Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0252/04	Datum 16.03.2004
Dezernat: VI	Amt 61		

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Beschlussvorschlag		
			ange- nommen	abge- lehnt	ge- ändert
Der Oberbürgermeister	11.05.2004	nicht öffentlich			
Ausschuss f. Stadtentw., Bau und Verkehr	03.06.2004	öffentlich			
Umweltausschuss	08.06.2004	öffentlich			
Stadtrat	12.07.2004	öffentlich			

Beteiligte Ämter Amt 31, Amt 63, Amt 66, Amt 68	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Behandlung der Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 102-2
"Niegripper Straße"

Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 102-2 „Niegripper Straße“ hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg mit folgendem Ergebnis geprüft:

1. Der Berücksichtigung von Anregungen und Hinweisen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt.
2. Zur Behandlung der Anregungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

2.1 Regierungspräsidium Magdeburg, Dez. 32, Stellungnahme vom 22.02.2001

a) Anregungen:

- Anregung zur erneuten Beteiligung der oberen Landesplanungsbehörde bei Änderungen des Geltungsbereichs und inhaltlichen Änderungen

- Anregung, für den mit dem Bebauungsplan bestehenden Eingriff im Sinne des § 8 NatSchG LSA angemessene Ausgleichsmaßnahmen zu leisten. Bedenken bestehen hier aufgrund des ermittelten Ausgleichsdefizits ohne konkrete Festsetzung entsprechender planexterner Maßnahmen

b) Abwägung:

- Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im Ergebnis der Prüfung des städtebaulichen Erfordernisses das Plangebiet verkleinert. Die obere Landesplanungsbehörde wird deshalb nochmals beteiligt im Rahmen der öffentlichen Auslegung.
- Der Eingriff i.S. des § 8 NatSchG LSA und § 1a BauGB wurde nach dem „Magdeburger Modell“ ermittelt und bewertet. Die Überarbeitungen in der Entwurfsphase sowie die Veränderungen des Geltungsbereichs führten zu einer völligen Neuberechnung der Eingriffsbilanzierung. Es besteht kein Ausgleichsdefizit mehr, der Ausgleich ist durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet gesichert.

Beschluss 2.1: Den Anregungen wird gefolgt.
--

2.2 Staatliches Amt für Umweltschutz, Stellungnahme vom 19.02.01

a) Anregungen:

- Es bestehen Bedenken hinsichtlich der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse. In einem schalltechnischen Gutachten müssen die Auswirkungen der vorhandenen und geplanten Lärmquellen aus Verkehr und Gewerbe untersucht werden. Es besteht eine hohe Vorbelastung des Gebietes durch Lärmemissionen.
- Eine endgültige Stellungnahme ist erst nach Vorlage des Gutachtens möglich.

b) Abwägung:

- Die gesamte Ortslage Rothensee ist durch diverse Lärmquellen aus praktisch allen Richtungen vorbelastet. Deshalb wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt und erstellt, in welchem die Auswirkungen insbesondere der Verkehrsemissionen untersucht wurden.
- Das Gutachten wurde dem STAU übersandt und mit einer Besprechung am 04.12.01 ausgewertet. Unter anderem im Ergebnis der Bedenken zur Erweiterung der Ortslage nach Norden wird das Plangebiet deutlich reduziert und die Neuausweisung von Wohnbauflächen auf ein Minimum zur Abrundung der Ortslage beschränkt. Auf die Ermittlung der gewerblichen Emissionen (und diesbezügliche Nachbesserung des schalltechnischen Gutachtens) wird im Rahmen der Abwägung verzichtet. Der Untersuchungsrahmen wäre aufgrund der Größe des zu betrachtenden Gebietes und der Vielzahl der zu ermittelnden Einzelschallquellen nicht handhabbar. Verbindliche Festsetzungen im B-Plan als Handlungsvorgabe für die Bauherren bzw. Planer sind damit nicht möglich. Es werden jedoch entsprechende Hinweise in den Planteil B des Bebauungsplanes aufgenommen, welche darauf aufmerksam machen, dass insbesondere nachts mit Einzelgeräuschen und Dauerschallpegeln zu rechnen ist. Die Bauherren können durch bauliche Maßnahmen die jeweils bestmöglichen Vorkehrungen treffen.
- Dies ist zu begründen durch die besondere städtebauliche Situation der Ortslage Rothensee einerseits als historisch gewachsenem Wohnstandort, andererseits als wesentlichem und flächenmäßig größtem Standort der Landeshauptstadt Magdeburg für Industrie und Gewerbe. Wohnen und Industrie bestehen hier seit Jahrzehnten in unmittelbarer Nachbarschaft im Sinne einer städtebaulichen Gemengelage. Die bestehenden Konflikte können hier durch die

Planaufstellung nicht beseitigt werden, die städtebaulichen Richtwerte gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) können nicht eingehalten werden. Dennoch soll auf eine behutsame Neuausweisung von Wohnbauflächen nicht gänzlich verzichtet werden, um den Stadtteil langfristig als Wohnstandort zu sichern und die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren. Die Planaufstellung ist außerdem erforderlich um die Erschließungssituation zu verbessern.

- Mit dem gegenüber dem B-Plan-Vorentwurf nur noch deutlich reduzierten Angebot neuer Wohnbauflächen entsteht für vorhandenes und geplantes Gewerbe keine zusätzliche Einschränkung, da in gleichen Abständen zum Gewerbe bereits schutzbedürftige Nutzungen (Wohnen) bestehen.

<p>Beschluss 2.2: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>

2.3 Städtischer Abwasserbetrieb Magdeburg, Stellungnahme vom 22.02.01

a) Anregungen:

- Im B-Plan-Vorentwurf fehlen Aussagen zur Schmutzwasserentsorgung. Möglichkeiten bestehen derzeit nur in Richtung August-Bebel-Damm über die Mischwasserkanäle Lindenstraße, Ziegeleistraße, Akazienstraße, Turmstraße, Hohenwarther Straße.
- Die Einleitung von Oberflächenwasser in das bestehende Mischwasserkanalsystem ist nicht möglich. Die Rückhaltung und ggf. Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist anzustreben. Für die evtl. zu durchstoßende Auelehmschicht unter einem Regenwasserrückhaltebecken zur Versickerung in die darunter liegenden Kies- und Sandschichten ist die entsprechende Genehmigungsbehörde einzubeziehen.

b) Abwägung:

- Im Bebauungsplan sind entsprechende öffentliche Straßen mit Anbindung an das bestehende Straßennetz der Ortslage festgesetzt, die der Aufnahme der Versorgungsleitungen dienen sollen. Damit ist die Schmutzwasserentsorgung grundsätzlich möglich. In der Begründung erfolgen Ergänzungen hinsichtlich der genannten Anschlusspunkte bzw. Entsorgungsrichtung. Die konkrete Erschließungsplanung ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.
- Für die Regenwasserrückhaltung wurde mittlerweile eine Mengenermittlung vorgenommen und entsprechende Flächen mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung im Planentwurf festgesetzt.
- Die Möglichkeit der Versickerung wird parallel zum weiteren B-Plan-Verfahren geprüft. Das Regenwasser der privaten Baugrundstücke ist gem. textlicher Festsetzung auf den Grundstücken zu sammeln, zu verwerten bzw. zu versickern. Für die Entsorgung des Regenwassers von den öffentlichen Verkehrsflächen können zwei Varianten verfolgt werden: Zum einen besteht die Möglichkeit, das anfallende Regenwasser über ein Kanalsystem in ein offenes Sammelbecken mit ca. 350 m² erforderlichem Beckeninhalte zu leiten. Allerdings können Lehm- und Tonschichten sowie ein hoher Grundwasserstand im Plangebiet keine ausreichende Versickerung des Regenwassers gewährleisten. Problematisch stellt sich auch die Anlage des Beckens als reines Verdunstungsbecken dar. Zur Ermittlung der Verdunstungsmengen liegen keine gesicherten Berechnungswerte vor. Die im Bebauungsplan für die Regenwasserrückhaltung ausgewiesene Fläche zwischen den Biotopen „Teich an der Erdkuhle“ und „Teich nördlich Rothensee“ reicht für die Verdunstung voraussichtlich nicht aus, das Speichervolumen würde immer sehr langfristig belegt sein. Aus der Sicht des Städtischen Abwasserbetriebes ist für die Wahl dieser Variante ein Notüberlauf in einen Vorfluter notwendig. Alle im Umfeld vorhandenen natürlichen Gewässer sind geschützte Biotope, hier ist

grundsätzlich die Einleitung von Regenwasser ausgeschlossen. In weiterführenden Planungen soll dennoch die Möglichkeit geprüft werden, inwieweit ggf. eine Ausnahme aufgrund der komplizierten örtlichen Verhältnisse zulässig ist, angrenzende Gewässer wie die Erdkuhle als Notüberlauf zu nutzen.

Unter Berücksichtigung der Länge der Regenwasserleitung mit einer durchschnittlichen Neigung von 1:250 ergibt sich eine Tiefe des Regenwasserrückhaltebeckens von ca. 4,0 Metern. Eine Einfriedung wäre notwendig. Des Weiteren erfordert die Größe und Tiefe des Beckens aufgrund des hohen Grundwasserspiegels eine aufwendige Dichtung.

Eine weitere Variante der Regenwasserentsorgung besteht durch eine generelle Muldenversickerung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Alternativ könnte z.B. durch eine Muldenversickerung entlang der gesamten auszubauenden Niegripper Straße das erforderliche Fassungsvermögen und vor allem die Tiefe des Regenwasserrückhaltebeckens verringert werden.

Weitere Festlegungen zur Entsorgung des Regenwassers sollen im Zuge der konkreten Erschließungsplanung erfolgen. Mit der Erschließungsplanung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Grundwasserbenutzung bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen. Das dafür erforderliche Genehmigungsverfahren ist erst in der Phase der konkreten Erschließungsplanung einzuleiten.

Die B-Plan-Begründung wird entsprechend ergänzt.

<p>Beschluss 2.3: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>

2.4 Industrie- und Handelskammer, Stellungnahmen vom 27.02.01 und 30.01.02

a) Anregungen:

- Verweis auf den überwirkenden Bestandsschutz gemäß § 1 (10) BauNVO für die Gewährleistung des Bestands und der Entwicklung im Gebiet ansässiger Betriebe
- Die Entwicklung der im Anschluss bzw. Umfeld des Plangebietes vorgesehenen bzw. bestehenden gewerblichen Einrichtungen und Anlagen (u.a. Straßenbahndepot, Industrie- und Logistikzentrum Rothensee) ist bei der Planaufstellung zu beachten und zu gewährleisten.
- Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorlage des schalltechnischen Gutachtens möglich. Außerdem wird ein erörterndes Gespräch für sinnvoll erachtet.
- Nochmaliger Verweis auf die in der Stellungnahme vom 27.02.01 vorgebrachten Anregungen zum Bestandsschutz sowohl der Unternehmen im Plangebiet als auch für die im nördlichen Umfeld geplanten Vorhaben. Die heranrückende Wohnbebauung darf die vorhandenen Betriebe und Anlagen und die geplanten gewerblichen Ansiedlungen nicht behindern.

b) Abwägung:

- Der Bebauungsplan überplant einen Bereich, welcher auch gemäß § 34 BauGB (d.h. gemäß der tatsächlichen bestehenden Nutzungsmischung) als Allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 BauNVO einzustufen ist. Die vorhandenen Handwerksbetriebe genießen mit und ohne die Aufstellung des B-Planes Bestandsschutz. Allerdings ist die Entwicklung auf den Rahmen der Zulässigkeit des § 4 BauNVO beschränkt. Die überwiegend im Bestand vorhandene Wohnnutzung sowie die geplante Wohnnutzung gestatten hier keine Bevorrechtigung gewerblicher Nutzungen.
- Der Bebauungsplan soll verbindliches Baurecht schaffen gemäß der übergeordneten Bauleitplanung (F-Plan). Dabei stellt sich die Ortslage Rothensee als „Insellage“ dar in einem Stadtgebiet, welches weitgehend durch Industrie-, Gewerbe- und Hafennutzung geprägt wird.

Mit der Arrondierung der Ortslage mit Wohnbauflächen im B-Plan „Niegripper Straße“ erfolgt keinerlei Beschränkung für die im Umfeld bestehenden bzw. geplanten gewerblichen Nutzungen. Ein schalltechnisches Gutachten wurde erarbeitet unter Beachtung aller derzeit geplanter Vorhaben und sichert im Wesentlichen bzw. soweit möglich die Verträglichkeit der Wohn- und gewerblichen Bauflächen.

- Das Gutachten wurde der IHK nach Fertigstellung übergeben. Eine Terminvereinbarung erfolgte nicht, allerdings eine erneute Stellungnahme der IHK.
- Die einseitige Bevorrechtigung der gewerblichen Nutzer im Plangebiet ist städtebaulich nicht gerechtfertigt. Die Ortslage Rothensee ist ohnehin durch die Lage inmitten von großräumigen Gewerbe- und Industriearalen benachteiligt. Die Erweiterung der Ortslage wurde unter Abwägung aller Belange weitgehend ausgeschlossen. Von einer „heranrückenden Wohnbebauung“ kann damit nicht gesprochen werden. Es handelt sich lediglich um eine geringfügige Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung. In der Ortslage selbst soll die Wohnnutzung geschützt und bewahrt werden. Die bestehenden Gewerbebetriebe dürfen sich hier über den Bestandsschutz hinaus nur im Rahmen der Zulässigkeit gemäß § 4 BauNVO entwickeln. Reicht dies nicht aus, muss eine Verlagerung in eines der bestehenden Gewerbegebiete erfolgen.

Beschluss 2.4: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

2.5 Handwerkskammer Magdeburg, Stellungnahmen vom 07.02.01 und 05.03.01

a) Anregungen:

- Es werden Bedenken erhoben zur Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten. Im Plangebiet sind mehrere Handwerksbetriebe ansässig, welchen ein erweiterter Bestandsschutz einzuräumen ist.
- Angaben zu den im Plangebiet ansässigen Handwerksbetrieben

b) Abwägung:

- Recherchen bzw. die nachgereichten Angaben der Handwerkskammer ergaben, dass es sich dabei um im WA gemäß § 4 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Handwerksbetriebe bzw. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe handelt (Sachverständiger für Holz- und Bautenschutz, Schornsteinfeger, Elektroinstallationsfirma, Maurer und Stukkateur, Bodenleger). Für diese Gewerke bzw. bei der Größe der derzeit gewerblich genutzten Flächen bzw. Gebäude- und Grundstücksteile werden keine Probleme mit der Vereinbarkeit der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ gesehen. Ein erweiterter Bestandsschutz kann den Firmen jedoch an diesen Standorten nicht eingeräumt werden. Der bereits umfangreich bestehenden Wohnnutzung wie auch den geplanten Wohnhäusern muss ebenfalls ein entsprechender Schutzanspruch gewährt werden. Hier gilt das planerische wie nachbarschaftsrechtliche Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Mit der Aufstellung des B-Planes wird die Situation für die Unternehmen jedoch nicht verschlechtert, da keine einschränkenden Festsetzungen für Art und Umfang der in den WA-Gebieten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen gewerblichen Nutzungen in den Plan aufgenommen werden.

Beschluss 2.5: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

2.6 Städtischer Abfallwirtschaftsbetrieb, Stellungnahme vom 16.02.01

a) Anregungen:

- Bei der Trassierung der Straßen sind die Belange von Müllabfuhr, Straßenreinigung und Recycling zu beachten.
- Je 500 Einwohner sind im B-Plan Stellplätze für Wertstoff-Container einzuordnen. Es wird eine Fläche von 9 mal 3 m parallel zur Straße benötigt. Der Abstand zur nächsten Wohnbebauung sollte mind. 12 m, besser 20 m betragen.

b) Abwägung:

- Bei der Trassierung der Straßen und Wendeanlagen wurden die erforderlichen Querschnitte und Radien zugrunde gelegt.
- Mit der Festsetzung der neuen Bauflächen wird kein Einwohnerzuwachs von 500 Menschen verbunden sein (voraussichtlich unter 100 zusätzliche Einwohner). Dennoch wird ein geeigneter Standort vorsorglich festgesetzt.

Beschluss 2.6: Den Anregungen wird gefolgt.

2.7 Herr Richter, Anwohner Robinienstraße, Stellungnahme vom 13.07.99**a) Anregung:**

- Für die neu zu bauende Niegripper Straße sollte im Abschnitt der Wohnbebauung ein Fahrverbot für LKW ausgesprochen werden, um Belästigungen von Anwohnern zu vermeiden.

b) Abwägung:

- Der neu zu bauende Straßenabschnitt der Niegripper Straße wird mit einer Entwurfsgeschwindigkeit von 30 km/h geplant. Es wurde bei der Erstellung der Vorplanung für den Straßenkörper bzw. die Trassierung von einem LKW-Anteil von ca. 10 % ausgegangen. Dies entspricht der Funktion als Erschließungsstraße für das neue Wohngebiet sowie als Anbindung der Ortslage an das übergeordnete Straßennetz. In der Ortslage besteht eine gewisse Anzahl kleinerer Gewerbebetriebe sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen, die eine Erreichbarkeit mit Lieferfahrzeugen (dabei auch LKW) erfordern. Die Ortslage Rothensee ist kein reines Wohngebiet, sondern besteht insbesondere im ehemaligen Dorfkern aus einem Gemisch von Wohnhäusern mit Gewerbe, Handwerk und Läden sowie Gärten und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Auch im Bereich der Robinienstraße (Akazienstraße, Turmstraße etc.) besteht ein ähnliches Nutzungsgemisch. Ein Fahrverbot für LKW wäre deshalb unangemessen. Hinsichtlich der Verträglichkeit der neuen Straße zum bestehenden und geplanten Wohngebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, welches noch auf der Annahme der Anbindung der auszubauenden Niegripper Straße an die Burger Straße ausging. Dieses Planungsziel hat sich geändert, die Niegripper Straße wird nur als äußere Erschließung für die neuen Bauflächen dienen, damit ist keine wesentliche Belästigung der Anwohner zu erwarten, ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ist nicht begründet.

Beschluss 2.7: Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.8 Herr Dr. Ortlepp, Anwohner Robinienstraße, Stellungnahme vom 13.07.99

a) Anregung:

- Die Robinienstraße ist derzeit eine Privatstraße ohne Anbindung an die Niegripper Straße. Dieser Status soll beibehalten werden. Eine Anbindung an die Niegripper Straße wird sowohl für den Fahrverkehr wie auch Fußgänger abgelehnt.

b) Abwägung:

- Die Forderung der Anlieger wird für berechtigt erachtet. Den privaten Interessen wird hier Rechnung getragen durch Festsetzung der entsprechenden Fläche als private Baufläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsunternehmen. Der öffentliche Belang der Erschließung ist hier von untergeordneter Bedeutung, da kein Erfordernis für die Durchwegung bzw. für die verkehrliche Erschließung über die Niegripper Straße besteht.

Beschluss 2.8: Der Anregung wird gefolgt.
--

2.9 Naturschutzbund Deutschland e.V., Landesverband Sachsen-Anhalt, Stellungnahme vom 03.09.98**a) Anregungen:**

- Der Teich südlich der Erdkuhle (ehemaliges Absetzbecken) ist ein geschütztes Biotop und muss als solches erhalten und durch Abflachen der Uferbereiche entwickelt werden
- Zu den Biotopen „Erdkuhle“ und „Teich nördlich Rothensee“ ist mit den neuen Wohnbauflächen ein Abstand von mindestens 100 Metern einzuhalten. Zwischen beiden Biotopen ist ein Verbund herzustellen.
- Forderung nach präziser Erhebung von Fauna und Flora im Plangebiet, um die Schwere des Eingriffs bewerten zu können.
- Es wird die Anwendung der Umweltverträglichkeitsprüfung für das Plangebiet gefordert.
- Es werden Untersuchungen gefordert hinsichtlich der Lebensräume und Wanderaktivitäten von Lurchen, da die geplante Niegripper Straße die Zerschneidung von Lebensräumen zur Folge hat.
- Bei Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sollen geeignete Lebensräume für Zauneidechsen geschaffen werden.
- Bei Anpflanzungen sollen standortgerechte einheimische Laubbäume und Sträucher verwendet werden.

b) Abwägung:

- Geschützte Biotope sind nachrichtlich in Bauleitpläne zu übernehmen (§ 9 Abs. 6 BauGB). Dies erfolgte so auch im Bebauungsplanvorentwurf und wird entsprechend beibehalten. Weitergehende Maßnahmen werden nicht über den Bebauungsplan geregelt.
- Östlich der „Erdkuhle“ ist keine Wohnbebauung mehr geplant, sondern eingeschränktes Gewerbegebiet. Diese Planänderung ergab sich im Ergebnis der Abwägung aufgrund von Immissionsschutzbelangen und durch das wirtschaftliche Interesse des Eigentümers dieses Grundstückes. Eine Verschlechterung gegenüber dem derzeitigen Zustand ergibt sich daraus nicht, denn die Baugebiets- und Baugrenzen wurden dem Bestand angepasst. Mittel- bis langfristig soll sich eine Verbesserung hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ergeben, da entsprechende Festsetzungen zur Entsiegelung und Bepflanzung des Grundstückes

aufgenommen wurden. Außerdem wurde die derzeit brachliegende Fläche zwischen Erdkuhle und ehemaligem LPG-Gelände als Fläche für Maßnahmen, zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Realisierung ist über das Ausgleichsflächenmanagement der Landeshauptstadt Magdeburg geplant. Südlich der Erdkuhle befindet sich die Fernwärmeleitung als bestehende Zäsur sowie die vorhandene Betonplattenstraße und eine geplante private Grünfläche (gegenwärtig Brachland). Nach Umsetzung dieser Planung dürfte keinesfalls eine Verschlechterung für das Umfeld des Biotops eintreten. Dies verdeutlicht auch die Zielstellung für Teilflächen mit dem Entwicklungsziel „Geschütztes Biotop“. Insbesondere durch die zukünftige private Grünfläche im Anschluss an die Biotopfläche verbessert sich die Situation gegenüber dem Bestand. Die Bebauung am Biotop „Teich nördlich Rothensee“ ist bereits vorhanden einschließlich der Zufahrtsstraße (außer Wendepplatz). Hier wird über den Bebauungsplan der bestehende Zustand legitimiert und den Anforderungen hinsichtlich einer angemessenen öffentlichen Erschließung angepasst. Dem privaten Belang der sinnvollen Nutzung der bereits zu Erholungs- und teilweise Dauerwohnzwecken genutzten Bebauung bzw. Grundstücke wird hier der Vorrang eingeräumt. Eine Verschlechterung für das angrenzende Biotop entsteht damit nicht. Dem gewünschten Biotopverbund wird durch Festsetzung eines Bereiches als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. von Pflanzgeboten Rechnung getragen.

- Das Plangebiet wurde gegenüber dem Vorentwurf verkleinert. Die Ausweisung neuer Bauflächen erfolgt ganz überwiegend im unmittelbaren Randbereich der bereits bebauten Grundstücke und stellt damit die sinnvolle Arrondierung des Ortsteils Rothensee dar. Die durch die Überplanung in Anspruch genommenen Flächen sind teils Hausgärten, teils ackerbaulich genutzte Grundstücke und teilweise brachliegende ehemalige Acker- bzw. Weideflächen sowie das Gelände des ehemaligen LPG-Wirtschaftshofes. Gemäß den übergeordneten Fachplanungen ist auf diesen Flächen nicht mit dem Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Auch die Erfassung des Zustands von Natur und Landschaft gemäß dem „Magdeburger Modell“ ergab keine Hinweise auf solche Vorkommen. Dennoch wurde aufgrund von Erfahrungswerten ähnlicher Standorte (Vermutung von Vorkommen von Schwalben, Fledermäusen und Heuschrecken) auf dem Gelände des ehemaligen LPG-Wirtschaftshofes eine faunistische Erhebung durchgeführt. Im Ergebnis wurden geschützte Heuschreckenarten vorgefunden, dies führte zu entsprechenden Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen auf unmittelbar benachbarten Ausgleichsflächen.
- Die Erforderlichkeit der Umweltverträglichkeitsprüfung ist im UVP-Gesetz vom 12.02.1990 in Verbindung mit der europäischen Änderungsrichtlinie (97/11/EG) bestimmt. Dabei unterschreitet die über den B-Plan „Niegripper Straße“ neu hinzukommende Wohnbaufläche sehr deutlich die Schwellenwerte sowohl für die UVP, als auch für das sog. Screening-Verfahren (Einzelfallprüfung).
- Ein Ausbau der Niegripper Straße im Bereich der Erdkuhle auf der Trasse des derzeitigen Plattenweges ist nicht mehr geplant, da durch die Veränderung der Planung des KLV-Terminals ein Ersatz für die Anbindung der Oebisfelder Straße nicht mehr notwendig ist. Die Betonplattenstraße bleibt in ihrer bisherigen Funktion (landwirtschaftlicher Verkehr) erhalten. Aus der Bestandserfassung und Bewertung des Grünordnungsplanes ergaben sich auch keine Hinweise auf den Bedarf weiterer faunistischer Erhebungen hinsichtlich von Lurchen. Auch aus der übergeordneten Planung (Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan) ergibt sich hierfür keine Notwendigkeit. Ebenso ergaben Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde hierzu keine Hinweise.
- Dieser Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Im Rahmen der geplanten Aktivitäten im Rahmen des Ausgleichsflächenmanagements kann ggf. eine solche Maßnahme durchgeführt werden.
Die Verwendung solcher Gehölze ist über die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung

verbindlich geregelt.

Beschluss 2.9: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
--

2.10 Rechtsanwaltskanzlei Horstmann & Kollegen im Namen der Eheleute Hein, Am Deichwall 28, Stellungnahme vom 09.07.98

a) Anregung:

- Es wird angeregt, das Plangebiet im Nordosten so zu erweitern, dass das Grundstück der Eheleute Hein (Flst. 2062/61) einbezogen ist und damit zu Bauland wird.

b) Abwägung:

- Für diesen Bereich wird ein gesonderter Bebauungsplan aufgestellt. Dieser Bebauungsplan (103-3 „Am Deichwall“) hat gemäß der übergeordneten Planung (Flächennutzungsplan) als Planungsziel die Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen, so dass über dieses Bebauungsplanverfahren Baurecht hergestellt werden kann. Eine Einbeziehung des „Deichwalls“ in den B-Plan „Niegripper“ Straße ist nicht sinnvoll, da kein direkter räumlicher Zusammenhang besteht durch den mittlerweile reduzierten Geltungsbereich.

Beschluss 2.10: Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.11 Eheleute Hein, Am Deichwall 28, Stellungnahme vom 18.09.98

a) Anregung:

- Es wird angeregt, das Plangebiet im Nordosten so zu erweitern, dass das Grundstück der Eheleute Hein (Flst. 2062/61) einbezogen ist und damit zu Bauland wird.

b) Abwägung:

- Für diesen Bereich wird ein gesonderter Bebauungsplan aufgestellt. Dieser Bebauungsplan (103-3 „Am Deichwall“) hat gemäß der übergeordneten Planung (Flächennutzungsplan) als Planungsziel die Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen, so dass über dieses Bebauungsplanverfahren Baurecht hergestellt werden kann. Eine Einbeziehung des „Deichwalls“ in den B-Plan „Niegripper“ Straße ist nicht sinnvoll, da kein direkter räumlicher Zusammenhang besteht durch den mittlerweile reduzierten Geltungsbereich.

Beschluss 2.11: Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.12 Eheleute Paul, Stellungnahme vom 27.09.98

a) Anregung:

- Es wird angeregt, das Flurstück 2079/161 in den Bebauungsplan „Niegripper Straße“ einzubeziehen und damit eine Dauerwohnnutzung zu ermöglichen.

b) Abwägung:

- Für diesen Bereich wird ein gesonderter Bebauungsplan aufgestellt. Dieser Bebauungsplan (103-3 „Am Deichwall“) hat gemäß der übergeordneten Planung (Flächennutzungsplan) als Planungsziel die Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen, so dass über dieses Bebauungsplanverfahren Baurecht hergestellt werden kann. Eine Einbeziehung des „Deichwalls“ in den B-Plan „Niegripper“ Straße ist nicht sinnvoll, da kein direkter räumlicher Zusammenhang besteht durch den mittlerweile reduzierten Geltungsbereich.

Beschluss 2.12: Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.13 B. und M. Markfeld, Bruno-Taut-Ring 152, Stellungnahme vom 25.09.98**a) Anregung:**

- Es wird angeregt, das Flurstück 2063/161 in den Bebauungsplan „Niegripper Straße“ einzubeziehen und damit eine Dauerwohnnutzung zu ermöglichen.

b) Abwägung:

- Für diesen Bereich wird ein gesonderter Bebauungsplan aufgestellt. Dieser Bebauungsplan (103-3 „Am Deichwall“) hat gemäß der übergeordneten Planung (Flächennutzungsplan) als Planungsziel die Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen, so dass über dieses Bebauungsplanverfahren Baurecht hergestellt werden kann. Eine Einbeziehung des „Deichwalls“ in den B-Plan „Niegripper“ Straße ist nicht sinnvoll, da kein direkter räumlicher Zusammenhang besteht durch den mittlerweile reduzierten Geltungsbereich.

Beschluss 2.13: Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.14 Eigentümergemeinschaft Robinienstraße 2-22, Stellungnahme vom 21.07.99**a) Anregungen:**

- Die verkehrliche Anbindung der Robinienstraße an die Niegripper Straße wird grundsätzlich abgelehnt, sowohl für den Fahrverkehr als auch als Fußwegverbindung.
- Es wird angeregt, entlang der Nordseite des Gemeinschaftsgrundstücks zur Niegripper Straße hin eine Schallschutzwand zu errichten.

b) Abwägung:

- Die Forderung der Anlieger wird für berechtigt erachtet. Den privaten Interessen wird hier Rechnung getragen durch Festsetzung der entsprechenden Fläche als private Baufläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsunternehmen. Der öffentliche Belang der Erschließung ist hier von untergeordneter Bedeutung, da kein Erfordernis für die Durchwegung bzw. für die verkehrliche Erschließung über die Niegripper Straße besteht.
- Für das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Zwar wurden hier noch geringe Überschreitungen der Richtwerte gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) festgestellt, allerdings ging dieses Gutachten noch von Belegungszahlen aus, die nicht mehr aktuell sind. Mit dem Entfall des Planungsziels, die Niegripper Straße an die Bürger Straße

anzubinden, ist mit einer deutlichen Reduzierung des zukünftigen Verkehrs auf dieser Straße zu rechnen. Die Niegripper Straße wird nur als äußere Erschließung für die neuen Bauflächen dienen, damit ist keine wesentliche Belästigung der Anwohner zu erwarten, ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ist nicht begründet.

Beschluss 2.14: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

2.15 Eigentümergeinschaft Rothensee GbR, Stellungnahme vom 08.03.02

a) Anregungen:

- Anregung, die im Eigentum der Eigentümergeinschaft Rothensee befindlichen Grundstücke als Bauland auszuweisen, entweder wie im Vorentwurf zum B-Plan anteilig als Wohnbaufläche, oder als Gewerbegebiet. Erfolgt keine Baulandausweisung, sollen alle Flächen von der Stadt übernommen werden. Dies wird begründet in der Tatsache, dass der Eigentümergeinschaft durch die gemeindlichen Planungen (GVZ, KLV, sonstige Baulandausweisungen für Gewerbe und Industrie in Rothensee) die für die weitere Tierzucht notwendige Grünlandfläche entzogen wurde. Damit ist der Bestandsschutz für landwirtschaftliche Produktion real nicht gegeben.

b) Abwägung:

Zunächst ist festzustellen, dass nicht alle der im Eigentum der EiGeRo befindlichen und im Zusammenhang mit den Anregungen genannten Flurstücke im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplan 102-2 „Niegripper Straße“ liegen. Die Flurstücke 48/3, 1988/97 teilweise (Flur 207), 280/1, 95/62, 95/65, 979 teilweise (Flur 204) liegen nicht innerhalb des Plangebietes. Es handelt sich hierbei sowohl im Bestand als auch in Bezug auf den gegenwärtigen Planungstand um Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Prüfung der Möglichkeit der Beibehaltung der Planungsziele gemäß B-Plan-Aufstellungsbeschluss bzw. Vorentwurf zum B-Plan (Wohnbauflächen anteilig auf Grundstück der EiGeRo)

Die Realisierung dieser Planungsziele muss im Ergebnis der Abwägung der Anregungen der Umweltbehörden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und im Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens zum B-Plan aufgegeben werden. Im betreffenden Bereich sind die erforderlichen Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nicht einzuhalten. Die Vorbelastung durch Gewerbe- und Industriebetriebe und Verkehrsanlagen sowie die Emissionen von den zu erwartenden Ansiedlungen nördlich des B-Planes (u.a. Erweiterung MVB-Betriebshof, Entwicklung KLV-Terminal, Güterverkehrszentrum) gestatten keine heranrückende Wohnbebauung. Der öffentliche Belang der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse steht hier entgegen (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

Ein ebenfalls entgegenstehendes öffentliches Interesse besteht im von der Gemeinde beschlossenen Stadtumbaukonzept (§ 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB), welches der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung dient sowie der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der Ortsteile und den Belangen der Wirtschaft. Im Ergebnis dieses Stadtumbaukonzeptes muss die Neuausweisung von Wohnbauflächen eingeschränkt werden.

Ein weiterer Anlass zur Änderung der Inhalte des Bebauungsplanes Niegripper Straße ist die Umverlegung der Trassenführung der geplanten Verlängerung der Niegripper Straße. Hier wurde im Sinne der kostengünstigsten und am zügigsten realisierbaren Lösung gesucht und deshalb die Trassierung auf der vorhandenen „Plattenstraße“ entlang der Südwestseite der Erdkuhle festgelegt. Damit entsteht neben der bereits vorhandenen Zäsur der Fernwärmetrasse eine weitere Trennwirkung und außerdem Emissionsbelastung der anliegenden Grundstücke. Eine

Wohnbaulandausweisung nördlich dieser Trasse ist städtebaulich und im Sinne des Immissionsschutzes sehr ungünstig.

Zusammenfassend muss eingeschätzt werden, dass die Festsetzung von Wohnbauland im Entwurf zum B-Plan nicht möglich ist aufgrund vorgenannter entgegenstehender öffentlicher Belange.

Prüfung der Möglichkeit der Übernahme der Grundstücke und Gebäude durch die Landeshauptstadt Magdeburg

Das gesamte Gelände ist fast vollständig versiegelt und mit diversen Gebäuden bebaut. Eine weitere Nutzungsmöglichkeit besteht gemäß den gegenwärtigen Planungsabsichten nicht. Städtebaulich und landschaftsplanerisch sinnvoll wäre die komplette Beräumung des Geländes und die Nutzung der Fläche für das Ausgleichsflächenmanagement (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 1a und 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung ist diese Nutzung jedoch absolut unwirtschaftlich (geschätzte Beräumungskosten mehr als 500 Tausend Euro). Die Stadt ist allerdings gezwungen, sparsam und effektiv mit den ihr zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln zu arbeiten, so dass diese Variante nicht aufgegriffen werden kann.

Prüfung der Möglichkeit der Ausweisung eines Gewerbegebietes für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

Dieser planerischen Variante stehen zunächst öffentliche Belange entgegen. B-Pläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieser weist für das Gelände der ehemaligen LPG anteilig Wohnbaufläche, anteilig Grünfläche aus. Die Festsetzung einer gewerblichen Baufläche im B-Plan würde somit die Änderung des F-Planes erforderlich machen. Zunächst ist also zu prüfen, ob eine solche Planänderung städtebaulich sinnvoll oder zumindest vertretbar ist und ob diese Änderung mit den öffentlichen Belangen zu vereinbaren ist.

Es ist festzustellen, dass aufgrund der gesamtstädtisch, insbesondere aber in den Stadtteilen Rothensee und Gewerbegebiet Nord zur Verfügung stehenden Gewerbe- und Industriegebieten kein Bedarf der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen besteht. Allerdings kann ein Tausch dieses Problem lösen. So weist der F-Plan südlich der geplanten Erweiterungsfläche für den MVB-Betriebshof gewerbliche Baufläche aus. Derzeit ist diese Fläche ackerbaulich genutzt. Über den östlichen (kleinen) Anteil dieser Fläche wird derzeit der B-Plan 103-3 „Am Deichwall“ aufgestellt, der (größere) westliche Anteil ist noch unbepannter Außenbereich. Da die Fläche des ehemaligen LPG-Wirtschaftshofes bereits bebaut und fast vollständig versiegelt ist, die im F-Plan gewerblich ausgewiesene Fläche aber noch Ackerland ist, macht ein Tausch zumindest gemäß dem städtebaulichen Prinzip des sparsamen Umganges mit der Ressource Boden und im Sinne der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB Sinn. Auch die Erschließung der Fläche der ehemaligen LPG ist einfacher möglich als die der Fläche südlich des MVB-Betriebshofes. Ein Tausch würde auch die Vernetzung der vorhandenen und geplanten Grünzüge nördlich der Ortslage Rothensee weiterhin gestatten und damit dem Grundziel des Landschaftsplanes für diesen Bereich entsprechen. Schwieriger gestaltet sich die sinnvolle städtebauliche Einbindung dieser gewerblichen Baufläche in die Gesamtplanung. Die dann entstehende gewerbliche Baufläche wäre westlich, nördlich und östlich von Grünflächen (derzeit z.T. noch Grünland oder Acker) umgeben, südlich schließt sich vorhandene bzw. geplante Wohnbaufläche an. Eine solche Insellage für Gewerbe ist grundsätzlich nicht wünschenswert. Hier kann als Begründung nur die bereits bestehende Bebauung herangezogen werden sowie die zukünftige gute Erschließung des Grundstückes durch die auszubauende Niegripper Straße entlang der Südgrenze des Grundstückes. Hierbei muss auch das berechnete wirtschaftliche Interesse als grundsätzlicher abwägungsrelevanter privater Belang des Grundstückseigentümers beachtet und gewichtet werden.

Der Belang der möglichst wirtschaftlichen Erschließung spricht für die Ausweisung von Bauland. Baugrundstücke sind umlagefähig gemäß Erschließungsbeitragsrecht, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nicht.

Auch der Belang der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und des Orts- und Landschaftsbildes kann zugunsten der Ausweisung eines Gewerbegebietes herangezogen werden. Bleibt dem Eigentümer keine Möglichkeit der wirtschaftlichen Verwendung seines Grundstückes, werden die Gebäude zunehmend verfallen und ggf. Ordnungswidrigkeiten Vorschub leisten. Der Erhalt durch Nachnutzung und evtl. Neubebauung für nichtstörendes Gewerbe kann zur Sicherung des Ortsbildes und zur Abrundung des Ortsteils Rothensee beitragen. Das ehemalige Dorf Rothensee ist in den letzten ca. 100 Jahren ohnehin durch eine großräumige Gemengesituation von Wohnen und Gewerbe bzw. Industrie geprägt. Die vorhandene Fernwärmeleitung und die parallel dazu geplante Straße sowie der teilweise geplante Grünzug verschaffen eine akzeptable Abstandsfläche zwischen zukünftigem Wohngebiet und dem möglichen Gewerbe. Bedingung ist allerdings, dass entsprechende Festsetzungen tatsächlich das Störpotential der zukünftigen Gewerbebetriebe wirkungsvoll einschränken. Entsprechende Vorschläge können in Abstimmung mit dem Umweltamt und dem Gutachter unterbreitet werden.

Das mögliche Gewerbegebiet kann durch die auszubauende Niegripper Straße gut an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden werden (zum August-Bebel-Damm).

Zusammenfassend wird den Anregungen der EiGeRo dahingehend gefolgt, dass im B-Plan ein eingeschränktes Gewerbegebiet bis zur Grenze der Flur 207 (nördliche Grenze des Flurstückes 1988/97) festgesetzt wird. Mittels textlicher Festsetzungen wird der Störgrad der anzusiedelnden Betriebe auf nicht wesentlich störendes Gewerbe im Sinne des § 6 BauNVO beschränkt und bestimmte verkehrsentensive Nutzungen (Speditiionsunternehmen, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen) sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Beschluss 2.15: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Bürger und die Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Die Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise – Inhalt der zu diesen Beschlüssen gehörenden Anlage – ist, nach erneuter Prüfung durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg, in die abschließende Beschlussfassung zur Behandlung der Anregungen und Hinweise vor dem Satzungsbeschluss einzubeziehen.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		NEIN	X
X						

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche		Finanzierung		Objektbezogene		Jahr der	
	Folgekosten/ Folgelasten		Eigenanteil (i.d.R. =		Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)		Kassenwirk- samkeit	
(Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	ab Jahr		Kreditbedarf)					
	keine							
Euro		Euro		Euro		Euro		

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm					
veranschlagt:		Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:			
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:					
				Jahr				Euro					
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr				davon Vermögens- haushalt im Jahr									
	mit		Euro		mit		Euro						
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen									
				Prioritäten-Nr.:									

federführendes Amt	Sachbearbeiter Annette Heinicke, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL Dr. Eckhart Peters
-----------------------	--	---------------------------------------

verantwortlicher Beigeordneter	Werner Kaleschky Unterschrift	
-----------------------------------	----------------------------------	--

Begründung: