

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
Amt 31	S0099/21	18.03.2021
zum/zur		
F0053/21 Fraktion GRÜNE/future! Stadtrat Canehl		
Bezeichnung		
Baumhain in der Walther-Rathenau-Straße vernichtet. Wie konnte das passieren?		
Verteiler		Tag
Der Oberbürgermeister		30.03.2021

Zur Anfrage F0053/21

„Baumhain in der Walther-Rathenau-Straße vernichtet. Wie konnte das passieren?“

nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

1.

Warum sollte das Vorhaben mit den 400 Wohnungen eigentlich ohne Bebauungsplan realisiert werden? Sind denn die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 34 BauGB gegeben?

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Mithin ist zu prüfen, ob es sich innerhalb eines Bebauungszusammenhanges gem. § 34 BauGB oder im Außenbereich gem. § 35 BauGB befindet.

§ 34 BauGB sagt aus: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“

Ein Ortsteil liegt dann vor, wenn die vorhandene Bebauung ein städtebauliches Gewicht aufweist. Sowohl auf der gegenüberliegenden Straßenseite als auch östlich und südlich angrenzend befinden sich mehrgeschossige Gebäude, die jeweils mit Hauptnutzung belegt sind. Westlich bildet die Bahnlinie eine Begrenzung des Baugebietes. Laut einschlägiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts liegt lediglich eine Baulücke und keine Unterbrechung oder Beendigung des Bebauungszusammenhanges vor, wenn eine noch nicht bebaute Fläche so groß ist, dass sie lediglich eines oder einige wenige der Vorhaben aufnehmen kann, die sich auf den Nachbargrundstücken befinden (vgl. Turnhallen, 10-geschossiges Wohngebäude, Studentenwohnheim).

Aus der Struktur und der Nutzung der umgebenden Bebauung lässt sich ein städtebaulicher Rahmen ableiten, nach dessen Maßstäben eine mögliche Bebauung beurteilt werden kann und die demnach ein städtebauliches Gewicht aufweist. Die Erschließung des Grundstücks ist über die Walther-Rathenau-Straße gesichert. Auf der vorgenannten Grundlage wurde das Grundstück bereits lange vor den derzeitigen Bebauungsabsichten dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet. So erfolgte beispielsweise im Jahr 1996 die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Parkhauses mit 365 Stellplätzen, welche jedoch nicht umgesetzt wurde.

Dass über viele Jahre kein Vorhaben realisiert wurde liegt nicht zuletzt daran, dass ca. die Hälfte des Grundstücks zeitweise als Vorhaltetrasse im Eigentum der Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH stand.

Die Frage, ob ein Bauvorhaben mit 400 Mikroappartements in der Innenstadt Planbedarf auslöst, ist wie folgt zu beantworten:

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Vorhaben erfüllt grundsätzlich die o.g. Voraussetzungen des Einfügens in die nähere Umgebung (Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll). Es ist darüber hinaus infrastrukturell sehr gut angebunden. Ein offensichtlicher und nur im Bauleitplanverfahren lösbarer Konflikt ist bis auf den vorhandenen Baumbestand nicht ersichtlich. Im Rahmen einer eingereichten und inzwischen genehmigten Bauvoranfrage wurde dieser Konflikt gelöst. Der auf dem Grundstück vorhandene Baumbestand ist gemäß Baumschutzsatzung geschützt.

Jedoch verhindert nach Baumschutzsatzung geschützter Baumbestand nicht grundsätzlich ein im Innenbereich nach § 34 BauGB zulässiges Vorhaben. Die kommunale Baumschutzsatzung kann kein geltendes Baurecht außer Kraft setzen. Sie ermöglicht jedoch die Beauftragung von Ersatzpflanzungen und sichert damit, dass es auch weiterhin Bäume in der Stadt gibt.

Zur Klärung der Frage, ob der erforderliche Ersatz auf dem Grundstück untergebracht werden kann, wurde ein Fachgutachten erstellt. Der Nachweis konnte erbracht werden, womit kein offensichtlicher Konflikt und damit kein Planungserfordernis besteht.

2.

Hätte die Landeshauptstadt nicht zur langfristigen Sicherung der Grünfläche beim Verkauf zwischen den privaten Eigentümern im Rahmen des gemeindlichen Vorkaufsrechts auf einer vorherigen Abtretung der Böschungsgrünfläche bestehen können?

Zur Wahrnehmung eines Vorkaufsrechts bedarf es eines Bebauungsplanes, welcher die Festsetzung als öffentliche Grünfläche beinhaltet. Diese Voraussetzung war nicht gegeben.

3.

Wann ist der Antrag des geheimnisvollen Investors aus Niedersachsen zur Fällung der Bäume beim Umweltamt eingegangen?

Der Baumfällantrag ist am 07.01.2021 vorab per Email und am 12.01.2021 als Bestandteil der Bauantragsakte vom 21.12.2020 im Umweltamt eingegangen.

4.

Wann wurde die Fällung genehmigt? Wieviel gemäß der Baumschutzsatzung geschützten Bäume (Stammumfang in 1. Meter Höhe < 50 cm) sind erfasst worden? Welche Auflagen für die Ersatzpflanzungen wurden gemacht? (1 gefälltter Baum – 1 Ersatz oder zugunsten des Klimas etwas mehr Verpflichtung)

Die Fällgenehmigung wurde am 05.02.2021 für 73 nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume (67 Robinien, 4 Ahorne und 2 Kastanien) erteilt. Als Ersatz sind 61 Laubbäume davon mindestens 28 großkronige Bäume und 21 Klettergehölze zu pflanzen und 1200 m² extensive Dachbegrünung anzulegen.

5.

Wo sollen diese „Ersatzpflanzungen“ eigentlich vom Investor umgesetzt werden?

Die unter 4. genannten Ersatzpflanzungen sollen auf dem Baugrundstück vorgenommen werden. Ein entsprechender Außenanlagenplan lag bereits zur Erteilung des positiven Bauvorbescheids vor.

6.

Wenn es – wie der Zeitung zu entnehmen ist – noch keine Baugenehmigung gibt, warum hat man dann die Fällgenehmigung schon erteilt? Wäre es nicht besser, wenn die Untere Naturschutzbehörde im Umweltamt erst die Fällungen genehmigt, wenn das Bauvorhaben soweit vorbereitet ist, dass es als sicher gilt und nicht scheitert? (Auch bei den städtischen Bauvorhaben war man vorsichtiger – z.B. Nikolaiplatz.)

Laut Baumschutzsatzung ist eine Fällgenehmigung u.a. zu erteilen, wenn eine nach baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens ist bereits mittels sehr detailliertem Bauvorbescheid vom 09.12.2020 geklärt worden, der auch Aussagen zu den erforderlichen Ersatzpflanzungen enthält.

Die Bearbeitung des Fällantrages erfolgte erst, nachdem auch die Bauantragsunterlagen im Umweltamt vorlagen und man davon ausgehen konnte, dass das Vorhaben soweit vorbereitet ist, dass es als sicher gilt.

Die Erteilung der Fällgenehmigung nach erteilter Baugenehmigung oder die Kopplung an die Baugenehmigung hätte dazu geführt, dass diese auf Grund des in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG geregelten, zeitlich befristeten Rodungsverbots erst nach dem 30. September hätte in Anspruch genommen werden können und damit auch alle anderen bauvorbereitenden Maßnahmen wie Kampfmittelsuche oder baubegleitende archäologische Untersuchungen erst nach dem 30. September hätten beginnen können.

zu 7.

Wie bekannt wurde, soll die Bauverwaltung in einem Stadtratsausschuss versichert haben, dass der Grünzug verbleibt und nur so wenig wie möglich Bäume gefällt werden. Auch soll es eine entsprechende Empfehlung des Gestaltungsbeirats geben. Wurde das im Bauvorbescheid davon abweichend geregelt?

Für das Vorhaben existierte zum Zeitpunkt der Vorstellung des Bauvorhabens im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr durch den Gestaltungsbeirat bereits eine Bauvoranfrage, welche gemäß § 34 BauGB als planungsrechtlich zulässig zu bescheiden war (siehe Antwort Frage 1). Die Empfehlung des Gestaltungsbeirates zur Verschiebung des Gebäudes erfolgte aus städtebaulichen Gründen, um die Baulinie des 10-geschossigen Nachbargebäudes aufzunehmen. Der Vorschlag ist jedoch nicht als zwingend für die Genehmigungsfähigkeit anzusehen, da im Gebiet auch andere, unmittelbar straßenbegleitende Baulinien existieren. Unabhängig dessen wäre auch im Falle der Verschiebung des Gebäudes ein Erhalt des Baumbestandes aufgrund des 2 m Höhenunterschiedes und den damit einhergehenden Eingriffen in die Wurzelbereiche kaum möglich gewesen.

zu 8.

Auch im Entwurf des Rahmenplans und der Straßenbaumkonzepte zur Innenstadt sollen alle wichtigen Straßen Alleebäume bekommen. Wäre es nicht gerade an der Bundesstraße 1 wichtig gewesen, aus Klimaschutzgründen den sehr dichten Baumhain aus der DDR-Zeit zu belassen?

Abhängig vom bestehenden Planungsrecht (siehe Antwort zu Frage 1) und der Darstellung als Verdichtungsraum im angesprochenen Entwurf des Rahmenplans Innenstadt ist die Entwicklung als öffentliche Grünfläche nicht verfolgt worden. Die Ausbildung einer Allee entlang der Walther-Rathenau-Straße ist im Fall einer Umgestaltung der südlichen Seitenbahn möglich, da der Bauherr hinreichend Abstand zur Straßenkante einhält (siehe Antwort zu Frage 9).

zu 9.

Werden Sie dafür sorgen, dass – nachdem das „Kind in den Brunnen gefallen“ ist – an der Südseite der B1 Alleebäume gepflanzt werden?

Die Anordnung einer Baumreihe entlang der Walther-Rathenau-Straße für den Fall einer Umgestaltung der derzeit wenig attraktiven Seitenbahn wurde geprüft. Ein möglicher Querschnitt, welcher auch die Anordnung von Bäumen vorsieht, bildete die Grundlage für die jetzige Bauflucht des geplanten Gebäudes. Der Bauherr berücksichtigt somit durch Abrücken des Gebäudes von der nördlichen Grundstücksgrenze einen späteren Ausbau der Seitenbahn mit Baumallee.

zu 10.

Herr Oberbürgermeister, in Ihrer Vision von 2016 haben Sie von „Stadtwäldern“ gesprochen. Seit 2017 wurde festgelegt, dass aufgrund der vielen Fällungen und zur Sicherung des Stadtklimas von der Stadt „Baumhaine“ angelegt werden sollen. Bis heute ist noch kein Projekt umgesetzt. Wie konnte es passieren, dass heute in unserer Zeit ein gewachsenes „Stadtwäldchen“ platt gemacht wird?

Mit der Beschlussnummer 709-021(VII)20 wurde das Wiederbepflanzungskonzept „Otto Bäumt sich auf“ vom Stadtrat in der Sitzung vom 08.10.2020 beschlossen. Ziel ist es, innerhalb von 12 Jahren ab **Maßnahmebeginn (2022)** das Defizit von 6000 Bäumen auf städtischen Flächen auszugleichen. Unter anderem ist auch die Pflanzung von Baumhainen vorgesehen. Konkrete Standortvorschläge wurden benannt. Zwischenzeitlich ist zur Steuerung eine ämterübergreifende Projektgruppe gebildet worden. Eine Abstimmung hinsichtlich der für die Umsetzung im Jahr 2022 zu planenden Standorte ist erfolgt. Nach entsprechender Qualifizierung werden diese Planungen dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Fragen 1, 2, 7, 8 und 9 wurden durch A 61 abgestimmt mit AL 61 und Bg VI beantwortet.

Holger Platz