

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0296/19	Datum 20.06.2019
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	30.07.2019	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	15.08.2019	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Ausschuss für Umwelt und Energie	20.08.2019	öffentlich	Beratung
Stadtrat	22.08.2019	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Behandlung der Stellungnahmen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 "Schlachthof" im Teilbereich

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB und während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“ im Teilbereich, 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.

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 Verwalter der Eigentümergemeinschaft Schlachthofstraße 13-17 – 24.04.2019 und 07.05.2019

a) Stellungnahme:

Zu Punkt 8.3. Verkehr

Des Weiteren mündet die geplante öffentliche Straße unmittelbar in die Verkehrsplanung 223-1.1 „Klaus Miesner Platz“. Insbesondere hier die Zu- und Abfahrt Poco-Parkplatz - siehe 2.) der Anlage.

Die gesamtheitliche Betrachtung der Straßenanordnung lässt den Schluss zu, dass die Verkehrsfläche zwischen der Hermann-Gieseler-Halle und SO/GFE i.V. mit der vorgesehenen Straßenführung für die Parkplatzbenutzer der Ost-Süd-Parkplätze Poco-Domäne/Hermann-Gieseler-Halle als Fahrstraße in Richtung Planstraße der 4. Änderung geplant ist. Da das Schalltechnische Gutachten vom 14.08.2017 mit 1. und 2. Ergänzung für die 4. + 5. Änderung des BB-Plans dieses Szenario aus unserer Sicht nicht erkennen lässt, ist die Verkehrsführung in diesem Punkt zu überdenken.

In der Anlage haben wir die aus unserer Sicht zu prüfenden Planpunkte 1.) und 2.) gekennzeichnet.

b) Abwägung:

Die innere verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die im Plangebiet festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche aus Richtung der kommunalen Straße „Zum Handelshof“. Die Haupteerschließung der Sondergebietsfläche erfolgt direkt von der kommunalen Straße „Zum Handelshof“.

Als öffentliche Verkehrsfläche wird weiterhin gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 223-1 (Straße 1.06) ein Teil der Stichstraße mit Wendeanlage entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Der westliche Teil dieser Straßenverkehrsfläche ist im benachbarten Plangebiet Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ festzusetzen. Diese Verkehrsfläche dient als Anliegerstraße. Die Widmung erfolgt nach Herstellung gemäß § 6 (2) StrGLSA als öffentliche Straße mit begrenztem Benutzerzweck für Liefer- und Anliegerverkehr durch den Baulastträger. Mit der Festsetzung als Anliegerstraße wird das Verkehrsgutachten umgesetzt.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.2 XXX Kapitalverwaltungsgesellschaft (Eigentümer benachbarte Immobilie) - 02.05.2019

a) Stellungnahme:

I. Verfahrensrechtliche Aspekte

1. Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

a) Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

In unserer Stellungnahme vom 22.11.2018 hatten wir gerügt, dass dies nur dann möglich ist, wenn das geplante Einzelhandelsprojekt keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Dafür sei auf der Grundlage von Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 UVPG notwendig. Die Umweltverträglichkeitsprüfung könne danach nur unterbleiben, wenn die Vorprüfung zu dem Ergebnis führt, dass keine „erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen“ zu erwarten sind, die nach § 25 Abs. 2 UVPG bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären. Dabei stützt sich die Vorprüfung darauf, dass in den Gutachten, Prognosen und Fachbeiträgen jeweils vom worst case ausgegangen wurde. Deshalb seien in den verschiedenen Beiträgen die notwendigen Maßnahmen empfohlen worden. Zur Durchführung dieser Maßnahmen sei der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag zu verpflichten.

Bezogen auf den Schallschutz wird auf das schalltechnische Gutachten vom 14.08.2017 sowie die 1. bis 3. Ergänzung abgestellt. Sie empfehlen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, die in die 4. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen werden sollen. In der schalltechnischen Untersuchung vom 14.08.2017 mit den 1 und 2. Ergänzungen werden auf S. 36 f. zahlreiche Maßnahmen vorgeschlagen, die notwendig sind, um an allen Immissionsorten sowohl am Tage als auch in der lautesten Nachtstunde die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten. Teilweise sind diese Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingegangen. Hinzuweisen ist

etwa auf § 6 Abs. 6 bis 8 der Festsetzungen.

c) Danach kommt die Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall zu Unrecht zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. In der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wird ein fehlerhafter rechtlicher Maßstab angelegt.

Zu berücksichtigen sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht erst dann, wenn sie so gewichtig sind, dass sie nach Einschätzung der Behörde zu einer Versagung der Zulassung führen können. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind bereits dann anzunehmen, wenn Umweltauswirkungen in einem Maß zu erwarten sind, dass ein Einfluss auf das Ergebnis des Planungsverfahrens nicht ausgeschlossen werden kann. Dies ist umso eher anzunehmen je näher die Belastung an Grenzwerte heranreicht und umso weniger, je weiter die Belastung hinter dieser Schwelle zurückbleibt (BVerwGE 148. 353 Rn. 39).

Auf der Grundlage dieses Maßstabes ist das OVG Münster im Urteil vom 10.04.2014 (BauR 2014, 1111 ff.) zu dem Ergebnis gekommen, dass „erhebliche“ nachteilige Umweltauswirkungen als Ergebnis der Vorprüfung regelmäßig dann anzunehmen sind, wenn die Umweltauswirkungen abwägungsrelevant sind. Eine Abwägungsrelevanz hat es bezogen auf Lärmauswirkungen im konkreten Fall angenommen, weil Folge davon Festsetzungen zum Lärmschutz waren. Zudem hat es darauf abgestellt, dass eine Orientierung an der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm den Maßstab aus § 3 c UVPG a.F. (= § 7 Abs. 1 UVPG) nicht genügt.

Bei Anwendung dieses Maßstabes sind auch im konkreten Bebauungsplanverfahren erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Lärmauswirkungen des Sondergebiets sind offenkundig abwägungsbeachtlich. Sie haben zudem dazu geführt, dass Festsetzungen zum Lärmschutz in § 6 Abs. 6 bis 8 der Textlichen Festsetzungen eingegangen sind. Sie dienen dazu, eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auszuschließen. Sind solche Festsetzungen notwendig, belegt dies, dass Umweltauswirkungen in einem Maß zu erwarten sind, dass ein Einfluss auf das Ergebnis des Planungsverfahrens nicht ausgeschlossen werden kann. Andernfalls wären Festsetzungen zum Lärmschutz entbehrlich.

Dies zeigt, dass der Weg des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht möglich ist. Notwendig ist vielmehr ein Übergang in das Regelverfahren und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes.

b) Dieser Gesichtspunkt nun aufgegriffen. Es wurde eine Vorprüfung nach § 3 c UVPG a.F. durchgeführt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Realisierung des geplanten Planvorhabens erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können.

b) Abwägung:

An der Fortführung des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB wird festgehalten und wie folgt begründet:

Die in der Stellungnahme genannten Urteile betreffen Sachverhalte, die zumindest teilweise anders gelagert sind. Entscheidend ist, ob die Umweltauswirkungen nach Einschätzung der jeweiligen Behörde so gewichtig sind, dass im Zeitpunkt der UVP-Vorprüfung ein Einfluss auf das Ergebnis des Aufstellungsverfahrens nicht ausgeschlossen werden kann (vgl. BVerwG, Urte. v. 17.12.2013 - 4 A 1.13 -, juris Ls. 1 = BVerwGE 148, 353 = BRS 80 Nr. 79 m. w. N.).

Daher ist ausschließlich maßgeblich, dass durch die vom Investor vorgelegten Unterlagen belegt ist, dass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Welche Immissionen letztlich durch das Vorhaben verursacht werden, hängt außerdem von Vorhaben ab, wie es im Baugenehmigungsverfahren konkretisiert wird.

Außerdem könnte die Baugenehmigungsbehörde auch keine strengeren Immissionswerte als die verlangen, die sich unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus der TA Lärm ergeben.

Unter Berücksichtigung der Verfahrensweise in den angrenzenden Gebieten kommt die Festlegung strengerer Werte durch eine Kontingentierung ohnehin nicht in Betracht. Es kommt hinzu, dass in Gemengelagen, wie sie hier gegeben ist, gegenüber den Richtwerten der TA Lärm reduzierte Immissionswerte kaum realisierbar sind, wie auch die Einführung des Urbanen Gebiets in der BauNVO mit einem höheren Richtwert von 63 dB(A) für den Tageszeitraum zeigt.

Fazit: Eine UVP-Vorprüfung liegt vor, hiernach ist keine UVP erforderlich. Von der zuständigen Behörde gab es hierzu keine andere Auffassung.

Es wird daher an der Fortführung des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB festgehalten

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.3 XXX Kapitalverwaltungsgesellschaft (Eigentümer benachbarte Immobilie) - 02.05.2019

a) Stellungnahme:

2. Beteiligungsverfahren

b) Der Weg der Betroffenenbeteiligung ist schon deshalb ausgeschlossen, weil die Änderungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung berühren.

Grundzüge der Planung werden bei Abweichungen von mindermem Gewicht nicht berührt, die die Planungskonzeption des Bebauungsplanes unangetastet lassen.

Da die Voraussetzungen aus § 17 Abs. 2 BauNVO nicht vorliegen führt die zumindest zur Unwirksamkeit aller Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Beispiele dafür sind Änderungen von Baulinien oder Baugrenzen sowie geringfügige Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung (Krautzberger, in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg, BauGB, Stand: Oktober 2018, § 13 Rn. 18). Anders liegt es dagegen bei Änderungen, die sich auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung beziehen.

Dies gilt auch für die vorgenommenen Änderungen an der Festsetzung des Sondergebiets. Anders als der öffentlich ausgelegte Bebauungsplanentwurf enthält der überarbeitete Entwurf nunmehr sortimentsbezogene Obergrenzen der Verkaufsflächen, die jeweils durch eine Verkaufsflächenzahl bestimmt werden. Damit weicht der Entwurf von der Konzeption des ausgelegten Entwurfs ab, der nur eine Obergrenze für die Gesamtverkaufsflächen vorsah. Die Grundzüge der Planung werden schon deshalb berührt, weil sich daraus ganz andersartige Auswirkungen ergeben als beim ausgelegten Bebauungsplanentwurf. Schon deshalb ist der Weg der Betroffenenbeteiligung nicht möglich.

Hinzu kommt, dass die von der Änderung Betroffenen kaum abschließend bestimmt werden können. Die sortimentsbezogenen Obergrenzen der Verkaufsfläche haben u.a. Auswirkungen auf die mit dem Sondergebiet verbundenen Lärmauswirkungen, da die Zahl der möglichen Pkw-Bewegungen als Grundlage einer Immissionsprognose nach der Parkplatzlärmstudie bestimmt wird. Die Bewegungshäufigkeit der Kunden-Pkw wird dort nach unterschiedlichen Betriebstypen und unterschiedlichen Sortimenten bestimmt. Die Obergrenzen der Verkaufsfläche für bestimmte Sortimente bestimmen deshalb auch die Ausgangsdaten für die Schallimmissionsprognose. Schon deshalb kann der Kreis der Betroffenen schwerlich sinnvoll eingegrenzt werden.

Ein rechtssicheres Verfahren setzt deshalb eine erneute Auslegung nach §§ 4 a Abs. 3 Satz 1. 3 Abs. 2 BauGB voraus.

b) Abwägung:

Die nach der öffentlichen Auslegung vom November 2018 vorgenommenen Anpassungen im B-Plan-Entwurf berühren die Grundzüge der Planung nicht, so dass eine Beschränkung der öffentlichen Auslegung auf den betroffenen Personenkreis gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB möglich war.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung hat sich an dem ausgewiesenen Sondergebiet Einzelhandel und dem Wohngebiet nichts geändert. Die im SO-Gebiet zulässigen Nutzungen wurden lediglich konkretisiert. Insofern kommen keine weiteren Nutzungsmöglichkeiten hinzu, weil die zulässigen Sortimente nur eingeschränkt worden sind. Damit können zwar auch Auswirkungen auf die Anzahl von PKW-Bewegungen verbunden sein. In der Stellungnahme wird aber verkannt, dass im B-Plan nur überschlägig untersucht wird, ob das geplante Vorhaben im Hinblick auf den Lärmschutz umsetzbar ist. Eine detaillierte Prüfung erfolgt auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

Vor diesem Hintergrund konnte die Beteiligung u.a. auf die von der Planung unmittelbar und mittelbar berührten Einzelhandelsbetriebe bzw. die Eigentümer der entsprechenden Grundstücke beschränkt werden.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.4 XXX Kapitalverwaltungsgesellschaft (Eigentümer benachbarte Immobilie) - 02.05.2019

a) Stellungnahme:

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

2. Maß der Nutzung

Dies (Das Fehlen einer GFZ-Festsetzung) kann dazu führen, dass die Obergrenze aus § 17 Abs. 1 BauNVO für die GFZ im Sondergebiet mit 2.4 überschritten wird, Diese Obergrenze gilt nach der ausdrücklichen Regelung in § 17 Abs. 1 BauNVO auch dann, wenn keine Geschossflächenzahl festgesetzt ist. In diesem Fall muss die Einhaltung der Obergrenze anhand der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und sonstiger einschlägiger baurechtlicher Vorschriften des Landesbaurechts ermittelt werden. Dabei kommt es nicht auf die tatsächliche Ausnutzung, sondern allein darauf an, ob die Festsetzungen sicherstellen, dass die höchstzulässige Geschossflächenzahl tatsächlich eingehalten wird (VGH Mannheim, U.v.07.11.2017 - 5 51003/16 - , juris Rn. 39). Maßgebend ist deshalb allein die nach dem Baurecht mindestens notwendige Geschosshöhe. Schon bei einer Geschosshöhe von 3 m ist bei einer Gebäudehöhe von 12 m von vier Vollgeschossen auszugehen. Bei einer GRZ von 0,8 führt dies zu einer GFZ von 3,2. Die Obergrenze aus § 17 Abs. 1 BauNVO ist dann überschritten. Da die Voraussetzungen aus § 17 Abs. 2 BauNVO nicht vorliegen führt die zumindest zur Unwirksamkeit aller Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

b) Abwägung:

An der Beibehaltung der „Nichtfestsetzung“ einer maximal zulässigen GFZ wird festgehalten.

Dieses wie folgt begründet:

Die angenommene Geschosshöhe von 3 m ist unter Berücksichtigung der Geschossdecken und der unter den Decken befindlichen Lüftungsanlagen etc. zu gering (beim Einzelhandel in der Regel nicht unter 4 m). Eine viergeschossige Bebauung, die zu der in der Stellungnahme errechneten theoretischen GFZ von 3,2 führen könnte, ist daher nicht möglich. Stattdessen wäre maximal eine Dreigeschossigkeit denkbar, so dass die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 2,4 eingehalten würde. Es kommt hier hinzu, dass es sich um denkmalgeschützte Gebäude handelt, bei denen eine Änderung der zweigeschossigen Bauweise aus denkmalenschutzrechtlichen Gründen unzulässig ist.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.5 XXX Kapitalverwaltungsgesellschaft (Eigentümer benachbarte Immobilie) - 02.05.2019

a) Stellungnahme:

III. Abwägungsmaterial

2. Lärmauswirkungen

Die schalltechnische Untersuchung. Sie geht nicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen aus. Vielmehr legt sie einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von nur 1.141 m² zugrunde, obwohl nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 2.000 m² zulässig sind. Dies führt zu einem deutlich zu geringen Ansatz der Zahl der Pkw-Bewegungen auf der Grundlage der Parkplatzlärmstudie. Folge davon ist, dass die Immissions-prognose nicht den „worst case“ wiedergibt. Sie ist unzureichend und kann nicht Grundlage der Abwägung sein, weil das Abwägungsmaterial unzutreffend zusammengestellt ist.

b) Abwägung:

Dem Inhalt der Stellungnahme wird nicht gefolgt und wie folgt begründet:

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens im Hinblick auf Lärmimmissionen müssen und können auf der Ebene der Bauleitplanung nicht bis ins Detail ermittelt werden. Es reicht, wenn überschlägig ermittelt wird, ob das geplante Vorhaben unter dem Gesichtspunkt des Schallschutzes grundsätzlich realisierbar ist. Sollte dies nicht der Fall sein, wäre der Bebauungsplan nicht umsetzungsfähig und damit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB auch nicht erforderlich.

Wie der jeweilige Bauherr letztlich die zulässigen Immissionsrichtwerte einhält, kann und muss daher ausschließlich auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden. Dies kann im Ergebnis dazu führen, dass nicht jede nach dem Bebauungsplan theoretisch mögliche Bebauung beziehungsweise Nutzung möglich wäre, was aber für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans ohne Auswirkungen ist.

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.6 XXX Kapitalverwaltungsgesellschaft (Eigentümer benachbarte Immobilie) – 02.05.2019

a) Stellungnahme:

III. Abwägungsmaterial

3. Zahl der Stellplätze

Unzureichend ist der im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je 50 m² Verkaufsfläche.

Dies führt zu 84 Stellplätzen für die geplante Nutzung. Sie reichen nicht aus, um das mit dem Vorhaben verbundene Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Dies wird durch das Schallgutachten belegt. Es geht für die geplanten Nutzungen von ca. 300 Pkw-Bewegungen in der Stunde aus. Diese Zahl ist noch zu gering, weil die Größe des Lebensmittelmarktes nur mit 1.141 m² angegeben wird. Diese 372 Pkw-Bewegungen können in einer Stunde nicht auf 84 Stellplätzen realisiert werden. Andernfalls wären 4,4 Pkw-Bewegungen je Stunde und je Stellplatz notwendig. Sie könnten auf dem Parkplatz nicht abgewickelt werden. Zudem widerspricht diese hohe Zahl an Pkw-Bewegungen der zu erwartenden Aufenthaltsdauer der Kunden in den Einzelhandelsbetrieben.

Das Schallgutachten geht deshalb davon aus, dass die Kunden der Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet auch die Stellplätze und das Parkhaus des benachbarten Kauflandes nutzen werden. Die unzureichende Zahl an Stellplätzen für die Nutzungen im Sondergebiet führen deshalb zu einer Fremdnutzung der von Kaufland geschaffenen Stellplätze. Sie müssen dafür herhalten, den Stellplatzbedarf der Nutzung des Sondergebiets mit zu decken. Eine solche Planung widerspricht dem Gebot der gerechten Abwägung der von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange.

Sie führt dazu, dass eine bestimmte Nutzung zu Lasten eines Dritten realisiert wird, ohne dass der Dritte dafür in irgendeiner Weise einen Ausgleich erhalte.

b) Abwägung:

Dem Inhalt der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Dies wird wie folgt begründet:

Bei der Berechnung der Zahl der zulässigen Stellplätze darf nicht schematisch auf die Zahlenvorgaben der einschlägigen Stellplatzrichtlinien abgestellt werden. Vielmehr ist auf der Grundlage dieser Vorgaben stets eine Prüfung im Einzelfall vorzunehmen. Dabei spielen hier unter anderem die Nähe zu den Wohngebieten und die gute fußläufige Erreichbarkeit sowie der ÖPNV-Anschluss und auch im öffentlichen Verkehrsraum ausreichende vorhandene Stellplätze eine wesentliche Rolle. Ferner sind bei mehreren, in einem unmittelbar räumlichen Zusammenhang liegenden Einzelhandelsbetrieben Überschneidungseffekte zu berücksichtigen, da zahlreiche Kunden regelmäßig nicht nur einen, sondern mehrere Einzelhandelsbetriebe aufsuchen, dafür aber jeweils nur ein Stellplatz notwendig ist. Dieser Effekt beschränkt sich nicht nur auf die Einzelhandelsbetriebe eines einzelnen Vorhabenträgers, sondern unabhängig von den Eigentumsverhältnissen auf alle Betriebe, die so nahe beieinanderliegen, dass der „Durchschnittskunde“ nur einmal parkt und anschließend die einzelnen Einzelhandelsbetriebe zu Fuß erreicht. Vor diesem Hintergrund wird die Zahl der hier möglichen Stellplätze als ausreichend angesehen. Die Forderung nach mehr (nicht unbedingt erforderlichen) Stellplätzen wäre daher unter städtebaulichen wie auch unter bodenschutzrechtlichen Aspekten letztlich sogar fehlerhaft.

Beschluss 2.6: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.7 Eigentümer der Flächen B-Plan Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ – 24.04.2019

a) Stellungnahme:

- Es wird begrüßt, dass die an der Grenze zwischen den beiden o.g. Bauleitplänen verlaufende geplante Straße nun auch im Geltungsbereich der 4. Änderung als Verkehrsfläche festgesetzt ist.
- Es fehlt u.E. aber an der gebotenen Bestimmtheit für diese Verkehrsfläche: Während diese im vBP 223-1.3 eindeutig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, fehlt in der 4. Änd. des BP 223-1 jegliche Aussage darüber, ob diese als "Anliegerstraße" deklarierte Verkehrsfläche öffentlich oder privat sein soll. Auch in der Begründung (Kap. 8.3 und 9.5 finden sich keine Erläuterungen dazu.
- Weiterhin geht aus den Unterlagen nicht hervor, wer hier als Anlieger gilt, denn die Straße ist nicht in der gesamten geplanten Länge im Geltungsbereich der 4. Änderung enthalten.
- Mit der neuen Textfestsetzung 7 (1) in der 4. Änderung wird eine weitere Bedingung zur bedingten textlichen Festsetzung 1.4.1 im vBP 223-1.3 definiert.
- In der Begründung finden sich keinerlei Erläuterungen zur gemeinsamen Erschließung von Bauflächen im vBP 223-1.3 über den Geltungsbereich der 4. Änderung. Hier sollte im Gegenzug auf die Aussagen in der Begründung des vBP 223-1.3 eingegangen werden.

b) Abwägung:

Die innere verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die im Plangebiet festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche aus Richtung der kommunalen Straße „Zum Handelshof“. Die Haupteinschließung der Sondergebietsfläche erfolgt direkt von der kommunalen Straße „Zum Handelshof“.

Als öffentliche Verkehrsfläche wird weiterhin gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 223-1 (Straße 1.06) ein Teil der Stichstraße mit Wendeanlage entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Der westliche Teil dieser Straßenverkehrsfläche liegt im benachbarten Plangebiet Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“. Diese Verkehrsfläche (Anliegerstraße) dient der Anlieferung der Einzelhandelsnutzungen in den angrenzenden B-Plänen sowie der Erschließung der südlich gelegenen gewerblichen Bauflächen. Die Widmung erfolgt nach Herstellung gemäß § 6 (2) StrGLSA als öffentliche Straße mit begrenztem Benutzerzweck für Liefer- und Anliegerverkehr durch den Baulastträger. Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet.

Beschluss 2.7: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.8 Umweltamt / Untere Naturschutzbehörde – 25.04.2019

a) Stellungnahme:

Es wird angeregt, die beiden Großbäume im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel nördlich der bestehenden Zufahrt und nördlich der vorhandenen Halle als zu erhalten festzusetzen (s. anliegendes Luftbild).

Begründung:

Es handelt sich um große bildprägende Bäume, die in die Stellplatzanlage bzw. das Umfeld der neuen Nutzung ohne Probleme integriert werden können. Das Plangebiet ist arm an Grünstruktur bildenden Elementen bzw. wird dies sein, wenn sämtliche neuen Bauvorhaben verwirklicht sein werden. Insbesondere ist damit zu rechnen, dass die bisher bildprägende Baumreihe am Westrand des Gebiets der 4. Änderung entfallen wird.

b) Abwägung:

Im Rahmen der Ausführungsplanung wird geprüft, inwieweit der Baum nördlich der bestehenden Zufahrt in die Stellplatzanlage integriert und somit erhalten werden kann. Nördlich der Halle soll ein Erweiterungsbau hergestellt werden, aufgrund dessen der Baum nördlich der Halle nicht erhalten werden kann. Somit ist es nicht möglich, durch die wirtschaftliche Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude als Sondergebiet Einzelhandel mit 4.200 m² und den dazugehörigen Stellplätzen, beide Großbäume zu erhalten.

Die Stellplatzanlage wird mit entsprechenden Ersatzpflanzungen und Bäumen versehen. Die entfallenden Bäume werden innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung ersetzt. Die Baumreihe am Westrand des Gebietes ist bereits im rechtskräftigen B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Beschluss 2.8: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.9 Untere Bauaufsichtsbehörde – 25.04.2019

a) Stellungnahme:

Die geltende Baunutzungsverordnung verweist auf die landesrechtlichen Vorschriften, also die Bauordnung von Sachsen-Anhalt. Die Vollgeschoss-Definition nach § 87 Abs. 2 BauO LSA lässt aber einen sehr großen (mathematischen) Spielraum zu letztendlichen Gebäudehöhen zu. Besser, konkreter und vor allem weniger strittig ist eine Festsetzung für eine maximale Gebäudehöhe von ... m über NHN vorhandenes Gelände (= bauordnungsrechtliche Basis für Abstandsflächen usw.) oder über einem anderen Bezugspunkt (z.B. Straßenniveau) oder es erfolgt eine Umsetzung wie im Abs. 5.

b) Abwägung:

Im Geschosswohnungsbau bildet die Anzahl der zulässigen Geschosse im Regelfall immer den am besten wahrnehmbaren städtebaulichen Maßstab.

Der dabei mögliche Spielraum ist allerdings – entgegen der Ausführungen in der nebenstehenden Stellungnahme – nicht größer als städtebaulich beabsichtigt.

Beschluss 2.9: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die gefassten Einzelbeschlüsse zur Zwischenabwägung aus der Drucksache DS0358/18 Sitzung des Stadtrates am 20.09.2018, Beschluss-Nr. 2081-057(VI)18 wurden überprüft und bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung.

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

Finanzielle Auswirkungen

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

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

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

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

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

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

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

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

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

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	
<input type="checkbox"/>	JA

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

federführendes(r) Amt/Fachbereich 61	Sachbearbeiter Frau Deutsch	Unterschrift AL / FBL Herr Dr. Lerm
---	--------------------------------	--

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

Termin für die Beschlusskontrolle	19.09.2019
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 12.10.2015 (Beschluss-Nr. 585-019(VI)15) die Aufstellung der 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ beschlossen.

Die Planziele der 4. Änderung stimmen teilweise mit der Darstellung der Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg überein. Für den südlichen Abschnitt wird der F-Plan gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (gewerbliche Baufläche zu Sondergebietsbaufläche).

Im Rahmen der durchgeführten Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung gingen abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die im Ergebnis der Auswertung in den Entwurf eingearbeitet wurden.

Der B-Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB geführt. Dennoch wurden die Umweltbelange im Rahmen des Verfahrens entsprechend geprüft und im Entwurf berücksichtigt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Öffentlichkeit durch eine Bürgerversammlung am 05.07.2018 über die Planungsziele und Inhalte des B-Planes informiert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 22.10. bis 23.11.2018 und durchgeführten Behördenbeteiligung mit Anschreiben vom 22.10.2018 gingen abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die im Ergebnis der Auswertung in die Satzung eingearbeitet wurden.

Mit Anschreiben vom 12.04.2019 erfolgte eine Betroffenenbeteiligung zum überarbeiteten Entwurf.

Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen führte nicht zu wesentlichen Ergänzungen oder Änderungen der Planung, sodass das Aufstellungsverfahren mit dem Beschluss zur Abwägung und zur Satzung (DS0297/19) abgeschlossen werden soll.

Anlagen:

DS0296/19: Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen