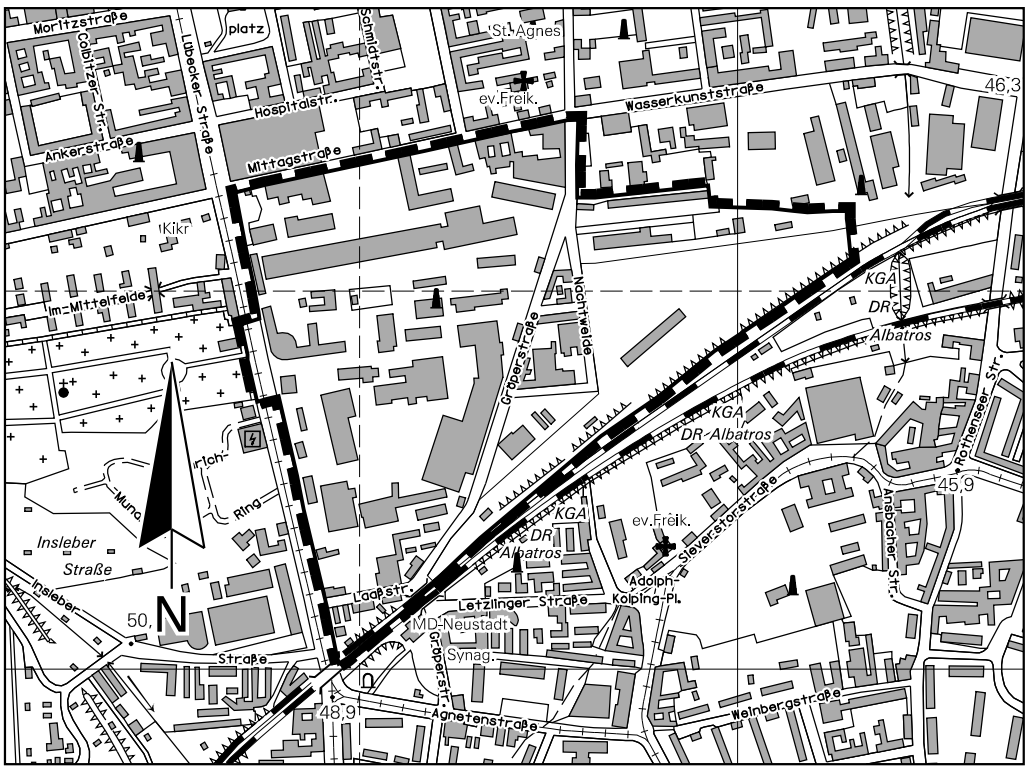
Landeshauptstadt Magdeburg

DS0511/07

Stadtplanungsamt Magdeburg

Behandlung der Stellungnahmen zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplan Nr. 134-2 GRÖPERSTRAßE

Stand: Oktober 2007



50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 10/2007

Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 05.09.07 und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10.10.07 beteiligt.

1.1. Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme

Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Leipzig
Evangelische Kirchenleitung der Kirchenprovinz Sachsen
Bischöfliches Amt Magdeburg
Handwerkskammer

1.2. Beteiligte Behörden mit Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise

Lfd. Nr.	Behörde, Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme
1	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, obere Landesplanungsbehörde	09.10.07
2	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde	09.10.07
3	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, obere Behörde für die Wasserwirtschaft	09.10.07
4	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, obere Naturschutzbehörde	09.10.07
5	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, obere Immissionsschutzbehörde	09.10.07
6	Industrie- und Handelskammer	26.09.07
7	Deutsche Telekom AG, TNL Magdeburg	19.09.07
8	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH	20.09.07
9	Städtische Werke Magdeburg GmbH	09.10.07
10	Abwassergesellschaft Magdeburg mbH	09.10.07
11	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	24.09.07
12	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH	25.09.07
13	Städtischer Abfallwirtschaftsbetrieb	12.09.07

14	Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe Magdeburg	25.09.07
15	Untere Bauaufsichtsbehörde	11.09.07
16	Untere Straßenverkehrsbehörde	10.09.07
17	Untere Wasserbehörde	16.10.07
18	Untere Bodenschutzbehörde	16.10.07
19	Untere Immissionsschutzbehörde	16.10.07
20	Untere Denkmalschutzbehörde	10.10.07
21	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	11.10.07

1.3. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss-vorschlag
1	16.10.07	Untere Naturschutzbehörde	Es wird angeregt, den Bebauungsplan nicht aufzuheben, sondern durch eine Änderung der Planungsziele die Planung den heutigen Anforderungen anzupassen. Begründung: In der Begründung zum Aufhebungsbeschluss wird erklärt, dass auch ohne Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Regelungen des § 34 BauGB erreicht werden kann und die Erforderlichkeit der Planaufstellung im Sinne von § 1 (3) BauGB nicht mehr gegeben sei. Dieser Einschätzung kann nicht gefolgt werden. Das Plangebiet präsentiert sich aktuell als Gemisch extrem unterschiedlicher Nutzungsarten und -intensität. Ins-	Eine Weiterführung des B-Planes für den gesamten derzeitigen Geltungsbereich mit den geänderten Planungszielen gem. 10. Änderung des Flächennutzungsplanes erscheint nach Prüfung der derzeitigen Nutzung, Abgrenzung des Plangebietes, Eigentumsverhältnissen und Belangen der Deutschen Bahn nicht sinnvoll. Richtig ist, dass die geänderten Planungsziele gem. F-Plan für Teile des B-Plan-Gebietes (Grünzug entlang der Bahn, gemischte Nutzung im Bereich der ehemaligen Diamantbrauerei) nur über die Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne umzusetzen sind. Die Begründung zur Beschlussfassung der Aufhebung des Aufstel-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

			besondere die abseits der Durchgangsstraßen Lübecker Straße und Mittagstraße gelegenen Flächen machen einen ausgesprochen ungeordneten Eindruck. Hier finden sich Industrie- bzw. Gewerbebauten, Brachen, einzelne Wohngebäude und ein erheblicher Anteil erhaltenswerter Grünbestände, die es zu sichern gilt. Dies wurde bereits bei der Planerarbeitung in den 90er Jahren erkannt und entsprechend gewürdigt. Da der Bebauungsplan nicht zur Rechtskraft gelangte, waren seine Steuerungsmöglichkeiten jedoch erheblich eingeschränkt, insbesondere was die Abwehr unerwünschter Nutzungen betrifft. Eine geordnete Nutzung der brachliegenden Flächen und die Sicherung des Grünbestandes ist nach wie vor geboten. Die Aussage in der Begründung zur Aufhebung des Plans: „ ... *die geplante Umnutzung größerer Bereiche ... und die geplante öffentliche Grünfläche ... sind weder real umsetzbar noch städtebaulich sinnvoll*“ ist nicht nachvollziehbar. Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde lautet, dass der Bebauungsplan an die veränderten Verhältnisse angepasst werden soll, und nicht, die alten Inhalte durchzusetzen. Dies entspricht auch der Intention der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP). Dort heißt es zu den angesprochenen Themen: „*Das Entwicklungsziel für die Neustadt wird dahingehend zusammengefasst, dass die hier vorhandenen Wohngebiete und dazugehörigen Nahversorgungszentren erhalten und gestärkt werden sollen. Weiterhin sind hier auch Um- und Rückbaumaßnahmen vor-*	lungsbeschlusses wurde diesbezüglich geändert. Die Planaufstellung muss jedoch nicht zum gegenwärtigen Zeitpunkt erfolgen und vor allem nicht für den gesamten derzeitigen Geltungsbereich. So ist für den überwiegenden Planteil (Bereich zwischen Mittagstraße, Nachtweide und Lübecker Straße) nur noch im Bereich der ehemaligen Diamantbrauerei eine Umnutzung und ggf. Neubebauung möglich, welche über den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich) hinaus und zur notwendigen Sicherung der städtebaulichen Ordnung einen Planungsbedarf auslösen kann. Für den östlich der Nachtweide gelegenen Plangebietsteil muss eine Neuaufstellung erfolgen, wenn die derzeit noch bahngewidmeten Flächen neuen Nutzungen zugeführt werden sollen. Für diesen Bereich wird dann die Umsetzung der Ziele der derzeit noch im Verfahren befindlichen 10. Änderung des Flächennutzungsplanes nur über eine neue Bebauungsplanaufstellung möglich sein. Eine entsprechende Entwicklung ist derzeit jedoch nicht absehbar, so dass hierfür derzeit auch kein Planungserfordernis besteht. Der Flächennutzungsplan soll die langfristige städtebauliche Entwicklung vorbereiten und leiten. Die Realisierung des sog. Gleisparkes (Formulierung im Rahmen des laufenden Verfahrens	

			gesehen, um differenzierte individuelle Wohnformen anbieten zu können und einseitige Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden. Vorhandene Gewerbegebiete entlang der Bahnstrecke und des Handelshafens werden nur teilweise genutzt. Bahnbegleitend ist daher ein Grünstreifen mit Anschluss an die Schrote zu entwickeln.“ Für das Plangebiet enthält die Änderung auch einen konkreten Auftrag, der ohne Bebauungsplan nicht zu verwirklichen ist, nämlich die Umwandlung brachgefallener Bahnanlagen in eine Grünfläche. Der Bebauungsplan könnte also der Freihaltung wichtiger Grünräume von Bebauung dienen. Dies entspräche sowohl den Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege als auch den Aussagen des gesamtstädtischen FNP. Der Erläuterungsbericht zum FNP konstatiert einen Bedarf an der Existenz und Entwicklung innerstädtischer Grünflächen und weist die konkrete Umsetzung dieser Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung zu: „ *... die Sicherung und Entwicklung kleiner Flächen und der Abbau von Barrieren ... muss Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung und von Fachplanungen sein.*“ (Erläuterungsbericht Seite 118). Ohne Bebauungsplan können diese und die anderen Grünflächen und –bestände nicht gesichert werden, insbesondere nicht für die Öffentlichkeit, und Barrieren hinsichtlich des Zugangs zu den Grünflächen nicht wie im FNP gefordert abgebaut werden. In der Planungs- und noch stärker in der Baugenehmi-	der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes) kann auch im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens der Deutschen Bahn erfolgen, wenn die seitens der Bahn beabsichtigten Neubauvorhaben (Erweiterung der Gleise, damit Eingriffe in Natur und Landschaft durch Verbreiterung des Bahndammes in diesem Abschnitt) Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 21 Bundesnaturschutzgesetz begründen. Die Landeshauptstadt Magdeburg ist unter Beachtung der angespannten Haushaltslage gehalten, die kostengünstigste Lösung zu suchen. Die Tatsache, dass vor allem der östliche Plangebietsteil, aber auch Teile im westlichen Bereich einen ungeordneten Eindruck machen, ist bekannt, kann aber auch über die Planaufstellung kaum behoben werden. Der B-Plan-Entwurf „Gröperstraße“ von 1998 hatte Planreife zur Genehmigung von Vorhaben entsprechend der planerischen Vorstellungen. Es wurde jedoch nicht ein einziges Vorhaben gem. § 33 BauGB, d.h. während der Planaufstellung gemäß den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes, genehmigt, obwohl die Inhalte mit den wesentlichen Grundstückseigentümern abgestimmt waren. Die Erfahrung hat leider gezeigt, dass sog. „Angebotsbebauungspläne“ regelmäßig nicht umgesetzt werden, sondern bei Vorliegen aktueller Bauvorhaben geändert und	

			gungspraxis für den innerstädtischen Bereich werden die Aussagen des FNP zur Erhaltung kleiner Grünflächen regelmäßig ignoriert. Dieses einseitige Vorgehen im Umgang mit Grünflächen ist mittlerweile im gesamtstädtischen Maßstab von Bedeutung, denn auf diese Weise sind bis auf die im Plangebiet enthaltene Fläche an der Südostecke Lübecker / Mittagstraße alle innerstädtischen Grünflächen beseitigt oder stark verkleinert worden. Verschwunden sind in unmittelbarer Nähe die Grünflächen Nordostecke Lübecker / Mittagstraße, die Fläche Lübecker Straße 8 und die Grünbestände zwischen Mittagstraße und Ankerstraße. Die Bedeutung innerstädtischer Grünflächen wird auch im Klimagutachten für die Stadt Magdeburg aus dem Jahr 1995 und der Klimaanalyse aus dem Jahr 2000 betont. Es wird empfohlen, zusätzliche wohnungsnahe lokalwirksame Grünflächen zu schaffen, den Straßenraum mit Bäumen zu bepflanzen und Fassadenbegrünungen vorzunehmen. Bereits im Klimagutachten 1995 wird das Plangebiet als Überwärmungsbereich dargestellt und sind darin einzelne Wärmeinseln ausgewiesen. Die Situation hat sich seit 1995 und 2000 jedoch entgegen der Handlungsempfehlung der Klimaanalyse 2000 weiter verschlechtert, da wie erwähnt zahlreiche ausgleichend wirkende Grünflächen in der Umgebung mittlerweile durch Bebauung beseitigt wurden. Folgerichtig soll gemäß der 10. Änderung des FNP ein Grünzug geschaffen werden, der auch das Plangebiet durchzieht. Das notwendige Instrument der Durchsetzung dieses Ziels wird	Investorenvorstellungen angepasst werden. Ein Bebauungsplan kann auch bei vorliegender Rechtskraft nur die Zulässigkeit von Vorhaben regeln, nicht aber vorhandener Brachen oder ungeordnete bauliche Nutzungen beseitigen. So bleibt der Bestandsschutz vorhandener Bebauung und Nutzung bestehen und es obliegt den Grundstückseigentümern und Investoren, vorhandenes Baurecht auszuschöpfen. Städtebauliche Missstände, welche einen Planungsbedarf im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB auslösen und damit die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses behindern würden, sind nicht vorhanden. Die seitens der Naturschutzbehörde gewünschte Sicherung der kleinen Grünfläche im Eckbereich Mittagstraße/Lübecker Straße ergibt allein keine ausreichende städtebauliche Begründung für eine B-Plan-Aufstellung. Im Entwurf des B-Planes 134-2 „Gröperstraße“ von 1998 ist hier eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Seitens des Stadtrates wurde an die Verwaltung die aus Gründen der angespannten Haushaltslage der Landeshauptstadt berechtigte Vorgabe herangetragen, möglichst keine neuen öffentlichen Grünflächen in B-Plänen festzusetzen. Diesem Handlungsauftrag wird mit der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses Folge geleistet.	

			jedoch mit der Aufhebung des Bebauungsplans aus der Hand gegeben. Die Erhaltung und Entwicklung auch kleiner innerstädtischer Grünflächen entspricht den Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. 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.*“ Die Sicherung der wenigen noch vorhandenen Freiräume im Plangebiet und die notwendige Schaffung bzw. Erhaltung von Grünflächen und -beständen zur Absicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Schaffung eines attraktiven Orts- bzw. Landschaftsbildes ist dringend geboten. Angesichts der Missstände, die im Erläuterungsbericht zur 10. FNP-Änderung festgestellt werden, ist von der verbindlichen Bauleitplanung zu erwarten, dass sie sich nicht resignierend zurückzieht, sondern sich an die Beseitigung dieser Missstände macht. Vorliegend kann dies nur über die Änderung des Bebauungsplanes und nicht über seine Aufhebung erfolgen.		

2	14.11.07	Untere Naturschutzbehörde	Es sollen Möglichkeiten zur Sicherung der Grünfläche Mittagstraße / Lübecker Straße geprüft werden. Der Bebauungsplan Nr. 134-4 „Mittagstraße-Süd“ soll als qualifizierter Bebauungsplan fortgeführt werden. Er ist um das Planungsziel „Erhaltung der Grünfläche Mittagstraße / Lübecker Straße“ zu ergänzen. Begründung: Nach wie vor gibt es städtebaulichen Regelungsbedarf im Plangebiet, dem mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 134-4 „Mittagstraße Südseite“ jedoch nicht hinreichend Rechnung getragen wird. In diesem Plangebiet liegt die Grünfläche Mittagstraße / Lübecker Straße, deren Erhaltung nach wie vor Forderung der unteren Naturschutzbehörde ist. Der Planentwurf des aufzuhebenden B-Plans Nr. 134-2 setzt sie als öffentliche Grünfläche fest und entspricht damit dem über den Beschluss des Flächennutzungsplanes erteilten Auftrag des Stadtrates zur Erhaltung und Entwicklung kleiner Grünflächen in der verbindlichen Bauleitplanung (Erläuterungsbericht zum FNP, S. 118, in der TÖB-Stellungnahme bereits zitiert). Der Bebauungsplan Nr. 134-4 „Mittagstraße-Süd“ soll ausschließlich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Erhaltung und Entwicklung des Stadtteilzentrums Lübecker Straße enthalten. Er kommt deswegen dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan nicht nach, da er den Umgang mit der Grünfläche nicht im Sinne einer Erhaltung regelt, sondern die	Die Grünfläche im Eckbereich Mittagstraße/Lübecker Straße ist Teil eines privaten Grundstückes. Es handelt sich um eine Grünfläche mit verschiedenem Gehölzbestand auf ca. 1300 m² Fläche. Es handelt sich um eine Splitterfläche ohne Zusammenhang zu weiteren privaten oder öffentlichen Grünflächen. Die Grünfläche ist somit vor allem stadtgestalterisch von Bedeutung. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, wie im Entwurf des B-Planes 134-2 von 1998 enthalten, ist nicht mehr Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg. Der Entwurf von 1998 enthielt eine Planung größerer Mischgebiete, ein System öffentlicher Straßen und Wege sowie zwei weitere öffentliche Grünflächen einschließlich eines Kinderspielplatzes. Städtebauliche Begründung für diese im Zusammenhang zu betrachtenden Festsetzungen war die Schaffung von Aufenthaltsräumen und Freiräumen für die Bewohner und Beschäftigten im ansonsten zukünftig dicht bebauten Quartier. Die reale Entwicklung hat jedoch im südlichen Bereich zu umfangreicher Neubebauung und im Norden zu Umnutzungen im ausschließlich gewerblichen Bereich geführt. Damit besteht kein Bedarf öffentlicher Erschließungsanlagen mehr. Der Bedarf öffentlicher Grünflächen ist deutlich reduziert und kann unter Haushaltsaspekten hier nicht aufrecht erhalten werden. Sinnvoller er-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

			Festsetzungen darin ihre Bebauung ermöglichen. Die Erhaltung der in Rede stehenden Grünfläche und ihre Ausweisung als öffentliche Grünfläche war bisher im Planverfahren für den B-Plan Nr. 134-2 „Gröperstraße“ nicht strittig. Laut Aussage in der Abwägung war das Planverfahren bereits bis zu einem Verfahrensstand gelangt, der Baugenehmigungen gemäß § 33 BauGB ermöglichte. Dies setzt eine Billigung des Entwurfs - einschließlich öffentlicher Grünanlage - durch den Stadtrat voraus. Von der Festsetzung einer „neuen“ öffentlichen Grünanlage kann daher strenggenommen nicht gesprochen werden. Die Festsetzung wurde seinerzeit als geeignet angesehen, die bereits vorhandene Grünfläche zu erhalten und einer besseren Nutzung für die Allgemeinheit zuzuführen. Der Bedarf an Grünflächen ist nicht zuletzt durch die bisherige Planungspraxis in der Zwischenzeit gestiegen, während Bauflächen bereits im Übermaß vorhanden sind (s. auch 10. Änderung FNP). Selbst wenn man der Argumentation in der Abwägung zustimmen sollte, dass die Sicherung der Grünfläche allein als Begründung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht ausreichte, stellt sich diese Frage so nicht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134-4 „Mittagstraße-Süd“ zeigt, dass es neben der Erhaltung der Grünfläche weitere städtebauliche Gründe für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gibt, der die Grünfläche enthält. Es wird daher vorge-	scheint hier die Umsetzung zukünftiger Grünflächen gemäß im Verfahren befindlicher Änderung des Flächennutzungsplanes (z.B. „Gleispark), welche näher an den Wohnorten der Neustädter Bürger liegen werden und eine städtebauliche Mehrfachfunktion aufweisen werden (stadtklimatisch, gestalterisch, Vernetzung, Wegeverbindungen). Das naturschutzfachliche Ziel des Erhalts einer privaten Grünfläche auf 1300 m² Fläche kann allein nicht ausreichen als Planungsziel für die weitere Aufstellung eines derzeit ca. 28 Hektar großen Plangebietes. Die Anregungen zur Umwidmung des derzeit in einem gesonderten Verfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 134-4 „Mittagstraße Südseite“ vom einfachen zum qualifizierten B-Plan muss in diesem Planverfahren in die Abwägung eingestellt werden und betrifft nicht die hier geplante Aufhebung des Aufstellungsbeschusses 134-2 „Gröperstraße“.	

			schlagen, diesen Plan als qualifizierten Bebauungsplan weiterzuführen und um das Planungsziel „Erhalt der Grünfläche Mittagstraße / Lübecker Straße“ zu ergänzen.		

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfes vom 21.09. bis zum 23.10.07. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

3. Beteiligung der Fachämter

Alle beteiligten Fachämter gaben eine Stellungnahme ab ohne Anregungen oder Hinweise.

Lfd. Nr.	Fachamt	Datum der Stellungnahme
1	FB Liegenschaftsservice	13.09.07
2	III Dezernat für Wirtschaft, Tourismus und regionale Zusammenarbeit	04.10.07
3	FB 32 Bürgerservice und Ordnung	18.09.07
4	Amt 37 Brand und Katastrophenschutz	25.09.07
5	FB 62 Geodienste und Baukoordinierung	04.10.07