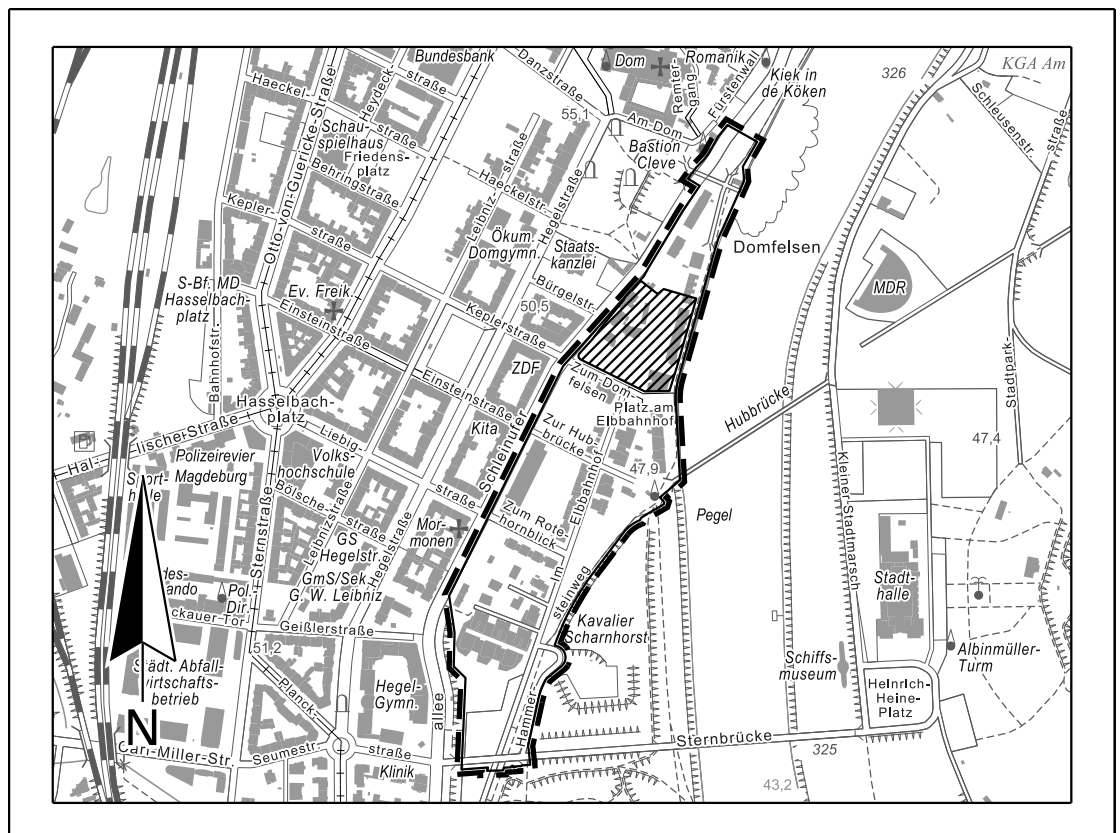


Begründung zum Entwurf der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 242-1A ELBBAHNHOF, in einem Teilbereich Stand: Mai 2017



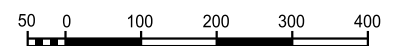
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 04/2017

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung	2
3. Übergeordnete Planungen.....	2
4. Aufstellungsverfahren	3
5. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand	3
5.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
5.2. Verkehr	4
5.3. Eigentumsverhältnisse.....	4
6. Begründung der Festsetzungen.....	4
6.1. Öffentliche Verkehrsfläche.....	4
6.2. Private Verkehrsfläche	5
7. Umweltrechtliche Belange	5
8. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten	5

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.

2. Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 242-1 A „Elbbahnhof“ befindet sich im Stadtteil Altstadt. Der Bebauungsplan, dessen Satzung am 30.06.2005 Rechtskraft erlangte, ist weitestgehend umgesetzt.

Mit der im Jahr 2015 durchgeführten 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Entbehrlichkeit einer ursprünglich als „Busparkplatz“ festgesetzten Fläche nördlich der Straße Zum Domfelsen festgestellt. Das Grundstück wurde als Mischgebiet (MI 14) ausgewiesen und zwischenzeitlich von der Landeshauptstadt Magdeburg zum Ziel der Bebauung veräußert. Unberücksichtigt blieb dabei die östlich angrenzende Verkehrsfläche, welche als öffentliche Zufahrt zum Busparkplatz dienen sollte (Teilbereich des Straßenflurstückes 10048 der Flur 142 – Straße Im Elbbahnhof). Diese Teilfläche hat durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ihre Funktion als öffentliche Zufahrt verloren und soll nun an den angrenzenden Eigentümer veräußert werden.

Vor der Veräußerung muss die Entbehrlichkeit über ein Beteiligungsverfahren geprüft werden.

Die betroffene Teilfläche ist laut rechtsverbindlichem Bebauungsplan Bestandteil einer inneren Erschließung des Gebietes, so dass der Abschnitt nicht gesondert betrachtet werden kann. Daher wird gleichzeitig der Entfall der nördlich angrenzenden Privatstraße geprüft. Da die Überfahrtsrechte hier bereits grundbuchlich gesichert sind und auch in der Örtlichkeit realisiert wurden, wird die Festsetzung der Privatstraße ebenfalls als entbehrlich angesehen. Der Entfall der Privatstraße muss über ein Beteiligungsverfahren geprüft werden.

Die vorgenannten Gründe erfordern eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Durch die vorgesehenen Änderungen einzelner Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

3. Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes steht nicht im Widerspruch zu den Zielen des Flächennutzungsplanes und wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Belange der Raumordnung und Landesplanung sowie benachbarter Gemeinden werden von der Änderung nicht berührt.

4. Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss-Nr. 507-14(IV)05 am 09.06.2005 die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 A „Elbbahnhof/ Südliches Stadtzentrum“ Teilbereich A beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 30.06.2005 im Amtsblatt Nr. 19 öffentlich bekannt gemacht. Damit erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft.

Der Bebauungsplan durchlief ab dem Jahr 2007 ein erstes Änderungsverfahren, welches mit Veröffentlichung der Satzung am 17.09.2010 seinen Abschluss fand. Mit dem Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung erfolgte die Umbenennung in Bebauungsplan Nr. 242-1A „Elbbahnhof“. Die 2. Änderung erlangte bislang keine Rechtskraft. Die 3. Änderung umfasste den Entfall des öffentlichen Touristenparkplatzes entlang der Straße Zum Domfelsen. Die Fläche wurde neu als Mischgebiet MI 14 definiert. Rechtskraft erlangte die 3. Änderung mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 4 am 05.02.2016.

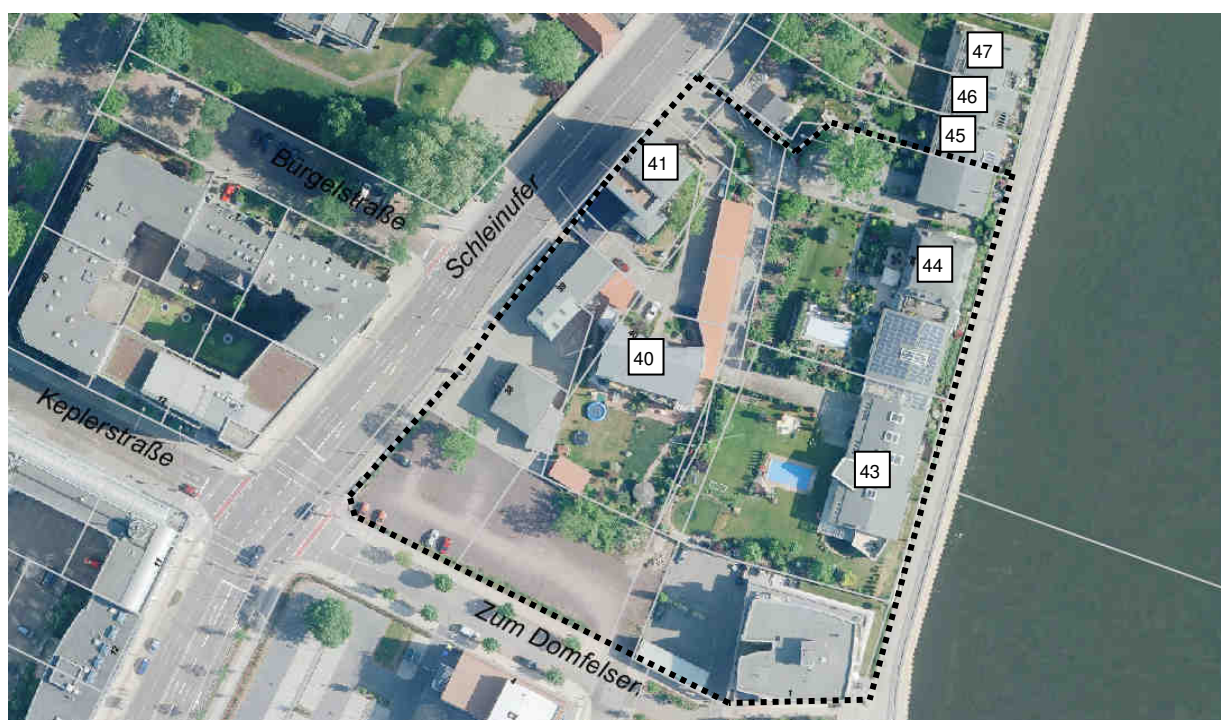
Der Einleitungsbeschluss zur 4. Änderung soll parallel mit dem Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung erfolgen.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB sind die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch bei deren Änderung anzuwenden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242-1 A „Elbbahnhof“ berührt nicht die Grundzüge der Planung. Weiterhin wird hierdurch weder die Zulässigkeit eines Vorhabens mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete vor. Somit wird das vereinfachte Verfahren unter Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und des Umweltberichts angewendet (§ 13 BauGB).

Sofern der Entwurf vom Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg bestätigt wird, erfolgt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

5. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

Die Rahmenbedingungen bezogen auf die Nutzungs- und Baustruktur der Umgebung haben sich gegenüber dem Stand der Rechtskraft der letzten Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert. Der Änderungsbereich ist bis auf die Mischgebietsflächen MI 4 und MI 14 (Bereich der 3. Änderung) vollständig bebaut.



5.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet Nr. 242-1A „Elbbahnhof“ liegt im Zentrum der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Altstadt.

Der Änderungsbereich befindet sich in der Flur 142 und wird umgrenzt:

- im Norden durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 10094, 10095, 10096 sowie der nördlichen Begrenzung des Flurstückes 10197,
- im Osten durch die Westbegrenzung der Elbuferpromenade,
- im Süden durch die nördliche Begrenzung des Gehweges des Platzes am Elbufer sowie der Straße Zum Domfelsen,
- im Westen durch die östliche Gehwegkante des Schleinufer.

5.2. Verkehr

Südlich an den Änderungsbereich angrenzend befindet sich die fertig hergestellte Straße Zum Domfelsen. Laut rechtsverbindlichem Bebauungsplan soll nördlich eine öffentliche/ private Erschließungsstraße mit einer Breite von 6,5 m anschließen. Ein ca. 30 m langes Teilstück ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und sollte die Erschließung des Busparkplatzes sowie der nördlich angrenzenden Grundstücke sicherstellen.

Der im Bebauungsplan als Privatstraße festgesetzte Abschnitt sollte ebenfalls der Erschließung der anliegenden Grundstücke dienen. An der festgesetzten Privatstraße liegen jedoch tatsächlich lediglich zwei Grundstücke an (Schleinufer 43 und 44), so dass diese als Grundstückszufahrt realisiert wurde. Es besteht ein im Grundbuch gesichertes Überfahrtsrecht.

Die Erschließung der Grundstücke Schleinufer 40, 41, 45, 46, 47 erfolgt über eine gesonderte, parallel zum Schleinufer verlaufende Privatstraße.

5.3. Eigentumsverhältnisse

Die von der Änderung betroffene Teilfläche des Straßenflurstückes 10048 der Flur 142 befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg. Die übrige zum Entfall vorgesehene private Verkehrsfläche befindet sich in privatem Eigentum.

6. Begründung der Festsetzungen

Die 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 241-1 A „Elbbahnhof“ umfasst:

- die Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Mischgebiet MI 14 und MI 12 in ein Mischgebiet sowie
- die Änderung der privaten Verkehrsfläche zwischen Mischgebiet MI 11 und MI 3 in ein Mischgebiet.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

6.1. Öffentliche Verkehrsfläche

Mit der im Jahr 2015 durchgeführten 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Entbehrlichkeit einer ursprünglich als „Busparkplatz“ festgesetzten Fläche nördlich der Straße zum Domfelsen festgestellt. Das Grundstück wurde als Mischgebiet (MI 14) ausgewiesen und zwischenzeitlich von der Landeshauptstadt Magdeburg zum Ziel der Bebauung veräußert. Unberücksichtigt blieb dabei die östlich angrenzende Verkehrsfläche, welche als öffentliche Zufahrt zum Busparkplatz dienen sollte (Teilbereich des Straßenflurstückes 10048, Flur 142 – Straße Im Elbbahnhof). Diese Teilfläche hat durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ihre

Funktion als öffentliche Zufahrt verloren und soll nun an den angrenzenden Eigentümer veräußert werden. Die Fläche wird damit Bestandteil des Baugrundstückes und soll analog den angrenzenden Baufeldern als Mischgebiet ausgewiesen werden. Da über diese Fläche die Zufahrt der Feuerwehr für das Baufeld MI 13 abgesichert wird, muss ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt werden. Der Leitungsbestand wird hierüber ebenfalls gesichert.

6.2. Private Verkehrsfläche

Die unter 6.1 genannte öffentliche Verkehrsfläche ist laut rechtsverbindlichem Bebauungsplan auch Bestandteil einer inneren Erschließung des Gebietes, so dass der Abschnitt nicht gesondert betrachtet werden kann. Daher wird gleichzeitig die Notwendigkeit der Privatstraße geprüft. Die innere private Erschließung dient lediglich zwei Grundstücken und wurde daher nur als Grundstückszufahrt realisiert. Die Fläche wird analog den angrenzenden Baufeldern als Mischgebiet ausgewiesen.

Ein Überfahrtsrecht ist grundbuchlich gesichert so dass eine Festsetzung als private Erschließungsstraße entbehrlich ist.

Die Baugrenzen bleiben unverändert bestehen.

7. Umweltrechtliche Belange

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242-1A „Elbbahnhof“ berührt keine umweltrechtlichen Belange.

8. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Aufgrund der bereits stattgefundenen grundbuchlichen Sicherung der Zufahrten entstehen durch den Entfall der privaten Erschließungsstraße keine Nachteile für die betroffenen Grundstückseigentümer.

Die Landeshauptstadt Magdeburg kann nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auf die Herstellung der ursprünglich geplanten öffentlichen Erschließungsstraße verzichten womit auch Folgekosten entfallen. Die nicht benötigte Teilfläche von 192 m² kann mit der Rechtskraft der 4. Änderung des Bebauungsplanes veräußert werden.

Es entstehen keine zusätzlichen Folgekosten für die Landeshauptstadt Magdeburg.