

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -  Dezernat VI                      Amt 61	<b>Drucksache</b> DS0028/03	<b>Datum</b> 21.01.2003
---	--------------------------------	----------------------------

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Ö	N	Beschlussvorschlag		
				angenommen	abgelehnt	geändert
Der Oberbürgermeister Ausschuss f. Stadtentw., Bau und Verkehr Umweltausschuss	28.10.2003 20.11.2003 02.12.2003	 X X	X  	X  	  	  

<b>beschließendes Gremium</b> Stadtrat	08.01.2004	X		X	
---	------------	---	--	---	--

<b>beteiligte Ämter</b> 31, 60, 63, 66, OR Pechau	Beteiligung des RPA KFP	Ja	Nein
			[X] [X]

**Kurztitel:**

**Behandlung der Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 74-4 "Am See-Pechau"**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und der vereinfachten Änderung nach § 3 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 74-4 "Am See-Pechau" und der dazugehörigen Begründung von Bürgern und in den Stellungnahmen der nach § 4 Abs. 1 und 4 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gem. § 1 Abs. 6 und § 3 Abs. 2 BauGB mit folgendem Ergebnis geprüft.
  - 1.1 Der Berücksichtigung von Anregungen und Hinweisen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt. Die Abwägung (Anlage zu dieser Drucksache) wird gebilligt.
  - 1.2 Zur Behandlung der Anregungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange, die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes und der dazugehörigen Begründung zum Bebauungsplan Nr. 74-4 "Am See-Pechau" vorgebracht wurden, ergehen folgende Einzelbeschlüsse :
    - 1.2.1 Reiner Stierholz, Am See 13, 39221 Magdeburg, Schreiben vom 23.01.01 (Abwägungskatalog S. 1, 2 u.3)

## a) Anregung

1. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht bei einer reinen Wohnnutzung der Grundstücke nicht dem dörflichen Charakter des Ortsteiles Pechau und muss auf 0,3 reduziert werden.
2. Mittelkronige Laubbäume schränken die Nutzung der Garten- und Grünflächen erheblich ein. Es wird empfohlen, die Laubpflanzungen an den Rändern des Biotops zu realisieren.
3. Die Aussage, dass die ortstypische Farbe der Dacheindeckung in Pechau Rot sei, ist nicht richtig. Es sollte lediglich eine Empfehlung in die Begründung aufgenommen werden.
4. Im Dorfgebiet sind Verblendfassaden aus Erzeugnissen mit weißen, grauen und schwarzen Farbnuancen sowie glasierte Ziegel und Steine nicht vorhanden. Sie sollten über den B-Plan ausgeschlossen werden. Holz als Fassadenmaterial ist ortsuntypisch und sollte ebenfalls ausgeschlossen werden

## b) Abwägung

1. Ziel ist die Erhaltung und Fortentwicklung der dörflichen Struktur.  
Auch den zunehmend verdrängten dorftypischen Nutzungen (Landwirtschaft, nicht störendes Gewerbe) soll die Möglichkeiten der Erweiterung erhalten bleiben. Im ländlichen Raum ist seit einigen Jahrzehnten ein Strukturwandel zu beobachten. Die vorwiegend landwirtschaftlich geprägten Dorfgebiete wandeln sich im Laufe der Zeit in Mischstrukturen zwischen Wohnen und Landwirtschaft. Pechau ist ebenfalls von einem hohen Wohnanteil geprägt.  
Um sich dem unvermeidlichen Wandel zu öffnen, werden bestimmte Nutzungen, welche inzwischen ortsuntypisch sind und den hohen Wohnanteil stören könnten, für das Baugebiet ausgeschlossen.  
Bezüglich der Grundflächenzahl lässt die BauNVO eine Überschreitung durch Garagen u. Stellplätze sowie Nebenanlagen von 50 % zu. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 liegt die Überschreitungsmöglichkeit somit bei einer max. GRZ von 0,6. Dieser Wert entspricht der Obergrenze, welche in § 17 Abs. 1 BauNVO für Dorfgebiete genannt wird.  
Die reduzierte Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 soll den Überbauungsgrad einschränken und das Defizit der relativ kleinen Grundstücke ausgleichen.  
Auf einem Grundstück mit bspw. 300 qm dürften max. ca. 120 qm<sup>2</sup> überbaut werden. Eine Reduzierung der GRZ auf 0,3 mit geringfügiger Überschreitung ist praxisfern.
2. Die Festsetzung "mittelkronig" wird durch "kleinkronig" ersetzt.  
Ein Ausweichen auf die Randbereiche ist nicht möglich, da es sich hierbei um private Flächen handelt.
3. Die örtliche Bauvorschrift wird dahingehend geändert. Es wird eine Empfehlung in die Begründung aufgenommen.
4. Pechau nimmt am Gestaltungswettbewerb "Unser Dorf soll schöner werden" teil. Im Rahmen dieser Maßnahme wurden Kriterien für die Förderfähigkeit festgelegt. Das Erscheinungsbild des Ortes wurde analysiert. Zur Weiterentwicklung der vorhandenen Struktur, wurden diese Kriterien in die örtliche Bauvorschrift übernommen. Die Festlegung zur Fassade werden beibehalten.

## c) Beschluss 1.2.1: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

1.2.2 Ortschaftsrat Pechau, Schreiben vom 24.01.2002  
(Abwägungskatalog S. 9, 10 u. 11)

a) Anregung

- 1 Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht nicht dem dörflichen Charakter des Altdorfes Pechau und muss auf 0,3 reduziert werden. Eine Überschreitung der GRZ von 0,3 sollte bei max. 4 Grundstücken bis 50 von Hundert, sonst bis max. 0,4 (Nebenanlagen für die Gartennutzung) zugelassen werden.
2. Ein Parken an der Nordseite dieser Straße sollte während der Bauphase und darüber hinaus bis zur Einfahrt der Straße am Westrand des Plangebietes verboten werden. An der Planstraße A sollte ständiges Parken möglich sein.
3. Die Aussage, dass die ortstypische Farbe der Dacheindeckungen in Pechau Rot sei, ist nicht richtig. Es sollte lediglich eine Empfehlung in die Begründung aufgenommen werden.
4. Im Dorfgebiet sind Verblendfassaden aus Erzeugnissen mit weißen, grauen und schwarzen Farbnuancen sowie glasierte Ziegel und Steine nicht vorhanden. Sie sollten über den B-Plan ausgeschlossen werden. Holz als Fassadenmaterial ist ortsuntypisch und sollte ebenfalls ausgeschlossen werden.

b) Abwägung

1. Bezüglich der Grundflächenzahl lässt die BauNVO eine Überschreitung durch Garagen u. Stellplätze sowie Nebenanlagen von 50 % zu. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 liegt die Überschreitungsmöglichkeit somit bei einer max. GRZ von 0,6. Dieser Wert entspricht der Obergrenze, welche in § 17 Abs. 1 BauNVO für Dorfgebiete genannt wird.  
Die dörfliche Struktur zeichnet sich zum Teil durch einen hohen Überbauungsgrad im Bereich der Hofstrukturen aus. Dem entgegen stehen wiederum größere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die reduzierte Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 soll den Überbauungsgrad einschränken und das Defizit der relativ kleinen Grundstücke ausgleichen.  
Auf einem Grundstück mit bspw. 300 qm dürften max. ca. 120 qm überbaut werden. Eine Reduzierung der GRZ auf 0,3 mit geringfügiger Überschreitung ist praxisfern.
2. Öffentliche Stellplätze sind hier nicht vorgesehen und werden durch das Tiefbauamt oder die Abteilung Verkehrsplanung des Stadtplanungsamtes auch nicht gefordert. Da keine Notwendigkeit für die Errichtung besteht, sollten die Herstellungs- und Folgekosten eingespart werden.
3. Die örtliche Bauvorschrift wird dahingehend geändert. Es wird eine Empfehlung in die Begründung aufgenommen.
4. Pechau nimmt am Gestaltungswettbewerb "Unser Dorf soll schöner werden" teil. Im Rahmen dieser Maßnahme wurden Kriterien für die Förderfähigkeit festgelegt. Das Erscheinungsbild des Ortes wurde analysiert. Zur Weiterentwicklung der vorhandenen Struktur wurden diese Kriterien in die örtliche Bauvorschrift übernommen. Die Festlegung zur Fassade werden beibehalten.

c) Beschluss 1.2.2: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

1.3 Zur Behandlung der Anregungen von Trägern öffentlicher Belange, die während der vereinfachten Änderung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 74-4 "Am See-Pechau" vorgebracht wurden, ergehen folgende Einzelbeschlüsse :

1.3.1 Ortschaftsrat Pechau, öffentliche Sitzung Ortschaftsrat am 21.08.2003  
(Abwägungskatalog S. 8)

a) Anregung

1. Der Ortsrat Pechau lehnt mit 4 Ja-Stimmen und einer Stimmenthaltung die Aufhebung der Trauf- und Firsthöhenbegrenzung ab.

Es wird empfohlen, einen Hinweis auf die Hochwassersituation in Pechau einzuarbeiten.

b) Abwägung

1. Die Festsetzung der Trauf - und Firsthöhen im Bebauungsplan erfolgte aus gestalterischen Gründen. Mit dem Wegfall dieser Festsetzung wird einem Vorschlag des Umweltamtes gefolgt. Nach dessen Aussage lassen ein Traufhöhe von max. 4m und eine Firsthöhe von max. 9m einen grundwasserfernen Kellerbau nicht zu. Mit der Änderung kann sowohl der Gestaltung als auch der Anregung des Umweltamtes gefolgt werden.

Gemäß der BauO LSA wird das Kellergeschoss, sofern es im Mittel 1,60 m über die GOK hinausragt als Vollgeschoss gewertet. Da jedoch eine Eingeschossigkeit festgesetzt ist, wird sichergestellt, dass keine "Wohntürme" entstehen.

Der Hinweis zur Hochwassersituation wird eingearbeitet.

c) Beschlussvorschlag 1.3.1: Der Anregung wird nicht gefolgt.

2. Der Oberbürgermeister wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB beauftragt, die Bürger und Träger öffentlicher Belange die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Dr. Trümper  
Oberbürgermeister

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		NEIN	X
X						

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/ Folgelasten ab Jahr	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
	keine <input type="checkbox"/>			

Haushalt		Verpflichtungs- ermächtigung		Finanzplan / Invest. Programm	
veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr mit Euro	davon Vermögens- haushalt im Jahr mit Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro
Haushaltsstellen	Haushaltsstellen				
	Prioritäten-Nr.:				

<b>federführendes Amt</b>	Sachbearbeiter	Unterschrift AL
	Katja Richter, Tel. Nr.: 540 5394	Dr. Eckhart Peters

<b>Verantwortlicher Beigeordneter</b>	Unterschrift	Werner Kaleschky
---	--------------	------------------