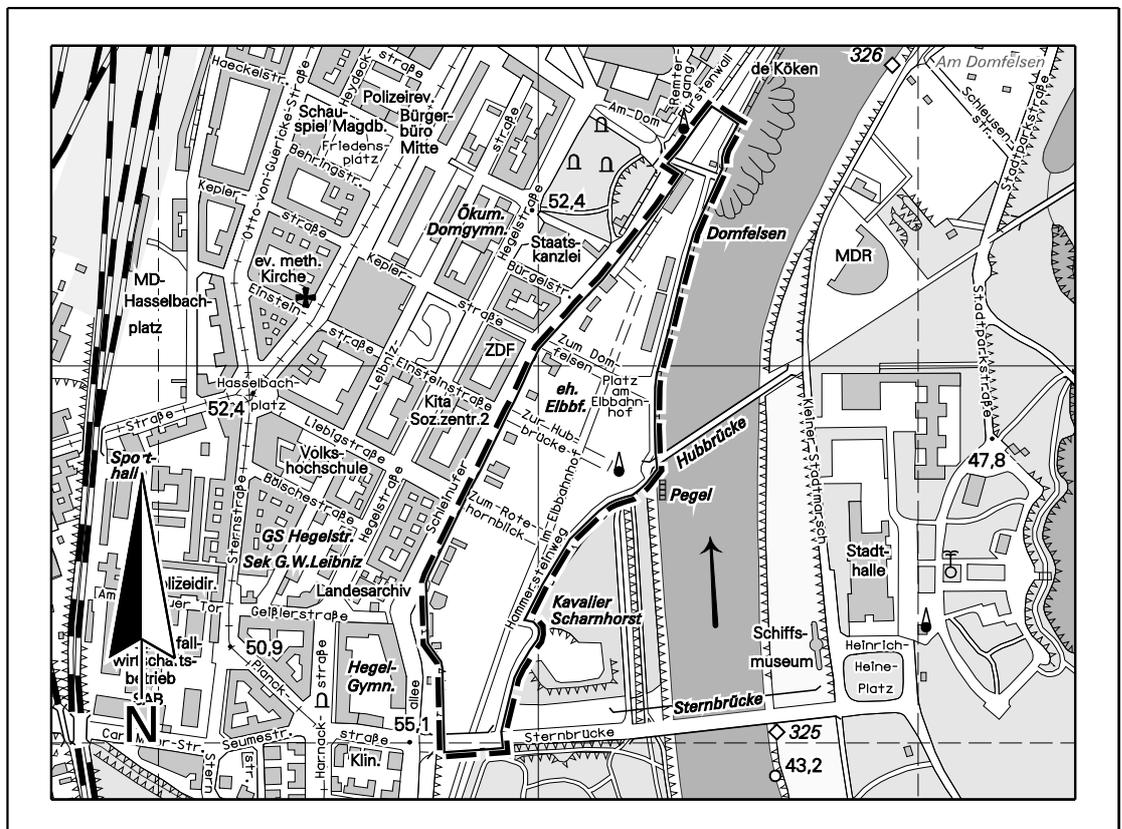




## Behandlung der Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242-1 ELBEBAHNHOF / SÜDLICHES STADTZENTRUM Teilbereich A Stand: April 2010



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

**Behandlung der Stellungnahmen zur 1. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 242-1 „Elbebahnhof/Südliches Stadtzentrum“ Teilbereich A**

**Abwägungskatalog**

**Inhalt**

**Teil 1      Stellungnahmen zum Entwurf (Stand: Oktober 2008)**

Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs  
(Beteiligung der Öffentlichkeit)

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Stellungnahmen der Beauftragten der Landeshauptstadt Magdeburg

**Teil 2      Stellungnahmen zur Änderung des Planentwurfs nach der öffentlichen  
Auslegung**

## Abwägungskatalog Teil 1

### Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung des Planentwurfs)

Lfd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
01	10.06.09	<p>Betr. MI 8 und MI 9 – Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit:                      Die öffentliche Straße ist bereits erstellt und weist auf der den Baufeldern gegenüberliegenden Seite einen 2,80 m breiten öffentlichen beleuchteten Fußweg auf.                      Die Planung für ein Teilgrundstück des Baufeldes MI 9 parallel der Straße, ist in Form von Hausgruppen als Stadthausarchitektur geplant mit 12 Hauszugängen. Das mit 2,50 m Breite in der Änderung festgesetzte Gehrecht mindert den Wert der Baugrundstücke erheblich und führt zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der zukünftigen Anlieger, da ein unverhältnismäßig großer Grundstücksanteil belastet wird. Das Gehrecht auf den Baugrundstücken sollte vorrangig zugunsten der Anlieger auf den Baugrundstücken gesehen werden. Es wird der Antrag gestellt, die Breite der Gehrechtfläche generell auf 1,5 m zu reduzieren.</p>	<p>Bei der Herstellung der Straße Im Elbbahnhof wurde auf einen öffentlichen Gehweg auf der Westseite der Straße verzichtet.                      Es ist richtig, dass im öffentlich ausgelegten Entwurf der 1. Änderung ein Gehrecht (2,50 m breit) zugunsten der Allgemeinheit auf den privaten Flächen auf der Westseite der Straße Im Elbbahnhof enthalten war.                      Im Interesse einer einvernehmlichen Regelung wird bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242-1 die Breite der Fläche für das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf der privaten Fläche mit einer Breite von 1,5 m festgesetzt.                      Zu dieser Festsetzung des Gehrechtes in der Breite von 1,5 m zugunsten der Allgemeinheit wurden die betroffenen Grundstückseigentümer nochmals beteiligt. Es ist keine ablehnende Stellungnahme zu dieser Festsetzung eingegangen.</p>	<p><b>Beschluss 2.1</b>                      zu lfd. Nr. 01 und 02:                      Den Anträgen wird gefolgt.</p>
02	10.06.09	<p>Analog lfd. Nr. 1                      Es wird der Antrag gestellt, die Breite der Gehrechtfläche generell auf 1,5 m zu reduzieren.</p>	<p>Siehe Abwägung unter lfd. Nr. 01</p>	<p><b>Beschluss 2.1</b>                      zu lfd. Nr. 01 und 02:                      Den Anträgen wird gefolgt.</p>
03	10.06.09	<p>Namens und in Vollmacht unserer Mandantin .... werden die nachstehenden Einwendungen gegen die beabsichtigte erste Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes erhoben. Unsere Mandantin ist Eigentümerin diverser Grundstücke im nördlichen Bereich des vorgenannten Bebauungsplanes. Für diese Grundstücke, insbesondere die zum Elbufer hin belegenen Grundstücke, auf denen sich denkmalgeschützte Gebäude befinden, wurde</p>	<p>Die einleitenden Ausführungen werden z.K. genommen.</p>	

<p>zu 03</p>	<p>über den Bebauungsplan eine Traufhöhe von 8,00 m festgesetzt. Für die unmittelbar südlich angrenzenden Nachbargrundstücke, die im Bereich dieses ersten Änderungsverfahrens belegen sind, sind Traufhöhen von 9.00 - 12,50 m festgesetzt (MI 4 und MI 12). Diese sollen über die erste Änderung des Bebauungsplanes auf 9,00 - 13,00 (MI 4) sowie 9,00 - 14,50 (MI 12) erhöht werden. Zusätzlich soll auch noch die weitere Erhöhung der Gebäude um ein Staffelgeschoss zulässig sein.</p> <p>Diese Bebauungsplanänderung zielt offensichtlich darauf ab, eine zusätzliche Rechtsgrundlage für das im Genehmigungsverfahren befindliche Bauvorhaben der Firma ... zu ermöglichen. Für dieses Bauvorhaben wurde ... eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB (nach welcher Ziffer dieser Vorschrift genau?) ...erteilt; weil ... erkannt worden ist, dass das Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen der Vorschrift des § 31 Abs. 2 BauGB für die Erteilung einer Befreiung zu Gunsten der Bauherren fraglich ist, ist nun offenbar vor diesem Hintergrund das Planänderungsverfahren eingeleitet worden, um darüber eine zusätzliche Rechtsgrundlage zu Gunsten dieses Bauvorhabens zu gewähren.</p> <p>Die beabsichtigte Planänderung verstößt jedoch gegen anerkannte Abwägungsgrundsätze im Rahmen der Bauleitplanung. Hierzu gehört vorrangig das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Es entspricht einem anerkannten Abwägungsgrundsatz, dass die mit der Planung verbundenen Konflikte soweit wie möglich durch die Planung gelöst werden sollen. Das Gebot stellt Grundanforderungen an die Bauleitplanung und verlangt, dass die danach zu berücksichtigenden Belange in die Abwägung eingestellt werden. Der Bebauungsplan darf dabei der Plandurchführung nur überlassen, was diese - etwa mit Hilfe des § 15 BauNVO - tatsächlich zu leisten vermag. Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung hat bekanntlich verschiedene Ausprägungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- das Gebot der möglichststen Ausschöpfung des in dem Planungsrecht vorgegebenen Konfliktpotenzials</li> <li>- das Gebot der möglichststen Vermeidung der Verschiebung der planerischen Konfliktlösung (planerischer Konflikttransfer)</li> </ul> <p>Sich abzeichnende Konflikte sind nach Möglichkeit zu vermeiden oder in der Planung zu lösen, nicht jedoch von vornherein ohne sachliche Berechtigung zu verschieben.</p>	<p>Die Ausführungen zu den festgesetzten Traufhöhen sowie zu den im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung vorgenommenen Änderungen der Traufhöhen sind sachlich richtig.</p> <p>Der Stadtratsbeschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242-1 „Elbebahnhof/Südliches Stadtzentrum“ (Teilbereich A) wurde bereits am 04.10.07 gefasst und im Amtsblatt Nr. 29 vom 01.11.2007 bekannt gemacht.</p> <p>Gemäß Wortlaut des Beschlusses hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob einzelne Elemente der Arbeiten des am 26.09.07 beendeten Wettbewerbes bei der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt werden können.</p> <p>Aus dem Ideenwettbewerb Elbebahnhof wurde abgeleitet, dass für die Neubebauung zur Ausformung einer prägnanten Stadtkante an der Elbe am „Stadtplatz“ (Platz am Elbbahnhof) durchaus eine „Überhöhung“ denkbar wäre.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung verstößt nicht gegen die Abwägungsgrundsätze, auch wenn dem städtebaulichen Ziel einer prägnanten Stadtkante der Vorrang im Rahmen der Abwägung eingeräumt wird.</p> <p>Im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 242-1 erfolgt keine Änderung der Art der baulichen Nutzung, sondern eine Änderung der maximalen Traufhöhe von Gebäuden. Eine Änderung der maximal zulässigen Traufhöhe führt nicht zu planerischen Konflikten.</p>	
------------------	--	---	--

<p>zu 03</p>	<p>Zudem ergibt sich aus dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung das Gebot der Rücksichtnahme auf schützenswerte Individualinteressen. Bei der Bauleitplanung sind zu schützende Individualinteressen zu berücksichtigen. Für die gemeindliche Bauleitplanung lassen sich aus dem Rücksichtnahmegebot u. a. folgende Einzelgebote ableiten (vgl. hierzu auch Hoppe in Hoppe/Grotefels, § 7, Rn. 160 ff.):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsatz der Differenzierung und Schonung, d. h. die Rücksichtnahme auf schutzwürdige Belange,</li> <li>- Grundsatz der planerischen Vorbeugung</li> <li>- Grundsatz des Vorrangs der Konfliktvermeidung</li> </ul> <p>Hierzu gehört insbesondere, dass die Bauleitplanung bewältigungsbedürftige Konflikte nach Möglichkeit vermeiden und sie gar nicht erst entstehen lassen sollte, um sie dann anschließend durch Schutzauflagen oder andere Maßnahmen abmildern zu müssen. Die Trennung unverträglicher Nutzungen hat daher auch grundsätzlich Vorrang vor der Zusammenführung solcher Nutzungen und der nachträglichen Anordnung von Schutzauflagen, womit dem Grundsatz der Berücksichtigung von Bestandschutz- und Vertrauensschutzinteressen zu folgen ist. Gerade diesem Grundsatz kommt vorliegend maßgebliche Bedeutung zu vor dem Hintergrund, dass unsere Mandantin angesichts der bisherigen Festsetzungen der Traufhöhen darauf vertrauen durfte, dass diese nicht zu ihren Lasten auf den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken nachhaltig erhöht werden. Dies führt zu einer massiven Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung auf den unmittelbar benachbarten Grundstücken unserer Mandantschaft.</p> <p>Wenn die Firma ... zur Beantragung ihrer Befreiung im Baugenehmigungsverfahren angeführt hat, dass das Baugebiet an der Elbe liege und damit durch Hochwasser- und Grundwasseranstieg gefährdet bzw. beeinflusst sei, sei dazu bemerkt, dass ... über die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von unserer Mandantschaft erwartet wird, dass sie mit diesen Umständen lebt, da die auf den Grundstücken unserer Mandantschaft belegenen Gebäude seitens der Landeshauptstadt Magdeburg unter Denkmalschutz gestellt worden sind mit der Folge, dass diese Gebäude der Wohnnutzung unter den tatsächlich gegebenen Höhen- bzw. Grundstücksverhältnissen zugeführt werden mussten bzw. müssen,</p>	<p>Das Rücksichtnahmegebot wird vorliegend nicht verletzt, da die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren einzuhalten sind. Die Höhenfestsetzung im Bebauungsplan vor der Änderung erfolgte nicht drittschützend, d.h. sie diente nicht dazu, die Beschattung des Nachbargrundstückes zu begrenzen. Mit den Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe im Bebauungsplan Nr. 242-1 „Elbebahnhof/Südliches Stadtzentrum“ Teilbereich A wurden keine nachbarschützenden Ziele verfolgt.</p> <p>Bei den betreffenden Mischgebieten handelt es sich nicht um unverträgliche Nutzungen. Der Auffassung, dass die Änderung der Traufhöhe zu einer massiven Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung der Mandantin führt, wird nicht geteilt. Auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242-1 werden keine vom Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandflächen festgesetzt.</p> <p>Die Baudenkmale wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die Feststellung der Denkmaleigenschaft und die Eintragung in das Denkmalverzeichnis erfolgt bei allen Kulturdenkmälern durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie</p>	
------------------	--	--	--

<p>zu 03</p>	<p>ohne auf Hochwasserstände bzw. sich verändernde Grundwasserstände am Elbufer Rücksicht nehmen zu können. Hier entsteht eine Ungleichbehandlung zu Lasten unserer Mandantschaft, die keiner Rechtfertigung unterliegt. Wenn es tatsächlich um Hochwasserschutz zugunsten der Gebäude innerhalb dieses Plangebietes gehen sollte, müsste dieser ebenso für die Grundstücke unserer Mandantschaft im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes gelten, da diese dann ebenso von den Gefahren eines Hochwassers betroffen wären mit der Folge, dass auch für diesen Bereich die Traufhöhe erhöht und im Übrigen der Denkmalschutz aufgehoben werden müsste.</p> <p>Mit einer derart weitreichenden Erhöhung der Traufhöhe zuzüglich der Ermöglichung der Errichtung eines Staffelgeschosses würden die unmittelbar benachbarten Grundstücke unserer Mandantschaft nachhaltig negativ betroffen hinsichtlich Belichtung und Besonnung.</p> <p>Nach alledem dürfen wir darum bitten, die Absicht der Bebauungsplanänderung nochmals grundlegend zu überdenken. In Ergänzung dieser Stellungnahme überreichen wir zudem die Abschrift unseres Schreibens ... zu dem Bauvorhaben der Firma ..., mit dem wir Widerspruch gegen die Baugenehmigung und den Befreiungsbescheid ... eingelegt haben nebst der Beantragung einstweiligen Rechtsschutzes. Diese Ausführungen machen wir uns auch für dieses Verfahren zu eigen. Die Erhebung einer Normenkontrollklage bei Umsetzung der beabsichtigten ersten Änderung des Bebauungsplanes bleibt ausdrücklich vorbehalten.</p>	<p>Sachsen-Anhalt. Der Eigentümer wird durch die Landeshauptstadt Magdeburg lediglich über die Denkmaleigenschaft benachrichtigt.</p> <p>Eine Ungleichbehandlung liegt nicht vor, weil wegen des denkmalrechtlichen Bezuges ein anderer Sachverhalt gegenüber den anderen Grundstücken gegeben ist.</p> <p>Darüber hinaus besteht die städtebauliche Zielstellung, dass an der Elbkante die historischen Bezüge des ehemaligen Elbbahnhofs ablesbar bleiben. Dies betrifft unmittelbar die Nachbarschaft des ehemaligen Kontorgebäudes.</p> <p>Die Grundsätze der Bauleitplanung werden nicht verletzt. Das Gebot der Rücksichtnahme ist regelmäßig dann gewahrt, wenn die nach der Landesbauordnung vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen eingehalten sind. Für die Rechtfertigung der geänderten Festsetzungen im Bebauungsplan sind allein städtebauliche Gründe maßgebend. Die ursprüngliche Planungskonzeption, nämlich die Schaffung einer baulichen Kante an der Elbe wird durch die geänderten Festsetzungen gestärkt.</p> <p>Die städtebaulichen Ziele der Bebauungsplanänderung werden nicht geändert. Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	<p><b>Beschluss 2.2:</b> Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>
------------------	--	---	---

**Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum öffentlich ausgelegten Planentwurf**

Ifd. Nr.	Behörde/Träger öffentlicher Belange	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
04	Städt. Werke Magdeburg GmbH SWM Am Alten Theater 1 39104 Magdeburg	27.05.09	<p><b>Gasversorgung</b>                      Die beschriebenen Änderungen im o. g. B-Plan haben keinen Einfluss auf den vorhandenen Leitungsbestand der Gasversorgung.                      Eine Erschließung mit Gas erfolgte bereits im nördlichen Bereich zu Wohnhäusern bzw. Gastronomie. Der südliche Bereich ist für eine Neuerschließung mit Gas nicht vorgesehen. Die vorhandene Hochdruckleitung im östlichen Bereich des B-Plangebietes ist versorgungswirksam, der geforderte Schutzstreifen von 4m zu geplanter Neubebauung ist zu gewährleisten.</p> <p><b>Trinkwasserversorgung</b>                      Durch die genannten Änderungen werden die Belange der Trinkwasserversorgung nicht berührt.                      Teilweise ist der Bereich bereits erschlossen. Dies betrifft im nördlichen Bereich die bereits zu Wohnhäusern bzw. Gastronomie umgestalteten Flachspeicher. - Alle noch zu errichtenden Gebäude können versorgt werden.</p> <p><b>Elektroversorgung</b> (im Namen und im Auftrag der SWM Netze GmbH)                      Grundsätzlich bestehen gegen die 1. Änderung des B-Planes keine Einwände.                      Hinweis 1: Die vormals geforderten „Versorgungsflächen Elektrizität“ als Standorte für Transformatorenstationen finden sich nach wie vor nicht im B-Plan wieder. Es muss daher der Hinweis zumindest in der Begründung aufgenommen werden, dass bei nicht ausreichenden öffentlichen Flächen bei Bedarf private Flächen durch die Erschließer bereitzustellen sind.</p>	<p>Die Ausführungen zur Gasversorgung, Trinkwasserversorgung und Elektroversorgung wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Planung der öffentlichen Verkehrsfläche Zur Hubbrücke wurde der Standort für eine Trafostation berücksichtigt.                      Dieser Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.</p>	Kein Beschluss erforderlich

04	(Fortsetzung SWM)		<p>Hinweis 2: Nach Stand der Dinge findet die nördliche Verlängerung der Straße „Im Elbebahn (östlich des Busstellplatzes) keine Entsprechung in der nördlichen Fortführung. Auf Grund der vorausgegangenen Erschließung in diesem Bereich musste eine Verschwenkung der Leitungstrassen erfolgen, die bei der weiteren Erschließung als Bestand zu berücksichtigen ist. Eine vergleichbare Situation liegt auch im Süden bei den Leitungstrassen in Richtung Schleinufer vor.</p> <p><b>Wärmeversorgung</b>                  Seitens der Wärmeversorgung bestehen keine Einwände gegen die 1. Änderung zum Bebauungsplan.</p> <p><b>Informations- und Kommunikationsanlagen</b> (im Namen und im Auftrag der MDCC GmbH)                  Im Bereich zwischen der neuen Straße ‚Zum Domfelsen‘ im nördlichen Bereich des B-Planes bis Höhe Kavalier Scharnhorst im Süden wird dieses Gebiet mit Info-Anlagen erschlossen. Es muss eine Neuverlegung der SWM Info-Anlagen (Schutzrohr EVMR 3x50x4,6) mit Abzweigkästen (AZK 86) erfolgen. Diese beginnt mit einem neu zu setzenden AZK 86 auf einer vorhandenen Querung vom Schleinufer Ecke Einsteinstraße. Die Weiterführung erfolgt koordiniert mit dem Straßenbau und den Medien.</p> <p><b>Abwasserentsorgung</b> (im Namen und im Auftrag der AGM mbH)                  Die für die Entwässerung relevante Änderung ergibt sich aus der Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) für das WA 3 von 0,4 auf 0,6. Daraus resultiert eine potentielle Erhöhung der Regenwassermenge die von dem vorhandenen Regenwassernetz abgeleitet werden muss. Auf Grund des Flächenanteils von WA 3 bleibt der Mengenzuwachs jedoch unter 2% und kann vom Entwässerungssystem kompensiert werden.</p>	<p>Der Hinweis ist bei der weiteren Erschließungsplanung zu beachten.</p> <p>Die Ausführungen zur Wärmeversorgung und zu den Informations- und Kommunikationsanlagen wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es besteht kein Planungsziel, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 242-1 festgesetzte GRZ 0,4 im WA 3 zu erhöhen. Es handelte sich um einen redaktionellen Fehler, der behoben wurde.</p>	Kein Beschluss erforderlich
05	Abwassergesellschaft Magdeburg mbH – AGM -		Stellungnahme unter lfd. Nr. 04 (SWM) enthalten.		Kein Beschluss erforderlich
06	Industrie- und Handelskammer Alter Markt 8 39104 Magdeburg	27.05.09	Die Industrie- und Handelskammer Magdeburg macht keine Anregungen geltend.	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich

07	Untere Bauaufsichtsbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg	19.05.09	<p>Hinweis:                  Lt. Textlicher Festsetzung wurden vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Ein fünftes Vollgeschoss ist als Staffelgeschoss zulässig. Als Staffelgeschoss gilt ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss. Zur Konkretisierung sollte ergänzt werden: allseitig um mind. 2 m.</p> <p>Außerdem werden Hinweise gegeben, die sich auf die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beziehen. Aufgrund zwischenzeitlicher Genehmigungsverfahren zu Bauvorhaben sollte Pkt. 2 der Begründung aktualisiert werden.</p>	<p>Nach Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde wurde die textliche Festsetzung § 5a wie folgt konkretisiert: Als Staffelgeschoss gilt ein allseitig gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss, wenn dieses Geschoss im Mittel mindestens 2 m zurückgesetzt ist.</p> <p>Die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde aktualisiert.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
----	--	----------	---	--	------------------------------

08	Untere Immissionsschutzbehörde	25.05.09	<p>Aus Sicht des Immissionsschutzes wird angeregt, Wohnungen in den Mischgebieten direkt am stark befahrenden Schleinufer (MI 1-6) ganz auszuschließen. Begründung:                  Gemäß § 25 der textlichen Festsetzungen sind im MI 1-6 Wohnungen aus Gründen des Lärmschutzes nur ausnahmsweise zulässig. Schlafzimmer und Kinderzimmer sind in diesem Fall mit Schallschutzfenstern und Lüftern vorzusehen.                  Aus lufthygienischer Sicht und zum Schutz der Gesundheit der Bewohner sind Wohnungen in den o.g. Mischgebieten auszuschließen.</p> <p>Gemäß der 22. BImSchV gelten bis 2009 Grenzwerte für Stickstoffdioxid einschließlich Toleranzmargen. Ab 2010 gilt ein Jahresgrenzwertes von 40 µg/m<sup>3</sup>. In der Ernst-Reuter-Allee sowie auch am Schleinufer wird nach den vorliegenden Untersuchungen und Messungen die Einhaltung, besonders des Grenzwertes für Stickstoffdioxid, problematisch angesehen. Kommt es zu Überschreitungen der Grenzwerte für Luftschadstoffe ist gemäß § 47 (1) spätestens 22 Monate nach Ablauf des Jahres ein Luftreinhalteplan durch das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt zu erstellen. Inhalt dieses Planes sind gemäß § 22 BImSchV (Anlage 6) u.a.:                  Feststellung und Darstellung der Überschreitung, Ursachenanalyse, Prognose der voraussichtlichen Entwicklung der Belastung, Angaben zu den bereits vor dem In-Kraft-Treten der Richtlinie durchgeführte Maßnahmen, Angaben zu den nach In-Kraft-Treten der Richtlinie zur Verminderung der Verschmutzung beschlossenen Maßnahmen und Vorhaben, Angaben zu geplanten oder langfristig angestrebten Maßnahmen oder Vorhaben.                  Eine Öffentlichkeitsbeteiligung ist vorgeschrieben.                  Durch das Landesamt für Umweltschutz erfolgten vom 10.09.2007-22.10.2007 und vom 11.02.2008-25.03.2008 Messungen der Luftschadstoffe Feinstaub, Ozon, Stickstoffoxide, Kohlenmonoxid und Schwefeldioxid. Den Schwerpunkt der Messungen bildete die Erfassung der Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastung.                  Die Auswertung der orientierenden Messungen ergab, dass in Jahren mit einer vergleichsweise hohen Feinstaubbelastung die potentielle Gefahr einer Grenzwertüberschreitung besteht.</p>	<p>Die Eigenart eines Mischgebietes als Baugebietstyp wird gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dadurch gekennzeichnet, dass es sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient.                  Dieses gleichwertige Nebeneinander zweier Nutzungsarten setzt die wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung auf die andere Nutzung und deren Bedürfnisse voraus; es bedeutet aber auch, dass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen darf.</p> <p>Nach intensiver Prüfung konnten rechtliche Bedenken zum Ausschluss der Wohnnutzung in den Mischgebieten am Schleinufer (MI 1 bis MI 6) nicht ausgeräumt werden, da dieses im Widerspruch zum Gebietscharakter Mischgebiet nach § 6 BauNVO stehen würde.</p>	<p><b>Beschluss 2.3:</b>                  Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
----	--------------------------------	----------	---	---	--

zu 08	(Fortsetzung Untere Immissionsschutzbehörde)		Die Einhaltung des ab 2010 geltenden Jahresgrenzwertes von 40 µg/m <sup>2</sup> für Stickstoffdioxid wird problematisch eingeschätzt. So wurde ein Jahresmittelwert für 2007 von rd. 37 µg/m <sup>2</sup> und für 2006 von rd. 42 µg/m <sup>2</sup> abgeleitet. Der Bericht wurde vom Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt als Fachinformation 9/2008 unter dem Titel „Feinstaub und Stickstoffdioxid im Stadtgebiet von Halle und Magdeburg“ Bericht über den Einsatz des Luftmessfahrzeugs veröffentlicht. Das Schleifufer war zum Zeitpunkt der Messungen noch nicht vollständig vierspurig ausgebaut.	Nach § 2 des rechtsverbindlichen B-Planes ist Wohnnutzung in den Mischgebieten MI 1 bis MI 6 nur ausnahmsweise zulässig. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist durch geeignete technische Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Grenzwerte für Immissionen (Schall, Luftschadstoffe) in den Gebäuden zu gewährleisten sowie eine Abschirmung der wohnungsbezogenen Freiflächen nachzuweisen.	
09	Untere Bodenschutzbehörde	30.04.09	Die Belange des Bodenschutzes sind durch die vorgesehenen Änderungen nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
10	Untere Wasserbehörde	08.05.09	Die untere Wasserbehörde stimmt der Änderung zu.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
11	Untere Naturschutzbehörde	14.05.09	Zu der Änderung gibt es seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Hinweise oder Anregungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.

### Stellungnahmen der Beauftragten der Landeshauptstadt Magdeburg

Es wurde der Behindertenbeauftragte beteiligt. Eine Stellungnahmen ist nicht eingegangen.

## Abwägungskatalog Teil 2

### Behandlung der Stellungnahmen zur Änderung des Planentwurfs nach der öffentlichen Auslegung

#### Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit zur Änderung des Planentwurfes nach der öffentlichen Auslegung

Lfd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
01	27.11.09	<p>Die vielfältigen Nutzungseinschränkungen der Gebiete am ehemaligen Elbbahnhof, insbesondere der als Mischgebiete ausgewiesenen Flächen am Schleinufer, wie sie in der I. Änderung des B-Planes Nr. 242-1 eingearbeitet wurden, zwingen uns zu einer grundsätzlichen Stellungnahme. Wir nehmen dabei Bezug auf das Gespräch in Ihrem Hause am 25.11.2009.</p> <p>(1) Wir erheben Einspruch gegen die derzeitige Formulierung der textlichen Festsetzungen, speziell im § 2.</p> <p>Begründung: Die nur noch ausnahmsweise (MI 4, MI 5, MI 6) bzw. völlig ausgeschlossene (MI 2 und MI 3) Zulässigkeit einer Wohnnutzung berührt die bisher gültigen Grundzüge der Planung. So führt der völlige Ausschluss einer Wohnnutzung in den Gebieten MI 2 und MI 3 dazu, dass hier überhaupt keine Rede mehr von einem Mischgebiet sein kann. Die offensichtlich für diese Einschränkungen maßgeblichen Bedenken der Umweltbehörde hinsichtlich der Emissionen vom Schleinufer, berücksichtigen u. E. nicht hinreichend, dass moderne Formen und Möglichkeiten der Architektur und des innerstädtischen Bauens sowie neuere bautechnische Entwicklungen, Lösungen für diese Probleme bieten.</p>	<p>(1) Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde geprüft, ob die ausnahmsweise Zulässigkeit der Wohnnutzung in den Mischgebieten entlang des Schleinuferes näher bestimmt werden kann.</p> <p>Der Einwand bezieht sich auf die Fassung 10/09 des Planentwurfes/textliche Festsetzung § 2, in dem u.a. die ausnahmsweise Zulässigkeit der Wohnnutzung in den Mischgebieten MI 4, MI 5 und MI 6 hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohnungen in Gebäuden konkretisiert werden sollte.</p> <p>Für die im Bebauungsplan unmittelbar auf der Ostseite des Schleinuferes angrenzenden Mischgebiete MI 1 bis MI 6 wurde bereits rechtsverbindlich festgesetzt, dass <i>Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig</i> ist. Diese Einschränkung basiert auf § 1 Abs. 5 BauNVO; danach kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. § 25 der textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes setzt die notwendigen Schallschutzmaßnahmen für eine ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung fest. Die Festsetzungen basieren auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung, in der die Auswirkungen des vierspürigen Ausbaus des Schleinuferes berücksichtigt wurden.</p> <p>Die nebenstehende Stellungnahme bezieht sich inhaltlich</p>	

<p>Zu 01</p>	<p>Es wird deshalb beantragt, eine Formulierung in die textlichen Festsetzungen des B-Planes, § 2, aufzunehmen, die lautet: „Die Zulässigkeit der Wohnnutzung in den Mischgebieten MI 2, MI 3, MI 4, MI 5 und MI 6 ist für den Fall ausdrücklich zulässig, dass die Bauherren durch geeignete technische Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Grenzwerte für Emissionen (Schall, Feinstaub) in den Gebäuden gewährleisten. Auch für die, den Gebäuden unmittelbar zugeordneten Aufenthaltsflächen im Freien sind geeignete technische Maßnahmen zur Abschirmung nachzuweisen.“                  Diese Formulierung trägt der Forderung nach hinreichender Flexibilität und Nachhaltigkeit des B-Planes Rechnung, der eben kein völlig starres Korsett für die bauliche Nutzung der Flächen vorgeben, sondern die Entwicklung von Bedürfnissen der Nutzer und technischer Entwicklung berücksichtigen sollte. So wie sich Grenzwerte für Emissionen ändern, schreiten auch technische und architektonische Entwicklungen für die Lösung dieser Probleme ständig voran. Durch diese Ergänzung der textlichen Festsetzungen werden im übrigen auch öffentliche Interessen gewahrt, insofern der Gefahr begegnet wird, dass auf dem Mischgebietsflächen am Schleinufer Brachflächen zurückbleiben, weil eine rein gewerbliche Nutzung vielfach wirtschaftlich nicht umsetzbar ist (z. B. bereits vorhandenes Überangebot Büroflächen).</p> <p>(2) Weiterhin bitten wir, in den textlichen Festsetzungen §9a, ausnahmsweise die Nutzung von Parkflächen im Bereich der Mischgebietsflächen MI 1, MI 2 und MI 3 zeitweilig zuzulassen, solange eine Straßen begleitende Bebauung dieser Gebiete nicht erfolgt.</p> <p>(3) Im § 11 der textlichen Festsetzungen bitten wir klarzustellen, dass im Bereich des Gebietes WA 1 die ausnahmsweise Überschreitung der maximalen Länge der Baukörper von 26 m immer bezogen auf das Maß ab Südgrenze Stadtplatz zu sehen ist.</p>	<p>darauf, die Zulässigkeit der Wohnnutzung in den Mischgebieten am Schleinufer daran zu koppeln, dass die Bauherren durch geeignete technische Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Grenzwerte für Immissionen (Schall, Luftschadstoffe) in den Gebäuden gewährleisten und auch für die der Wohnnutzung unmittelbar zugeordneten Aufenthaltsflächen im Freien geeignete technische Maßnahmen zur Abschirmung nachweisen.                  Inhaltlich kann der Stellungnahme dahingehend gefolgt werden, dass im Bebauungsplan keine weitere Einschränkung der (ausnahmsweisen) Wohnnutzung in den Mischgebieten am Schleinufer erfolgt.                  Die textliche Festsetzung § 2 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird nicht geändert, da keine geringere Immissionsbelastung für eine Wohnnutzung am Schleinufer als zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vorliegt.                  Insofern wird der Stellungnahme unter (1) nur teilweise gefolgt.                  Über die ausnahmsweise Zulässigkeit der Wohnnutzung ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde zu entscheiden.</p> <p>(2) Der Anregung wird aufgrund des Parkdrucks aus den Nutzungen im südlichen Stadtzentrum gefolgt. Damit kann der bereits im Bereich MI 1 befindliche private Parkplatz bis zur Errichtung einer Bebauung bestehen bleiben.</p> <p>(3) In der Ergänzung zu § 11 (2. Satz) wird geregelt, dass im MI 12 und WA 1 die festgesetzte Baukörperlänge (Anm.: max. 20 m) am Platz am Elbbahnhof ausnahmsweise überschritten werden kann. Damit soll eine bauliche Fassung des Platzes ermöglicht werden. Eine weitere Klarstellung ist nicht erforderlich, da sich diese Festsetzung eindeutig auf die Südseite des MI 12 und die Nordseite des WA 1 bezieht.</p>	<p><b>Beschluss 2.4.1:</b>                  Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p><b>Beschluss 2.4.2:</b>                  Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><b>Beschluss 2.4.3:</b>                  Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
------------------	---	---	---

02	12.11.09	<p>In der B-Planänderung soll unter § 2 im Hinblick auf die vorgesehene „Mischnutzung“ auf den Begriff des „Gebäudes“ abgestellt werden. Dieser Ansatzpunkt ist nicht gangbar: Es wäre wenig sinnvoll, zu Art und Umfang der gewerblichen Nutzung auf einzelne Gebäude abzustellen; entscheidend ist, dass im Plangebiet oder möglicherweise in den einzelnen Plangebietsteilen im MI 1 bis 10 die vom Satzungsgeber gewünschte „Aufteilung“ zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung gewährleistet ist. Wir regen also an, statt von „Gebäuden“ von „Plangebieten“ zu sprechen.</p> <p>Wir regen daneben an, den Wunsch zur untergeordneten Wohnnutzung zurückzustellen: Für uns und unsere Mandantschaft ist nicht ansatzweise nachvollziehbar, warum hier ein Wunsch der Stadt Magdeburg existiert, vorrangig gewerbliche Nutzung vorzusehen. Die Lage an der Elbe ist bevorzugte Wohnlage.</p> <p>Wir halten es schlicht und einfach für unpassend, dort überwiegend gewerbliche Nutzung vorzusehen, wo in der Stadt spätestens seit Implementierung der Einkaufszentren Allee Center, City Carré, Ulrichshaus etc. ein erhebliches Überangebot an Gewerbeimmobilien besteht, hier per Satzung vorzuschreiben, dass vorrangig Gewerbe in die Gebäude einzubringen ist. Allein sinnvoll wäre es doch, dort vorrangig Wohnen anzuordnen, um die beabsichtigt ruhige Wohnlage dort auch zu gewährleisten. Nicht umsonst sind auch die weiteren zwischenzeitlich erschlossenen Uferbereiche elbaufwärts Richtung Buckau als Wohngebiete ausgestaltet. Etwas anderes macht aus Sicht unserer Mandantschaft, die wir ohne jede Einschränkung teilen, gar keinen Sinn, was gewerbliche Nutzung angeht, außer selbstverständlich Ausflugslokale und alles, was der Freizeitgestaltung dient. Es ist aber schlicht und einfach unpassend, dort unten „jenseits der Stadtmauer“ direkt an der Elbe Gewerbe anzusiedeln, das dort, was das städtische Bild angeht, ohne jede Anbindung ist. Das nunmehr vierspurig ausgebaute Schleinufer stellt insoweit eine Zäsur dar. Dahinter sollte Richtung Elbe eine ruhige Wohnnutzung stattfinden und nicht eine künstlich aufkotrojierte gewerbliche Nutzung, die keinen Sinn macht.</p> <p>Soweit die gewerbliche Nutzung damit begründet werden soll, dass dort</p>	<p>Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde geprüft, ob die ausnahmsweise Zulässigkeit der Wohnnutzung in den Mischgebieten entlang des Schleinuferes näher bestimmt werden kann.</p> <p>Der Einwand bezieht sich auf die Fassung 10/09 des Planentwurfes/textliche Festsetzung § 2, in dem u.a. Aussagen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit der Wohnnutzung in den Mischgebieten MI 4, MI 5 und MI 6 hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohnungen in Gebäuden enthalten waren. Diese Aussagen sind nach rechtlicher Prüfung entfallen.</p> <p>Für die auf der Ostseite des Schleinuferes angrenzenden Mischgebiete MI 1 bis MI 6 wurde bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 242-1 „Elbebahnhof/Südliches Stadtzentrum“ Teilbereich A festgesetzt, dass <i>Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig</i> ist. Diese Einschränkung basiert auf § 1 Abs. 5 BauNVO; danach kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.</p> <p>Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes basieren auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung, in der die Auswirkungen des vierspurigen Ausbaus des Schleinuferes berücksichtigt wurden. Beispielsweise wurden für Immissionspunkte im MI 6 folgende Beurteilungspegel ermittelt: tags 72 dB(A), nachts 63 dB(A). Für MI 4 wurde folgender Beurteilungspegel ermittelt: tags 76 dB(A), nachts 67 dB(A). Die Orientierungswerte nach Beiblatt 1, DIN 18005 werden auf der Ostseite des Schleinuferes sowohl für den Tag als auch für die Nacht erheblich überschritten. Eine derartige Überschreitung schließt die planungsrechtliche Festsetzung von Wohngebieten aufgrund der Lärmbelastung aus.</p>	
----	----------	--	---	--

<p>Zu 02</p>	<p>„unten“ jenseits des Schleinufers durch den vierspurigen Ausbau eine erhöhte Schadstoffbelastung stattfindet, ist dieses Argument nicht eingängig: Eine gewerbliche Nutzung findet dort dann mindestens 9 Stunden am Tag statt, wenn man einen achtstündigen Arbeitstag nebst Pause unterstellt. In Betracht kommt eine gewerbliche Nutzung aber letztlich - und im Übrigen rein theoretisch - doch nur für freie Berufe in Betracht, wo in der Regel mehr als 10 Stunden gearbeitet wird. Wir müssen also davon ausgehen, dass eine gewerbliche Nutzung letztlich die gleiche „Nutzungsintensität“ aufweist, wie eine Nutzung als Wohnraum. Ein mögliches Argument einer angeblich geringeren Nutzungsintensität und Nutzungsdauer für den Fall der gewerblichen Nutzung dürfte also ausscheiden. Wir hatten diese Dinge bereits vor Monaten gemeinsam diskutiert. Wir möchten den mit dieser Sache befassten Ausschuss noch einmal freundlich bitten, die dortigen Überlegungen zu überdenken, zumal offensichtlich ist, dass die dortigen Überlegungen an Umstände anknüpfen, die längst überholt sind.</p> <p>Aus dem Problembereich der Traufhöhe ist bekannt, dass im Plangebiet eine Bebauung vorgesehen war, die unterhalb des HGW 100 liegt mit der Folge, dass Bauwillige dann, wenn sie die Planvorgaben befolgt hätten, buchstäblich „sehenden Auges ins Hochwasser gebaut“ hätten. Die Überlegungen, die zum Planentwurf geführt haben, sind also definitiv Ende des vorherigen Jahrhunderts auf den Weg gebracht worden. Damals war die Konzentrationswirkung von Gewerbe im innerstädtischen Bereich in dieser Form noch nicht bekannt und auch noch nicht absehbar. Damals hat man noch eine gewisse „Streuung“ von Gewerbeflächen für richtig und notwendig gehalten. Vor dem Hintergrund des erheblichen Bevölkerungsrückgangs der Stadt Magdeburg sollten derartige</p>	<p>Zu den Grundzügen der Planung:          Auf der Grundlage von § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde der Bebauungsplan Nr. 242-1 (verbindlicher Bauleitplan) aus dem vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg vom 06.04.2001) entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Elbbahnhofs als gemischte Baufläche dar. Entsprechend dieser Ausweisung im Flächennutzungsplan setzt der Bebauungsplan im Wesentlichen Mischgebiete fest. Entlang der Elbuferpromenade werden drei Baufelder als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Der Bebauungsplan weicht mit dieser Festsetzung lediglich geringfügig vom Flächennutzungsplan ab.</p> <p>In der Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242-1 „Elbbahnhof/Südliches Stadtzentrum“ Teilbereich A wird dargelegt, dass sich - in Fortführung des südlichen Stadtzentrums - ein Nutzungsgemischter, belebter Stadtteil entwickeln soll. Der entsprechende Beschluss des Stadtrates über die Satzung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg Nr. 19 vom 30.06.05 bekannt gemacht.</p> <p>Nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Bebauungsplan hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass das südliche Stadtzentrum „an die Elbe heran rückt“. Es sollen keine Gewerbeflächen, sondern überwiegend Mischgebietsflächen entwickelt werden (ca. 5,0 ha). Die Entwicklung allgemeiner Wohngebiete im elbnahen Bereich ist auf einer Fläche von ca. 1,1 ha möglich. Reine Wohngebiete für ein „ruhiges Wohnen“ sind an dieser Stelle im Stadtgebiet nicht mit den Zielen der städtebaulichen Planung vereinbar, auch wenn die Nachfrage nach gewerblichen Nutzflächen derzeit gering ist.</p>	
------------------	---	--	--

Zu 02		<p>Überlegungen seit Jahren obsolet sein. Weitere Gewerbeflächen werden schlicht weg nicht gebraucht; die Stadt weiß, dass sie Probleme haben wird, selbst die bestehenden Gewerbeflächen dauerhaft zu nutzen.</p> <p>Das Ganze wird dann noch deutlicher, wenn der Problemschwerpunkt „Blauer Bock“ irgendwann einmal einer gewerblichen Nutzungslösung zugeführt wird. Spätestens dann ist es undenkbar, dass in dem hier in Rede stehenden Bereich des Schleinuferes dauerhaft Gewerbe angesiedelt wird.</p> <p>Wir regen also an, die Regel umzukehren und davon auszugehen, dass <u>vorrangig Wohnnutzung dort stattzufinden hat.</u></p>	<p>Die Auffassung, dass die Planinhalte grundsätzlich zu überarbeiten sind, wird nicht geteilt.</p> <p>Im Übrigen sind die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Traufhöhen nicht zwingend von der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens abhängig. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist lediglich darauf hingewiesen, dass der maximale Elbpegel während des Hochwassers im August 2002 im Bereich des Elbebahnhofs 47,00 m üHN betrug (entspricht 47,135 m üNHN).</p>	<p><b>Beschluss 2.5:</b> Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
03	27.11.09	<p>Aus Grundstückseigentümersicht stellen die Änderungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung, insbesondere die Beschränkung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe auf Nachbarschaftsläden bis zu einer Nutzfläche von 400 m<sup>2</sup> eine nicht unwesentliche Wertminderung des Grundstückes dar. Daher wird gegen diese Festsetzungen aus Eigentümersicht widersprochen. Wir behalten uns vor, Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB geltend zu machen.</p>	<p>Das Bebauungsplangebiet Nr. 242-1 „Elbebahnhof/Südliches Stadtzentrum“ Teilbereich A liegt außerhalb des Versorgungsbereiches, der im Magdeburger Märktekonzept als zentraler Versorgungsbereich „Magdeburger Innenstadt“ ausgewiesen ist. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, um die Innenstadt zu stärken. Aufgrund der Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit für Einzelhandelsbetriebe ist keine wesentliche Wertminderung der Grundstücke zu erwarten.</p>	<p><b>Beschluss 2.6:</b> Dem Widerspruch wird nicht gefolgt.</p>
04	04.12.09	<p>Unsere Mandantin hat ein im o.g. Bebauungsplan Nr. 242-1 gelegenes Grundstück erworben und einen entsprechenden Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Büro- und Gewerbegebäudes mit einem Lebensmittelmarkt, eines Fachmarktes und Errichtung von Stellplätzen gestellt. Gegen den zwischenzeitlich ergangenen Ablehnungsbescheid der Landeshauptstadt Magdeburg hat unsere Mandantin, durch uns vertreten, ordnungsgemäß Widerspruch eingelegt, dessen Bescheidung immer noch aussteht.</p> <p>Zur Vermeidung von Wiederholungen erlauben wir uns, auf die Ausführungen im Widerspruchsverfahren unter dem Aktenzeichen 204.4.2-05122-465/08 vor dem Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt zu verweisen, die auch im hiesigen Anhörungsverfahren vollumfänglich aufrecht erhalten bleiben.</p>	<p>Das Bebauungsplangebiet Nr. 242-1 „Elbebahnhof/Südliches Stadtzentrum“ Teilbereich A liegt außerhalb des Versorgungsbereiches, der im Magdeburger Märktekonzept als zentraler Versorgungsbereich „Magdeburger Innenstadt“ ausgewiesen ist. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, um die Innenstadt zu stärken. In den Mischgebieten sollen Einzelhandelsbetriebe nur in Form von „Nachbarschaftsläden“ bis 400 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig sein. In den Allgemeinen Wohngebieten sollen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden ebenfalls nur in Form von „Nachbarschaftsläden“ bis 400 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig sein. Darüber hinaus ist eine Versorgung durch die Magdeburger Innenstadt gewährleistet.</p>	

Zu 04		Ihr Änderungsbegehren ist erkennbar darauf angelegt, ausschließlich das von unserer Mandantin beantragte Bauvorhaben zu verhindern. Eine solche Negativplanung ist unzulässig. Bereits im Widerspruchsverfahren, aber auch schon direkt gegenüber den zuständigen Stellen, ist von unserer Mandantin angekündigt worden, bei entsprechender Durchsetzung der Änderungsplanung und daraus resultierender Ablehnung des Bauvorhabens unserer Mandantin Schadensersatz geltend zu machen. Auf die finanziellen Auswirkungen einer entsprechenden rechtswidrigen Entscheidung erlauben wir uns, ausdrücklich hinzuweisen.	Bereits im Februar 2006 wurde der Mandantin anlässlich der Vorstellung ihres Konzeptes in einer Besprechung im Stadtplanungsamt Magdeburg mitgeteilt, dass eine derartige Einzelhandelslösung nicht den städtebaulichen Zielen entspricht.	<b>Beschluss 2.7:</b> Dem Widerspruch wird nicht gefolgt
05	04.12.09	(a) Zunächst wendet sich unsere Mandantschaft grundsätzlich gegen die beabsichtigte Neufassung der textlichen Festsetzungen im Rahmen des beabsichtigten § 2, wonach eine Wohnnutzung in den Mi-Gebieten MI-4, MI-5 und MI-6 nur noch ausnahmsweise zulässig sein soll, während sie in den MI-Gebieten MI-2 und MI-3 sogar völlig ausgeschlossen werden soll. Eine derartige Einschränkung der Nutzung bezüglich völligen Ausschlusses des Wohnens bzw. einer nur noch ausnahmsweisen Zulässigkeit des Wohnens ist in einem Mischgebiet nicht zulässig. Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt nebeneinander. Die Gleichwertigkeit bzw. Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe sowie deren wechselseitige Verträglichkeit ist geradezu kennzeichnend für den Baugebietstyp „Mischgebiet“. Das gleichwertige (gleichberechtigte) Nebeneinander zweier Nutzungsarten setzt eine wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung gegenüber der anderen und deren Bedürfnissen voraus; es bedeutet zugleich, dass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen soll (BVerwGE 68, 207, 210 f.; Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage, § 6, Rn. 1.2 m.w.N. auf die Rechtsprechung). Fickert/Fieseler (a.a.O.) führt unter Rn. 1.3 hierzu wörtlich aus: „Der Begriff „Zweckbestimmung“ geht insoweit in	(a) Für die im Bebauungsplan unmittelbar auf der Ostseite des Schleinufer angrenzenden Mischgebiete MI 1 bis MI 6 wurde bereits rechtsverbindlich festgesetzt, dass <i>Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig</i> ist (s. textliche Festsetzung § 2 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242-1 „Elbebahnhof/Südliches Stadtzentrum“ Teilbereich A). Diese Einschränkung basiert auf § 1 Abs. 5 BauNVO; danach kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. § 25 der textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes setzt die notwendigen Schallschutzmaßnahmen für eine ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung fest. Die Festsetzungen basieren auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung, in der die Auswirkungen des vierspürigen Ausbaus des Schleinufer berücksichtigt wurden.	

<p>Zu 05</p>	<p>der „Eigenart“ des MI-Gebietes auf, als das Wohnen und das nicht wesentlich störende Gewerbe nicht nur qualitativ gleichwertig (gleichberechtigt) nebeneinander, sondern auch quantitativ erkennbar in einem MI-Gebiet vorhanden sein müssen. Für das Gemischtsein ist ein bestimmtes Verhältnis nicht angegeben; es besteht auch keine Ermächtigung des Ordnungsgebers, die der Gemeinde die Möglichkeit einräumt, das quantitative Verhältnis von Wohnen und Gewerbe im Bebauungsplan in einem bestimmten Anteil (etwa 60 : 40) festzusetzen. Es kann auch keine Durchmischung etwa dergestalt verlangt werden, dass ein MI-Gebiet nur dann der Zweckbestimmung entspricht, wenn in jedem Teil des Geltungsbereichs Wohngebäude und Gewerbebetriebe nebeneinander vorhanden sind. Es ist durchaus zulässig, dass in einem Teil des MI-Gebietes vorwiegend Wohngebäude errichtet worden sind und in einem anderen Teil sich vorwiegend gewerbliche Anlagen unterschiedlicher Nutzungsart angesiedelt haben. Des gleichen lässt der Gebietscharakter des MI-Gebietes es nicht zu, eine Beschränkung des Wohnnutzungsanteils auf einen bestimmten Prozentsatz der Geschossfläche oder eine Beschränkung der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten je Gebäude festzusetzen (BVerwG, BRS 50 Nr. 16)....“ Aus den vorstehenden Ausführungen ist unschwer zu folgern, dass ein MI-Gebiet gerade gekennzeichnet ist durch das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung. Völlig ausgeschlossen ist danach, die Wohnnutzung gänzlich ausschließen bzw. sie nur in Ausnahmefällen zulassen zu wollen.                  Herr ... hat für die Firma ..., 39108 Magdeburg ... bereits angeregt, dass die textliche Festsetzung zu § 2 dergestalt geändert wird, dass die Wohnnutzung in den eingangs benannten MI-Gebieten M-2, -3, -4, -5 und -6 zulässig ist, sofern die Bauherren bzw. Eigentümer durch geeignete technische Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Grenzwerte für Schall und Feinstaub in den Gebäuden gewährleisten. Dieser Anregung schließen wir uns hiermit für unsere Mandantschaft ausdrücklich an. So vermag gewährleistet zu</p>	<p>Die textliche Festsetzung § 2 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird nicht geändert.                  Die Rechtsauffassung, wonach die Festsetzung einer nur ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung nicht möglich sei, wird nicht geteilt.</p> <p>Die nebenstehende Stellungnahme bezieht sich inhaltlich darauf, die Zulässigkeit der Wohnnutzung in den Mischgebieten am Schleinufer daran zu koppeln, dass die Bauherren durch geeignete technische Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Grenzwerte für Immissionen (Schall, Luftschadstoffe) in den Gebäuden gewährleisten und auch für die der Wohnnutzung unmittelbar zugeordneten Aufenthaltsflächen im Freien geeignete technische Maßnahmen zur Abschirmung nachweisen.                  Inhaltlich kann der Stellungnahme dahingehend gefolgt werden, dass im Bebauungsplan keine weitere Einschränkung</p>	
------------------	---	---	--

<p>Zu 05</p>	<p>werden, dass für die zu schaffende Wohnnutzung sichergestellt ist, dass die Grenzwerte für Schall und Feinstaub nicht überschritten werden durch entsprechende bauliche Maßnahmen, andererseits aber die Wohnnutzung darüber auch ermöglicht wird.                  Wie die Firma ... in ihrem Einwendungsschreiben vom ... in diesem Zusammenhang bereits zutreffend ausführt, vermag durch die Ermöglichung der Schaffung der Wohnnutzung für die Zukunft ausgeschlossen zu werden, dass auf den Mischgebietsflächen am Schleinufer Brachflächen entstehen, weil eine rein gewerbliche Nutzung wirtschaftlich nicht umsetzbar sein wird angesichts des heute bereits vorhandenen deutlichen Überangebots an Büroflächen innerhalb der Landeshauptstadt Magdeburg.</p> <p>(b) Zu § 5 des Änderungsentwurfes sei auf die diesseitigen Ausführungen mit Schreiben vom 10.06.2009 verwiesen, die wir hiermit nochmals ... vortragen.</p> <p>(c) Zu § 9a wird angeregt, die Nutzung der Parkflächen im Bereich der Mischgebietsflächen MI-1, MI-2 und MI-3 zeitweilig zuzulassen, solange eine straßenbegleitende Bebauung dieser Flächen nicht erfolgt ist.</p> <p>(d) Zu § 11 des Änderungsentwurfs wird seitens unserer Mandantschaft angeregt klarzustellen, dass im Bereich des Baugebietes WA 1 die ausnahmsweise Überschreitung der maximalen Länge der Baukörper von 26 m bezogen auf das Maß ab Südgrenze Stadtplatz zu erachten ist. <i>(Zitat Stellungnahme)</i></p>	<p>der bereits nur ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung in den Mischgebieten am Schleinufer erfolgt.                  Die textliche Festsetzung § 2 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird nicht geändert, da keine geringere Immissionsbelastung für eine Wohnnutzung am Schleinufer als zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vorliegt.                  Insofern wird der Stellungnahme unter (1) nur teilweise gefolgt.                  Über die ausnahmsweise Zulässigkeit der Wohnnutzung ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde zu entscheiden.</p> <p>(b) § 5 des Änderungsentwurfes regelt die Bezugshöhen für die festgesetzten Traufhöhen in einzelnen Baugebieten. Dabei wird Bezug auf die bereits hergestellten Verkehrsflächen genommen. Die Festsetzung einer Bezugshöhe 47,42m ü. NHN für MI 12 am Übergang zur Elbuferpromenade weicht nur geringfügig vom vormaligen Höhenbezug Elbuferpromenade ab. Die Abwägung der Bedenken bezüglich der Festsetzung einer Traufhöhe von 14,50 m sowie der Überschreitungsmöglichkeit für ein Staffelgeschoss (Stellungnahme v. 10.06.09) erfolgt mit dem Beschluss 2.2.</p> <p>(c) Der Anregung wird aufgrund des Parkdrucks aus den Nutzungen im südlichen Stadtzentrum gefolgt. Damit kann der bereits im Bereich MI 1 befindliche private Parkplatz bis zur Errichtung einer Bebauung bestehen bleiben.</p> <p>(d) In der Ergänzung zu § 11 (2. Satz) wird geregelt, dass im MI 12 und WA 1 die festgesetzte Baukörperlänge (Anm.: max. 20 m) am Platz am Elbbahnhof ausnahmsweise überschritten werden kann. Damit soll eine bauliche Fassung des Platzes ermöglicht werden. Eine weitere Klarstellung ist</p>	<p><b>Beschluss 2.8.1:</b>                  Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p><b>Beschluss 2.8.2:</b>                  Der Anregung unter (c) wird gefolgt.</p> <p><b>Beschluss 2.8.3:</b>                  Der Anregung unter (d) wird nicht gefolgt.</p>
------------------	---	--	---

Zu 05	Abschließend sei zur Klarstellung angemerkt, dass die diesseitigen Einwendungen laut Schreiben vom 10.06.2009 uneingeschränkt aufrechterhalten bleiben und auch zum Gegenstand der Einwendungen der Firma ... gemacht werden.	nicht erforderlich, da sich diese Festsetzung eindeutig auf die Südseite des MI 12 und die Nordseite des WA 1 bezieht.	
----------	---	--	--

### Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Änderung des Planentwurfes nach der öffentlichen Auslegung

lfd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
06 Untere Immissionsschutzbehörde	01.12.09	<p>Aus Sicht des Immissionsschutzes wird angeregt, eine Wohnnutzung auch im MI 4 auszuschließen. Begründung: Aus lufthygienischer Sicht und zum Schutz der Gesundheit der Bewohner sind Wohnungen auch im Mischgebiet 4 auszuschließen. Die Begründung erfolgte bereits mit der Stellungnahme vom 25.05.2009. Durch das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (MLU) wurde signalisiert, dass der ab 2010 geltenden Jahresgrenzwertes von 40 µg/m<sup>2</sup> für Stickstoffdioxid in der Stadtmitte (Ernst-Reuter-Allee, Damaschkeplatz) nicht eingehalten werden kann. Somit ist durch das MLU ein Luftqualitätsplan mit entsprechenden Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte zu erstellen. Eine zur Zeit bereits mit der Stadtverwaltung diskutierte Maßnahme ist die Ausweisung einer Umweltzone. Das Schleinufer soll nach den bisher durchgeführten Untersuchungen als Umfahungsstrecke ausgewiesen werden.</p> <p>Mit der Erhöhung des Verkehrs wird sich auch die Lärm- und Luftsituation in diesem Bereich weiter verschlechtern. Die Stickstoffdioxidbelastung ist in diesem Bereich bereits jetzt problematisch.</p>	<p>Diese Stellungnahme bezieht sich auf die Änderung des Planentwurfes nach der öffentlichen Auslegung.</p> <p>Da die Änderung des § 2 des Planentwurfes nach der öffentlichen Auslegung nicht weiterverfolgt wurde, bedarf die nebenstehende Stellungnahme keines zusätzlichen Beschlusses. Es wird auf die Abwägung der Stellungnahme vom 25.05.09 (s. Abwägungskatalog Teil 1, Beschluss 2.3) verwiesen.</p>	Kein weiterer Beschluss erforderlich.