

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0383/04	Datum 28.04.2004
Dezernat: VI	Amt 61		

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Beschlussvorschlag		
			ange- nommen	abge- lehnt	ge- ändert
Der Oberbürgermeister	18.05.2004	nicht öffentlich			
Ausschuss f. Stadtentw., Bau und Verkehr	03.06.2004	öffentlich			
Umweltausschuss	08.06.2004	öffentlich			
Stadtrat	07.07.2004	öffentlich			

Beteiligte Ämter Amt 68	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Behandlung der Hinweise und Anregungen zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 225-2 "Saures Tal"

Beschlussvorschlag:

1. Der nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligte Träger öffentlicher Belange brachte keine Anregungen vor. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 225-2 "Saures Tal" und der dazugehörigen Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen von Bürgern Hinweise und Anregungen ein, die der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 6 und § 3 Abs. 2 BauGB mit folgendem Ergebnis geprüft hat:

Der Berücksichtigung von Hinweisen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt. Die Abwägung (Anlage zur DS) wird gebilligt.

2. Zur Behandlung der Anregungen von Bürgern ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

2.1. Bürger (Abwägungskatalog lfd. Nr. 1)
Schreiben vom 15.02.2004

a) Anregungen:

Für ein Einfamilienhaus mussten zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden, bei den Mietobjekten der Genossenschaft nur ein Stellplatz. Die Mieter nutzen die öffentlichen

Parkplätze auf der Straße. Es kommt zum Teil zu Behinderungen.

Es wird gefragt

-ob die Stellplätze von der Genossenschaft gemäß B-Plan errichtet oder zugunsten von Wohnungen verringert wurden,

-warum Abweichungen vom Bebauungsplan zugelassen wurden,

-ob diese Änderung des B-Planes beschlossen ist.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die Genossenschaften zur Schaffung von zwei Stellplätzen verpflichtet werden. Es wird die Errichtung eines zentralen Parkplatzes auf den noch unbebauten Flächen vorgeschlagen.

b) Abwägung:

Die Anzahl der für ein Vorhaben auf dem Baugrundstück nachzuweisenden Stellplätze ist in der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg verbindlich geregelt (Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte - zwei Stellflächen, Reihenhaus – ein Stellplatz). Der Nachweis der Stellplätze erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die Gemeinde hat im Rahmen der Erschließung des Wohngebiets Stellplätze an öffentlichen Straßen eingerichtet. Soweit die Straßenbreite es zulässt können Kraftfahrzeuge auch am Straßenrand abgestellt werden. Die Behinderung durch unsachgemäß geparkte Fahrzeuge ist ein ordnungsrechtliches Problem.

Die Stellplätze wurden nicht zugunsten von Wohnungen verringert.

Der Bebauungsplan Nr. 225-2 wurde geändert. Die Abweichungen entsprechen der 1. Änderung die seit dem 05.07.2001 rechtskräftig ist.

Die Genossenschaften haben entsprechend der Satzung und der Baugenehmigung für ihre Gebäude je einen Stellplatz pro WE geschaffen. Es gibt keine Rechtsgrundlage auf der sie zur Anlage weiterer Parkplätze verpflichtet werden könnten. Für die noch unbebauten Flächen setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet mit Baufeldern für Gebäude bis zu zwei Vollgeschossen fest.

c) Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.2 Bürger (Abwägungskatalog lfd. Nr. 2)

Schreiben vom 25.02.2004 und vom 08.03.2004

a) Anregungen:

Die Bürger bringen vor bei der Grundstücksvergabe nicht über den Großspielplatz und die Geräte aufgeklärt worden zu sein.

Es wird Beschwerde geführt wegen des unerträglichen Lärms der die Wohnqualität beeinträchtigt. Die Öffnungszeiten werden missachtet, das Grundstück betreten und vermüllt.

b) Abwägung:

Die Bürger wurden beim Verkauf der Grundstücke durch die Landeshauptstadt Magdeburg über den Stand und den Inhalt der Bebauungspläne 225-2 und 225-3 informiert. Der Entwurf zum B-Plan 225-3 wurde später überarbeitet und erneut ausgelegt. Die Ausstattung des Spielplatzes mit Geräten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Nach der vorliegenden Rechtssprechung (Bundesverwaltungsgericht) werden die mit der bestimmungsgemäßen Benutzung eines Kinderspielplatzes verbundenen Beeinträchtigungen

(vorwiegend Geräusche) als ortsüblich und sozial adäquat betrachtet und sind deshalb von den Nachbarn hinzunehmen.

Die Missachtung der Öffnungszeiten sowie das Betreten und Verschmutzen anderer Grundstücke stellen ein ordnungsrechtliches Problem dar.

c) Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.3 Bürger (anwaltlich vertreten) (Abwägungskatalog lfd. Nr. 3)

Schreiben vom 26.02.2004

a) Anregung:

Der Spielplatz ist nicht gebietsverträglich da es sich um ein reines Wohngebiet mit einem hohen Schutzanspruch handelt.

Der Lärm ist unzumutbar auch weil die Anlage von Kindern außerhalb des Gebiets mitgenutzt wird. Die Lärmauswirkung des Spielplatzes wurde nicht untersucht.

Beim Erwerb der Grundstücke war nicht bekannt, dass aus einem Spielplatz mit 800 m² Fläche ein Großspielplatz werden würde.

Es wird auf einen Ausweichstandort verwiesen an den der Spielplatz verlagert werden könnte.

b) Abwägung:

Spielplätze sind in jedem Baugebiet gem. Baunutzungsverordnung zulässig. Es gibt keine immissionsschutzrechtlichen Vorgaben für Spielplätze (Grenzwerte).

Es handelt sich um einen öffentlichen, also jedermann zugänglichen Spielplatz

Die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) berücksichtigt den Verkehrs- und Gewerbelärm. Für den von Kinderspielplätzen ausgehenden Lärm existieren keine Grenzwerte.

Die Grundstückserwerber wurden korrekt über den Stand und den Inhalt der Bebauungspläne 225-2 und 225-3 informiert. Die folgenden Entwürfe zum B-Plan "An den Röthen" lagen nach ortsüblicher Bekanntmachung öffentlich aus.

Der Standort ist mit Nutzungen belegt die gleichfalls dem Stadtteil zugute kommen sollen und notwendig sind (Spielfeld, Bolzplatz / Festwiese). Es wurde eine Kostenrechnung erstellt Der finanzielle Aufwand für die Umsetzung des Spielplatzes könnte nur zu ca. 49 % über zusätzliche Grundstücksverkäufe abgedeckt werden.

c) Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.4 Bürger (Abwägungskatalog lfd. Nr.4)

Schreiben vom 28.02.2004

a) Anregung:

Das Grundstück wurde von der Stadt mit einer kleinere Spielplatzfläche und dem Hinweis auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes gekauft. Die Kosten für eine Verlegung sind niedriger als die beim Verbleib. Die Korrektheit des Planverfahrens wird bezweifelt.

Die Ausstattung der Anlage führt zu "Spielplatztourismus".

Es wird über störenden Lärm und Verunreinigungen geklagt.

Trotz Öffnungszeiten kommt es zur Ruhestörung, vermehrt auf der Straße. Es gibt keine Lärmschutzvorkehrungen.

Es wird vorgeschlagen den Spielplatz zu verlegen (Schallschutz, Kostenausgleich).

b) Abwägung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 225-2 wurden eingehalten (860 m² Spielplatzfläche). Über den angrenzenden Bebauungsplan wurde informiert.

Die Kosten für eine Verlegung könnten nur zu ca. 49 % aus Verkaufserlösen refinanziert werden.

Beide Bebauungsplanverfahren wurden entsprechend den rechtlichen Vorgaben durchgeführt.

Der Spielplatz ist eine öffentliche Anlage.

Die mit einer bestimmungsgemäßen Benutzung des Spielplatzes verbundenen Geräusche sind hinzunehmen. Die missbräuchliche Nutzung der Anlage und die Nichteinhaltung der Öffnungszeiten stellen ordnungsrechtliche Probleme dar. Aktive Lärmschutzmaßnahmen werden bei der Überschreitung gesetzlich festgelegter Werte vorgesehen. Für Spielplätze existieren solche Werte nicht.

Der Standort für die Umverlegung ist bereits planerisch belegt. Es würden weitere Kosten entstehen.

c) Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.5. Bürger (Abwägungskatalog lfd. Nr. 5) Schreiben vom 29.02.2004 und 11.03.2004)

a) Anregung:

Der Spielplatz soll im Nachhinein legalisiert werden. Die Anwohner wurden vor dem Hausbau nicht informiert. Aus einem Spielplatz wurde ein Freizeitpark.

Es wird Einspruch gegen den Weg mit Bänken im Grünstreifen wegen des zu erwartenden Lärms erhoben.

Der Spielplatz befindet sich an der höchsten Stelle. Der Westwind trägt den Lärm in das Gebiet. Die Nutzung des Grundstückes ist dadurch beeinträchtigt. Es wurde keine Umweltstudie erstellt und so das Problem nicht vorher erkannt.

Die Bürger hätten das Grundstück nicht erworben wenn ihnen die Größe, die Art und die Ausstattung des Spielplatzes bekannt gewesen wären.

Der Spielplatz wird von anreisenden Benutzern besucht. Der Eigentumsschutz wurde missachtet. Es wird die Umsetzung des Spielplatzes gefordert die über den Verkauf zusätzlichen Baulandes finanziert werden könnte.

Kritiken und Beschwerden zum Spielplatz wurden nicht vernünftig beantwortet.

b) Abwägung:

Die Bauherren wurden über den Stand und den Inhalt der beiden Bebauungspläne in Kenntnis gesetzt. Die Bebauungsplanverfahren wurden entsprechend den rechtlichen Regelungen durchgeführt. Es handelt sich eindeutig um einen Spielplatz.

Die Funktion des Grünstreifens als Fuß- / Radwegverbindung ist Bestandteil der Begründung des B-Planes 225-3. Die Gestaltung der Freifläche ist nicht bebauungsplanrelevant.

Der Höhenunterschied ist für die Lärmausbreitung unerheblich. Für wohngebietstypische Spielplätze existieren keine nachweislich einzuhaltenden Grenzwerte.

Die beiden Bebauungspläne enthalten das Planzeichen "Spielplatz" und die Größe der Fläche in m²". Die Gestaltung der Anlage ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes.

Der Spielplatz ist öffentlich. Der Eigentumsschutz wurde nicht missachtet. Die vorliegende

Rechtssprechung betrachtet die von Spielplätzen ausgehenden Geräusche als ortsüblich und sozial adäquat.

Die Umverlegung soll an einen Standort erfolgen der bereits mit anderen Nutzungen planerisch belegt ist. Die Kosten wären außerdem nur zu ca. 49 % refinanzierbar.

Die Beschwerden der Bürger wurden von der Verwaltung korrekt beantwortet.

c) Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.6. Bürger (Abwägungskatalog lfd. Nr. 6)

Schreiben vom 01.03.2004

a) Anregung:

Beim Bau des Hauses 1999 war von einem Spielplatz nichts bekannt.

Es wird Protest gegen den Weg mit Bänken südlich des Grundstücks erhoben, da der Spielplatz ausreichend zugänglich ist. Außerdem wären dadurch Ruhe und Sicherheit auf dem Grundstück gefährdet.

b) Abwägung:

Der Bebauungsplan 225-2 lag 1999 als Satzung mit einem Spielplatz vom 860 m² vor. Der B-Plan 225-3 wurde zweimal mit einer Spielplatzfläche von 1000 m² ausgelegt.

Der Weg im Grünstreifen ist in der Begründung zum Bebauungsplan "An den Röthen" als Fuß- und Radwegeverbindung enthalten. Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

c) Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.7. Bürger (Abwägungskatalog lfd. Nr. 7)

Schreiben vom 02.03.2004

a) Anregung:

Der Spielplatz befindet sich zu dicht an den Häusern. Der Lärm wird von Jugendlichen verursacht.

Es wird Einspruch gegen einen Weg südlich des Grundstücks erhoben, da befürchtet wird, dass dort Bänke aufgestellt werden die Jugendlichen als Treffpunkt dienen.

b) Abwägung:

Für Spielplätze liegen keine Abstandsregelungen vor. Eine Benutzungsordnung und Öffnungszeiten regeln die bestimmungsgemäße Benutzung der Anlage. Verstöße sind ordnungsrechtlich zu ahnden. Der Weg soll als Fuß- und Radweg dienen und ist in der Begründung zum B-Plan "An den Röthen" enthalten. Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist nicht bebauungsplanrelevant.

c) Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.8. Bürger (Abwägungskatalog lfd. Nr. 9)
Schreiben vom 04.03.2004

a) Anregung:

Beim Erwerb des Grundstücks war ein Spielplatz in der jetzigen Größenordnung nicht ersichtlich, der Lärm nicht voraussehbar.

Die Metallrutsche ist konstruktionsbedingt laut. Die Nachtruhe wird häufig unterbrochen. Die umliegenden Grundstücke werden verschmutzt.

b) Abwägung:

Beim Verkauf der Grundstücke lag der Bebauungsplan "Saures Tal" als Satzung mit einer Spielplatzfläche von 860 m² vor. Der B-Plan 225-3 enthielt im 2. und 3. Entwurf einen Spielplatz von 1000 m² Größe. Beide Entwürfe lagen öffentlich aus.

Für den Spielplatz wurden Öffnungszeiten festgelegt. Ein Verstoß dagegen sowie die Verschmutzung anliegender Grundstücke stellen Ordnungswidrigkeiten dar.

c) Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.9. Bürger (Abwägungskatalog lfd. Nr. 10)
Schreiben vom 05.03.2004

a) Anregung:

Aus einem normalen Spielplatz wurde ein Abenteuerspielplatz.

Es wurde ein Jugendtreff organisiert durch den die Ruhe der Anwohner gestört wird.

Diese Situation wird durch den Ausbau von Wegen forciert (Zubringer zum Spielplatz).

b) Abwägung:

Es handelt sich nicht um einen Abenteuerspielplatz, sondern um eine wohngebietstypische Anlage.

Bei der Errichtung von Spielplätzen wird deren bestimmungsgemäße Nutzung vorausgesetzt.

Ordnungswidriges Verhalten kann nicht dem Standort oder dem Spielplatz angelastet werden.

Der öffentliche Grünzug im Norden des Bebauungsplanes Nr. 225-3 soll eine Fuß- und Radwegverbindung aufnehmen. Darauf wird bereits in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

c) Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.10. Bürger (Abwägungskatalog lfd. Nr. 11)
Schreiben vom 08.03.2004

a) Anregung:

Zum Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks enthielt der Bebauungsplan nur einen 860 m² großen Spielplatz. Die Größe wurde verdoppelt. Die Gestaltung wird als für ein Einfamilienhausgebiet unangemessen bemängelt (u. a. Großspielgeräte).

Der Spielplatz wird stark frequentiert, auch von Kindern und Jugendlichen aus anderen Gebieten. Es kommt häufig zu Lärmbelästigung.

Der Spielplatz wäre im Norden des "Sauren Tals" besser untergebracht.

b) Abwägung:

Die Größe resultiert aus den in den Bebauungsplänen 225-2 und 225-3 festgesetzten Spielplatzflächen die aneinander grenzen. Die Objektplanung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Es handelt sich um eine öffentliche Anlage. Bei der Anlage von Spielplätzen wird von deren bestimmungsgemäßen Benutzung ausgegangen.

Dieser Standort ist bereits planerisch mit anderen Nutzungen belegt.

c) Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.11. Bürger (Abwägungskatalog lfd. Nr. 13)
Schreiben vom 10.03.2004

a) Anregung:

Der Spielplatz wurde entgegen dem ursprünglichen Bebauungsplan errichtet. Der Bürger fühlt sich getäuscht, da beim Erwerb des Grundstücks in beiden Bebauungsplänen nur öffentliche Grünflächen enthalten waren.

Der Spielplatz wird auch von Kindern aus anderen Gebieten genutzt.

Es wurde ein Erlebnisspielplatz genehmigt. Durch den Lärm ist die Terrasse des Hauses nicht nutzbar.

Es wird angeregt Schaukel und Drehscheibe zu verlagern oder die betroffenen Bürger zu entschädigen.

b) Abwägung:

Als die Grundstücke veräußert wurden wies der Bebauungsplan "Saures Tal" einen Spielplatz mit 860 m² aus. Der Bebauungsplan "An den Röthen", der als 1. Entwurf vorlag, enthielt keinen Spielplatz in der öffentlichen Grünfläche. Dieser Entwurf wurde überarbeitet und zweimal mit einem Spielplatz von 1000 m² öffentlich ausgelegt.

Es handelt sich um einen öffentlichen Spielplatz.

Es wurde kein Erlebnisspielplatz errichtet, sondern die für Spielplätze üblichen Geräte aufgestellt.

Die besondere Störwirkung der genannten Geräte ist nicht nachvollziehbar. Es liegen keine Voraussetzung für eine Entschädigungsleistung vor (ordnungsgemäße Bebauungsverfahren, Rechtsprechung zu Kinderspielplätzen).

c) Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.12. Bürger (Abwägungskatalog lfd. Nr. 14)
Schreiben vom 10.03.2004

a) Anregung:

Der Bebauungsplan sah 1999 eine kleinere Fläche für den Spielplatz vor. Größe und Ausstattung sind nicht für eine Einfamilienhaussiedlung geeignet. Der Spielplatz wird überwiegend von Kindern aus Neu-Olvenstedt besucht.

Die Geräte werden nicht wie geplant genutzt. Es ist keine Kontrolle über Öffnungszeiten möglich. Die Terrasse ist verlärm. Der Schall wird durch die vorhandene Bebauung verstärkt.

b) Abwägung:

Der Spielplatz befindet sich im Geltungsbereich von zwei Bebauungsplänen. 1999 enthielt nur der B-Plan "Saures Tal" eine Spielplatzfläche. Die Größe wurde anhand der zu erwartenden Einwohner für die Gebiete "Saures Tal" und "An den Röthen" ermittelt. Die Gestaltung ist nicht bebauungsplanrelevant. Der Spielplatz ist eine öffentliche Anlage.

Die vorliegenden Regelungen (Benutzungsordnung, Öffnungszeiten) ermöglichen das Eingreifen des Ordnungsamtes bzw. der Polizei. Die Bebauung auf der Nordseite der Straße Auf der Grauwanke mindert den Lärm ab.

c) Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.13. Bürger (Abwägungskatalog lfd. Nr. 16) Schreiben vom 12.03.2004

a) Anregung:

Es wird Einspruch gegen den Spielplatz in der ursprünglichen und in der errichteten Größe erhoben. Das Grundstück wird bei Westwind stark verlärm.

Die Stadt setzt sich über jede Richtlinie hinweg.

Es wird eine Umsetzung des Spielplatzes in den Norden des "Sauren Tals" befürwortet.

Ein Weg südlich des Grundstücks würde einen Rechtsstreit provozieren. Es wird kein weiterer Zugang zum Spielplatz gebraucht.

b) Abwägung:

Der Spielplatz befindet sich in zwei Bebauungsplangebietten für die Verfahren gemäß Baugesetzbuch durchgeführt wurden. Das Grundstück ist ca. 170 m vom Spielplatz entfernt.

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat im Bauleitplanverfahren und bei der Erteilung der Baugenehmigung die rechtlichen Vorgaben beachtet.

Der in der Begründung zum B-Plan 225-3 genannte Weg innerhalb des Grünstreifens soll eine Durchwegung des Gebiets für Fußgänger und Radfahrer ermöglichen.

c) Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

3. Der Oberbürgermeister wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB beauftragt, den Bürgern, die Anregungen vorgebracht haben, das Ergebnis mitzuteilen.

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

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche Folgekosten/ Folgekosten ab Jahr	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
(Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	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 Heidrun Bartel, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL Dr. Eckhart Peters
-----------------------	--	---------------------------------------

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

Begründung: