

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -  Dezernat VI                      Amt 61	<b>Drucksache</b> DS0285/03	<b>Datum</b> 07.05.2003
---	--------------------------------	----------------------------

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				

<b>beschließendes Gremium</b> Stadtrat	03.07.2003	X		X		X
---	------------	---	--	---	--	---

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

**Kurztitel:**

**Abwägung Bebauungsplan Nr. 237-2 "Zentraler Platz / Elbufer"**

**Beschlussvorschlag:**

Behandlung von Anregungen und Bedenken zum  
Bebauungsplan Nr. 237-2 "Zentraler Platz / Elbufer"

1. Abwägung zum 1. Entwurf

Beschlussvorschlag:

Die während der 1. öffentlichen Auslegung vom 25.03.94 bis 27.04.94 vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg mit folgendem Ergebnis geprüft:

1.1. Der Berücksichtigung von Hinweisen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt.

1.2. Zur Behandlung der Anregungen und Bedenken ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

1.2.1. Staatliches Amt für Umweltschutz, vom 01.02.93 und 14.03.94

a) Anregungen und Bedenken

- Entsprechend der Verkehrsbelegung und der daraus resultierenden Lärmwerte sollten für die Fenster Schallschutzklassen festgesetzt werden.

- Im Bebauungsplan sollte festgesetzt werden, dass nur zweiseitig orientierte Wohnungen zugelassen werden, wobei eine Seite lärmabgewandt orientiert sein soll.

b) Abwägung

- Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen (insbesondere Wohnungen) in den Kerngebieten bauliche Lärmschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"

Abschnitt 5 "Schutz gegen Außenlärm" aufweisen müssen. Die Schallschutzklasse der Fenster ist

anhand von Einzelgutachten nachzuweisen.

- Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bei Wohnungen im Kerngebiet MK 5 mit zwei oder mehr Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum zur straßenabgewandten Seite ausgerichtet sein muss. Die Festsetzung, dass nur zweiseitig orientierte Wohnungen zulässig sind ist nicht erforderlich, nach dem Lärmschutzgutachten sind ausreichende schalltechnische Maßnahmen möglich (schallgedämmte Lüftung).

Beschluss 1.2.1.: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

1.2.2. Untere Denkmalschutzbehörde vom 28.07.94

a) Anregungen und Bedenken:

- Im Bebauungsplan steht die Johanniskirche, das Lutherdenkmal, die Trümmerfrauen, die Unterburg hinter der Johanniskirche und Stadtmauerzüge unter Denkmalschutz.
- Auf mögliche archäologische Funde soll hingewiesen werden.

b) Abwägung:

- Die nachrichtliche Übernahme dieser Denkmale in den Bebauungsplan ist erfolgt.
- Ein Hinweis auf mögliche archäologische Funde wird in Planteil B aufgenommen.

Beschluss 1.2.2.: Den Anregungen wird gefolgt.

1.2.3. Deutsche Bundespost, Telekom vom 22.03.93 und 24.05.94

a) Anregungen und Bedenken:

- Aufgrund einer vorhandenen Richtfunktrasse dürfen in dieser Zone die maximal zulässigen Bauhöhen nicht überschritten werden.

b) Abwägung:

- Die genannte Richtfunktrasse wird mit den Höhenangaben nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen,

Beschluss 1.2.3.: Der Anregung wird gefolgt.

1.2.4. Magdeburger Verkehrsbetriebe vom 03.02.93 und 20.04.94

a) Anregungen und Bedenken:

- Die dargestellte Minimierung der ÖPNV-Trasse kommt nicht in Betracht, da dem ÖPNV gegenüber dem MIV der Vorrang eingeräumt werden sollte.

b) Abwägung:

- In der Begründung wird zu den Planungszielen des ÖPNV von einer Sanierung und Optimierung gesprochen, nicht von einer Minimierung. Der ÖPNV hat Vorrang vor dem Individualverkehr. Die städtebaulichen Verträge sichern den Erhalt und die Optimierung des ÖPNV ab.

Beschluss 1.2.4.: Der Anregung wird nicht gefolgt.

1.2.5. MAWAG vom 01.02.93

a) Anregungen und Bedenken:

- Durch die Flächengestaltung sollte eine aufgelockerte Bebauung mit minimierter abflusswirksamer Fläche konzipiert werden.

b) Abwägung:

- Aus städtebaulichen Gründen wird eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung festgesetzt. Durch die Festsetzung von Dachbegrünung (MK 2 / Stellplätze unter privater Grünfläche) erfolgt in diesen Bereichen eine Regenwasserrückhaltung.

Beschluss 1.2.5.: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

### 1.2.6. Industrie- und Handelskammer vom 06.01.93 und 28.04.94

#### a) Anregungen und Bedenken:

- Die Baublöcke II und III sollen um 15 m in den öffentlichen Straßenraum verschoben werden, um eine Aufwertung der stadtgestalterischen Qualität zu erhalten.
- Eine platzartige Fläche auf der Südseite des Baublocks II würde zusätzliche Möglichkeiten zur Gestaltung des Stadtzentrums eröffnen.

#### b) Abwägung:

- Nach Aussage des Klimagutachtens muss die Breite der Ernst-Reuter-Allee erhalten bleiben, um eine Belüftung der Innenstadt zu sichern. Aus gestalterischen Gründen, hier sind auch Bäume zu pflanzen, ist die Breite notwendig. Eine platzartige Fläche auf der Südseite ist aus funktionalen und gestalterischen Gründen nicht vorgesehen.
- Zwischenzeitlich sind die Baumaßnahmen in dem betreffenden Bereich auf Grundlage des 2. und 3. Entwurfs des Bebauungsplans nach § 33 BauGB realisiert worden.

Beschluss 1.2.6.: Der Anregung wird nicht gefolgt.

### 1.2.7. Frühzeitige Bürgerversammlung am 11.01.94, Grüne Liga, Herr Oppermann

#### a) Anregungen und Bedenken:

- Forderung von Radwegeverbindungen Jakobstraße / Domplatz, Krügerbrücke in Richtung Elbe, Ernst-Reuter-Allee Richtung Hauptbahnhof, Radwegeverbindung Nord- / Südabschnitt Breiter Weg

#### b) Abwägung:

- Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen, Radwege werden nicht gesondert ausgewiesen.
- Unabhängig hiervon sind die Radwegeverbindungen im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Außenanlagen hergestellt worden.

Beschluss 1.2.7.: Der Anregung wird (hinsichtlich einer Festsetzung im Bebauungsplan) nicht gefolgt.

### 1.2.8. Frühzeitige Bürgerversammlung am 11.01.94, anonym

#### a) Anregungen und Bedenken:

- Forderung eines umfassenden Verkehrskonzeptes, wenn der Breite Weg und die Ernst-Reuter-Allee zurückgebaut werden sollen.

#### b) Abwägung:

- Für die Magdeburger Innenstadt sind zwischenzeitlich umfassende Verkehrskonzepte erarbeitet und z.T. auch realisiert worden. Diese Verkehrskonzepte bilden auch eine Grundlage für die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan.

Beschluss 1.2.8.: Der Anregung wird gefolgt.

### 1.2.9. Frühzeitige Bürgerversammlung am 11.01.94, Frau Schmidt

#### a) Anregungen und Bedenken:

- Die Elbe soll in die Stadtlandschaft einbezogen werden.
- Die Freiflächen an der Elbe sollen erhalten werden.

#### b) Abwägung:

- Durch das inzwischen geplante Musical-Theater rückt die Stadt an die Elbe heran, gleichzeitig wird durch die Festsetzung der Elbuferpromenade als öffentliche Grünfläche der Erhalt dieser Freifläche gesichert.
- In die vorhandene Grünfläche westlich des Schleinufer wird durch die geplante Bebauung eingegriffen werden, ein Ausgleich hierfür erfolgt durch die Festsetzung der privaten Grünfläche über den Stellplatzgeschossen.

Beschluss 1.2.9.: Den Anregungen wird gefolgt.

1.2.10. Frühzeitige Bürgerversammlung am 11.01.94, anonym

a) Anregungen und Bedenken:

- Die Verkehrslösung sollte konkretisiert werden.

b) Abwägung:

- Für die Magdeburger Innenstadt sind zwischenzeitlich umfassende Verkehrskonzepte erarbeitet und z.T. auch realisiert worden. Diese Verkehrskonzepte bilden auch eine Grundlage für die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan.

Beschluss 1.2.10.: Der Anregung wird gefolgt.

1.2.11. Frühzeitige Bürgerversammlung am 11.01.94, ADFC

a) Anregungen und Bedenken:

- Es wird die Festsetzung von Fahrrad-Abstellanlagen gefordert.

b) Abwägung:

- Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen, Fahrrad-Abstell-Anlagen werden nicht gesondert ausgewiesen.

- Unabhängig hiervon sind ausreichend Fahrrad-Abstellanlagen im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Außenanlagen hergestellt worden.

Beschluss 1.2.11.: Der Anregung wird (hinsichtlich einer Festsetzung im Bebauungsplan) nicht gefolgt.

## 2. Abwägung zum 2. Entwurf

Beschlussvorschlag:

Zu den während der 2. öffentlichen Auslegung vom 19.07.96 bis 20.08.96 vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Bürgern sowie zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg in seiner Sitzung am 07.05.98 Abwägungsbeschlüsse gefasst (DS 0096/98).

Diese Abwägungsbeschlüsse wurden noch mal überprüft, damit die Abwägung dem aktuellen Stand der Planung entspricht.

2.1. Der Berücksichtigung von Hinweisen entsprechend dem aktualisierten Abwägungsergebnis wird zugestimmt.

2.2. Aufgrund der aktualisierten Abwägung ergehen zu den Anregungen und Bedenken folgende neue Einzelbeschlüsse:

2.2.1. Staatliches Amt für Umweltschutz, Abt. Immissionsschutz vom 26.04.96, 13.08.96

a) Anregungen und Bedenken

Unter Beachtung der folgenden Hinweise keine Bedenken:

- Es ist die Angabe der Außenlärmpegelbereiche oder die Vorgabe der Schalldämmmaße erforderlich.

- Die in der Begründung vorgeschlagene Orientierung der schutzbedürftigen Räume zum Blockinneren sollte ebenfalls in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

- Flächen sind so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen vermieden werden. Hinweise zum Lärmschutz fehlen in den textlichen Festsetzungen, Lärmschutzmaßnahmen sind verbindliche festzusetzen.

b) Abwägung

- Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden im B-Plan textlich festgesetzt. Auf die Festsetzung von Lärmpegelbereichen wird bewusst verzichtet, da Lärmpegel im Laufe der Entwicklung eines Gebietes Veränderungen unterliegen. So ist z.B. mit der Erhöhung oder Reduzierung der Verkehrsbelastung auch eine entsprechende Veränderung der Lärmpegelbereiche verbunden.
- Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen (insbesondere Wohnungen) in den Kerngebieten bauliche Lärmschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Abschnitt 5 "Schutz gegen Außenlärm" aufweisen müssen. Die Schallschutzklasse der Fenster ist anhand von Einzelgutachten nachzuweisen.
- Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bei Wohnungen im Kerngebiet MK 5 mit zwei oder mehr Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum zur straßenabgewandten Seite ausgerichtet sein muss.

Beschluss 2.2.1.: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

#### 2.2.2. Öffentliche Auslegung, Dominik Zwanzig vom 16.08.96

##### a) Anregungen und Bedenken:

Änderungsvorschlag für den Bau des ECE-Centers:

Analog der westlich gelegenen Nord-Süd-Passage sollte im östlichen Bereich des Objektes ebenfalls ein solcher-24-Stunden-Durchgang mit Gehrecht für die Allgemeinheit geschaffen werden.

##### b) Abwägung:

- Im 5. Entwurf des Bebauungsplans ist auch im Bereich der östlichen Passage ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt worden. Die Öffnungszeiten sind im Rahmen des städtebaulichen Vertrages festzulegen.

Beschluss 2.2.2.: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

#### 2.2.3. Öffentliche Auslegung, ECE-Projektmanagement vom 13.08.96

##### a) Anregungen und Bedenken:

- Zu § 6 der textlichen Festsetzungen:

Das Wort "Glasvordächer" ist zu ersetzen durch das Wort "Vordächer" oder "Eingangsüberdachungen". Der letzte Teil des Satzes ist wie folgt zu ergänzen: "...Vordächer und Eingangsbauwerke im Erdgeschoss z.B. Karusselldrehtüren oder Windfanganlagen, zulässig".

- Am Gebäudeeinschnitt vor dem Eingang Achse 8 bis 9/F-G muss eine Fläche ausgewiesen werden, die die Errichtung der geplanten Karusselltür einschließlich Glasvordach zulässt. Denkbar wäre die Ausweisung einer ca. 5m tiefen Fläche gemäß § 6 der textlichen Festsetzungen, wie sie für die anderen Eingangsbereiche gilt.

##### b) Abwägung:

Die genannte Festsetzung (§6) ist aus dem Bebauungsplan vollständig herausgenommen worden. Somit sind in den mit "OK 10 m" gekennzeichneten Eingangsbereichen des MK 2 alle genannten Eingangsbauwerke zulässig.

Beschluss 2.2.3.: Den Anregungen wird gefolgt.

### 3. Abwägung zum 3. Entwurf

#### Beschlussvorschlag:

Zu den während der 3. öffentlichen Auslegung vom 19.03.99 bis 21.04.99 vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Bürgern sowie zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg in seiner Sitzung am 07.10.1999 Abwägungsbeschlüsse gefasst. (DS726/99)

Diese Abwägungsbeschlüsse wurden noch mal überprüft, damit die Abwägung dem aktuellen Stand der Planung entspricht.

3.1. Der Berücksichtigung von Hinweisen entsprechend dem aktualisierten Abwägungsergebnis wird zugestimmt.

3.2. Aufgrund der aktualisierten Abwägung ergehen zu den Anregungen und Bedenken folgende neue Einzelbeschlüsse:

3.2.1. Magdeburger Stadtgartenbetrieb vom 06.04.99

a) Anregungen und Bedenken

- Ein Ausgleich der Eingriffe in den Baumbestand im Bereich MK 4 innerhalb des B-Plangebietes erscheint nur schwer möglich.

b) Abwägung

- Der überarbeitete Grünordnungsplan zum 5. Entwurf sieht für die Baufelder MK 3 und MK 4 sowie für die Stellplatzgeschosse unter der privaten Grünfläche einen externen Ausgleich im Rahmen des Ausgleichsflächenmanagements vor. Die konkreten Ausgleichsmaßnahmen werden durch städtebauliche Verträge abgesichert.

Beschluss 3.2.1.: Der Anregung wird gefolgt.

3.2.2. Landesamt für Denkmalpflege vom 10.06.99

a) Anregungen und Bedenken:

- Mit der beabsichtigten Bebauung am Schleinufer (MK 3) gelingt es nicht, eine Verbindung zum Kerngebiet MK 2 herzustellen, um auf diese Weise das neue Zentrum noch besser mit dem Elbufer zu verbinden. Die öffentlichen Grünflächen dazwischen werden den Abstand dieser Bereiche zueinander noch vergrößern.

b) Abwägung:

- Die Grünfläche zwischen MK 2 (Allee-Center) und MK 3 wird im 5. Entwurf zum Bebauungsplan als private Grünfläche über Stellplatzgeschossen festgesetzt. Diese Grünfläche ist ein wichtiger Beitrag zur Aufenthalts- und Wohnqualität in der Innenstadt. Sie soll deshalb erhalten werden.

- Eine Solitärstellung des im Baugebiet MK 3 zu errichtenden Gebäudes wird ausdrücklich angestrebt.

Beschluss 3.2.2.: Der Anregungen wird nicht gefolgt.

3.2.3. NABU Landesverband Sachsen-Anhalt vom 20.04.99

a) Anregungen und Bedenken:

- Als Ausgleich für die Grünflächenversiegelung des Baukörpers fordern wir umfangreiche Fassaden- und Dachbegrünungen an der Pantheon Musical Hall.

b) Abwägung:

- Vor der Aufstellung des B-Plans befanden sich auf der hier angesprochenen Fläche eine öffentliche Grünfläche und ein Parkplatz. Ein Ausgleich für die Grünflächenversiegelung erfolgt durch die Festsetzung der privaten, öffentlich nutzbaren Grünfläche über den Stellplatzgeschossen nördlich des MK 3. Darüber hinaus sieht der 5. Entwurf zum Bebauungsplan externe Ausgleichsmaßnahmen vor.

- Fassaden- und Dachbegrünung im Bereich des MK 3 werden gegenüber den dargestellten Maßnahmen als weniger geeignet für den Ausgleich der Versiegelung angesehen und würden den Grundstückseigentümer unnötig stark in seiner Gestaltungsfreiheit einschränken.

Beschluss 3.2.3.: Der Anregung wird nicht gefolgt.

### 3.2.4. Pantheum Entertainment AG vom 05.07.99

#### a) Anregungen und Bedenken:

- Für den Betrieb der Pantheum Musical Hall ergibt sich ein Bedarf von 353 Stellplätzen. Da ein überwiegender Anteil der Besucher aus einer Entfernung größer 50 km nur für die Veranstaltung anreisen wird und es in der Umgebung nicht ausreichend freie Stellflächen gibt, betrachten wir es als notwendig, dass alle Stellplätze in der eigenen Parkgarage nachgewiesen werden. Für das MK 3 soll die Garagen- und Stellplatzsatzung deshalb außer Kraft gesetzt werden.

#### b) Abwägung:

- Mit der Änderung der Garagen- und Stellplatzsatzung (Stadtratbeschluss vom 06.12.2001) gilt die Beschränkung nur noch für Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräumen. Die vorgeschlagene Änderung in den Festsetzungen des Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich.

- Im Bebauungsplan sind ausreichend Flächen zur Unterbringung von Stellplätzen ausgewiesen.

Beschluss 3.2.4.: Der Anregung wird nicht gefolgt.

## 4. Abwägung zum 4. Entwurf

### Beschlussvorschlag:

Die während der 4. öffentlichen Auslegung vom 25.10.99 bis 08.11.99 vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg mit folgendem Ergebnis geprüft:

4.1. Der Berücksichtigung von Hinweisen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt.

4.2. Zur Behandlung der Anregungen und Bedenken ergeht folgender Einzelbeschluss:

#### 4.2.1. Staatliches Amt für Umweltschutz, vom 08.11.99

##### a) Anregungen und Bedenken

- Das STAU verweist auf die Stellungnahme vom 07.04.99:

Es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel oder das zu verwendende Schalldämmmaß der Außenbauteile anzugeben.

In den Kerngebieten sind Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss zulässig, bei einer Nutzung als Musik-Theater ist der Schutzanspruch hierfür nicht zu realisieren. Bei einer überwiegenden Nutzung für Wohnen ist zu beachten, dass eventuell der Schutzanspruch für das jeweilige Plangebiet steigt.

##### b) Abwägung

- Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden im B-Plan textlich festgesetzt. Auf die Festsetzung von Lärmpegelbereichen wird bewusst verzichtet, da Lärmpegel im Laufe der Entwicklung eines Gebietes Veränderungen unterliegen. So ist z.B. mit der Erhöhung oder Reduzierung der Verkehrsbelastung auch eine entsprechende Veränderung der Lärmpegelbereiche verbunden.

- Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen (insbesondere Wohnungen) in den Kerngebieten bauliche Lärmschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Abschnitt 5 "Schutz gegen Außenlärm" aufweisen müssen. Die Schallschutzklasse der Fenster ist anhand von Einzelgutachten nachzuweisen.

- Das Plangebiet und angrenzende Bereiche sollen in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan zu einem leistungsfähigen Stadtzentrum entwickelt werden. Deshalb erfolgt die Festsetzung von Kerngebieten. Die vorhandene Wohnnutzung soll erhalten und weiterentwickelt werden, um eine einseitige Nutzungsstruktur im Stadtzentrum zu vermeiden und so z.B. eine Verödung außerhalb der Geschäftszeiten zu verhindern. Die Wohnnutzung muss jedoch gewisse Belastungen, die stets mit dem Wohnen in der Innenstadt verbunden sind,

hinnehmen. Die Verträglichkeit einzelner zulässiger Vorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beachtung des § 15 BauNVO zu prüfen. Über ein schalltechnisches Gutachten wurde die grundsätzliche Verträglichkeit des geplanten Musiktheaters mit vorhandener und evtl. hinzukommender Wohnbebauung mit positivem Ergebnis geprüft. Entsprechend diesem Gutachten ist außerdem eine textliche Festsetzung zur Orientierung der Wohnräume im MK 5 in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Beschluss 4.2.1.: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

## 5. Abwägung zum 5. Entwurf

Beschlussvorschlag:

Die während der 5. öffentlichen Auslegung vom 07.03.2003 bis 07.04.2003 vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg mit folgendem Ergebnis geprüft:

5.1. Der Berücksichtigung von Hinweisen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt.

5.2. Zur Behandlung der Anregungen und Bedenken ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

5.2.1. Regierungspräsidium Magdeburg, Obere Denkmalschutzbehörde, vom 24.03.03

a) Anregungen und Bedenken:

- Im Bereich des alten Brückentores wurden 2 Bohlenwege aus dem 12. / 13. Jhd. nachgewiesen. Es wird die Darstellung der o.g. Fundstelle im Bebauungsplan empfohlen.

b) Abwägung:

- Eine nachrichtliche Übernahme von konkreten Fundstellen in den Bebauungsplan erfolgt nicht, da der langfristige Erhalt dieser Fundstellen nicht sicher ist. Zudem ist der Hinweis auf das archäologische Flächendenkmal ausreichend.

Beschluss 5.2.1.: Der Anregung wird nicht gefolgt.

5.2.2. Regierungspräsidium Magdeburg, Obere Naturschutzbehörde, vom 02.04.03

a) Anregungen und Bedenken:

- Da der Bebauungsplan im Osten an das FFH-Gebiet Nr. 174 "Stromelbe im Stadtzentrum Magdeburg" grenzt, ist zu prüfen, ob erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes in Betracht kommen.

b) Abwägung:

- Die Elbe ist im Bereich der Magdeburger Innenstadt unter Schutz gestellt, da sie Lebensraum für drei geschützte Fischarten bietet. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird nicht in den unmittelbaren Bereich der Stromelbe oder Ufermauer eingegriffen. Der Bebauungsplan hat somit keine negativen Auswirkungen auf die o.g. geschützten Arten. Beeinträchtigungen des Schutzzweckes des FFH Gebietes sind nicht zu erkennen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Beschluss 5.2.2.: Der Anregung wird gefolgt.

5.2.3.: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft, vom 15.04.03

a) Anregungen und Bedenken:

Die im Bebauungsplan eingetragene Grundwassermessstelle existiert nicht mehr.

b) Abwägung:

- Die Grundwassermessstelle wurde aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

Beschluss 5.2.3: Der Anregung wird gefolgt.

5.2.4.: Städtische Werke Magdeburg GmbH, vom 28.03.03

a) Anregungen und Bedenken:

- Die textliche Festsetzung § 25 lautet:

"Die für die Versorgung der Kerngebiete erforderlichen Trafostationen sind innerhalb der baulichen Anlagen der Kerngebiete anzulegen." Das "sind" in der Festsetzung solle durch "sollten" ersetzt werden.

- Innerhalb der Grünfläche nördlich der Großen Klosterstraße befindet sich eine Trafostation.

b) Abwägung:

- Es ist erklärtes Planungsziel des Bebauungsplans, Trafostationen ausschließlich in den Baugebieten zu realisieren, da der Anteil der Freiflächen im Plangebiet relativ gering ist.

Bestehende Trafostationen außerhalb der Baugebiete genießen jedoch Bestandschutz.

- Die Trafostation wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss 5.2.4.: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

5.2.5.: Städtischer Abwasserbetrieb Magdeburg (SAM), vom 28.03.03

a) Anregungen und Bedenken:

- In der Planzeichenerklärung soll die Angabe der Rechtsquellen für die Leitungsrechte um Nr. 14 des § 9 Abs. 1 BauGB ergänzt werden.

b) Abwägung:

- Als Rechtsquelle für die Leitungsrechte (hier: bestehende und künftige Schmutz- und Regenwasserkanäle) ist in der Planzeichenerklärung die Nummer 13 des § 9 Abs. 1 BauGB genannt: "die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen".

Unter Versorgungsleitungen sind im Sinne des BauGB auch Entsorgungsleitungen subsummiert. Die Nr. 14 bezieht sich auf Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, Retentionsanlagen und Ablagerungsflächen. Hiermit sind flächenhafte Anlagen wie Klärwerke und Regenwasserrückhaltebecken gemeint. Die im Bebauungsplan festgesetzten Leitungsrechte sind jedoch unter Nr. 13 zu finden.

Beschluss 5.2.5: Der Anregung wird nicht gefolgt.

5.2.6.: Katasteramt Magdeburg, vom 26.03.03

a) Anregungen und Bedenken:

- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans fehlt in einigen Bereiche die maßliche Festlegung bezüglich der Flurstücksgrenzen.

b) Abwägung:

- In Bereichen, in denen die Grenze des Geltungsbereichs Straßen quert, ist eine maßliche Festlegung nicht möglich und auch nicht erforderlich. Die Lage der Grenzlinie ist aus der vorhandenen Örtlichkeit hinreichend genau ablesbar.

Beschluss 5.2.6: Der Anregung wird nicht gefolgt.

5.2.7.: Magdeburger Stadtgartenbetrieb, vom 02.03.03

a) Anregungen und Bedenken:

- Die an der Nordwestgrenze des Plans gekennzeichnete Grünfläche ist in der Realität eine Platzfläche mit Baumstandorten. Sie sollte als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden.

- Die Breite des zwischen Allee-Center und östlicher Grünfläche liegenden Fußgängerbereichs mit 25 m findet keine Zustimmung.

- Die Fläche über der Tiefgarage des Allee-Centers innerhalb der Grünfläche sollte als Privatgrün

festgesetzt werden.

- In § 24 der textlichen Festsetzungen ist festgelegt, dass die durch Baumaßnahmen entfallenden Bäume im Plangebiet umzusetzen sind. Die Machbarkeit dieser Festsetzung wird in Frage gestellt, da nicht genügend Fläche für die Pflanzungen zur Verfügung stehe.

- Die Ausgleichsmaßnahmen sind inhaltlich und logistisch zu konkretisieren

b) Abwägung:

- Die Stellungnahme betrifft einen Planinhalt, der nicht Bestandteil dieser Beteiligung der TÖB zum 5. Entwurf ist. Gleichwohl ist inhaltlich festzustellen, dass die vorhandene Gestaltung der erwähnten Fläche planungsrechtlich mit der verwendeten Signatur zulässig ist.

- Die Stellungnahme betrifft einen Planinhalt, der nicht Bestandteil dieser Beteiligung der TÖB zum 5. Entwurf ist. Gleichwohl ist inhaltlich festzustellen, dass diese Festsetzung schon immer in diesem Bebauungsplan vorhanden war. Die Festsetzung bedeutet nicht etwa eine vollständige Versiegelung, sondern lässt alle grünplanerischen Möglichkeiten offen.

- Die künftige Abgrenzung der Eigentumsverhältnisse ist in diesem Bereich noch nicht vollständig geklärt. Hierzu sind vertragliche Regelungen vorgesehen.

- Die von Baumaßnahmen betroffenen Bäume sind grundsätzlich durch die Baumschutzsatzung geschützt. Bei notwendigen Fällmaßnahmen können Ersatzpflanzungen verlangt werden.

Planerisches Ziel in diesem Bebauungsplan ist es jedoch, den vorhandenen Baumbestand im Gebiet zu belassen, soweit dies fachlich möglich ist. Flächen für Umpflanzungen stehen z.B. im Elbuferbereich und am Johannisberg zur Verfügung. Sollten in Einzelfällen keine neuen Pflanzstandorte gefunden werden können, sind Befreiungen von dieser Festsetzung des B-Planes möglich.

- Alle Ausgleichsmaßnahmen, die nicht im Plangebiet realisiert werden können, sollen im Rahmen des Ausgleichsflächenmanagements der Landeshauptstadt Magdeburg durchgeführt werden. Hierzu sind Festsetzungen in den städtebaulichen Verträgen vorgesehen.

5.2.7.: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

5.2.8.: ECE Projektmanagement GmbH, vom 31.03.03

a) Anregungen und Bedenken:

- Das Ergebnis des Einzelhandelsgutachtens muss in die Begründung aufgenommen werden.

- Die Textpassagen in der Begründung bezüglich der Wohnnutzungen in den Obergeschossen sind missverständlich und sollten entfallen, da Wohnnutzungen in den Kerngebieten ohnehin allgemein zulässig sind.

- Die Beschränkung der Anzahl der Stellplätze in Kerngebieten ist nicht zulässig und sollte entfallen.

- Die Formulierung in Ziffer 5.5. der Begründung bezüglich der Wendemöglichkeiten für Busse ist nicht verständlich.

- Die Ausführungen zum Schallschutz von Aufenthaltsräumen (§ 30 Textliche Festsetzungen) in der Begründung bedürfen einer Klarstellung.

- In der Begründung des Bebauungsplans müssen die wesentlichen Inhalte der externen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt werden. Textliche Festsetzungen hierzu sind außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht zulässig.

- Das geplante Parkbauwerk soll nicht als Gemeinschaftsstellplatzanlage, sondern als Parkhaus festgesetzt werden.

b) Abwägung:

- Die Begründung wird ergänzt.

- Wohnungen sind in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO nicht allgemein zulässig, sondern lediglich zur Nutzung durch Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber. Sonstige Wohnungen sind nur nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig. In § 4 der textlichen Festsetzungen wurde von der Gliederungsermächtigung des § 1 Abs. 7 BauNVO Gebrauch gemacht und die Zulässigkeit von Wohnungen ermöglicht, jedoch auf bestimmte Geschosse

beschränkt.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der LH Magdeburg, die durch Ratsbeschluss vom 06.12.01 geändert wurde. In der Beschränkungszone Stadtzentrum gilt seitdem die Beschränkung der Herstellung von Stellplätzen nur noch für Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräumen. Dies kann z.T. auch für die Baugebiete MK 1 und MK 2 zutreffen. Mit der in § 12 getroffenen textlichen Festsetzung werden im MK 1 und MK 2 500 bzw. 1.200 Stellplätze zugelassen. Die Festsetzungen des zulässigen Umfangs von Stellplätzen ist nach § 12 (&) Bau NVO zulässig.
- Der fünftletzte Absatz des Kapitels wird vor die zitierte Passage verschoben. Damit ist der inhaltliche Zusammenhang wiederhergestellt.
- Aufgrund der Nähe der Wohnungen im MK 5 zum Schleinufer und zur Touristenstation ist mit erhöhten Lärmbelastigungen durch Kraftfahrzeuge zu rechnen. Gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" müssen bei den betroffenen Wohnungen geeignete Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Im Bebauungsplan wurde zusätzlich zu diesen technischen Maßnahmen festgesetzt, dass bei Wohnungen mit zwei und mehr Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) zur straßenabgewandten Gebäudeseite ausgerichtet sein muss. Sofern nur ein Aufenthaltsraum vorhanden ist, muss dieser mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden.
- Textliche Festsetzungen zu externen Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan nicht vorhanden. Es gibt lediglich einen diesbezüglichen Hinweis ohne Festsetzungscharakter. Das Ausgleichsdefizit wird im Rahmen des Ausgleichsflächen-Managements der Landeshauptstadt Magdeburg auf von der Kommune bereitgestellten Flächen erfolgen. Die konkreten Maßnahmen werden in städtebaulichen Verträgen festgesetzt.
- Im Plan und in der Begründung wird künftig ausschließlich der Begriff "unterirdische Stellplatzgeschosse" verwendet.

Beschluss 5.2.8.: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

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.:				

<b>federführendes Amt</b>	Sachbearbeiter Elke Schäferhenrich, Tel. Nr.: 540 5394	Unterschrift AL Dr. Eckhart Peters
---------------------------	--	---------------------------------------

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

## **Begründung**

### **Bebauungsplanverfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 10.12.1992 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 237-2 "Zentraler Platz / Elbufer" beschlossen.

Der 1. Entwurf basierte auf den Ergebnissen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs, die öffentliche Auslegung dieses 1. Entwurfs erfolgte vom 25.03. bis zum 27.04.1992. Der 1. Entwurf des Bebauungsplans ließ sich wegen fehlender Investoren nicht realisieren.

Es wurde ein vollkommen neuer Planentwurf entwickelt. Nach erneuter TÖB-Beteiligung wurde die zweite öffentliche Auslegung vom 22.07.96 bis zum 22.08.96 durchgeführt. Auf Grundlage des planreifen 2. Bebauungsplan-Entwurfs wurden das Allee-Center und das Ulrichshaus errichtet.

1999 wurde der Bebauungsplan-Entwurf erneut geändert, um die Vorhaben Wohnbebauung Große Klosterstraße, Touristenstation Fürstenwall und das Pantheum zu ermöglichen. Der 3. und 4. Entwurf haben vom 19.03.99 bis zum 21.04.99 und vom 25.10.99 bis zum 08.11.99 öffentlich ausgelegen.

Die aktuelle Änderung des Bebauungsplans (5. Entwurf) soll die Erweiterung des Allee-Centers im 1. Untergeschoss sowie den Bau einer Parkpalette für ca. 1050 Einstellplätze ermöglichen. Daneben sind geringfügige Änderungen der Festsetzungen im MK 3 (Musical-Theater) erfolgt, um die Festsetzungen dem aktuellen Planungsstand anzupassen.

### **Abwägungsbeschlüsse**

Vor dem Satzungsbeschluss müssen auch noch die Anregungen zum 1. Entwurf behandelt werden, da sich die Stellungnahmen zum 1. Entwurf nicht sauber vom weiteren Verfahren trennen lassen.

Zu den Anregungen und Bedenken zum 2. und 3. Entwurf sind bereits Abwägungsbeschlüsse gefasst worden. Aufgrund der langen Verfahrensdauer und der geänderten Planungsziele ist es erforderlich, diese bereits gefassten Abwägungsbeschlüsse noch mal zu prüfen und zu aktualisieren. Neue Beschlüsse sind nur zu fassen, falls sich aufgrund der Aktualisierung Änderungen ergeben. Im Übrigen gelten die gefassten Abwägungsbeschlüsse weiter.

Die Stellungnahmen zum 4. und 5. Entwurf müssen abgewogen werden.

Nach den Beschlüssen des Stadtrats zur Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken, wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.