

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		<b>Drucksache</b> <b>DS0074/10</b>	<b>Datum</b> 19.02.2010
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	04.05.2010	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	11.05.2010	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	20.05.2010	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	24.06.2010	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 31,Amt 63,Amt 66,FB 62</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>		X

### **Kurztitel**

### **Abwägung 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 242-1 "Elbebahnhof/ Südliches Stadtzentrum" Teilbereich A**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242-1 „Elbebahnhof/Südliches Stadtzentrum“ Teilbereich A eingegangenen Stellungnahmen 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.

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr beschließt vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung des Stadtrates über die vorgebrachten Stellungnahmen (Abwägungskatalog).

Zur Behandlung der Stellungnahmen ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

#### 2.1 Stellungnahmen (Abwägungskatalog Teil 1, lfd. Nr. 01 und 02)

Westseite der Straße Im Elbbahnhof:

Anträge auf Reduzierung der Breite des Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit auf 1,5 m

aufgrund der Wertminderung der Baugrundstücke und der Beeinträchtigung der zukünftigen Anlieger

Abwägung:

Bei der Herstellung der Straße Im Elbbahnhof wurde auf einen öffentlichen Gehweg auf der Westseite der Straße verzichtet. Im Interesse einer einvernehmlichen Regelung wird bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242-1 die Breite der Fläche für das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf der privaten Fläche mit einer Breite von 1,5 m festgesetzt.

**Beschluss 2.1:** Den Anträgen wird gefolgt.

2.2 Stellungnahme (Abwägungskatalog Teil 1, lfd. Nr. 03)

Bedenken bezüglich der Festsetzung einer Traufhöhe von 14,50 m sowie der Überschreitungsmöglichkeit für ein Staffelgeschoss; Auffassung, dass die angrenzenden Grundstücke nachhaltig negativ hinsichtlich Belichtung und Besonnung betroffen sind.

Abwägung:

Aus dem Ideenwettbewerb Elbbahnhof wurde abgeleitet, dass für die Neubebauung zur Ausformung einer prägnanten Stadtkante an der Elbe am „Stadtplatz“ (Platz am Elbbahnhof) durchaus eine „Überhöhung“ denkbar wäre.

Die Bebauungsplanänderung verstößt nicht gegen die Abwägungsgrundsätze, auch wenn dem städtebaulichen Ziel einer prägnanten Stadtkante der Vorrang im Rahmen der Abwägung eingeräumt wird.

Für die Rechtfertigung der geänderten Festsetzungen sind allein städtebauliche Gründe maßgebend. Die ursprüngliche Planungskonzeption, nämlich die Schaffung einer baulichen Kante an der Elbe, wird durch die geänderten Festsetzungen gestärkt.

Das Rücksichtnahmegebot wird vorliegend nicht verletzt, da die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften einzuhalten sind.

**Beschluss 2.2:** Den Bedenken wird nicht gefolgt.

2.3 Stellungnahme (Abwägungskatalog Teil 1, lfd. Nr. 08)

Untere Immissionsschutzbehörde vom 25.05.09

Aus Sicht des Immissionsschutzes wird angeregt, Wohnungen in den Mischgebieten direkt am stark befahrenen Schleinufer (MI 1-6) ganz auszuschließen.

Aus lufthygienischer Sicht und zum Schutz der Gesundheit der Bewohner sind Wohnungen in den o.g. Mischgebieten auszuschließen.

Abwägung :

Nach § 2 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist Wohnnutzung in den Mischgebieten MI 1 bis MI 6 nur ausnahmsweise zulässig.

Die planungsrechtlichen Bedenken zum Ausschluss der Wohnnutzung in den Mischgebieten konnten nicht ausgeräumt werden, da dieses im Widerspruch zum Gebietscharakter Mischgebiet nach § 6 BauNVO stehen würde.

Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist durch geeignete technische Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Grenzwerte für Immissionen (Schall, Luftschadstoffe) in den Gebäuden zu gewährleisten sowie eine Abschirmung der wohnungsbezogenen Freiflächen nachzuweisen.

**Beschluss 2.3:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.4 Stellungnahme (Abwägungskatalog Teil 2, lfd. Nr. 01)

2.4.1

Bedenken zum teilweisen bzw. völligen Ausschluss einer Wohnnutzung in den Mischgebieten am

Schleiufer; Hinweis darauf, dass neue architektonische und bautechnische Entwicklungen Lösungen für die Probleme des Immissionsschutzes bieten; Antrag auf Neuformulierung § 2: ausdrückliche Zulassung der Wohnnutzung, wenn geeignete technische Immissionsschutzmaßnahmen nachgewiesen werden

Abwägung:

Inhaltlich wird der Stellungnahme dahingehend gefolgt, dass im Bebauungsplan keine weitere Einschränkung der bereits nur ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung in den Mischgebieten am Schleiufer erfolgt.

Die textliche Festsetzung § 2 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird nicht geändert, da keine geringere Immissionsbelastung für eine Wohnnutzung am Schleiufer als zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vorliegt.

Insofern wird der Stellungnahme nur teilweise gefolgt.

Über die ausnahmsweise Zulässigkeit der Wohnnutzung ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde zu entscheiden.

**Beschluss 2.4.1:** Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.4.2

Anregung zur textlichen Festsetzung § 9a, ausnahmsweise die Nutzung von (gewerblichen) Parkflächen im Bereich der Mischgebietsflächen MI 1, MI 2 und MI 3 zeitweilig zuzulassen, solange eine straßenbegleitende Bebauung dieser Gebiete nicht erfolgt

Abwägung:

Der Anregung wird aufgrund des Parkdrucks aus den Nutzungen im südlichen Stadtzentrum gefolgt. Damit kann der bereits im Bereich MI 1 befindliche private Parkplatz bis zur Errichtung einer Bebauung bestehen bleiben.

**Beschluss 2.4.2:** Der Anregung wird gefolgt.

2.4.3

Anregung zu § 11: Klarstellung, dass im Bereich des Gebietes WA 1 die ausnahmsweise Überschreitung der maximalen Länge der Baukörper von 26 m immer bezogen auf das Maß ab Südgrenze „Stadtplatz“ zu sehen ist

Abwägung:

In der Ergänzung (2. Satz) zu § 11 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird geregelt, dass im MI 12 und WA 1 die festgesetzte Baukörperlänge (Anm.: max. 20 m) am Platz am Elbbahnhof ausnahmsweise überschritten werden kann.

Eine weitere Klarstellung ist nicht erforderlich, da sich diese Festsetzung eindeutig auf die Südseite des MI 12 und die Nordseite des WA 1 bezieht.

**Beschluss 2.4.3:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.5 Stellungnahme (Abwägungskatalog Teil 2, lfd. Nr. 02)

Anregung, die Wohnnutzung nicht unterzuordnen, aufgrund der Lage an der Elbe („bevorzugte Wohnlage“)

Abwägung:

Auf der Grundlage von § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde der Bebauungsplan Nr. 242-1 (verbindlicher Bauleitplan) aus dem vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg vom 06.04.2001) entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt den

Bereich des Elbbahnhofs als gemischte Baufläche dar. Entsprechend dieser Ausweisung im Flächennutzungsplan setzt der Bebauungsplan im Wesentlichen Mischgebiete fest. Entlang der Elbuferpromenade werden drei Baufelder als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Der Bebauungsplan weicht mit dieser Festsetzung lediglich geringfügig vom Flächennutzungsplan ab. In der Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242-1 „Elbbahnhof/Südliches Stadtzentrum“ Teilbereich A wird dargelegt, dass sich - in Fortführung des südlichen Stadtzentrums - ein Nutzungsgemischter, belebter Stadtteil entwickeln soll.

**Beschluss 2.5:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.6 Stellungnahme (Abwägungskatalog Teil 2, lfd. Nr. 03)

Widerspruch gegen die Beschränkung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe auf Nachbarschaftsläden bis zu einer Nutzfläche von 400 m<sup>2</sup>, da dieses eine nicht unwesentliche Wertminderung des Grundstückes darstellen würde; Hinweis auf Entschädigungsansprüche

Abwägung:

Das Bebauungsplangebiet Nr. 242-1 „Elbbahnhof/Südliches Stadtzentrum“ Teilbereich A liegt außerhalb des Versorgungsbereiches, der im Magdeburger Märktekonzept als zentraler Versorgungsbereich „Magdeburger Innenstadt“ ausgewiesen ist. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, um die Innenstadt zu stärken.

Aufgrund der Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit für Einzelhandelsbetriebe ist keine wesentliche Wertminderung der Grundstücke zu erwarten.

**Beschluss 2.6:** Dem Widerspruch wird nicht gefolgt.

2.7 Stellungnahme (Abwägungskatalog Teil 2, lfd. Nr. 04)

Widerspruch gegen die Beschränkung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe auf Nachbarschaftsläden bis zu einer Nutzfläche von 400 m<sup>2</sup>; Hinweis auf Widerspruchsverfahren zur Ablehnung eines Antrages auf Baugenehmigung für den Neubau eines Büro- und Gewerbegebäudes mit einem Lebensmittelmarkt, eines Fachmarktes und Errichtung von Stellplätzen; Ankündigung von Schadensersatzforderungen

Abwägung:

Das Bebauungsplangebiet Nr. 242-1 „Elbbahnhof/Südliches Stadtzentrum“ Teilbereich A liegt außerhalb des Versorgungsbereiches, der im Magdeburger Märktekonzept als zentraler Versorgungsbereich „Magdeburger Innenstadt“ ausgewiesen ist. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, um die Innenstadt zu stärken.

**Beschluss 2.7:** Dem Widerspruch wird nicht gefolgt.

2.8 Stellungnahme (Abwägungskatalog Teil 2, lfd. Nr. 05)

2.8.1

Bedenken zur ausnahmsweisen Zulässigkeit der Wohnnutzung sowie zum teilweisen bzw. völligen Ausschluss einer Wohnnutzung in den Mischgebieten am Schleinufer; Hinweis darauf, dass neue architektonische und bautechnische Entwicklungen Lösungen für die Probleme des Immissionsschutzes bieten

Abwägung:

Inhaltlich wird der Stellungnahme dahingehend gefolgt, dass im Bebauungsplan keine weitere Einschränkung der bereits nur ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung in den Mischgebieten am Schleinufer erfolgt.

Die textliche Festsetzung § 2 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird nicht geändert, da keine geringere Immissionsbelastung für eine Wohnnutzung am Schleinufer als zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vorliegt.

Über die ausnahmsweise Zulässigkeit der Wohnnutzung ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde zu entscheiden.

**Beschluss 2.8.1:** Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.8.2 (inhaltlich analog 2.4.2)

Anregung zur textlichen Festsetzung § 9a, ausnahmsweise die Nutzung von (gewerblichen) Parkflächen im Bereich der Mischgebietsflächen MI 1, MI 2 und MI 3 zeitweilig zuzulassen, solange eine straßenbegleitende Bebauung dieser Gebiete nicht erfolgt

Abwägung:

Der Anregung wird aufgrund des Parkdrucks aus den Nutzungen im südlichen Stadtzentrum gefolgt. Damit kann der bereits im Bereich MI 1 befindliche private Parkplatz bis zur Errichtung einer Bebauung bestehen bleiben.

**Beschluss 2.8.2:** Der Anregung wird gefolgt.

2.8.3 (inhaltlich analog 2.4.3)

Anregung zu § 11: Klarstellung, dass im Bereich des Gebietes WA 1 die ausnahmsweise Überschreitung der maximalen Länge der Baukörper von 26 m immer bezogen auf das Maß ab Südgrenze „Stadtplatz“ zu sehen ist

Abwägung:

In der Ergänzung zu § 11 (2. Satz) wird geregelt, dass im MI 12 und WA 1 die festgesetzte Baukörperlänge (Anm.: max. 20 m) am Platz am Elbbahnhof ausnahmsweise überschritten werden kann. Damit soll eine bauliche Fassung des Platzes ermöglicht werden. Eine weitere Klarstellung ist nicht erforderlich, da sich diese Festsetzung eindeutig auf die Südseite des MI 12 und die Nordseite des WA 1 bezieht.

**Beschluss 2.8.3:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

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

## Finanzielle Auswirkungen

<b>Organisationseinheit</b>	<b>61</b>	<b>Pflichtaufgabe</b>	<b>X</b>	ja		nein
<b>Produkt Nr.</b>	<b>Haushaltskonsolidierungsmaßnahme</b>					
		ja, Nr.		X		nein
<b>Maßnahmebeginn/Jahr</b>	<b>Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt</b>					
	<b>JA</b>		<b>NEIN</b>			<b>X</b>

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
<b>gesamt:</b>					
20...					
<b>für</b>					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

### C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

Buchwert in €

Datum Inbetriebnahme:


Anlage neu

JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) 61 Amt/Fachbereich	Sachbearbeiter: Dr. Carola Perlich, Tel. Nr.: 540 5391	Unterschrift AL / FBL Heinz-Joachim Olbricht
---	--	---

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) VI	Unterschrift Dr. Dieter Scheidemann
--	-------------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	30.07.2010
-----------------------------------	------------

**Begründung:**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242-1 „Elbebahnhof/Südliches Stadtzentrum“ Teilbereich A hat vom 04.05.09 bis 10.06.09 öffentlich ausgelegt. Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Nach Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen und unter Berücksichtigung der aktuellen Flurstückssituation wurde der Planentwurf in einzelnen Festsetzungen geändert. Zu dieser Änderung des Planentwurfs nach der öffentlichen Auslegung wurden die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB beteiligt. Die Grundzüge der Planung wurden bei dieser Änderung nicht berührt. Von der Änderung der textlichen Festsetzung § 2 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242-1 wurde als Ergebnis der Abwägung abgesehen. Damit bleibt die Wohnnutzung in den Mischgebieten MI 1 bis MI 6 am Schleinufer nur ausnahmsweise zulässig.

**Anlagen:**

DS0074/10\_Anlage\_1\_Behandlung der Stellungnahmen