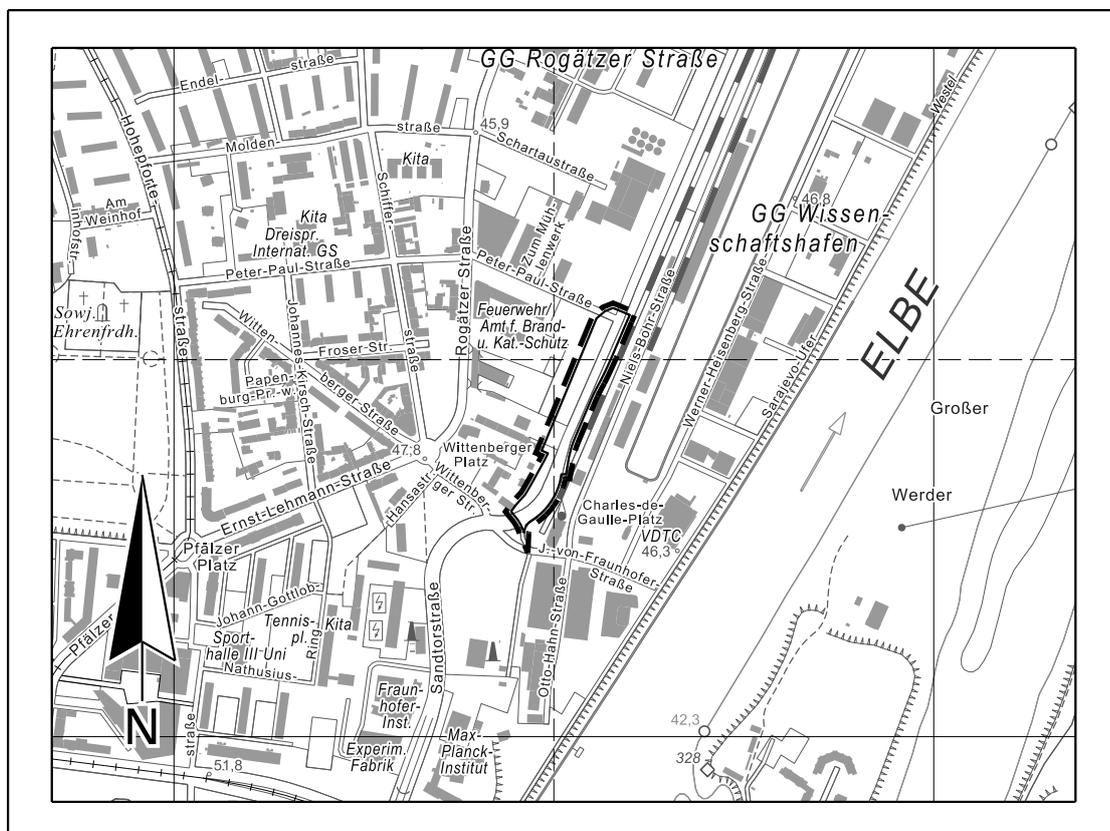


## Begründung zur Satzung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 178-4A SÜDLICH PETER-PAUL-STRASSE, im Teilbereich Stand: November 2018



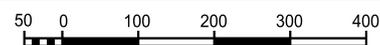
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 11/2018

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Ziele und Zwecke und Erforderlichkeit der Planänderung	2
2. Bestehende Rechtsverhältnisse, übergeordnete Planung, Aufstellungsverfahren	2
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan, Bestand	2
4. Begründung der geänderten Festsetzungen	2
5. Umweltrechtliche Belange	3
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes / Planrealisierung	3
7. Folgekosten	4

## **1. Allgemeine Ziele und Zwecke und Erforderlichkeit der Planänderung**

Die Planänderung erfolgt ausschließlich im Hinblick auf die Straßenraumbreite der Theodor-Kozlowski-Straße. Diese Straße wurde 1998 fertig gestellt und im September 1999 öffentlich gewidmet. Der zugrunde liegende Bebauungsplan setzte eine großzügige Trassenbreite fest für einen ggf. erforderlich werdenden 4-spurigen Ausbau.

Dieser Bedarf wurde überprüft. Das Vorhalten einer Erweiterungsfläche für einen Straßenausbau wird nicht mehr für erforderlich gehalten. Deshalb soll die festzusetzende öffentliche Straßenverkehrsfläche angepasst und der östliche Geltungsbereich verkleinert werden.

## **2. Bestehende Rechtsverhältnisse, übergeordnete Planung, Aufstellungsverfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 178-4A „Südlich Peter-Paul-Straße“ ist seit dem 30.11.2012 rechtsverbindlich. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich der Planänderung als gemischte Baufläche, Fläche für den Gemeinbedarf und Verkehrsfläche ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IV des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Rothensee“.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 15.09.2016, den Bebauungsplan im Teilbereich zu ändern. Aufgrund der geplanten Änderung nur der Flächenausweisung für die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Somit wurden keine frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchgeführt, die Planänderung erfolgt ohne Umweltprüfung.

Die Beteiligung der von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 12.03. bis zum 13.04.2018. Die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 09.03. bis zum 13.04.2018.

## **3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan, Bestand**

Das Bebauungsplanänderungsgebiet ist bebaut bzw. baulich genutzt. Die Theodor-Kozlowski-Straße ist als leistungsfähige, innerstädtische Hauptverkehrsstraße ausgebaut. Westlich angrenzend befinden sich die Feuerwache Nord, ein Hotel mit unterlagertem SB-Markt und zugehörigen Stellplätzen sowie einige Wohngrundstücke und gewerblich genutzte Grundstücke. Östlich schließt sich der Wissenschaftshafen an, im betreffenden Abschnitt befinden sich überwiegend Bürogebäude.

## **4. Begründung der geänderten Festsetzungen**

Nach fast 20 Jahren der Nutzung der Theodor-Kozlowski-Straße und der Prüfung der Leistungsfähigkeit dieser Straße ist nicht mehr mit dem Erfordernis eines Ausbaus zu rechnen. Die hier erfolgte Prüfung steht im Zusammenhang mit der Fortführung dieser Straße nach Norden und Süden und der dort jeweils verfügbaren Kapazität und Ausbaumöglichkeit. Insbesondere eine 4-spurige Verlängerung nach Norden ist praktisch nicht möglich, so dass eine Vorhaltung eines zwischen 10 und 20 m breiten Grundstücksstreifens nicht mehr sinnvoll und wirtschaftlich erscheint.

Die Prüfung der Erforderlichkeit der Sicherung dieser Flächen für Verkehrsbedarfe erfolgte auch unter dem Aspekt der Bebaubarkeit der östlich angrenzenden Flächen im Wissenschaftshafen. Die Niels-Bohr-Straße verläuft in einem Abstand von ca. 35 m parallel zur Theodor-Kozlowski-Straße. Unter Beachtung des derzeit festgesetzten Verkehrsraums für einen möglichen Ausbau der Theodor-Kozlowski-Straße verbleiben Grundstücksstreifen von ca. 20 bis 25 m für eine potentielle Neubebauung. Solch schmale Baufelder eignen sich kaum für eine Bebauung unter

der angestrebten Entwicklung von gewerblichen Nutzungen im Bereich von Forschung und Entwicklung mit den erforderlichen Nebenflächen. Dies lässt sich an dem östlich der Niels-Bohr-Straße vorhandenen Gebäudebestand ablesen, die Baufeldtiefe zwischen Straße und Hafenbecken beträgt hier immerhin 35 m und zeigt die damit verbundene bauliche Struktur.

Das Ergebnis der Prüfung des aktuellen und zukünftigen Bedarfs des öffentlichen Straßenraums für die Theodor-Kozłowski-Straße führt zu einer Reduzierung der vorzuhaltenden Erweiterungsfläche auf einen durchgängig 6 m breiten Streifen parallel zur vorhandenen Verkehrsraumgrenze ab dem nördlichen Ende der Verflechtungsspur vom Knoten Wittenberger Straße/ Theodor-Kozłowski-Straße. Diese Breite ist wie folgt begründet:

Die Theodor-Kozłowski-Straße wird keine unmittelbare Erschließungsfunktion für die östlich gelegenen Bauflächen haben. Die Erschließung dieser Flächen ist vollständig gesichert über die Niels-Bohr-Straße. Die Niels-Bohr-Straße weist aktuell zwei Anbindungen an die Theodor-Kozłowski-Straße auf. Diese liegen an der Hafenstraße und an der Joseph-von-Fraunhofer-Straße. Ggf. ist zu einem späteren Zeitpunkt noch eine Anbindung an die Peter-Paul-Straße möglich.

Auch die fußläufige Erschließung wird über die Niels-Bohr-Straße erfolgen, da unter Beachtung der Ziel- und Quellverkehre der Fußgänger die Lage der Haltestellen des ÖPNV entscheidend ist (Straßenbahnhaltstelle Stendaler Straße, Bushaltstelle Wissenschaftshafen) und die Trasse entlang der Theodor-Kozłowski-Straße aufgrund der Verkehrsbelegung für Fußgänger nicht attraktiv ist. Hingegen gibt es potentiell den Bedarf für einen Radweg entlang der Ostseite der Theodor-Kozłowski-Straße. Derzeit wird der Radverkehr im Zweirichtungsverkehr auf dem bestehenden Fuß-/Radweg entlang der Westseite geführt.

Der festgesetzte 6 m breite Erweiterungsraum der Theodor-Kozłowski-Straße bietet die Möglichkeit, unter Erhalt und Ergänzung der vorhandenen Gehölze einen Radweg, ggf. kombiniert als Fuß-/Radweg, anzulegen.

Bedarf für weitere Flächensicherung besteht nicht.

## **5. Umweltrechtliche Belange**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine umweltrelevanten Auswirkungen verursacht.

Die vorhandenen Gehölze im Verkehrsraum werden gesichert. Die östlich aus dem Bebauungsplan entlassenen Flächen werden dem unbepflanzten Innenbereich zugeschlagen. Die Planänderung erzeugt kein Ausgleichserfordernis im Sinne des § 1a BauGB, da die vorherige Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche keine Ausgleichsmaßnahmen über die Baumreihe hinaus beinhaltete.

## **6. Sonstige Belange**

In Auswertung der Stellungnahmen der Behördenbeteiligung ergaben sich folgende zu berücksichtigende Belange:

### Archäologie:

Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines archäologischen Denkmals (Ortsakte Magdeburg-Mitte, mittelalterlicher Fundplatz). Es ist daher davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann Erdarbeiten dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen [§ 14 (2) DenkSchG LSA].

Bauausführende Betriebe sind unbedingt auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) DenkSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer

Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Leitungsbestand:

Am Ostrand des bisherigen öffentlichen Straßenraumes im geplanten Bereich zur Aufhebung des B-Planes liegt eine überörtlich bedeutsame neu gebaute 30-kV- Trasse bestehend aus zwei Kabelsystemen nebst begleitenden Steuer- und Kommunikationssystemen. Diese Systeme können nicht überpflanzt und nicht überbaut werden.

Eine Einzäunung der Grundstücke ist hier ebenfalls nicht gestattet, um die Zugänglichkeit für das Versorgungsunternehmen SWM Netze GmbH zu sichern. Die Umsetzung dieser Anforderung erfolgt über die erforderliche entwicklungsrechtliche Genehmigung.

Im Bebauungsplan ist die Kabeltrasse nachrichtlich übernommen.

## **7. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung, Planrealisierung**

Der B-Plan ermöglicht weiterhin die Sicherung der Verkehrsbedürfnisse. Durch die Reduzierung des Verkehrsraums wird eine bessere bauliche Nutzbarkeit der östlich angrenzenden Flächen erzielt. Die Entwicklung des Wissenschaftshafens wird somit positiv beeinflusst.

## **7. Folgekosten der Bebauungsplanänderung**

Mit der Änderung der Festsetzungen entstehen keine neuen Folgekosten.