

BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: 16.04.2013
BV-0050/2013
öffentlich

| | |
|-------------|---------------------|
| Amt: | Bau- und Serviceamt |
| Bearbeiter: | Eckert |

| | |
|---------------|------------|
| Datum: | 10.04.2013 |
| Aktenzeichen: | 61 26 |

| Gremien: | Datum: | TOP: | Beschlussvorschlag: | | | Abstimmungsergebnis: | | |
|------------------------|------------|------|---------------------|--------|--------|----------------------|--------|---------|
| | | | angen. | abgel. | geänd. | angen. | abgel. | enthal. |
| Bauausschuss | 13.05.2013 | | | | | | | |
| Ortschaftsrat Ebendorf | 22.05.2013 | | | | | | | |
| Hauptausschuss | 23.05.2013 | | | | | | | |
| Gemeinderat | 30.05.2013 | | | | | | | |

vom Mitwirkungsverbot nach §31 GO LSA betroffen:

Gegenstand der Vorlage:

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 28 "Kindertagesstätte" für den Bereich des ehemaligen Gutsparkes der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss

- 1. Der Gemeinderat bestätigt den Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 28 "Kindertagesstätte" für den Bereich des ehemaligen Gutsparkes der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf in der beigefügten Form und billigt die Begründung.**
- 2. Der Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 28 "Kindertagesstätte" für den Bereich des ehemaligen Gutsparkes der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf und deren Begründung sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit).**
- 3. Parallel ist die Beteiligung der Behörden entsprechend § 4 (2) BauGB durchzuführen.**

Keindorff

Siegel

Sachverhalt

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 28 "Kindertagesstätte" für den Bereich des ehemaligen Gutsparkes der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Einleitung des Verfahrens erfolgte durch den Gemeinderat mit Beschluss vom 04.10.2012 (BV-0146/2012) i.V.m. der ortsüblichen Bekanntmachung. Über die Bestätigung des Vorentwurfes entschied der Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.11.2012 (BV-0187/2012). Daraufhin erfolgte bereits am 13.12.2012 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)) im Rahmen einer Informationsveranstaltung. Die Behörden / Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB mit Schreiben vom 19.11.2012 beteiligt.

Auszug aus der Begründung, hier Ziffer 2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes:

Die Kindertagesstätte "Gänseblümchen" wurde Mitte der 50er Jahre des 20. Jahrhunderts im ehemaligen Gutshaus des Zachauschen Hofes in Ebendorf eröffnet. Bis zur Mitte der 90er Jahre diente sie als Kindergarten und wurde danach in eine Kindertagesstätte umgewandelt. Die Kindereinrichtung hat derzeit eine Kapazität von 96 Kindern im Alter von 0 bis 6 Jahren, die in sechs Gruppen betreut werden.

Die bestehende Einrichtung in der Krugstraße 13 weist erhebliche bauliche Mängel auf, die insbesondere aus einer fehlenden Abdichtung gegen aufsteigendes Grundwasser resultieren. Weiterhin sind die Räume nicht für den Zweck einer Kindertagesstätte errichtet worden, so dass es insbesondere an der unmittelbaren Verbindung zwischen den Gruppenräumen und den Außenspielbereichen fehlt. Die Gemeinde Barleben hat Alternativen einer Sanierung und Umgestaltung der bestehenden Einrichtung oder eines Neubaus durch die SALEG untersuchen und bewerten lassen. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

Eine erneute Sanierung des Objektes als Kindertagesstätte wäre sehr aufwendig und mit erheblichen bau- und nutzungstechnischen Risiken verbunden. Partiiell vorgeschlagene Maßnahmen wie die Installation einer vollständigen Horizontaldränage und die Errichtung eines weiteren Pumpensumpfes wären nicht ausreichend. Die gesamte Abdichtungsebene einschließlich der Bodenplatte müssten neu hergestellt werden.

Der Neubau einer Kindertagesstätte auf dem benachbarten, ideal gelegenen, ausreichend dimensionierten und gut proportioniertem Grundstück sei die bessere Alternative. Anforderungen einer modernen Kindertagesstätte könnten von Beginn an berücksichtigt und optimal umgesetzt werden. Für den Altbau wird eine Umnutzung empfohlen.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.10.2012 wurde festgelegt, einen Ersatzneubau auf dem Flurstück 735 der Flur 2, Gemarkung Ebendorf zu errichten, da dieser Standort aufgrund des bestehenden, sanierten Spielplatzes funktionell eine besondere Eignung aufweist und mit dem ehemaligen Gutspark ein Umfeld vorhanden ist, dass entsprechend dem pädagogischen Konzept der Kindereinrichtung eine enge Verbindung zwischen Außenraum und Gruppenräumen ermöglicht. Die Errichtung der Kindertagesstätte dient den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung insbesondere den Familien im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB. Sie ist städtebaulich erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage Ebendorf. Der bauliche Zusammenhang der Ortslage endet hier mit der Bebauung der Höfe Krugstraße 10-13 und Krugstraße 14. Das Plangebiet befindet sich somit im Außenbereich. Das im Gutspark bereits bestehende Gebäude ist nur als temporäre Nutzung genehmigt worden. Hierdurch bleibt die bauplanungsrechtliche Zuordnung der Fläche zum Außenbereich erhalten. Die Zuwegung zur Kindertagesstätte erfolgt derzeit von der Krugstraße. Das Plangebiet grenzt jedoch auch an den Straßen-

zug Neue Torstraße / Schnarsleber Weg an.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Kindertagesstätte notwendig. Der Gemeinderat hat am 04.10.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Kindertagesstätte" in der Ortschaft Ebendorf beschlossen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitbeteiligung wurde das Folgende vorgetragen:

Protokollauszug:

Grundsätzlich bestehen seitens der anwesenden Bürgerinnen und Bürger keine Bedenken zum Standort des Kindertagesstättenneubaus selbst. Allerdings werden Einwendungen zur dargestellten Grabenöffnung erhoben, da sie zusätzliche Vernässungsprobleme befürchten („...der Graben würde mehr Wasser zu- als abführen...“). Herr Funke erklärte, dass die vorgebrachten Einwände im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens zu prüfen sind, ggf. sind gesonderte Untersuchungen vorzunehmen.

Frau Eckert bedankte sich für das Interesse und die sachliche Diskussion; auf die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Auslage (Entwurfssfassung) wurde nochmals hingewiesen.

Diesbezüglich erfolgte am 25.01.2013 eine interne Abstimmung im Rahmen der bekannten Vernässungsproblematik mit dem zuständigen Geschäftsführer der WSTC GmbH Magdeburg, Herrn Gehlhaar. Das Ergebnis wurde wie folgt protokolliert (und von den Teilnehmern anerkannt):

Protokollauszug

Aufgrund der allgemein bekannten Vernässungsproblematik zum Grundstück „Krugstraße 13“ wurde bereits ein Fördermittelantrag mit der Zielstellung der Vergabe eines Planungsauftrages zur Untersuchung und Erarbeitung von ergebnisorientierten Lösungsmöglichkeiten gestellt, die Bewilligung liegt vor. Infolge dessen wird das Büro WSTC GmbH entsprechende Untersuchungen durchführen und Möglichkeiten zur Minimierung / Beseitigung aufzeigen.

In diesem Zusammenhang ist bereits in Teilen (nördlicher Bereich bis zur Zuwegung Spielplatz) die Herstellung einer Niederschlagswasserableitung vorgesehen. Diese kann grundsätzlich auch über einen offenen Graben erfolgen, wie dies der Bebauungsplan vorschlägt. Unabhängig von noch ausstehenden hydrologischen Untersuchungen bestehen seitens Herrn Gehlhaar keine Bedenken zur Realisierung der bauplanungsrechtlich festgesetzten Grabenöffnung. Ob der Graben nur bis an den Schnarsleber Weg herangeführt wird oder ob der Autobahngraben angeschlossen werden sollte bzw. in welcher Art er angeschlossen werden kann, erfordert weitere Untersuchungen. Insofern ist über diesen Sachverhalt derzeit noch keine abschließende Aussage möglich. Grundsätzlich ist die Heranführung eines Grabens bis an den Schnarsleber Weg, wie im Bebauungsplan festgesetzt, möglich. Die seitens der Anwohner befürchteten Vernässungsprobleme sind vom gegenwärtigen Erkenntnisstand her nicht zu erwarten.

Vorsorglich erging auch seitens Herrn Gehlhaar nochmals der Hinweis, dass für die Maßnahme eine Plangenehmigung erforderlich ist (zusätzlich zum Bauleitplanverfahren).

Das Bebauungsplanverfahren ist fortzuführen.

Die entsprechenden Hinweise nimmt der Bebauungsplan u.a. auch in der Begründung auf. Diesbezüglich ist auf die Ziffern 4.5., 7 und 8 zu verweisen.

Auszüge aus der Begründung:

4.5. Wasserflächen - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Südlich des Plangebietes wurde als Kompensationsmaßnahme für den sechsstreifigen Ausbau der Bundesautobahn A2 der Autobahngraben freigelegt und durch breite Grünstreifen arrondiert. Diese räumlich solitäre Gewässerfreilegung weist derzeit keinen Zusammenhang mit dem bestehenden Gewässer der Kleinen Sülze auf, da der Autobahngraben im Plangebiet beseitigt wurde und entlang des Schnarsleber Weges verlegt und naturfern ausgebaut wurde. Der ursprüngliche Verlauf ging durch den Gutspark zur Kleinen Sülze. Gemäß den Zielen der Raumordnung besteht entlang der Kleinen Sülze ein Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. In diesen ökologischen Verbund soll auch der Autobahngraben wieder einbezogen werden. Nur dann kann er seine ökologische Funktion als naturnaher Gewässerabschnitt erfüllen. Die Wiederherstellung des Autobahngrabens im Plangebiet ist zur Gewährleistung dieses ökologischen Verbundes unverzichtbar wie auch die Freilegung des im Plangebiet befindlichen Abschnittes der Kleinen Sülze. Hierdurch kann ein Verbund zwischen den Abschnitten der Kleinen Sülze westlich von Ebendorf und dem Autobahngraben hergestellt werden. Ob und wie eine hydraulische Verbindung zum Autobahngraben hergestellt wird, ist im Rahmen der Gewässerplanung zu entscheiden. Seitens der angrenzenden Grundstücksbesitzer wurden Bedenken vorgetragen, da der Autobahngraben häufig stark vernässt ist und hierdurch eine weitere Vernässung im angrenzenden Bereich befürchtet wird. Eine hydrologische Untersuchung und der Nachweis für eine geordnete Abführung des Niederschlagswassers sind somit erforderlich.

Die ökologische Bedeutung dieser Maßnahme reicht weit über das Plangebiet hinaus. Die festgesetzte Grabenführung orientiert sich am historischen Verlauf. Sie berücksichtigt jedoch zusammenhängend zu erhaltende Nutzbereiche für die Kindertagesstätte und die Möglichkeit der Grabenunterhaltung vom Weg aus. Die Herstellung des Grabens erfordert ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren.

Weitere Maßnahmen des Schutzes, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden aus den Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages entnommen.

Sie umfassen:

- Maßnahmen zur Erhaltung bzw. zum Ersatz von Gehölzen,*
- die Anbringung von Nisthilfen für Vögel,*
- die Anbringung von Nisthilfen für Fledermäuse.*

Sie wurden als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes*
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und*
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.*

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB wurden durch die Eigentümer der östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke Bedenken gegen die Grabenöffnung vorgetragen. Diese Bedenken resultieren aus der bereits erheblich belasteten Grundwassersituation, deren Verschärfung befürchtet wird und aus einer befürchteten Verschlechterung des Wohnwertes durch den Graben. Zur Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf das Grundwasser wurde ein Fachplaner (WSTC GmbH Magdeburg) einbezogen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Herstellung eines Grabens zwischen der Zuwegung vom Grundstück Krugstraße 13 und der Kleinen Sülze auch der Konzeption des Planers zur Entlastung der Grundwassersituation

entspricht. Das im Bereich Krugstraße 12 / 13 sich stauende Grundwasser kann hierdurch in Richtung der Kleinen Sülze abgeführt werden. Gegen die Fortsetzung des Grabens bis zur Neuen Torstraße bestehen seitens des Fachplaners keine Bedenken. Ob ein unmittelbarer Anschluss des Autobahngrabens vorgesehen wird, bedarf der weiteren Untersuchung. Die allgemeinen Bedenken der Bürger gegen eine Grabenöffnung (Zunahme von Insekten etc.) werden nicht als so gewichtig angesehen, dass sie die planerische Entscheidung der Gemeinde zu revidieren vermögen. Sie sind allgemein im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums hinzunehmen, da die Grabenöffnung von zentraler Bedeutung zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des ökologischen Verbundsystems ist.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Kindertagesstätte" in der Ortschaft Ebendorf stehen die Förderung der sozialen Belange und der Belange der Familien im Vordergrund. Dem entgegen steht die Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft am Standort des Vorhabens. Diese Beeinträchtigungen werden im Plangebiet durch die Wiederherstellung des Autobahngrabens und die Freilegung von Teilen der Kleinen Sülze kompensiert.

Die weiteren Belange wurden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Förderung der sozialen Belange die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Weitere Einzelheiten und zusätzliche Angaben sind den als Anlage beigefügten Planunterlagen zu entnehmen.

Die Anhörung des Ortschaftsrates Ebendorf erfolgt gemäß § 87 Absatz 1 Ziffer 3 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

Rechtsgrundlage §§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

| | |
|-------------------------------|------------------|
| Kosten der Bearbeitung in EUR | «75,00 €» |
|-------------------------------|------------------|

Kosten der Maßnahme

JA NEIN

| 1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- /Herstellungskosten) | 2) Jährliche Folgekosten/ -lasten | 3) Finanzierung | 4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelab- fluß/Kapitaldienst/Folgekosten oder kalkulatorische Kosten) |
|--|--------------------------------------|----------------------------------|--|
| | | Eigenanteil zogene | Objektbe- Einnahmen |
| | | (i.d.R.= se/ Kreditbedarf) | (Zuschüs- Beiträge) |
| € | € | € | € |

| | | |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| im Ergebnishaushalt | im Finanzhaushalt | betreffende Buchungsstelle |
| <input type="checkbox"/> JA | <input type="checkbox"/> JA | |
| <input type="checkbox"/> NEIN | <input type="checkbox"/> NEIN | |

Anlagen

Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 28 "Kindertagesstätte" für den Bereich des ehemaligen Gutsparkes der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf (Hinweis: Die Begründung beinhaltet ebenfalls die Planzeichnung im A4-Format und die textlichen Festsetzungen.)