

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0114/21</b>	<b>Datum</b> 10.03.2021
<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	01.06.2021	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	15.06.2021	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	17.06.2021	öffentlich	Beratung
Stadtrat	15.07.2021	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>		
	<b>KFP</b>		
	<b>BFP</b>		
	<b>Klimarelevanz</b>		

### **Kurztitel**

Fortführung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 237-2 "Zentraler Platz/Elbufer" (Prämonstratenserberg)

### **Beschlussvorschlag:**

1. Das Verfahren zur 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 237-2 „Zentraler Platz/ Elbufer“ (Prämonstratenserberg) wird unter Hinzuziehung des als Anlage 2 beigefügten städtebaulichen Konzeptes fortgeführt.

## 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...					
<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 Amt 61	Sachbearbeiterin Frau Lehmann, Tel.: 5394	Unterschrift AL Herr Dr.-Ing. habil. Lerm
--------------------------	---	--

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) VI	Unterschrift Herr Rehbaum
--	---------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	30.07.2021
-----------------------------------	------------

## **Begründung:**

Die Erfahrungen aus den intensiv geführten Dialogen zum Rahmenplan Innenstadt zeigen, dass die aktuelle und zukünftige Entwicklung des Stadtzentrums sehr vielen Magdeburgern am Herzen liegt. Dabei wurde auch deutlich, dass der tiefe Wunsch nach mehr Kleinteiligkeit in der Stadtstruktur besteht.

Der Bebauung des Prämonstratenserbergs kommt dabei eine wesentliche Rolle zu. Unbestritten handelt es sich daher um ein Städtebauprojekt von hoher Bedeutung, welches das Interesse einer sehr breiten Öffentlichkeit weckt. Durch die Flächeneigentümer wurden Gestaltungsvorschläge entwickelt und vorgelegt, die den Wunsch der Magdeburger nach Vielfalt und Identität aufgreifen. Das Konzept benötigt nunmehr einen breiten Diskurs. Bei der vorliegenden Drucksache handelt es sich um einen Grundsatzbeschluss, anhand dessen das weitere Verfahren zur Planung, Öffentlichkeitsbeteiligung und Umsetzung diskutiert werden soll.

## **Hintergrundinformationen**

Mit Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 237-2 „Zentraler Platz/ Elbufer“ im Jahre 2004 wurde der überwiegende Teil des Prämonstratenserbergs als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich festgesetzt. Die Freifläche des Vitanas Demenz-Centrums (ehemaliges Reichsbahndirektionsgebäude) ist als Baufeld für eine Kerngebietsnutzung gekennzeichnet.

Im Jahr 2009 reichte die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes ein. Der Antrag stand im Zusammenhang mit der grundhaften Sanierung des Gebäudekomplexes Regierungsstraße 37a-e und der Idee zum Neubau einer Tiefgarage mit vier Punkthäusern.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg ebnete mit dem Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes am 08.10.2009 den Weg, eine bauliche Entwicklung des Prämonstratenserbergs eingehender zu untersuchen (DS0122/09, Beschluss-Nr. 126-005 (V)09). Im Jahr 2011 ging der Prämonstratenserberg bis auf die Flächen des Vitanas Demenz-Zentrums in das Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH über. Die Pläne für eine Bebauung ruhten jedoch zunächst.

2017 trat die Eigentümerin des Reichsbahndirektionsgebäudes mit Erweiterungsabsichten für das Vitanas Demenz-Zentrum an die Stadtverwaltung heran. Hierauf wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 07.12.2017 der Geltungsbereich der 2. Änderung zum Bebauungsplan um diese Flächen erweitert (DS0395/17, Beschluss-Nr. 1704-048(VI)17). Gleichzeitig erfolgte auch die Entscheidung, einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen. Die Jury tagte am 18.10.2018 zu den 11 eingereichten Arbeiten.

Aus dem Verfahren ging kein eindeutiger Siegerentwurf hervor. Es wurde kein 1. Preis, ein 2. Preis und zwei 3. Preise vergeben. Die Ergebnisse sind in der Informationsvorlage I0293/18 „Städtebaulicher Ideenwettbewerb Prämonstratenserberg“, welche am 29.11.2018 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr behandelt wurde, zusammengefasst.

Das Ziel zur Nutzung innerstädtischer Raumpotentiale und zur Bebauung des Prämonstratenserberges findet sich in den kürzlich beschlossenen Grundsätzen zur Wohnbauflächenentwicklung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Magdeburg 2030+ (ISEK) wieder, wonach die Altstadt und der 1. Ring vorrangig zu entwickeln sind (Beschluss vom 05.11.2020, Beschluss-Nr. 599-023(VII)20). Der Wohnungsbestand im Stadtteil Altstadt ist im Gegensatz zum 2. Stadtring (vorwiegend kleinteiliger Wohnungsbau) seit den 1990er Jahren nicht wesentlich gewachsen. Die Innenstadt hat einen Anteil von 7 % aller gesamtstädtisch zur Verfügung stehenden Wohneinheiten. Im Sinne einer Stärkung des Stadtzentrums weist das ISEK entsprechend des oben genannten Grundsatzes den Prämonstratenserberg für eine Wohnbebauung aus. Mit der baulichen Entwicklung des Areals besteht die große Chance durch ein neues identitätsbildendes Quartier den Aufbau der Magdeburger Innenstadt fortzusetzen, diese dadurch zu stärken und weiterzuentwickeln. Durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft Wobau GmbH können soziale Aspekte im Sinne einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und

vielfältiger Begleitnutzungen gut berücksichtigt werden.

**Anlagen:**

DS0114/21 Anlage 1 Lageplan

DS0114/21 Anlage 2 städtebauliches Konzept Eigentümer