Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung öffentlich	Stadtamt Amt 61	Stellungnahme-Nr. S0290/17	Datum 24.10.2017
zum/zur A0126/17 – Fraktion CDU/FDP/BfM			
Bezeichnung Erstellung eines B-Planes			

Verteiler	Tag
Der Oberbürgermeister	21.11.2017
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	30.11.2017
Stadtrat	18.01.2017

Zu dem in der Sitzung des Stadtrates am 14.09.2017 gestellten Antrag

Für den Innenstadtbereich zwischen Wallonerberg und Magdalenenkapelle sowie zwischen Schleinufer und Neustädter Straße ist seitens der Stadt ein Bebauungsplan zu erstellen und in den Ausschüssen des Stadtrates vorzustellen.
Zudem ist der denkmalgeschützte Bereich an der Stadtmauer seiner besonderen Eigenart und Schönheit wieder sichtbar zu machen und die Einfahrten und Parkflächen „Petriförder West“ auf ein gepflegtes Niveau zu bringen.

nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Der Bereich zwischen Neustädter Straße, Wallonerberg und Altem Fischerufer/ Knochenhauerufer ist, wie aus dem Luftbild erkennbar, fast vollständig bebaut. Die Baumaßnahmen des Prämonstratenserkonvents umfassen eine umfangreiche Bestandssanierung und Umnutzung der vorhandenen Gebäude.

Gemäß § 1 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. In Absatz 3 heißt es weiterhin: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“
Aus dem Wortlaut des § 1 Abs. 1 BauGB ist erkennbar, dass ein Bebauungsplan Regelungen zur Neubebauung oder Neuordnung eines Gebietes treffen soll. Da sich die Maßnahmen des Prämonstratenserkonvents fast ausschließlich auf die Bestandssanierung beschränken, liefe ein Bebauungsplan (zumindest hinsichtlich des Maßes der Bebauung) ins Leere.
Da der Gesetzgeber für den Fall, dass kein Bebauungsplan vorhanden ist, mit dem § 34 BauGB eine weitere Regelung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung geschaffen hat, kann auch einer eventuell störenden Nutzung hinreichend vorgebeugt werden. Gemäß § 34 BauGB sind Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile zulässig, sofern sie sich hinsichtlich ihres Maßes und ihrer Art in die nähere Umgebung einfügen. Damit ist auch sichergestellt, dass sich ein eventueller Neubau an den Bestandsgebäuden zu orientieren hat.
Über die Regelungen des Planungsrechts hinaus gelten denkmalrechtliche Vorgaben, die einen verträglichen Umgang mit der besonderen Eigenart des Gebietes gewährleisten. Der Bereich zwischen Neustädter Straße, Wallonerberg und Altem Fischerufer/ Knochenhauerufer ist Bestandteil eines Denkmalbereichs und die vorhandenen Gebäude stellen selbst Baudenkmale dar. Somit werden die Bestandssanierung und eventuelle Neubauvorhaben zwangsläufig hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit der besonderen Stadtansicht der Stadtmauer denkmalpflegerisch beurteilt.

Der Grünzug unterhalb der Wallonerkirche befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg. Er besitzt, auch wenn er bereits durch Stellplätze in seiner Größe eingeschränkt ist,

Bedeutung für das Landschaftsbild im Zusammenhang mit der Stadtsilhouette und ist daher auch von touristischer Bedeutung. Die Grünfläche ist Bestandteil des derzeit als Entwurf vorliegenden Landschaftsplanes (Teilplan Grünkonzept).
Die Grünfläche unterhalb der Petrikirche befindet sich überwiegend im Besitz privater Eigentümergemeinschaften und obliegt daher nicht der Pflege der Landeshauptstadt Magdeburg. Jedoch ist sie ebenfalls der geschützten Parkanlage zuzuordnen und Bestandteil des Landschaftsplans.
Der Parkplatz „Petriförder West“ besitzt mit seinen Bus- und Pkw-Stellplätzen ebenso touristische Bedeutung. Hier besteht Sanierungsbedarf, welcher jedoch im gesamtstädtischen Kontext nicht prioritär einzuordnen ist und daher nur mittelfristig berücksichtigt werden kann.

Insgesamt bedarf der Bereich unterhalb der Stadtmauer einer Aufwertung. Daher ist zunächst die Erarbeitung eines Rahmenplans beabsichtigt, welcher die Freiraumqualität, die Stellplatzproblematik und die Möglichkeiten einer Urbanisierung durch Nachverdichtung prüft.

Fazit:

Der Bereich zwischen Neustädter Straße, Wallonerberg und Altem Fischerufer/ Knochenhauerufer ist im Bestand bereits derart verdichtet, dass nur wenige Flächen für eine Neubebauung zur Verfügung stehen. Mit § 34 BauGB ist eine Regelung vorhanden, welche die städtebaulich geordnete Entwicklung ausreichend sicherstellt.
Denkmalrechtliche Vorgaben sichern darüber hinaus die Verträglichkeit mit der historischen Stadtsilhouette und der Stadtmauer.
Aus vorgenannten fachlichen Erwägungen wird vom Beschluss des Antrages zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich abgeraten, da dessen Festsetzung so gut wie keine Wirkung über den Bestand des Gebietes hinaus entfalten.

In Auswertung des Antrages ist jedoch beabsichtigt, für das Gebiet im Jahr 2018 einen Rahmenplan mit freiraumplanerischer, verkehrlicher und städtebaulicher Zielstellung zu erarbeiten.

Dr. Scheidemann
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr

Anlage: Luftbild