

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0345/09	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 "Rogätzer Straße", Teilbereich 178-4C "Stendaler Straße"

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 „Rogätzer Straße“, Teilbereich 178-4C „Stendaler Straße“, 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 der Städtischen Werke Magdeburg GmbH, Schreiben vom 06.02.09:

a) Stellungnahme:

Elektroenergieversorgung:

Nach Prüfung der Unterlagen ist der vorliegende B-Planentwurf um Folgendes zu ergänzen:

Im nördlichen Teil des MI2 quert ein 10-kV-Kabel der überörtlichen Versorgung das Baugebiet in Ost-West-Richtung. Dieses Kabel verläuft nördlich neben dem vorhandenen Weg von der Rogätzer Straße zum Bolzplatz und darf nicht ohne besondere Schutzmaßnahme überbaut und nicht auf Dauer entfernt, sondern höchstens örtlich umverlegt werden.

Es wird beantragt, hierfür ein Leitungsrecht einzutragen. Im Falle einer Nutzung und Bebauung des betroffenen Bereiches muss eine Lösung herbeigeführt werden, ein Nutzungsausschluss oder auch der Ausschluss einer Bebauung besteht nicht.

Weitere Einwände oder Hinweise ergeben sich nicht.

b) Abwägung:

Die Festsetzungen von Trafostationen wurden geändert und das Leitungsrecht für das 10-kV-Kabel neu aufgenommen nach diesbezüglicher Abstimmung mit den Städtischen Werken.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.2. Stellungnahme des Eigenbetriebes Stadtgarten und Friedhöfe Magdeburg, Schreiben vom 28.04.09:

a) Stellungnahme:

Martinsplatz:

Dieser Stadtplatz kann als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt werden. 50 % des Stadtplatzes sind versiegelt und er befindet sich in der Baulast des Tiefbauamtes. Die GFL1-Fläche muss ebenfalls in die Baulast des TBA gelangen.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

„Auf der Pflanzgebotsfläche Pf 2 sind mindestens 8 heimische mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und eine freiwachsende Hecke anzulegen.“

Auf 3 m Breite ist lediglich eine 1-reihige Hecke mit 3 m hohen/breiten Sträuchern oder eine 2-reihige Hecke mit 1,50 m hohen/breiten Sträuchern pflanzbar, da ansonsten der Bürgersteigbereich ständig frei zu schneiden ist. Dies ist bei Planung und Berechnung zu berücksichtigen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan ohne Teilbereiche sah Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen (z.B. für den Bau der Theodor-Kozlowski-Straße) auch in diesem Teilbereich (z.B. an der Rogätzer Straße) vor. Dies muss zumindest textlich festgelegt werden (z.B. 4 Straßenbäume je 100 m an der Rogätzer Straße o.ä.). Ein großkroniger Laubbaum je 5 Parkplätze reicht nicht aus.

b) Abwägung:

Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird beibehalten, da sie dem realen Nutzungszweck entspricht. Innerstädtische Grünflächen weisen regelmäßig einen relativ hohen Anteil befestigter Flächenanteile auf, da dies für die geplante Nutzung erforderlich ist.

Die Verantwortlichkeiten der jeweiligen Ämter, Fachbereiche oder Eigenbetriebe regelt nicht der B-Plan.

Diese Festsetzung entspricht den Auflagen der Baugenehmigung zum Vorhaben bzw. der bestätigten Freiflächenplanung für dieses Vorhaben, so dass hier keine anderen Festsetzungen möglich sind.

Eine genaue Definition der Baumpflanzungen ist nicht möglich, da erst im Zuge der konkreten Umbaupläne für die Rogätzer Straße die Möglichkeiten von Baumstandorten genau geprüft werden können. In der Rogätzer Straße besteht umfangreicher Leitungsbestand. Die Sicherung notwendiger Ausgleichspflanzungen erfolgt durch Festsetzung der Gesamtzahl erforderlicher Bäume.

Beschluss 2.2.: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.3. Stellungnahme des Eigenbetriebes Stadtgarten und Friedhöfe Magdeburg, Schreiben vom 28.04.09:

a) Stellungnahme:

Bötticherplatz

Dieser Platz wird als „Grüner Platz“ empfunden und sollte auch so erhalten werden. Nur die Bebauung der Hafenstraße 15 stört diesen Gesamteindruck. Die Mischgebietsflächen 2 und 3 sind in der Grünanlagensatzung als öffentliche Grünflächen geschützt und müssen als solche erhalten bleiben. Zusammen mit dem Straßenbegleitgrün vor der Schule und der begrüneten Platzfläche des Mini-Bike-Parks bilden sie eine prägende grüne Stadtsilhouette für diesen Kreisverkehr.

Die vorhandenen Grünflächen bieten zudem noch Aufwertungspotential für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Der grüne Stadtplatz wirkt als Vorfeld auf den Broschüren des Landes zur Vermarktung des neuen Gebäudes des Werner-von-Siemens-Gymnasiums äußerst positiv. Dieser Stadtplatz weist bereits Aufenthaltsqualitäten auf (keine starke Versiegelung, angenehme Temperaturen, Grün fürs Auge), die noch verbessert werden könnten. Aufgrund des Baulandüberschusses innerhalb der Stadt sollte hier mehr Wert auf den Erhalt und die Aufwertung des Grüns gelegt werden.

Der in der Gardeleger Straße anzulegende Spielplatz neben dem vorhandenen Bolzplatz benötigt eine Mindestgröße. Der nun entfallene Standort südlich der Schule besaß eine Mindestgröße von 1100 m². Die nun festgesetzte Fläche südlich des Bolzplatzes besitzt nur 600 m². Dies ist zu klein. Für den Spielplatz wird die gesamte vorhandene öffentliche Grünfläche benötigt (also kein MI 3). Die Lage hier ist nicht optimal direkt an dem Kreisverkehr. Es sind aufgrund der Lage breitere pflanzliche Abstandsflächen zu schaffen.

Der vorhandene Bolzplatz befindet sich nach einer Sanierung und in Pflege und Bewirtschaftung von SFM in einem sehr guten Zustand. Der Bedarf ist vorhanden. Eine Erweiterung für einen Kinderspielplatz ist hier möglich und vorgesehen. Der Kinderspielplatz wird der Ersatz für den im rechtsverbindlichen B-Plan südlich der Schule festgesetzten öffentlichen Spielplatz sein.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Bei der Qualität der zu pflanzenden Stellplatzanlagen- bzw. Straßenbegleitgrünbäume muss der Mindeststammumfang 16/18 cm, m.D., 3x verpflanzt genannt werden.

Überbaubare Grundstücksfläche:

„Ab dem 2. Obergeschoss kann ein Vor- und Zurücktreten des Baukörpers von den festgesetzten Baulinien, bis zu einer Tiefe von 1,50 m, zugelassen werden.“

Dann muss die Baulinie bzw. Baugrenze aber so zurückgelegt werden, dass vorhandener Straßenbaumbestand im gesamten Kronen- und Wurzelbereich nicht geschädigt wird (z.B. Salzwe-deler Straße, Martinsplatz, WB4 Rogätzer Straße).

Umweltbericht:

Im Kapitel 2.3 Aktuelle Schutzausweisungen fehlt der Hinweis auf die „Grünanlagensatzung“.

Im Umweltbericht fehlt der Hinweis auf die im rechtsgültigen B-Plan festgesetzte Entsiegelung von Flächen zum Bau eines neuen Spielplatzes. Diese Entsiegelung hätte bei der Verringerung der möglichen Versiegelungsfläche berücksichtigt werden müssen. Der Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe Magdeburg bevorzugt den Erhalt der vorhandenen geschützten Grünanlage SF07 und GA0242.

Der Martinsplatz ist nur zu 50 % unversiegelt und sollte als Stadtplatz (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Stadtplatz) und nicht als Grünanlage dargestellt werden.

Bei der Pflanzung des Straßenbegleitgrüns fehlt die bisherige Festsetzung des gültigen B-Planes (z.B. Rogätzer Straße).

Beim Schutzgut Landschaftsbild sollte gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan mehr Wert auf den optische Erhalt des grünen Bötticherplatz gelegt werden gemäß der Aussage auf S.24: „Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild stehen in engem Zusammenhang mit der Erholungseignung und dem Wohlbefinden des Menschen ... das Entwicklungspotential und die Bedeutung für Orts- und Landschaftsbild sind mittel bis hoch.“

Dass die „Beseitigung innerstädtischer Brachen“ als positive Entwicklung beschrieben wird, ist unverständlich. Innerstädtische Brachen sind äußerst wertvolle (auch kleinklimatisch) Lebensräume. Zumindest im Umweltbericht sollte der Begriff „Brachen“ im biologischen / ökologischen Zusammenhang und nicht als ökonomischer (nicht vermarkteter, un bebauter Bereich) Begriff verwendet werden.

In 4.1 wird die „Schaffung von weiteren Trittsteinbiotopen in der Siedlungslandschaft durch Sicherung / Anlage von Grünflächen (öffentliche Grünflächen, Pflanzgebote)“ genannt. Sie werden nirgends konkret genannt und auch nicht dargestellt. Der Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe Magdeburg lehnt die Übernahme weiterer öffentlicher Grünflächen außerhalb des B-Plangebietes ab. Eingriffsminimierung und Aufwertung werden bevorzugt.

b) Abwägung:

Die öffentliche Grünfläche Bolzplatz/ Kinderspielplatz wird vergrößert zu Lasten des im ersten Entwurf festgesetzten Baugebietes MI2 entsprechend der Stellungnahme des SFM. Weiterhin wird die als hochwertig beschriebene Grünfläche im südlichen Randbereich des Bötticherplatzes als öffentliche Grünfläche festgesetzt (im ersten Entwurf Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche). Damit wird eine großzügigere Gestaltung des geplanten Kinderspielplatzes und eine weitere Aufenthaltsmöglichkeit für Kinder und Jugendliche im unmittelbaren Umfeld des zukünftigen Werner-von-Siemens-Gymnasiums ermöglicht (der Schulhof ist hier sehr klein).

Nicht gefolgt wird dem Wunsch zur Beibehaltung der Grünfläche westlich des Bötticherplatzes. Hier bleibt die Festsetzung des MI3 (im zweiten Entwurf MI2) erhalten, da die städtebaulichen Ziele des Lückenschlusses im Wohnquartier, dem Schutz des Wohninnenhofes vor Verkehrsemissionen und die Ziele der Entwicklungsmaßnahme zur Ausweisung von Bauflächen im Sinne der Abwägung als höherwertig angesehen werden. Auch hat diese Grünfläche weder derzeit eine hohe Qualität noch einen hohen Aufenthaltswert unmittelbar am Kreisverkehr.

Die textliche Festsetzung wurde entsprechend ergänzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen an den genannten Straßen wurden dem erforderlichen Erhalt der Straßenbäume angepasst.

Der Umweltbericht wurde parallel zu den Änderungen der drei Teilbereiche (für alle nochmals Entwurfsbearbeitung) komplett überarbeitet. Dabei wurden die Hinweise des SFM berücksichtigt.

Beschluss 2.3.: Der Stellungnahme wird überwiegend gefolgt.

2.4. Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde; Schreiben vom 22.04.09:

a) Stellungnahme:

Es wird angeregt,

1. auf die Ausweisung der Baugebiete MI 2 und MI 3 zu verzichten und sie statt dessen als Grünfläche darzustellen,
2. den Umweltbericht so zu überarbeiten, dass die Abarbeitung der Eingriffsregelung für den Neubau der Theodor-Kozlowski-Straße nachvollziehbar wird.

Dem Umweltbericht sind bezüglich der Eingriffsregelung keine brauchbaren Aussagen zu entnehmen. Es fehlt an einer teilplanübergreifenden Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, die es erlaubt, die Behauptungen in den Umweltberichten der jeweiligen Teilpläne zu überprüfen.

Ein Verzicht auf die Anwendung der Eingriffsregelung kommt nur für Flächen in Betracht, die sowohl im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 178-4 als auch in der Änderung im Teilbereich C als bebaubar dargestellt sind.

b) Abwägung:

Zu 1:

Unter Beachtung der Stellungnahme des Eigenbetriebes Stadtgarten und Friedhöfe zum Bedarf und zur Größe des Kinderspielplatzes wird der Anregung der Naturschutzbehörde bezüglich des Mischgebietes MI 2 gefolgt und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ auf der bereits durch den Stadtgartenbetrieb unterhaltenen Fläche festgesetzt.

Zu 2:

Der Umweltbericht wurde entsprechend der Stellungnahme der Naturschutzbehörde überarbeitet.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.5. Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde; Schreiben vom 22.04.09:

a) Stellungnahme:

Es wird angeregt, auf die Ausweisung der Baugebiete MI 2 und MI 3 zu verzichten und sie statt dessen als Grünfläche darzustellen.

Das in der Begründung zum Bebauungsplan (S. 15) angegebene städtebauliche Ziel „raumbildender Bebauung“ würde durch die im Verhältnis zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 178-4 geänderte städtebauliche Situation (Bau des Schulsportplatzes) keine positive Entwicklung des Orts- bzw. Landschaftsbildes bewirken. Es würde vielmehr an dem auch in Zukunft eher durch

Freiräume und Bepflanzung geprägten Böttcherplatz Fremdkörper schaffen, die zusammen mit dem Eckhaus Hafestraße 15 den Platz optisch „in die Zange nehmen“ und seinen bisher offenen und freien Charakter erheblich beeinträchtigen. Die räumliche Korrespondenz zwischen dem Schulgelände und dem dazu gehörenden Sportplatz, die durch die Pflanzgebote an beiden Standorten noch betont wird, wäre durch die geplante Bebauung der anderen Platzseite erheblich gestört. Insofern wird der Grundsatz aus § 1 (5) Satz 2 BauGB, dass die Bauleitplanung die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln soll, verletzt.

Die kritisierten Festsetzungen des Bebauungsplanes laufen den Zielen der Entwicklungsmaßnahme Rothensee zuwider. Eine Revitalisierung der Alten Neustadt wird nicht dadurch eintreten, dass das extreme Überangebot an Wohnbauflächen, wie es in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beschrieben ist, noch weiter erhöht wird. Der Bevölkerungsschwund in der Alten Neustadt resultiert aus der Kombination von unsanierten Vorkriegsbauten, einem unattraktiven Wohnumfeld, insbesondere auch Mangel an Freiflächen und einem Überangebot vielfach besseren erschwinglichen Wohnraums. In der Begründung zur 10. Änderung des FNP, die das Gebiet der Alten Neustadt einschließt, heißt es unter anderem:

„Unter dem Aspekt des Schrumpfens sollen die Stadtstrukturen Magdeburgs von außen nach innen zukunftsfähig um- und rückgebaut werden. Der Leerstand hat mit einem Umfang von etwa 30 % in der Neuen Neustadt und 29 % in der Alten Neustadt Dimensionen angenommen, denen mit strategischen Überlegungen begegnet werden muss.“

Wie sich in diese Strategie die Ausweisung neuer Bauflächen zu Lasten von Grünanlagen einfügt, ist erklärungsbedürftig. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die sanierten Quartiere im Dreieck zwischen Rothenseer, Stendaler und Gardeleger Straße ebenso auf den Markt drängen wie die Flächen östlich der Ottenbergstraße (ehemals Sporckenbach) und in absehbarer Zeit das ebenfalls als Wohnbauland ausgewiesene Gelände der Bördebrauerei.

Als Mischgebiet anzusprechendes Bauland gibt es in der näheren Umgebung überreichlich und mit einem Grundstückszuschnitt, der ohne die Verletzung bauordnungsrechtlicher Vorschriften eine sinnvolle Nutzung ermöglicht. Dies ist für das MI2 nicht gegeben. Gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB sollen die bestehenden städtebaulichen Verhältnisse im Sinne einer Verbesserung geändert werden („Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau“), um einen Ortsteil für seine Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu erhalten. Der Begriff „Erhaltung“ rechtfertigt nicht die in Magdeburg oft praktizierte restaurative, rückwärtsgewandte Städtebauplanung, die vermeintlich bessere Vorkriegszeiten als Idealbild stilisiert. Die städtebaulichen Verhältnisse der Gründerzeit sind allenfalls historisch interessant, als Richtschnur für den heutigen Städtebau jedoch ungeeignet. Ihre verheerenden Auswirkungen auf die Umwelt und die menschliche Gesundheit haben entscheidend dazu beigetragen, dass die Baugesetzgebung und die Umweltgesetzgebung den heutigen Stand erreicht haben. Eine bauliche Nutzung dieser kleinen Fläche auch um den Preis der Missachtung von die Bevölkerung schützenden Vorschriften zu Mindestabständen und maximaler baulicher Nutzung stellt insofern einen Rückschritt dar und ist mit den Grundsätzen der Bauleitplanung unvereinbar.

Nicht erst seit den neuesten Klimaschutzdebatten werden die Planer gelobt, die weite grüne Räume geschaffen bzw. erhalten haben. Bereits die preußische großzügige Straßenraumgestaltung ist nicht nur dem Brandschutz geschuldet, sondern wollte auch Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum schaffen. Eine erneute städtebauliche Verdichtung im Plangebiet und seiner Umgebung verbietet sich also insbesondere unter Bezugnahme auf die Vorkriegswohnverhältnisse, die seit der Gründerzeit bis zum 2. Weltkrieg im Wesentlichen ungebrochen tradiert wurden und nahezu ausschließlich vom wirtschaftlichen Verwertungsinteresse an Grund und Boden geprägt waren. Das Recht der Wohn- und Arbeitsbevölkerung auf gesunde Wohn- und Arbeits-

verhältnisse und damit körperliche Unversehrtheit hat dabei keine wesentliche Rolle gespielt.

Überdies besteht auch weiterhin im Plangebiet eine Unterversorgung mit Grünflächen. Dieser Fakt ändert sich nicht dadurch, dass in der nunmehr vorgelegten Begründung zum Bebauungsplan abweichend vom Exemplar der ersten TÖB-Beteiligung die Vergangenheitsform gewählt wird (S. 21 neu: „*Im Plangebiet bestand eine Unterversorgung ...*“ alt: „*Im Plangebiet besteht ...*“)

Hauptaufgabe der Gemeinde ist die Bereitstellung der für ihre Einwohner erforderlichen öffentlichen Einrichtungen (§ 2 (1) GO-LSA). Die Vermarktung einer öffentlichen Grünanlage als privat genutztes Bauland ist daher neben der konkreten bauplanungsrechtlichen Aussage grundsätzlich rechtlich sehr kritisch zu sehen und kann nur einen äußerst seltenen Einzelfall darstellen. Im Erläuterungsbericht zum FNP 2004 wird der verbindlichen Bauleitplanung der eindeutige Auftrag erteilt, kleine Grünflächen in den Stadtteilen zu erhalten. Vorliegend verbietet sich wegen des mangelnden Bedarfs an Bauland, der eindeutigen Aussagen des FNP und der Unterversorgung des Gebiets mit Grünanlagen eine Bebauung als vermeidbare und damit unzulässige Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Übernahmeansprüche oder Entschädigungen wegen der Ausweisung als Grünfläche sind nicht zu erwarten, da sich die fraglichen Grundstücke bereits im Besitz der Landeshauptstadt Magdeburg befinden.

Der im Grundgesetz verankerte Gleichheitsgrundsatz aller Bürger verbietet es zudem, gesunde Wohnverhältnisse für einen Teil der Bevölkerung dadurch schaffen zu wollen, dass neue ungesunde Wohnverhältnisse für einen anderen Teil der Bevölkerung planerisch ermöglicht werden.

Schließlich ist noch festzuhalten, dass die Grünflächen nicht durch die vorgelegte Planung neu geschaffen werden, sondern bereits seit vielen Jahren bestehen. Es entsteht also keine zusätzliche Belastung der Stadtfinanzen durch ihre Festsetzung als öffentliche Grünfläche.

Es wird angeregt, die Baugrenze an der Ottenbergstraße um drei Meter nach Osten zu verschieben.

Im Randbereich zwischen Fußweg und Baugrundstück befindet sich eine erhaltenswerte Gehölzpflanzung, die auch nach der Baumschutzsatzung geschützte Bäume enthält (Linden, Baumhasel). Die Artenzusammensetzung zeigt, dass es sich um eine planvoll angelegte Pflanzung handelt, die jedoch durch die geplante zu nah heranrückende Bebauung gefährdet würde. Es wird angeregt, an den übrigen Straßen ebenfalls eine Bepflanzung mit Straßenbäumen festzusetzen.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 178-4 sagt aus, dass die Baumpflanzungen an den „übrigen Straßen“, also allen Straßen außer der neu gebauten Theodor-Kozlowski-Straße, der Kompensation der Eingriffe, die der Straßenneubau verursacht hat, dienen. Nach den Darstellungen aus dem zitierten Grünordnungsplan sollen auf dem Abschnitt der Rogätzer Straße, der im Teilbereich 178-4 C liegt, ca. 30 Straßenbäume gepflanzt werden. Die Verpflichtung zum Ausgleich dieser Eingriffe besteht nach wie vor.

b) Abwägung:

Für das MI3 wird dieser Anregung nicht gefolgt hinsichtlich der Baulandausweisung, allerdings werden die Kennziffern zum Maß der Bebauung verringert.

Die städtebaulichen Ziele des Lückenschlusses im Wohnquartier, der Schutz des Wohninnenhofes vor Verkehrsemissionen und die Ziele der Entwicklungsmaßnahme zur Ausweisung von Bauflächen werden im Sinne der Abwägung als höherwertig angesehen gegenüber den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Auch hat diese Grünfläche weder derzeit eine ho-

he Qualität noch einen hohen Aufenthaltswert unmittelbar am Kreisverkehr.

Hinsichtlich des Ortsbildes kann hier auch bei Bebauung keine nachteilige Wirkung erwartet werden.

Der Abstand zwischen den Baufeldern beträgt im Minimum 52 Meter. Für den Bereich des Böttcherplatzes geht es in der bebauten Stadtlage auch mehr um das Ortsbild, als um das Landschaftsbild und den Naturschutz. Diesem Ziel wird der B-Plan mit seinen Festsetzungen gerecht.

Die Ziele der Entwicklungsmaßnahme bestehen für den Bereich der Alten Neustadt u.a. in einer Revitalisierung von Gewerbebrachen, in einer Ordnung der bestehenden Gemengelage. Diesem Ziel wurde der rechtsverbindliche B-Plan gerecht, ebenso die laufenden Änderungen in den drei Teilbereichen. Auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind beide Mischgebiete als Bauflächen festgesetzt, es geht hier insofern nicht um Festsetzung zusätzlicher Bauflächen, sondern die bestehende Festsetzung bleibt erhalten. Für die Aufrechterhaltung der Festsetzung des MI3 (jetzt MI2) steht nicht ein erhöhter Wohnungsbedarf als Begründung an, sondern das städtebauliche Ziel der Schließung des Quartiers zur Schaffung eines ruhigen Wohninnenhofes an dem von Straßenverkehrslärm belasteten Quartier und die Verbesserung des Ortsbildes durch Lückenschluss.

Der notwendige Abbau von nichtbenötigtem Wohnraum soll und darf nicht dazu führen, dass Neubebauung gänzlich abgelehnt wird. Ein vielfältiges Wohnungsangebot und die kleinräumige Nutzungsmischung dienen der Schaffung lebenswerter Stadtteile, diesem Ziel dient die Planänderung. Allerdings wurde die Anzahl zulässiger Geschosse von max. 5 auf max. 4 reduziert, um eine Anpassung an das vorhandene Quartier ohne zusätzliche Baumasse bzw. Gebäudehöhe zu erzielen.

Eine Verletzung bauordnungsrechtlicher Vorschriften wird mit den B-Plan-Festsetzungen nicht initiiert, die Bauordnung ist für jegliche Bebauung ebenso einzuhalten. Überschritten wurde die zulässige Geschossflächenzahl im MI3 (jetzt MI2). Diese Kennziffer zum Maß der Bebauung wurde aus dem rechtsverbindlichen B-Plan übernommen. Eine nochmalige Überprüfung aufgrund der Stellungnahme der Naturschutzbehörde führt im zweiten Entwurf zur Verringerung dieser Kennziffer auf das in der Baunutzungsverordnung vorgegebene Höchstmaß von 1,2 (statt 2,0 im rechtsverbindlichen Plan und im 1. Entwurf der Änderung).

Die als „verheerend“ geschilderten Bebauungsverhältnisse der Gründerzeitquartiere können nicht nachvollzogen werden. Der Wohnungsleerstand in dicht bebauten Stadtteilen wie Stadtfeld West und Stadtfeld Ost ist sehr gering, Quartiere mit einem hohen Angebot vielfältiger Grünflächen wie Olvenstedt weisen dagegen einen extremen Einwohnerrückgang auf. Die Schaffung urbaner Stadtteile mit einem vielfältigen Wohnungsangebot, Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen und Grünflächen ist das entscheidende Ziel, nicht die größtmögliche Auflockerung und Durchgrünung. Aufenthaltsqualität und Lebensqualität werden nicht allein durch ein Maximum an Grün- und Freiflächen geschaffen.

Die Alte Neustadt ist zwar ein historischer Wohn- und Arbeitsstättenstandort der Stadt, eine historisierende Stadtplanung erfolgt jedoch weder mit den Zielen der Entwicklungsmaßnahme, noch mit der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes „Rogätzer Straße“.

Der Unterversorgung mit Grünflächen wird durch die Aufgabe der Festsetzung des MI2 entgegengewirkt.

Das zitierte Ziel der Gemeindeordnung wird auch für diesen Bebauungsplan beachtet. Dabei geht es jedoch nicht nur um öffentliche Grünflächen, sondern um öffentliche Einrichtungen jeglicher Art. Im Bereich der laufenden Änderungen der drei Teilbereiche wurden eine Gemeinbedarfsfläche für eine neue moderne Feuerwache, für einen Jugendtreff, für einen Stadtplatz nicht nur festgesetzt, sondern bereits realisiert. Im Bau befindet sich der Um- und Erweiterungsbau des Werner-von-Siemens-Gymnasiums, neu festgesetzt ist die Erweiterung des Bolzplatzes um einen Kinderspielplatz. Auch wenn diese Fläche derzeit eine Grünfläche in Pflege und Bewirtschaftung des SFM ist, gilt das Baurecht des rechtsverbindlichen B-Planes 178-4 mit seiner

Festsetzung eines Mischgebietes, so dass erst mit der B-Plan-Änderung die Sicherung dieser Fläche eintritt.

Die Festsetzung des MI3 (jetzt MI2), dient der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse, da durch die Schließung des Quartiers eine deutliche Verringerung der Lärmemission im Innenhof entstehen wird. Es ist nicht ersichtlich, in welcher Form die B-Plan-Festsetzung ungesunde Wohnverhältnisse ermöglichen soll.

Bereits mit dem rechtsverbindlichen B-Plan besteht seit 2002 Baurecht auf den Flächen, auch wenn die Grundstücke sich im städtischen Eigentum und in Pflege und Bewirtschaftung des SFM befinden. Richtig ist, dass zusätzliche Kosten bei Festsetzung als Grünfläche nicht entstehen würden.

Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Der Verlauf der Baugrenze an der Ottenbergstraße setzt mit 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze die gleiche überbaubare Grundstücksfläche fest, wie der rechtsverbindliche B-Plan 178-4. Auf der Basis des rechtsverbindlichen B-Planes wurde das Grundstück verkauft, ein städtebaulicher Vertrag mit dem Eigentümer verhandelt. Das Baurecht des rechtsverbindlichen B-Planes gilt auch im laufenden Änderungsverfahren und bildet einen Vertrauensstatbestand. Die Bebauung befindet sich bereits in Vorbereitung. Eine Verschiebung der Baugrenze würde Entschädigungsansprüche begründen.

Der rechtsverbindliche B-Plan regelt allgemein die notwendige Pflanzung von Straßenbäumen. Die Anzahl dieser als Ausgleichsmaßnahme zu pflanzenden Bäume gilt weiter, ein Hinweis dazu wird auf den Teilbereichs-B-Plänen aufgenommen. In den Umweltberichten zu den drei Teilplänen wurden nachvollziehbare Zusammenstellungen von bereits gepflanzten und noch zu pflanzenden Bäumen ergänzt.

Eine straßenweise Festlegung (Aufteilung) ist nicht sinnvoll, da dies detaillierte Untersuchungen zu Leitungsbestand usw. voraussetzen würde, was auf der Ebene der Bauleitplanung nicht angemessen ist.

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird überwiegend nicht 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/ Folgekosten		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:

DS0345/09_Anlage_1_Abwägungskatalog