

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0466/14	Datum 04.11.2014
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	13.01.2015	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	12.02.2015	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Ausschuss für Umwelt und Energie	17.02.2015	öffentlich	Beratung
Stadtrat	19.02.2015	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Zwischenabwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 455.-2.1 "Schönebecker Straße 51"

Beschlussvorschlag:

- Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 455-2.1 „Schönebecker Straße 51“, 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.

- 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 aus der Bürgerversammlung:

a) Stellungnahme:

Es werden Bedenken geäußert hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Bebauung und Nutzung auf die Nachbargrundstücke. Die Bewohner der Martinstraße 21 wohnen bei Realisierung wie im Bunker, da das Grundstück praktisch eingemauert wird und eine nicht

zumutbare Verschattung entstehen wird. Die beabsichtigte Bebauung wird so nicht akzeptiert.

b) Abwägung:

Die Planung in Nachbarschaft zu den Grundstücken entlang der Martinstraße wurde überprüft und auf ein städtebaulich vertretbares Maß unter Berücksichtigung des Gebäudebestands geändert.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird gefolgt

2.2 Stellungnahme aus der Bürgerversammlung:

a) Stellungnahme:

Der vormals in Aufstellung befindliche B-Plan „Neue Straße/ Martinstraße“ verfolgte mit seinen geplanten Festsetzungen einer Wohnbebauung nur im mittleren Grundstücksteil entlang einer von der Karl-Schmidt-Straße führenden Erschließungsstraße das Ziel der Sanierungsmaßnahme „Buckau“ hinsichtlich Entkernung und Auflockerung der Innenquartiere. Jetzt sind mit der Vorhabensplanung teils gravierende Auswirkungen auf Nachbargrundstücke zu verzeichnen. Die geplante bauliche Dichte wird aus Sicht der Sanierungsziele sehr kritisch bewertet. Beispielsweise wird der Blick auf ein fast 80 m langes Pultdach von den Anwohnern der Neuen Straße aus nicht zu einer städtebaulichen Aufwertung führen. Ebenso kritisch wird die Stellplatzsituation gesehen. In den anliegenden Straßen herrscht bereits erheblicher Parkdruck. Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze müssen auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden. Es wird angezweifelt, dass die jetzt vorgestellte Planung dies entsprechend ermöglicht. Aus Sicht der Sanierungsziele sollten maximal zwei bis drei Geschosse auf dem Grundstück vorgesehen werden, die an der Nordseite geplanten Höhen werden deshalb nicht befürwortet.

Auch die Erschließung des Grundstückes nur über die Grundstückszufahrt von der Schönebecker Straße aus wird kritisch bewertet unter Beachtung der Vielzahl der zukünftigen Grundstücksnutzer. Hier besteht auch die Straßenbahnhaltestelle unmittelbar im Zufahrtsbereich.

b) Abwägung:

Durch den Erwerb des Grundstücks durch die Vorhabenträgerin sind auch deren wirtschaftlichen und privaten Belange zu berücksichtigen. Über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Bau- und Planungsrecht neu hergestellt, wobei die Ziele der Sanierungssatzung sowie alle betroffenen Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen sind.

Dabei stellt insbesondere die Bebauung an der Nordseite der Grundstücke entlang der Neuen Straße einen Grenzfall der noch zumutbaren Auswirkungen auf die betroffenen Eigentümer bzw. Mieter dieser Wohnungen dar, durch die Neuerrichtung eines sehr langen Gebäudes in Grenzbebauung. Dies erfolgte im Rahmen der Abwägung aufgrund der dort bestehenden Grenzmauer. Änderungen an der Planung wurde insoweit vorgenommen, dass die Baulinie nicht mehr Gegenstand der Planung ist, sondern eine Baugrenze. Eine geplante Grenzbebauung erfordert somit eine nachbarliche Zustimmung mittels Baulasteintragung. Zur Nordseite wurden Veränderungen an der Vorhabensplanung vorgenommen, unter der Zielstellung, eines für alle Beteiligten vertretbaren Kompromisses. Auch der Stellplatznachweis wurde angepasst.

Die Erschließung über die bestehende Grundstückszufahrt wird für ausreichend erachtet.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.3 Grundstücksbesitzer und Anwohner der Martinstraße, Schreiben vom 03.06.14

a) Stellungnahme:

Das Haus und Grundstück wurde 2009 unter der Maßgabe einer wohnwirtschaftlichen Nutzung des jetzt von der Vorhabenträgerin überplanten Grundstückes erworben. Nach dem damals in Bearbeitung befindlichen B-Plan waren eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen. Jetzt ist eine privatwirtschaftliche Fortbildungseinrichtung mit ca. 80 Appartements und Gebäuden bis zu 14 m Höhe, direkt angrenzend an das eigene Grundstück geplant.

Damit würde der Hof unseres Grundstückes, aktuell als Spielplatz und Gemüsegarten für uns und unsere Kinder (3 und 8 Jahre) genutzt, komplett nutzlos werden. Die starke Verschattung durch die hohen Wände ließen die aktuelle Nutzung nicht mehr zu.

Es wird mit der vorgelegten Planung keine Übereinstimmung gesehen mit den Zielen der Sanierungssatzung, das Wohngebiet zu beleben, Familien anzusiedeln und ein lebenswertes Umfeld mitten in der Stadt zu schaffen.

Die Ansiedlung der eigenen Familie erfolgte unter diesen Entwicklungsvorstellungen. Auch die öffentliche fußläufige Durchquerbarkeit des Quartiers fehlt jetzt.

Die vorgelegte Planung stellt eine Insellösung für die Vorhabenträgerin ohne Bezug zum Stadtteil dar, eine Öffnung etwa des geplanten Gartenbereichs ist nicht vorgesehen. Die Gäste der geplanten Fortbildungseinrichtung tragen nicht zur Weiterentwicklung des „Kiez“ bei, denn es werden wechselnde, externe Besucher sein.

Bei Realisierung der Planung der Vorhabenträgerin würde unser Haus einen erheblichen emotionalen und sachlichen Wertverlust erleiden. Beispielsweise wurden 2012 Balkone angebaut, wer möchte aber vom Balkon auf 14 m hohe Wände schauen?

Der geplanten Gebäudehöhe sollte deshalb keinesfalls zugestimmt werden. Die Höhe der derzeitigen Grenzbebauung ist tragbar, darüber hinaus gehende Wandhöhen würden jedoch die Lebensqualität der eigenen Familie wie der Mieter immens beeinträchtigen.

b) Abwägung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs wurden gegenüber dem Vorentwurf verändert im Sinne der Stellungnahme des Einwenders. Dennoch entsteht eine Beeinflussung seines Grundstückes, welches jedoch unter Wichtung der wirtschaftlichen Belange der Vorhabenträgerin und den städtebaulichen Belangen im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse vertretbar ist.

Mit den vorgenommenen Veränderungen wird auch den Zielen der Sanierungssatzung besser Rechnung getragen, wenn auch insgesamt eine bauliche Verdichtung im Innenhof weiterhin geplant ist.

Die fußläufige Durchquerbarkeit war unter anderen planerischen Konzeptionen (nur Wohnnutzung, verschiedene Eigentümer, verkehrliche Erschließung von der Karl-Schmidt-Straße aus) angestrebt worden. Für das jetzt beantragte Vorhaben besteht keine Möglichkeit mehr, diese zu realisieren.

Mit dem B-Plan-Entwurf wird ein Kompromiss hergestellt zwischen den wirtschaftlichen Belangen der Vorhabenträgerin und den allgemeinen Grundsätzen städtebaulicher Planung und der Sanierungsziele im Besonderen.

Die Gebäudehöhen wurden gegenüber dem Vorentwurf reduziert.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.4 Untere Bauaufsichtsbehörde, Stellungnahme vom 09.09.14:

a) Stellungnahme:

1. Die letzte Änderung der BauO LSA vom 26. Juni 2013 muss auch bei den Grundlagen Anwendung finden.

2. Es fehlt die Darstellung der Verkehrsflächen, die Darstellung der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr als auch die Flächen des ruhenden Verkehrs (notwendige Stellplätze).

Für die hinteren Bereiche des Grundstückes ist für die baulichen Anlagen der

2. Rettungsweg baulich sicherzustellen oder die Erreichbarkeit mit Gerät der Feuerwehr zu ermöglichen.

Ein "Bereithalten von Fluchtwegen" ggf. über Obstleitern od. ähnliches ist nicht zeitgemäß und statthaft.

Hier sind Bedarfsermittlungen entsprechend der geltenden Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg zu erbringen (bezieht sich auf den nachzuweisenden Teil des ruhenden Verkehrs i.V.m. der geplanten Nutzung auf dem Baugrundstück). Umzüge und Lieferungen oder gar Krankentransporte mittels „großrädigen Lastenhandwagen“ vorzunehmen ist ebenfalls nicht zeitgemäß und kann nicht genehmigt werden. Für diese zu erwartenden Ereignisse ist eine Erschließung erforderlich.

3. Es fehlt die Darstellung der Grünflächen, da von 500 m² Zugewinn in der Begründung zum B-Plan (S. 4, 2. Absatz) die Rede ist. Desgleichen fehlt die Darstellung der Fläche von 1000 m² Qi-Garten.

4. In den Bauflächen A+D+C+G+H sind die Abstandsflächenregelungen der BauO LSA bei Nutzungsänderung, Neubau und Aufstockung in der geltenden Fassung einzuhalten. D. h. hier wird ein Baulasterfordernis gesehen.

5. Baufläche B + E2

An den festgelegten Baulinien kommt der § 6 (5) Satz 3 BauO LSA zum Tragen, um andere Abstandsflächen als die in den Sätzen 1 + 2 des v. g. Absatzes festzusetzen (Satzungserfordernis).

6. Baufeld E1 und teilweise E2

Die übrige Baulinie bedarf nicht dieser Regelung, da hier der Anbau an eine bestehende Grenzbebauung möglich ist und zur Zeit kein Satzungserfordernis bestünde.

7. Die Realisierung der Kurvenradien, Bewegungsflächen + Aufstellflächen für die Feuerwehr sind nicht erkennbar. Dies betrifft den Bereich Einfahrt auf das Grundstück auch unter Berücksichtigung des geplanten barrierefreien Ausbaus der Straßenbahnhaltestelle direkt vor der Grundstückseinfahrt.

Der Nachweis/die Einhaltung bzw. der Standort der Bewegungsflächen der Feuerwehr und die Löschwasserentnahmestellen sind nicht erkennbar und zu fordern.

8. Das gleiche Erfordernis zur Wendemöglichkeit auf dem Grundstück besteht für Möbelfahrzeuge, Müllfahrzeuge und Krankenwagen. Ggf. muss der Sammel- bzw. Müllstandort in geeigneter Weise festgelegt werden.

9. Die Größe der möglichen Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevanten Sortimenten sollte auf Grund der Ermangelung der Verkehrsflächen und des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück begrenzt werden (max. 400 m² Verkaufsfläche).

10. Gem. § 8 BauO LSA sind ab 3 WE Kinderspielflächen für Kleinkinder vorzusehen.

11. Es muss eine Festsetzung aufgenommen werden, dass im Bereich der Baulinien, die sich näher als 2,50 m an Grundstücksgrenzen befinden, nur Brandwände ohne Öffnungen zur Grenze gem. § 29 BauO LSA zur Ausführung kommen.

b) Abwägung:

Zu den bauordnungsrechtlichen Belangen fand eine Direktabstimmung mit der Vorhabenträgerin und der Bauaufsichtsbehörde statt. Einige Punkte der Stellungnahme können erst in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden, dies betrifft insbesondere die Belange des Brandschutzes und Rettungsverkehrs.

Die Grünflächen werden im B-Plan nur als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, da sich ansonsten das zulässige Maß der Bebauung nicht realisieren ließe. Im Vorhabenplan wird der Garten dargestellt.

Es ist im Planentwurf nur noch eine kurze Baulinie festgesetzt an der Baufläche E2 für die geplante Umnutzung des Feldsteingebäudes. Ansonsten wurden die Baulinien durch Baugrenzen ersetzt. Die Abstandsflächen müssen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden oder durch Baulasten mit den Nachbarn geregelt werden.

Zum Haltestellenausbau liegen noch keine Planungen vor. In der Begründung zum B-Plan ist auf die dann notwendige Abstimmung mit den MVB verwiesen. Die Belange des Rettungsverkehrs werden in der Baugenehmigungsphase zu berücksichtigen sein.

Der Müllsammelplatz soll in das Baufeld A integriert werden, dies ist in der Begründung ausgeführt. Die Fahrzeuge der Abfallwirtschaft werden das Gelände nicht befahren.

In die textlichen Festsetzungen wurde aufgenommen, dass nur in den Bauflächen A und H Einzelhandel bis 400 m² Verkaufsfläche zulässig ist (Übernahme aus B-Plan Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“).

Der Hinweis wurde an die Vorhabenträgerin weiter geleitet.

Es besteht nur noch eine kurze Baulinie in der Baufläche E2. Die Regelungen der Bauordnung sind zu beachten.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird gefolgt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Bürger, Behörden und sonstigen Träger 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			

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	
☐ bis 60 Tsd. € (Sammelposten)	
☐ > 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)	☐ Anlage Grundsatzbeschluss Nr. ☐ Anlage Kostenberechnung
☐ > 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)	☐ Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich ☐ 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 Annette Heinicke, Tel. Nr.: 540 5322	Unterschrift AL / FBL Heinz-Joachim Olbricht
---	---	---

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

Termin für die Beschlusskontrolle	24.04.2015
-----------------------------------	------------

Begründung:

Nach Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 455-2.1 „Schönebecker Straße 51“ vom 03.01.14 wurde die Planung erarbeitet. Eine Bürgerversammlung wurde als frühzeitige Information der Öffentlichkeit durchgeführt am 27.05.14. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Planentwurf beteiligt mit Schreiben vom 08.08.14 und mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 08.09.14.

Die Auswertung der aus diesem Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen führte zu Änderungen und Ergänzungen der Planung. Diese Auswertung soll mit der Zwischenabwägung beschlossen werden. Gleichzeitig sollen der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die öffentliche Auswertung beschlossen werden (DS0467/14).

Das Aufstellungsverfahren wird so fortgeführt.

Anlagen:

DS0466/14 Anlage 1: Abwägungskatalog