

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		<b>Drucksache</b> <b>DS0496/08</b>	<b>Datum</b> 01.10.2008
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	16.12.2008	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	20.01.2009	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	05.02.2009	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Finanz- und Grundstücksausschuss	11.02.2009	öffentlich	Beratung
Stadtrat	26.02.2009	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 31,Amt 63,Amt 66,FB 23,FB 62,III</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>		X

## **Kurztitel**

### **Behandlung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 178-4C "Stendaler Straße"**

#### **Beschlussvorschlag:**

- Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“, Teilbereich 178-4C „Stendaler Straße“, 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.

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. Stellungnahme des NABU Naturschutzbund Deutschland Landesverband Sachsen-Anhalt e.V., Schreiben vom 06.08.08:

## a) Stellungnahme:

Im Sinne des Naturschutzes fordern wir den Erhalt vorhandener Nistplätze und eine vorbeugende Einplanung neuer Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse bei der Sanierung und Neubau, da in den verfallenen Gebäuden jetzt sehr viele vorhanden sind. Vorbeugend Nistplätze zu schaffen ist am preiswertesten, solange die Gerüste stehen. Viele Nisthilfen lassen sich dann auch praktisch und unauffällig dauerhaft einbauen.

## b) Abwägung:

Bebauungspläne regeln die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzung von Grundstücken. Gebäudebezogene Festsetzungen bei Sanierung oder Neubau im Sinne der Forderung des NABU sind leider planungsrechtlich nicht zulässig. Die Stellungnahme wird jedoch dem Entwicklungsträger zur Kenntnis gegeben, damit bei der Veräußerung von bebauten Grundstücken oder der Sanierung im Auftrag des Entwicklungsträgers auf dieses Belange Einfluss genommen werden kann.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

## 2.2. Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde, Schreiben vom 04.08.08:

## a) Stellungnahme:

Es wird angeregt, auf die Ausweisung der Baugebiete MI 2 und MI 3 zu verzichten und statt dessen Grünflächen darzustellen.

Das in der Begründung zum B-Plan angegebene städtebauliche Ziel „raumbildender Bebauung“ würde durch die geänderte städtebauliche Situation (Bau des Schulsportplatzes) keine positive Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes bewirken. Es würde vielmehr an dem auch in Zukunft eher durch Freiräume und Bepflanzung geprägten Bötticherplatz Fremdkörper schaffen, die zusammen mit dem Eckhaus Hafestraße 15 den Platz optisch „in die Zange nehmen“ und seinen bisher offenen und freien Charakter erheblich beeinträchtigen. Die räumliche Korrespondenz zwischen dem Schulgelände und dem dazu gehörenden Sportplatz, die durch die Pflanzgebote an beiden Standorten noch betont wird, wäre durch die geplante Bebauung der anderen Platzseite erheblich gestört. Insofern wird der Grundsatz aus § 1 (5) Satz 2 BauGB, dass die Bauleitplanung die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln soll, verletzt. Übernahmeansprüche oder Entschädigungen wegen der Ausweisung als Grünfläche sind nicht zu erwarten, da sich die fraglichen Grundstücke bereits im Besitz der Landeshauptstadt Magdeburg befinden.

## b) Abwägung:

Die Festsetzung der Mischgebiete entspricht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 178-4, eine Änderung erfolgt im Ergebnis der Stellungnahmen nur noch für das MI4.

Zur Abwägung der Stellungnahme muss auf die Verknüpfung der Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit den Zielen der Entwicklungsmaßnahme Rothensee eingegangen werden. Aus diesem Sachverhalt begründen sich wesentliche Ziele des Bebauungsplanes. So soll der Stadtteil Alte Neustadt revitalisiert und insbesondere die Verknüpfung von Arbeiten und Wohnen (bei Entflechtung das gesunde Wohnen störender Gemengelagen) gestärkt und der städtebauliche Charakter der Alten Neustadt erhalten werden. Die Alte Neustadt ist ein

Stadtteil, welcher ursprünglich eine hohe bauliche Verdichtung, eine überwiegend mehrgeschossige, straßenbegleitende Quartiersbebauung und einen hohen Anteil von kleineren und mittleren Gewerbebetrieben aufwies. Dieser Charakter ist massiv gestört durch aufgelassenes Gewerbe, unsanierte Wohnhäuser bis zum Abbruch sowie entsprechender Baulücken und Brachen.

Aufbauend auf dieser vorgefundenen Situation ist es Ziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und damit im Zusammenhang stehend des Bebauungsplanes, solche Festsetzungen zu treffen, die einerseits eine den heutigen Wohn- und Lebensbedingungen angemessene bauliche Entwicklung sichern, aber auch Voraussetzungen schaffen für die entsprechenden Investitionen im gewerblichen Sektor. Dies begründet sich auch aus dem im Baugesetzbuch dargelegten Grundsatz gem. § 1 Abs. 4, wonach bei der Planaufstellung „...die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile...“ zu beachten sind.

Ebenso sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB „...die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“ Dabei müssen auch die privaten Belange der Stadt im Sinne eines Grundstückseigentümers beachtet werden. Auch im Eigentum der Stadt befindliches Grundvermögen kann und soll einer baulichen Nutzung bei entsprechender Eignung zugeführt werden. Die Eignung ist für die seitens der Naturschutzbehörde genannten Baugebiete MI 2 und MI 3 gegeben. Insbesondere die Festsetzungen für das ehemalige MI 3 dienen der Schließung dieses Quartiers gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen. Nur bei Bebauung des Eckgrundstückes im geplanten MI 3 kann ein ruhiger Wohninnenhof entstehen und so zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Nr. 1 BauGB beitragen. Auch die Bebauung des geplanten MI 2 ist dem Standort angemessen. Eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit den festgesetzten Abständen zur Rogätzer Straße dient der Raumbildung ohne nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild.

Nicht zuletzt sollen unter Beachtung der aktuellen Haushaltslage der Landeshauptstadt Magdeburg ohne entsprechendes Erfordernis keine zusätzlichen öffentlichen Grünflächen im Plangebiet entstehen, aufgrund der damit verbundenen Folgekosten für die Stadt. Die Festsetzung privater Grünflächen ist ebenfalls nicht sinnvoll, da die Flächen der Stadt gehören und kein privater Investor diese Flächen erwerben würde.

Beschluss 2.2.: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.3. Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes, obere Immissionsschutzbehörde  
Schreiben vom 12.08.08:

Stellungnahme:

Die Neuplanung von Mischgebieten sollte vermieden werden, da sich diese Gebiete häufig einseitig entwickeln. Das Gleichgewicht von Wohnen und Gewerbe ist durch die Baugenehmigungen nur schwer zu steuern, es wird vorgeschlagen, diese Gebiete je nach Entwicklungsziel als eingeschränktes Gewerbegebiet oder als Wohngebiet zu planen.

Abwägung:

Die Festsetzung der Mischgebiete entspricht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 178-4, eine Änderung erfolgt im Ergebnis der Stellungnahmen nur noch für das MI 4.

Auf die Festsetzung des Mischgebietes MI 4 wird im geänderten Bebauungsplanentwurf

verzichtet zugunsten der Festsetzung eines besonderen Wohngebietes. Dies erscheint dem Standort und dem Entwicklungsziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angemessen.

Die Mischgebiete MI 1, 2 und 3 bleiben hingegen erhalten. Aufgrund der Lage und Größe dieser Flächen und der bereits vorhandenen Autowerkstatt im MI 1 bieten diese Festsetzungen die besten Möglichkeiten für eine zukünftige bauliche Entwicklung.

Beschluss 2.3.: Der Stellungnahme wird teilweise 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

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche		Finanzierung		Objektbezogene		Jahr der	
	Folgekosten/ Folgelasten		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)		Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)		Kassenwirk- samkeit	
(Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	ab Jahr							
	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	März 2009
-----------------------------------	-----------

federführendes/r Amt/FB	Sachbearbeiter Annette Heinicke	Unterschrift AL/FBL Dr. Eckart Peters
----------------------------	------------------------------------	--

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

### Anlagen:

DS0496/08\_Anlage\_1\_Abwägungskatalog