

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0169/19	Datum 04.04.2019
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	30.07.2019	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	15.08.2019	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Ausschuss für Umwelt und Energie	20.08.2019	öffentlich	Beratung
Stadtrat	22.08.2019	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 31, Amt 63, Amt 66, FB 62	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Behandlung der Stellungnahmen (Abwägung) zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 "Schlachthof" im Teilbereich

Beschlussvorschlag:

- Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB und während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“ im Teilbereich, in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 7 und § 3 Abs. 2 BauGB mit folgendem Ergebnis geprüft:

Der Berücksichtigung von Stellungnahmen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt. Die Abwägung, Anlage zur Drucksache, wird gebilligt.

- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr beschließt vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung des Stadtrates über die vorgebrachten Stellungnahmen (Abwägungskatalog).

Zur Behandlung der Stellungnahmen ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

2.1 Stellungnahme aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung – Bürger 1

a) Stellungnahme:

Seitens des Eigentümers des Gewerbegrundstücks Liebknechtstraße 31 wird angeregt, dass eine ausreichende Erschließung bei B-Plan-Änderung gesichert wird.

b) Abwägung:

Der Geltungsbereich der 5. Änderung wurde so verändert, dass diese Thematik in der 6. Änderung des B-Planes abzuhandeln ist. Mit der 5. Änderung werden keine Entscheidungen getroffen, die die Erschließung nachteilig beeinflussen.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.2 Stellungnahme aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung – Bürger 2

a) Stellungnahme:

Durch die Anwohner der Schlachthofstraße wird die benachbarte Wohnbebauung begrüßt und angeregt, die Baukörper versetzt anzuordnen, um den Wind zu brechen. Außerdem sollte ein ausreichender Abstand zur Grundstücksgrenze geplant werden.

b) Abwägung:

Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen B-Plan handelt, ist die konkrete Lage der Baukörper noch nicht abschließend zu bestimmen. Nach gegenwärtigen Entwicklungsvorstellungen des Grundstückseigentümers ist aber eine versetzte Anordnung geplant.

Der Abstand des Baufeldes zur Grundstücksgrenze überschreitet weit die nach Abstandsflächenrecht erforderlichen Abstände.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.3 Stellungnahme aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung – Bürger 3

a) Stellungnahme:

Vom Eigentümer des Gewerbegrundstücks Liebknechtstraße 29 wird ebenfalls die Sicherung einer ausreichenden Erschließung angemahnt.

b) Abwägung:

Der Geltungsbereich der 5. Änderung wurde so verändert, dass diese Thematik in der 6. Änderung des B-Planes abzuhandeln ist. Mit der 5. Änderung werden keine Entscheidungen getroffen, die die Erschließung nachteilig beeinflussen.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.4 Stellungnahme aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung – Bürger 4

a) Stellungnahme:

Das sich auf der Grundstücksgrenze zum BB-Plan 223-1.1 befindliche Gebäude scheint erschließungstechnisch nicht berücksichtigt.

Frage: Wird dieses Gebäude in der 5. Änderung berücksichtigt?

So nein - was soll damit erfolgen?

Die unter Denkmalschutz stehende Mauer auf der Grundstücksgrenze 5.Ä BB-Plan 223-1 zum BB-Plan 223-1.1 ist baufällig bzw. einsturzgefährdet.

Frage: Wird diese bei der 5. Änderung berücksichtigt? So nein- wird die Stadt hier tätig?

b) Abwägung:

Die im Plangebiet liegenden 2 Kulturdenkmale (Beamtenwohnhaus 2 und eine Einfriedungsmauer) an der östlichen Plangebietsgrenze wurden nachrichtlich übernommen. Ersteres steht auf dem Grundstück Flurstück 10231, welches durch die kommunale Straße „Zum Handelshof“ komplett erschlossen ist (Geltungsbereich 6. Änderung bzw. rechtsverbindlicher B-Plan). Beide Kulturdenkmale genießen den Schutz des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen- Anhalt.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.5. vor der Bürgerversammlung eingegangene Stellungnahme – Bürger 5

a) Stellungnahme:

Im August 2012 erwarben wir gemeinsam das Grundstück Liebknechtstr. 31 in Magdeburg. Der Erwerb erfolgte auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan - Nr. 223-1 der Stadt Magdeburg für das Schlachthofareal. Die Planung sah eine Erschließungsstraße an der Südseite unseres Grundstücks vor. Zum damaligen Zeitpunkt war bereits die Kreuzung im Zuge der Sanierung des Schlachthofs dafür ausgebaut, so, dass wir von einer späteren Realisierung der Straße bis zur Schlachthofstraße ausgehen konnten. Hinzu kam die Verlegung des Abwasserkanals in der vorgesehenen Straße bis zur Schlachthofstraße, sodass dieser Korridor nicht bebaut werden darf.

Wegen der nicht vorhandenen Straße wurde uns ein Wegerecht zum Nachbargrundstück eingetragen, bei gleichzeitiger Zusicherung, dass bei Realisierung der vorgesehenen Straße das Wegerecht entfällt.

Als wir 2013 unser Objekt erweiterten, wurde dieses so konzipiert, dass bei positiver Entwicklung unseres Unternehmens jederzeit eine Erweiterung realisiert werden kann. Sollte das Wegerecht jedoch bestehen bleiben, wird eine Entwicklung des Objektes nur schwer möglich sein, zumal wir 20% der Grundstücksfläche als Grünfläche vorhalten müssen. Eine Erweiterung im südlichen Teil wäre nur möglich, wenn die geplante Straße auch in die 5. Änderung aufgenommen wird. Wird die Straße nicht vorgesehen, stellt der derzeitige Zustand eine Wertminderung unseres Grundstücks dar.

Außerdem muss auch die Zufahrt zum östlichen Nachbarn geklärt werden, der gleichfalls sein Grundstück nur durch einen Baulasteneintrag auf unserem Grundstück erreicht.

Wir bitten um Konkretisierung und Ergänzung der 5. Änderung, bevor sie dem Ämterdurchlauf zugeführt wird.

b) Abwägung:

Der Geltungsbereich der 5. Änderung wurde so verändert, dass diese Thematik in der 6. Änderung des B-Planes abzuhandeln ist. Mit der 5. Änderung werden keine Entscheidungen getroffen, die die Erschließung nachteilig beeinflussen.

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.6 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit – Eigentümer Liebknecht-Straße 31 vom 12.10.2018

a) Stellungnahme:

Zur Ergänzung unseres Schreibens vom 16.01.2018 möchten wir Ihnen folgendes mitteilen: Die XXX Magdeburg GmbH betreibt ein Küchenstudio. Die Belieferung mit Küchen erfolgt ausschließlich mit Sattelzugmaschinen. Um einen Betrieb an Ort und Stelle weiterhin zu gewährleisten, ist es unbedingt notwendig, dass eine für Sattelzugmaschinen ausreichend ausgebaute Zuwegung zum Objekt realisiert wird.

b) Abwägung:

Der Geltungsbereich der 5. Änderung wurde so verändert, dass diese Thematik in der 6. Änderung des B-Planes abzuhandeln ist. Mit der 5. Änderung werden keine Entscheidungen getroffen, die die Erschließung nachteilig beeinflussen.

Beschluss 2.6: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.7 Untere Bauaufsichtsbehörde – 27.11.2018

a) Stellungnahme:

Dem vorgelegten B - Plan - Entwurf wird aus Sicht des Bauordnungsamtes zugestimmt, wenn die folgenden Punkte berücksichtigt/ geklärt werden:

- § 2 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen zu Vollgeschossen: Die geltende Baunutzungsverordnung verweist auf die landesrechtlichen Vorschriften, also die Bauordnung von Sachsen-Anhalt. Die Vollgeschoss-Definition nach § 87 Abs. 2 BauO LSA lässt aber einen sehr großen (mathematischen) Spielraum zu letztendlichen Gebäudehöhen zu. Besser und konkreter ist eine Festsetzung für eine maximale Gebäudehöhe von ... m über vorhandenes Gelände (= bauordnungsrechtliche Basis für Abstandsflächen usw.) oder über einem anderen Bezugspunkt (z.B. Straßenniveau).

b) Abwägung:

Bei den Höhenfestsetzungen innerhalb der WA-Gebiete wird auf die Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes sowie den Festsetzungen der 2. und 3. Änderungen des B-Planes Nr. 223-1 aufgebaut.

Im Geschosswohnungsbau bildet die Anzahl der zulässigen Geschosse im Regelfall immer den am besten wahrnehmbaren städtebaulichen Maßstab.

Der dabei mögliche Spielraum ist allerdings – entgegen der Ausführungen in der nebenstehenden Stellungnahme – nicht größer als städtebaulich beabsichtigt.

Beschluss 2.7: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die gefassten Einzelbeschlüsse der Zwischenabwägung aus der Drucksache DS0360/18, Sitzung des Stadtrates am 20.09.2018, Beschluss-Nr. Beschluss-Nr. 2083-058(VI)18 wurden überprüft und bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung.

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

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	X	ja		nein
Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
		ja, Nr.				nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt					
	JA		NEIN			X

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

Buchwert in €:

Datum Inbetriebnahme:

Anlage neu

JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt/ 61	Sachbearbeiterin Frau Deutsch, Tel.: 5393	Unterschrift AL'in Frau Grosche
------------------------------	---	------------------------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) VI	Unterschrift Dr. Scheidemann
--	------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	19.09.2019
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 12.10.2015 (Beschluss-Nr. 585-019(VI)15) die Aufstellung der 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ beschlossen.

Das Planziel der 5. Änderung (allgemeines Wohngebiet) entspricht dem wirksamen Flächennutzungsplan.

Im Rahmen der durchgeführten Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung gingen abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die im Ergebnis der Auswertung in den Entwurf eingearbeitet wurden.

Die gefassten Einzelbeschlüsse der Zwischenabwägung aus der Drucksache DS0360/18, Sitzung des Stadtrates am 20.09.2018, Beschluss-Nr. 2083-058(VI)18 wurden überprüft und bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB geführt. Dennoch wurden die Umweltbelange im Rahmen des Verfahrens entsprechend geprüft und im Entwurf berücksichtigt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Öffentlichkeit durch eine Bürgerversammlung am 05.07.2018 über die Planungsziele und Inhalte des Bebauungsplanes informiert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 22.10.2018 bis 23.11.2018 durchgeführten Behördenbeteiligung mit Anschreiben vom 22.10.2018 gingen abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die im Ergebnis der Auswertung in die Satzung eingearbeitet wurden.

Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen führte nicht zu wesentlichen Ergänzungen oder Änderungen der Planung, sodass das Aufstellungsverfahren mit dem Beschluss zur Abwägung und zur Satzung (DS0170/19) abgeschlossen werden soll.

Anlagen:

DS0169/19 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen