

|  |               |  |                            |
|--|---------------|--|----------------------------|
| <b>Landeshauptstadt Magdeburg</b><br>– Der Oberbürgermeister – |               | <b>Drucksache</b><br><b>DS0006/13</b>      | <b>Datum</b><br>09.01.2013 |
| <b>Dezernat: VI</b>  | <b>Amt 61</b> | <b>Öffentlichkeitsstatus</b><br>öffentlich |                            |

| <b>Beratungsfolge</b>                      | <b>Sitzung</b><br><b>Tag</b> | <b>Behandlung</b> | <b>Zuständigkeit</b> |
|--|------------------------------|-------------------|----------------------|
| Der Oberbürgermeister                      | 05.03.2013                   | nicht öffentlich  | Genehmigung OB       |
| Ausschuss für Umwelt und Energie           | 09.04.2013                   | öffentlich        | Beratung             |
| Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr | 25.04.2013                   | öffentlich        | Beratung             |
| Stadtrat                                   | 02.05.2013                   | öffentlich        | Beschlussfassung     |

| <b>Beteiligungen</b><br><b>Amt 31,Amt 63,Amt 66,FB 62</b> | <b>Beteiligung des</b> | <b>Ja</b> | <b>Nein</b> |
|---|------------------------|-----------|-------------|
|   | <b>RPA</b>             |           |             |
|   | <b>KFP</b>             |           |             |
|   | <b>BFP</b>             |           |             |

### **Kurztitel**

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254-1 "Zuckerbusch West"

### **Beschlussvorschlag:**

- Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 und § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll für das Gebiet, welches umgrenzt wird:
  - im Norden: die südliche Grenze der Brückstraße mit Flur 719 und die nördliche Grenze der Flurstücke 10085 und 45 sowie Flur 721 mit der nördlichen Grenze des Flurstücks 1/2,
  - im Osten: westliche Grenze der Straße Zuckerbusch mit Flur 721 und der östlichen Grenze des Flurstücks 1/2,
  - im Süden: Fuß- und Radweg ehemalige „Kanonenbahn“ mit Flur 719 und der nördlichen Grenze des Flurstücks 68/1 sowie Flur 721 mit der nördlichen Grenze des Flurstücks 20/1,
  - im Westen: östliche Begrenzung des Flurstückes 45 der Flur 719,

ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

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

- Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen, dementsprechend soll die Fläche als Mischgebiet entwickelt werden.

- Für die Einrichtung einer „Technologiezone“ wird ein 20 m breiter Streifen entlang der Brückstraße gekennzeichnet. Dieser Streifen kann erst bebaut werden (bedingte Festsetzung), wenn er für die Baumaßnahme Verlängerter Strombrückenzug nicht benötigt wird.
- Der Bebauungsplan wird in Abstimmung mit der Planung Neubau Elbbrücken und der Neuordnung des Heumarktes entwickelt. Der Bebauungsplan ist diesen Planungen anzupassen.
- Durch die Bebauungsplanfestsetzungen (u.a. Baulinien / Mindesthöhen) soll für das Baugebiet eine hochwertige Gestaltung sichergestellt werden, die der innenstadtnahen Lage entspricht.

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 erfolgen.

## Finanzielle Auswirkungen

|                             |  |                       |      |    |  |      |
|-----------------------------|--|-----------------------|------|----|--|------|
| <b>Organisationseinheit</b> |  | <b>Pflichtaufgabe</b> | X    | ja |  | nein |
| <b>Produkt Nr.</b>          | <b>Haushaltskonsolidierungsmaßnahme</b>      |                       |      |    |  |      |
|                             |  | ja, Nr.               |      | X  |  | 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)<br>Amt/Fachbereich | 61 | Sachbearbeiter<br>Hubert Wiesmann,<br>Tel. Nr.: 540 5388 | Unterschrift AL / FBL<br>Heinz-Joachim Olbricht |
|--------------------------------------|----|--|---|

|                                       |    |              |                        |
|---------------------------------------|----|--------------|------------------------|
| Verantwortliche(r)<br>Beigeordnete(r) | VI | Unterschrift | Dr. Dieter Scheidemann |
|---------------------------------------|----|--------------|------------------------|

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Termin für die Beschlusskontrolle | 05.07.2013 |
|-----------------------------------|------------|

**Begründung:**

Das Areal gehörte zum Geltungsbereich des am 25.03.2010 aufgehobenen Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 250-2 „Verlängerter Strombrückenzug“.

Der Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss Nr. 250-2 „Verlängerter Strombrückenzug“ wurde aufgehoben, da es zweckdienlicher erschien, Verkehrslösung und städtebauliche Ordnung zu trennen und die Elbequerung mittels eines Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahrens straßenrechtlich zu untersetzen.

Deshalb wurde die Stadtverwaltung durch Stadtratsbeschluss vom 22.01.2009 beauftragt, eine europaweite Ausschreibung zur Erstellung einer Vorplanung für den Bau neuer Elbbrücken durchzuführen.

Hierdurch soll die Planung für den Neubau der Elbbrücken zeitlich und verfahrensmäßig von der städtebaulichen Neuordnung des Gebietes getrennt werden.

Nachdem nun der Beschluss für eine Vorzugsvariante für den Neubau der Elbbrücken vorliegt, müssen die umliegenden Flächen städtebaulich überplant werden, um diesen östlichen Brückenkopf als Eingang in die Innenstadt neu zu gestalten. Die Verwaltung der Landeshauptstadt Magdeburg hat 3 Büros beauftragt, städtebauliche Konzepte für die Neuordnung des Bereiches Heumarkt zum 2. Quartal 2013 zu entwerfen. Auf Grundlage einer städtebaulichen Gesamtkonzeption sollen im Anschluss Teilflächen über Bebauungspläne entwickelt werden.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt ein Antrag auf Einleitung eines B-Plan-Verfahrens von einem Vorhabenträger vor. Über diesen Antrag hat die Gemeinde gem. § 12 Abs. 2 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht unproblematisch:

- Trotz der notwendigen Mischgebietsausweisung plant der Vorhabenträger hauptsächlich eine Einfamilienhausbebauung. Wenn diese Bauung vor dem Planfeststellungsbeschluss realisiert wird, ist der Schutzanspruch dieser Bauung hinsichtlich Schallschutz und Erschütterungsschutz bei der Planfeststellung zu beachten. Bezüglich des subjektiven Ruhebedarfs ist eine Einfamilienhausbebauung empfindlicher als eine mehrgeschossige Wohntypologie, hieraus ergibt sich möglicherweise eine größere Klagebereitschaft.
- Eine angrenzende Wohnnutzung (innerhalb eines Mischgebietes) könnte bei der Realisierung der neuen Elbbrücken die Bauarbeiten einschränken (Lärmemission bei Nacht- bzw. Wochenendarbeit).
- Südlich der Brückstraße ist eine „Technologiezone“ von 20 m Breite erforderlich, die möglicherweise bis zur Fertigstellung der neuen Elbbrücken nicht baulich genutzt werden kann.

Trotz dieser Bedenken kann für die im Lageplan dargestellte Fläche ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 254-1 „Zuckerbusch West“ gefasst werden, da diese Bedenken wie folgt im weiteren Verfahren Beachtung finden:

- Im Bebauungsplanverfahren wird die prognostizierte Verkehrsbelastung im Zusammenhang mit den neuen Elbequerungen hinsichtlich des Schall- und Vibrationsschutzes sowie möglicher Luftschadstoffe zu betrachten sein, um zu gewährleisten, dass sich durch die vorgesehene Nutzung keine Einschränkung für das Planfeststellungsverfahren ergibt. Hierbei ist auch zu betrachten, ob sich aus der zeitlichen Reihenfolge der Umsetzung zusätzliche Belastungen oder Verpflichtungen für die Landeshauptstadt Magdeburg ergeben.
- Die Aufstellung eines Bebauungsplanes scheint zum jetzigen Zeitpunkt möglich, da die Fläche vom zukünftigen Planfeststellungsverfahren „Neubau Elbquerungen“ nicht direkt berührt wird. Die Trassenführung der Brückstraße wird hier nicht geändert, maximal ist eine Anpassung der Höhenlage erforderlich.

- Die „Technologiezone“ von 20 m Breite südlich der Brückstraße kann im Bebauungsplan durch eine bedingte Festsetzung gesichert werden. Dadurch wäre eine Bebauung dieses Streifens erst möglich, wenn gesichert ist, dass für die Baumaßnahme Elbquerungen dieser Bereich nicht benötigt wird.

Es haben umfangreiche Vorabstimmungen mit dem Antragsteller stattgefunden, um zu gewährleisten, dass die geplante Bebauung der innenstadtnahen Lage im Bereich des östlichen Brückenkopfes gerecht wird. Im Ergebnis dieser Abstimmungsgespräche sollen folgende Punkte Eingang in den Bebauungsplan finden:

1. Entlang der Brückstraße ist eine Reihenhausbauung mit 3 bis 4 Geschossen zzgl. Staffelgeschoss und einer Mindesttraufhöhe von 10 m möglich. Diese Bauung sollte maximal 4 m hinter der Gehweghinterkante zurückbleiben.
2. Entlang des Zuckerbuschs ist die südlich angrenzende Bautypologie fortzusetzen (3-geschossige Reihenhäuser, mind. 30 m Baukörperlänge).
3. Auch für die offene Einfamilienhausbauung im Gebietsinneren werden aufgrund der innenstadtnahen Lage stadtgestalterische Mindestkriterien festgelegt (Baulinien, Mindesthöhen).
4. In Mischgebieten muss ein gewisses Maß von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben vorhanden sein, um diesen Gebietscharakter zu präsentieren. Als Richtwert für die untere Grenze wird ein Anteil von 25 % Gewerbe zu Wohnen angesehen.

Die Kosten des Planverfahrens trägt der Antragsteller.

### **Anlagen:**

DS0006/13 Anlage 1 Lageplan