit einem gedrosselten Notüberlauf in die Klinke. Der Antrag auf Einleitung in die Klinke wurde bereits gestellt. Das Regenwasser der privaten Flächen ist dort zu verbringen. Es wird eine nachrichtliche Übernahme zum Bundes-Boden-Schutzgesetz in den Planteil B aufgenommen.

1.3. Umweltbelange (Naturschutz)

- Es wird angeregt, den Bebauungsplan erst weiterzuführen nachdem der Flächennutzungsplan geändert wurde (Anlage 1, Anregung B 7.1).
- Für eine gerechte Abwägung sind die Planunterlagen zu überarbeiten. Erhaltenswerte Baum- und Gehölzbestände sind zu erfassen und als erhaltend festzusetzen. Da ein erheblicher Teil der Kleingärten brachliegt, ist anzunehmen, dass bereits eine Weiterentwicklung zu einem Biotop eingesetzt hat. (Anlage 1, Anregung B 7.2).
- Die Erfassung der geschützten Tierarten fehlt (Anlage 1, Anregung B 7.4).

Den ersten 2 Anregungen wird aus nachfolgenden Gründen nicht gefolgt. Der Stadtrat hat die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur Auslegung des Entwurfs. Bei den ehemaligen Kleingärten mit Obst- und Gemüsebeeten, aber auch reinen Ziergärten fand man auch größeren Gehölze (Obstbäume und Koniferen). Diese wurden nicht durch die Baumschutzsatzung der LH Magdeburg geschützt. Die ehemalige Kleingartenanlage wurde aufgegeben und in den Jahren 2021 und 2022 vollständig beräumt.

Der Anregung zur Erstellung einer Artenerfassung wurde gefolgt. Das Gutachten liegt der Auslegung bei, entsprechende Festsetzungen im B-Plan wurden getroffen.

1.4. Spielplatz

- Es wird vorgeschlagen, im nördlichen Plangebiet eine Spielfläche einzuplanen (Anlage 1, Anregung B 10).

Der Anregung wird gefolgt.

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander werden die Stellungnahmen entsprechend dem Abwägungskatalog (Anlage zur DS) berücksichtigt.

2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Bürger*innen, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von dem Ergebnis der Abwägung 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

JA

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

federführendes Amt 61	Sachbearbeiterin Frau Wöbse Tel.: 5389	Unterschrift AL Dr.-Ing. habil. Lerm
--------------------------	--	---

Verantwortliche(r) Beigeordneter VI	Unterschrift Herr Rehbaum
--	------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	12.08.2022
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden von Ottersleben umfasst eine Fläche von ca. 6,3 ha innerhalb dieses Stadtteils.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt mit der Zielsetzung der Baulandausweisung für Wohnen (Einfamilien- und Zweifamilienhäuser).

Planungsziel ist es dabei die aufgegebene Kleingartenanlage „Flora 1919“ für eine Nachnutzung zu entwickeln. Um der gewachsenen Nachfrage nach Flächen für den Einfamilienhausbau gerecht zu werden, soll hier Baurecht für die Errichtung von bis zu 80 Einfamilien- und Doppelhäusern hergestellt werden.

Durch die Errichtung von individuellen Wohnungsbauten an diesem Standort wird eine Arrondierungsfläche in Stadtrandlage geschlossen, die Anzahl von brachliegenden Kleingärten im Stadtgebiet reduziert, sowie der stetigen Nachfrage nach Eigenheimen Rechnung getragen.

Der Vorentwurf wurde in einer Bürgerversammlung am 14.07.2020 vorgestellt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.09.2019 zum Vorentwurf beteiligt.

In Auswertung der Stellungnahmen und der Anregungen aus der Bürgerversammlung hat sich der Entwurf im Vergleich zum Vorentwurf insbesondere in folgenden Punkten geändert:

- Vergrößerung des Geltungsbereichs (Einbeziehung der Niendorfer Straße),
- es sind im nördlichen Bereich ein Spielplatz und ein Regenwasserrückhaltebecken hinzugekommen,
- der Gewässerrandstreifen hat sich von 10 m auf 5 m verringert, die Grünfläche hat sich vergrößert.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dieses Gebot der gerechten Abwägung ist die rechtliche Grenze der gemeindlichen Planungshoheit.

Ziel der Abwägung ist ein Ausgleich der von der städtischen Planung berührten Belange. Dabei sind Belange für die bauplanerische Abwägung nur erheblich, soweit sie in der konkreten Planungssituation einen bodenrechtlichen Bezug haben und damit eine städtebauliche Relevanz. Die vollständige Übersicht aller Anregungen mit den dazugehörigen Abwägungen gibt der beiliegende Abwägungskatalog (Anlage).

Begründung der Klimarelevanz:

Durch den Bebauungsplan werden neue Bodennutzungen vorbereitet. Klima- und umweltrelevante Belange werden im Bebauungsplanverfahren entsprechend der Vorgaben der §§ 1 Abs. 5, 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a Abs. 5 des Baugesetzbuches berücksichtigt und in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.

Es sollen folgende Maßnahmen aus dem Masterplan Klimaschutz und dem Klimaanpassungskonzept umgesetzt werden:

- M-13 - Begrünung von Gebäuden im Bebauungsplan festsetzen,
- M-21 - Erhalt und Entwicklung grüner Elemente (Straßenbäume, Grundstücksbegrünung),
- M-62 Stadtgrün - Pflanzstandorte und Artenwahl optimieren.

Zum Vorhaben wurde eine Klimarelevanzprüfung durchgeführt. Diese ist der nachfolgenden Drucksache DS0229/22 beigelegt.

Anlagen:

DS0228/22 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung)