

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0036/12	Datum 06.02.2012
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	03.04.2012	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	24.04.2012	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	10.05.2012	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	31.05.2012	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 303-3.1 "Schrotepark"

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 7 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).

2.1 Bürger 1 im Namen der Anwohner der Hugo-Vogel-Straße
Schreiben vom 15.01.2012 mit Unterschriftenliste
(Abwägungskatalog Seite 2, 3).

a) Stellungnahme

1. Die Reihenhausanlage ist eine quartiersunübliche Bebauungsart. Es herrschen Ein- und Zweifamilienhäuser vor.

2. Die Geschossigkeit (drei Vollgeschosse) und Baukörperform des Reihenhauses ist zu hoch (ortsüblich sind zwei Vollgeschosse incl. Dachgeschoss mit Satteldach).
3. Das Gelände im Bereich des Baufeldes an der Ostgrenze der Grundstücke Hugo-Vogel-Straße weist ein starkes Gefälle auf. Die Gebäude sollten mit maximal zulässiger Höhe in Bezug auf das Gelände definiert werden. Das natürliche Geländeprofil legt eine Gebäudegestaltung in Form von Doppelhäusern nahe.
4. Der Abstand des Baufeldes der Reihenanlage von 1,5 m zur öffentlichen Grünanlage ist im gesamten Schrotebereich ortsunüblich.
5. Die Bebauungshöhe der übrigen Baufelder ist mit 3 bzw. 4 Vollgeschossen im Quartier ebenfalls unüblich und führt zu einer Beeinträchtigung des Grünzuges.
6. Eine Klärung von Ersatzpflanzungen im Bereich der Schrote durch massive Baumfällungen und der damit einhergehenden Beeinträchtigung von Flora und Fauna erfolgte bisher nicht. Für die Baumfällungen zwischen Am Schroteanger und Schmeilstraße erfolgten keine adäquaten Ersatzpflanzungen.

b) Abwägung

1. Durch das Bauleitplanverfahren soll Baurecht für ein bestimmtes Vorhaben geschaffen werden. Das im unbeplanten Innenbereich gem. 34 BauGB geltende „Einfügungsgebot“ ist hier nicht anzuwenden.
2. Es wurden Geländeschnitte mit Eintragung der vorhandenen und geplanten Gebäudehöhen angefertigt. Die Reihenanlage ist mit 67,15 m niedriger als die zum Vergleich herangezogene Bestandsbebauung (Hugo-Vogel-Straße 16, Firsthöhe 70,22 m).
3. Das Geländeprofil wurde bei der vermessungstechnischen Darstellung der Situation berücksichtigt. Zusätzlich zur Geschossigkeit wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt (Reihenhäuser: 68 m). Höhenbezug ist NHN 1992.
4. Selbst bei einer 100 %igen Ausnutzung des Baufeldes verbleibt bis zur Grundstücksgrenze ein Streifen Abstandsrün. Der nördlich des Vorhabengrundstücks verlaufende Radweg wird nicht beeinträchtigt.
5. Die Bebauungshöhe der Baufelder WA 3 und WA 4 mit 73 m ü. NHN bewegt sich zwischen der Höhe des Handwerkerhofes (69,36 m ü. NHN) und der des Gebäudes Große Diesdorfer Straße 93-96 (76,45 m ü. NHN). Die beiden Baufelder wurden in der Mitte des Gebietes angeordnet. Eine Beeinträchtigung des Grünzuges ist nicht nachvollziehbar.
6. Die angesprochenen Baumfällungen stehen in keinem Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren. Sie wurden in einer öffentlichen Grünanlage durch den Eigenbetrieb SFM veranlasst bzw. durchgeführt, der für die Pflege des Grünzuges fachlich zuständig ist.

Beschluss 2.1

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.2

Anwohner der Steinbergstraße / Schroteanger
 Anwohner der Schmeilstraße
 gleichlautende Schreiben vom 18.01.2012

jeweils mit Unterschriftenlisten
(Abwägungskatalog Seite 3-5).

a) Stellungnahme

1. Die Geschossigkeit der geplanten Reihenhausanlage (3 Vollgeschosse, ortsüblich zwei Vollgeschosse incl. Dachgeschoss mit Satteldach) ist zu hoch. Die Dachform entspricht nicht der Umgebungsbebauung.
2. Die Lage des Reihenhausbaufeldes mit 1,5 m Abstand zum öffentlichen Grünzug ist im Bereich zwischen der Wilhelm-Klees-Straße und der Hannoverschen Straße ortsunüblich. Die optische Wirkung der Schrotegrünanlage wird störend beeinträchtigt.
3. Die geschlossenen Bauweise des Baufeldes zur Hugo-Vogel-Straße (Reihenhäuser) ist quartiersunüblich. Es herrschen Ein- und Zweifamilienhäuser vor. Der „Riegel“ ist ebenfalls als massiger Baukörper von der Schrote einsehbar.
4. Das geplante Gelände weist ein starkes Gefälle zur Schrote auf. Die Gebäude sollten mit maximal zulässiger Höhe in Bezug auf das Gelände definiert werden. Aufschüttungen würden die Gebäudewirkung verstärken. Die Profilierung des natürlich vorhandenen Geländes legt eine Gebäudegestaltung als Einzel- oder Doppelhausbebauung analog zur Zillestraße nahe.
5. Die Bebauungshöhe der übrigen Baufelder ist mit 3 bzw. 4 Vollgeschossen und Dach (Stadthäuser) im Quartier unüblich und führt zu einer Beeinträchtigung des Schrotegrünzuges.
6. Eine Klärung von Ersatzpflanzungen im Bereich der Schrote durch massive Baumfällungen und der damit einhergehenden Beeinträchtigung von Flora und Fauna erfolgte bisher nicht. Für die Baumfällungen zwischen Schroteanger und Schmeilstraße erfolgten keine adäquaten Ersatzpflanzungen.

b) Abwägung

1. Durch das Bauleitplanverfahren soll Baurecht für ein bestimmtes Vorhaben geschaffen werden. Das im unbeplanten Innenbereich gem. 34 BauGB geltende „Einfügungsgebot“ ist hier nicht anzuwenden.
2. Das Einfügungsgebot ist, wie unter 1 angeführt, nicht anzuwenden. Eine nachvollziehbare Beeinträchtigung der Grünanlage ist nicht erkennbar. Im Stadtraum ist es üblich, dass eine benachbarte Bebauung optisch von öffentlichen Grünanlagen aus deutlich sichtbar ist.
3. Das Einfügungsgebot ist, wie unter 1 angeführt, nicht anzuwenden. Das Baufeld wurde so angeordnet, dass der Gartenbereich der Reihenhäuser an die Gärten der Grundstücke in der Hugo-Vogel-Straße grenzt. Der Abstand Baufeld-westliche Grundstücksgrenze wurde vergrößert. Die Reihenhäuser erhalten ein zurückgesetztes drittes Geschoss zur Gliederung des Baukörpers. Die Reihenhäuser stehen senkrecht zur öffentlichen Grünanlage.
4. Das Geländeprofil wurde bei der vermessungstechnischen Darstellung der Situation berücksichtigt. Zusätzlich zur Geschossigkeit wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt (Reihenhäuser: 68 m). Höhenbezug ist NHN 1992.
5. Die Bebauungshöhe der Baufelder WA 3 und WA 4 mit 73 m ü. NHN bewegt sich zwischen der Höhe des Handwerkerhofes (69,36 m ü. NHN) und der des Gebäudes Große Diesdorfer Straße 93-96 (76,45 m ü. NHN). Die beiden Baufelder wurden in der

Mitte des Gebietes angeordnet. Eine Beeinträchtigung des Grünzuges ist nicht nachvollziehbar.

6. Die angesprochenen Baumfällungen stehen in keinem Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren. Sie wurden in einer öffentlichen Grünanlage durch den Eigenbetrieb SFM veranlasst bzw. durchgeführt der für die Pflege des Grünzuges fachlich zuständig ist.

Beschluss 2.2

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Bürger, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Finanzielle Auswirkungen

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

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

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

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

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

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

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

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

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

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 Heidrun Bartel, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL / FBL Heinz-Joachim Olbricht
--------------------------------------	----	---	---

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

Termin für die Beschlusskontrolle	27.07.2012
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Einleitungsbeschluss für das Satzungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 303-3.1 „Schrotepark“ wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 26.03.2009 gefasst (Beschl.-Nr. 2444-81(IV)09).

Im III. Quartal 2011 wurde der Vorentwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 303-3.1 „Schrotepark“ erstellt.

Vom 25.10.2011 bis zum 25.11.2011 erhielten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit, frühzeitig zu diesem Vorentwurf Stellung zu nehmen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 10.01.2012.

Die im Rahmen der Bürgerversammlung mündlich vorgebrachten und im Protokoll aufgeführten Anregungen und Bedenken der Teilnehmer sowie die anschließend schriftlich eingegangenen Stellungnahmen von Anwohnern konnten im Entwurf nur teilweise berücksichtigt werden.

Um für den Vorhabenträger, auch im Hinblick auf die Planung und Vorbereitung von Erschließungsmaßnahmen, Planungssicherheit herzustellen, sollen vor dem Beschluss zur Auslegung des Entwurfs die Stellungnahmen zum Vorentwurf behandelt werden.

Anlagen:

DS0036/12 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen