Landeshauptstadt Magdeburg
Änderungsantrag

Zum Verhandlungsgegenstand	Datum
DS0013/18	20.02.2018

DS0013/18/2 öffentlich

Absender	
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen	
Gremium	Sitzungstermin
Stadtrat	22.02.2018

Kurztitel

Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250-2.1 "Kleiner Stadtmarsch/Schleusenstraße"

Der Stadtrat möge folgende Änderungen/Ergänzungen im Beschlussvorschlag beschließen (Änderungen/Ergänzungen im Fettdruck):

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 und § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB sowie § 12 Abs. 2 BauGB soll für das Gebiet, das umgrenzt wird:
- im Norden von der Stadtparkstraße,
- im Westen von der Straße Kleiner Stadtmarsch,
- im Süden ca. 90 m südlich, parallel zur Schleusenstraße, - im Osten von der Stadtparkstraße
auf Antrag des Vorhabenträgers ein Satzungsverfahren zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet werden.
Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, der einen Bestandteil des Beschlusses bildet, dargestellt.

2. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist die Fläche, auf der das Vorhaben errichtet werden soll, als Sondergebiet mit hohem Grünanteil, Zweckbestimmung Fernseh- und Internetproduktion dargestellt. Das neue Planungsziel ist ein ~~allgemeines Wohngebiet~~ **Urbanes Gebiet** für den genossenschaftlichen Wohnungsbau **mit geeigneter Funktionsmischung**.
Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu ändern.

NEU sind die nachfolgenden Punkte 3.-7.:
3. Der Bebauungsplan ist unter der Zielstellung der Nachhaltigkeit aufzustellen. Die Erreichung der Zielstellung soll durch ein prozessbegleitendes Zertifizierungssystem mit der jeweiligen besten Klassifizierungsstufe gesichert werden.

4. Der Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung neuer Beurteilungen zur Hochwassergefährdung sowie der historischen Grünstrukturen im Bereich des ehemaligen Schleusenkanals erstellt.

5. In dem Gebiet des Bebauungsplanes sind mindestens 20% der Wohnfläche zu einer sozialverträglichen Kaltmiete anzubieten. Als Erstvermietungspreis ist maximal 6,00€/m² verteilt über die Gebäude als Kaltmiete anzusetzen.

6. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll nach ortsüblicher Bekanntmachung durch 14-tägige Offenlegung des Einleitungsbeschlusses, begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten im Stadtplanungsamt Magdeburg, erfolgen.

7. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist außerdem durch die Stadt eine Bürgerversammlung durchzuführen. In der Bürgerversammlung ist durch die Bauherren und ihre Fachingenieure aufzuzeigen, wie die künftigen Bewohner wirksam vor dem Lärm durch die Veranstaltungen auf dem Messeplatz geschützt werden sollen.

Um getrennte Abstimmung der einzelnen Punkte wird gebeten.

Begründung:

Das B-Plangebiet befindet sich ein einer exponierten Lage in Mitten der Stadt. Diese erfordert durch ihr Umfeld, ihre Geschichte und Blickachsen einen besonderen Umgang. Der Ort legt nahe, dass an dieser Stelle ein hohes Maß an Verantwortung für die baukulturelle und soziale Entwicklung der Stadt getragen werden muss.
Mit der Änderung des Planungsziels in ein Urbanes Gebiet wird speziell der Lage am Max-Wille-Platz Rechnung getragen. Diese neu ins Baugesetzbuch 2017 aufgenommene Gebietsform erlaubt gem. § 6a BauNVO in Tageszeiten (06:00-22:00) eine deutlich höhere Lärmbelastung (63 dB(A) als der Gebietstypus des Allgemeinen Wohngebietes und verbessert damit die langfristige rechtliche Verträglichkeit mit dem Messeplatz. Der nächtliche Grenzwert ist wie in Kern-, Dorf- und Mischgebieten 45 dB (A).

Die Landeshauptstadt Magdeburg fühlt sich dem Ziel der nachhaltigen Entwicklung verpflichtet. Auf dem neuen Baufeld kann sie ihrer Verantwortung für eine langfristig wirtschaftliche, ökologische und sozial verträgliche Stadtentwicklung wahrnehmen. Ein Zertifikatsystem für den nachhaltigen Neubau von Quartieren (z.B. Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V.) ermöglicht ein objektives Verfahren mit dem hochwertiger und attraktiver Wohn- wie Stadtraum geschaffen werden kann. Ein derartiges System fokussiert insbesondere auf die langhaltende Attraktivität für Nutzer- und Mieter*innen. Die Landeshauptstadt Magdeburg kann mit der städtischen Gesellschaft und der Genossenschaft so ein Vorzeigequartier erschaffen, das die Stadt nach innen wie außen repräsentiert.
In Magdeburg steigen seit wenigen Jahren die Mieten, besonders in dem Bereich <40m² und >100m² stark an. Zur Vorbeugung von sozialer Segregation müssen es sich auch gering verdienende junge wie alte Menschen leisten können, in dem neuen Quartier zu wohnen. Ein Fünftel aller Wohnflächen sollte deswegen in dem Bedarfsbereich zu 6,00€/m² als Kaltmiete angeboten werden.

Der ‚Städtebauliche Rahmenplan Rotehorninsel' wurde vom Stadtrat im Oktober 2015 beschlossen und ist die Arbeitsgrundlage für die mittel- und langfristige städtebauliche Entwicklung dieses innerstädtischen Gebietes unter landschafts- und freiraumplanerischen, tourismusfördernden Zielsetzungen sowie Zielsetzungen des Denkmal- und Naturschutzes und des Hochwasserschutzes. Die in Anlage 1, der auf der Grundlage des Beschlusses erarbeiteten Informationsvorlage (I0329/15), genannten Zielsetzungen zur Berücksichtigung neuer Beurteilungen zur Hochwassergefährdung sowie der historischen Grünstrukturen im Bereich des ehemaligen Schleusenkanals sollten deshalb in die Zielsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Tom Assmann Sprecher für Wirtschaft	Jürgen Canehl Sprecher für Verkehr	Timo Gedlich Sprecher für Stadtentwicklung