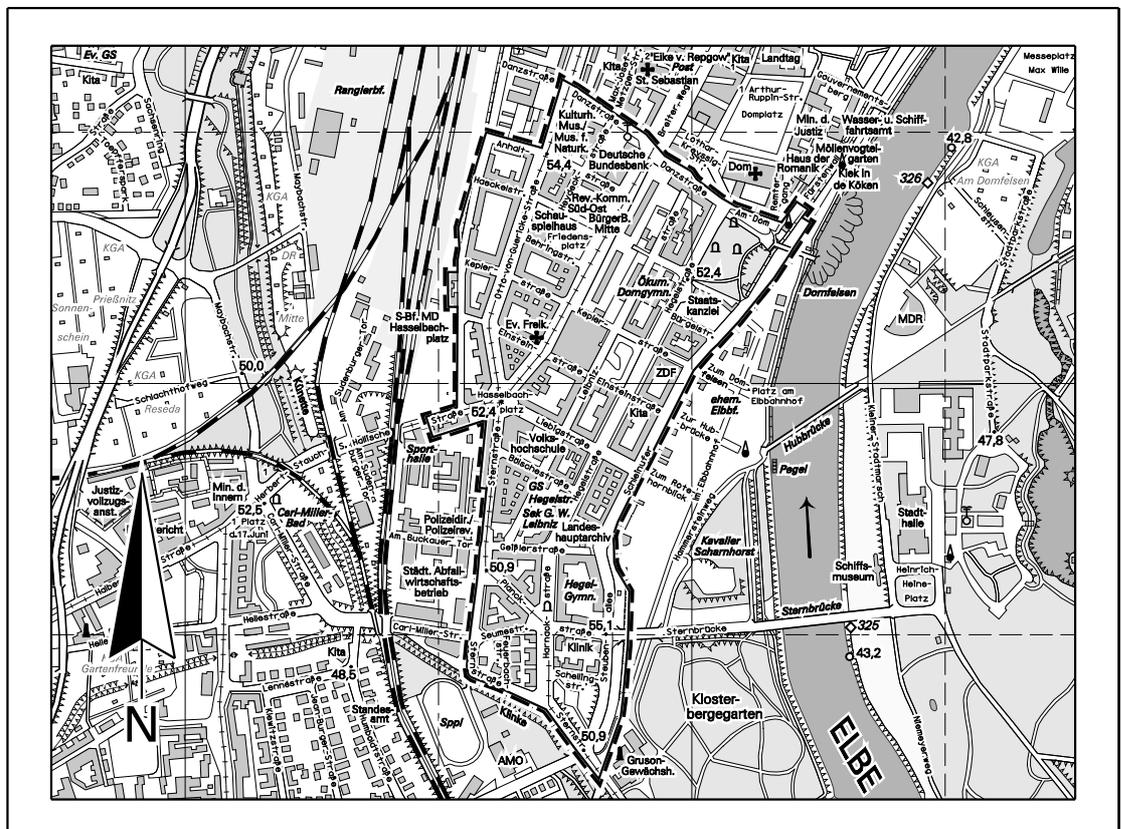




Behandlung der Stellungnahmen zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. Z1

SÜDLICHES STADTZENTRUM

Stand: Januar 2012



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 Stadtkartenauszuges: 08/2011

1. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. Z1 „Südliches Stadtzentrum“ fand nach ortsüblicher Bekanntmachung durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 30.09. – 30.10.2011 statt. Es gingen während der Auslegungsfrist keine Stellungnahmen ein.

2. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 23.09. – 28.10.2011. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden nachfolgende Stellungnahmen abgegeben:

2.1. Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme

DB Services Immobilien GmbH
Evangelische Kirchenleitung der Kirchenprovinz Sachsen
Industrie- und Handelskammer
Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt
Landesbetrieb Bau Sachsen-Anhalt
BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH
Untere Bauaufsichtsbehörde
Unter Straßenverkehrsbehörde
Real Estate Germany CoM

2.2. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme	Behörde / Träger
1.	26.10.2011	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat Obere Landesplanungsbehörde Referat Ober Luftfahrtbehörde Referat Abfall- und Bodenschutzbehörde Referat Obere Behörde für Wasserwirtschaft Referat Obere Behörde für Abwasser Referat Obere Naturschutzbehörde
2.	24.10.2011	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
3.	27.09.2011	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
4.	25.10.2011	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH
5.	27.10.2011	Städtische Werke Magdeburg GmbH (beinhaltet die Stellungnahme der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH)
6.	07.10.2011	Landesamt für Vermessung und Geoinformation
7.	07.10.2011	Bischöfliches Amt
8.	17.10.2011	Handwerkskammer
9.	05.10.2011	Magdeburger Verkehrsbetriebe
10.	07.11.2011	Untere Naturschutzbehörde
11.	07.11.2011	Untere Bodenschutzbehörde
12.	07.11.2011	Untere Wasserbehörde
13.	07.11.2011	Untere Immissionsschutzbehörde

2.3. Beteiligte Behörden und Träger mit Anregungen und Hinweisen

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme	Behörde / Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1.	26.09.2011	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg	<p>Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg Ziele der Raumordnung nicht entgegen.</p> <p>Die Realisierung der mit dem oben genannten Vorhaben verbundenen Maßnahmen ist begrüßenswert und trug zu einer Stärkung der oberzentralen Funktionen bei. Zur Vermeidung von möglichen trading-down-Effekten ist insbesondere die jüngere Entwicklung hinsichtlich der Vergnügungsstätten und speziellen Fachgeschäfte einzuschränken (Wohnungen für gewerbliche Chat-Internetdienste, Tee-, Billardstube, Erotik-Geschäft in der Einsteinstraße).</p>	<p>Der Bebauungsplan wurde seit seiner Aufstellung im Jahr 1992 nicht zur Rechtskraft geführt. Dies liegt unter anderem daran, dass sich der Bebauungsplan aufgrund seiner Größe von ca. 51 ha nicht zur Feinsteuerung bezogen auf Art und Maß der baulichen Nutzung eignet. Bei der Vielzahl an Regelungen wäre eine ständige Anpassung der Planung über aufwendige Änderungsverfahren erforderlich. Dies birgt die Gefahr, dass der Bebauungsplan einer zügigen Entwicklung entgegensteht, da er regelmäßig veraltet wäre.</p> <p>Fehlt die Rechtskraft, fehlt damit auch die Möglichkeit, derartige Vorhaben auf der Grundlage des Bebauungsplanes abzulehnen.</p> <p>Die Beurteilung der Zulässigkeit erfolgt auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Hiernach muss sich die Nutzung in die vorhandene Umgebung einfügen, was je nach Vorhaben immer einer Einzelfallentscheidung bedarf.</p> <p>Die Unzulässigkeit kann festgestellt werden, wenn die strittigen Nutzungen nach Anzahl, Lage und Umfang der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Weiterhin zur Unzulässigkeit führen Störungen oder Belästigungen innerhalb des Gebiets oder für benachbarte Gebiete. Auch sogenannte „Trading-Down-Effekte“ können als Versagungsgründe</p>	Der Anregung wird nicht gefolgt.

zu 1.				<p>angeführt werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine Vergnügungsstätte der gewünschten städtebaulichen Entwicklung entgegen steht. Da derartige Prinzipien zur planungsrechtlichen Beurteilung von Vergnügungsstätten über die Rechtsprechung klargelegt wurden, liegt derzeit mit § 34 BauGB ein ausreichend wirksames Instrument zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung vor.</p> <p>Sofern sich aufgrund eines verstärkten Ansiedlungsdruckes die Notwendigkeit einer nach außen klar ablesbaren Regelung ergibt, ist die Neuaufstellung eines einfachen Bebauungsplanes, der nur dieses Planungsziel verfolgt, das geeignete planerische Mittel.</p>	
----------	--	--	--	--	--