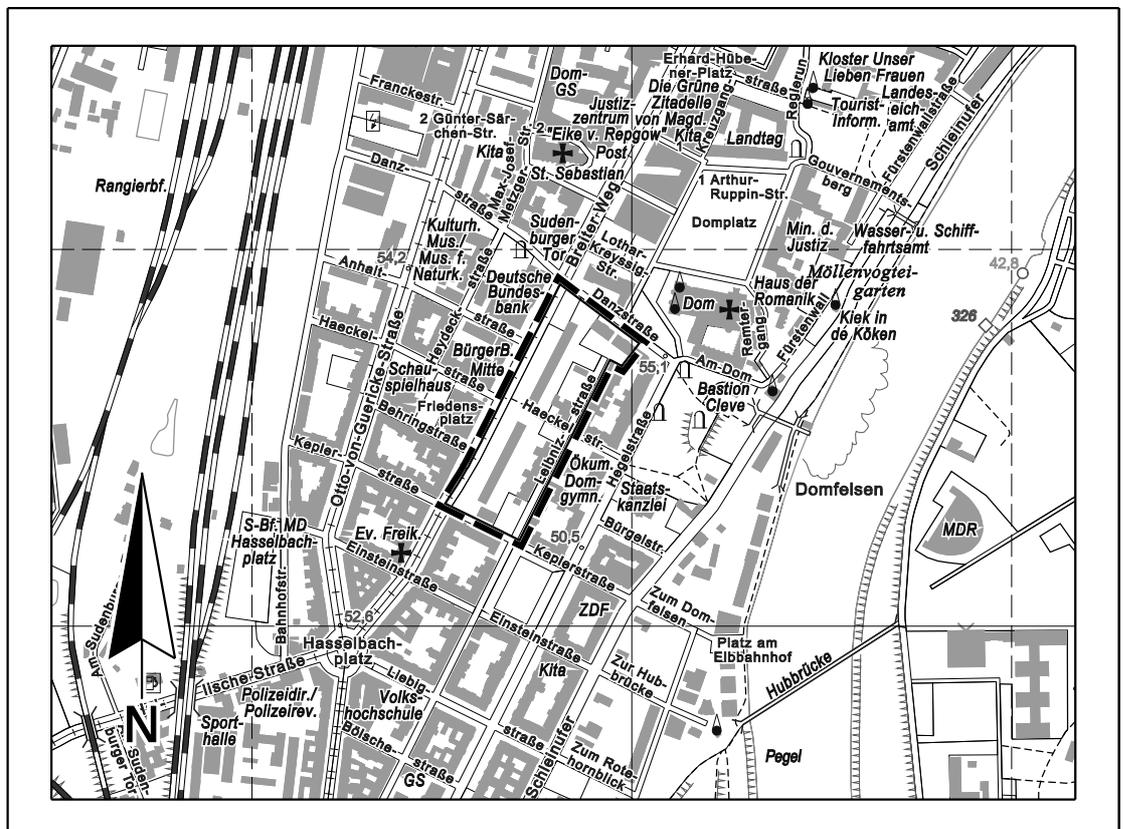




## Begründung zum Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 241-1

### BREITER WEG SÜDABSCHNITT / DANZSTRASSE

Stand: April 2014



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 03/2014

## Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung.....	2
1.1	Rechtsgrundlagen.....	2
1.2	Verfahrensablauf.....	2
1.3	Erforderlichkeit/ Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.4	Übergeordnete Planungen.....	3
1.5	Lage und Größe des Plangebietes.....	3
1.6	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2	Rahmenbedingungen und städtebauliche Situation.....	4
2.1	Städtebauliche Entwicklung.....	4
2.2	Nutzungs- und Baustruktur im Plangebiet und Umgebung.....	5
2.3	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.....	5
2.4	Besonderes Städtebaurecht.....	6
2.5	Denkmalschutz.....	6
2.6	Erschließung.....	6
2.7	Grünflächen/ Vegetation.....	6
2.8	Schall- und Luftimmissionen.....	7
2.9	Ver- und Entsorgung.....	7
2.10	Gelände/ Boden.....	7
3	Städtebauliche Ziele und Festsetzung.....	7
3.1	Planerische Grundkonzeption.....	7
3.2	Art der Nutzung.....	8
3.3	Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.4	Baulinien, Baugrenzen.....	9
3.5	Bauweise.....	10
3.6	Grünordnerische Maßnahmen.....	10
3.7	Verkehrerschließung.....	11
3.8	Ver- und Entsorgung.....	11
4	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	12
4.1	Flächenbilanz.....	12
4.2	Eigentumsverhältnisse.....	12
4.3	Folgekosten für die Landeshauptstadt Magdeburg.....	12
4.4	Umweltbelange.....	12

### Anlage 1

#### Biotoptypen- und Baumkartierung

## 1 Vorbemerkung

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548),
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

### 1.2 Verfahrensablauf

Der Ablauf des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wird durch das Baugesetzbuch geregelt. Es handelt sich um einen mehrstufigen Planungsprozess, bei welchem die Öffentlichkeit und die Politik ebenso beteiligt werden wie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Bebauungspläne werden durch die Gemeinde als Planungsträger aufgestellt.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 12.01.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 „Breiter Weg Südabschnitt/ Danzstraße“ beschlossen (Beschluss-Nr. 1173-43 (V)12). Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg am 17.02.2012 veröffentlicht.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurden die Plangebietsgrenzen definiert sowie die Planungsziele formuliert.

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Plangebiet liegt jedoch im Innenbereich. Die zur Nachverdichtung vorgesehene Grundfläche befindet sich unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgelegten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Mit der Planung soll kein Vorhaben begründet werden, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Aufgrund dieser Voraussetzungen kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 gewählt werden, wonach die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie der Umweltbericht entfallen können. Auf die frühzeitige Verfahrensbeteiligung soll jedoch aus Gründen der Transparenz und Bürgerfreundlichkeit nicht verzichtet werden. Aufgrund des Verzichts auf den Umweltbericht entfällt auch die Bilanzierung und der Ausgleich von Eingriffen gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung sind dennoch in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Hinweise werden nach Durchführung des Verfahrensschrittes untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Abwägungsergebnis wird in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Im weiteren Verlauf erfolgt die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan für die Dauer eines Monats. Parallel wird die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Nach Abwägung und Beschlussfassung der hierbei ermittelten Hinweise und Anregungen ist durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg abschließend über die Satzung zu

entscheiden. Mit Veröffentlichung der Satzung entfaltet der Bebauungsplan seine Rechtskraft.

### **1.3 Erforderlichkeit/ Ziel und Zweck der Planung**

Das Plangebiet weist zum überwiegenden Teil Bestandsgebäude einer DDR-Bebauung auf. Der sanierungsbedürftige Zustand der Gebäude erfordert zum jetzigen Zeitpunkt eine Positionierung zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes. Über den Bebauungsplan sollen Vorgaben zu Raumkanten und Proportionen für eine neue Bebauung definiert werden, welche die bisherige positive Entwicklung des Breiten Weges in diesem Bereich ergänzen und vervollständigen. Ein wesentliches Ziel ist dabei die Umwandlung der gleichförmigen Wohnstruktur zu einer innerstädtischen Mischnutzung. Im Planverfahren wird weiterhin die Verdichtung durch eine Bebauung bisher ungenutzter Flächenpotentiale unter Aufnahme historischer Blockrandstrukturen geprüft. Der aufzustellende Bebauungsplan trägt durch die beabsichtigten Festsetzungen zur Stärkung der Innenstadt als Wohn-, Dienstleistungs- und Geschäftsstandort bei.

Aufgabe von Bebauungsplänen ist es, die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bebauungspläne sind durch die Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Durch den geplanten Abriss der Bestandsgebäude Breiter Weg Nr. 257-260, Nr. 261-264 und Danzstraße Nr. 10-11a sind verbindliche Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung für die Zulässigkeit von Neubauvorhaben sowie für den daraus resultierenden ruhenden Verkehr zu treffen. Es ist weiterhin zu prüfen, welche Flächen sich für eine Nachverdichtung eignen und wie der aus der Planung resultierende ruhende Verkehr eingeordnet werden kann. Aus den vorgenannten Zielstellungen ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB.

### **1.4 Übergeordnete Planungen**

Die Bauleitplanung erfolgt zweistufig und wird in übergeordneten Flächennutzungsplan und untergeordnetem Bebauungsplan unterteilt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne, welche als verbindliche Satzung aufgestellt werden, aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist seit seiner Veröffentlichung am 06.04.2001 wirksam und stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die Ziele des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 241-1 „Breiter Weg Südabschnitt/ Danzstraße“ entsprechen den übergeordneten Planungen.

### **1.5 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Magdeburg im Stadtteil Altstadt. Südlich des Domplatzes gelegen, umfasst es auch einen Teil des Breiten Weges als ehemalige Hauptgeschäftsstraße. Der Breite Weg war bis zu seiner Zerstörung 1945 eine der schönsten und längsten Barockstraßen Deutschlands. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha.

## 1.6 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird umgrenzt:

- im Norden durch die südliche Begrenzungslinie des Straßenflurstückes der Danzstraße (Flurstück 1/1 der Flur 155)
- im Osten durch die Ost- und Südseite des Flurstückes 206/1 der Flur 155 sowie durch die Ostseiten der Straßenflurstücke der Leibnizstraße (Flurstück 380 und 14/1 der Flur 155 und deren geradlinige Verbindung über die Haeckelstraße,
- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Fahrbahn der Keplerstraße
- im Westen durch die Achse der Straßenbahn in der Mitte des Breiten Weges.

## 2 Rahmenbedingungen und städtebauliche Situation

### 2.1 Städtebauliche Entwicklung

Nach der Zerstörung Magdeburgs im Dreißigjährigen Krieg 1631 wurde der Breite Weg zum Großteil als beeindruckende Barockstraße wieder aufgebaut. Dabei gab es bereits städtebauliche Vorgaben zu Proportionen und Gestaltung der Gebäude. Seit Beginn des 20. Jahrhunderts entwickelte sich der Breite Weg als Geschäftsstraße, an welchem zahlreiche Warenhäuser entstanden.



Magdeburger Altstadt vor der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg

In Folge des Zweiten Weltkrieges wurde die gesamte Innenstadt inklusive des Breiten Weges bis zu 90% zerstört. Das historische Zentrum mit all seinen Funktionen war faktisch nicht mehr vorhanden. Der Wiederaufbau sollte die Missstände des Industriezeitalters (enge Stadt mit schlechten Wohn- und Wirtschaftsverhältnissen) beheben. Es wurde ein neuer Grundriss der Innenstadt mit starker Auflockerung, Durchgrünung und konsequenter Betonung der Ost-West-Achse (Ernst-Reuter-Allee) und der Nord-Süd-Achse (Breiter Weg)

verfolgt. Dabei wurde keine Rücksicht auf die über Jahrhunderte hinweg gewachsenen Stadtstrukturen genommen. Der Breite Weg wurde enorm verbreitert. Im Südabschnitt entstanden in Folge des industriellen Städtebaus Monostrukturen, die überwiegend durch Wohnen geprägt waren.

Der mit der Wiedervereinigung aufkommende Strukturwandel löste eine erneute Diskussion zur Veränderung des Breiten Weges aus. Nach dem Nordabschnitt wurden auch einige Bereiche des Südabschnittes umgebaut und revitalisiert. So wurde der Domplatz, der bis 1998 auf der Westseite durch zwei Plattenbauten gekennzeichnet war, durch den Neubau des Nord/LB-Gebäudes (2002) sowie der Grünen Zitadelle (2005) wieder baulich in seinem ursprünglichen Platzcharakter gefasst. Weitere Lückenschlüsse folgten auf der Westseite durch den Bau der Bundesbank sowie der Commerzbank am Eingang zur Leiterstraße. Zur Aufwertung beigetragen haben ebenso die freiraumplanerische Gestaltung des Friedensplatzes und die Sanierung des Bürgerbüros Mitte.

## 2.2 Nutzungs- und Baustruktur im Plangebiet und Umgebung

### Nutzungsstruktur

Das Plangebiet befindet sich in exponierter Zentrums- und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Dom, unweit der Landesregierung und des Justizzentrums. Während die Verknüpfung zwischen den Einzelhandelslagen im Nordabschnitt des Breiten Weges gelungen ist, stellt der Abschnitt des Plangebietes immer noch eine Barriere zur Verbindung mit dem Hasselbachplatz dar. So bleibt der Abschnitt Keplerstraße bis Danzstraße beispielsweise im AENGEVELT City Report 2012/13 bei der Einordnung in Einzelhandelslagen völlig unerwähnt.

Die soziale Infrastruktur ist hervorragend. So befindet sich beispielsweise die nächstgelegene Grundschule in der Hegelstraße. Eine Schule in freier Trägerschaft (Domgrundschule) befindet sich in der Prälatenstraße. In fußläufiger Entfernung sind drei Kindertagesstätten erreichbar: die evang. Kita Friedensreich im Hundertwasserhaus, die Kita Mandala in der Hegelstraße 35 sowie die kath. Kita St. Sebastian in der Max-Josef-Metzger-Straße 15. Eine ärztliche Versorgung ist fußläufig erreichbar.

### Baustruktur

In der südlichen Innenstadt herrscht eine orthogonale Blockrandstruktur mit einer bis zu fünfgeschossigen geschlossenen Bebauung vor. Die Stilepoche der Gründerzeit mit seiner Kleinteiligkeit ist vorherrschend. Das Plangebiet weicht hinsichtlich seiner über 300 m langen Nord-Südausdehnung von den vorhandenen sonstigen Blockstrukturen ab. Die am Breiten Weg vorhandenen achtgeschossigen Blöcke aus der Zeit des industriellen Wohnungsbaus distanzieren sich von der historischen Baulinie und von den Höhenverhältnissen der Umgebung. Zur Eindämmung der so entstandenen Dimensionen des Straßenraumes wurde eine prägende parallel verlaufende Baumreihe gepflanzt. Die durchschnittliche Traufhöhe der Umgebung liegt ca. bei 20-22 m, die durchschnittliche Geschossigkeit bei fünf bis sechs. An Ecksituationen teils auch höher.

## 2.3 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der neu zu ordnenden Flächen befindet sich im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbh. Weitere zur Neubebauung vorgesehene Grundstücke befinden sich im Eigentum der MWG Wohnungsgenossenschaft eG sowie der Wohnungsbaugenossenschaft Otto-v.-Guericke eG. Der Gebäudebestand im südlichen Abschnitt der Leibnizstraße ist in Privateigentum.

## 2.4 Besonderes Städtebaurecht

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Erhaltungssatzungsgebietes „Domplatz/ Südliches Stadtzentrum“ nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg vom 09.03.1993; 1. Änderung: Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg vom 07.01.1998; 2. Änderung: Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg vom 19.05.1998).

Ziel der Erhaltungssatzung ist die Bewahrung, Wiederherstellung sowie Sanierung historischer Gebäude, Freiflächen und Straßen- und Platzräume im Erhaltungssatzungsgebiet „Domplatz/ Südliches Stadtzentrum“.

Nach § 172 Abs. 1 S. 1 BauGB liegt ein besonderer Genehmigungsvorbehalt vor. Errichtung, Abbruch, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen einer eigenständigen Genehmigung. Dies gilt sowohl für genehmigungspflichtige Vorhaben nach der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt als auch für genehmigungs- beziehungsweise verfahrensfreie Vorhaben.

## 2.5 Denkmalschutz

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des archäologischen Flächendenkmals der Magdeburger Altstadt einschließlich der historischen Festungsanlagen gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 DSchG LSA. Bei Tiefbauarbeiten ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Das Gebäude Danzstraße 11a befindet sich darüber hinaus innerhalb eines Denkmalsbereiches gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 DSchG LSA. Die Einzeldenkmale wurden nachrichtlich in die Darstellungen des Planteil A zum Bebauungsplan übernommen.

## 2.6 Erschließung

Das Plangebiet ist in das orthogonal gerasterte historische Erschließungssystem der südlichen Innenstadt eingeordnet. Es weicht selbst jedoch durch seine Nord-Süd-Ausdehnung von über 300 m von diesem Raster ab.

Die Haupteerschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Breiten Weg. Im Bereich der Danzstraße sowie der Keplerstraße ist jeweils ein Kreuzungsbereich ausgebildet, welcher das Aus- und Einfahren in alle Richtungen ermöglicht.

Die nächstgelegene ÖPNV-Anbindung erfolgt über die Straßenbahn Linie 2, 5, 9 und 10 an der Haltestelle Domplatz beziehungsweise Hasselbachplatz. Beide Haltestellen sind in einer Entfernung von bis zu 300 m erreichbar. Die Vorgaben des Nahverkehrsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg bezüglich der Zugangsentfernungen zu Haltestellen werden damit erfüllt.

## 2.7 Grünflächen/ Vegetation

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgten eine Erfassung des Baumbestandes sowie eine Biotoptypenkartierung. Diese sind der Begründung als Anlage beigefügt. Städtebaulich und ökologisch prägend ist die Baumreihe (Kastanien) entlang des Breiten Weges.

Private Grünflächen befinden sich in den inneren Freiflächen der Wohngebäude. Diese besitzen durch eine fehlende Freiraumgestaltung derzeit nur wenig Aufenthaltsqualität.

## 2.8 Schall- und Luftimmissionen

Durch die Lage des Bebauungsplangebietes im Stadtgebiet unmittelbar am Breiten Weg ist mit Beeinträchtigungen aufgrund von Lärmemissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein schalltechnisches Gutachten zum Verkehrslärm erstellt.

Ob ein lufthygienisches Gutachten erforderlich ist wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geklärt.

## 2.9 Ver- und Entsorgung

Die Wasser,- Elektrizitäts- und Gasversorgung wird von den Städtischen Werken Magdeburg GmbH & Co.KG als zuständiges Ver- und Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

## 2.10 Gelände/ Boden

### Höhenverhältnisse

Das Gelände liegt bei Höhen von 51,4 und 55,7 m über NHN. Es ist Richtung Süden von der Danzstraße bis zur Keplerstraße abfallend.

### Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg vor.

### Kampfmittelverdacht

Das Gebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Vor erdeingreifenden Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen. Dazu ist mindestens 6 Wochen vor Beginn ein Antrag in der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr, Sternstraße 12, 39104 Magdeburg zu stellen.

## 3 Städtebauliche Ziele und Festsetzung

### 3.1 Planerische Grundkonzeption

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Magdeburger Dom und zum „Regierungsviertel“. Der Hasselbachplatz, bekannt als das Magdeburger Kneipenviertel, und die Hauptgeschäftsbereiche wie Allee Center und Breiter Weg sind fußläufig zu erreichen. Im Südabschnitt des Breiten Weges sind die historischen orthogonalen Stadtstrukturen von der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg größtenteils verschont geblieben. Es herrscht eine bis zu fünfgeschossige von Kleinteiligkeit geprägte Blockrandbebauung vor.

Das Plangebiet selbst weist zum Großteil Bestandsgebäude des Industriellen Wohnungsbaus auf. Der bauliche Zustand der beiden achtgeschossigen Gebäude Breiter Weg Nr. 257-260, Nr. 261-264 und der Danzstraße Nr. 10-11a erforderte seitens der Eigentümer eine Entscheidung zum weiteren Umgang. Im Ergebnis wirtschaftlich unternehmerischer Untersuchungen wurde sich für einen Abriss entschieden.

Die Neubebauung soll nach den in der Umgebung vorherrschenden und zweckmäßigen städtebaulichen Grundprinzipien erfolgen. So ist es Ziel, entlang des Breiten Weges innerstädtische Mischstrukturen zu entwickeln, welche durch eine gewerbliche Erdgeschossunterlagerung den Lückenschluss zwischen Hasselbachplatz und Nord/LB auf der Ostseite der Geschäftsstraße Breiter Weg bewältigen.

Im nördlichen Abschnitt der Leibnizstraße bedarf es einer Verdichtung, um den Straßenraum zu fassen und Blockstrukturen zu schließen.

Die historische Blockrandbebauung ist im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ wieder zu beleben. Dies schließt auch die Wiederaufnahme der sich zwischen ehemaliger Landeszentralbank und Hasselbachplatz ergebenden Baulinie ein, um die Überproportionierung des Breiten Weges an dieser Stelle einzudämmen.

### 3.2 Art der Nutzung

Entlang des Breiten Weges sowie der Danzstraße werden Kerngebiete (MK) im Sinne des § 7 BauNVO festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung wird dabei allerdings für allgemein zulässig erklärt, da der Anteil der Wohnungen im gesamten Innenstadtbereich Magdeburgs sehr hoch ist. Innerhalb des Plangebietes entlang des Breiten Weges war bisher sogar ausschließlich Wohnen vorhanden. Mit der Festsetzung soll somit einerseits die kerntypische Belebung des Stadtzentrums befördert werden andererseits aber auch der Wohnstandort „Innenstadt“ nicht gänzlich aufgegeben werden. Die Wohnnutzung ist jedoch nur insoweit zulässig, als dass der Gebietscharakter eines Kerngebietes erhalten bleibt. In Kerngebieten sind insbesondere auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, großflächige Einzelhandelsbetriebe über 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten allgemein zulässig.

Der Breite Weg soll durch seine zentrale und verbindende Lage weiter als Hauptgeschäftsstraße ausgebildet werden. Mit der Entwicklung eines Kerngebietes und der Festsetzung, das Wohnen erst ab dem 1. Obergeschoss zuzulassen, wird eine Belebung der Erdgeschosszone verfolgt.

Spielhallen und Wettbüros werden in den Kerngebieten für unzulässig erklärt. Es handelt sich hierbei in der Regel um eine Unterart der Vergnügungsstätten, die der Befriedigung des kommerziellen Spieltriebes dienen. Durch ihre aggressiv gestaltete Werbung und zumeist nicht einsehbar Fenster bilden sie einen toten Stadtraum. Durch die Ansiedlung von Wettbüros besteht die Gefahr eines Trading-Down-Effektes, also einer Verdrängung der funktionierenden Nutzungsstruktur in den Erdgeschossen. Die Kerngebiete des Bebauungsplanes befinden sich direkt am Breiten Weg. Hier soll die angestrebte urbane Entwicklung mit Geschäftsunterlagerungen nicht durch einen Verdrängungswettbewerb verursacht, durch diese Art von Vergnügungsstätten, unterwandert werden.

Die Errichtung von Tankstellen innerhalb des Plangebietes widerspricht den angestrebten Gestaltungsanforderungen. Eine dadurch bedingte Unterbrechung der Erdgeschosszone würde dem Ziel der geschlossenen Blockrandbebauung nicht entsprechen. Darüber hinaus sind Tankstellen im innerstädtischen Bereich ausreichend vorhanden. Die Nächstgelegene befindet sich in der Hallischen Straße.

Auf der Ostseite des Plangebietes entlang der Keplerstraße wird die Entwicklung von Mischgebieten gemäß § 6 BauGB angestrebt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Mischgebieten sind insbesondere Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

Wie in den Kerngebieten wird bei der Festsetzung der Mischgebiete aus städtebaulichen Gründen von der Möglichkeit des Ausschlusses bestimmter Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht. So werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund des Flächenbedarfs und ihrer den Zielstellung des Bebauungsplanes widersprechenden Gestaltung ausgeschlossen.

In allen Baugebieten erfolgt der Ausschluss von Betrieben und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder sexuellen Zurschaustellung dienen. Da auch hier im Regelfall eine intransparente Gestaltung vorgenommen wird, um die Anonymität zu wahren, könnten durch diese Nutzung tote Erdgeschosszonen entstehen, welche die Belebung des Abschnittes am Breiten Weg konterkarieren. Jedoch auch in den oberen Geschossen und den Mischgebieten ist aufgrund des hohen Wohnanteils bei dem Aufeinandertreffen dieser Nutzungsarten mit städtebaulichen Spannungen zu rechnen, welche der exponierten Lage am Magdeburger Dom und der Nähe zum „Regierungsviertel“ nicht gerecht werden.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ), also das Verhältnis zwischen bebauter Fläche zur Gesamtgrundstücksfläche, wird in allen Baugebieten auf 0,8 festgesetzt. Damit wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebene Obergrenze für Kerngebiete unterschritten. Die allgemeine Zulässigkeit der Wohnnutzung wird zu einem erhöhten Wohnanteil führen. Die Beschränkung auf eine GRZ von 0,8 gewährleistet auch im innerstädtischen Bereich einen gewissen Freiraumanteil, der zur Wohnqualität beitragen soll. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 1,0 durch Tiefgaragen wird ermöglicht, sofern diese begrünt und als Freifläche für die Anwohner ausgebildet werden. Damit kann das Baugrundstück auch im Hinblick auf schwierige Gründungsverhältnisse (Domfels) optimal ausgenutzt werden, ohne dass eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes erfolgt.

In den Mischgebieten werden die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebene Obergrenze durch die Festsetzung überschritten. Dabei muss berücksichtigt werden, dass bereits jetzt bei der Bestandsbebauung in der Leibnizstraße ein Versiegelungsgrad von ca. 80% vorherrscht und hier die Zulässigkeit ebenerdiger Stellplätze nicht eingeschränkt wird.

Neben der Grundflächenzahl wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Mindest- und Maximalhöhe bestimmt. Diese bezieht sich auf den Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Dachhaut (inkl. Attika). In den Kerngebieten erfolgt eine Höhenfestsetzung von 16 - 22 m, in den Mischgebieten von 12 – 21 m. Anhaltspunkt hierfür ist die Höhe der umliegenden Gebäude, insbesondere die sich ergebende Höhenlinie des Breiten Weges/ Ostseite. Die für die südliche Innenstadt charakteristische Stadtstruktur soll damit wieder hergestellt beziehungsweise erhalten werden. Es können bis zu sechs Geschosse realisiert werden. Staffelgeschosse sind in allen Baugebieten zulässig, sofern sie allseitig 1,5 m zurückgesetzt werden. Durch das zurückgesetzte Staffelgeschoss erfolgt eine optimale Ausnutzbarkeit des Grundstückes unter Wahrung der vorgegebenen Traufhöhe der Umgebungsbebauung. Als Bezugspunkt ist die Oberkante des Gehweges der angrenzenden Verkehrsfläche heranzuziehen.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit wurden analog der Höhenfestsetzungen vorgenommen.

### 3.4 Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im gesamten Plangebiet an den Blockrändern vorwiegend über Baulinien definiert. Sie orientieren sich an der historischen Blockstruktur des Gebietes vor dem Zweiten Weltkrieg. Insbesondere erfährt die Raumkannte des Breiten Weges eine neue Definition, indem sie gegenüber der jetzt vorhandenen Bebauung um ca. 12 m Richtung Westen verschoben wird. Der Breiter Weg wird damit enger gefasst und erhält einer Geschäftsstraße angemessene Proportionen. Die bisher undeutliche Einordnung des Seitenbereiches (Platz oder doch nur Gehweg?) wird damit klar definiert.

Eine Ausnahme bildet der Bereich gegenüber dem Friedensplatz. Die hier festgesetzte Baugrenze soll es ermöglichen, an dieser Stelle mit dem Gebäude zurückzutreten, um die Platzsituation aufzunehmen und gegebenenfalls einen gestalteten Aufenthaltsbereich vor der Bebauung zu schaffen.

Zu den Innenhöfen wird die Bebauung über rückwärtige Baugrenzen bestimmt. Die Baufelder sind mit einer Tiefe von in 15 m beziehungsweise 20 m großzügig gefasst. Die Baufelder zum Breiten Weg weisen aufgrund der zwingenden Gewerbeunterlagerung eine größere Tiefe auf. Die Definition der rückwärtigen Baugrenze ist erforderlich, um eine entsprechend große zusammenhängende Freifläche im Sinne der Wohnqualität zu sichern und private Ruhebereiche zu schaffen. Zwar dürfen die Baugrenzen und Baulinien durch Tiefgarangengeschosse überschritten werden, allerdings nur, wenn sie begrünt und als Freifläche für die Bewohner ausgebildet werden.

Baulinien und Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Bauteile (Erker, Balkone Loggien) geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,20 m Tiefe besitzt und nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt. Mit dieser textlichen Festsetzung wird Rücksicht auf die Gestaltungsfreiheit der einzelnen Gebäude genommen. Auf diese Weise kann die gewünschte sichtbare Kleinteiligkeit besser erzeugt werden.

### 3.5 Bauweise

Im gesamten Plangebiet ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, soweit die vorhandene Bebauung nicht eine Abweichung erfordert. Dieses städtebauliche Ziel entspricht der gewünschten Schließung der Blockränder. Damit wird sich an der historischen Stadtstruktur orientiert. Gleichwohl werden auf diese Weise der öffentliche Straßenraum und der privaten Rückzugsbereich (Innenhof) voneinander deutlich getrennt.

### 3.6 Grünordnerische Maßnahmen

Es werden keine öffentlichen und privaten Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt, da sich die Flächen im innerstädtischen Bebauungszusammenhang befinden und grundsätzlich für diese Bereiche bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Baurecht bestand. Die Einschränkung einer Festsetzung als Grünfläche würde den Entzug des Baurechts bedeuten. Dieser Eingriff in das Eigentumsrecht ist allein mit der so erzielbaren Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Kleinklimas nicht begründbar.

Der Breite Weg ist im öffentlichen Randbereich durch einen ausgeprägten Baumbestand an Kastanien gekennzeichnet. Dieser fällt voraussichtlich unter den Alleenschutz des § 29 Abs. 1 NatschG LSA. Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, sind verboten.

Das städtebauliche Ziel (vgl. 3.1 „Planerische Grundkonzeption“), den Breiten Weg in seinen historischen Dimensionen wieder baulich zu fassen und ihn damit klar als Geschäftsstraße zu definieren, wird dem Erhalt der Baumreihe übergeordnet. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob grundsätzlich die Beseitigung der Allee erfolgen kann.

Bei der Neugestaltung des Straßenraumes entlang des Breiten Weges ist auf den öffentlichen Flächen aus städtebaulichen und stadtklimatischen Gründen eine Baumreihe wieder herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Diese Vorgabe wurde als Festsetzung in Bebauungsplan verankert. Entsprechend der gegenüberliegenden Straßenseite wird die Baumart *Aesculus carnea* „Briotii“ (Scharlach-Rosskastanie) festgesetzt.

Zur Weiterführung der Grünvernetzung innerhalb des Ensembles ist die neu zu gestaltende verlängerte Haeckelstraße mit einer doppelten Baumreihe Baumart: *Tilia europaea* „Pallida“ (Kaiserlinde) zu versehen.

Dachflächen von Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mindestens 80 cm zu versehen und zu begrünen. Ebenerdige Stellplätze in den Mischgebieten sind durch mittel- bis großkronige heimische Laubbäume zu begrünen. Dabei ist je 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm. Diese Festsetzung gilt jedoch nur für nicht mit weiteren Geschossen unterbauten Stellplätze, da Baumpflanzungen in diesem Fall nur unter unverhältnismäßig hohem Aufwand zu realisieren sind.

Durch die Festsetzung zur Begrünung von ebenerdigen Stellplätzen und Tiefgaragendächern (Kerngebieten) wird sichergestellt, dass bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücksflächen eine gewisse Aufenthaltsqualität geschaffen wird. Hierdurch wird die Wohnqualität verbessert, zudem hat die Bepflanzung positive Auswirkungen auf das Kleinklima.

### **3.7 Verkehrserschließung**

#### Kfz-Verkehr, Fußgänger Radfahrer

Das Grundkonzept zur Schaffung von Blockrandstrukturen geht einher mit der Öffnung der Leibnizstraße zur Danzstraße sowie der Haeckelstraße zum Breiten Weg. Auf diese Weise werden die historische orthogonale Stadtstruktur vervollständigt und neue, kürzere Wegeverbindungen geschaffen. Durch die konsequente Fortführung des rechtwinklig angelegten nord-süd/ost-west orientierten Straßenrasters werden die Baublöcke definiert. Dies entspricht dem städtebaulichen Leitbild des südlichen Stadtzentrums.

Der Bebauungsplan bestimmt lediglich die Breite des Straßenraumes. Zur Definition der Geh- und Radwege sowie der Fahrbahnen bedarf es einer weiterführenden Erschließungsplanung.

#### ÖPNV

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 2.6 „Erschließung“ sind die Vorgaben des Nahverkehrsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg bezüglich der Zugangsentfernungen zu Haltestellen erfüllt. Unabhängig davon können gemäß dem in § 9 Abs. 1 BauGB vorgegebenen Festsetzungskatalog im Bebauungsplan keine zusätzlichen Haltestellen für die Straßenbahn festgesetzt werden.

#### Ruhender Verkehr

Der durch die Bebauung entlang des Breiten Weges und der Danzstraße anfallende ruhende Verkehr darf nicht auf ebenerdigen Parkplätzen untergebracht werden. Durch die innerstädtische Lage an der Hauptgeschäftsstraße sind diese Flächen einer höherwertigeren Nutzung zuzuführen. Die Blockinnenbereiche sollen als Ruhebereiche ausgebildet werden. Die Festsetzung stellt sicher, dass diese Bereiche nicht durch den An- und Abfahrtsverkehr ebenerdiger Stellplätze belastet wird.

In den Mischgebieten, welche entlang der Leibnizstraße angeordnet sind, bestehen keine Einschränkungen. Die für Stellplätze zur Verfügung stehende Fläche ist hier erheblich kleiner als in den Kerngebieten, so dass hier ohnehin keine großflächigen Stellplätze errichtet werden können, welche die Aufenthaltsqualität der Blockinnenbereich negativ beeinflussen.

### **3.8 Ver- und Entsorgung**

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § Abs. 1 und 2 BauGB ermittelt.

## 4 Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 4.1 Flächenbilanz

Es werden folgende Flächengrößen im Bebauungsplan festgesetzt:

Nutzungsart	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in ha
MK 1	5.819,14	0,58
MK 2	6.815,74	0,68
<b>Kerngebiet (MK) gesamt</b>	<b>1.2634,88</b>	<b>1,26</b>
MI 1	4.406,94	0,44
MI 2	3.260,38	0,34
MI 3	655,81	0,07
<b>Mischgebiet (MI) gesamt</b>	<b>8.323,13</b>	<b>0,8</b>
<b>Öffentliche Verkehrsfläche gesamt</b>	<b>12.001,91</b>	<b>1,20</b>
<b>Straßenbahn</b>	<b>946,11</b>	<b>0,09</b>

### 4.2 Eigentumsverhältnisse

In den zur Neubebauung vorgesehenen Gebieten ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich. Diese wird nach jetzigem Kenntnisstand privatrechtlich vollzogen. Ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung) ist derzeit nicht geplant.

### 4.3 Folgekosten für die Landeshauptstadt Magdeburg

Für die Landeshauptstadt Magdeburg entstehen voraussichtlich Folgekosten beim Erwerb der zusätzlich festgesetzten Verkehrsflächen, bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sowie bei der Unterhaltung.

### 4.4 Umweltbelange

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Plangebiet liegt jedoch im Innenbereich. Die zur Nachverdichtung vorgesehene Grundfläche befindet sich unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgelegten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Mit der Planung soll kein Vorhaben begründet werden, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Aufgrund dieser Voraussetzungen kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 gewählt werden, wonach die auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann.

Entlang des Breiten Weges befindet sich eine Baumreihe (Kastanien), welche voraussichtlich unter den Alleenschutz des § 29 Abs. 1 NatschG LSA fällt. Alleen und einseitige Baumreihen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, sind verboten.

Das städtebauliche Ziel (vgl. 3.1 Planerische Grundkonzeption), den Breiten Weg in seiner historischen Dimensionen wieder baulich zu fassen und ihn damit klar als Geschäftsstraße zu definieren, wird dem Erhalt der Baumreihe übergeordnet. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob grundsätzlich die Beseitigung der Allee erfolgen kann. (vgl. 3.1 „Grünordnerische Maßnahmen“)

Die Betroffenheit sonstiger naturschutzrechtliche Sondergebiete und –objekte, wie Flora-Fauna-Habitat Schutzgebiete, geschützte Biotop nach § 30 NatSchG LSA, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete ist nicht bekannt.

Es erfolgt eine Erfassung des Baumbestandes. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse könnten Einfluss auf die Lage der Baufelder haben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung vom 06.02.2009 ist zu beachten.