

Städtebauliche Randbedingungen zur Ausschreibung städtischer Grundstücksflächen für eine Bebauung auf der Ostseite des Universitätsplatzes - gemäß Stadtratsbeschluss Nr. 1858-62(IV)08, Beschlusspunkt 1

Auswertung der Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde und Unteren Immissionsschutzbehörde

Lfd Nr.		Datum	Stellungnahme	Auswertung	Vorschlag für städtebauliche Randbedingungen
1	Untere Naturschutzbehörde	05.05.2008	<p>Die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine Bebauung des Universitätsplatzes auf seiner Ostseite sind bereits im Jahr 2000 anlässlich des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178-2.1 dargelegt worden. Es wurde seinerzeit vom Umweltamt insbesondere die Freihaltung der Luftaustauschbahn in Ost-West-Richtung in ausreichender Breite und der Erhalt des bildprägenden wertvollen Baumbestandes gefordert.</p> <p>Inhaltlich haben diese Anforderungen weiterhin Bestand, allerdings ist ihre Dringlichkeit bzw. ihr Gewicht in einer möglichen Abwägung erheblich gestiegen.</p> <p>In der Zwischenzeit ist entgegen den Festlegungen im Flächennutzungsplan und den Empfehlungen der Unteren Naturschutzbehörde für nahezu jede innerstädtische Grünfläche eine Bebauung vorgesehen bzw. schon erfolgt. Das Stadtklima, die lufthygienische Situation und die Aufenthaltsqualität im Stadtzentrum haben sich</p>	<p>Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, die Ostseite des Universitätsplatzes zu bebauen. Da der damalige Investor von seinem Bauvorhaben Abstand genommen hatte, erfolgte kein Stadtratsbeschluss über ein Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p> <p>Die Ostseite des Universitätsplatzes wurde im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, an die sich weiter östlich eine Grünfläche anschließt. Die geplante Ausschreibung steht nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Die allgemeine Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde zu den Auswirkungen baulicher Aktivitäten auf das Stadtklima, die lufthygienische Situation und die Aufenthaltsqualität im Stadtzentrum wird nicht geteilt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird bezüglich der Freihaltung der Flurstücke 111/1, 123/1 und 125/1 (Flur 163) nicht gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird bezüglich der Freihaltung des Flurstückes 83/2 sowie des Nordteils der Flurstücke 85/1 und 84/2 (Flur 163) gefolgt.</p>

		<p>also seit dem Jahr 2000 durch diese Aktivitäten erheblich verschlechtert.</p> <p>Auf die aktuellen Vorstellungen bezogen kann eine Bebauung nur auf der Südseite erfolgen. Die Flurstücke 111/1, 123/1, 125/1, der Nordteil der Flurstücke 85/1 und 84/2 sowie das Flurstück 83/2 sind von Bebauung frei zu halten. Sie enthalten den bereits erwähnten wertvollen bildprägenden Baumbestand und sind für einen Luftaustausch und somit einen klimatischen Ausgleich für den stark überwärmten Innenstadtbereich unverzichtbar. Der globale Klimawandel wird für den Magdeburger Raum insbesondere längere sommerliche Hitzeperioden mit sich bringen. Hinzu kommen im Sommer die Feinstaub-, Ozon- und Stickoxidproblematik. Es gilt im weiteren Verfahren also zwischen der Gesundheit und dem Wohlbefinden der Bevölkerung unter Berücksichtigung der erheblich verschärften Belastungssituation und kommerziellen Verwertungsinteressen an Grund und Boden einen Ausgleich zu finden.</p> <p>Abschließend weise ich darauf hin, dass seitens der Unteren Naturschutzbehörde für jedwede Bebauung ein Bebauungsplanverfahren für notwendig gehalten wird. Die Fläche stellt sich zur Zeit überwiegend als öffentliche Grünanlage dar, in der sich als untergeordnete Nutzung ein Parkplatz befindet. Eine wie auch immer geartete Bebauung kann sich daher schon deswegen nicht nach § 34 (1) BauGB einfügen, weil es sich nicht um Bauland handelt.</p>	<p>Im Rahmen einer Bebauung der Ostseite des Universitätsplatzes nach § 34 BauGB kann die Freihaltung von einer Bebauung nicht verlangt werden. In einem Bebauungsplanverfahren würde die Freihaltung der Abwägung unterliegen. Bezüglich der Flurstücke 111/1, 123/1 und 125/1 (Flur 163) sollte entsprechend der städtebaulichen Zielstellung eine Bebauung in einem Abstand von 42 m zur Gebäudeflucht der vorhandenen Bebauung auf der Nordseite der Walther-Rathenau-Straße (Fakultätsgebäude der Otto-von-Guericke-Universität) grundsätzlich möglich sein. Mit der Zielstellung der Freihaltung des Flurstückes 83/2 sowie des Nordteils der Flurstücke 85/1 und 84/2 (Flur 163) kann der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde teilweise gefolgt werden.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da es sich um eine Fläche im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg handelt, die sich in einem Bebauungszusammenhang mit den übrigen Seiten des Universitätsplatzes befindet, wird durch die Verwaltung zunächst kein Planungsbedarf gesehen, der einer Ausschreibung der Fläche entgegenstehen könnte.</p>	

2	Untere Immissions-schutz-behörde	19.05. 2008	<p>Luftschadstoffe: Zur Umsetzung der EU-Luftqualitäts-Rahmenrichtlinie und der 22. BImSchV erfolgten für die Stadt Magdeburg Screeningberechnungen von Luftschadstoffen. Hierbei wurde festgestellt, dass die Feinstaubwerte in dem Bebauungsbereich der W.-Rathenau-Straße noch unterhalb der geforderten Grenzwerte liegen. Aus Sicht des Immissionsschutzes wird einer Bebauung als östliche Baugrenze des Universitätsplatzes zugestimmt (111/1, 110/1, 95/1). Bei einer eventuellen Bebauung entlang der W.-Rathenau-Straße ist ein Luftschadstoffgutachten erforderlich.</p> <p>Klima: Um eine Beurteilung der geplanten Bebauung auf die Ventilationsbahn und damit auf die Durchlüftung des Innenstadtbereiches vornehmen zu können, ist wie bereits in der Stellungnahme zur DS 0288/00 – Einleitung Satzungsverfahren und öffentliche Auslegung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 178-2.1 ein kleinräumiges Klimagutachten erforderlich.</p>	<p>Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, die Ostseite des Universitätsplatzes zu bebauen. Dieser Bereich wurde im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, an den sich weiter östlich eine Grünfläche anschließt. Die geplante Ausschreibung steht nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Im Beiplan 21 des Flächennutzungsplanes (Ökologische Baubeschränkungsgebiete) wurde der Bereich zwischen dem Universitätsplatz und der nördlichen Verlängerung der Weitlingstraße ebenfalls als Fläche für eine bauliche Nutzung ausgewiesen (keine Darstellung als Fläche für den Klimaschutz, die von Bebauung freizuhalten ist). Im Flächennutzungsplan Pkt. 3.5.2 Klimaschutz wird beispielhaft darauf hingewiesen, dass für innerstädtische Ventilationsbahnen zur Belüftung von Siedlungs- und Verkehrsflächen bei einer fünfgeschossigen Randbebauung eine Mindestbahnbreite von 30 m erforderlich ist. Die städtebaulichen Randbedingungen für eine Bebauung auf der Ostseite des Universitätsplatzes einschließlich der Ecksituation Walther-Rathenau-Straße mit der Folge einer möglichen „Verengung“ der innerstädtischen Ventilationsbahn Walther-Rathenau-Straße auf 42 m im Bereich der Flurstücke 111/1, 123/1 und 125/1 sollten nicht von den Ergebnissen eines Luftschadstoffgutachtens sowie eines kleinräumigen Klimagutachtens abhängig gemacht werden. Die abschließende Prüfung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens einschließlich der Umweltbelange erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.</p>	<p>(Vorschlag für städtebauliche Randbedingungen:)</p> <p>Der Stellungnahme wird bezüglich der Erstellung eines Luftschadstoffgutachtens bei einer Bebauung auf den Flurstücken 123/1 und 125/1 (Flur 163) nicht gefolgt. Der Stellungnahme wird bezüglich der Erstellung eines kleinräumigen Klimagutachtens nicht gefolgt.</p>
---	----------------------------------	-------------	---	--	--