

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0074/11</b>	<b>Datum</b> 01.03.2011
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	22.03.2011	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	12.04.2011	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	14.04.2011	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	26.05.2011	öffentlich	Beschlussfassung

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

## **Kurztitel**

### **Abwägung zum Bebauungsplan Nr. " 242-1.1 Im Elbbahnhof"**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr., 242-1.1 Im Elbbahnhof“ in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 7 und § 3 Abs. 2 BauGB mit folgendem Ergebnis geprüft:

Der Berücksichtigung von Stellungnahmen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt. Die Abwägung, Anlage zur Drucksache, wird gebilligt.

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr beschließt vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung des Stadtrates über die vorgebrachten Stellungnahmen (Abwägungskatalog).

Zur Behandlung der Stellungnahmen ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

#### **2.1**

Stellungnahme (Abwägungskatalog Teil 1, lfd. Nr. 02)

Bürger 1 ist Eigentümer eines nördlich angrenzenden Grundstückes.

Durch die Erhöhung der Traufhöhe auf 14,5 und der Gebäudehöhe auf 17,5m zzgl. 2m für Dachaufbauten (Solaranlagen) wird sein Grundstück gegenüber dem rechtsverbindlichen B-Plan verschattet, zumal der Abstand der Gebäude zur Grundstücksgrenze nur 5,36 m beträgt.

### Abwägung

Hinweis: In der Bekanntmachung der Einleitung des Satzungsverfahrens und Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 242-1.1 "Im Elbbahnhof" wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Trotz der Verfristung werden die genannten Belange in der Abwägung berücksichtigt, da es sich um die privaten Belange handelt, die die Gemeinde gem. § 1(7) BauGB auch von sich aus erheben und abwägen müsste. Um die nachbarschaftlichen Belange ausreichend zu berücksichtigen, findet ein Abwägungsbeschluss statt.

Die geplante Gebäudehöhe von 17,5 m wurde vom Stadtrat mit dem Beschluss über die öffentliche Auslegung bestätigt.

Wie weit ein Gebäude auf dem Nachbargrundstück an das eigene Grundstück heranrücken darf, ist im Grundsatz durch die Fixierung der Abstandflächen im Bereich des Bauordnungsrechtes vorgegeben. Die für den Neubau notwendigen Abstandflächen können innerhalb des eigenen Grundstücks nachgewiesen werden, damit ist lt. Kommentierung die ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben.

Die 17,5 m Gebäudehöhe ist nochmals mit einer Baugrenze eingerückt. Die Solaranlagen sind um 2 m zum Dachrand eingerückt.

Es handelt sich um eine offene Bauweise, Richtung Norden erfolgt ebenfalls eine architektonische Abstufung der Fassade und zwischen der Grundstücksgrenze und der Bebauung der Terrassenwohnhäuser liegt ein 5,5 m breite (Feuerwehr-) Zufahrt. Eine ausreichende Besonnung ist somit gegeben.

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 242-1A wurde das Ziel verfolgt, ein verdichtetes Mischgebiet zu schaffen.

Beschluss 2.1: Den Bedenken wird nicht gefolgt.

### 2.2

Stellungnahme (Abwägungskatalog Teil 1, lfd. Nr. 02)

Bürger 1 stellt dar, dass die Begründung zum B-Plan Entwurf nicht akzeptiert werden kann, da eine Nutzungszuweisung (Gewerbe) auf fremde Grundstücke erfolgt.

### Abwägung

Die Begründung wurde angepasst und die Aussagen zur zukünftigen Nutzung der nördlich angrenzenden Grundstücke herausgenommen.

Beschluss 2.2: Den Bedenken wird gefolgt.

## Finanzielle Auswirkungen

<b>Organisationseinheit</b>		<b>Pflichtaufgabe</b>	X	ja		nein
<b>Produkt Nr.</b>	<b>Haushaltskonsolidierungsmaßnahme</b>					
		ja, Nr.		X		nein
<b>Maßnahmebeginn/Jahr</b>	<b>Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt</b>					
	JA		NEIN			X

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
<b>gesamt:</b>					
20...					
<b>für</b>					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

**C. Anlagevermögen**

Investitionsnummer:

--

Buchwert in €

--

Datum Inbetriebnahme:

--

Anlage neu

JA
----

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt/Fachbereich	61	Sachbearbeiter Patricia Eggert, Tel. Nr.: 540 5391	Unterschrift AL / FBL Heinz-Joachim Olbricht
--------------------------------------	----	--	---

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r)	VI	Unterschrift	Dr. Dieter Scheidemann
---------------------------------------	----	--------------	------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	29.07.2011
-----------------------------------	------------

**Begründung:**

Die vorliegende Drucksache steht in einem inhaltlichen Zusammenhang mit der DS0333/10. Mit der Drucksache DS0333/10 (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242-1 „Elbbahnhof/Südliches Stadtzentrum“ Teilbereich A und Umbenennung in Nr. 242-1A „Elbbahnhof“) wurde ein Änderungsverfahren vorbereitet, welches u.a. die privaten Flächen einer Wohnungsbaugenossenschaft betrifft, die das Bauvorhaben „Terrassenwohnhäuser“ plant.

Aufgrund der Zeitschiene für das Änderungsverfahren hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt, um eine zeitliche Verkürzung durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB zu erreichen.

Zum Planentwurf wurden durch den Vorhabenträger Abstimmungen mit Behörden und Versorgungsträgern durchgeführt. Auch die öffentlichen Belange des „Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit“ zwischen der Straße Im Elbbahnhof und dem Schleinufer sowie auf der Westseite der Straße Im Elbbahnhof wurden im Entwurf berücksichtigt.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Magdeburg abgeschlossen. Im Durchführungsvertrag wurde u.a. die Verlagerung der Ausgleichsmaßnahme für den Artenschutz (Schrecken) auf eine andere, besser geeignete Fläche geregelt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 242-1.1 „Im Elbbahnhof“ hat vom 14.01.2011 bis zum 14.02.2011 öffentlich ausgelegen. Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Nach Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen und unter Berücksichtigung der aktuellen Flurstückssituation wurden die Hinweise im Planentwurf und der Begründung ergänzt. Die Grundzüge der Planung wurden bei dieser Änderung nicht berührt.

**Anlagen:**

DS0074/11 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen