

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		<b>Drucksache</b> <b>DS0153/07</b>	<b>Datum</b> 04.04.2007
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	29.05.2007	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	17.07.2007	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	30.08.2007	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	06.09.2007	öffentlich	Beschlussfassung

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

### **Kurztitel**

### **Behandlung der Stellungnahmen zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 136-1 "Hundisburger Straße / Kastanienstraße"**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 136-1 „Hundisburger Straße/ Kastanienstraße“ 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 in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen (Abwägungskatalog).

Zur Behandlung der Anregungen ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

- 2.1. Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 26.02.07

#### a) Stellungnahme:

Es wird angeregt, den B-Plan nicht aufzuheben, sondern entsprechend den geänderten Anforderungen zu überarbeiten. Insbesondere das Ziel der Vervollständigung der öffentlichen Grünfläche sollte nicht aufgegeben werden.

Die Aussagen in der Begründung zur Aufhebung als Beschreibung des vorgefundenen

Zustandes sind zutreffend. Es trifft ebenfalls zu, dass die Festsetzungen zur baulichen Nutzung angesichts der veränderten Rahmenbedingungen nicht mehr umsetzbar sind. Dennoch besteht für das Gebiet weiterhin ein erheblicher Regelungsbedarf. Trotz der Zuordnung des Plangebietes zum Innenbereich fällt es einigermaßen schwer, einen Bebauungszusammenhang oder gar einen Gebietscharakter im Sinne eines Baugebietes entsprechend der BauNVO zu erkennen. Die städtebaulich unerwünschten Flachbauten und Garagenhöfe prägen das Gebiet und ermöglichen durch ihre Existenz und das Fehlen weiterer Vorgaben die Entstehung ähnlicher Baulichkeiten auf den noch freien Grundstücken. Die in der Begründung für die Aufhebung des Bebauungsplanes genannten Missstände würden durch diese Aufhebung nicht beseitigt, sondern es würde ihre weitere Verfestigung gefördert, da zur Beurteilung der Zulässigkeit weiterer Vorhaben nur noch die Kriterien des § 34 BauGB maßgeblich wären. Damit wird klar, dass mit einer Aufhebung des Bebauungsplanes genau das Gegenteil des angestrebten Ziels erreicht würde.

Gemäß § 10 NatSchG-LSA haben unter anderem die Gemeinden und sonstigen öffentlichen Planungsträger die Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen ihrer Aufgaben und Zuständigkeiten zu unterstützen. In § 2 Nr. 4 NatSchG-LSA heißt es: „Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln.“ Gemäß § 2 Nr. 6 NatSchG-LSA gelten im übrigen die Grundsätze des Bundesnaturschutzgesetzes. Laut § 2 (1) Nr. 11 BNatSchG sind „unbebaute Bereiche wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung insgesamt und auch im einzelnen ... zu erhalten“.

Den in § 2 Nr. 4 NatSchG-LSA fixierten Grundsätzen entspricht der Flächennutzungsplan (FNP), wenn er im Erläuterungsbericht auf Seite 118 feststellt, dass „... die Sicherung und Entwicklung kleiner Flächen und der Abbau von Barrieren ... Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung und von Fachplanungen sein muss.“ Diesen Anforderungen kommt der Bebauungsplan nach. Grundsätzlich ist gemäß § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt, anzustreben.

Ein finanzieller Engpass, der eine kurzfristige Umsetzung der auch von der Naturschutzbehörde akzeptierten und über viele Jahre verfolgten Ziele des Bebauungsplanes zur Zeit verhindert, rechtfertigt es nicht, diese Ziele aufzugeben. Eine solche Praxis der „Stadtplanung nach Kassenlage“ wird den im BauGB formulierten Anforderungen an die Bauleitplanung nicht gerecht und ist auch mit den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes nicht vereinbar.

#### b) Abwägung:

Wie in der Begründung zur Aufhebung dargelegt, hat sich in den vergangenen 10 bis 15 Jahren (d.h. während der Planaufstellung und seit Rechtskraft) gezeigt, dass die Festsetzungen des B-Planes weder den privaten Interessen noch wirtschaftlichen Möglichkeiten von Grundstücksbesitzern oder Investoren entsprechen. Es sind in diesem langen Zeitraum im gesamten Plangebiet nur zwei Neubauvorhaben realisiert worden, trotz äußerst vorteilhafter Festsetzungen des B-Planes (z.B. Kerngebiet, Überbauungsgrad bis 1,0). Dies waren die Geschäftshausbebauung Lübecker Straße 98/99 sowie 52 Fertigaragen Charlottenstraße/Hundisburger Straße. Beide Vorhaben sind im Ergebnis städtebaulich wenig befriedigend trotz geltendem B-Plan.

Unter Beachtung der gegenwärtigen städtebaulichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen -wie u.a. sinkender Einwohnerzahlen und eines Überangebots an jeglichen bebaubaren Grundstücken im Stadtgebiet- ist nicht zu erwarten, dass in absehbarer Zeit Bauvorhaben in

größerer Anzahl realisiert werden. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des B-Planes weist ohnehin eine stabile bauliche bzw. sonstige Nutzung auf ohne Raum für Neubebauung. Der Plan war wie beschrieben vorrangig für die Vergrößerung und Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsanlagen aufgestellt worden.

Eine Überarbeitung des Bebauungsplanes mit geänderten Festsetzungen mag zwar zunächst städtebaulich erforderlich und sinnvoll erscheinen, andererseits ist dies aber unangemessen aufgrund vorgenannter Problematik eines äußerst geringen Interesses von Bauherren und Eigentümern. Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben leider gezeigt, dass sogenannte „Angebotsbebauungspläne“ regelmäßig nicht den Anforderungen von Eigentümern bzw. potentiellen Investoren entsprachen. So wurden diverse Änderungen von Bebauungsplänen (Entwürfe oder nach Rechtskraft) durchgeführt durch Veranlassung konkret anstehenden baulicher Vorhaben.

Es ist auch nicht nachvollziehbar, warum durch die Aufhebung die Belange der durch die untere Naturschutzbehörde zu vertretenden Belange in besonderem Maße berührt seien. Die Aufhebung des B-Planes wird dazu führen, dass das zulässige Maß der Bebauung (vor allem der Überbauungsgrad) bei Beurteilung nach § 34 BauGB geringer wird als mit den im B-Plan festgesetzten Werten. Somit ist gerade der Erhalt und die Entwicklung kleinräumiger Grünflächen eher ohne B-Plan zu erwarten als bei einer zulässigen Grundflächenzahl von bis zu 1,0 gemäß B-Plan.

Hinsichtlich der im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten öffentlichen Grünfläche als Erweiterung des Spielplatzes auf dem privaten Grundstück Alexanderstraße 14 muss leider seitens der Naturschutzbehörde akzeptiert werden, dass hier kein „kurzfristiger Engpass“ besteht. In den 10 Jahren seit Rechtskraft des B-Planes konnte keine Planverwirklichung erfolgen. Bereits im Jahr 2000 wurde das zur Erweiterung der öffentlichen Grünfläche erforderliche Grundstück der Stadt zum Kauf angeboten. Da kein Amt die notwendigen Haushaltsmittel bereitstellen konnte, auch in der Planung des zuständigen Eigenbetriebes Stadtgarten und Friedhöfe keine Haushaltsmittel seit diesem Zeitpunkt eingestellt wurden, muss die LH MD dieses Planungsziel insbesondere unter Beachtung der derzeitigen Haushaltskonsolidierung aufgeben. Belange von Natur und Landschaft sind an dieser Stelle nicht unmittelbar betroffen, da dieses Grundstück bereits bebaut und fast vollständig versiegelt ist. Es gehen keine Grünflächen verloren, die bestehende Grünfläche ist nicht gefährdet.

Letztlich kann außerdem bei Vorhaben, die an Einzelstandorten ein Planungserfordernis gem. § 1 (3) BauGB auslösen würden, mit einem neuen ggf. vorhabenbezogenen Bebauungsplan reagiert werden.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Behörde, 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/ Folgekosten/ Herstellungskosten)	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
	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.:							

Termin	
--------	--

federführendes/r Amt/FB 61	Sachbearbeiter Annette Heinicke, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL/FBL Dr. Eckhart Peters
-------------------------------	--	---

verantwortlicher Beigeordneter	Jörn Marx Unterschrift	
-----------------------------------	---------------------------	--

**Begründung:**

Für die Aufhebung von Bebauungsplänen gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches wie für die Aufstellung. Insofern ist eine Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vor der Aufhebung erforderlich. Dazu wurden der rechtsverbindliche Bebauungsplan, eine Verfahrensübersicht und eine Begründung zur geplanten Aufhebung an die von der Aufhebung betroffenen Behörden und Träger verschickt. Die Öffentlichkeit wurde durch einmonatige Auslegung der Unterlagen nach vorheriger amtlicher Bekanntmachung beteiligt.

Im Rahmen dieser Beteiligungsverfahren eingehende Stellungnahmen sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch Prüfung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Verwaltung hat die Stellungnahmen unter dieser Maßgabe geprüft und unterbreitet mit der Drucksache Vorschläge für die Behandlung dieser Stellungnahmen (Abwägung).

Vor der Aufhebung der Satzung ist diese Beschlussfassung durch die zuständigen politischen Gremien erforderlich.