

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0298/06	Datum 17.07.2006
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	15.08.2006	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	12.09.2006	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	21.09.2006	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Abwägung 1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 239-3 "Regierungsstraße"

Beschlussvorschlag:

- Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 239-3 „Regierungsstraße“ in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr 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 resultierend aus der Behandlung der Anregungen (Abwägungskatalog) folgende Einzelbeschlüsse:

2.1 Bürger (64 Unterschriften), Abwägungskatalog Teil 1, lfd. Nr. 1, Stellungnahme vom 14.06.06

a) Stellungnahme:

- Widerspruch gegen das Vorhaben, die Grünanlage im Innenhof zu vernichten, um ein Parkhaus zu errichten
- Protest gegen die Erhöhung des Parkhauses von bisher 6 m auf 10 m; Bedenken zur Belästigung durch Lärm und Abgase
-

- Anregung, eine andere Lösung des Parkproblems der Landtagsabgeordneten zu finden

b) Abwägung:

- Der Stadtrat hat nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am 09.09.2004 die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 239-3 „Regierungsstraße“ beschlossen. Danach ist die Fläche des Innenhofes als Kerngebietsfläche mit einer möglichen Versiegelung bzw. Bebauung von max. 90 Prozent der Grundstücksflächen grundsätzlich bebaubar. Die gesetzlichen Regelungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren wurden eingehalten. Durch die öffentliche Ausstellung der Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes für den Bereich Regierungsstraße erfolgte darüber hinaus eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung.
- Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan in der Fassung vor der Änderung wurde der Abstand der Stellplatzanlage zur Bebauung Breiter Weg 11-16 von 10 m auf 19 m als Mindestabstand (Baugrenze) vergrößert. Die maximale Höhe des Parkhauses wurde von 6 m auf 9 m geändert, um eine größere Anzahl von Stellplätzen unterbringen zu können. Nach Auswertung einer schalltechnischen Untersuchung wurde entsprechend der Empfehlung der Unteren Immissionsschutzbehörde eine textliche Festsetzung zur baulichen Ausbildung der Stellplatzanlage in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der planungsrechtlich zulässigen Wohnbebauung sichert. Im Baugenehmigungsverfahren werden Aussagen zur Luftschadstoff- und Lichtbelastung durch die Scheinwerfer der Fahrzeuge sowie die Beleuchtung der Parkpalette gefordert. Eine Genehmigung des Parkhauses ist nur bei Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften möglich.
- Bei der Änderung des Bebauungsplanes wurde die Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze um die Zuordnung zum Landtag Sachsen-Anhalt erweitert, da diese erweiterte Zweckbestimmung der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze grundsätzlich mit dem Charakter eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO vereinbar ist und die Stellplätze für den Landtag nicht an anderer Stelle nachgewiesen werden konnten. Der Eigentümer der Standortfläche für die Gemeinschaftsstellplatzanlage kann im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes über die Größe und Belegung des Parkhauses entscheiden.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.2 Bürger, Abwägungskatalog Teil 1, lfd. Nr. 2, Stellungnahme vom 26.06.06

a) Stellungnahme:

- Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes, die eine Bebauung ermöglicht, welche den Nutzwert seines Gebäudes erheblich einschränkt. Durch die geplante Traufhöhe von 13,0 m wird der Einblick in sein Gebäude möglich, der Blick auf Dom und Hundertwasserhaus verbaut und die Vermietbarkeit des Hauses weiter eingeschränkt.
- Anregung zur Verschiebung der Baulinie Bärstraße um 12 m nach Süden und Herabsetzung der Traufhöhe auf 10 m in dem Bereich gegenüber seinem Haus.

b) Abwägung:

- Die städtebauliche Zielstellung, mit einer Bebauung südlich der Bärstraße einen kleinen Platz als Erweiterung des öffentlichen Straßenraumes zu schaffen, wird bei der Änderung des Bebauungsplanes nicht aufgegeben, allerdings wird die Lage geändert. Mit der geänderten Planung wird der derzeit nur auf der Nordseite bebaute Straßenraum Bärstraße bis zum Anschluss an die Regierungsstraße beidseitig bebaubar sein. Die mit der Bebauungsplanänderung im betreffenden Bereich im Abstand von ca. 15 m festgesetzten Baulinien nördlich und südlich der Bärstraße gewährleisten die Einhaltung der

bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen und dienen der Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung. Für die bereits vorhandene Bebauung besteht kein Anspruch auf eine „unverbaubare Sicht“. Ein Bebauungsplan ist eine Satzung, die aus städtebaulichen Erwägungen geändert werden kann, sobald es erforderlich ist.

Die Traufhöhe von 13 m als Höchstmaß wurde entsprechend der Traufhöhe der Bebauung auf der Nordseite der Bärstraße festgesetzt. Für eine niedrigere Traufhöhe auf der Südseite der Bärstraße liegen keine städtebaulichen Gründe vor.

- Die planerischen Erwägungen des Bürgers für ein Zurückweichen der Bebauung auf der Südseite der Bärstraße um 12 m und eine Reduzierung der Traufhöhe auf max. 10 m würden einen „Lagevorteil“ für sein Gebäude erhalten. Dieser Vorschlag greift aber durch die Verschiebung der beabsichtigten Bebauung in die Fläche für die Gemeinschaftsstellplatzanlage bzw. die Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen dritter (hier: LH Magdeburg) ein. Eine derart gestaffelte Bebauung auf der Südseite der Bärstraße entspricht nicht der städtebaulichen Zielstellung, auf der Südseite der Bärstraße eine der Bebauung auf der Nordseite vergleichbare Bebauung zu ermöglichen.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.3 Bürger (54 Unterschriften), Abwägungskatalog Teil 1, lfd. Nr. 3, Stellungnahme vom 28.06.06

a) Stellungnahme:

- Bedenken, dass nach wie vor die Errichtung einer straßenbegleitenden Bebauung gegenüber dem Kloster Unser Lieben Frauen vorgesehen ist und damit ein dreigeschossiges Gebäude vor dem Wohnblock entstehen könnte
- Anregung, dass nach der Errichtung des Hundertwasserhauses der städtebauliche Raum am Kloster Unser Lieben Frauen keiner weiteren Aufwertung, Verdichtung und Belebung bedarf
- kein Verständnis für die städtebaulichen Ziele, da der Erhalt des Blockes ignoriert wurde; Hinweis auf genossenschaftliches Eigentum;
- Bedenken zu den wirtschaftlichen und optischen Folgen des Leerstandes von Wohnungen, wenn vor dem Wohnblock ein weiteres Gebäude entsteht sowie bezüglich der Kosten für die Umverlegung von Leitungen im betreffenden Bereich
- Anregung zur Veräußerung des städtischen Grundstückes vor dem Wohnblock an die Genossenschaft, damit Sicherheit für die Genossenschaft entsteht und die LH Magdeburg finanzielle Mittel für die Pflege des Grüns sparen kann

b) Abwägung:

- Die zwischen dem Gebäude Regierungsstraße 1-17 und der Regierungsstraße befindliche Freifläche ist nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 239-3 „Regierungsstraße“ in der Fassung vor der Änderung bereits eine als Kerngebiet festgesetzte Baufläche, auf der Gebäude bis zu einer Traufhöhe von 13 m errichtet werden können. Bei der Änderung des Bebauungsplanes wurde in diesem Bereich die max. zulässige Traufhöhe auf 9 m reduziert, während durch Anhebung der max. Traufhöhe auf 16 m im Bereich des Wohnblockes der vorgesehene Dachgeschossausbau planungsrechtlich gesichert wird.
- Die Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenen Fläche würde in die Grundzüge der Planung eingreifen. Das durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan in der Fassung vor der Änderung geschaffene Baurecht für die Grundstücksflächen Dritter (hier: LH Magdeburg) wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zurückgenommen.
- Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 239-3 „Regierungsstraße“ trifft Festsetzungen zur Entwicklung von Kerngebieten nach § 7 BauNVO, wobei Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig sind. Damit wurde die Möglichkeit genutzt, nach Maßgabe

der Festsetzung des Bebauungsplanes Wohnnutzung auch weiterhin zuzulassen. Die Wohnnutzung im Gebäude Regierungsstraße 1–17 einschließlich des Erdgeschosses hat Bestandsschutz. Daraus kann allerdings nicht abgeleitet werden, dass eine planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich zulässige Bebauung, die die Sicht aus den bestehenden Wohnungen auf das Kloster Unser Lieben Frauen verhindert, zu unzumutbaren Wohnverhältnissen führen würde. Es entspricht der Kerngebietsfestsetzung im Bebauungsplan, dass unter Wahrung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen weitere Nutzungen im Plangebiet ermöglicht werden. Damit entspricht eine mögliche straßenbegleitende Bebauung auf der Westseite der Regierungsstraße nicht nur dem städtebaulichen Ziel einer optischen Verengung des öffentlichen Straßenraumes an dieser Stelle, sondern auch der Zielstellung für eine intensivere Nutzung der Bauflächen in dieser zentralen Innenstadtlage.

- Für eine bereits vorhandene Bebauung besteht kein Anspruch auf eine „unverbaubare Sicht“, d.h. in diesem Fall auf eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 239-3 „Regierungsstraße“ mit dem Ziel, die östlich des Gebäudes Regierungsstraße 1-17 vorhandene Baufläche aus dem Bebauungsplan zu streichen. Der zwischen dem Gebäude Regierungsstraße 1-17 und der Regierungsstraße befindliche Leitungsbestand der Städtischen Werke Magdeburg GmbH auf dem Baugrundstück Dritter (hier: LH Magdeburg) wird bei der Ermittlung des Grundstückswertes berücksichtigt. Die Kosten der Umverlegung sind durch den späteren Bauherrn zu tragen.
- Der Grundstücksverkauf einer Baugebietsfläche bedarf der Zustimmung bzw. des Beschlusses der zuständigen Ausschüsse des Stadtrates. Die Frage des Verkaufs an die Genossenschaft kann im Rahmen des Bebauungsplanes nicht geklärt werden.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.4 Bürger (32 Unterschriften), die den Einspruch der Bürger unter Nr. 2.3 vollinhaltlich unterstützen, Abwägungskatalog Teil 1, lfd. Nr. 4, Stellungnahme vom 15.06.06

a) Stellungnahme:

- s. unter 2.3

b) Abwägung:

- s. unter 2.3

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.5) Untere Immissionsschutzbehörde, Abwägungskatalog Teil 2, lfd. Nr. 8, Stellungnahmen vom 15.02.06 und 12.07.06

a) Stellungnahme:

- Anregung zur Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung für die geplante Parkpalette im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes
- Anregung zur Festsetzung von baulichen Maßnahmen für die Parkpalette (komplette akustisch wirksame Einhausung der Zu- und Ausfahrt bis zum Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche; schallabsorbierende Deckenverkleidung der oberirdischen Ebenen), damit die Immissionsrichtwerte für die planungsrechtlich zulässige Wohnnutzung eingehalten werden.

b) Abwägung:

- Es wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.

- Der Inhalt der Festsetzung wurde in den Planteil B unter § 21 aufgenommen.

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.6 Untere Bauaufsichtsbehörde, Abwägungskatalog Teil 2, lfd. Nr. 12, Stellungnahme vom 20.06.06

a) Stellungnahme:

- Anregung zur Festsetzung einer Geländehöhe als Bezugshöhe für die festgesetzte Gebäudehöhe der geplanten Parkpalette im Innenhof Regierungsstraße/MK 4

b) Abwägung:

- Im Planteil B, § 6 wurde die Höhenlage 55,70 m über HN als Bezug für die maximale Höhe der Anlage für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt.

Beschluss 2.6: 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 Folgekosten/ Folgelasten	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
Herstellungskosten)				
	keine			
Euro	Euro	Euro	Euro	

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm			
veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:		
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:			
				Jahr		Euro		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 Dr. Carola Perlich, Tel. Nr.: 540 5391	Unterschrift AL/FBL Dr. Eckhart Peters
-------------------------------	---	---

verantwortlicher Beigeordneter	Werner Kaleschky Unterschrift	
-----------------------------------	----------------------------------	--