

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 03.09.2013
Dezernat VI	Amt Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich

I N F O R M A T I O N

I0212/13

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	17.09.2013	nicht öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	26.09.2013	öffentlich
Stadtrat	10.10.2013	öffentlich

Thema: Sachstand - Bebauungsplan Nr. 266-3 "Puppendorf / Gübser Weg"

1. **Veränderungssperre**
2. **Lärmschutzwand**
3. **Stand B-Plan**
4. **Umgang mit aktuellen Bauanträgen**

1. Veränderungssperre

Die am 14.10.2011 im Amtsblatt veröffentlichte Veränderungssperre ist weiterhin gültig. Eine Veränderungssperre gem. § 17 (1) BauGB dient der Sicherung der Planung. Über die Veränderungssperre sollen bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes Umnutzungen und Baumaßnahmen verhindert werden, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch diese Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würden. Mit dem Aufstellungsbeschluss hatte der Stadtrat am 22.09.2011 für die Bebauung südlich der „Kanonenbahn“ als Planungsziel die Ausweisung eines Mischgebietes beschlossen. Die noch vorhandenen Baulücken sind aber aufgrund ihrer geringen Größe nicht geeignet, mischgebietstypisches Gewerbe anzusiedeln. Damit kann das Planungsziel „Mischgebiet“ nicht erreicht werden. Die Ausweisung eines Mischgebietes wäre ein unzulässiger „Etikettenschwindel“ zur vorgeblichen Konfliktbewältigung und würde zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen. (OVG Lüneburg 6.6.2000-1 K 3112/99). Weiterhin hat das Lärmschutzgutachten aufgezeigt, dass auch bei einem Mischgebiet (MI) kein geringerer potentieller Nutzungskonflikt zwischen dem Gewerbe-/Industriegebiet im Norden und der vorhandenen südlichen Wohnlage herrschen würde. Bei einer wie hier vorhandenen Gemengelage zwischen Industrie-/Gewerbe und Wohnen besteht eine Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Eine tatsächliche Vorbelastung kann die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme mindern und damit eine erhöhte Hinnahme (max. 5 dB (A)) sonst nicht mehr zumutbarer Beeinträchtigungen ermöglichen. Allerdings sollen nach Nr. 6.7 Abs. 1 Satz 2 TA Lärm 1998 die Richtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete nicht überschritten werden. Aus diesem Grund hat der Stadtrat am 28.02.2013 beschlossen, das vorhandene Wohngebiet südlich der „Kanonenbahn“ als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Auf Grund dieses Beschlusses ist es möglich, für beantragte Wohngebäude eine Ausnahme von der bestehenden Veränderungssperre zu genehmigen, soweit die Vorhaben im Übrigen mit dem Bebauungsplan vereinbar sind.

2. Lärmschutzwand

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 04.07.2013 die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Kannonenbahn mit der Vorzugsvariante 5 (DS0227/13) beschlossen. Zurzeit findet das Bauantragsverfahren statt. Nach der Entwurfsplanung (ca. 2 Wochen) folgt die Ausschreibung voraussichtlich Ende September/Anfang Oktober.

Somit wird zumindest noch in diesem Jahr mit dem Bau der begrünten Lärmschutzwand begonnen werden können.

3. Stand B-Plan

Die Planungsabsichten der Landeshauptstadt Magdeburg entsprechen nach wie vor dem Stand des Vorentwurfes des B-Planes 266-3 „Puppendorf/Gübser Weg (DS0344/12).

Der Entwurf wird zurzeit vorbereitet.

4. Umgang mit aktuellen Bauanträgen

Aufgrund weitergehender Erkenntnisse (s. Veränderungssperre) wurde im Vorentwurf statt eines Mischgebietes, wie im Aufstellungsbeschluss (DS0146/11), nunmehr ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund des Zuschlages für die Gemengelage bei dem allgemeinen Wohngebiet entsteht dadurch kein Nachteil für die Stahlbau GmbH gegenüber der Ausweisung eines Mischgebietes.

Auf Grund des Beschlusses (DS0344/12) ist es möglich, für beantragte Wohngebäude eine Ausnahme von der bestehenden Veränderungssperre zu genehmigen, soweit die Vorhaben im Übrigen mit dem Bebauungsplan vereinbar sind. Weiterhin müssen sich die Vorhaben im Innenbereich befinden, der durch die Klarstellungssatzung (Stadtratsbeschluss zur DS0570/10 am 31.03.2011) eindeutig definiert ist. Es besteht kein Ermessensspielraum, wenn das Vorhaben nicht den Grundzügen der Planung widerspricht, das Einverständnis zu verweigern.

Dr. Dieter Scheidemann
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr