

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister - Dezernat VI Amt 61	Drucksache DS0206/03	Datum 07.04.2003
---	--------------------------------	----------------------------

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Ö	N	Beschlussvorschlag		
				angenommen	abgelehnt	geändert
Der Oberbürgermeister	20.05.2003		X	X		
Umweltausschuss	03.06.2003	X				
Ausschuss f. Stadtentw., Bau und Verkehr	12.06.2003	X				

beschließendes Gremium Stadtrat	03.07.2003	X		X	
---	------------	---	--	---	--

beteiligte Ämter 31, 62, 63, 66, 68	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		[X]
	KFP		[X]

Kurztitel:

Behandlung der Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 165-4 " Am Neustädter Feld 88 - 96"

Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 165-4 "Am Neustädter Feld 88-96" hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg mit folgendem Ergebnis geprüft:

1. Der Berücksichtigung von Anregungen und Hinweisen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt.
2. Zur Behandlung der Anregungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

2.1. Toralf Kubsch, Am Neustädter Feld 80, Schreiben vom 08.02.03

a) Anregungen:

Es wird Widerspruch eingelegt gegen die geplante Führung der nördlichen Baugrenze auf dem Flurstück 217/161 in 3m Abstand zur B-Plan-Grenze. Damit würde der Bestandsschutz des 1927 als Wohnheim errichteten Gebäudes missachtet.

Es handelt sich bei dem Gebäude nicht um Grenzbebauung. Die Grundstücksgrenze verläuft 2,50m hinter dem Gebäude. Bei einer Neubebauung soll der derzeitige Standort des Baukörpers beibehalten werden.

b) Abwägung:

Die Baugrenze nimmt den Mindestabstand zur Grundstücksgrenze gem. Landesbauordnung auf. Mit der über die B-Plan Aufstellung damit zukünftig zulässigen Gebäudestellung geht der B-Plan einerseits bereits über das ohne Planaufstellung zulässige Maß der Bebauung hinaus, andererseits wird die gemäß Landesrecht max. zulässige Näherung an das benachbarte Grundstück wahrgenommen. Nördlich angrenzend befindet sich eine Dauerkleingartennutzung. Auch diese Nutzung hat einen Schutzanspruch. Bei Bebauung bis zur Grundstücksgrenze würde eine Verschattung der Gartengrundstücke und eine ungehinderte Einsichtnahme in diese Flächen entstehen, die städtebaulich nicht zu begründen ist. Festsetzungen von Bebauungsplänen müssen jedoch städtebaulich begründet sein und dürfen keine Konflikte auslösen. Mit einer Bebauung bis in 3m Abstand entsteht eine sehr gute Bebaubarkeit des Flurstückes.

Die vorhandene Bebauung genießt auch bei zukünftiger Rechtskraft des B-Planes mit einer das Gebäude durchschneidenden Baugrenze Bestandsschutz. Erst bei Abbruch und Neubebauung greifen die Festsetzungen des B-Planes. Nach der optischen Bewertung des vorhandenen Baukörpers ist hier nicht von einem zur Wohnnutzung geeigneten (bzw. umzunutzenden) Gebäude auszugehen. Es ist hier derzeit auch keine Dauerwohnnutzung vorhanden.

Die Problematik des nach Aussage des Eigentümers vorhandenen Abstands von 2,50m zur nördlichen Grundstücksgrenze ist erst mit der geplanten Umringsvermessung zu klären (die nördliche Flurstücksgrenze ist gleichzeitig Bebauungspiangrenze). Nach dem derzeit vorliegenden Kartenmaterial verläuft die Flurstücksgrenze unmittelbar entlang der vorhandenen Bebauung. Auch im Zuge der geplanten Umlegung wird es zur Vermessung von Flurstücksgrenzen und vorhandener Bebauung kommen, erst danach kann eine Aussage zu dieser Problematik getätigt werden. Der Grenzverlauf im Verhältnis zur Lage der Bebauung hat jedoch keine unmittelbare Auswirkung auf die Festsetzungen des B-Planes. Die geplante Bebauung soll in jedem Fall den gem. Landesbauordnung erforderlichen Mindestabstand von 3 Metern zur Grundstücksgrenze einhalten.

Beschluss 2.1: Den Anregungen zur Veränderung der Baugrenze wird nicht gefolgt.

2.2 Städtische Werke Magdeburg GmbH, Schreiben vom 14.11.02

a) Anregungen:

Hinsichtlich der Erschließung möglicher Hinterlandbebauung wird folgender Formulierungsvorschlag gemacht: " Erfolgt eine Unterteilung der Baufläche in eine nördliche und südliche Bebauung, so ist für die nördliche Teilfläche zu Gunsten des Anliegers sowie zu Gunsten der Versorgungsträger ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu gewähren."

b) Abwägung:

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zu treffen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Außerdem sind Festsetzungen verbindlich und eindeutig zu formulieren. Die wahrscheinlich im Ergebnis der Grundstücksneuordnung sich ergebende Hinterliegerbebauung und damit zusammenhängende Erschließung in der Grundstückstiefe kann unproblematisch durch entsprechende Flurstücke in Gemeinschaftseigentum bzw. Grundbucheintragungen gesichert werden. Eine textliche Festsetzung ist hier nicht erforderlich. Im Zuge der geplanten Baulandumlegung wird außerdem eine entsprechende Grundbucheintragung zur Sicherung der Erschließung erfolgen.

Beschluss 2.2: Der Anregung wird nicht gefolgt.

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

Die Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise - Inhalt der zu diesen Beschlüssen gehörenden Anlage - ist, nach erneuter Prüfung durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg, in die abschließende Beschlussfassung zur Behandlung der Anregungen und Hinweise vor dem Satzungsbeschluss einzubeziehen.

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

Gesamtkosten/Gesamteinnahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/Folgekosten ab Jahr	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirksamkeit
Euro	Euro	Euro	Euro	

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 Verwaltungshaushalt im Jahr mit Euro	davon Vermögenshaushalt im Jahr mit Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro
Haushaltsstellen	Haushaltsstellen				
	Prioritäten-Nr.:				

federführendes Amt	Sachbearbeiter Annette Heinicke, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL Dr. Eckhart Peters
---------------------------	---	---------------------------------------

Verantwortlicher Beigeordneter	Unterschrift	Werner Kaleschky
---------------------------------------	--------------	------------------