

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		<b>Drucksache</b> <b>DS0348/06</b>	<b>Datum</b> 14.08.2006
<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	12.09.2006	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	19.10.2006	öffentlich	Beratung
Stadtrat	09.11.2006	öffentlich	Beschlussfassung

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

### **Kurztitel**

### **Vorentwurf B-Plan 235-3 "Neustädter Straße / An der Magdalenenkapelle"**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 235-3 „Neustädter Straße/ An der Magdalenenkapelle“ wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Mit dem Vorentwurf soll gemäß § 3 Abs.1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch eine Versammlung und gemäß § 4 Abs.1 BauGB die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

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

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche		Finanzierung		Objektbezogene		Jahr der	
	Folgekosten/ Folgelasten		Eigenanteil (i.d.R. =		Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)		Kassenwirk- samkeit	
(Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	ab Jahr		Kreditbedarf)					
	keine							
Euro		Euro		Euro		Euro		

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm					
veranschlagt:		Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:			
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:					
				Jahr				Euro					
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr				davon Vermögens- haushalt im Jahr									
	mit		Euro		mit		Euro						
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen									
				Prioritäten-Nr.:									

federführendes/r Amt/FB 61	Sachbearbeiter Antje Müller, Tel. Nr.: 540 5394	Unterschrift AL/FBL Dr. Eckhart Peters
-------------------------------	--	---

verantwortlicher Beigeordneter	Werner Kaleschky Unterschrift	
-----------------------------------	----------------------------------	--

## **Begründung:**

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einer prägnanten und stadtgeschichtlich bedeutsamen Umgebung und des damit verbundenen starken öffentlichen Interesses ist eine grundsätzliche Abstimmung im Vorfeld der B-Plan-Entwurfserarbeitung notwendig. Der Bebauungsplan-Vorentwurf soll diskutiert und zur Weiterführung im Bauleitplanverfahren gebilligt werden. Gemäß B-Plan-Aufstellungsbeschluss vom 01.09.2005 sind die Planungsziele die Ausweisung einer möglichen Neubebauung an der Ecke Jakobstraße/ Neustädter Straße und die Prüfung der Ausweisung von Bauflächen im Umfeld der Magdalenenkapelle. Weitere, damit verbundene Ziele sind die Fassung der Raumkanten entlang der Straßen und die Festsetzung der Baukörper und Höhen unter besonderer Berücksichtigung der Stadtansicht. Die Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung muß gesichert sein.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes in einer sehr kontrastreichen Umgebung, die einerseits durch mittelalterliche Baudenkmale andererseits durch mehrgeschossige Wohnbebauung der 60er Jahre geprägt ist, bestehen hohe Anforderungen an eine Neubebauung. Städtebauliches Ziel ist die voneinander unabhängige bauliche Entwicklung der beiden Grundstücke unter Einbeziehung der vorhandenen Baudenkmale. Dabei sind vor allem die Erschließung sowie die zukünftigen Grundstückszuschnitte von Bedeutung.

Das Grundstück an der Ecke Jakobstraße/ Neustädter Straße befindet sich momentan im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), es gibt mehrere Kaufinteressenten. Es liegen zwei Bauanträge für Altenpflegeheime vor, beide Investoren haben ihre Konzepte bereits im Stadtplanungsamt vorgestellt. Ein weiterer Bauantrag sieht den Neubau eines eingeschossigen Lidl-Marktes vor, was mit den städtebaulichen Zielsetzungen nicht vereinbar ist.

Für die städtischen Grundstücke an der Magdalenenkapelle liegen ebenfalls Kaufanträge vor. Es besteht Interesse seitens der katholischen St. Petri-Gemeinde, im Umfeld der Magdalenenkapelle einen Beginenhof zu errichten. Städtebauliches Ziel ist die Bebauung des Grundstückes in Anlehnung an die historische Klosterbebauung Mariae Magdalенаe mit einem Klostergarten, welcher tagsüber der Öffentlichkeit zugänglich wäre. Die Durchwegung und Nutzung des Grundstückes/ Gartens wäre für die Öffentlichkeit tagsüber gewährleistet. Aus städtebaulicher Sicht könnte ein solches Bauvorhaben die vorhandenen mittelalterlichen Gebäude ergänzen, die Stadtstruktur verdichten und die Stadtsilhouette bereichern. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll geprüft werden, ob, und wenn ja in welcher Form, eine solche Bebauung auf diesem Grundstück realisierbar ist.

Die Nutzung der vorhandenen Grundstücke soll durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und geordnet werden. Nur durch die Festsetzungen eines Bebauungsplanes können die vorstehenden Planungsziele erreicht werden.

In einer Sitzung der AG Gemeinwesenarbeit Altstadt informierte das Stadtplanungsamt rund 40 anwesende Bürger über die historische Entwicklung des Plangebietes und die verfolgten städtebaulichen Ziele. Dabei stieß besonders die Bebauung der Grünanlage Rosengarten und des Hofes an der Magdalenenkapelle bei mehreren Bürgern auf Kritik. Beide Bereiche verfügten nach Auffassung der Wortführer über eine gute städtebauliche Qualität, die erhaltenswert sei.

## **Anlagen:**

- Plan Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 235-3
- Begründung zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 235-3

