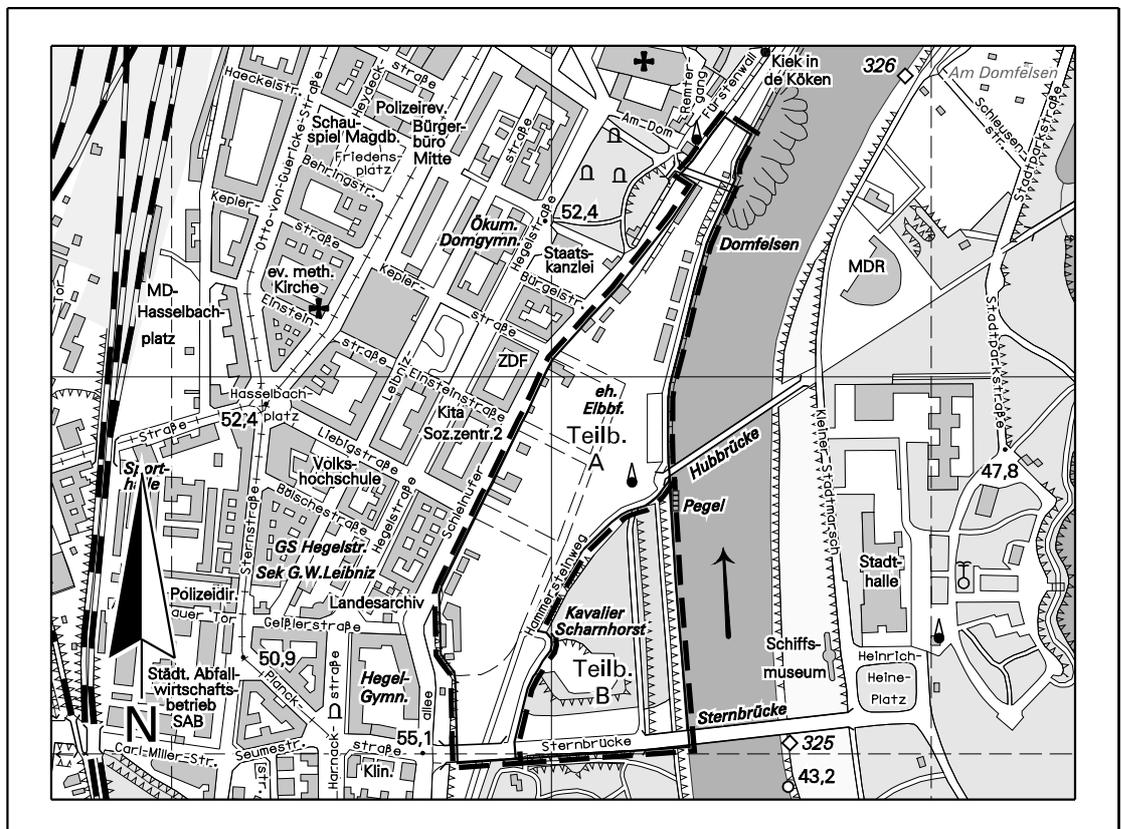




Begründung zum Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 242-1 ELBBAHNHOF / SÜDLICHES STADTZENTRUM

Teilbereich A

Stand: Oktober 2008



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 10/2008

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Rechtsgrundlagen	2
1. Allgemeines	2
1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes	2
1.2. Abgrenzung des Plangebietes	2
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2. Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
3. Begründung der geänderten Festsetzungen	4
3.1. Art der baulichen Nutzung	4
3.1.1. Einschränkung der Einzelhandelsnutzung	4
3.1.2. Festsetzung zur Nutzung des Erdgeschosses im WA 1, WA 2, und MI 12	4
3.2. Maß der baulichen Nutzung	5
3.2.1. Traufhöhen	5
3.2.2. Ausnahmsweise Unterschreitung der Mindesthöhe	5
3.2.3. Zahl der Vollgeschosse	5
3.3. Überbaubare Flächen / Baufenster	6
3.4. Bauweise	6
3.5. Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit	6
3.6. Einschränkung von Stellplätzen	6
3.7. Sonstige Änderungen	7
4. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche und private Belange	7
5. Durchführung des Bebauungsplanes	7

Von einem Umweltbericht als Teil der Begründung wurde aufgrund des vereinfachten Änderungsverfahrens nach § 13 BauGB abgesehen.

0. Rechtsgrundlagen

Die Satzung zur 1. Änderung wird aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132) in der zuletzt geänderten verbindlichen Fassung und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 aufgestellt.

Das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB zur Änderung eines Bebauungsplanes kann angewendet werden, da durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und da

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

1. Allgemeines

1.1. Allgemeine Ziele sowie Notwendigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 04.10.2007 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 242-1 „Elbebahnhof / Südliches Stadtzentrum“ (Teilbereich A) gemäß § 1 Abs. 3 und 8 i.V. mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren zu ändern.

In dem Beschluss werden u.a. folgende Ziele für das Änderungsverfahren benannt: Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse, Festsetzungen zur Errichtung von Stellplätzen sowie Prüfung einer Begrenzung der Verkaufsfläche für Einzelhandel.

Zudem wurde die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob einzelne Elemente des Ideenwettbewerbes Elbebahnhof, der mit der Jurysitzung am 26.09.2007 beendet wurde, bei der Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden können.

Durch die vorgesehenen Änderungen einzelner Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

1.2. Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242-1 „Elbebahnhof / Südliches Stadtzentrum“ (Teilbereich A) entspricht dem Geltungsbereich des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und wird wie folgt umgrenzt:

- von der Elbuferpromenade in Höhe des Doms im Norden,
- von der Kaimauer der Stromelbe im Osten,
- von der Ostseite des Hammersteinweges im Südosten,

- von der verlängerten Planckstraße (Elbebahnbrücke) und der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 10014 der Flur 142 im Süden,
- im Westen durch die östliche Begrenzung des Schleinufer (Verkehrsfläche), nördlich des Gebäudes Schleinufer 24p durch die westliche Begrenzung des Schleinufer.

1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg stellt im Bereich des Plangebietes eine gemischte Baufläche dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes steht nicht im Widerspruch zu den Zielen des Flächennutzungsplanes und wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Belange der Raumordnung und Landesplanung sowie benachbarter Gemeinden werden von der Änderung nicht berührt.

2. Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes

Die seit dem 01.07.2005 rechtsverbindliche Satzung des Bebauungsplanes Nr. 242-1 „Elbebahnhof / Südliches Stadtzentrum“ (Teilbereich A) trifft Festsetzungen zur Entwicklung von Mischgebieten nach § 7 BauNVO, wobei in den Baufeldern entlang des Schleinufer aufgrund der Schallschutzproblematik Wohnnutzung nur ausnahmsweise zugelassen wird. Am Elbufer setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete fest.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden bisher folgende Baumaßnahmen durchgeführt bzw. genehmigt:

- Sanierung des denkmalgeschützten Kontorgebäudes im MI 13 und Umnutzung zu einem Wohnhaus,
- Umbau eines Teils des südlichen Flachspeichers im MI 13 im Zusammenhang mit dem Kontorgebäude (Wohnnutzung),
- Umbau des nördlichen Flachspeichers im MI 13 zu 3 Loftwohnungen und einer Doppelgarage,
- Sanierung des Flachspeichers im MI 6 und Umnutzung für Gastronomie,
- Antrag auf Errichtung von Garagen im MI 5 und MI 11.

Die genannten Baumaßnahmen konzentrieren sich auf die Flächen nördlich des Busstellplatzes.

Für die Baugebiete MI 4 und MI 12 und für die Flächen südlich der verlängerten Keplerstraße wurden bisher Bauvorbescheide bzw. Baugenehmigungen nicht erteilt. Im MI 1 existiert eine befristete Duldung für einen ebenerdigen, gewerblichen Parkplatz.

Anstoß für die Änderung des Bebauungsplans ist die Internationale Bauausstellung Sachsen-Anhalt 2010. Unter dem Motto „Leben an und mit der Elbe“ ist eine teilweise Erschließung des Elbebahnhofo als ein Projekt der IBA realisiert worden. Mit der IBA 2010 verknüpft sich die Hoffnung, den Elbebahnhof zu einem hochwertigen, innerstädtischen Stadtteil zu entwickeln.

Zudem hat das Stadtplanungsamt im Jahr 2007 einen „Ideenwettbewerb Elbebahnhof“ ausgeschrieben. Ziel des Wettbewerbes war es, Bebauungsvorschläge für den Elbebahnhof zu

entwickeln sowie Konzepte für eine zukünftige Nutzung des Kavaliere Scharnhorst mit der vorgelagerten Fläche des Trümmerschutthügels.

Die Wettbewerbsbeiträge und die Diskussion des Preisgerichts haben noch einmal verdeutlicht, wie wichtig eine ausreichende bauliche Verdichtung und eine angemessene Höhenentwicklung für die architektonische Ausgestaltung der Stadtkante und für die Entwicklung eines innerstädtischen Quartiers ist.

3. Begründung der geänderten Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.1. Einschränkung der Einzelhandelsnutzung

§ 1 Abs. 9 BauNVO ermöglicht die planerische Feinsteuerung von Nutzungen in den festgesetzten Baugebieten durch den Ausschluss einzelner Nutzungsarten. In einem Beschluss vom 08.11.2004 hat das Bundesverwaltungsgericht Nachbarschaftsläden bzw. Convenience-Stores bis 400 m² Nutzfläche als festsetzungsfähigen Anlagentyp bestätigt.

Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht, die §§ 1 und 3 der textlichen Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass Einzelhandel oberhalb von 400 m² Nutzfläche ausgeschlossen wird. Damit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur noch sogenannte „Nachbarschaftsläden“ zulässig. Trotz dieser Einschränkung des Einzelhandels bleibt die Zweckbestimmung der Baugebiete gewahrt.

Die Beschränkung des Einzelhandels ist erforderlich, um die städtebaulichen Ziele für dieses Gebiet zu verwirklichen:

Im Elbebahnhof soll ein innerstädtischer, verdichteter Stadtteil entstehen. Discounter mit den üblichen ebenerdigen Stellplätzen würden der gewünschten Verdichtung und straßenbegleitenden Bebauung entgegenstehen.

Zudem hat die Landeshauptstadt Magdeburg zur gezielten Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels bereits 1991 ein erstes Grobkonzept zum Einzelhandel beauftragt. Dieses Konzept wurde durch die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg) erstellt und wird seit diesem Zeitpunkt regelmäßig fortgeschrieben, mit wichtigen Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange abgestimmt und in den politischen Gremien diskutiert und inhaltlich bestätigt. Das „Magdeburger Märktekonzept“ sieht vor, die Einzelhandelsentwicklung auf geeignete Lagen zu konzentrieren und räumlich zu steuern.

Das Märktekonzept weist einen zentralen Versorgungsbereich für die Innenstadt aus. In der südlichen Altstadt wird dieser zentrale Versorgungsbereich vom Hasselbachplatz, der Hegelstraße und der Otto-von-Guericke-Straße begrenzt.

Entsprechend den o.g. Zielen des „Magdeburger Märktekonzeptes“ wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 242-1 „Elbebahnhof / Südliches Stadtzentrum“ (Teilbereich A) die Zulässigkeit von Einzelhandel beschränkt, um den zentralen Versorgungsbereich am Hasselbachplatz nicht durch die Ansiedlung von Märkten im Elbebahnhof zu gefährden.

3.1.2. Festsetzung zur Nutzung des Erdgeschosses im WA 1, WA 2 und MI 12

Durch § 3a der textlichen Festsetzungen wird die zulässige bauliche Nutzung der Erdgeschosszonen im Bereich des Platzes an der Elbe präzisiert. Mit dem Ausschluss von

Wohnnutzung, Nebennutzungen und Stellplätzen im Erdgeschoss soll erreicht werden, dass der Platz durch eine nach außen orientierte, gewerbliche Nutzung belebt wird. Die Festsetzung ist aus städtebaulicher Sicht für die Attraktivität des Platzes erforderlich.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

3.2.1. Traufhöhen

Durch das Wettbewerbsverfahren „Ideenwettbewerb Elbebahnhof“ ist herausgearbeitet worden, welche Bedeutung eine ausreichende Bauhöhe für die Stadtsilhouette hat.

Aus diesem Grund sollen die Traufhöhen in den Mischgebieten MI 7 bis 10 und allgemeinen Wohngebieten WA 2 und 3 von 7 bis 10 Metern auf 9 bis 13 Meter erhöht werden.

In den MI 1 bis 4 und im WA 1 wird die maximale Traufhöhe von 12,5 Metern ebenfalls auf 13 Meter angehoben, um einen größeren Spielraum bei der Gebäudegestaltung zu erhalten.

Im MI 12 soll die maximale Traufhöhe von 12,5 Metern auf 14,5 Meter erhöht werden, da im Zusammenhang mit einer städtebaulich gewünschten gewerblichen Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft im Erdgeschoss von einer größeren Geschosshöhe auszugehen ist; gleichzeitig wird die unterschiedliche Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Flächen berücksichtigt.

In allen Baugebieten innerhalb des im Planteil A dargestellten Änderungsbereiches soll eine zusätzliche Anordnung von Staffelgeschossen ermöglicht werden. Aus diesem Grund wurde die Festsetzung zur Zulässigkeit der Überschreitung der festgesetzten Traufhöhen (Höchstmaß) um maximal 3 m zur Errichtung eines Staffelgeschosses aufgenommen.

Die Bezugshöhen für die max. Traufhöhen werden entsprechend den hergestellten Verkehrsflächen aktualisiert.

3.2.2. Ausnahmsweise Unterschreitung der Mindesthöhe

Die in § 6 der textlichen Festsetzungen geregelte Abweichung zur Unterschreitung der festgesetzten Mindesthöhe für bauliche Anlagen wird ergänzt. Damit soll klargestellt werden, dass eine Unterschreitung der Mindesthöhe unter den festgesetzten Ausnahmeveraussetzungen nur für untergeordnete Gebäudeteile zulässig ist, damit das Verhältnis von Regel und Ausnahme gewahrt bleibt. Die Abweichung soll auch für Garagen in den Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten gelten.

3.2.3. Zahl der Vollgeschosse

In den Mischgebieten MI 1 bis 4, MI 7 bis 10, MI 12, WA 1, 2 und 3 wird als Ergänzung zur Mindesttraufhöhe die Zahl von drei Vollgeschossen als Mindestmaß für die städtebaulich erwünschte Nutzungsdichte aufgenommen. Eine Abweichung kann unter den Voraussetzungen analog der Festsetzung zur Unterschreitung der Mindesttraufhöhe zugelassen werden

(s. §§ 6 und 6a).

Als Höchstmaß wurden vier Vollgeschosse (IV) sowie die Zulässigkeit eines fünften Vollgeschosses als Staffelgeschoss (V*) entsprechend der festgesetzten Traufhöhen aufgenommen.

Als Staffelgeschoss gilt ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss.

3.3. Überbaubare Fläche / Baufenster

Die östliche Baulinie der Mischgebiete MI 8, 9 und 10 wird durch eine um 4 m nach Westen verschobene Baugrenze ersetzt, um den Straßenraum städtebaulich aufzuweiten. Gleichzeitig ist ein größerer Spielraum für die Anordnung der Gebäude möglich.

Die westliche Baulinie der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und 3 wird um 2 m in die Baugebiete zurückgesetzt, um einen privaten Vorbereich zu gewährleisten.

Im nördlichen Teil des WA 2 werden die Baugrenzen durch Baulinien ersetzt, um den Platz an der Elbe baulich zu fassen.

Außerdem wird eine Festsetzung aufgenommen, die das Zurücktreten von einer Baulinie für ein zurückgesetztes oberstes Geschoss (bis zu einem Maß von 4 m) sowie für „eingezogene“ Treppenhäuser, Eingangsbereiche und Loggien (bis zu einem Maß von 1,5 m) regelt. Damit ist eine stärkere Gliederung der straßenbegleitenden Bebauung möglich.

3.4. Bauweise

In § 11 der textlichen Festsetzungen wird die Baukörperlänge für die offene Bauweise begrenzt. Diese Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

Die maximale Länge der Baukörper von 26 m gilt ebenso für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3. Diese Begrenzung auf maximal 26 m Baukörperlänge war bereits in der Begründung zur Satzung (Stand: April 2005, Seite 11) erläutert worden.

Zudem wird eine Ausnahmeregelung für die Baufelder WA 1 und MI 12 getroffen:

Im MI 12 und WA 1 kann die festgesetzte Baukörperlänge ausnahmsweise überschritten werden, um den Platz an der Elbe baulich zu fassen. Im Ideenwettbewerb Elbebahnhof hat sich gezeigt, dass eine Überbauung der denkmalgeschützten Gleise oberhalb des Erdgeschosses zu einer guten städtebaulichen Lösung führen kann, da hierbei die Platzkanten des Platzes an der Elbe weitgehend bebaut werden können. Die Ausnahmeregelung wird in den § 11 der textlichen Festsetzungen aufgenommen, um eine solche Lösung zu ermöglichen.

3.5. Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit einer Breite von 11 Metern festgesetzt.

Westlich der Straße soll ein 2,5 Meter breites Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit auf privater Fläche festgesetzt werden, da an dieser Stelle kein öffentlicher Gehweg vorhanden ist.

3.6. Einschränkung von Stellplätzen

In § 9a der textlichen Festsetzungen wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten bei gewerblicher Nutzung Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind (§ 12 (6) BauNVO). Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt diese Regelung schon aufgrund des § 12 (2) BauNVO, so dass für die Allgemeinen Wohngebiete keine weitere Regelung zu treffen ist.

Durch diese Festsetzung wird verhindert, dass im Elbebahnhof gewerbliche ebenerdige Stellplätze entstehen, die den Bedarf des südlichen Stadtzentrums decken, also von

Nutzungen, die außerhalb des Gebietes liegen. Größere gewerbliche Stellplatzanlagen würden der vorgesehenen innerstädtischen, verdichteten Bebauung entgegenstehen.
Eine Ausnahme von dieser Festsetzung soll die Errichtung eines gewerblichen Parkhauses im Bereich der Mischgebiete MI 1 bis 3 ermöglichen, um dem Stellplatzbedarf der Nutzungen zwischen Hegelstraße und Schleinufer zu entsprechen.

3.7. Sonstige Änderungen

§ 10 der textlichen Festsetzungen wird in Bezug auf die private Grünfläche am MI 12 ergänzt, da unmittelbar angrenzend an den „Stadtplatz“ eine gastronomische Nutzung ebenfalls städtebaulich erwünscht ist.

§ 29 der textlichen Festsetzungen gilt aufgrund der Ergebnisse des Schallschutzgutachtens auch für das Mischgebiet MI 11. Daher wird die Festsetzung entsprechend ergänzt.

In Verlängerung der Einsteinstraße wird östlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden öffentlichen Straße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Damit wird die Bedeutung dieser Wegebeziehung für Fußgänger bis an die Elbe gestärkt.

Die Darstellung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung am Ende der Verlängerung Keplerstraße wird entsprechend der Planung des „Stadtplatzes“ bis zur Elbuferpromenade erweitert.

Die Bezeichnung Schiffsanleger wird durch Bootsanleger ersetzt.

Während der Planung der Straßenerweiterung Schleinufer musste die Zielstellung zum Erhalt eines Baumes auf der Ostseite der Straße aufgrund der Ergebnisse eines Gutachtens aufgegeben werden. Daher entfällt die entsprechende Festsetzung zum Erhalt.
Der Baum wird im Rahmen der Neupflanzung einer Baumreihe ersetzt.

4. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf öffentliche und private Belange

Die berührten öffentlichen Belange und privaten Belange werden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ermittelt.

5. Durchführung des Bebauungsplanes

Auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurde ein Umlegungsverfahren durchgeführt, der Umlegungsplan wurde am 21.01.2008 beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes greift nicht in das Umlegungsverfahren ein, da die auf der Grundlage der Grundflächenzahlen (GRZ) bzw. Geschossflächenzahlen (GFZ) maximal zulässige Bebauung nicht geändert wurde. Die Aufteilung der Flächen in öffentliche und private Flächen sowie der Zuschnitt der einzelnen Baugebiete werden ebenfalls beibehalten.

Es wird eingeschätzt, dass sich durch die Einschränkung der Einzelhandelsnutzung keine wesentlichen Bodenwertminderungen ergeben, die zu Entschädigungsansprüchen nach § 42 (1) bzw. (2) BauGB führen. Entschädigungsansprüche aufgrund einer Bodenwertminderung

entstehen nur bei einer wesentlichen Wertminderung des betroffenen Grundstücks. Eine „nicht unwesentliche“ Wertminderung wird ab ca. 5-10% des Bodenwertes angenommen.

Bezüglich der Festsetzung des Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 2,5 m im östlichen Bereich der Baugebiete MI 8, 9 und 10 wird eine einvernehmliche Regelung mit den Eigentümern angestrebt. Da die Änderung des Bebauungsplanes auch die Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhen der Gebäude vorsieht, wird gleichzeitig mehr Flexibilität bei den privaten Bauvorhaben ermöglicht.