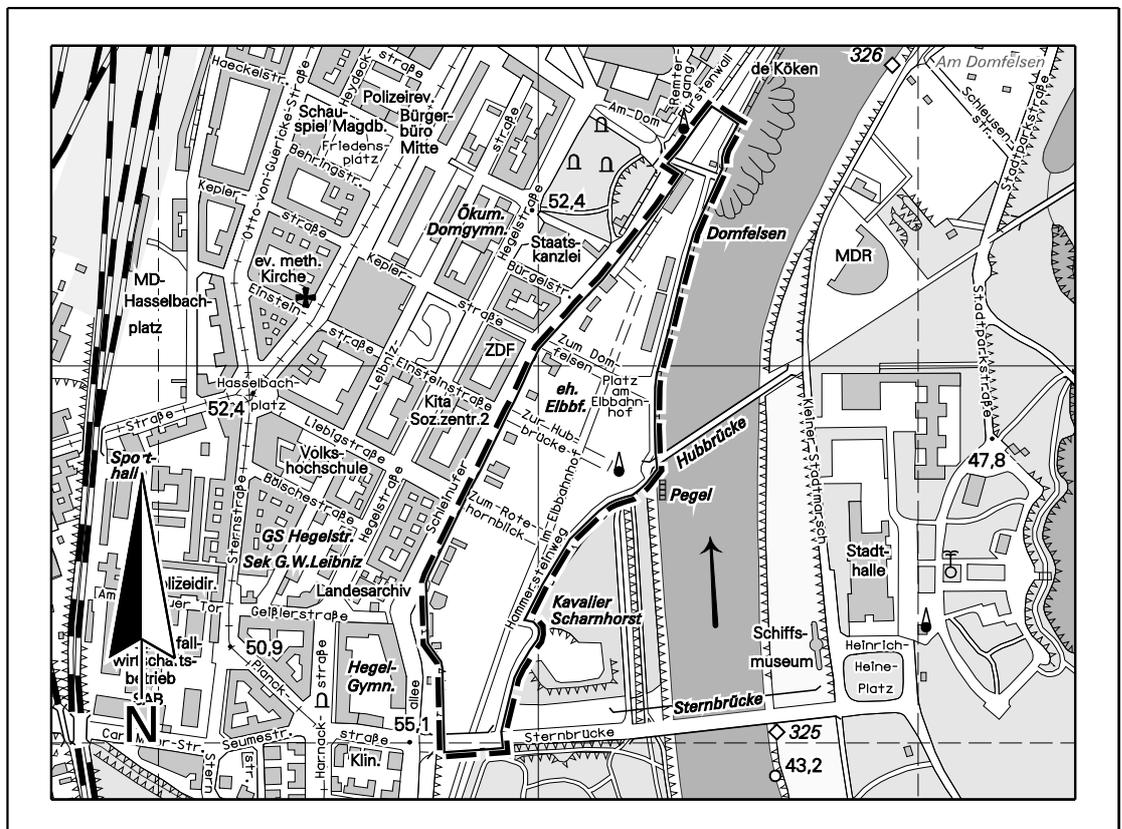




Begründung zur Satzung der 1. Änderung
zum Bebauungsplan Nr. 242-1
ELBEBAHNHOF / SÜDLICHES STADTZENTRUM
Teilbereich A
Stand: April 2010



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: 02/2010

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	3
3.1 Art der baulichen Nutzung	3
3.1.1 Einschränkung der Einzelhandelsnutzung	3
3.1.2 Festsetzung zur Nutzung des Erdgeschosses im WA 1, WA 2, und MI 12	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung	4
3.2.1 Traufhöhen	4
3.2.2 Ausnahmsweise Unterschreitung der Mindesthöhe	5
3.2.3 Zahl der Vollgeschosse	5
3.3 Überbaubare Flächen / Baufenster	5
3.4 Bauweise	6
3.5 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger	6
3.6 Einschränkung von Stellplätzen	6
3.7 Sonstige Änderungen	6
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 wurde 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 konnte 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 wurde und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestanden.

Im vereinfachten Verfahren wurde von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde 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) im Süden,
- im Westen durch die östliche Begrenzung des Schleinufer (Verkehrsfläche), nördlich des Gebäudes Schleinufer 30 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 § 6 BauNVO, wobei in den Baufeldern entlang des Schleinufer aufgrund des Immissionsschutzes Wohnnutzung nur ausnahmsweise zugelassen wird. Am Elbufer setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete fest.

Anstoß für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Internationale Bauausstellung (IBA) Sachsen-Anhalt 2010. Unter dem Motto „Leben an und mit der Elbe“ ist eine teilweise Erschließung des Elbbahnhofs als ein Projekt der IBA realisiert worden. Mit der IBA 2010 verknüpft sich die Hoffnung, den Elbbahnhof 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 das Gebiet zu entwickeln sowie Konzepte für eine zukünftige Nutzung des Kavaliers Scharnhorst mit der vorgelagerten Fläche des Trümmerschutthügels.

Die Wettbewerbsbeiträge und die Diskussion des Preisgerichts haben 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 wurden dahingehend ergänzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur in Form von Nachbarschaftsläden bis 400 m² Nutzfläche zulässig sind. Trotz dieser Einschränkung bleibt die Zweckbestimmung der Baugebiete gewahrt.

Die Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben ist erforderlich, um die städtebaulichen Ziele für dieses Gebiet zu verwirklichen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Trägern 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 „Elbbahnhof / Südliches Stadtzentrum“ Teilbereich A die Zulässigkeit von Einzelhandel beschränkt, um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nicht durch die Ansiedlung von Märkten im Elbbahnhof zu gefährden.

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

Durch § 3a der textlichen Festsetzungen wurde die zulässige bauliche Nutzung der Erdgeschosszonen im Bereich des Platzes am Elbbahnhof 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 Elbbahnhof“ ist herausgearbeitet worden, welche Bedeutung eine ausreichende Bauhöhe für die Stadtsilhouette hat.

Aus diesem Grund wurden die Traufhöhen in den Mischgebieten MI 7 bis MI 10 und allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 von 7 bis 10 Metern auf 9 bis 13 Meter erhöht. In den MI 1 bis MI 4 und im WA 1 wurde die maximale Traufhöhe von 12,5 Metern ebenfalls auf 13 Meter angehoben, um einen größeren Spielraum bei der Gebäudegestaltung zu erhalten.

Im MI 12 wurde die maximale Traufhöhe von 12,5 Metern auf 14,5 Meter erhöht. Damit wird für die Neubebauung zur Ausformung einer prägnanten Stadtkante an der Elbe auf der Nordseite des Platzes am Elbbahnhof eine städtebauliche „Überhöhung“ erreicht, die aus dem

„Ideenwettbewerb Elbebahnhof“ abgeleitet wurde. Gleichzeitig wird im Zusammenhang mit einer städtebaulich gewünschten gewerblichen Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft im Erdgeschoss eine größere Geschosshöhe berücksichtigt.

In allen Baugebieten innerhalb des Änderungsbereiches im Planteil A wird aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen für den oberen Abschluss der Gebäude eine zusätzliche Anordnung von Staffelgeschossen ermöglicht. Aus diesem Grund wurde die Festsetzung zur Zulässigkeit der Überschreitung der festgesetzten Traufhöhen (Höchstmaß) um maximal 3 m zur Errichtung eines Staffelgeschosses aufgenommen. Damit können sich Nutzflächen in Dachgeschossen in einer zeitgemäßen Architektursprache darstellen.

Die Bezugshöhen für die max. Traufhöhen wurden entsprechend den hergestellten Verkehrsflächen präzisiert.

3.2.2 Ausnahmsweise Unterschreitung der Mindesthöhe

Die in § 6 der textlichen Festsetzungen geregelte Abweichung zur Unterschreitung der festgesetzten Mindesthöhe für bauliche Anlagen wurde ergänzt. Damit wird klargestellt, dass eine Unterschreitung der Mindesthöhe unter den festgesetzten Ausnahmevoraussetzungen 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 MI 4, MI 7 bis MI 10, MI 12, sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 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 den festgesetzten Traufhöhen aufgenommen.

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

Der städtebaulichen Zielstellung wird Rechnung getragen, wenn es sich um ein allseitig gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss als Staffelgeschoss handelt, das im Mittel mindestens 2 m zurückgesetzt ist. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde in die Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen (s. § 5a).

3.3 Überbaubare Fläche / Baufenster

Die östliche Baulinie der Mischgebiete MI 8, MI 9 und MI 10 wurde 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 WA 3 wurde um 2 m in die Baugebiete zurückgesetzt, um einen privaten Vorbereich zu gewährleisten.

Im nördlichen Teil des WA 2 wurden die Baugrenzen durch Baulinien ersetzt, um den Platz am Elbebahnhof baulich zu fassen.

Außerdem wurde 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 2 m) regelt. Damit ist eine stärkere Gliederung der straßenbegleitenden Bebauung möglich (s. § 4a).

3.4 Bauweise

In § 11 der textlichen Festsetzungen wird die Baukörperlänge für die offene Bauweise begrenzt. Diese Festsetzungen wurden 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 am Platz am Elbbahnhof ausnahmsweise überschritten werden, um den Platz baulich zu fassen. Die Ausnahmeregelung wurde in den § 11 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

3.5 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße Im Elbbahnhof ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit einer Breite von 11 Metern festgesetzt. Westlich der Straße wird ein 1,5 Meter breites Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit auf privater Fläche festgesetzt, da an dieser Stelle kein öffentlicher Gehweg vorhanden ist. Aufgrund der Stellungnahme der Städtischen Werke Magdeburg GmbH wurde in diesem Bereich auch ein Leitungsrecht aufgenommen.

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 Elbbahnhof 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.

In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 entlang des Schleinuferes sollen ausnahmsweise gewerbliche Parkflächen, solange eine straßenbegleitende Bebauung dieser Gebiete nicht erfolgt, sowie ein gewerbliches Parkhaus zulässig sein, um dem Stellplatzbedarf der Nutzungen zwischen Hegelstraße und Schleinufer zu entsprechen.

3.7 Sonstige Änderungen

In § 1 der textlichen Festsetzungen wurde aufgenommen, dass Spielhallen sowie Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder sexuellen Zurschaustellung

dienen, nicht zulässig sind. Diese Nutzungen würden der besonderen Lage des Bebauungsplangebietes und der städtebaulichen Zielstellung als IBA-Standort widersprechen.

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

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

In Verlängerung der Einsteinstraße (Straße Zur Hubbrücke) wurde östlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straße Im Elbbahnhof eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Damit wird die Bedeutung dieser Wegebeziehung für Fußgänger und Radfahrer bis an die Elbe gestärkt.

Die Darstellung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung am Ende der Straße Zum Domfelsen wurde entsprechend der Planung des Platzes am Elbbahnhof geringfügig erweitert.

Die Bezeichnung Schiffsanleger ist entfallen, da diese Zielstellung aufgrund der örtlichen Strömungsverhältnisse in der Elbe zugunsten der Realisierung eines „Stadtbalkons“ am Platz am Elbbahnhof geändert wurde.

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.

Die Ersatzpflanzung wurde bei der Neupflanzung einer Baumreihe berücksichtigt.

Aufgrund der aktualisierten Bezugshöhen für die Traufhöhen wurde § 24 der textlichen Festsetzungen geändert.

Die Darstellung der Richtfunktrasse mit Schutzbereich konnte entfallen, da die betreffende Richtfunkverbindung seit September 2005 nicht mehr in Betrieb ist.

4. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf öffentliche und private Belange

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

Es sind Stellungnahmen eingegangen, die in die Abwägung aufgenommen wurden.

Durch die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die städtebaulichen Ziele für die „Stadtkante“ an der Elbe gestärkt.

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 BauGB führen.

Bezüglich der Festsetzung des Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 1,5 m im östlichen Bereich der Baugebiete MI 8, MI 9 und MI 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.

Durch den Versorgungsträger wurde hinsichtlich der Elektroversorgung darauf hingewiesen, dass bei nicht ausreichenden öffentlichen Flächen bei Bedarf private Flächen als Standorte für Transformatorenstationen bereitzustellen sind.