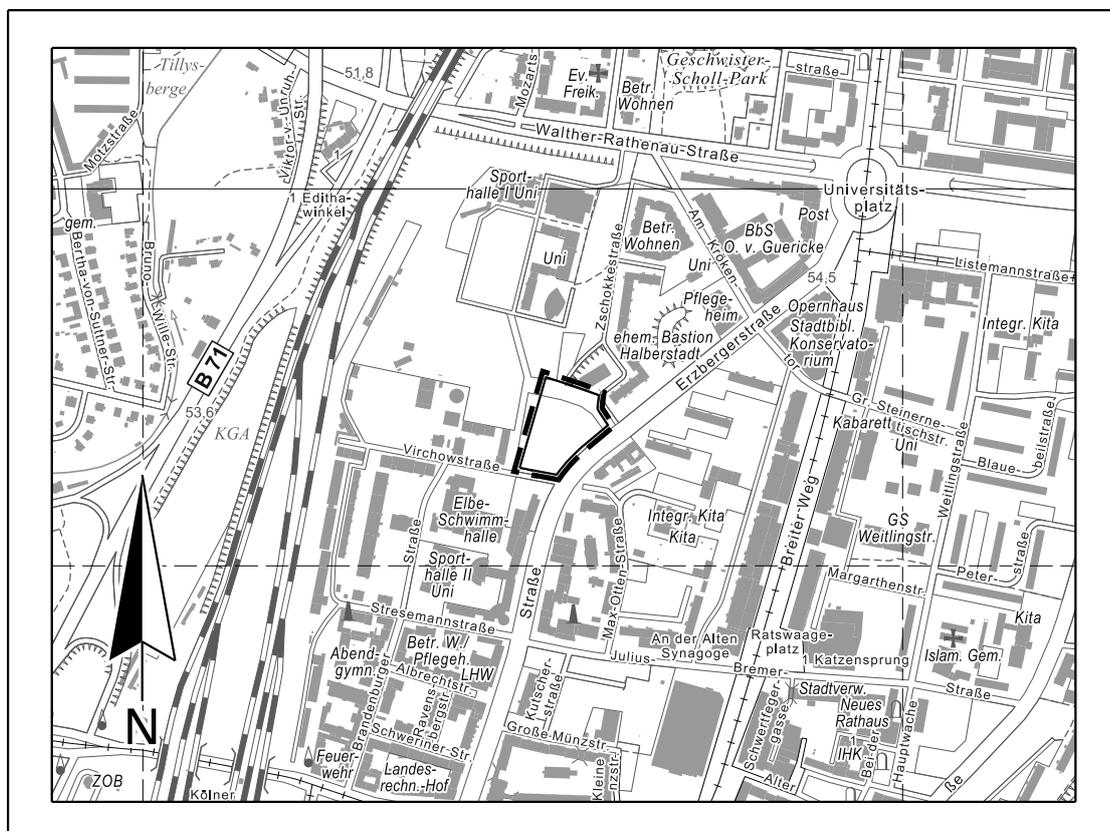


Begründung zum Entwurf zum einfachen Bebauungsplan Nr. 230-4 ERZBERGERSTRASSE - LUISENTURM

Stand: Februar 2017



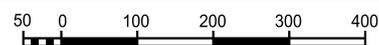
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 12/2016

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Planung	2
4. Aufstellungsverfahren	3
5. Übergeordnete Planungen.....	3
6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand.....	3
6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung	4
6.3. Verkehr	4
6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur	4
6.5. Grünflächen / Vegetation.....	4
6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen.....	4
6.7. Boden, Baugrund, Altlasten	5
6.8. Leitungen/ Baulasten / Wegerechte /	5
6.9. Eigentumsverhältnisse.....	5
7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
7.1. Städtebauliches Konzept.....	5
7.2. Maß der baulichen Nutzung	5
7.3. überbaubare Grundstücksfläche	6
7.9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	6
8. Umweltrechtliche Belange	7
9. Planverwirklichung.....	8
10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten	8
11. Anlagen	8

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- die Baunutzungsverordnung - Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB dar und enthält ausschließlich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Höhe) und zu Baugrenzen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

2. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Stadtteils Altstadt. Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen.

Auf dem Grundstück befanden sich bis zum Jahr 2005 zwei 16-geschossige Solitärbauten. Die Gebäude prägten die Sichtachse von der Otto-von-Guericke-Straße/ Erzbergerstraße und bildeten einen signifikanten Orientierungspunkt innerhalb der nördlichen Innenstadt. Der Erhalt wäre aus städtebaulicher und stadtgeschichtlicher Sicht wünschenswert gewesen. Die Sanierung und Umnutzung zu einem Hotel oder zu einer anderweitigen Nutzung scheiterte seinerzeit an wirtschaftlichen Zwängen.

Nach dem Abriss setzte sich der Eigentümer mit einer möglichen Neubebauung unter Berücksichtigung aktueller wirtschaftlicher und städtebaulicher Rahmenbedingungen auseinander. Nach Beratung des eingereichten Konzeptes im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr wurde am 06. Oktober 2008 ein Bauvorbescheid für die sogenannte „Blaue Bastion“ erteilt. Die Planung enthielt die Errichtung eines vorwiegend straßenbegleitenden Wohn- und Geschäftshauses mit einer 14-geschossigen punktuellen Eckbetonung. Eine Umsetzung erfolgte jedoch nicht. Der Bauvorbescheid wurde regelmäßig verlängert.

Der jetzige Eigentümer möchte ab dem Jahr 2018 eine Bebauung an diesem Standort realisieren und hat die Planungen angepasst. Diese wurden in Variantenvorschlägen dem Gestaltungsbeirat am 16. März 2016 zur Diskussion vorgelegt. Der durch den Bauherren inzwischen weiter qualifizierte Entwurf des Büros Sattler & Träger Architekten GmbH wurde als überzeugende städtebauliche Lösung beurteilt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr hat die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates in seiner Sitzung am 14.04.2016 zur Kenntnis genommen.

Der aktuelle Entwurf sieht eine 20-geschossige Eckbetonung vor. Die Wiederherstellung des städtebaulichen Identifikationspunktes in der Sichtachse der Otto-von-Guericke-Straße ist stadtgestalterisch wünschenswert. Die Überhöhung überschreitet jedoch den Rahmen des Bauvorbescheides und auch den Rahmen der Umgebungsbebauung, so dass eine Genehmigung auf der Grundlage des § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung) nicht erteilt werden kann. Die Abstandsflächen tangieren teilweise benachbarte Grundstücke. Die

Betroffenen und deren Belange können nur im Bauleitplanverfahren ermittelt und sachgerecht abgewogen werden.

Aus diesem Grund ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

4. Aufstellungsverfahren

Die Planaufstellung ist grundsätzlich ein mehrstufiger Prozess nach Maßgabe des Baugesetzbuches und unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie verschiedener anderer Planungsträger und Behörden.

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Höhe) und zu Baugrenzen. Er soll als sogenannter einfacher Bebauungsplan im unbepflanzten Innenbereich aufgestellt werden. Der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert. Es ist kein Vorhaben beabsichtigt, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Damit kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und Behörden verzichtet werden. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes und über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung erfolgt aufgrund des vorgenannten Verzichts zeitgleich.

Weiterhin wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung zur Satzung abgesehen.

5. Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als Mischbaufläche ausgewiesen.

Der einfache Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Deren Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Somit wird das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB nicht berührt.

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

Das Plangebiet war historisch betrachtet Bestandteil der Ende des 17. bis Anfang des 18. Jahrhunderts errichteten Bastion Halberstadt und stellte einen wichtigen Posten der preußischen Festungsanlagen dar. Nachdem mit der kaiserlichen Kabinettsorder vom 8. Dezember 1886 der allgemeine Rückbau der Festungen in Deutschland beschlossen worden war, erfolgte um 1890 auch der Abriss der Bastion Halberstadt. Reste sind nördlich des Plangebietes auf der Westseite der Erzberger Straße noch vorhanden. Aus dem heutigen Straßenverlauf (Biegung zwischen Otto-von-Guericke Straße und Erzbergerstraße) ist die Lage der Bastion noch ablesbar. In den 1970er Jahren erfolgte die Bebauung eben dieser Biegung im Straßenverlauf mit zwei markanten 16-geschossigen Wohnhäusern. Die Gebäude prägten mehrere Jahrzehnte die Sichtachse Otto-von-Guericke-Straße/Erzbergerstraße und bildeten damit einen signifikanten Orientierungspunkt innerhalb der Innenstadt. Der Erhalt wäre aus städtebaulicher und stadthistorischer Sicht wünschenswert gewesen. Die Sanierung und Umnutzung scheiterte jedoch seinerzeit an wirtschaftlichen Zwängen.

Seit 2005 stellt sich das Gebiet als Brachfläche mit einer Zwischennutzung als Parkplatz dar.

6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet Nr. 230-4 „Erzberger Straße – Luisenturm“ liegt im Zentrum der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Altstadt und umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha.

Es wird umgrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 10001 der Flur 164,
- im Osten durch die Westseite der Erzbergerstraße (Westgrenze des Flurstücks 10000 der Flur 164),
- im Süden durch die Nordseite der Virchowstraße (Nordgrenze des Flurstücks 158/40 der Flur 164) und
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 3/1 und die Ostgrenze des Flurstücks 2/12 der Flur 165.

Östlich an das Plangebiet grenzt der ehemalige Schrote Exerzierplatz, eine ca. 2 ha große Brachfläche. Für das Gebiet existiert ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 230-3 „Virchowstraße“ mit dem Planungsziel einer Wohn- und Mischnutzung. Das Verfahren befindet sich derzeit im Stadium Vorentwurf.

6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung

Das Plangebiet ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohngebäude, Anlagen der Verwaltung, Büro- und Gewerbenutzung sowie soziale und sportliche Einrichtungen. Die Zuordnung zu einem Baugebiet der Baunutzungsverordnung ist nicht möglich. Es handelt sich um eine sogenannte Gemengelage.

Hinsichtlich des Maßes der näheren Umgebung herrscht eine vier bis siebengeschossige Bebauung vor. Zwischen Erzbergerstraße und Breitem Weg befinden sich drei achtgeschossige Wohngebäude aus den 1970er Jahren. Diese, sowohl aus den Baufuchten als auch aus der vorherrschenden Höhe herausgerissenen Gebäude, brechen den Maßstab der näheren Umgebung und besitzen dadurch keine Vorbildfunktion bei der planungsrechtlichen Beurteilung der entstehenden Neubebauung.

6.3. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Virchowstraße äußerlich erschlossen. Eine direkte Zufahrt von der Erzbergerstraße ist nicht angestrebt. Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 230-3 „Virchowstraße“ besteht das Planungsziel, zum gegebenen Zeitpunkt eine gemeinsame Zufahrt mit dem Bebauungsplan Nr. 230-4 „Erzberger Straße – Luisenturm“ einzurichten.

6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur

Das Gebiet weist durch seine Lage eine hervorragende Infrastruktur auf. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertageseinrichtungen oder Spielplätze sind zu Fuß oder mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar.

Das Plangebiet kann an die städtische Abfallentsorgung angeschlossen werden.

6.5. Grünflächen / Vegetation

Das Gebiet wird derzeit als Parkplatz zwischengenutzt. Ein Bewuchs ist derzeit nur in Form weniger Bäume im Bereich Virchowstraße/ Erzbergerstraße zu verzeichnen.

6.6. Denkmalschutz, Archäologie

Das Plangebiet liegt innerhalb eines archäologischen Flächendenkmals gem. § 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkmSchG LSA . Es ist mit umfangreicher Substanz an archäologischen Funden zu rechnen. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten können archäologische Grabungen erforderlich werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

6.7. Boden, Baugrund, Altlasten

Die in der Kartengrundlage eingetragenen Höhenangaben sind Höhen über NHN. Die Bodenhöhen liegen bei ca. 54.70 – 55.50 m über NHN. Das Gelände besitzt ein Gefälle Richtung Süden.

Es bestehen keine Kenntnisse über Altlasten.

Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft, 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten muss Kontakt aufgenommen werden mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr.

6.8. Leitungen/ Baulasten / Wegerechte /

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden erfolgt eine Abfrage zum Leitungsbestand, Baulasten und Wegerechten.

6.9. Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum der MWG Wohnungsbaugenossenschaft e.G. Magdeburg.

7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Höhe) und zu Baugrenzen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Der aktuelle Entwurf einer Bebauung für das Grundstück sieht eine 20-geschossige Eckbetonung vor. Die Wiederherstellung des städtebaulichen Identifikationspunktes in der der Sichtachse der Otto-von-Guericke-Straße ist stadtgestalterisch wünschenswert. Der einfache Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines 20-geschossigen Gebäudes an dieser prägnanten Stelle schaffen.

Die im Bebauungsplan nicht definierten Festsetzungen zu

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Bauweise,
- überbaubare Grundstücksfläche und
- Erschließung

regelt § 34 BauGB.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Höhe

Gemäß dem städtebaulichen Grundkonzept des Bebauungsplanes wird an der Kreuzung Virchowstraße/ Erzbergerstraße eine 20- bzw. 19-geschossige Bebauung zugelassen. Dies entspricht einer Gebäudeoberkante (OK) von 63 m bzw. 60,3 m.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt das Maß 54,90 m über Normalhöhennull (NHN).

Die starke Betonung der Ecksituation soll den verloren gegangenen Identifikationspunkt in der Sichtachse der Otto-von-Guericke-Straße wiederherstellen. Der Straßenverlauf besitzt an dieser Stelle eine markante Biegung, welcher aus der Lage der ehemaligen Bastion Halberstadt (siehe 6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand) entstanden ist. Sowohl vom Universitätsplatz als auch vom City Carré aus trifft der Blick des Betrachters auf diese Stelle. Das Gebäude setzt durch seine markante Höhe einen städtebaulich wichtigen Orientierungspunkt.

Die übrigen Gebäudeteile orientieren sich mit ihrer Höhe und Geschossigkeit an der Umgebungsbebauung. Anders als die Bebauung aus den 1970er Jahren wird so nicht nur ein Solitär ohne Umgebungsbezug errichtet. Die flankierenden Gebäudeteile bilden den Übergang zur benachbarten Bebauung, definieren den Straßenraum und sind so ein wesentlicher Teil der Stadtreparatur.

7.3. überbaubare Grundstücksfläche

Der einfache Bebauungsplan definiert Baufelder über Baugrenzen. Diese orientieren sich an dem Straßenverlauf.

Durch die Bebauung der Randbereiche des Grundstückes werden die Straßenräume der Virchow- und Erzbergerstraße definiert und die öffentlichen urbanen Bereiche von den privaten Rückzugsbereichen getrennt.

Die Gebäudeteile rücken von der Grundstücksgrenze und damit von der Gehwegkante ca. 10 m ab. Die Bauflucht vermittelt zwischen dem Gebäude Otto-von-Guericke-Straße 4 (Oberfinanzdirektion), welches ca. 3 m abrückt, und dem Gebäude Erzbergerstraße 10-13, welches ca. 16 m von der Gehwegkante zurückgesetzt ist. Gleichzeitig wird durch das Einrücken der flankierenden Gebäudeteile die Wirkung des Turmes im Eckbereich noch erhöht.

7.9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Folgende Inhalte werden gem. § 9 (6) BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:

Im Bebauungsplan / Planteil B werden Hinweise auf den bestehenden Kampfmittelverdacht und unerwartet freigelegte archäologische Funde und das Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen gegeben. Diese Hinweise gelten grundsätzlich für das gesamte Stadtgebiet.

- Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft. 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten muss Kontakt mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr, aufgenommen werden
- Sollten bei Erdarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel. 540-2719). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.
- Der Hinweis Archäologische Bodenfunde verweist auf die Pflichten nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird im Planteil B unter Hinweise auf die gültige Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg verwiesen. § 5 Abs. 2 der Entwässerungssatzung regelt, dass Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern ist. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg konkretisiert mit dieser Regelung die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 79b Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA) zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

8. Umweltrechtliche Belange

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Höhe) und zu Baugrenzen. Er soll als sogenannter einfacher Bebauungsplan im unbeplanten Innenbereich aufgestellt werden. Der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert. Es ist kein Vorhaben beabsichtigt, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Damit kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung zur Satzung abgesehen werden.

Durch die Planaufstellung werden keine umweltrechtlichen Belange wesentlich berührt. Es bestehen keine Schutzgebiete.

Baumschutz

Durch die Lage des Baufeldes für das Eckgebäude entsteht ein Konflikt zu dem dort vorhandenen Baumbestand. Das Vorhaben nimmt die städtebaulich gewünschte Betonung der Sichtachse Otto-von-Guericke-Straße auf. Dazu ist es erforderlich, dass sich das dominante Eckgebäude (Luisenturm) möglichst nah an den Kreuzungsbereich orientiert. Bei Realisierung des geplanten Vorhabens können damit die Bäume nicht erhalten werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Fällantrag zu stellen, über welchen die untere Naturschutzbehörde entscheidet.

Artenschutz

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes regelt insbesondere § 39 Abs. 5 BNatSchG die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September). So wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden.

Die gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1-4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG sind zu berücksichtigen. Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und / oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitate bzw. Standorte ausüben kann.

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich zwar vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung. Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen.

Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange bezogen auf den einfachen Bebauungsplan Nr. 230-4 „Erzbergerstraße – Luisenturm“ kann nicht festgestellt werden.

Die Betroffenheit sonstiger naturschutzrechtlicher Sondergebiete und –objekte, wie Flora-Fauna-Habitat Schutzgebiete, geschützte Biotope nach § 30 NatSchG LSA, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete ist nicht bekannt.

9. Planverwirklichung

Die Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes werden ausschließlich durch den privaten Eigentümer erbracht. Bodenordnende Maßnahmen sowie die Herrichtung öffentlicher Erschließungsanlagen sind nicht notwendig.

10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Die Bebauung trägt insgesamt zur Stadtreparatur bei und beseitigt eine innerstädtische Brache. Die Errichtung des Turmes schafft einen Identifikationspunkt in der nördlichen Innenstadt und trägt durch seine damit verbundene Baumasse zur Urbanisierung der Otto-von-Guericke-Straße und Erzbergerstraße bei. Die markante Bebauung kann auch einen positiven Impuls für die westlich angrenzende Brachfläche und für die Entwicklung des Quartiers Brandenburger Straße geben.

Durch die Höhe des Eckgebäudes können die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Diese dürfen nur bis zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen reichen und andere Abstandsflächen nicht überdecken. Nach § 6 Abs. 5 BauO LSA beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 der Gebäudehöhe. Im Bereich der Virchowstraße überdecken die Abstandsflächen die gesamte öffentliche Straße sowie einige Meter des Nachbargrundstückes. Allerdings überschneiden sie sich nicht mit den Abstandsflächen des Nachbargebäudes, da dieses etliche Meter von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet wurde. Zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Belichtung, Belüftung, Sozialabstände sollten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften eingehalten werden. Gemäß § 6 Abs. 5 BauO LSA kann die Gemeinde durch Satzung von den sonstigen bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen abweichende Regelungen treffen.

Die städtebaulichen Gründe hierfür liegen vor (vgl. 7.2 Maß der baulichen Nutzung). Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt, da keine Überschneidung mit Abstandsflächen benachbarter Gebäude erfolgt.

Die Realisierung des Turmes ist aufgrund der Abstandsflächen, welche auf das Nachbargrundstück Otto-von-Guericke-Straße 4 fallen, von dessen Zustimmung abhängig. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Eintragung einer Baulast erforderlich.

Folgekosten für die Gemeinde entstehen durch den Bebauungsplan nicht.

11. Anlagen

Anlage 1 Visualisierung „Luisenturm“ / Büro Sattler + Träger Architekten GmbH





