

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0343/09	Datum 16.07.2009
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	06.10.2009	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	10.11.2009	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	19.11.2009	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Finanz- und Grundstücksausschuss	02.12.2009	öffentlich	Beratung
Stadtrat	03.12.2009	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 31, Amt 63, Amt 66, FB 23, FB 62, III	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		x
	KFP		x
	BFP		x

Kurztitel

Behandlung der Stellungnahmen zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 178-4 "Rögätzer Straße", Teilbereich 178-4B "Südlich Hafenstraße"

Beschlussvorschlag:

- Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rögätzer Straße“, Teilbereich 178-4B „Südlich Hafenstraße“, 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).

2. Zur Behandlung der Stellungnahmen ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

2.1. Stellungnahme des Eigenbetriebes Stadtgarten und Friedhöfe, Schreiben vom 22.01.09:

a) Stellungnahme:

Eine Trasse in ca. 75 m Entfernung parallel zur Hafenstraße hat wahrscheinlich keine große Akzeptanz bzw. Frequentierung. Daher sollte überprüft werden, ob sie tatsächlich benötigt wird oder vielleicht doch eine südlichere, mittige Ost-/West-Verbindung geschaffen werden kann, welche die schmalere vorhandene öffentliche Grünfläche kreuzt. Damit könnte der Eingriff, der durch den Bau eines Fuß- und Radweges durch vorhandenes Ausgleichsflächengrün (Straßen- ausbau Theodor-Kozlowski-Straße) entsteht, minimiert werden.

b) Abwägung:

Die Sicherung einer Fußwegverbindung abseits der Straßen war eine ausdrückliche Forderung des Stadtrates. Leider konnte durch die mittlerweile erfolgte Arrondierung und Vergrößerung der Grundstücke für die Haupteigentümer (SWM, Mühlenwerke) eine städtebaulich sinnvollere Trasse im südlicheren Bereich nicht mehr gesichert werden. Da der Weg nördlich der Theaterwerkstätten real bereits existiert und nur noch die Anbindung nach Osten fehlt, wird die Aufrechterhaltung des festgesetzten Wegrechtes dennoch für sinnvoll erachtet.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.2. Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde, Schreiben vom 28.01.09:

a) Stellungnahme:

Die Baulinie an der Rogätzer Straße sollte in eine Baugrenze umgewandelt und um mindestens 10 m zurückversetzt werden.

Entlang der Rogätzer Straße gibt es bildprägende und erhaltenswerte Grünbestände, die durch die Umsetzung der derzeitigen Planung beseitigt würden. Die angestrebte Blockrandbebauung würde durch die Beseitigung der Grünbestände und ihre Riegelwirkung die stadtklimatischen Verhältnisse verschlechtern und das Ortsbild negativ beeinflussen. Der Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ ist seit nahezu sechs Jahren rechtskräftig und enthält die gleiche Festsetzung „Baulinie“ wie der jetzt vorgelegte Plan. Seit dieser Zeit hat es trotz bestehenden Baurechts keinerlei Aktivitäten zur Inanspruchnahme der Flächen gegeben. Eine straßenbegleitende durchgängige Bebauung ist der Rogätzer Straße fremd. Sie ist geprägt durch vom Straßenkörper abgerückte Einzelbaukörper und enthält nur reliktsch einige wenige Altbauten aus der Vorkriegszeit, in der Mehrzahl ungenutzt und dem Verfall preisgegeben. Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 7.4) sind falsch. Auf der Westseite der Rogätzer Straße gegenüber der festgesetzten Baulinie existiert keine straßenbegleitende Bebauung. Wenn es darum geht, auf beiden Straßenseiten ein einheitliches Erscheinungsbild zu erzeugen, wäre vielmehr eine zwischen 25 und 40 m breite straßenbegleitende Grünzone das Mittel der Wahl.

b) Abwägung:

Die Baulinie wurde aufgrund der Stellungnahme der UNB überprüft hinsichtlich der städtebaulichen Erforderlichkeit. Im Ergebnis wird eine Baulinie nur im südlichen Abschnitt zwischen bestehendem Büro- und Tagungscenter und dem Gebäude Rogätzer Straße 11 einschl. einer

Anbaumöglichkeit an die Brandwand des dortigen Gebäudes festgesetzt. Im weiteren Bereich wurde eine Baugrenze gesetzt. Eine bauliche Fassung des weiten Straßenraumes Rogätzer Straße wird städtebaulich weiterhin als Planungsziel aufrecht erhalten. Eine Erhaltung des Straßenbaumes ist mit der Änderung der Baulinie in eine Baugrenze grundsätzlich möglich.

Beschluss 2.2.: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.3. Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde, Schreiben vom 28.01.09:

a) Stellungnahme:

Es sollte geprüft werden, ob nicht noch weitere Flächen als Grünflächen festgesetzt werden können.

Der „Stadtplatz“ im SO2 als Pendant zum Platz auf der westlichen Straßenseite sollte als Grünfläche festgesetzt, nach Süden verschoben und vergrößert werden.

Die Festsetzung im Bebauungsplan widerspricht dem Gebot der Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Die südlich der geplanten privaten Grünfläche im SO2 befindlichen Grünbestände, die dem Stadtplatz westlich der Rogätzer Straße unmittelbar gegenüber liegen, sollten erhalten bleiben und in die Gestaltung integriert werden. Flächen für weiteren großflächigen Einzelhandel können angrenzend an das bestehende SO1 auf der geplanten Grünfläche oder auf den GE-Flächen im Plangebiet ausgewiesen werden. Der in der Begründung zum Bebauungsplan formulierte gestalterische Anspruch der Aufwertung des Stadtbildes kann durch die Festsetzung des Bebauungsplans nicht eingelöst werden. Es soll lediglich die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens durch eine vorgelagerte Bepflanzung kaschiert werden, die durch ihre teilweise Darstellung als Sondergebiet überdies dazu beiträgt, eine höhere bauliche Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen als es eine Anrechnung der wirklich nutzbaren Fläche erlauben würde.

Die südlich der Schartauer Straße gelegene Fläche sollte als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden.

Wie auf Seite 14 der Begründung richtig festgestellt wird, besteht im Plangebiet nur ein geringer Anteil an Grün- und Freiflächen, der gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu erhöhen ist. Die Fläche hat seit etwa 20 Jahren eine ungestörte Sukzession durchlaufen und weist bereits einen geschlossenen Gehölzbestand auf. Darüber hinaus befindet sich auf dem Fußweg der Rogätzer Straße ein ortsbildprägender Großbaum, dessen Krone von einer Bebauung, wie sie jetzt geplant ist, erheblich geschädigt würde. Da sich das Grundstück nach meinen Unterlagen im Eigentum des Entwicklungsträgers befindet, sind Übernahmeansprüche Dritter wegen Nichtbebaubarkeit ausgeschlossen. Wie aus der Geschichte des Plangebietes schon abgeleitet wurde, hat es bisher keinen Bedarf an den geplanten Bauflächen gegeben, und es ist nicht zu erwarten, dass sich dies in Zukunft ändern wird.

b) Abwägung:

Die betreffenden Grundstücksflächen wurden überwiegend durch die angrenzenden Mühlenwerke erworben und dienen somit dem erweiterten Bestandsschutz eines Magdeburger Unternehmens. Die Festsetzung privater Grünflächen würde hier der weiteren gewerblichen Entwicklung entgegenstehen.

Die derzeitige zeichnerische Festsetzung (Baufläche mit Pflanzgebot) stellt mit der zugehörigen textlichen Festsetzung eine Ausbildung in ähnlicher Weise wie auf dem westlich bestehenden Martinsplatz sicher. Hier soll keine naturnahe Grünfläche, sondern eine gestaltete multifunktional nutzbare Fläche mit mind. 50-prozentiger Begrünung entstehen. Diese Festsetzung wird für städtebaulich sinnvoll und unter Beachtung der verschiedenen im Sinne der Abwägung zu berücksichtigenden privaten und öffentlichen Belange für angemessen bewertet.

Die Festsetzung einer Grünfläche auf dem südlich angrenzenden Grundstück scheidet aufgrund eines hier bereits vollzogenen Grundstücksverkaufs durch den Entwicklungsträger aus (unter Kenntnis einer mit der Stadt abgestimmten Investition).

Die seitens der UNB getätigten Überlegungen zur baulichen Ausnutzbarkeit und kaschierenden Festsetzungen können nicht nachvollzogen werden.

Die entstandenen Brachflächen sind unter Beachtung der angestrebten Revitalisierung der Gewerbeflächen im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Rothensee nicht zu schützen, sondern es sollen über die Planaufstellung bestmögliche Voraussetzungen für die zukünftige Bebaubarkeit dieser Flächen geschaffen werden.

Die aufgrund mangelnder baulicher Nutzung entstandenen Grünflächen als Aufwuchs befinden sich auf Flächen, für welche bereits der rechtsverbindliche B-Plan Bauflächen ausweist. Eine Rücknahme dieser Bebaubarkeit würde Entschädigungsforderungen auslösen. Soweit die Gehölze unter die Baumschutzsatzung fallen, ist Ersatz zu leisten. Dies wird für diese innerstädtischen Bauflächen für angemessen erachtet. Eine Sicherung des Aufwuchses über den B-Plan wird nicht für sinnvoll erachtet, dies würde auch den Zielen der Entwicklungsmaßnahme Rothensee (hier Zone IV) entgegen wirken, da hier eine Revitalisierung und bauliche Nutzung vorgesehen ist. Bauleitplanung und Entwicklungsmaßnahme haben hier längere Entwicklungszeiträume. Ziel ist hier keine größtmögliche Begrünung, sondern die Wiederbelebung einer ursprünglich sehr dicht bebauten Gemengelage in heute angemessener und entsprechend der geltenden Vorschriften zulässiger baulicher Dichte bei weitgehender Funktionstrennung von Wohnen und Gewerbe. Während westlich der Rogätzer Straße vorrangig Wohnbauflächen dominieren und hier auch ein hoher Anteil von Grünflächen besteht und geschützt werden soll, ist für die östliche Straßenseite eine gewerbliche Nutzung und Entwicklung vorbehalten mit den hierfür typischen höheren Versiegelungsgraden aufgrund der nutzungsbedingten Erforderlichkeit.

Beschluss 2.3.: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.4. Stellungnahme der Ericsson Transmission Germany GmbH, Region Ost; Schreiben vom 04.02.09:

a) Stellungnahme:

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung für den Telekommunikationsverkehr der Ericsson Transmission Germany GmbH. Der untere Schutzbereich dieser Richtfunktrasse verläuft im Plangebiet in 127 m Höhe über NN. Die Breite des Schutzbereichs beträgt 100 m.

b) Abwägung:

Die Richtfunktrasse wurde in den B-Plan übernommen. Die im B-Plan getroffenen Festsetzungen zu Gebäudehöhen stellen keinen Konflikt dar.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird gefolgt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

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/r Amt/FB 61	Sachbearbeiter Annette Heinicke, Tel. Nr.:540 5389	Unterschrift AL/FBL Heinz-Joachim Olbricht
-------------------------------	---	---

verantwortlicher Beigeordneter	Dr. Dieter Scheidemann Unterschrift	
-----------------------------------	--	--

Termin für die Beschlusskontrolle	29.01.2010
-----------------------------------	------------

Anlagen:

DS0343/09_Anlage_1_Abwägungskatalog