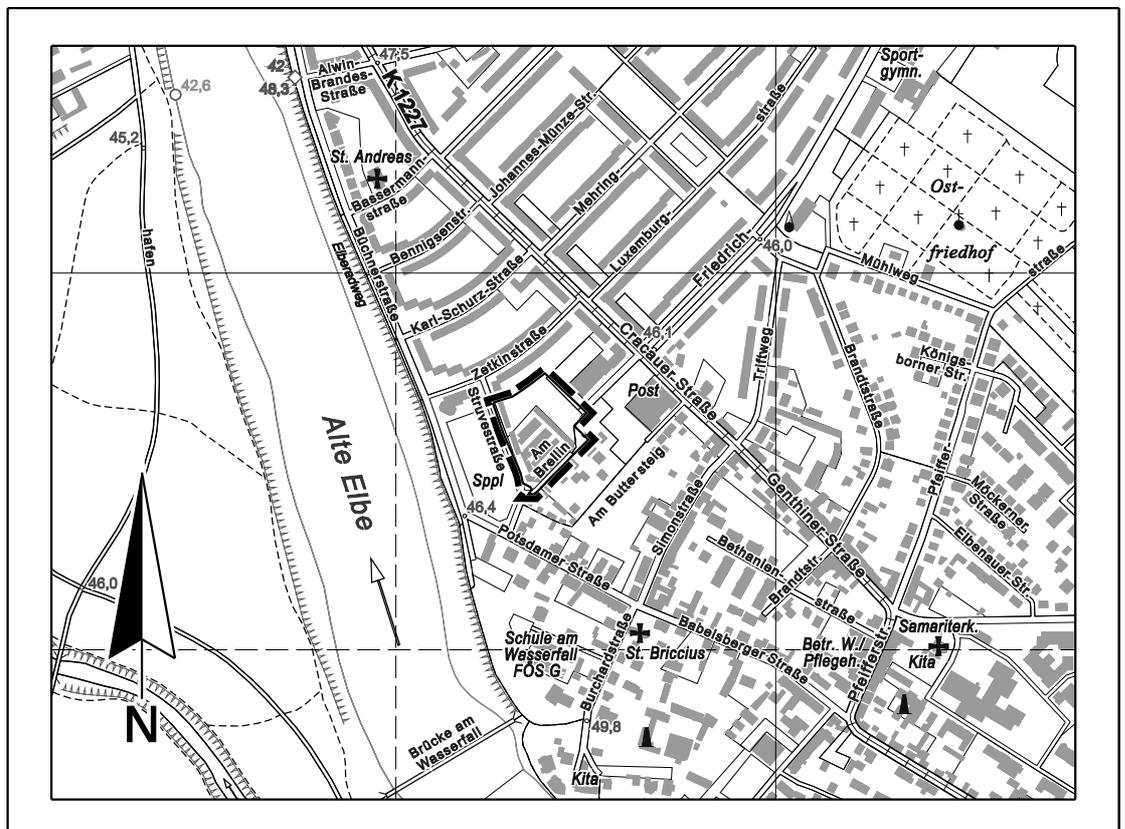




## Begründung zum 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 262-2

### VERLÄNGERTE FRIEDRICH-EBERT-STRASSE

Stand: März 2015



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 Stadtkartenauszuges: 11/2013

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Für diesen Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZ) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

### **1.2 Raumordnung und Landesplanung**

Die Landeshauptstadt Magdeburg ist aus regionaler Sicht Mittelpunkt eines nördlichen Teilraumes im Land Sachsen-Anhalt, für den die Stadt die landesplanerische Funktion eines Oberzentrums wahrnimmt.

Ihre politische Bedeutung spiegelt sich in ihrer Funktion als Landeshauptstadt wider.

Die Planungsabsichten der Stadt Magdeburg für den Bereich des Bebauungsplans sind der zuständigen Stelle für Raumordnung und Landesplanung in Form des Flächennutzungsplanes mitgeteilt worden. Die Ziele der Bauleitplanung entsprechen den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung.

### **1.3 Flächennutzungsplan**

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Wesentlichen Wohnbaufläche dar. Die Verlängerung Friedrich-Ebert-Straße – Potsdamer Straße wird als Hauptnetzstraße ausgewiesen.

### **1.4 Bebauungsplan**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hatte am 09.03.2006 mit Beschluss-Nr. 927-30(IV)06 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Weiterhin hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 23.01.2014 mit Beschluss-Nr. 2136-73(V)14 beschlossen, den Geltungsbereich für den Bebauungsplan zu ändern und den Entwurf auszulegen.

### **1.5 Anlass der Aufstellung, Ziele und Zweck des B-Plans**

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtteils Cracau. Hier befinden sich neben Garagenanlagen und Stellplätze auch brachliegende Flächen, die u. a. der Vorhaltung einer

möglichen Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße zur Potsdamer Straße dienen.

Der Bebauungsplan soll Flächen für innerstädtische Versorgungseinrichtungen sichern und die planungsrechtlichen Grundlagen für die Weiterentwicklung eines Stadtteilzentrums schaffen und somit zu einer funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Stadtteils beitragen.

Die im Flächennutzungsplan enthaltene Trasse für eine Hauptnetzstraße zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Potsdamer Straße wird auf absehbare Zeit nicht realisiert. Allerdings sollen hier keine Planungen entwickelt werden, die eine zukünftige Trassierung unmöglich machen.

Wird diese Straßenplanung als Hauptnetztrasse zu einem späteren Zeitpunkt aktuell, muss dann, aufgrund ihrer Bedeutung für das örtliche Straßennetz und den Auswirkungen über das Bebauungsplangebiet hinaus, eine entsprechende Fachplanung durchgeführt werden. Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist explizit als Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) normiert worden. Die Zielstellung des Bebauungsplans entspricht dem Magdeburger Märktekonzept Stand 2007:

- Aus Sicht des Märktekonzeptes steht zukünftig die Konsolidierung des Einzelhandelsstandortes Magdeburg im Vordergrund, d.h. die Modernisierung bzw. Anpassung an moderne Kundenansprüche von bestehenden Betrieben (Seite 11).
- Das Märktekonzept sieht für die kommenden Jahre für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen die Qualitäts- und Standortsicherung im Vordergrund (Seite 13).
- Für den Nahversorgungsbereich Cracauer Straße ist ausdrücklich angeführt, dass der Lebensmittel-discounter im Zentrum unterhalb einer optimalen Verkaufsflächen-dimensionierung liegt.

Um der Unterversorgung in Ostelbien hinsichtlich KITAs und Spielplätzen entgegenzuwirken, wurden im 1. Entwurf entsprechende Flächen ausgewiesen.

Gegenüber dem 1. Entwurf sind folgende Änderungen vorgenommen worden:

1. Der (Erweiterungs-)Bereich um den Lebensmittelvollsortimenter EDEKA entfällt.
2. KITA-Standort wird auf Kosten des geplanten Spielplatzes erweitert.

Zu 1.: Nach Analyse eines selbst in Auftrag gegebenen Lärmschutzgutachtens hat sich die Entwicklungsgruppe um EDEKA entschlossen, auf eine bauliche Erweiterung zu verzichten. Ein Bauleitplanverfahren ist somit für diesen Standort nicht mehr notwendig.

Zu 2.: In der Stadtratssitzung am 04.09.2014 wurde mit dem Änderungsantrag A0026/14/1, Kurztitel „Spielplatz für Cracauer Stadtteilzentrum“ folgendes beschlossen: „Wenn durch den geplanten Bau der Kindertagesstätte in diesem Bereich kein öffentlich zugänglicher Spielplatz realisiert werden kann, sollen, durch die Verwaltung der Landeshauptstadt Magdeburg, weitere mögliche Flächen für den Spielplatzbau untersucht werden. Hierbei sollte auch die Grünfläche in der Herweghstraße, zwischen Lasallestraße und Johannes-Münze-Straße. In Betracht gezogen werden.“

Der anschließend gestellte Antrag AA0026/14/2: „Dieser Spielplatz ist zusätzlich zum geplanten Bau der Kindertagesstätte als öffentlich zugänglicher Spielplatz im Bereich des Stadtteilzentrums Cracau zu realisieren“, wurde abgelehnt.

Diesem Stadtratsbeschluss folgend, wird der geplante KITA- und Spielplatzstandort nun als Kindertagesstätte festgesetzt.

## **1.6 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken 2262/164, 1179/164 und 10424, sowie zum großen Teil aus dem Flurstück 10421. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von den Verkehrswegen Struvestraße und Am Brellin im Westen und Süden, der Stichstraße der Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße im Osten sowie den Gärten der Bebauung Zetkinstraße im Norden begrenzt.

## **2. Städtebauliche Rahmenbedingungen**

### **2.1 Vorhandene Nutzungsstruktur**

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt im Zentrum des Stadtteiles Cracau.

Es bildet die Nahtstelle zwischen der nördlich angrenzenden Wohnnutzung mit einer 3-geschossigen, einheitlich gestalteten Blockrandbebauung aus den 30-iger Jahren und der südlich gelegenen Siedlungsstrukturen des alten Ortsteils Cracau mit 1-5 geschossigen Bauten, die eine typische Mischnutzung mit Wohnen, Läden und kleinen Gewerbebetrieben aufweisen.

Zwischen diesen Nutzungsbereichen befindet sich eine städtebaulich ungeordnete Situation.

Die auf beiden Seiten der Stichstraße der Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße entstandenen Einkaufsmärkte (EDEKA als Vollversorger und ehemals NORMA als Discounter, nun Rossmann als Drogerie) entsprechen der Bedeutung der zentralen Lage.

Der benachbarte Sportplatz an der Büchnerstraße wird hauptsächlich für den Vereins- und Schulsport genutzt. Hier befindet sich auch ein Bürgerzentrum.

### **2.2 Verkehr**

Das Gebiet ist sowohl für den Individualverkehr als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sehr gut erschlossen.

#### **2.2.1 Individualverkehr**

Das Plangebiet wird von der Cracauer Straße tangiert, welche über den Strombrückenzug die direkte Verbindung zur Innenstadt herstellt, und stadtauswärts Richtung Prester und weiter nach Schönebeck führt.

Diese Straße erfüllt die Funktion einer Hauptverkehrsstraße mit örtlicher Bedeutung.

Die von der Cracauer Straße in westlicher Richtung abgehenden Erschließungsstraßen der Wohnbereiche führen vor den Damm der Alten Elbe in die Büchnerstraße. Auf dem Damm der Alten Elbe verläuft der Europaradwanderweg von Dresden nach Hamburg.

Die Friedrich-Ebert-Straße, die östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes endet, verläuft von hier in einen Bogen nach Nordosten zur Berliner Chaussee. In Weiterführung, nun als Georg-Heidler-Straße, mündet sie auf die Jerichower Straße (Bundesstraße 1), welche weiter nach Westen den Nordbrückenzug überquert und an die nördliche Innenstadt anschließt.

## **2.2.2 ÖPNV**

Auf der Cracauer Straße verläuft die Trasse der Straßenbahnlinie 4, die über die Zollbrücke aus der Innenstadt kommend Richtung Prester weiterführt und am Pechauer Platz ihre Endschleife hat.

# **3. Inhalt des Bebauungsplanes**

## **3.1 Grundkonzept des Bebauungsplanes**

Das ca. 1 ha große Gebiet liegt im Stadtteil Cracau. Ein Planungsziel ist die Weiterentwicklung des Standortes als stützendes Element eines Stadtteilzentrums entsprechend dem Märktekonzept der Landeshauptstadt Magdeburg.

Die potentielle Weiterführung der Friedrich-Ebert-Straße zur Potsdamer Straße – entsprechend dem Flächennutzungsplan - soll durch die Standortentwicklung nicht unmöglich werden.

Auf seiner Stadtratssitzung am 04.09.2014 verdeutlichte der Stadtrat mit dem Änderungsantrag A0026/14/1, dass die KITA hier in der dargestellten Größe zu planen ist und der Spielplatz an diesem Standort entfällt.

## **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Für die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden auf der Grundlage der BauNVO entsprechend den geplanten Nutzungen Sondergebiet (SO) Einzelhandel festgesetzt.

Im SO Areal soll einem Discounter wieder die Möglichkeit geboten werden, mit den notwendigen Stellplätze unter zu kommen. Weiterhin sind untergeordnet kleinere Läden und eine Büroeinheit zugelassen.

Die Fläche für Gemeinbedarf dient der möglichen Einrichtung eines Kindergartens.

Der Wochenmarktstandort verbleibt am jetzigen Standort vor EDEKA außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

## **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der Nutzung orientiert sich am Bestand der Umgebung.

Die festgesetzten Maße der Nutzung befinden sich innerhalb der nach § 17 BauNVO zulässigen Grenzen. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche ist dann möglich, wenn durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt ist, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Als Beispiel sei hier eine Dachbegrünung genannt.

Für den reinen Einzelhandelsbereich sind Geschossangaben nicht die geeignete Wahl. Die Angabe von Mindestgebäudehöhen sichert hier eine gegenüber den umgebenden Gebäuden eine akzeptable Höhenentwicklung.

### **3.4 Verkehrsflächen**

#### **3.4.1 Erschließung**

Das Stadtteilzentrum Cracau wird weiterhin über die Sackgasse der westlichen Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße erschlossen.

Die Planung der Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße erfolgte Anfang des vergangenen Jahrhunderts und zwar gleichzeitig mit der Planung der Cracauer Siedlung.

Die ursprünglich angedachte Funktion als Trasse einer dritten Elbquerung wird sie nicht mehr erfüllen können, allerdings würde der Bau der Straße die Struktur der Cracauer Siedlung im Süden abschließen und weiterhin die Entlastung des nicht ausbaufähigen Straßenraumes Genthiner Straße – Pfeifferstraße langfristig ermöglichen und hier eine Reduzierung von Lärm und Feinstaub herbeiführen.

Diesen Vorteilen stehen auch gewisse Nachteile, u. a. Belastung bestehender Wohngebiete, entgegen. Die Vorhaltetrasse (VT) dient nur der Platzhaltung für eine mögliche Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Durch den Bau der Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße als Hauptnetzstraße würde eine wesentliche Änderung von Straßen gem. § 37 Abs. 1 und 4 StrG LSA erfolgen. Hierzu ist ein eigenständiges straßenrechtliches Fachplanungsverfahren notwendig.

Die geplante KITA wird von der Struvestraße aus erschlossen.

Die bestehende Straße Am Brellin bleibt in ihrem Zuschnitt als Anliegerwohnweg und als Fuß- und Radweg erhalten. Sie behält den Anschluss für Fußgänger und Radfahrer über die öffentliche Grünfläche zum Stadtteilzentrum.

#### **3.4.2 ÖPNV**

Die Straßenbahnlinie im Bereich der Cracauer Straße erfasst mit ihrem Haltestelleneinzugsradius von 400 m die gesamten Flächen des Plangebietes.

Auf der Brückstraße verläuft eine weitere Straßenbahnlinie, die zusätzliche Verbindung zu den nördlichen und westlichen Stadtteilen herstellt.

### **3.5 Behindertengerechter Ausbau**

Die Bauwerke und die Außenanlagen sollen barrierefrei ausgeführt werden, um Behinderten mit Mobilitätsbeeinträchtigungen den uneingeschränkten Zugang zu gewähren.

Bei der Herstellung von Wegen und Bewegungsflächen sollen Mindestbreiten gemäß DIN Norm 18024-1 eingehalten werden.

Der Anteil der Stellplätze, die behindertengerecht gemäß DIN Norm 18024-1 ausgeführt werden, soll 3 % nicht unterschreiten.

### 3.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist in die vorhandenen, bzw. zu ergänzenden Ver- und Entsorgungssysteme für elektrische Energie, Gas, Trinkwasser und Abwasser einzubinden.

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Versorgungsleitungen ausreichend dimensioniert sind, so dass sie für das Baugebiet in Anspruch genommen werden können. Die neu zu planende Leitungen sollen in der Regel innerhalb des Straßenraumes liegen, um Leitungsrechte zu vermeiden.

Die erforderlichen Versorgungsanlagen sind i.S.v. Nebenanlagen gem. § 14 Abs.2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Sammler eingeleitet werden.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes nur bedingt möglich.

Das Regenwasser kann nur begrenzt durch den Sammler in der Büchner Straße aufgenommen werden. Einzige sinnvolle anlagentechnische Vorflut für das getrennt gefasste Regenwasser des Gebietes stellt der Regenwasserkanal/Mischwasserabschlag in der Cracauer Str. dar. Dieser entwässert exklusiv der Hochwasserperioden in die Alte Elbe. Seine Sohlhöhe beträgt Höhe Zetkinstr. ca. 41,50 mHN.

### 3.7 Infrastruktur

Zur Verbesserung der Infrastruktur des Stadtteiles Cracau und um den Bedarf an Versorgungseinrichtungen für das Gebiet zu sichern, wurde im Bereich der Kreuzung Cracauer Straße/ Friedrich- Ebert- Straße in den 90er Jahren ein Versorgungszentrum geplant und mittlerweile auch verwirklicht. Neben größeren Verkaufsflächen sind auch Wohn- und Büroflächen verfügbar.

Allerdings genügen die vorhandenen Einrichtungen nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Zusammen mit den bestehenden Versorgungseinrichtungen wird eine Erweiterung im baulichen Bestand bei EDEKA bzw. ein Discounterersatzneubau geplant, damit weiterhin eine ausreichende Versorgung des Stadtteils mit den Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet wird. Dies entspricht dem Magdeburger Märktekonzept Stand 2007:

- Aus Sicht des Märktekonzeptes steht zukünftig die Konsolidierung des Einzelhandelsstandortes Magdeburg im Vordergrund, d.h. die Modernisierung bzw. Anpassung an moderne Kundenansprüche von bestehenden Betrieben (Seite11).
- Das Märktekonzept sieht für die kommenden Jahre für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen die Qualitäts- und Standortsicherung im Vordergrund (Seite 13).
- Für den Nahversorgungsbereich Cracauer Straße ist ausdrücklich angeführt, dass der Lebensmittel-discounter im Zentrum unterhalb einer optimalen Verkaufsflächen-dimensionierung liegt.

Der Wochenmarkt verbleibt am jetzigen Standort.

Eine Kindertagesstätte ist als soziale Gemeinbedarfseinrichtung vorgesehen.

## 4. Umweltschutz

Auch bei einem Verfahren entsprechend BauGB § 13 a greifen für die geplanten Maßnahmen die erlassenen Schutzgebietsverordnungen, wie zum Beispiel die Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg. Notwendige Fällgenehmigungen sind für die unter Schutz stehenden Bäume nach § 6 (1) der Baumschutzsatzung zu beantragen.

Als Ersatzpflanzung sind die 4 festgesetzten Bäume (StU 18 – 20 cm) auf dem Sondergebiet auf Grundlage des § 8 (1) der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg anzusehen.

Zwei Kastanien und die notwendige umgebene Freifläche wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Vorhaltetrasse (VT) dient nur der Platzhaltung für eine mögliche Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Zu einer wesentlichen Änderung von Straßen kommt es bloß bei Bau der Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße als Hauptnetzstraße. Durch den Bau der Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße als Hauptnetzstraße würde eine wesentliche Änderung von Straßen gem. § 37 Abs. 1 und 4 StrG LSA erfolgen. Hierzu wäre ein separates straßenrechtliches Fachplanungsverfahren notwendig, in dem auch die Umweltaspekte zu prüfen sind.

## 5. Flächenübersicht - Kosten

Sondergebiet Einzelhandel auf ca. 4.350 qm mit ca. 800 qm Nettoverkaufsfläche und etwa 60 Stellplätzen. Die Errichtung dieser Einzelhandelseinrichtung, inklusive Erschließung, tragen die Investoren.

Die rund 3.200 qm große Vorhaltefläche für eine Kindertagesstätte ist als soziale Gemeinbedarfseinrichtung perspektivisch vorgesehen.

Gleiches gilt für die etwa 3.380 qm Vorhaltefläche für die verlängerte Friedrich-Ebert-Straße inkl. Begleitgrün als Hauptnetzstraße.