

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0371/17</b>	<b>Datum</b> 14.08.2017
<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	05.12.2017	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	09.01.2018	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	11.01.2018	öffentlich	Beratung
Stadtrat	18.01.2018	öffentlich	Beschlussfassung

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

### **Kurztitel**

Fortführung des Verfahrens und Änderung der Planungsziele zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 242-2.1 "Hammersteinweg Ostseite"

### **Beschlussvorschlag:**

1. Für das Gebiet, das umgrenzt wird:
  - Im Norden durch eine Gerade von der Nordspitze des Flurstücks 10149 in Richtung Osten, bis zu einem Abstand von 8 m der Ostgrenze des Flurstücks 17
  - Im Osten durch eine Gerade, die vom Punkt der 8 m nach Westen verschobenen östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 17 (Flur 142) im Norden, zu dem Punkt im Abstand von 30 m der nach Süden verschobenen Nordgrenze des Flurstücks 10169, von dort entlang der angrenzenden Flurstücksgrenzen westlich des Fuß- und Radweges
  - Im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 10009 (Flur 142)
  - Im Westen durch die angrenzenden Flurstücksgrenzen östlich des Hammersteinweges

wird auf Antrag des Vorhabenträgers ein Satzungsverfahren zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, der einen Bestandteil des Beschlusses bildet, dargestellt.

2. Der Bebauungsplan Nr. 242-2 „Hammersteinweg Ostseite“ wird als vorhabenbezogenes Satzungsverfahren unter der B-Plan-Nr. 242-2.1 „Hammersteinweg Ostseite“ fortgeführt.
3. Desweiteren erfolgt die Ausweisung für das Kavalier Scharnhorst als Mischgebietsfläche (vormals vorgesehen als SO-Gebiet „Tourismus und Freizeit“). Für weitere Teile des Geltungsbereiches erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie als private Grünfläche.

4. Der Bebauungsplan wird teilweise aus dem Flächennutzungsplan des Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird den Zielen des Bebauungsplanes entsprechend im Parallelverfahren geändert.
5. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen. 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.

## 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			

## 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) Amt/Fachbereich 61	Sachbearbeiter Frau Schäffer, Tel. Nr.: 540 5394	Unterschrift AL / FBL Frau Grosche
---	--	---------------------------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) VI	Unterschrift Herr Dr. Scheidemann
--	-----------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	16.02.2018
-----------------------------------	------------

## **Begründung:**

Am 10.09.1992 wurde der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242-1 „Elbbahnhof / Südliches Stadtzentrum“ gefasst. Es wurden unter anderem folgende Planungsziele fixiert:

- Erhaltung und Ausbau der Elbuferpromenade als Landschaftsraum mit Anbindung an den Klosterberggarten
- Erhaltung und Sicherung der historischen Festungsanlagen und deren Einbindung in die Stadtstruktur

Der Bebauungsplan „Elbbahnhof / Südliches Stadtzentrum“ wurde abschnittsweise entwickelt, da noch zu klären war, ob eine bauliche Nutzung des Trümmerschutthügels möglich wäre. Unter dem Motto „Leben an und mit der Elbe“ ist eine Erschließung des Elbbahnhofs als ein Projekt der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau 2010 realisiert worden.

Zudem hat das Stadtplanungsamt im Jahr 2007 einen „Ideenwettbewerb Elbbahnhof“ ausgeschrieben. Ziel des Wettbewerbes war es, Bebauungsvorschläge für den Elbbahnhof sowie Konzepte für eine zukünftige Nutzung des Kavaliers Scharnhorst mit der vorgelagerten Fläche des Trümmerschutthügels zu entwickeln.

Südöstlich des rechtskräftigen Teilbereich A des B-Planes Nr. 242-1 „Elbbahnhof / Südliches Stadtzentrum“ befindet sich zwischen der ehemaligen Bahntrasse Schönebeck-Berlin und dem östlichen Schienenstrang der sogenannte Trümmerschutthügel, eine prägende Geländeerhebung von 6 m Höhe.

Dort liegt auf einer Fläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup> Trümmerschutt aus dem 2. Weltkrieg. Erkundungen haben ergeben, dass auf der Fläche auch nachweislich nach 1945 gewerbliche und industrielle Abfälle abgelagert wurden.

Mit Beschluss vom 14.10.2010 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242-2 „Hammersteinweg Ostseite“ beschlossen.

Nach zahlreichen Vorentwürfen und Ideen in den letzten Jahren soll der Bebauungsplan nun als vorhabenbezogenes Satzungsverfahren fortgeführt werden. Mit Schreiben vom 08.12.2016 hat der Vorhabenträger, der Eigentümer eines Großteils der Flächen im Plangebiet ist, einen Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens gestellt.

Damit wird gewährleistet, die geplanten Vorhaben konkret zu beschreiben und in einem städtebaulichen Vertrag zu verankern und die Umsetzung der Planungsziele zu sichern.

Im Zuge dessen wurde der Geltungsbereich auf die für das Vorhaben notwendige Fläche reduziert.

Ein Teil des Konzeptes beinhaltet die Errichtung mehrgeschossiger Wohnhäuser. Die ungefähre Kubatur und Lage der Gebäude ist aus den Anlagen ersichtlich, ist aber im weiteren Verfahren genauer festzulegen. Ebenfalls als Anlage wird anhand eines Höhenschnittes die Einordnung des Vorhabens in Bezug zu den Nachbargebäuden ersichtlich.

In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde soll das Denkmal Kavaliere Scharnhorst saniert werden und wieder eine Nutzung erhalten.

Das Kavaliere Scharnhorst stellt ein Baudenkmal nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) dar, befindet sich in einem Denkmalbereich nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA und innerhalb des archäologischen Flächendenkmals der „Magdeburger Altstadt einschließlich der historischen Festungsanlagen“ nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkmSchG LSA.

Zudem wirken sich die geplanten Bebauungen auf die denkmalgeschützte elbseitige Stadtsilhouette aus.

Für sämtliche Baumaßnahmen wird daher die Durchführung eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens erforderlich.

Betroffen ist durch den mehrgeschossigen Wohnungsbau auch das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Wasserwerk im Trümmerschutthügel, über deren genauen Lage und Zustand derzeit nur spekuliert werden kann. Eine Abbruchgenehmigung könnte daher erforderlich werden. Zudem wird eine archäologische Begleitung bei der Umsetzung des Bebauungsplanes unerlässlich sein.

Die teilweise Überbauung des Kavaliere wurde dem Vorhabenträger bereits zugesichert und muss sich denkmalverträglich einfügen. Es gilt die Charta von Venedig 1964, nach der sich das ergänzende Bauwerk von der bestehenden Komposition abheben muss und den Stempel unserer Zeit zu tragen hat.

In der nördlichen Spitze des Plangebietes entsteht eine private Grünfläche, auf der in einem Teilbereich eine Spielfläche vorgesehen ist.

Mit dem Vorhaben sind die naturschutzfachlichen Belange betroffen. Eine faunistische Untersuchung zum Vorkommen von Vögeln sowie eine faunistische Untersuchung zum Vorkommen von Fledermäusen wurden bereits erstellt und mit dem Umweltamt abgestimmt. Des Weiteren ist ein Umweltbericht im Rahmen des Verfahrens zu erstellen.

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist im westlichen Bereich des Plangebietes gemischte Baufläche und im weiteren Bereich Grünfläche ausgewiesen. Da die geplante Nutzung nicht mit den Ausweisungen des F-Planes übereinstimmt, ist der F-Plan im Parallelverfahren zu ändern.

Mit dem Beschluss der Fortführung des Verfahrens und Änderung der Planungsziele sowie des Geltungsbereiches soll das Satzungsverfahren vorangetrieben werden.

### **Anlagen:**

DS0371/17 Anlage 1: Lageplan

DS0371/17 Anlage 2: Antrag Vorhabenträger

DS0371/17 Anlage 3: Visualisierung Vorhaben

DS0371/17 Anlage 4: schematischer Höhenschnitt der Neubauten