

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister - Dezernat VI Amt 61	Drucksache DS0649/03	Datum 22.09.2003
---	--------------------------------	----------------------------

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Ö	N	Beschlussvorschlag		
				angenommen	abgelehnt	geändert
Der Oberbürgermeister	28.10.2003		X	X		
Umweltausschuss	04.11.2003	X				
Ausschuss f. Stadtentw., Bau und Verkehr	20.11.2003	X				

beschließendes Gremium Stadtrat	04.12.2003	X		X	
---	------------	---	--	---	--

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

Kurztitel:

Behandlung der Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 228-1 "Alt Olvenstedt" mit integrierter örtlicher Bauvorschrift

Beschlussvorschlag:

Die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der 1. und 2. öffentlichen Auslegung des Entwurfes vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg mit folgendem Ergebnis geprüft:

1. Der Berücksichtigung von Anregungen und Hinweisen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt. Die Abwägung (Anlage der Drucksache) wird gebilligt.
2. Zur Behandlung der Anregungen, die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der 1. und 2. öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden, ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

2.1 Frau Dr. Tönnies, Herr Julius, 08.02.2001

a) Anregungen:

- Bedenken gegen die Öffnung der Großen Sülze aufgrund der geringen Wasserführung und Geruchsbelästigung; die Fläche sollte besser als Grünfläche gestaltet werden.

b) Abwägung:

- Die Freilegung der Großen Sülze ist eine aus ökologischen und ortgestalterischen Gründen erforderliche Maßnahme. Die alte Verrohrung der Sülze ist überwiegend nicht mehr voll funktionsfähig und muss ohnehin mittelfristig erneuert werden. Das Trockenfallen von Bächen

ist ein natürlicher jahreszeitlich bedingter Prozess, der bei vielen kleineren Bächen auftritt. Die Geruchsemission des Gewässers ist auf die derzeitige Abwassereinleitung zurück zu führen. Wenn die Abwassersituation geordnet ist, sind keine Geruchsbelästigungen zu erwarten.

Beschluss 2.1: Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.2 Frau Dr. Tönnies, 08.02.2001

a) Anregung:

- Die öffentliche Durchwegung des Kirchhofes ist nicht notwendig.
- Die Ausweisung eines Spielplatzes wird vermisst.

b) Abwägung:

- Die Wegeverbindung kann auch durch einen Umweg über die Bauernstraße erfolgen. Der Anregung wird gefolgt.
- Ein öffentlicher Spielplatz wurde am Teich festgesetzt.

Beschluss 2.2: Den Anregungen wird gefolgt.

2.3 Herr Hein, 08.02.2001

a) Anregung:

- Ausweisung der privaten Grünfläche zwischen Friedhofsweg und Großer Sülze als Bauland zur Abrundung des Ortsrandes, da die jetzigen Nutzer in Zukunft nicht mehr in der Lage sind, das Grundstück zu pflegen

b) Abwägung:

- Diese Fläche stellt sich derzeit im Nordteil als Grünlandfläche und im Südteil als Obstwiese dar. Sie hat aufgrund des Angrenzens an die Große Sülze und der Lage am Ortsrand nach Westen eine besonders hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie für den Naturhaushalt und soll in der vorhandenen Nutzung ergänzt durch Anpflanzungen am Südufer der Großen Sülze, erhalten bleiben. Die Wiese hat als einziger Bereich, in dem der alte Ortskern von Olvenstedt noch unmittelbar mit der offenen Landschaft verbunden ist, auch eine besondere ortsbildprägende Bedeutung. In diesem Bereich bilden gegliederte und landschaftlich wertvolle Grünlandbereiche einen historisch gewachsenen harmonischen Ortsrand aus, der erhalten werden soll. Im Bereich des Gartens wäre eine Bebauung hingegen weniger beeinträchtigend für das Ortsbild. Daher wurde ein Großteil des Gartens in das südliche Baugebiet einbezogen.

Beschluss 2.3: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

2.4 Herr Bartels, 08.02.2001

a) Anregung:

- Bedenken zur Festsetzung eines Mischgebietes im Bereich seines landwirtschaftlichen Betriebes in der Agrarstraße, da diese Nutzung durch die Festsetzung eingeschränkt würde

b) Abwägung:

- Der Ortskern von Alt Olvenstedt eignet sich besonders für die Festsetzung als Mischgebiet. Die vorhandenen großen Scheunen und Stallungen können teilweise nur sinnvoll durch eine gewerbliche Nutzung erhalten werden. Die Landwirtschaft ist für den Ortskern von

Alt Olvenstedt nicht mehr prägend, sondern nur noch durch 4 kleinere Betriebe vertreten. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Dorfgebietes könnte damit nicht mehr gewahrt werden. Durch einen erweiterten Bestandsschutz wird ihr Fortbestand und die Möglichkeit zur Erweiterung gesichert. Dafür wurde folgende textliche Festsetzung unter §3 Absatz 1 in den Plan aufgenommen: Gemäß §1 Abs.10 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe in den Mischgebieten erweiterten Bestandsschutz genießen. Ihre Änderung, Erweiterung, Nutzungsänderung und Erneuerung ist allgemein zulässig soweit dadurch ein Mischgebietstypischer Störgrad nicht überschritten wird.

Beschluss 2.4: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

2.5 Frau Doris Pätzelt, Agrarstraße 5, 39130 Magdeburg, 28.02.2001, 29.03.2001, 12.12.2001

a) Anregung: (Flurstück 1020/79, Flur 504)

- Keine Ausweisung von privaten Grünflächen auf ihrem Grundstück, sondern die Möglichkeit der Bebauung für das gesamte Grundstück, damit auch die ursprünglich vorhandene Zuwegung von der Hirtenstraße wieder genutzt werden kann.

b) Abwägung:

- Die Situation des Grundstückes von Frau Pätzelt wird zur Kenntnis genommen. Auf die Festsetzung einer privaten Grünfläche wurde im 2. Entwurf verzichtet und die gesamte Fläche des Grundstückes als Baugebiet festgesetzt. Einer gegebenenfalls herzustellenden Einfahrt an der Hirtenstraße steht der Bebauungsplan nicht entgegen.

Beschluss 2.5: Der Anregung wird gefolgt.

2.6 Herr Joachim Hanisch, Grüne Gasse 6, 39130 Magdeburg, 19.03.2001

a) Anregungen:

- Keine Ausweisung der Grünen Gasse als Wohngebiet, sondern als Mischgebiet, um traditionelle Nutzungen im alten Dorfkern erhalten zu können. Er hat Bedenken, dass die Betreibung seiner Schmiede nicht mehr möglich ist und zukünftig dieses Handwerk nicht fortgeführt werden kann.

b) Abwägung:

- Da der Bebauungsplan laut §8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist und dieser im Bereich der Grünen Gasse Wohnbaufläche darstellt, wurde für diesen Bereich im Vorentwurf des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht auch der näheren Umgebung, die überwiegend durch Wohngebäude geprägt wird. Im betroffenen Bereich bestehen neben den 3 Handwerksbetrieben insgesamt über 50 Wohngebäude. Ein Mischgebietstypisches Gleichgewicht von Wohnen und gewerblichen Betrieben ist aufgrund der Baustrukturen (überwiegend Einfamilienhäuser) nicht zu erreichen. Auch aus Sicht der Stadt Magdeburg soll die Betreibung des Handwerksbetriebes weiterhin möglich sein und nicht eingeschränkt werden. Aus diesem Grund wurde in den Bebauungsplanentwurf die folgende textliche Festsetzung unter §3 Absatz 2 Erweiterter Bestandsschutz aufgenommen. Gemäß §1 Abs.10 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die vorhandenen Betriebe Schlosserei und Schmiede in der Grünen Gasse und Dachdeckerbetrieb an der Agrarstraße erweiterten Bestandsschutz genießen. Ihre Änderung, Erweiterung, Nutzungsänderung und Erneuerung ist allgemein zulässig soweit dadurch ein Mischgebietstypischer Störgrad nicht überschritten wird. Damit wird der Betrieb von Herrn Hanisch bezüglich der Emissionssituation der Lage in einem

Mischgebiet gleich gestellt, die ausgeübte handwerkliche Nutzung des Grundstückes ist in der Planung berücksichtigt worden. Der zulässige Störgrad einer Schlosserei und Schmiede ist jedoch auch im Mischgebiet beschränkt.

Beschluss 2.6: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

2.7 Frau Gudrun Behrens, Hirtenstr. 1, 39130 Magdeburg, 21.03.2001

a) Anregung:

- Die Festsetzung des 10m Streifens nördlich der Großen Sülze und 20m südlich der Großen Sülze führt zur Einschränkung ihres persönlichen Freiraumes.
- Ablehnung der Aufnahme ihres Grundstückes in den Bebauungsplan, da eine weitere Bebauung ihres Grundstückes nicht vorgesehen ist. Sie möchte keine Folgekosten tragen.
- Anregung zur Ausweisung der gesamten Ortslage als Mischgebiet, da viele Handwerksbetriebe und landwirtschaftliche Betriebe ansässig sind, denen nicht nur Bestandschutz, sondern auch Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden werden müssen
- Bitte, die Gedanken und Wünsche der in Alt-Olvenstedt wohnenden Bürger aufzunehmen

b) Abwägung:

- Die 10m nördlich und 20m südlich der Sülze festgesetzten Streifen "private Grünfläche - Garten" beinhalten den 10m breiten Gewässerschonstreifen für Gewässer 1.Ordnung, der sich aus §94 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt ergibt und nachrichtlich übernommen wurde. Innerhalb dieses Streifens ist ohnehin jegliche bauliche Nutzung unzulässig. Ziel des Bebauungsplanes ist weiterhin die Freihaltung der Gewässerränder von Bebauung auch über den direkten Gewässerschonstreifen hinaus, um eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden. Den unmittelbar an Gewässer angrenzenden Bereichen kommt sowohl bezüglich der Lebensraumeignung für amphibische Lebewesen als auch im Hinblick auf eine Biotopvernetzung eine besondere Bedeutung zu. In Alt Olvenstedt ist darüber hinaus eine sehr hohe Baudichte entlang der Straßen vorhanden, die andererseits durch größere zusammenhängende Gartenbereiche aufgelockert wird. Die Erhaltung dieser Gartenbereiche ist ein Anliegen des Schutzes des Ortsbildes und der besonderen Prägung der Siedlungsstruktur wie auch des Natur- und Umweltschutzes, um eine weitere Beeinträchtigung der ökologischen Qualität des Gesamtgebietes zu vermeiden. Die vorgenannten Gründe erfordern die Festsetzung von privaten Grünflächen entlang der Großen Sülze. Eine unsachgemäße Beeinträchtigung des persönlichen Freiraumes der Bürgerin ist nicht zu erkennen. Auf dem betroffenen Grundstück wurde eine bebaubare Fläche festgesetzt, die eine ortsübliche Bebauung zulässt.
- Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung des Ortsbildes und der Ortstruktur von Alt Olvenstedt und nicht die Festsetzung zusätzlicher Bauflächen. Die Abgrenzung des Plangebietes wurde sachgerecht nach dem Planungsziel vorgenommen. Eine Herausnahme einzelner mitten im Plangebiet liegender Grundstücke ist mit den Zielen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vereinbar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen Frau Behrens keine erkennbaren Kosten.
- Da der Bebauungsplan laut §8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist und dieser sowohl gemischte Baufläche als auch Wohnbaufläche darstellt, wurden diese Nutzungen entsprechend dem Flächennutzungsplan in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen. Ein Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht zu erkennen. In dem als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich im Norden des Plangebietes bestehen neben den 3 Handwerksbetrieben insgesamt über 50 Wohngebäude. Ein mischgebietstypisches Gleichgewicht von Wohnen und gewerblichen Betrieben ist aufgrund der Baustrukturen (überwiegend Einfamilienhäuser) nicht zu erreichen. Das Grundstück von Frau Behrens befindet sich ohnehin in einem Bereich für den ein Mischgebiet festgesetzt

wurde. Auch aus Sicht der Stadt Magdeburg soll das Betreiben von Handwerksbetrieben weiterhin möglich sein. Aus diesem Grund wurde in den Bebauungsplanentwurf eine textliche Festsetzung unter §3 zum Erweiterten Bestandsschutz aufgenommen. Damit sind die ausgeübten landwirtschaftlichen bzw. handwerklichen Nutzungen der Grundstücke in der Planung berücksichtigt worden.

- Die Gedanken und Wünsche der Anwohner von Alt Olvenstedt werden im Bebauungsplan beachtet soweit sie nicht den Interessen des Gemeinwohls, der Zukunftssicherung und der ortsgerechten Entwicklung von Alt Olvenstedt zuwider laufen. Gerade im Hinblick darauf, dass auch spätere Generationen Alt Olvenstedt noch wohnenswert finden sollen, ist eine weitere Verdichtung und ein Zubauen der wenigen Freibereiche der dicht besiedelten Ortslage zu verhindern und ein wirksamer Schutz des Ortsbildes zur Wahrung der örtlichen Identität zu garantieren, wozu der Bebauungsplan einen wesentlichen Beitrag leisten soll.

Beschluss 2.7: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

2.8 Frau Katrin und Herr Andreas Länger, Hirtenstr. 3, 39130 Magdeburg, 22.03.2001

a) Anregungen:

- Ablehnung des 20m Streifens südlich der Großen Sülze, da Einschränkung in ihrem persönlichem Freiraum
- Anregung zur Ausweisung der gesamten Ortslage als Mischgebiet, da viele Handwerksbetriebe und landwirtschaftliche Betriebe ansässig sind, denen nicht nur Bestandsschutz, sondern auch Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden werden müssen
- Bitte, die Gedanken und Wünsche der in Alt-Olvenstedt wohnenden Bürger aufzunehmen

b) Abwägung:

- Die 10m nördlich und 20m südlich der Sülze festgesetzten Streifen "private Grünfläche - Garten" beinhalten den 10m breiten Gewässerschonstreifen für Gewässer 1.Ordnung, der sich aus §94 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt ergibt und nachrichtlich übernommen wurde.
- Innerhalb dieses Streifens ist ohnehin jegliche bauliche Nutzung unzulässig. Ziel des Bebauungsplanes ist weiterhin die Freihaltung der Gewässerränder von Bebauung auch über den direkten Gewässerschonstreifen hinaus, um eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden. Den unmittelbar an Gewässer angrenzenden Bereichen kommt sowohl bezüglich der Lebensraumeignung für amphibische Lebewesen als auch im Hinblick auf eine Biotopvernetzung eine besondere Bedeutung zu. In Alt Olvenstedt ist darüber hinaus eine sehr hohe Baudichte entlang der Straßen vorhanden, die andererseits durch größere zusammenhängende Gartenbereiche aufgelockert wird. Die Erhaltung dieser Gartenbereiche ist ein Anliegen des Schutzes des Ortsbildes und der besonderen Prägung der Siedlungsstruktur wie auch des Natur- und Umweltschutzes, um eine weitere Beeinträchtigung der ökologischen Qualität des Gesamtgebietes zu vermeiden. Die vorgenannten Gründe erfordern die Festsetzung von privaten Grünflächen entlang der Großen Sülze. Eine unsachgemäße Beeinträchtigung des persönlichen Freiraumes der Bürger ist nicht zu erkennen. Auf dem betroffenen Grundstück wurde eine bebaubare Fläche festgesetzt, die eine ortsübliche Bebauung zulässt.
- Da der Bebauungsplan laut §8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist und dieser sowohl gemischte Baufläche als auch Wohnbaufläche darstellt, wurden diese Nutzungen entsprechend dem Flächennutzungsplan in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen. Ein Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht zu erkennen. In dem als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich im Norden des Plangebietes bestehen neben den 3 Handwerksbetrieben insgesamt über 50 Wohngebäude. Ein mischgebietstypisches Gleichgewicht von Wohnen und gewerblichen Betrieben ist aufgrund

- der Baustrukturen (überwiegend Einfamilienhäuser) nicht zu erreichen.
- Das Grundstück der Bürger befindet sich ohnehin in einem Bereich für den ein Mischgebiet festgesetzt wurde. Auch aus Sicht der Stadt Magdeburg soll das Betreiben von Handwerksbetrieben weiterhin möglich sein. Aus diesem Grund wurde in den Bebauungsplanentwurf eine textliche Festsetzung unter §3 zum Erweiterten Bestandsschutz aufgenommen. Damit sind die ausgeübten landwirtschaftlichen bzw. handwerklichen Nutzungen der Grundstücke in der Planung berücksichtigt worden.
 - Die Gedanken und Wünsche der Anwohner von Alt Olvenstedt werden im Bebauungsplan beachtet soweit sie nicht den Interessen des Gemeinwohls, der Zukunftssicherung und der ortsgerechten Entwicklung von Alt Olvenstedt zuwider laufen. Gerade im Hinblick darauf, dass auch spätere Generationen Alt Olvenstedt noch wohnenswert finden sollen, ist eine weitere Verdichtung und ein Zubauen der wenigen Freibereiche der dicht besiedelten Ortslage zu verhindern und ein wirksamer Schutz des Ortsbildes zur Wahrung der örtlichen Identität zu garantieren, wozu der Bebauungsplan einen wesentlichen Beitrag leisten soll.

Beschluss 2.8: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

2.9 Herr Stefan Quensell, Schützentorstr.6, 39130 Magdeburg, 08.04.2001

a) Anregungen:

- Widerspruch gegen die Ausweisung der Schützentorstraße als reines Wohngebiet, da das Grundstück Schützentorstr.6 bis zum heutigen Tage gewerblich als Schlosserei und Dreherei genutzt wurde. Als Existenzgründer auf dem Grundstück als Freiflächengestalter benötigt er die Festsetzung des Bestandsschutzes.

b) Abwägung:

- Als Art der baulichen Nutzung wurde im betroffenen Bereich der Schützentorstraße Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In Allgemeinen Wohngebieten sind auch nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Diese Art der baulichen Nutzung wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dort ist der betroffene Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Im betroffenen Bereich bestehen neben den 3 Handwerksbetrieben insgesamt über 50 Wohngebäude. Ein mischgebietstypisches Gleichgewicht von Wohnen und gewerblichen Betrieben ist aufgrund der Baustrukturen (überwiegend Einfamilienhäuser) nicht zu erreichen. Im Rahmen der Bestandsaufnahme 2000 wurde eine ausgeübte gewerbliche Nutzung des Grundstückes nicht festgestellt. Ein Bestandsschutz für den Betrieb und eine Entwicklungsmöglichkeit ist gegeben, soweit es sich um eine nicht störende Nutzung handelt.

Beschluss 2.9: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

2.10 Frau Elsbeth Scharf, Schützentorstr.2, 39130 Magdeburg, 10.04.2001

a) Anregung:

- Bittet die Baugrenze im Bereich Schützentorstr.1 nach Norden zu verschieben, um den Bau von zwei Einfamilienhäusern zu ermöglichen, abweichend von der bisherigen Festsetzung als private Grünfläche.

b) Abwägung:

- Das Grundstück Schützentorstraße 1 umfasst neben der im Norden festgesetzten 20 Meter tiefen privaten Grünfläche auch eine über 50 Meter tiefe überbaubare Fläche, innerhalb derer problemlos die Errichtung von zwei Gebäuden auch mit Garten und entsprechendem Abstand möglich ist. Bereits aus Gründen des Brandschutzes bzw.

der dann erforderlichen Zuwegung für Feuerwehrfahrzeuge sollten neu zu errichtende Gebäude möglichst einen Abstand von kleiner als 50 Meter zur Straße aufweisen. Hinzu kommt, dass es sich bei dem als private Grünfläche festgesetzten Bereich im Norden um einen Bestandteil eines zusammenhängenden Grünstreifens entlang der alten Dorfmauer handelt, dessen Freihaltung im Interesse der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Vernetzung von Biotop- und Grünstrukturen ist. Wie bereits einfühend festgestellt, sind die überbaubaren Bereiche des Grundstückes ausreichend flexibel gestaltet, so dass die Errichtung mehrerer Gebäude möglich ist. Unter den vorgenannten Prämissen ist die Beibehaltung der Festsetzung des Grünstreifens im Norden des Grundstückes sinnvoll.

Beschluss 2.10: Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.11 Frau Gertrude Preetz, Dorfstr.23, 39130 Magdeburg, 26.04.2001, 14.12.2001

a) Anregungen:

- Hinweis darauf, dass in der Gestaltungsfibel Alt-Olvenstedt ihr Gartenbereich für eine mögliche bauliche Verdichtung vorgesehen war; aus diesem Grund beantragt Frau Preetz, Ihren Garten nicht als private Grünfläche festzusetzen, sondern als Wohnbaulandfläche, da sie ihn nicht mehr pflegen kann und die Errichtung eines Wohnhauses für die Kinder möglich sein soll.

b) Abwägung:

- Der Anregung wurde im Rahmen der Änderung des Entwurfes gefolgt und der Garten als Mischgebiet festgesetzt.

Beschluss 2.11: Den Anregungen wird gefolgt.

2.12 Erbgemeinschaft Haldemann/Mysliwiec, Dorfstr.13, 39130 Magdeburg, 17.05.2001

a) Anregung:

- Stellt den Antrag das Gartengrundstück Flurstück 764/79 in den Bebauungsplan als Baulandfläche aufzunehmen.

b) Abwägung:

- Das Grundstück der Erbgemeinschaft Haldemann/Mysliwiec war im Bebauungsplanvorentwurf bereits als Mischgebiet enthalten, jedoch ohne, dass eine überbaubare Fläche festgesetzt wurde. Die benachbart ausgewiesene überbaubare Fläche wird auf das Grundstück ausgedehnt.

Beschluss 2.12: Der Anregung wird gefolgt.

2.13 Staatliches Amt für Umweltschutz, 27.07.2001

a) Anregungen:

- Anregung zur Erweiterung des Mischgebietes MI 3 nach Norden unter Einschluss der im Bereich der Einfahrt zur Firma BÖMA gelegenen Wohngebäude, da die Betriebsgeräusche zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte nachts für Wohngebiete nach DIN 18005 und des maximal zulässigen Spitzenpegels nach TA Lärm führen.
- Bedenken dahingehend, dass die Wirtschaftlichkeit der Schlosserei und des Dachdeckerbetriebes langfristig in Frage gestellt wird, da sich beide Betriebe nach Planungsabsicht in einem allgemeinen Wohngebiet befinden und damit nur noch atypisch betrieben werden

können sowie Veränderungen und Erweiterungen gänzlich ausgeschlossen sind. Sie sollten in das Mischgebiet mit eingegliedert werden.

b) Abwägung:

- Die festgesetzten Überschreitungen der Immissionspegel durch die Firma BÖMA betreffen sowohl den Tages- als auch den Nachtzeitraum. Im schalltechnischen Gutachten auf Seite 34 werden sie als gering eingeschätzt. Gemäß dem schalltechnischen Gutachten wurde der südlich angrenzende Bereich als Lärmpegelbereich III gekennzeichnet und textlich Vorkehrungen an den betroffenen Gebäuden festgesetzt. Dem Anliegen des Immissionsschutzes ist damit soweit möglich Rechnung getragen worden. Eine Festsetzung des südlich angrenzenden Bereiches als Mischgebiet kann weder dem Anliegen des Immissionsschutzes entsprechen noch wäre eine solche Einstufung unter den gegebenen Rahmenbedingungen sachgerecht. Der gesamte Bereich sowohl nördlich als auch südlich der Nordstraße ist mit Ausnahme des einen Betriebes ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Der Betrieb stellt sowohl bezüglich der baulichen Prägung als auch des Störgrades eine Ausnahme in dem Gebiet dar, er kann nur im Rahmen des Bestandsschutzes bestehen bleiben. Keinesfalls wirkt er so prägend auf die immerhin über 50 Wohngebäude des betroffenen Bereiches, dass man von einem Mischgebiet ausgehen könnte, noch ist die Zielsetzung der Entwicklung eines Mischgebietes an dieser Stelle planerisch sinnvoll und realistisch. Auch der Flächennutzungsplan stellt die betroffenen Flächen als Wohnbaufläche dar. Der durch den Lärm besonders beeinträchtigte Bereich ist ausschließlich durch bestehende Wohnnutzung gekennzeichnet. Eine Entwicklung, die dies ändern könnte, ist nicht absehbar, da die Gebäude teilweise erst neu errichtet wurden. Die Konfliktsituation ist somit im Bestand vorhanden. Der Bebauungsplan verschärft die Konfliktsituation nicht, da der beeinträchtigte Bereich bereits mit Wohngebäuden bestanden ist, sondern trägt durch die Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen zur Konfliktlösung bei. Die neu festgesetzte Wohnbebauung südlich des unteren Hohenwarsleber Weges wird durch den Betrieb nicht erheblich beeinträchtigt. Die Richtwerte tags werden eingehalten. Der Nachtwert wird im Randbereich außerhalb der Baugrenzen und um weniger als 5 dB(A) überschritten. Eine Konfliktverschärfung ist durch diese Gebietsausweisung nicht erkennbar.
- Für den gesamten Bereich wurde entsprechend der vorhandenen Prägung Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und spiegelt den derzeit vorhandenen Gebietstyp wider. Im betroffenen Bereich stehen 3 Handwerksbetriebe über 50 Wohngebäuden gegenüber. Ein mischgebietstypisches Gleichgewicht von Wohnen und Gewerbe ist damit weder vorhanden noch ist es aufgrund der weitgehenden Prägung durch Einfamilienhäuser erreichbar. Eine vorhandene Immissionssituation ist kein städtebaulich relevantes Kriterium für eine Gebietseinstufung. Die Gebietseinstufung richtet sich ausschließlich nach der Zielsetzung für die auszuübenden Nutzungen im Plangebiet und eine realistische Zielsetzung für diesen Bereich kann nur von der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes ausgehen. Auch aus Sicht der Stadt Magdeburg soll die Betreibung und auch Erweiterung der Handwerksbetriebe weiterhin möglich sein und nicht eingeschränkt werden. Aus diesem Grund wurde in den Bebauungsplanentwurf unter §3 Abs.2 die textliche Festsetzung zum Erweiterten Bestandsschutz aufgenommen. Damit wird den bestehenden Betrieben ein ausreichender Entwicklungsspielraum eingeräumt.

Beschluss 2.13: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

2.14 Städtischer Abwasserbetrieb Magdeburg, 22.03.2001

a) Anregungen:

- Bedenken zur Festsetzung von Baulinien an engen Straßen, da dadurch die Herstellung

der Abwasserkanalisation zusätzlich erschwert wird; Anregung zur Festsetzung von Baugrenzen anstelle der Baulinien.

- Hinweis darauf, dass bei dem erforderlichen Abriss von Mauern im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen vor der Ausschreibung eine Folgekostenregelung für Maßnahmen zur Wiederherstellung innerhalb der Stadtverwaltung erforderlich ist

b) Abwägung:

- Der Umfang der Festsetzungen von Baulinien wurde erheblich zurückgenommen und auf die Bereiche reduziert, in denen bereits angebaut ist. Das wesentliche Ziel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Erhaltung des Ortsbildes von Olvenstedt, dessen besondere Charakteristik durch das direkte Anbauen an die Straßenbegrenzungslinie gekennzeichnet ist. Gerade die Gassenstruktur des Ortes stellt ein besonderes Schutzgut dar, deren Erhaltung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert werden soll. Wo Baulinien festgesetzt werden, sind fast ausschließlich auch örtlich bereits bauliche Anlagen vorhanden, die an diese angebaut sind. Eine Einschränkung der Baufreiheit ist damit durch die vorhandenen Gebäude gegeben und nicht durch die Baulinien des Bebauungsplanes. Es ist daher festzustellen, dass die Baulinien keine erkennbare zusätzliche Beeinträchtigung der Baufreiheit darstellen.
- Beim Abbruch von Mauern für temporäre Erschließungsmaßnahmen ist der Verursacher verpflichtet, den Ausgangszustand wieder herzustellen. Das Erfordernis von Folgekostenregelungen wird somit nicht gesehen. Für die konkreten Bereiche der Hirtenstraße werden auch bereits Vereinbarungen zwischen den Eigentümern und dem Städtischen Abwasserbetrieb Magdeburg geschlossen.

Beschluss 2.14: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

2.15 Industrie- und Handelskammer Magdeburg, 21.03.2001

a) Anregungen:

- Gewährleistung des Bestandes, keine Einschränkung des erweiterten Bestandsschutzes der Betriebe durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Fläche und Bauweise (u.a. Überprüfung des Standortes Autohaus Pfeffer) sowie z.B. zur Örtlichen Bauvorschrift
- Festsetzung des nordöstlichen Teiles der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und 2 bzw. der Standorte "Schlosserei/Schmiede" und "Dachdeckerbetrieb", einschließlich der Umgebungsflächen als Mischgebiet
- keine Beeinträchtigung von Betrieben/Unternehmen im Geltungsbereich bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft (BÖMA GmbH nördlich des Unteren Hohenwarsleber Weges) durch den Tatbestand einer heranrückenden Wohnbebauung; Ergänzung der Definition des erweiterten Bestandsschutzes um bestandsgeschützte Schallemissionen und -immissionen von berührten Betrieben/Unternehmen (u.a. hinsichtlich der berechtigten Abwehr von ungerechtfertigten Ansprüchen Betroffener, die in Kenntnis der Vorbelastung durch den gewerblichen Emittenten investieren)
- Gewährleistung des Bestandes vorhandener Zufahrten sowie der Andienung gewerblicher Anlieger
- Erweiterung/Änderung des Pkt.5.2. Wirtschaftliche Belange der Begründung u.a. hinsichtlich des Tatbestandes des erweiterten Bestandsschutzes sowie der unsererseits nicht tragbaren Position, wonach bestehende Gewerbebetriebe "nicht wesentlich" eingeschränkt werden.

b) Abwägung:

- Für mehrere Betriebe wurde im Plangebiet ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt, um

ihre Entwicklung nicht einzuschränken (vgl. §3 der textlichen Festsetzungen). Konkrete betriebsbezogene Anregungen werden diesbezüglich seitens der IHK nicht vorgebracht.

- Die Aussagen der IHK sind diesbezüglich insbesondere hinsichtlich der Bezifferung der betroffenen Betriebe und der Benennung der zu kritisierenden Punkte des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Flächen und der Inhalte der örtlichen Bauvorschrift zu unkonkret und damit für die Abwägung nicht verwertbar. Das benannte Autohaus Pfeffer (nicht mehr existent) an der Bauernstraße im Süden des Plangebietes wird bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber der derzeitigen nach §34 BauGB möglichen Bebaubarkeit nicht erkennbar eingeschränkt. Die örtliche Bauvorschrift trifft Einschränkungen bezüglich der Gestaltung der Gebäude, die der Wahrung des Ortsbildes dienen und in diesem Zusammenhang erforderlich sind.
- Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Durch den festgesetzten erweiterten Bestandsschutz und die in der Nachbarschaft festgesetzten Bereiche, in denen bei der Errichtung von Wohngebäuden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, wird eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit auch im Rahmen der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet garantiert.
- Dieser Punkt wurde im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens beachtet. Im Plan wurden Bereiche vermerkt, in denen besondere Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen für Wohngebäude gestellt werden. Die heranrückende Wohnbebauung hat sich damit durch zusätzliche Maßnahmen an die vorhandene Situation anzupassen.
- Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Einschränkung von Zufahrten.
- Punkt 5.2. der Begründung wird durch die Erläuterung der Festsetzungen des erweiterten Bestandsschutzes ergänzt. Die hier pauschal geäußerte Position, dass bestehende Gewerbebetriebe wesentlich eingeschränkt werden, kann seitens der Stadt Magdeburg nicht nachvollzogen werden zumal die Anregungen der IHK, mit Ausnahme der Anregung für die Schlosserei und dem Dachdeckerbetrieb Mischgebiet festzusetzen, nicht konkret die Festsetzung benennen, die den einzelnen Betrieb angeblich einschränken soll.

Beschluss 2.15 Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

2.16 Magdeburger Stadtgartenbetrieb, 20.03.2001

a) Anregungen:

- Vom Magdeburger Stadtgartenbetrieb werden folgende Flächen als öffentliches Grün bzw. Straßenbegleitgrün bewirtschaftet: GA 042 (Am Freiheitsplatz), GA 044 (Am Pfändetor), GA 045 (Nordstraße), GA 047 (Am Teich), GA 499, GA 505 (Stephan- Schütze- Platz), GA 1006 (Agrarstraße), GA 1043 (Helmstedter Straße). Diese bewirtschafteten Flächen sind als öffentliche Grünflächen festzusetzen.
- Die Festsetzung des öffentlichen Spielplatzes soll nicht auf eine Altersgruppe beschränkt werden. Der Flächenankauf ist durch die Stadt im Vorfeld zu klären.
- Hinweise auf notwendige Änderungen in der Begründung zum B- Plan und im Grünordnungsplan

b) Abwägung:

- Die bezeichneten öffentlichen Grünflächen sind überwiegend kleine gestaltete Pflegegrünbereiche im Zusammenhang mit Verkehrsanlagen. Ihre Festsetzung als öffentliche Grünfläche ist aus folgenden Gründen nicht zweckmäßig: Die Grünanlagen GA 044 (Am Pfändetor), GA 045 (Nordstraße), GA 499, GA 505 (Stephan- Schütze- Platz), GA 1006 (Agrarstraße), GA 1043 (Helmstedter Straße) sind Platzgestaltungen und Straßenbegleitbegrünungen. Sie erfüllen nicht die Voraussetzungen für die Festsetzung als selbständige öffentliche Grünfläche im Sinne des §9 Abs.1 Nr.15 BauGB, sondern sind dem öffentlichen Straßenraum zu zuordnen. Sie dienen auch teilweise der Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

Eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche für diese Bereiche ist somit nicht sinnvoll. Die Flächen GA 047 (Am Teich) und GA 042 (Am Freiheitsplatz) wurden als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

- Der Anregung wird gefolgt und eine Altersbegrenzung für den Spielplatz nicht festgesetzt.
- Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend den Anregungen des Stadtgartenbetriebes geändert. Der Hinweis zum Grünordnungsplan wird ebenfalls beachtet.

Beschluss 2.16: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

2.17 Anneliese und Uwe Ebel, Breiter Weg 191, 39104 Magdeburg, 25.10.2001

a) Anregung:

- Sie stellen den Antrag, ihr Gartengrundstück (Flurstück 310/77, 311/77), im Bebauungsplanentwurf als Grünfläche festgesetzt, im zu überarbeitenden Bebauungsplan als bebaubar auszuweisen. Sie sind der Meinung, dass mit dieser Veränderung im Bebauungsplan der dörfliche Charakter von Alt Olvenstedt in keiner Weise negativ beeinflusst wird und würden eine Ablehnung des Antrages als unverständlich empfinden.

b) Abwägung:

- Der Bereich des vorhandenen Gartens wurde im Rahmen der Erarbeitung des zweiten Entwurfes als gemischte Baufläche festgesetzt, die eine Nutzung im Sinne der Bürger ermöglicht.

Beschluss 2.17: Der Anregung wird gefolgt.

2.18 Kerstin und Torsten Wedau, Johannes- Göderitz- Str. 41, 39130 Magdeburg, 26.11.2001

a) Anregung:

- Keine geschlossene Bauweise. Eine Einmauerung in der Höhe von 1,80 m ist speziell bei Eckgrundstücken unzumutbar und kommt außerdem einer Kasernierung gleich.
- Bei der Einfriedung der Grundstücke ist die Abgrenzung der Grundstücke mittels Hecken vorzunehmen. Darüber hinaus sollte Alt Olvenstedt als ein Stadtgebiet von Magdeburg, dass unmittelbar an das Neubaugebiet (hier dominiert die grüne Variante einer - wenn überhaupt gewollten - Abgrenzung einzelner Teilgebiete) angrenzt, und nicht als eigenständiges Dorf im herkömmlichen Sinne betrachtet werden.
- Die örtlichen Bauvorschriften, speziell Dachneigung, Trauf- und Giebelüberstand sowie Gaubenbreite sollten flexibler sein und eine gewisse Individualität erlauben.
- Die Regelung Balkon im Bereich Gebäudeeingang bringt die Bauherren um viele gestalterische Möglichkeiten und ist ebenfalls nicht den dörflichen Charakter fördernd.

b) Abwägung:

- Familie Wedau hat im Bereich des MII-Gebietes zwischen Dorfstraße und Hirtenstraße / Am Teich ein Einfamilienhaus errichtet. Für diesen Bereich wurde aufgrund der bereits weitgehend veränderten baulichen Situation auf die Festsetzung der geschlossenen Bauweise verzichtet. Der Anregung von Familie Wedau konnte somit diesbezüglich gefolgt werden. Die im MII-Gebiet gelegenen, durch den Einfamilienhausbau geprägten Grundstücke sind jedoch keineswegs prägend für den Ortskern und stellen daher auch die Ausnahme dar, sodass Einfriedungen auch als Hecke zulässig sind. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bewahrung der Prägung des historischen Dorfkerns von Olvenstedt. Beispiele neuerer Wohnsiedlungen in Dörfern oder Dörfern, die die für Bördeorte typischen Bruchsteinmauern nicht mehr aufweisen, sind daher als Beispiele für eine Bebauungsplanung unter der vorgenannten Zielsetzung untauglich. Es geht hierbei

nicht um einen "dörflichen" Charakter, sondern um die Bewahrung der historisch gewachsenen Ortstruktur Olvenstedts, die nicht nur ein bewahrenswertes Kulturgut darstellt, sondern auch geeignet ist, stärker individuell geprägte Wohnbedürfnisse zu befriedigen und eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten. Für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern hat die Stadt Magdeburg ausreichend neue Wohngebiete ausgewiesen. Ziel der Stadt Magdeburg ist es auch, die örtliche Individualität, der in der Stadt eingemeindeten Dörfer zu bewahren und ihren Charakter als Dorf zu erhalten.

- Die örtliche Bauvorschrift hat das Ziel eine für den Ortskern von Olvenstedt typische Gestaltung zu sichern, sowohl ortsuntypische große Gauben, die versteckte Vollgeschosse ermöglichen, als auch eher für Süddeutschland regionaltypische große Dachüberstände würden das schützenswerte Ortsbild erheblich beeinträchtigen.
- Diese Auffassung wird ebenfalls nicht geteilt. Die örtliche Bauvorschrift lässt Ausnahmen für Gebäudeteile zu, die von öffentlichen Straßen aus nicht einsehbar sind. Somit können auf den straßenabgewandten Seiten auch Balkone angeordnet werden. Ortstypisch sind Balkone nur im Zusammenhang mit dem Eingang, soweit sie ortsbildwirksam werden, sollen sie auch nur so zugelassen werden, wie dies der Ortstypik entspricht. Festzuhalten ist auch, dass die vorgenannten Festsetzungen nur für die Bereiche gelten, in denen weitgehend noch der alte und erhaltenswürdige Baubestand vorhanden ist und keineswegs im gesamten Plangebiet. Der diesbezüglichen Anregung kann daher nicht gefolgt werden.

Beschluss 2.18 : Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

2.19 Lothar Güttler, Am Freiheitsplatz 1, 39130 Magdeburg, 12.12.2001, 22.04.2003

a) Anregung:

- Die Festsetzung "nicht bebaubare Fläche" der östlichen Fläche seines Grundstückes Am Freiheitsplatz 1, Flurstücksnummer 10088 ist aufzuheben.
- Es muss hier eine Bebauungsmöglichkeit erhalten bleiben. Eine Ablehnung stellt eine Einschränkung der Verfügungsmöglichkeit und damit eine Wertminderung dieses Grundstückes dar.
- Das Gleiche trifft für das Grundstück Hirtenstraße, Flurstücksnummer 1018/79 zu. Auch hier ist eine Bebauung in diesem Plan nicht möglich und somit die Verfügbarkeit und damit der Wert des Grundstückes stark herabgesetzt.
- Die gesamten Grundstücke sollten bebaubar sein.
- Keine Festsetzung des Gartens als private Grünfläche. Dies stellt eine Ungleichbehandlung dar.

b) Abwägung:

- Die Fläche östlich des Hofes ist als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Der Hof Freiheitsplatz 1 ist Bestandteil der Denkmalliste und unterliegt als Kulturdenkmal dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt. Eine Bebauung auf der zum Kulturdenkmal gehörenden historischen gebäudenahen Gartenfläche ist daher bei der geringen Breite nicht ohne unzulässige Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals möglich. Weniger Bedenken bestehen gegen eine Bebauung im Norden des Grundstücks. Hier kann dem Anliegen des Bürgers gefolgt werden und zusätzliche Baufläche eingeordnet werden. Den Anregungen kann somit teilweise gefolgt werden.
- Die denkmalgeschützte Hofanlage nimmt den südlichen Teil seiner Grundstücke ein, die im Norden bis an die Hirtenstraße reichen. Im Rahmen der Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurde auf den Grundstücken von Herrn Güttler die ehemals vorgesehene private Grünfläche im Norden bereits zurückgenommen und eine zusätzliche überbaubare Fläche festgesetzt, die die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes ermöglicht. Hingegen sind die Flächen östlich des Hofes von Herrn Güttler und direkt angrenzend nördlich als

nicht überbaubare Grundstücksfläche bzw. als private Grünfläche festgesetzt. Diese Bereiche sind einerseits bereits aus Gründen des Schutzes des Kulturdenkmales nicht bebaubar, da eine Bebauung der Flächen die unmittelbare Umgebung des Kulturdenkmales nachhaltig beeinträchtigen würde, andererseits ist auch bauordnungsrechtlich eine Bebaubarkeit zumindest der Fläche östlich an der Dorfstraße ausgeschlossen, da die bauordnungsrechtlich bzw. aus Gründen des Brandschutzes erforderlichen Abstände dort nicht gewährleistet werden können und ein Anbauen an das Kulturdenkmal aus denkmalrechtlichen Gründen auszuschließen ist.

- Der Bereich direkt nördlich des Hofes weist zusätzlich einen Abstand von über 50 Metern zur Dorfstraße auf, wodurch eine weitere (unwirtschaftliche) Erschließung erforderlich würde. Unter Abwägung der Interessen von Herrn Güttler an einer weiteren Bebaubarkeit seines Grundstückes und den Belangen des Schutzes der Umgebung von Kulturdenkmalen wurde daher sachgerechterweise eine Lösung gefunden, die Herrn Güttler eine zusätzliche Baufläche im Norden des Grundstückes dort festsetzt, wo die Beeinträchtigung des Denkmalumfeldes am geringsten ist und die Erschließung durch einen Anschluss an die Hirtenstraße gesichert werden kann. Eine Ungleichbehandlung ist nicht erkennbar, sowohl auf dem Nachbargrundstück als auch in anderen Bereichen des Plangebietes sind sowohl nicht überbaubare Flächen als auch private Grünflächen weiterhin dort festgesetzt, wo eine Bebauung aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht ist bzw. auch die Erschließung nicht wirtschaftlich gesichert werden kann.

Beschluss 2.19: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

2.20 Arbeitskreis Alt Olvenstedt, z.Hd. Frau Kristine Bollmann, Dorfstraße 1, 39130 Magdeburg, 15.12.2001

a) Anregung:

- In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr am 20.09.2001 wurde ein Entwurf des o.a. B-Planes beraten. Frau Bollmann erhielt als Vertreterin des Arbeitskreises Alt Olvenstedt Rederecht innerhalb dieser Sitzung und schilderte sehr deutlich die Benachteiligung von Eigentümern, bei denen größere private Grünflächen im B-Planentwurf festgesetzt werden sollten. Das Planungsamt sagte bis zur Stadtratssitzung eine Prüfung und Überarbeitung zu. In der Stadtratssitzung am 11.10.2001 war zusätzlich der überarbeitete B-Planentwurf aufgehängt worden, so dass man davon ausgehen konnte, dass dieser überarbeitete B-Planentwurf zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung anstand und dann auch so beschlossen würde. Der Stadtrat kann nur einen B-Planentwurf zur öffentlichen Auslegung beschließen. Nach Kommunalrecht kann sich der Stadtrat über eine Empfehlung eines zuständigen Fachausschusses hinwegsetzen.
Auch 4 Stadtratsmitglieder des Fachausschusses waren nach Befragen der Auffassung, dass der überarbeitete B-Planentwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen wurde. Tatsächlich wurde aber der erste Entwurf ausgelegt, so dass der Arbeitskreis Alt Olvenstedt davon ausgeht, dass hier ein Rechtsfehler vorliegt.
- Die einschränkende Festsetzung "Private Grünfläche" ist aufzuheben. Statt dessen sollte - wie in vielen Nachbargrundstücken (auch mit Hausgärten bereits vorhanden) - die Festsetzung "nicht überbaubare Fläche" getroffen werden; Nebenanlagen könnten ausgeschlossen werden. Aufgrund des Überangebots an Wohnraum wird in Alt Olvenstedt ein unkontrolliertes Bauen nicht entstehen; dazu werden auch die sehr dezidierten Festsetzungen dieses B-Planes einschließlich seiner Bauvorschriften beitragen
- Betroffen sind folgende "Grünflächen": Am Freihof/Dorfstraße; Am Freihof/ St.- Schütze- Straße; Wellenberg / Bach Große Sülze; zusätzlicher 10- Meter Streifen am Bachverlauf Große Sülze zwischen Am Teich /Grüne Gasse; Grüne Gasse Nr. 5 und 6; Hirtenstraße / Dorfstraße / Agrarstraße; Dorfstraße 1 / Krumme Gasse

- Der Böschungsbereich des kleinen Neubaugebiet westlich der Nordstraße sollte einschließlich Bepflanzungs- und Erhaltungspflicht den angrenzenden Eigentümern zugeschlagen werden. Die Stadt sollte Eigentum und Unterhaltung nicht übernehmen.
- Die Zufahrten zu den Eckgrundstücken am Wendehammer sollten wegen zu schmaler Zufahrten mit Schrägen versehen werden. Die Baugrenzen des östlich angrenzenden Grundstücks zum bereits bebauten Grundstück sollten geändert werden. Die kurze Erschließungsstraße sollte als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Spätere Kosten der Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht führen immer wieder zu Streitigkeiten unter den Miteigentümern.
- Das Grundstück zwischen Am Freihof und dem Flurstück 747/79 (z. Zt. mit Stangenholz bewachsen) ist als nicht überbaubare Fläche festzusetzen. Die beiden Eigentümer des Flurstücks 747/79 werden diese Fläche erwerben und als Vorgarten nutzen. Eine weitere Verdichtung an dieser Stelle wäre nicht wünschenswert, auch im Sinne der späteren Eigentümer.
- Die gesamte Fläche des Kirchengrundstücks bis auf die privaten Grabstellen ist als Fläche für den Gemeinbedarf festzusetzen. Das Kirchengrundstück endet an der Ostseite der privaten Grabstellen.
- Die Hinweise auf die Lärmpegelbereiche in der Bauernstraße könnten entfallen, ebenso in der Nordstraße und der Grünen Gasse, da der zumutbare Lärm der dort vorhandenen Betriebe die zulässigen Grenzen nicht überschreitet. Der Lärm bei entsprechender Windrichtung von der A14 und der A2 dürfte nachts wesentlich höher liegen und stört bereits erheblich.
- Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zwischen der Schulzentorstraße und der Schützentorstraße sollte entfallen. Ein Anschluss an die Hohe Leuchte besteht nicht. Die Länge und Breite des Weges beeinträchtigt die Sicherheitsbelange und Übersicht.
- Die neu erstellten Wohnhäuser nördlich der Großen Sülze, wie auch südlich an der Hirtenstraße, ragen in den Gewässerschutzstreifen. Durch Baulinien ist der Bestandsschutz zu sichern; ebenso die Gebäude an der Schützentorstraße (Am Teich).
- Für die Grundstücke westlich der Agrarstraße und nördlich der Helmstedter Chaussee ist als Anreiz zu einer Neubebauung und Investition, eine 3-4- geschossige geschlossene Bauweise festzusetzen.
- Der Arbeitskreis unterstützt die Wiederfreilegung und Neugestaltung des Grabens der Großen Sülze innerhalb der inneren Dorflage zusammen mit der Umgestaltung der öffentlichen Grünfläche an der Straße Am Teich. Eine Pferdeschwemme wie in Ottersleben hat es hier nicht gegeben, aus Platzmangel sollte sie auch nicht eingerichtet werden.

Anregungen zur Baugestaltung

- §10 Abs.2 könnte entfallen, da Balkone auch auf der Gartenseite zulässig sein sollten.
- §11 Abs.2 Farben für Fenster, Gesimse, Sockel u.a. sollten in abgestimmten Farben zur Hausfarbe zulässig sein und nicht in anderen Farbtönen.
- §14 Abs.1 Bei Einfriedungen sollte eine Mindesthöhe, zumindest bei Sichtmauerwerk/ Bruchsteinmauerwerk, festgesetzt werden (z.B. 1,50 m bis 2,0 m).
- §18 Die Höhe der Geldbuße muss festgesetzt werden.

b) Abwägung:

- Es ist zutreffend, dass hier Missverständnisse entstehen konnten. Die Vorlage für die Stadträte war jedoch eindeutig der Entwurf ohne Überarbeitungen. Ein Beschluss die Vorlage zu ändern bzw. in geänderter Fassung auszulegen, wurde jedoch nicht gefasst. Vielmehr wurde die in der Vorlage enthaltene Fassung zur Auslegung beschlossen. Die im Dezember 2001 ausgelegte Fassung, die Gegenstand der nebenstehenden Anregung ist, wurde jedoch entsprechend der angeregten Vorschläge überarbeitet und als zweiter Entwurf öffentlich ausgelegt. Den Anregungen konnte somit gefolgt werden.

- Dies wurde berücksichtigt, der Umfang der festgesetzten privaten Grünflächen wurde erheblich reduziert.
- In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Alt Olvenstedt wurde der Umfang der festgesetzten privaten Grünflächen so reduziert, dass einerseits die Belange der Eigentümer berücksichtigt werden und andererseits erhebliche Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts vermieden werden.
- Der Böschungsbereich befindet sich teilweise auf privatem Grund und Boden und teilweise im öffentlichen Raum. Eine Grenzkorrektur zur Reduktion des bisherigen öffentlichen Bereiches ist nicht sinnvoll, vielmehr wird angestrebt durch Pflegeverträge eine Pflege des öffentlichen Teiles der Böschung mit zu sichern.
- Die Parzellierung im Bereich des "kleinen Neubaugebietes" ist nur eine Empfehlung ohne Normcharakter und die Zufahrt lediglich eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Eine öffentliche Widmung des Zufahrtsbereiches ist nicht erforderlich, da es sich um eine kleinere geschlossene Wohngruppe handelt und hier der Kreis der Eigentümer überschaubar ist. Ein öffentliches Interesse an der Erschließung des Bereiches ist nicht gegeben. Die geschilderten Streitigkeiten entstehen nur, wenn nicht bereits bei der Teilung die erforderlichen Regelungen getroffen werden. Die festgesetzte Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert ausreichende Erschließungsflächen auch für die Eckgrundstücke. Sollten aus Gründen einer bequemerer Zufahrt Eckausrundungen von den Grundstückseigentümern gewünscht werden, so können diese im Rahmen der Parzellierung der Flächen vorgesehen werden.
- Der Anregung wurde gefolgt und die betroffene Teilfläche im Rahmen der Bearbeitung des zweiten Entwurfes als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Dies ist nicht erforderlich und nicht sinnvoll. Der Kirchhof in Olvenstedt ist aufgrund der vorhandenen Vegetation die wichtigste Grünfläche im Dorf und soll in dieser Funktion erhalten werden. Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche ist nicht geeignet diesem Ziel ausreichend Rechnung zu tragen. Die getroffene Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kirchhof ermöglicht bei Erhaltung der "grünen" Prägung der Fläche die Ausübung aller auf einem Kirchhof üblichen Funktionen einschließlich des Kinderspiels sowie auch die Errichtung von für diese Funktion erforderlichen baulichen Anlagen.
- Die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan insbesondere gegenüber den gewerblichen Bereichen an der Nordstraße und der Grünen Gasse ist von besonderer Bedeutung für die Erhaltung und den Bestandsschutz der Betriebe, da sie klarstellt, dass Maßnahmen des passiven Lärmschutzes hier durch die gegebenenfalls hinzukommenden Wohnnutzungen zu leisten sind. Ohne diese Kennzeichnung wäre zu befürchten, dass sich in den betroffenen Bereichen Wohnnutzung ansiedelt und dann die Einhaltung der Immissionspegel für Wohnnutzungen auf dem Rechtswege gegenüber den Betrieben durchgesetzt und damit die betriebliche Nutzung einschränkt würde. Dies soll vermieden werden. Dass der Lärm der Autobahn A2 zeitweise lauter ist, ist unbeachtlich, da Gewerbelärm und Straßenlärm stets separat zu betrachten sind.
- Auf die Festsetzung dieses Gehrechtes wurde bei der Bearbeitung des zweiten Entwurfes verzichtet.
- Eine Festsetzung von Baulinien ist nur dann zulässig, wenn ein städtebauliches Erfordernis für das Bauen auf einer Baulinie gegeben ist. Dies kann entweder das Bauen in einheitlichen Baufluchten oder die Einhaltung vorhandener bewahrenswerter Situationen sein. Bei den neu erstellten Wohngebäuden an der Hirtenstraße ebenso wie an der Schützentorstraße ist ein städtebauliches Erfordernis nicht gegeben. Ein Bestandsschutz besteht auch ohne die Festsetzung von Baulinien.
- Der Anregung wurde gefolgt und die zulässige Bebauung in diesem Bereich auf eine Traufhöhe bis 12 Meter und eine Firsthöhe bis 16 Metern erhöht, um hier eine dem zentralen Bereich entsprechende Bebauung zu ermöglichen.
- Im Bereich der Grünfläche "Am Teich" befindet sich noch der alte Dorfteich, der in den

vergangenen Jahren nur abgedeckt war. Die Abdeckung ist inzwischen eingebrochen. Ob er als Pferdeschwemme oder als Dorfteich diente ist dabei nicht entscheidend. Eine Wiederherstellung der Abdeckung ist wenig sinnvoll, da diese weder begangen noch genutzt werden kann. Ein Zuschütten des Teiches ist aus ökologischen Gründen abzulehnen. Der Teich soll daher in die Gestaltung der Grünfläche einbezogen werden.

Abwägung zur Baugestaltung

- Festzustellen ist, dass diese Regelung nur für die Bereiche gilt, in denen die alte Dorfstruktur Olvenstedts noch intakt erhalten ist und keineswegs flächendeckend. Balkone sind Bauteile, die im historisch gewachsenen Ortsbild von Olvenstedt nur im Zusammenhang mit Eingangssituationen vorkommen. Für regionaltypische alte Bauernhäuser sind Balkone nicht ortstypisch. Balkone sollen daher möglichst zur straßenabgewandten Gartenseite orientiert werden, auf der sie nicht im Ortsbild wirksam werden, wie dies auch angeregt wurde. Diese Möglichkeit ist im Rahmen der getroffenen Festsetzungen gegeben, da Ausnahmen auf den Seiten, die nicht den Straßen und öffentlichen Wegen zugewandt sind, zugelassen werden können. Die tatsächliche gestalterische Einschränkung ist daher nur für die ortsbildprägenden Gebäudeseiten gegeben.
- Dieser Anregung wurde gefolgt und für die Gliederungselemente der Gebäude die gleiche Farbreihe festgesetzt.
- Der Anregung wurde gefolgt und eine Mindesthöhe von 1,5 Metern festgesetzt.
- Mit Inkrafttreten der neuen Bauordnung vom 09.02.2001 sind örtliche Bauvorschriften dem eigenen Wirkungskreis der Gemeinden zugeordnet worden. Eine Ahndung von Verstößen ist damit nur noch nach der Gemeindeordnung des Landes Sachsen - Anhalt möglich. Die Festsetzung einer Höhe bedarf es hierfür nicht mehr, da dies in der Gemeindeordnung geregelt ist.

Beschluss 2.20: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

2.21 Henning Bollmann, Dorfstraße 1, 39130 Magdeburg, 16.12.2001

a) Anregung:

- Die Planung ist zu starr. Sie müsste allgemeiner gehalten werden. Es muss ausreichen, wenn die Baulinien an der Straße vorgegeben werden und genaue Festlegungen z.B. über bebaubare und nicht bebaubare Flächen oder genau angegebene Bebauungsgrenzen, wie sie jetzt enthalten sind, entfallen können.
- Massive Einflussnahme auf privaten Grundbesitz, ob er bebaut oder private Grünfläche bleibt, ist abzulehnen. Es muss jedem die Freiheit gelassen werden, darüber selbst zu entscheiden.
- Keine Zustimmung zu den Festsetzungen von bebaubaren Flächen, Baugrenzen sowie privaten Grünflächen auf unserem Grundstück, da bei Ansiedlung der beiden Söhne auf dem Grundstück durch die dann notwendige Teilung des Grundstückes völlig neue Voraussetzungen entstehen.
- Im Bebauungsplan werden Lärmschutzmaßnahmen für einen bestimmten Bereich vorgeschrieben. Als Familie Bollmann 1994 einen Antrag auf Förderung für Lärmschutzfenster im Wohnhaus stellten, wurde ihnen mitgeteilt, dass die Lärmbelastung (Helmstedter Chaussee war damals noch B 1 und zusätzlich belastet durch Baumaßnahmen und Umleitungen der A2) nicht hoch genug wäre. Eine vorher zugesagte Förderung wurde zurückgezogen. Eine im Bebauungsplan vorgeschriebene Lärmschutzförderung ist unter den jetzigen wesentlich ruhigeren Verkehrsbelastungen nicht mehr nachvollziehbar.

b) Abwägung

- Eine die vorhandene Struktur erhaltende Planung muss notwendigerweise die überbaubaren Flächen stärker einschränken, um einen Wildwuchs zu verhindern. Bei einer dem Dorfbild und der Ortsstruktur angepassten Neubebauung kann im Einzelfall über Befreiungen von den festgesetzten Baugrenzen entschieden werden, wenn die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes beachtet wird. Eine großzügigere Auslegung überbaubarer Flächen könnte jedoch die Ziele der Bebauungsplanung, die Bewahrung der Ortsstruktur gefährden.
- Diese Auffassung widerspricht dem Planungsziel des Bebauungsplanes, welches auch das Anliegen vieler Bürger von Alt Olvenstedt war, denn gerade die einerseits dichte Bebauung mit Höfen entlang der Straße und die großzügigen privaten Gärten andererseits prägen den Ortskern von Olvenstedt. Wenn ein Bebauungsplan keinen bindenden Einfluss auf den privaten Grundbesitz haben soll, so wird er genau wie die Gestaltungsfibel wirkungslos bleiben. Dem Anliegen wurde jedoch insoweit teilweise gefolgt, als der Umfang der festgesetzten privaten Grünflächen im Rahmen der Änderung des Entwurfes erheblich reduziert wurde.
- Auf dem Grundstück von Herrn Bollmann wurde die Festsetzung der privaten Grünfläche zugunsten von Mischgebieten zurückgenommen, so dass dem Anliegen Baufläche für die Kinder zu gewinnen, Rechnung getragen wurde.
- Die im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche basieren auf einem schalltechnischen Gutachten, welches die Bereiche ermittelt hat, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei einer Neubebauung getroffen werden müssen. Dort sind die Richtwerte der DIN18005 Beiblatt 1 erheblich überschritten. Diese Richtwerte betragen für Mischgebiete 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts in Bezug auf den Verkehrslärm. Es handelt sich dabei um Vorsorgewerte. Dies hat jedoch nichts mit dem Anspruch auf passiven Lärmschutz zu tun, auf den nur dann ein Anspruch besteht, wenn erhebliche gesundheitliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Grenzwerte dafür liegen bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, wobei als Faustformel zu rechnen ist, dass je 3 dB(A) eine Verdopplung des Lärmes zu verzeichnen ist (logarithmischer Maßstab). Diese Werte betragen somit ca. das Zehnfache des Vorsorgewertes, ab dem bereits bei Neubauten Vorkehrungen zu treffen sind.

Beschluss 2.21: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

2.22 Paul Schulze Erben GbR, Plachwitzer Weg 20, 39130 Magdeburg, 21.04.2003

a) Anregung: (Helmstedter Chaussee 14)

- Bis zur Vorlage des Entwurfes wurde für dieses Flurstück von einer Baufenstergrenze in Anlehnung an die ehemals vorhandene Bebauung, im Abstand von 5m zur östlichen Grundstücksgrenze, ausgegangen. Der Entwurf sieht eine Verschiebung in Richtung Westen um 3m vor, sodass eine nicht nutzbare Fläche von ca. 8m entsteht.
- Die Änderung der Baufenstergrenze führt zu einer Verringerung der Gesamthofinnenfläche und würde die Gesamthofansicht beeinträchtigen, welches nicht dem Zweck des B- Planes, Erhalt der charakteristischen Hofanlagen, entspricht.
- Die ursprünglich vorhandene Bebauung war ein Stallgebäude mit einer Gesamtbreite von ca. 17m, das im Entwurf vorgesehene Baufenster hat lediglich eine Breite von 15m. Die Breite des Baufensters ist entsprechend der ehemals vorhandenen Bebauung auf 17m festzulegen.

b) Abwägung:

- Das im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzte Baufenster an der Ostseite des Hofes der Paul Schulze Erben GbR wurde nicht verändert. Es war sowohl in der Fassung des Vorentwurfes zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung als auch in der öffentlich ausgelegten ersten Entwurfsfassung bereits so festgesetzt. Eine Entfernung zur Grundstücksgrenze

von 5m war nie Gegenstand des Planentwurfes. Zunächst ist festzustellen, dass sowohl auf der Ostseite des Hofes ein Baufenster von 15m Tiefe als auch der Südseite des Hofes ein Baufenster von über 20m Tiefe zusätzlich zur vorhandenen Bebauung eingeordnet wurden und damit für bauliche Erweiterungen auf dem Hof eine angemessene überbaubare Fläche festgesetzt wurde. Zutreffend ist, dass das vorgesehene Baufenster von dem ursprünglich auf dem Grundstück vorhandenen, inzwischen abgebrochenen Stallgebäude abweicht. Dies ist jedoch sowohl unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation als auch unter Beachtung der bei einer Neubebauung eintretenden Änderung der Nutzung sinnvoll. Das ursprüngliche Stallgebäude wurde für eine landwirtschaftliche Nutzung errichtet und kann daher nicht allein als Maßstab für eine den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechende Neubebauung angenommen werden. Aus städtebaulichen Gründen ist der gewählte Abstand sinnvoll. Die Bewahrung der Ortstypik als städtebauliches Ziel auch gerade im Umfeld eines Baudenkmals erfordert die Erhaltung des Hofes als überwiegend befestigte Hoffläche. Der Hof wird daher als wohnungsnaher Freiraum (Terrasse, Garten etc.) kaum genutzt werden können. Die Zuordnung einer wohnungsnahen Freifläche ist aber auch Bestandteil dörflicher Wohnqualität, dies soll in den Randflächen zum Nachbargrundstück ermöglicht werden.

Der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze wurde somit sachgerecht mit 8m festgesetzt.

Falls im Einzelfall geringfügige Abweichungen funktionell erforderlich und städtebaulich sinnvoll sein sollten, so können diese im Rahmen einer Befreiung gemäß §31 BauGB genehmigt werden. Für den Bereich wurde Mischgebiet festgesetzt. Bautiefen für teilweise durch Wohnnutzung geprägten Gebäude, die dem Anliegen der Wahrung des Ortsbildes entsprechen, betragen in der Regel ca. 12-13 Meter. Mit den festgesetzten 15 Metern ist somit ein ausreichender Spielraum für die Anordnung des Gebäudes gegeben.

- Eine mögliche Verkleinerung der Hofbreite um 1,5m wird aufgrund der Größe des Hofes als städtebaulich unbeachtlich erachtet. Es steht jedoch dem Bauherrn durchaus offen, auch 1,5m hinter der hofseitigen Baugrenze zurückzubleiben. Eine ausreichende Bautiefe von 13,5m wäre dann immer noch gegeben.
- Eine Verbreiterung des Baufensters auf 17m ist für eine Wohnnutzung oder auch eine gemischte Nutzung aus Wohnen im Obergeschoss und Gewerbe in den Untergeschossen nicht erforderlich. Für die anzustrebende bauliche Nutzung des Gebäudes ist die vorgesehene Bautiefe von 15m durchaus ausreichend. Sollte im Einzelfall zum Beispiel im Erdgeschoss eine größere Bautiefe aus funktionellen Gründen erforderlich werden, so wird auf das Instrument der Befreiung gemäß §31 BauGB verwiesen.

Beschluss 2.22: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

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

Dr. Trümper
Oberbürgermeister

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

Gesamtkosten/Gesamteinnahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/Folgelasten ab Jahr	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirksamkeit
Euro	keine <input type="checkbox"/> 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"/> 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 Karin Richter, Tel. Nr.: 540 5391	Unterschrift AL Dr. Eckhart Peters
---------------------------	--	---------------------------------------

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