Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister –		**Drucksache** **DS0122/09** **Öffentlichkeitsstatus** öffentlich	**Datum** 24.03.2009
Dezernat: VI	**Amt 61**		

Beratungsfolge	**Sitzung** **Tag**	**Behandlung**	**Zuständigkeit**
Der Oberbürgermeister	11.08.2009	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	08.09.2009	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	17.09.2009	öffentlich	Beratung
Stadtrat	08.10.2009	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen **Amt 31, Amt 63, Amt 66, FB 23, III**	**Beteiligung des**	**Ja**	**Nein**
	RPA		x
	KFP		x
	BFP		x

Kurztitel

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 237-2 "Zentraler Platz/ Elbufer" im Teilbereich B

Beschlussvorschlag:

1. Der seit dem 30.09.04 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 237-2 „Zentraler Platz/Elbufer“ soll gemäß § 1 Abs. 3 und 8, § 2 Abs. 1 und gem. 13a BauGB im Teilbereich B geändert werden.

2. Der Teilbereich B wird umgrenzt:

   - im Norden von der Bauflucht der Nordfassade des Gebäudes Regierungsstraße 37;
   - im Osten parallel zum Gebäude Regierungsstraße 37 in einer Entfernung von ca. 65 m;
   - im Süden von der nördlichen Begrenzung der Großen Klosterstraße;
   - im Westen von der Ostfassade des Gebäudes Regierungsstraße 37.

   Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan, welcher einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet, dargestellt.

2. Mit der Änderung werden folgende Planungsziele verfolgt:
   Auf einem Teilbereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche soll ein Baugebiet überwiegend für Wohnnutzung festgesetzt werden. Es soll eine neue städtebauliche Raumkante gebildet werden. Diese hat den Zeck, die Lücke zwischen Alleecenter und dem Kloster Unserer Lie-

ben Frauen zu schließen und die Bebauung näher zur Elbe zu führen. Die öffentliche Wegeverbindung ist zu sichern.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 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.
   In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

4. Die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

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

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

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

federführendes/r Amt/FB 61	Sachbearbeiter Annette Heinicke, Tel.: 540 5389	Unterschrift AL/FBL Heinz-Joachim Olbricht

verantwortlicher Beigeordneter	Dr. Dieter Scheidemann Unterschrift	

Termin für die Beschlusskontrolle	23.12.2009

Begründung:

Das Gebiet zwischen Großer Klosterstraße, ehemaliger Heilig-Geist-Straße, ehemaliger Berliner Straße, ehemaligem Pfeifersberg und ehemaliger Weißgerberstraße war vor dem zweiten Weltkrieg dicht bebaut.
Der seit dem 30.09.04 mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 32 rechtsverbindliche B-Plan setzt auf dem zur Nutzungsänderung vorgesehenen Areal eine öffentliche Grünfläche fest. In unmittelbarer Nähe zum Elbufer enthält dieser B-Plan ein Baufeld für das ursprünglich geplante Musicaltheater, welches mit seiner Überbauung des Schleinufers bis an die Elbe heranreichen sollte. Die Umsetzung dieser Planung ist derzeit weit außerhalb jeglicher Vorstellung gerückt. Mit der Investitionsabsicht östlich des Blocks Regierungsstraße 37a-e bietet sich die Chance zur Realisierung folgender Ziele:

- weiteres Heranrücken der Stadt an die Elbe;
- Brechung der Riegel- bzw. Mauerwirkung des Wohnblocks Regierungsstraße 37a-e durch Maßstabsbildner und Eingehen der Bebauung auf die Topografie des Hangs zur Elbe;
- Eindeutige Definition öffentlicher, halböffentlicher und privater Freiflächen sowie weitere Ausgestaltung der öffentlichen Wegeverbindung zwischen Johanniskirche und Kloster „Unser Lieben Frauen“ (gleichzeitig Alternativroute Elberadweg);
- Nutzung der Erdgeschosszonen im Sinne einer lebendigen Innenstadt im unmittelbaren Kernbereich;
- Sicherung von Stellplätzen für das Bestandsgebäude Regierungsstraße 37a-e.

Im Rahmen der Entscheidungsfindung ist eine Abwägung vorzunehmen zwischen dem öffentlichen Interesse der Nutzbarkeit der öffentlichen Grünfläche, der ökologischen, klimatischen und gestalterischen Funktion dieser Grünfläche gegenüber dem öffentlichen Interesse einer Verbesserung der Stadtsilhouette sowie dem privaten Interesse des Grundstücksbesitzers und Investors hinsichtlich der bestehenden und geplanten Bebauung. Dabei ist die beabsichtigte Lösung der bestehenden Problematik fehlender Parkplätze für das Gebäude Regierungsstraße 37 a-e im Rahmen der geplanten Bebauung der derzeitigen Grünfläche zu beachten.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll unter Beachtung der Ergebnisse der zu diesem Bereich durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbe erfolgen.

Ebenfalls zu klären ist der Umgang mit den vorhandenen Solitärgehölzen, welche teils Ausgleichspflanzungen darstellen. Ersatz ist im Planverfahren zu sichern. Insgesamt ist für die verbleibenden unbebauten Flächen wie für die Flächen oberhalb einer potentiellen Tiefgarage die Schaffung differenzierter und hoch qualitativer Grünflächen als Zielstellung sinnvoll.
Dabei ist die Wertigkeit der Grünfläche aus stadtklimatischer Sicht (Kaltluftentstehungsgebiet) zu beachten.

Die Belange der Archäologie sind bei der Planaufstellung ebenfalls angemessen zu berücksichtigen (Änderungsverfahren liegt im Bereich des archäologischen Flächendenkmals Altstadt).

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung, das Änderungsverfahren kann somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die zur Bebauung beantragte Fläche liegt deutlich unter dem Schwellenwert gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, so dass auch auf eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich voraussichtlicher erheblicher Umweltauswirkungen verzichtet werden kann. Dennoch sind die Umweltbelange im Rahmen der Planaufstellung entsprechend zu gewichten. Eine Bilanzierung der Eingriffe nach dem „Magdeburger Modell“ und die Erbringung von Ausgleichsmaßnahmen soll im Rahmen der Verhandlungen

des städtebaulichen Vertrages zur Planrealisierung gesichert werden.
Ebenso ist im Rahmen des städtebaulichen Vertrages der Umgang hinsichtlich der mit Fördermitteln realisierten Umgestaltung öffentlicher Freiflächen am IBA-Shop zu verhandeln.

Anlagen:

DS0122/09_Anlage_1_Lageplan
DS0122/09_Anlage_2_Antrag auf Einleitung zur B-Plan-Änderung