

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0435/14</b>	<b>Datum</b> 20.10.2014
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	21.04.2015	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	05.05.2015	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	18.06.2015	öffentlich	Beratung
Stadtrat	25.06.2015	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 31, Amt 63, Amt 66, FB 23, FB 62</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>		X

### **Kurztitel**

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236-1 "Jakobstraße"

### **Beschlussvorschlag:**

- Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 und § 2 Abs. 1 BauGB sowie § 13 a BauGB soll für das Gebiet, welches umgrenzt wird:
  - im Norden durch die Nordgrenzen der Flurstücke 10786 (Weitlingstraße), 1773 (Blaubeilstraße, nördlicher Bereich) und 1783 (Tränsberg) der Flur 145,
  - im Osten durch die Ostgrenze des Flurstückes 1784 und deren Verlängerungen in den Flurstücken 1783 (Tränsberg) und 1787 (Mühlenstraße), durch die Nordgrenzen der Flurstücke 1788 und 1789 sowie durch die Westgrenze des Flurstückes 10845 (Neustädter Straße) der Flur 145,
  - im Süden durch die Nordgrenze des Flurstückes 1749 (Julius-Bremer-Straße) und deren Verlängerung im Flurstück 1794 (Jakobstraße), durch die Ostseite des Flurstückes 1794 (Jakobstraße) sowie durch die Südgrenze des Flurstückes 10845 (Neustädter Straße) der Flur 145,
  - im Westen durch die Ostgrenze des Flurstückes 1765 (Weitlingstraße) der Flur 145

ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Von einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB wird in Anwendung des § 13 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 BauGB abgesehen.

Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, welcher Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.

2. Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- die Nachverdichtung des Quartiers zur Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort
- die Schaffung einer innerstädtischen Situation durch geschlossene, straßenbegleitende Bebauung entlang der Jakobsstraße unter Berücksichtigung der Straßenbahnvorhaltetrasse
- die öffentliche Durchwegung der Wohnquartiere Richtung Elbe

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ziel ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eines Mischgebietes entlang der Jakobstraße.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll nach ortsüblicher Bekanntmachung durch 14-tägige Offenlegung des Aufstellungsbeschlusses, begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten im Stadtplanungsamt Magdeburg und durch eine Bürgerversammlung erfolgen.

## Finanzielle Auswirkungen

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

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

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

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

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

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

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

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

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

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	Sachbearbeiter Frau Bruhn Tel.: 5322	Unterschrift AL Heinz-Joachim Olbricht
-----------------------------	--	---

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

Termin für die Beschlusskontrolle	16.02.2015
-----------------------------------	------------

**Begründung:**

Die nördliche Innenstadt ist besonders gekennzeichnet durch die flächenhafte Zerstörung des Zweiten Weltkrieges. Das Plangebiet im Bereich der Jakobstraße ist geprägt durch den Wohnungsbau der 60-er und 70-er Jahre und spiegelt das Leitbild der gegliederten, aufgelockerten und autogerechten Stadt. Die Abkehr von der Parzellenstruktur und den historischen Straßenverläufen hat den baustrukturellen Maßstab der Jakobstraße nachhaltig verändert. Daraus ergibt sich ein bau- und nutzungsstruktureller Mangel an Komplexität und Urbanität.

Die Jakobstraße, vorm zweiten Weltkrieg die zentrale Lebensader dieses Quartiers, ist heute eine Verkehrsstraße ohne Raumkanten. Es dominieren reine Wohngebäude in Zeilenbauweise, nur an der Ecke Listemannstraße sind zwei Altbauten erhalten, die mit ihrer Gewerbeunterlagerung erahnen lassen, dass hier mal eine lebendige, innerstädtische Straße existiert hat.

Ziel des Bebauungsplans ist daher eine Nachverdichtung des Quartiers Jakobstraße. Durch eine straßenbegleitende Bebauung soll der Straßenraum baulich gefasst werden und eine deutliche Trennung von privaten und öffentlichen Freiflächen erfolgen, so dass die Stadtstruktur klar lesbar wird. Hierdurch wird die Orientierung im städtischen Raum erleichtert.

Entlang der Jakobstraße soll der Bebauungsplan eine gewerbliche Unterlagerung der Gebäude ermöglichen, um Nutzungsvielfalt und letztlich mehr Urbanität zu ermöglichen.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan sollen die bestehenden Wohnquartiere als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden, die straßenbegleitende Bebauung entlang der Jakobstraße als Mischgebiet, um eine gewerbliche Unterlagerung in diesen Gebäuden zu ermöglichen.

Im Bereich der Jakobsstraße ist im Flächennutzungsplan zudem eine Vorhaltetrasse für eine Straßenbahnlinie dargestellt. Momentan liegen noch keine Pläne für den Ausbau der Straßenbahnlinie vor. Allerdings muss eine zukünftige straßenbegleitende Bebauung auf diese langfristig angelegte Planung Rücksicht nehmen.

Mit der vorhandenen verkehrlichen und medientechnischen Erschließung besteht grundsätzlich die Voraussetzung für eine ergänzende Neubebauung nach § 34 BauGB. Planbedarf besteht aufgrund der vorgesehenen Straßenbahntrasse, für die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausreichend Fläche zu sichern ist. Zudem sollen durch den Bebauungsplan Baufelder und Baufluchten beidseitig der Straße festgesetzt werden, um langfristig eine straßenbegleitende Neubebauung zu ermöglichen.

Durch die Ausweisung von Bauflächen im Stadtzentrum ermöglicht der Bebauungsplan eine Differenzierung des Wohnungsangebotes. Es existiert eine hohe Nachfrage nach attraktiven Wohnungen in der Innenstadt, seit dem Jahr 2001 verzeichnet das Amt für Statistik einen Bevölkerungszuwachs im statistischen Bezirk Altstadt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung. Eine Nachverdichtung wird lediglich auf Flächen entlang der Jakobstraße erfolgen. Der Nachverdichtungsbereich ist in der beiliegenden Anlage 2 dargestellt, welche Bestandteil dieses Beschlusses ist. Es ist davon auszugehen, dass die zukünftige bauliche Nutzung im Nachverdichtungsbereich, welcher eine Fläche von ca. 23.700 m<sup>2</sup> bildet, die Obergrenze der Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO einhält. Bei einer anwendbaren Grundflächenzahl von 0,6 ergibt sich eine überbaubare Grundfläche von ca. 14.200 m<sup>2</sup>. Damit wäre die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gegeben und das Satzungsverfahren kann danach aufgestellt werden. Dennoch sind die Umweltbelange im Rahmen der Planaufstellung entsprechend zu gewichten.

**Anlagen:**

DS0435/14 Anlage 1 Lageplan

DS0435/14 Anlage 2 Nachverdichtungsbereich