

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0513/15	Datum 28.10.2015
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	16.02.2016	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	08.03.2016	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	10.03.2016	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	17.03.2016	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Abwägung 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 und während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 (s. Abwägungskatalog S. 1):

- Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Bebauung und Nutzung auf die Nachbargrundstücke, insbesondere Martinstraße 21 (Einmauerung des Grundstückes, nicht zumutbare Verschattung)

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 (Reduzierung um ein Vollgeschoss gegenüber dem Vorentwurf 5/2014 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes).

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.2 Stellungnahme aus der Bürgerversammlung (s. Abwägungskatalog S. 1):

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.

- Bedenken gegenüber der Vorhabenplanung (teils gravierende Auswirkungen auf Nachbargrundstücke durch geplante bauliche Dichte, z.B. Blick auf ein fast 80 m langes Pultdach von den Anwohnern der Neuen Straße aus).
- Bedenken hinsichtlich der Stellplatzsituation (bereits erheblicher Parkdruck in den anliegenden Straßen)
Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze müssen auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden; Zweifel, ob die Planung dies entsprechend ermöglicht.
- Anregung: aus Sicht der Sanierungsziele sollten maximal zwei bis drei Geschosse auf dem Grundstück vorgesehen werden; die an der Nordseite geplanten Höhen (im Vorentwurf) werden deshalb nicht befürwortet.
- Bedenken bezüglich der Erschließung des Grundstückes nur über die Grundstückszufahrt von der Schönebecker Straße (Vielzahl der zukünftigen Grundstücksnutzer, Straßenbahnhaltestelle unmittelbar im Zufahrtsbereich).

b) Abwägung:

Durch den Erwerb des Grundstücks durch die Vorhabenträgerin sind auch deren wirtschaftliche und private 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.

Für die Bebauung im Bereich der bestehenden Grenzmauer an der Nordseite der Wohngrundstücke Neue Straße erfolgte eine Änderung an der Planung dahingehend, dass die Baulinie nicht mehr Gegenstand der Planung ist, sondern eine Baugrenze. Eine geplante Grenzbebauung erfordert somit eine nachbarliche Zustimmung mittels Baulasteintragung. Auch die Gebäudehöhen wurden hier anteilig zurückgenommen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wurden ebenfalls Veränderungen an der Vorhabenplanung vorgenommen - mit der Zielstellung eines für alle Beteiligten vertretbaren Kompromisses. Gebäudehöhen wurden hier reduziert und Abstände vergrößert.

Auch der Stellplatznachweis wurde überarbeitet.

Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass Baulinien durch Baugrenzen ersetzt wurden und die Höhe der baulichen Anlagen gegenüber dem zur Bürgerversammlung vorgestellten Planungsstand 5/2014 reduziert wurde. Im Einzelnen sind dies:

Baufläche E1 - Reduzierung von max. 9,5 m auf max. 7 m Höhe;

Baufläche E2 - Reduzierung bei einer Teilfläche von max. 14 m Höhe auf max. 8 m Höhe sowie Reduzierung bei einer weiteren Teilfläche von max. 7,5 m auf max. 4,3 m Höhe;

Baufläche F – Reduzierung bei drei Teilflächen von max. 10,5 m Höhe auf max. 7 m Höhe.

Die Erschließung über die bestehende Grundstückszufahrt wird für ausreichend erachtet.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.3 Stellungnahme aus der Bürgerversammlung (s. Abwägungskatalog S. 3):

a) Anregung, eine Durchquerungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer zwischen Karl-Schmidt-Straße und Schönebecker Straße zu schaffen

b) Abwägung:

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine private Fläche innerhalb eines städtischen Quartiers. Dieses Quartier ist allseitig von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben. Eine öffentliche Durchwegung über private Grundstücksflächen ist nicht erforderlich. Die Vorhabenträgerin plant einen ruhigen Gartenraum im rückwärtigen Teil des Grundstückes.

Beschluss 2.3: Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.4 Stellungnahme aus der Bürgerversammlung (s. Abwägungskatalog S. 3):

a) Bedenken bezüglich des geplanten Bildungsbereiches (erhebliche Geräusentwicklung, welche sich aufgrund der geschlossenen Bebauung an Martinstraße und Neuer Straße im Quartiersinneren fängt und die Anwohner belästigt)

b) Abwägung:

Es sind Bildungsveranstaltungen vorgesehen. Die von der Vorhabenträgerin geplante Bildungseinrichtung gehört planungsrechtlich zu den Anlagen für kulturelle Zwecke, die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind. Die Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO müssen nicht der Gebietsversorgung dienen, aber nach Art und Umfang der Eigenart des Gebiets entsprechen. Mit der geplanten Einrichtung wird die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes nicht gefährdet. Eine unzulässige Lärmentwicklung ist nicht zu befürchten.

Beschluss 2.4: Den Bedenken wird nicht gefolgt.

2.5 Stellungnahme aus der Bürgerversammlung (s. Abwägungskatalog S. 3):

a) Bedenken bezüglich der Zufahrtssituation im Haltestellenbereich (durch geplante intensive Grundstücksnutzung werden mögliche Probleme und Gefahren gesehen)

b) Abwägung:

Die MVB und die Straßenverkehrsbehörde wurden im weiteren Verfahren beteiligt. Die Grundstückszufahrt kann erhalten bleiben. Aufgrund der Haltestelle ist nur ein Rechtsausbiegen aus dem Grundstück möglich. Die Vorhabenplanung steht einem barrierefreien Ausbau der Straßenbahnhaltestelle nicht entgegen.

Beschluss 2.5: Den Bedenken wird nicht gefolgt.

2.6 Stellungnahme eines Anwohners vom 03.06.14 (s. Abwägungskatalog S. 4):

a) Bedenken bezüglich der geplanten intensiven baulichen Nutzung, der Fortbildungseinrichtung, der geplanten Anzahl der Appartements, der Gebäudehöhen und

der Verschattung des eigenen Grundstücks;
Hinweis auf frühere Planung und damals geplante öffentliche Durchwegung des Quartiers;
Hinweis auf Wertverlust bei Realisierung der Vorhabenplanung; Höhe der im Bestand vorhandenen Grenzbebauung sei tragbar

b) Abwägung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs wurden gegenüber dem Vorentwurf verändert im Sinne der Stellungnahme des Bürgers. Dennoch entsteht eine Beeinflussung seines Grundstückes, welche jedoch 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 Bebauungsplan wird ein Kompromiss hergestellt zwischen den wirtschaftlichen Belangen der Vorhabenträgerin und den allgemeinen Grundsätzen städtebaulicher Planung und den Sanierungszielen im Besonderen.

Im Vorentwurf 5/2014 war eine maximale Gebäudehöhe von 14 m lediglich im Anschluss an das vorhandene Hintergebäude Martinstraße 20 eingetragen; angrenzend an die Martinstraße 21 waren maximal 7,5 m vorgesehen. Im Plan zur Satzung wurden an dieser Stelle maximal 4,30 m festgesetzt (Teilfläche des Baugebietes E2).

Insgesamt wurde die Höhe der baulichen Anlagen gegenüber dem zur Bürgerversammlung vorgestellten Planungsstand 5/2014 wesentlich reduziert. Im Einzelnen sind dies:

Baufläche E1 - Reduzierung von max. 9,5 m auf max. 7 m Höhe;

Baufläche E2 - Reduzierung bei einer Teilfläche von max. 14 m Höhe auf max. 8 m Höhe sowie Reduzierung bei einer weiteren Teilfläche von max. 7,5 m auf max. 4,3 m Höhe;

Baufläche F – Reduzierung bei drei Teilflächen von max. 10,5 m Höhe auf max. 7 m Höhe.

Aufgrund der Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen im Anschluss an die Martinstraße 21 wird der Stellungnahme teilweise gefolgt.

Beschluss 2.6: Den Bedenken wird teilweise gefolgt.

2.7 Stellungnahme der Vorhabenträgerin vom 04.10.15 (s. Abwägungskatalog S. 10):

a) Anregung zur Schließung der Raumkante an der Schönebecker Straße nur teilweise mit einem Wohn- und Geschäftshaus, darüber hinaus mit einer großräumigen künstlerischen Installation

b) Abwägung:

Die Vorhabenträgerin hat eine Visualisierung erarbeiten lassen, wie sie die Raumkante an der Schönebecker Straße unter Erhalt der erforderlichen Grundstückszufahrt durch eine aufgeständerte solartechnische und künstlerische Installation mit Ausstellungsraum schließen möchte.

Im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr am 01.10.15 wurde diese Visualisierung gezeigt, die mehrheitlich zustimmend z. K. genommen wurde. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich vertraglich, nach Maßgabe der wirtschaftlichen Möglichkeiten eine derartige Lösung zu realisieren.

Beschluss 2.7: Der Anregung wird gefolgt.

2.8 (Fortsetzung) Stellungnahme der Vorhabenträgerin vom 04.10.15
(s. Abwägungskatalog S. 10):

- a) Forderung nach einer maximalen Bauhöhe von 8 m für die Baufläche E2, da das Bestandsgebäude bereits eine Höhe von ca. 4,30 m aufweist (einschließlich Obergeschoss sind maximal 8 m erforderlich)

b) Abwägung:

Aufgrund des geplanten Erhalts des Natursteingebäudes im Baufeld E2 regt die Vorhabenträgerin an, dort eine max. Höhe baulicher Anlagen von 8 m festzusetzen. Dieses bedeutet eine Änderung von max. 7 m (im ausgelegten Planentwurf) auf 8 m. Diese Erhöhung trägt nicht zur Verschattung der Nachbargrundstücke bei. Eine Teilfläche angrenzend zur Martinstraße 21 bleibt eingeschossig und wird mit einer max. Bauhöhe von 4,30 m festgesetzt. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen bleiben unberührt.

Beschluss 2.8: Der Anregung wird gefolgt.

2.9 (Fortsetzung) Stellungnahme der Vorhabenträgerin vom 04.10.15
(s. Abwägungskatalog S. 11):

- a) Forderung nach Zulassung von teilweise drei Vollgeschossen im Bereich der Baufläche E2, (keine zusätzliche Verschattung des Nachbargrundstücks; Möglichkeit einer differenzierteren städtebaulichen Gestalt)
Diese Anregung bezieht sich auf den Anbau an das sanierte Hintergebäude Martinstraße 20 und eine Teilfläche am südöstlichen Ende der Baufläche E2. Die Vorhabenträgerin verfolgt damit eine städtebauliche Differenzierung. Sie verweist auf die Umgebungsbebauung.
Die Vorhabenträgerin stellt dar, dass die von ihr avisierten zwei 3-geschossigen Bereiche der Baufläche E2 keine Verschattung auf das Nachbargrundstück hervorrufen. Dazu hat sie der Stellungnahme zusätzliche Ausführungen und zwei Fotos beigelegt.

b) Abwägung:

Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass im Umfeld 3- bis 5-geschossige Gebäude vorhanden sind.

Die Anregung einer stärkeren Differenzierung in der Gebäudehöhe innerhalb des Plangebietes wird vom Stadtrat gemäß Beschluss vom 09.07.15 nicht befürwortet.

Zwar wird der Darstellung der Vorhabenträgerin dahingehend gefolgt, dass mit der Erhöhung auf 3 Vollgeschosse in den beschriebenen Bereichen des Baufeldes E2 keine zusätzliche Verschattung auf das Nachbargrundstück Martinstraße 21 erfolgt, aber die städtebauliche Zielstellung des Stadtrates für die Bebauung des Quartierinnenbereiches besteht darin, nur im Bereich der Baufläche C drei Vollgeschosse zu ermöglichen (festgesetzte maximale Höhe von 10 m). Durch reduzierte Höhen und damit eine geringere Verdichtung des Blockinnenbereichs soll im Sinne der Sanierungsziele ein Ausgleich für die hochverdichteten Blockrandbereiche geschaffen werden.

Beschluss 2.9: Der Anregung wird nicht gefolgt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, vom 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					
<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"/>			<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.	
<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung	
<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich	
<input type="checkbox"/>			<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 Frau Dr. Perlich	Unterschrift AL / FBL Frau Grosche
--------------------------------------	----	------------------------------------	---------------------------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r)	VI	i.A. Hr. Neumann Unterschrift Herr Dr. Scheidemann
---------------------------------------	----	---

Termin für die Beschlusskontrolle	21.04.2016
-----------------------------------	------------

Begründung:

Am 23.01.2014 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die Einleitung des Satzungsverfahrens für das Vorhaben „Schönebecker Straße 51“ beschlossen.

Nach dem Beschluss des Stadtrates am 09.07.2015 über den Entwurf und die öffentliche Auslegung wurde der Planentwurf vom 04.09.2015 bis zum 05.10.2015 öffentlich ausgelegt.

Im Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 455-2.1 war vom Stadtrat festgelegt worden, dass die Baufelder F und E2 hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen auf maximal 7 m beschränkt werden. In dieser Form wurde der Bebauungsplan ausgelegt. In der Abwägung der eingereichten Stellungnahmen wurde für das Baufeld E 2 nunmehr eine Höhe von 8 m festgelegt. Diese Höhe war auch im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr am 01.10.2015 von der Amtsleiterin des Stadtplanungsamtes den Stadträten vorgestellt worden.

Die Auswertung der aus den Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen führte zu weiteren Änderungen und Ergänzungen der Planung. Die Änderungen betreffen insbesondere das Maß der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Stellplatzbilanzierung im Rahmen der Vorhabenplanung.

Die vorliegende Drucksache behandelt die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von Trägern öffentlicher Belange in Vorbereitung des Satzungsbeschlusses (s. nachfolgende Drucksache DS0514/15).

Anlagen:

DS0513/15 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen (Abwägungskatalog)