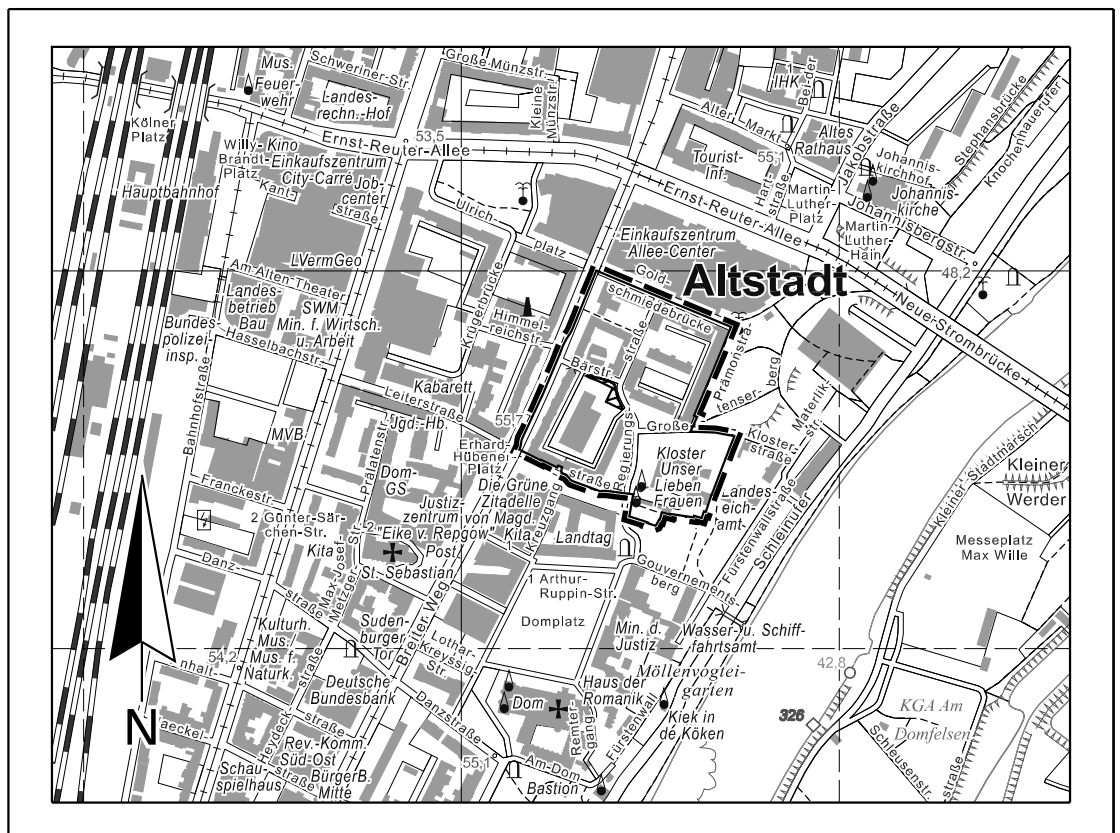


Begründung zum Entwurf der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 239-3

REGIERUNGSSTRASSE

Stand: Juli 2013



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 05/2013

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen.....	2
1.1 Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Planung.....	2
1.2 Übergeordnete Planungen	2
1.3 Verfahrensablauf.....	2
1.4 Rechtliche Grundlagen.....	3
2. Plangebiet	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	3
3. Rahmenbedingungen und städtebauliche Situation.....	3
4. Begründung der Festsetzungen	4
5. Umweltrechtliche Belange	4
6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche und private Belange	4
7. Durchführung und Finanzierung	4

1. Vorbemerkungen

1.1 Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Planung

Gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 239-3 „Regierungsstraße“ in der Fassung der 1. Änderung ist südlich der Bärstraße/ Ecke Regierungsstraße öffentliche Verkehrsfläche sowie öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) festgesetzt. Laut Begründung des Bebauungsplanes ist es städtebauliches Ziel, einen Quartiersplatz mit Sichtbeziehungen zum Klosterumfeld auszubilden.

Es liegt ein Antrag des südlich angrenzenden Grundstückseigentümers vor, diese Fläche zu erwerben. Dies setzt die Änderung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche in eine private Baufläche voraus.

Das Verfahren wird erforderlich, um die Belange der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange zu ermitteln und abzuwägen.

1.2 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Belange der Raumordnung und Landesplanung sowie benachbarter Gemeinden sind von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 239-3 „Regierungsstraße“ nicht berührt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist seit seiner Veröffentlichung am 06.04.2001 wirksam und stellt das gesamte Plangebiet als Mischbaufläche dar. Die von der 2. Änderung betroffene Fläche besitzt eine Größe von ca. 500 m². Die Detailschärfe des Flächennutzungsplanes reicht nicht aus, um eine derart kleine Fläche zu erfassen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes steht nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

1.3 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss-Nr. 133-2(IV)04 am 09.09.2004 die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 239-3 „Regierungsstraße“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 29.09.2004 im Amtsblatt Nr. 32 bekannt gemacht, damit erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft. Mit Datum vom 16.10.2006 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. 1195-39(IV)06). Diese wurde mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 28 am 03.11.2006 rechtsverbindlich.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB sind die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch bei deren Änderung anzuwenden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 229-3 „Regierungsstraße“ berührt nicht die Grundzüge der Planung. Weiterhin wird hierdurch weder die Zulässigkeit eines Vorhabens mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete vor. Somit kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange kann aufgrund der Anwendung des § 13 BauGB verzichtet werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel zur öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Nach Abwägung und Beschlussfassung der hierbei ermittelten Hinweise und Anregungen entscheidet der Stadtrat

der Landeshauptstadt Magdeburg abschließend über die Satzung. Mit Veröffentlichung der Satzung entfaltet der Bebauungsplan seine Rechtskraft.

1.4 Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanänderung bilden

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58). Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen im ursprünglichen Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird umgrenzt:

- im Norden durch die Mitte der Verkehrsfläche Goldschmiedebrücke,
- im Osten durch die Ostseite des Gebäudes Regierungsstraße 37 a-e, die Südseite der Großen Klosterstraße, die Ostgrenze des Klosterareals,
- im Süden durch die Südgrenze des Klosterareals bis zur Regierungsstraße, die südliche Begrenzung des Fußweges verlängerte Leiterstraße bis Kreuzgangstraße, die südliche Gebäudekante der Gebäude Breiter Weg 11 a, b,
- im Westen durch die westliche Fahrbahnkante der Ostfahrbahn des Breiten Weges.

Die 2. Änderung betrifft eine bisher als öffentliche Verkehrsfläche und öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerebereich) festgesetzten Bereich südlich der Bärstraße. Die von der Änderung berührte Fläche umfasst ca. 500 m².

2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes berührt fast ausschließlich ein stadteigenes Grundstück. Der Landeshauptstadt Magdeburg liegt ein Kaufantrag des südlich angrenzenden Grundstückseigentümers für diese Fläche vor. Dieser verpflichtete sich bereits im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zur Herstellung der Flächen. Sofern die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Belange ermittelt, die grundsätzlich gegen den Verkauf stehen, soll die Fläche veräußert werden.

3. Rahmenbedingungen und städtebauliche Situation

Die Rahmenbedingungen und die gesamte städtebauliche Situation haben sich gegenüber dem Stand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nur insofern verändert, als dass mehrere private Bauvorhaben zwischenzeitlich realisiert wurden.

Die Fläche der 2. Änderung umfasst die zukünftigen Zugänge zum neu errichteten Wohn- und Geschäftshaus südlich der Bärstraße. Im Zusammenhang mit der Baumaßnahme wird

diese Fläche durch den Bauherren gestaltet, um eine Erschließung seines Gebäudes abzusichern.

4. Begründung der Festsetzungen

Gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 239-3 „Regierungsstraße“ in der Fassung der 1. Änderung ist südlich der Bärstraße/ Ecke Regierungsstraße öffentliche Verkehrsfläche sowie öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) festgesetzt. Laut Begründung des Bebauungsplanes war es städtebauliches Ziel, einen Quartiersplatz mit Sichtbeziehungen zum Klosterumfeld auszubilden.

Im Rahmen des angrenzenden Bauvorhabens zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses wird die von der 2. Änderung betroffene Fläche durch den Bauherren gestaltet, um die Erschließung der Gebäude von der Bärstraße zu sichern. Der Bauherr beantragt den Erwerb der durch ihn gestalteten Fläche.

Die bisher als öffentlich festgesetzten Verkehrsflächen werden in der 2. Änderung dem privatem Baufeld zugeschlagen. Um die dauerhafte Begehbarkeit für die Öffentlichkeit abzusichern und somit die ursprünglichen Planungsziele trotz Privatisierung beizubehalten, erfolgt die Belegung mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (vgl. § 14 Textliche Festsetzungen). Durch die geänderten Festsetzungen werden die Voraussetzungen für einen Eigentümerwechsel geschaffen. Die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit wird hierdurch jedoch nicht eingeschränkt. Das Planungsziel *Schaffung eines Quartiersplatzes* verändert sich somit nicht.

Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Verbesserung des Stadtklimas werden Baumpflanzungen vorgeschrieben.

5. Umweltrechtliche Belange

Durch die Veränderung einer öffentlichen Verkehrsfläche in eine Kerngebietsfläche mit Gehrecht für die Öffentlichkeit werden keine umweltrechtlichen Belange berührt.

6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche und private Belange

Durch die geänderten Festsetzungen werden die Voraussetzungen für eine Privatisierung der Fläche geschaffen. Der Zugang für die Öffentlichkeit wird hierdurch jedoch nicht eingeschränkt.

Die weiteren öffentlichen und privaten Belange werden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ermittelt.

7. Durchführung und Finanzierung

Zur Herstellung der von der 2. Änderung betroffenen Fläche auf eigene Kosten hat sich der Bauherr des südlich angrenzenden Wohn- und Geschäftshauses per städtebaulichem Vertrag verpflichtet.

Sofern nach Durchführung des Bauleitplanverfahrens ein Verkauf der Fläche erfolgen kann, wird die Baulast an den Käufer übertragen. Weiterhin werden Einnahmen durch den Verkauf auf Seiten der Landeshauptstadt Magdeburg erzielt.