

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0436/08	Datum 03.09.2008
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	28.04.2009	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	09.06.2009	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	11.06.2009	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	25.06.2009	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 235-3 "Neustädter Straße / An der Magdalenenkapelle"

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 des Bebauungsplanes Nr. 235-3 „Neustädter Straße / An der Magdalenenkapelle,“ 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 Untere Naturschutzbehörde vom 24.01.2007 (Abwägungskatalog S. 1-6)
 - a) Stellungnahme
 - Es wird vorgeschlagen, die Planung grundlegend zu überarbeiten mit dem Ziel, die

öffentliche Grünfläche in ihrer jetzigen Größe zu erhalten und das Baufeld an der Jakobstraße auf die Fläche des vorhandenen Baukörpers zu reduzieren.

- Überdies ist ein allgemeines Wohngebiet keine spezifisch innenstadtrelevante Nutzung, für die laut Begründung durch den Plan Baurecht geschaffen werden soll. Baurecht für eine solche Nutzung besteht im Plangebiet auch ohne Bebauungsplan. Die Baulinie und die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bewirken, dass das neue Gebäude als Fremdkörper beziehungslos zur Umgebung entstehen würde. Es würde die Blickbeziehungen aus der Innenstadt zu den in der Begründung genannten Kirchen beeinträchtigen und auch den Luftaustausch in Ost-West-Richtung zwischen der Elbe und der Innenstadt beeinträchtigen.

- Schließlich soll durch die Errichtung dieses Gebäudes - ebenfalls laut Begründung- die weitere Beseitigung innerstädtischer Grünflächen eingeleitet werden. Eine städtebauliche Verdichtung im Plangebiet und seiner Umgebung verbietet sich insbesondere unter Bezugnahme auf die Vorkriegsverhältnisse. Diese waren nahezu ausschließlich vom wirtschaftlichen Verwertungsinteresse an Grund und Boden geprägt, ohne dabei das Recht der Wohn- und Arbeitsbevölkerung auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und damit körperliche Unversehrtheit angemessen zu berücksichtigen.

- Bauland für Wohnzwecke, auch besonderer Art wie im Plangebiet angedacht, steht in Magdeburg reichlich zur Verfügung, so dass keine Notwendigkeit für die Beseitigung einer öffentlichen Grünanlage mit wertvollem Baumbestand und von ansprechender Gestaltung besteht.

b) Abwägung

- Es besteht das städtische Ziel, die Innenstadt in diesem Bereich wieder zu verdichten. Die Bebaubarkeit des Baugrundstückes an der Jakobstraße ist bereits nach § 34 BauGB gegeben, eine Einschränkung der Bebaubarkeit wäre möglicherweise entschädigungspflichtig gewesen.

- Wie zurecht angemerkt, besteht für das Bauvorhaben an der Jakobstraße auch ohne Bebauungsplan Baurecht. Der Bebauungsplan sollte für diese Flächen über § 34 BauGB hinaus weitergehende Regelungen treffen. Letztlich wurde das Bauvorhaben vor Planreife des Bebauungsplans auf Grundlage des § 34 BauGB, in Zusammenhang mit einem städtebaulichen Vertrag, genehmigt.

Das Bauvorhaben fügt sich sowohl hinsichtlich der räumlichen Anordnung als auch hinsichtlich der Vollgeschosse in die Umgebung ein. Im Baugenehmigungsverfahren war Amt 31 beteiligt. Es ist, nach Kenntnis des Stadtplanungsamtes, kein Hinweis auf eine Einschränkung des Luftaustausches in Ost-West-Richtung vorgebracht worden.

- Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Quadranten der Magdeburger Altstadt. Das vor dem Krieg dicht bebaute Gebiet (780 EW /ha) wurde in dem Jahren 1960-63 in einer aufgelockerten Zeilenbebauung wiederaufgebaut, die historische Straßen- und Blockstrukturen negiert. Die bauliche Verdichtung ist auch mit den geplanten Vorhaben weit von den Verhältnissen der Gründerzeit entfernt.

- Das geplante Beginenhaus soll im Zusammenhang mit der Magdalenenkapelle und in Anlehnung an die ehemalige Klosterbebauung an diesem konkreten Ort entstehen. Eine Verlagerung ist daher nicht sinnvoll. Es handelt sich hier um eine Ergänzungsbebauung im historischen Kontext, die die Nutzungsvielfalt in diesem Bereich der Altstadt erhöhen wird.

Beschluss 2.1: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

2.2 Untere Naturschutzbehörde vom 29.11.2007 (Abwägungskatalog S. 6-21)

a) Stellungnahme

- Es wird vorgeschlagen, das Planverfahren einzustellen. Für das Plangebiet besteht kein städtebaulicher Regelungsbedarf mehr. Ein wesentliches Bauvorhaben im Plangebiet ist auf der Grundlage von § 34 BauGB genehmigt worden und befindet sich bereits in der Realisierung. Die übrigen Planungsziele des Entwurfs sind mit den Vorgaben der gesetzlichen Bestimmungen, des Flächennutzungsplans (FNP) sowie den Anforderungen an den modernen Städtebau im Hinblick auf den Umwelt- und Naturschutz und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu vereinbaren. Damit erübrigt sich eine Weiterführung des Plans.
- Die Anwendung von § 13a BauGB in diesem Bebauungsplanverfahren widerspricht also sowohl Geist als auch Buchstabe der Vorschrift; sie ist deshalb mit dem Gebot des rechtsstaatlichen Handelns der Verwaltung nicht zu vereinbaren.

b) Abwägung

- Auch wenn das Senioren-Zentrum Jakobstraße bereits realisiert wird, gibt es für das Plangebiet noch Planungsbedarf. Zum einen basiert der Grundstückstausch und der städtebauliche Vertrag zu dem Bauvorhaben Senioren-Zentrum auf dem Bebauungsplan-Entwurf. Zum andern soll der Bebauungsplan Baurecht für ein Beginenhaus schaffen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt, der Bebauungsplan (WA-Gebiet und Gemeinbedarfsfläche) ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Anforderungen im Hinblick auf Umwelt- und Naturschutz und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden bei der Planung, wie im Abwägungskatalog ausführlich dargelegt, berücksichtigt.
- Der Bebauungsplan entspricht den Kriterien des § 13a BauGB (s. Abwägungskatalog) und ist somit gesetzeskonform. Am 04.10.2007 hat der Stadtrat die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB bereits beschlossen.

Beschluss 2.2: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

2.3 Bürgerversammlung am 12.12.2006, Bürger 3 (Abwägungskatalog S. 22)

a) Stellungnahme

Ein Bürger kritisierte die Baufelder auf dem östlichen Grundstück, vor allem das Baufeld im Hof der Magdalenenkapelle focht er an, da der Hof oft für kulturelle Veranstaltungen genutzt wird. Außerdem hält er die Bebauung des Gebietes in Anlehnung an die historische Bebauung von vor 1945 nicht für sinnvoll, er würde sich eine interessantere Baustruktur wünschen.

b) Abwägung

Die Bebauung des Hofes ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans. Die geplante Bebauung in Anlehnung an das ehemalige Magdalenenkloster ist städtebaulich beabsichtigt.

Beschluss 2.3: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

2.4 Bürgerversammlung am 12.12.2006, Bürgerin 4 (Abwägungskatalog S. 23)

a) Stellungnahme

Die Bürgerin weist darauf hin, dass die Grünanlage momentan in einem ungepflegten Zustand ist, der Bereich ist unsicher und einsam. Sie würde die Anlage jedoch gern erhalten und schlägt vor, die Beginen mit im geplanten Seniorenheim unterzubringen. Eine weitere Option wäre die Nutzung von leerstehenden Gebäuden für das Beginenhaus, um die Grünanlage zu erhalten.

b) Abwägung

Die Grünanlage geht der Öffentlichkeit nicht vollständig verloren. Auch wenn die Flächen als

private Grünflächen festgesetzt werden, wird die öffentliche Zugänglichkeit durch ein Gehrecht gesichert.

Aufgrund der besonderen Wohnform sind sowohl eine Nachnutzung leerstehender Wohnungen für das Beginnenhaus als auch eine Unterbringung in dem Pflegeheim hinsichtlich der Lebensform der Beginnen nicht geeignet.

Beschluss 2.4: Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.5 SWM vom 06.12.2006 und 08.01.2007 (Abwägungskatalog S. 28-31)

a) Stellungnahme

- Elektroversorgung: Es wird Einspruch erhoben: In drei durch Baugrenzen gefassten Baufeldern erfolgt am Rand eine Überschneidung mit Kabelanlagen, die z.T. erst vor 3 Jahren neu verlegt wurden. In mehreren Baufeldern ist ein für die Versorgung der Innenstadt wichtiges 10-kV-Kabel betroffen, dessen Umverlegung höhere Kosten verursachen würde. Es wird vorgeschlagen, die Planung dem vorhandenen Leitungsbestand anzupassen.

- Abwasserentsorgung: Für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Rad- oder Fußwegbereich) ist eine Versickerung in den geplanten Grünflächen anzustreben.

Grundsätzlich sollten Maßnahmen zur Flächenentsiegelung berücksichtigt werden.

b) Abwägung

- Die Hinweise wurden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Der Zuschnitt der Baufelder wurde teilweise geändert. Die nördliche Baugrenze wurde nach Süden verschoben.

- Ein Großteil der Fuß- und Radwegflächen existiert bereits. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die in Nord-Süd-Richtung verläuft, wird zwar neu hergestellt, allerdings grenzen beidseitig private Bauflächen an, so dass das Regenwasser dort nicht versickert werden kann.

Beschluss 2.5: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

2.6 Bund für Natur und Umwelt e.V. vom 08.12.2006 (Abwägungskatalog S. 31)

a) Stellungnahme

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Anwendung der Eingriffsregelung und damit die Bewertung der Eingriffe durchzuführen. Es muss erkennbar sein, ob die Eingriffe ausgeglichen sind.

b) Abwägung

Das Bebauungsplanverfahren wird entsprechend § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB ab dem Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung des Entwurfes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB fortgeführt. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist damit nicht mehr erforderlich.

Beschluss 2.6: Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.7 Untere Wasserbehörde vom 31.01.2007 (Abwägungskatalog S. 32)

a) Stellungnahme

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach § 150(4) WG LSA in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern.

b) Abwägung

Ein Bodengutachten im Rahmen der bereits realisierten Baumaßnahme hat ergeben, dass der

Baugrund zur Regenwasserversickerung nicht geeignet ist. Daher wird keine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss 2.7: Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.8 SWM vom 27.11.2007 und 05.12.2007 (Abwägungskatalog S. 40)

a) Stellungnahme

Die Baugrenze südlich der Transformatorstation ist unakzeptabel, da hier wenigstens ein Abstand von 1,5 Metern einzuhalten ist. Dies sollte problemlos möglich sein, da der Neubau einen ausreichenden Abstand aufweist.

b) Abwägung

Die Baugrenze wurde verschoben.

Beschluss 2.8: Der Anregung wird gefolgt.

2.9 LVerMG vom 26.10.2007 und 05.12.2007 (Abwägungskatalog S. 41)

a) Stellungnahme

Hinweis, dass in der vorliegenden Plandarstellung die Flurstücksgrenzen schwer von den übrigen planerischen Festsetzungen zu unterscheiden sind. Teilweise sind die Flurstücksnummern von Planzeichen überdeckt oder nicht mit dargestellt. Es wird eine Überarbeitung empfohlen.

b) Abwägung

Eine Überlagerung von Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern durch Planzeichen lässt sich nicht verhindern, wesentlich für den Bebauungsplan sind aber die Planzeichen, die deshalb vordergründig lesbar sein müssen.

Aus der unterlagerten Topographie lässt sich zudem exakt erkennen, welche Flächen von den Festsetzungen betroffen sind.

Beschluss 2.9: Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.10 Untere Bauaufsichtsbehörde vom 14.11.2007 (Abwägungskatalog S. 44)

a) Stellungnahme

- Für eine Vereinfachung der Ermittlung der Wandhöhe gem. § 6(4) BauO LSA ist die Festsetzung der Oberkante Gelände erforderlich. Das entsprechende Höhenmaß ist im Planteil B-textliche Festsetzungen- zu dokumentieren.

- Die Baufelder sind nicht eindeutig definiert, es fehlen Längen- und Breitenangaben.

b) Abwägung

- Für die Errichtung von Gebäuden auf der Fläche für Gemeinbedarf wurde nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes und nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine maximale Höhe baulicher Anlagen als absolute Höhe 66m über NHN aufgenommen.

- Die Bemaßung der Baufelder wurde ergänzt.

Beschluss 2.10: Der Anregung 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		Finanzierung		Objektbezogene		Jahr der	
	Folgekosten/ Folgekosten		Eigenanteil (i.d.R. =		Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)		Kassenwirk- samkeit	
(Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	ab Jahr		Kreditbedarf)					
	keine							
Euro		Euro		Euro		Euro		

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm					
veranschlagt:		Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:			
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:					
				Jahr				Euro					
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr				davon Vermögens- haushalt im Jahr									
mit			Euro	mit			Euro						
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen									
				Prioritäten-Nr.:									

Termin für die Beschlusskontrolle	September 2009
-----------------------------------	----------------

federführendes/r Amt/FB 61	Sachbearbeiter Patricia Eggert	Unterschrift AL/FBL Heinz-Joachim Olbricht
-------------------------------	-----------------------------------	---

verantwortlicher Beigeordneter	Dr. Dieter Scheidemann Unterschrift	
-----------------------------------	--	--

Begründung:

Anlagen:

DS0436/08_Anlage_1_Abwägungskatalog