

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0035/21	Datum 28.01.2021
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	23.03.2021	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	20.04.2021	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	22.04.2021	öffentlich	Beratung
Stadtrat	06.05.2021	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 31, Amt 63, Amt 66, FB 23, FB 62, III	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X
	Klimarelevanz	X	

Kurztitel

Herauslösung eines Teilbereichs, Verfahrenswechsel und öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 216-2A "Westlich Damaschkeplatz" im Teilbereich A

Beschlussvorschlag:

1. Aus dem Bebauungsplan Nr. 216-2A „Westlich Damaschkeplatz“ wird ein Teilbereich herausgelöst, der wie folgt umgrenzt wird:
 - im Norden: durch die nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 65/17, 65/18, 65/3 sowie 68/1 und deren Verlängerung in Richtung Osten,
 - im Nordosten: durch den südwestlichen Fahrbahnrand der Olvenstedter Straße und dessen Verlängerung nach Osten;
 - im Süden: durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 3501/57 und deren Verlängerung nach Osten;
 - im Westen: durch die südwestliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 62/6, 62/12, 3420/62, durch die Nordwestgrenze der Flurstücke 3420/62 und 62/12, die Ostgrenze des Flurstücks 62/2 und deren südliche Verlängerung sowie die Westgrenze des Flurstücks 65/17.

Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 345.

2. Das Bebauungsplanverfahren für diesen Teilbereich wird unter der Bezeichnung 216-2A „Westlich Damaschkeplatz“ im Teilbereich A unter Berücksichtigung klima- und umweltrelevanter Belange im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB weitergeführt.

3. Es werden folgende Planungsziele angestrebt:
Die unbebaute Eingangssituation in das Stadtgebiet Stadtfeld Ost und die Verbindung zur Altstadt soll städtebaulich gefasst werden. Eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung mit Eckbetonung an der Olvenstedter Straße sowie die öffentliche Durchwegung des Quartiers sind wichtige Planungsziele. Der Bebauungsplan soll auch Festsetzungen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche enthalten. Es werden Kerngebiete, ein Urbanes Gebiet, Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt.

Der aufzustellende Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

4. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, von einer frühzeitigen Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 216-2A „Westlich Damaschkeplatz“ im Teilbereich A und die Begründung werden in der vorliegenden Form gebilligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 216-2A „Westlich Damaschkeplatz“ im Teilbereich A und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung zu beteiligen und gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	X	ja		nein
Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
		ja, Nr.				nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt					
	JA		NEIN			X

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

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 Amt 61	Sachbearbeiterin Frau Mrochen	Unterschrift AL Dr.-Ing. habil. Lerm
--------------------------	----------------------------------	---

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

Termin für die Beschlusskontrolle	04.06.2021
-----------------------------------	------------

Begründung:

Im Jahr 1994 wurde der Bebauungsplan Nr. 216-1 "Damaschkeplatz" aufgestellt. Das Aufstellungsverfahren wurde jedoch nur bis zum Vorentwurf mit einer Behörden- und Trägerbeteiligung im Jahr 1997 geführt. Seit der Zeit ruht das Planverfahren. Von der geplanten Bebauung wurden im hier relevanten Teilbereich die Tiefgarage sowie zwei Hochbauten, das Gebäude der Techniker Krankenkasse und die Gebäude der LVA/BfA, realisiert. Die weitere Bebauung wurde nicht mehr umgesetzt.

Seit 2012 wird für eine Teilfläche dieses B-Plan-Gebietes neu der B-Plan 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ aufgestellt, dieses Verfahren wurde bis zum 5. Entwurf geführt. Der B-Plan hat somit keine Rechtskraft.

Aus Anlass eines Eigentümerwechsels mit geänderten Investitionsvorstellungen für den städtebaulich bedeutsamen Bereich, welcher sich langjährig als Brache darstellt, soll das Planungsrecht angepasst werden.

Der Bereich zwischen Olvenstedter Straße, Maxim-Gorki-Straße und Werner-Priegnitz-Straße soll aus dem B-Plan-Gebiet 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ herausgelöst und ein selbständiger B-Plan 216-2A im Teilbereich erstellt werden.

Als Planungsziel bleibt die grundlegende Zielstellung der Festsetzung von gemischten Bauflächen erhalten. Es sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Gebiet zügig zu entwickeln und nachzuverdichten. Es handelt sich um die exponierte Lage am zentralen Übergangsbereich der Stadtteile Altstadt und Stadtfeld Ost. Die ursprünglich geplante Bebauung wurde in diesem Teilbereich überwiegend nicht umgesetzt.

Für eine zukünftige Bebauung an der Westseite des Damaschkeplatzes, als Eingangssituation in das Stadtgebiet Stadtfeld Ost, soll dieser Bebauungsplan städtebaulich sinnvolle und verträgliche Festsetzungen treffen.

Städtebauliches Ziel bleibt weiterhin eine straßenbegleitende Bebauung an der Olvenstedter Straße mit einer Eckbetonung, die dem in Arbeit befindlichen Hochhauskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg entspricht.

Die Belebung der Erdgeschosszone und die Durchwegung für die Öffentlichkeit werden dabei berücksichtigt.

Das „Magdeburger Märktekonzept“ ist bei der Aufstellung des B-Planes 216-2A „Westlich Damaschkeplatz“ im Teilbereich A als Argumentations- und Begründungsgrundlage berücksichtigt worden.

Einzelhandelsnutzungen in Größe des „Magdeburger Ladens“ sind für die Flächen im Plangebiet aus städtebaulicher Sicht gewünscht, ein Biomarkt zulässig. Demnach soll der Einzelhandel dahingehend gesteuert werden, dass der Bestand und die Entwicklung der Nahversorgungszentren nachhaltig gesichert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 216-2A „Westlich Damaschkeplatz“ im Teilbereich A schließt nördlich an den Nahversorgungsbereich Typ A Olvenstedter Straße an und soll dieses stärken.

Beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 216-2A „Westlich Damaschkeplatz“ im Teilbereich A handelt es sich um Flächen von verschiedenen Eigentümern und Interessenten, so dass ein qualifizierter Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung steuern muss. Das vorhabenbezogene B-Plan-Verfahren kann aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht angewendet werden.

Mit der Herauslösung des Teilbereichs 216-1A soll auch ein Verfahrenswechsel ins beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen werden. Damit werden keine formale Umweltprüfung und keine Eingriffsbilanzierung nach § 1a BauGB durchgeführt. Die sachlichen Voraussetzungen liegen hierfür grundsätzlich vor.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt auf Flächen, die dem Innenbereich zuzuordnen sind und dient der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Grundstücksflächen. Die festgesetzten Baugebietsflächen weisen eine Größe von ca. 14.300 m² auf. Damit unterschreitet die zulässige überbaubare Grundstücksfläche den Wert von 20.000 m² deutlich. Es wird durch die B-Plan-Aufstellung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Pflicht

zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zur Folge hätte.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan 212-2 (2012) war dieses Verfahren nicht anwendbar wegen der Größe des Plangebietes, weshalb eine Bearbeitung mit Umweltbericht und eine Eingriffsbilanzierung erfolgten.

Bereits vor B-Plan-Aufstellung war der herauszulösende Teilbereich hochversiegelt.

Die umweltrelevanten Belange werden im Verfahren sachgerecht geprüft, Fachgutachten erstellt und bewertet und Ergebnisse in die Planung eingearbeitet.

Durch den Bebauungsplan werden neue Bodennutzungen vorbereitet. Klima- und umweltrelevante Belange werden im Bebauungsplanverfahren entsprechend der Vorgaben der §§ 1 Abs. 5, 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a Abs. 5 des Baugesetzbuches berücksichtigt und in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.

Die Empfehlungen der Expertise Klimaökologie wurden in den B-Plan übernommen.

Folgende Maßnahmen aus dem Klimaanpassungskonzept und dem Masterplan 100 % Klimaschutz wurde umgesetzt: C1.2 (Verkürzung notwendiger Wege), B2.3 (Klimaverträgliche Stadtentwicklung), M-05 (Optimierung Bauplanung im Bereich von Kaltluftbahnen, M-13 (Gebäudebegrünung), M-21 (Erhalt und Entwicklung grüner Elemente), M62 (Optimierung Stadtgrün)

Anlagen:

DS0035/21 Anlage 1 Lageplan

DS0035/21 Anlage 2 B-Planentwurf

DS0035/21 Anlage 3 Begründung

DS0035/21 Anlage 4 Schalltechnisches Gutachten

DS0035/21 Anlage 5 Verkehrsuntersuchung

DS0035/21 Anlage 6 Expertise Klimaökologie