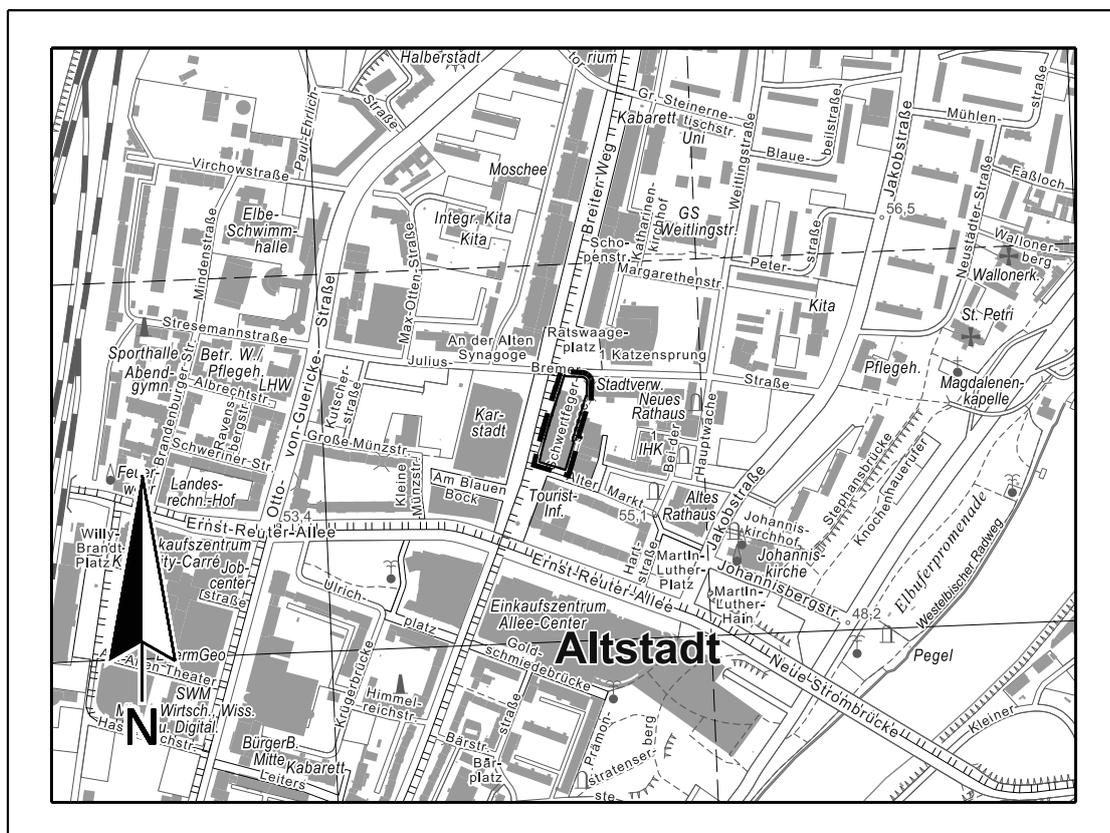


## Begründung zur Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 235-2

### BUTTERGASSE

Stand: Januar 2021



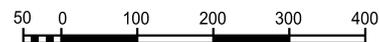
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 05/2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>2</b>
<b>4. Aufstellungsverfahren .....</b>	<b>2</b>
<b>5. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand .....</b>	<b>3</b>
<b>5.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>5.2 Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzungen .....</b>	<b>4</b>
<b>5.3. Verkehr .....</b>	<b>4</b>
<b>5.4 Technische Infrastruktur .....</b>	<b>5</b>
<b>5.5. Soziale Infrastruktur .....</b>	<b>5</b>
<b>5.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen.....</b>	<b>6</b>
<b>5.7 Grünflächen.....</b>	<b>6</b>
<b>5.8 Boden, Baugrund, Altlasten .....</b>	<b>6</b>
<b>5.9. Eigentumsverhältnisse.....</b>	<b>6</b>
<b>6. Städtebauliche Ziele und geänderte Festsetzungen.....</b>	<b>7</b>
<b>6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>7</b>
<b>6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....</b>	<b>8</b>
<b>7. Umweltrechtliche Belange .....</b>	<b>8</b>
<b>8. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten .....</b>	<b>10</b>

## 1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanänderung bilden

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

## 2. Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 235-2 „Buttergasse“ befindet sich im Stadtteil Altstadt. Das Plangebiet erstreckt sich in Ost-West-Richtung von der Jakobstraße bis zum Breiten Weg und in Nord-Süd-Richtung von der Julius-Bremer-Straße bis zum Alten Markt. Die Satzung ist seit dem 09.07.2002 rechtsverbindlich.

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. Nördlich an das Marietta-Quartier (Breiter Weg 23/Alter Markt 15) angrenzend befindet sich jedoch ein ca. 350 m<sup>2</sup> großes Grundstück, welches nach erfolgtem Beschluss durch den Stadtrat seitens der Landeshauptstadt Magdeburg veräußert wurde. Für das Grundstück besteht seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Baurecht für eine bis zu 8-geschossige Bebauung.

Das durch den Käufer beabsichtigte Vorhaben entspricht von der Nutzungsart Geschäftshaus den Vorgaben des Bebauungsplanes, weicht jedoch hinsichtlich der Höhe von den Festsetzungen ab. Es ist beabsichtigt, den Katharinenturm und das SWM-Gebäude um eine weitere Dominante zu ergänzen. Der Bauherr schlägt die Errichtung eines Hochpunktes mit 12 Geschossen + Staffelgeschoss vor. Der Nordabschnitt soll als zentraler Bereich der Magdeburger Innenstadt durch einen neuen Identifikationspunkt mit einer zeitgemäßen Architektursprache gestärkt und weiterentwickelt werden. Diese Entwicklung ist städtebaulich wünschenswert, daher soll eine Anpassung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen.

Durch die vorgesehenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

## 3. Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes steht nicht im Widerspruch zu den Zielen des Flächennutzungsplanes und wird aus seinen Vorgaben entwickelt.

Belange der Raumordnung und Landesplanung sowie benachbarter Gemeinden werden von der Änderung nicht berührt.

## 4. Aufstellungsverfahren

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB sind die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch bei deren Änderung anzuwenden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 235-2 „Buttergasse“ berührt nicht die Grundzüge der Planung. Weiterhin wird hierdurch weder die Zulässigkeit eines

Vorhabens mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete vor. Somit wird das vereinfachte Verfahren unter Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und des Umweltberichts angewendet (§ 13 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 235-2 „Buttergasse“ wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 72 vom 09.07.2002 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan traf im Bereich der Bebauung entlang des Breiten Weges weitgehend bestandsorientierte Festsetzungen, die von einem Erhalt des in den 1960er Jahren errichteten neugeschossigen Gebäudes Breiter Weg 23-26 (ortsübliche Bezeichnung Marietta-Block) ausging.

Für den westlichen Teil des Geltungsbereiches hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 09.10.2003 die 1. Änderung als Satzung beschlossen, die mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 35 vom 04.11.2003 rechtsverbindlich wurde. Inhalt der Änderung war die Realisierung einer Neubebauung an der Stelle des Marietta-Blocks.

Am 14.06.2007 wurde durch die Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 15 eine 2. Änderung rechtsverbindlich. Diese beinhaltete den Entfall der Festsetzung „Markthalle“ als besonderen Nutzungszweck innerhalb des Baufeldes MK (heute: Alter Markt Nr. 14).

Der Einleitungsbeschluss zur 3. Änderung wurde parallel mit dem Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 12.10.2020 gefasst. Nach Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss sowie der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt Nr. 29 am 04.11.2020 wurde der Entwurf zum Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 16.11. bis 15.12.2020 öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgte die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die sodann im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie die während der Behörden- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Mit Beschluss des Stadtrates über die Abwägung und Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 235-2 „Buttergasse“ und dessen ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg erlangt die Änderung Rechtskraft.

## **5. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand**

### **5.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Bebauungsplangebiet Nr. 235-2 „Buttergasse“ liegt im Zentrum der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Altstadt.

Der Änderungsbereich umfasst hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ein ca. 350 m<sup>2</sup> großes Grundstück an der Kreuzung Breiter Weg/ Julius-Bremer-Straße.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung wird umgrenzt:

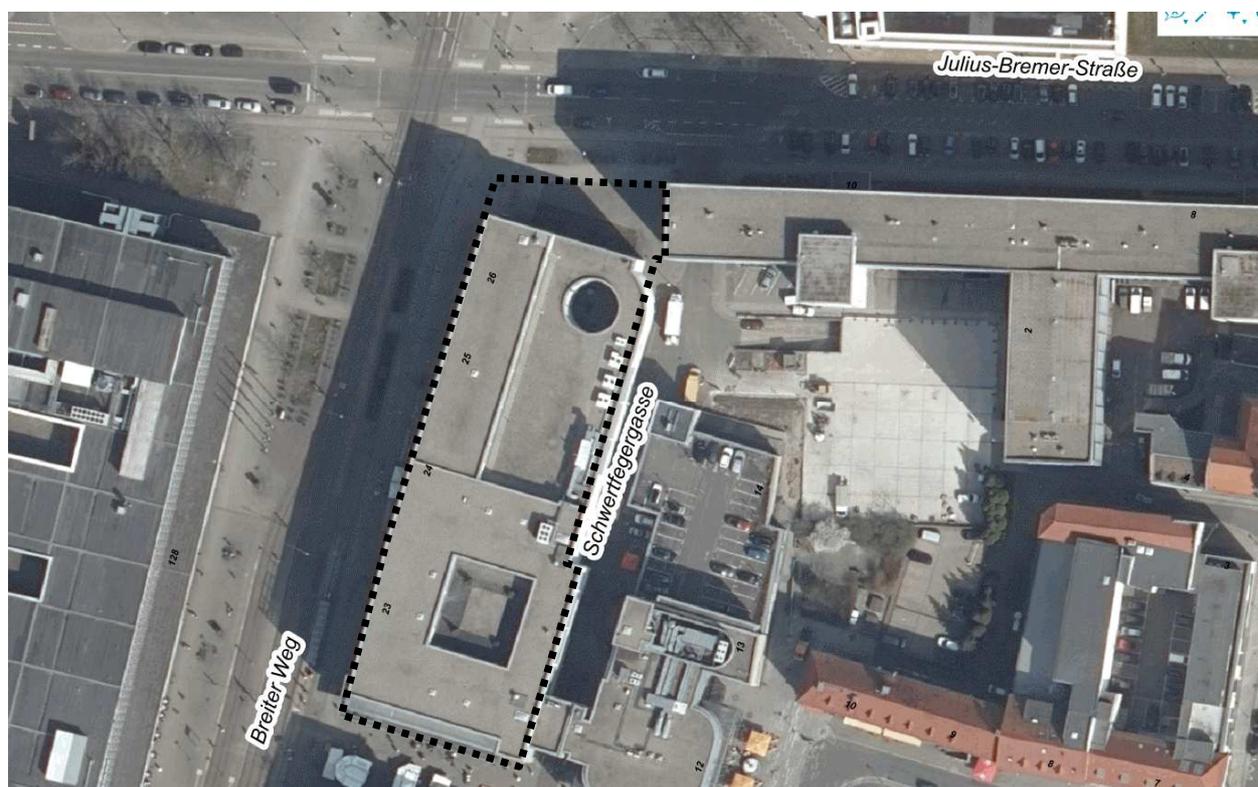
- im Norden: durch die südliche Begrenzungslinie der Fahrbahn der Julius-Bremer-Straße,
- im Osten: durch die Westseite der Schwertfegergasse,
- im Süden: durch die öffentliche Wegeverbindung zwischen Breitem Weg und Altem Markt,
- im Westen: durch die Ostseite des Breiten Weges.

## 5.2 Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzungen

Das Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sowie des Änderungsbereichs ist überwiegend bebaut. Im Schnittpunkt des achtgeschossigen Verwaltungsgebäudes Julius-Bremer-Straße 8-10 und dem Marietta-Quartier befindet sich ein Grundstück, für welches laut rechtsverbindlichem Bebauungsplan Baurecht besteht. Eine öffentliche Durchfahrt durch das Gebäude Julius-Bremer-Straße 8-10 sichert den Zugang zur Schwerfegergasse. Hier befindet sich auch die Zufahrt zum Parkhaus Marietta-Quartier.

Der Änderungsbereich grenzt auf der Westseite unmittelbar an die Hauptgeschäftsstraße Breiter Weg an und liegt damit sehr zentral in der Magdeburger City. Das Baufeld für das zwölfgeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Marietta-Quartier, in welchem Einzelhandelseinrichtungen, Dienstleister, Büros und Parkebenen untergebracht sind. Das Quartier entlang des Breiten Weges ist mit ca. 21 m Höhe niedriger als das Gebäude Julius-Bremer-Straße Nr. 8-10, welches eine Höhe von ca. 30 m aufweist.

Das derzeit unbebaute Grundstück wurde als öffentlich begehbarer Bereich mit Fahrradabstellmöglichkeiten zwischengenutzt. Aufgrund der Lage zwischen zwei Brandwänden besitzt es jedoch keine hohe Aufenthaltsqualität.



Luftbild 2018 (Quelle: GeoMedia Smart Client © Geobasis-DE/ LVermGeo LSA, [(2018) A18/1-10159/09])

## 5.3. Verkehr

Die nächstgelegene Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr befindet sich unmittelbar neben dem Baufeld (Haltestelle Alter Markt). Von hier aus sind mehrere Linien der Straßenbahn erreichbar mit denen nahezu alle Richtungen erschlossen werden können. Der Kfz-Verkehr kann das unbebaute Grundstück über die Julius-Bremer-Straße anfahren. Öffentlich zugängliche Stellplätze befinden sich unmittelbar angrenzend im Parkhaus des Marietta-Quartiers. Der Breiter Weg ist an dieser Stelle als Fußgängerzone ausgebildet.

## 5.4 Technische Infrastruktur

Am Bestandsgebäude sind die Anschlüsse für Gas, Wasser, Fernwärme und Elektrizität vorhanden.

Für den Neubau besteht ein aktiver Niederdruckleitungsbestand Gas. Umverlegungen der Trinkwasserleitung und Fernwärme-Trasse sind geplant. Für die Elektroversorgung des Neubaus ist eine eigene Transformatorenstation in das Vorhaben zu integrieren. (in einer hierfür geeigneten Fläche inner- oder außerhalb des Gebäudes).

Da die SWM-Infotrasse mit dem Neubau überbaut wird, ist eine Umverlegung einzuplanen.

Für die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung stehen die Mischwasserkanäle in der Julius-Bremer-Straße DN 400 und in der Schwertfegergasse DN 300 zur Verfügung. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 55 WHG alle Maßnahmen der lokalen Niederschlagswasserbewirtschaftung (Verdunstung und Versickerung) auszuschöpfen sind (insbesondere Gründach ist denkbar). Der abwassertechnische Bestand inklusive seiner Schutzstreifen ist zu beachten.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entsorgung dieses Gebietes sind technisch möglich. Der dazu notwendige Aufbau der entsprechenden Anlagen und Netze steht jedoch unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit. Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 vom Juli 2018 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) und die DVGW-Arbeitsblätter G 472 (Gasleitungen bis 10 bar - Errichtung) sowie W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung). Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten. Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der GW 125 und des DWA Merkblatts M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einzuhalten. Für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Unterhaltung der geplanten abwassertechnischen Anlagen ist - jeweils in Abhängigkeit von der Nennweite der Kanalanlagen - eine Mindestschutzstreifenbreite nach Maßgabe des Merkblatts „Schutzstreifen für abwassertechnische Anlagen“ einzuhalten. Die Schutzstreifenbreite ist im Plan entsprechend zu markieren.

Die SWM Magdeburg sind über den Fachbereich TS-PK in alle anstehenden Planungen rechtzeitig einzubeziehen. Der rechtsverbindliche Leitungsbestand kann - auch in digitaler Form - im Bereich Technischer Service, Gruppe Auskunft (TS-D) erfragt werden. Entsprechende Anfragen sind u.a. über den Link [Auskunft@sw-magdeburg.de](mailto:Auskunft@sw-magdeburg.de) möglich.

In unmittelbarer Nähe zum beplanten Bereich befinden sich Anlagen der Bahnenergieversorgung, bestehend aus Bahnstrom-, Weichen- und Informationskabelanlagen sowie Fahrleitungsanlagen der Magdeburger Verkehrsbetriebe. Die Anlagen entsprechen dem Stand der Technik. Im Nahbereich von Bahntrassen gleichstrombetriebener Nahverkehrsmittel können Beeinflussungen durch magnetische Gleichfelder auftreten.

Die Abfallsammlung erfolgt über die bestehende Zufahrt der Julius-Bremer-Straße. Die Planung des Behälterstandortes hat der Bauherr im Vorfeld mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb abzustimmen.

## 5.5. Soziale Infrastruktur

In fußläufiger Umgebung sind ein Spielplatz und eine Kindertagesstätte (Max-Otten-Straße) sowie eine Grundschule (Weitlingstraße) vorhanden. Die nächstgelegene

Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs befinden sich am Breiten Weg in ca. 100 m Entfernung.

## **5.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen**

Der von der Änderung betroffene Teilbereich befindet sich innerhalb des archäologischen Flächendenkmales des „Historischen Stadtzentrums Magdeburgs einschließlich der historischen Festungsanlagen“ gem. § 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkmSchG LSA. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Vor den geplanten baulichen Veränderungen und bei allen Bodeneingriffen ist die vorherige Beantragung einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg zu beantragen.

Städtebauliche Satzungen nach dem besonderen Städtebaurecht (Erhaltungs-, Entwicklungs-, Sanierungs- und Stadtumbausatzungen) sind nicht betroffen.

## **5.7 Grünflächen**

Auf dem Baugrundstück befindet sich ein einzelner Baum (Ginkgo). Der Ginkgo wurde nach seiner Pflanzung im Jahr 2007 bereits einmal ersetzt, da er durch Vandalismus schwer geschädigt war.

Als Zwischennutzung wurde eine ca. 100 m<sup>2</sup> große Rasenfläche angelegt. Die Fläche besitzt derzeit keine hohe ökologische Wertigkeit.

## **5.8 Boden, Baugrund, Altlasten**

Die gesamte Bodenoberfläche wird von einer bis zu 5 Meter starken "Kulturschicht" überlagert, die im Wesentlichen aus Überschüttungen der vergangenen Jahrhunderte besteht. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht vorhanden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass das gesamte Gebiet des Plangebietes als Bombenabwurfplatz registriert ist, und dass während der Bauarbeiten eine fachliche Baubegleitung durch die Gefahrenabwehrbehörde bei der Polizeidirektion Magdeburg erforderlich ist.

## **5.9. Eigentumsverhältnisse**

Der größte Teil der von der Änderung betroffenen Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Der im nördlichen Geltungsbereich bestehende Fuß- und Radweg entlang der Julius-Bremer-Straße ist Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg.

## 6. Städtebauliche Ziele und geänderte Festsetzungen

Die 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 235-2 „Buttergasse“ umfasst folgende Änderungen im nördlichen Bereich des Kerngebietes MK 1 (neu MK 4):

- die Änderung der Geschossigkeit von 7 bis 8 auf 12 (+ Staffelgeschoss),
- die Änderung der maximalen Traufhöhe (ohne Staffelgeschoss) auf 45 m,
- Änderung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 3,0 auf 12,7 und
- Überschreitung der Baulinie durch auskragende Bauteile.
- zusätzliche Festsetzung von Baumstandorten

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Art der baulichen Nutzung

Änderungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erfolgen nicht.

#### Maß der baulichen Nutzung

Laut dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 235-2 „Buttergasse“ in der Fassung der 2. Änderung war eine Bebauung auf 7 bis 8 Geschosse bei einer Maximalhöhe von 29,5 m begrenzt.

Der für den nördlichen Änderungsbereich vorliegende Bebauungsvorschlag sieht 12 Geschosse + Staffelgeschoss bei einer Traufhöhe (ohne Staffelgeschoss) von 45 m vor. Damit weicht das Vorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab.

Das Baugrundstück befindet sich in zentraler Citylage unmittelbar an der Hauptgeschäftsstraße Breiter Weg im Kreuzungsbereich mit der Julius-Bremer Straße.

Der Breite Weg ist bislang überwiegend durch eine ca. 30 m hohe Zeilenbebauung sowie durch zwei dominante Baukörper geprägt, dem Katharinenturm mit ca. 46 m und dem Neubau der SWM GmbH & Co.KG mit ca. 45 m. Die beiden Wohn- und Geschäftshäuser geben dem Breiten Weg Nordabschnitt eine Struktur und setzen Orientierungspunkte.

Die Ecke Breiter Weg/ Julius-Bremer-Straße befindet sich fast genau mittig zwischen beiden Hochpunkten. Das Baufeld verträgt aufgrund der Lage einen weiteren Identifikationspunkt, welcher zum einen durch Höhe aber auch durch eine markante Architektur geprägt werden kann. Stadtstrukturell trägt ein Baukörper mit 12 Geschossen zuzüglich Staffelgeschoss bereits durch seine Nutzungsdichte zur Belebung des Breiten Weges Nordabschnitt bei. Stadtgestalterisch definiert er den Bereich der Magdeburger City.

Das geplante Gebäude grenzt mit zwei Seiten an Brandwände und mit zwei Seiten an den öffentlichen Straßenraum. Aufgrund der Lage kann trotz der Höhe nicht von einer Beeinträchtigung der Nachbarn durch mangelnde Belichtung oder Belüftung ausgegangen werden.

Durch die veränderte Höhenfestsetzung ergibt sich eine größere Baumasse bei gleichbleibender Grundstücksgröße. Daher wird eine Anpassung der Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen. Die Geschossfläche gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GFZ wird mit der 3. Änderung von 3,0 auf 12,7 erhöht. Die Anpassung der GFZ ergibt sich aus der Vorgabe der Grundstücksgröße und der städtebaulich vertretbaren höheren Baumasse.

Die Verdichtung erfolgt im Sinne einer weiteren Urbanisierung der Magdeburger Innenstadt.

## 6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die bisher festgesetzte geschlossene Bauweise (zwingender Anbau an seitliche Grundstücksgrenzen) bleibt bestehen.

Der Baukörper soll in seinen Dimensionen klar definiert werden, wozu die Festsetzung von Baulinien erforderlich wird. Im Gegensatz zur bisherigen Baugrenze, hinter welcher das Gebäude zurückbleiben kann, gibt die Baulinie die genaue Lage der Außenwände des Baukörpers vor. In Kombination mit der neu festgesetzten Höhe wird so die Gebäudekubatur konkret festgelegt und die Schaffung eines städtebaulichen Hochpunktes ermöglicht. Durch Definition der Bauweise, Baulinie und Höhe des Gebäudes werden eventuell bauordnungsrechtlich vorgegebene Abstandsflächen überwunden, um die stadtplanerische Zielstellung zu verwirklichen.

Die unter § 2 (1) formulierte textliche Festsetzung zur Überschreitung der Baulinie sichert einen Spielraum hinsichtlich der Fassadengestaltung ab. Diese wurde in enger Abstimmung mit den Projektbeteiligten und dem Gestaltungsbeirat entwickelt. Der Fassadenentwurf weist eine hohe architektonische Qualität auf, welche an diesem zentralen Standort unerlässlich ist.

## 7. Umweltrechtliche Belange

### Eingriff/ Ausgleich

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Diese Vorgabe gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderung von Bebauungsplänen.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dadurch werden bestehende Baurechte geschützt. Wenn Flächen überplant werden, für die bereits Baurechte bestehen, sind Ausgleichsmaßnahmen daher nur soweit durchzuführen, als die Überplanung über die bestehenden Baurechte hinausgeht.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 225-1 „Buttergasse“ setzt für den Änderungsbereich einen Überbauungsgrad von 1,0 fest. Somit besteht bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Möglichkeit einer vollständigen Überbauung. Durch die 3. Änderung wird hinsichtlich des Versiegelungsgrades somit keine Änderung gegenüber dem bereits bestehenden Baurecht vorgenommen.

### Artenschutz

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes regelt insbesondere § 39 Abs. 5 BNatSchG die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September). So wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden.

Die gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1-4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG sind zu berücksichtigen. Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Es wird in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und/ oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitate bzw. Standorte ausüben kann.

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich zwar vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung. Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche

Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen.

Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange bezogen auf die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 235-2 „Buttergasse“ kann nicht festgestellt werden.

Die Betroffenheit sonstiger naturschutzrechtlichen Sondergebiete und –objekte, wie Flora-Fauna-Habitat Schutzgebiete, geschützte Biotope nach § 30 NatSchG LSA, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete ist nicht bekannt.

### Baumschutz

Baumbestand ist im Änderungsbereich vorhanden. Aufgrund seines Symbolcharakters wurde der Ginkgo im Gehwegbereich der Julius-Bremer-Straße als zu versetzender Baum festgesetzt. Der sogenannte „Baum der Hoffnung“, welcher für die Verständigung der Völker und Religionen steht, wurde im Jahr 2007 durch den Lions Club Kaiser Otto I Magdeburg gespendet. Der Baum musste zwischenzeitlich aufgrund von Vandalismus durch eine Neupflanzung ersetzt werden. Gemäß aktueller Baumschutzsatzung sind alle Straßenbäume, unabhängig von der Art und dem Stammdurchmesser (somit auch der bestehende Ginkgo) geschützt. Er zählt zum Straßenbegleitgrün und befindet sich in der Baulast des Tiefbauamtes.

Da der Baum noch sehr jung ist und mit seinen 4 m Wuchshöhe und 21 cm Stammumfang noch recht klein, soll dieser im Zuge des Bauvorhabens um einige Meter nach Norden versetzt werden. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sich die Krone des Baumes trotz Bebauung ausreichend entwickeln kann. Zusätzlich zu der Umpflanzung sind aus ästhetischen und klimarelevanten Gründen zwei zusätzliche Bäume der Art Ginkgo biloba im öffentlichen Gehwegbereich nördlich des Hochbauvorhabens zu pflanzen.

Der Abstand zwischen Gebäude und Stamm ist mit mindestens 5 m sicherzustellen. Durch die Nähe zum Radweg sind entsprechend überfahrbare Pflanzgruben auszubilden. Die Umpflanzung sowie die Neupflanzungen sind mit der Landeshauptstadt Magdeburg (Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe) rechtzeitig abzustimmen.

Folgendes ist bei der Umpflanzung des vorhandenen Ginkgos und der Pflanzung von zwei weiteren Bäumen zu beachten:

- Die Festsetzung der Baumscheiben und die vorhandenen Fahrradständer behindern sich gegenseitig. Die Umsetzung der Fahrradständer ist in einem städtebaulichen Vertrag zu berücksichtigen.
- An den neuen Baumstandorten befindet sich eine Wasserleitung (Prüfung Leitungsbestand, Einhalten der Schutzstreifen, Einbau evtl. Schutzmaßnahmen o. Leitungsumverlegungen sind notwendig).
- Vorbereitung des Ginkgo auf Umpflanzung gemäß aktueller ZTV „Großbaumverpflanzung“ der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.). somit: min. 2 Vegetationsperioden vor Umpflanzung, „Wurzelvorhang“ herstellen für die Bildung ausreichender Feinwurzeln
- Nachsorge des umgepflanzten Ginkgos entsprechend der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für min. 5 Standjahre, entsprechende Baumverankerung, Thermoanstrich der Baumstämme und Anbringen/ Einbau von Bewässerungshilfen
- Prüfung, ob ausreichend Platz für öffentlichen Geh- und Radweg und ausreichend große Baumscheiben auf der verbleibenden kommunalen Fläche vorhanden ist. Die Ausbildung der Baumscheiben sind in der Ausführungsplanung zu konkretisieren. Bautechnische Lösungen (z.B. Baumscheibenabdeckungen) stehen zur Verfügung. Im städtebaulichen Vertrag sind Abstimmungen mit verschiedenen Ämtern/ Fachbereichen zu vereinbaren.

### Immissionsschutz

Da keine Änderungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungsarten erfolgen, sind Belange des Immissionsschutzes nicht betroffen.

## 8. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

### Planauswirkungen

Veränderungen in der Art der Nutzung erfolgen nicht. Jedoch ist mit der Erhöhung der maximalen Geschosshöhe eine Erhöhung der Nutzungsdichte verbunden.

Die starke Konzentration von Büros und sonstigen gewerblichen Einrichtungen festigt die Entwicklung des Breiten Weges Nordabschnitt als Geschäftsstraße. Der Bereich wird nachhaltig belebt und schafft einen Ausgleich zur übergewichtigen Wohnnutzung im Nordabschnitt.

Städtebaulich erfolgt ein Lückenschluss, welcher durch das Setzen eines Hochpunktes die Identität der zentralen Innenstadt weiter formt.

Die Ergänzung der bereits vorhandenen Orientierungspunkte Katharinenturm und SWM-Gebäude durch ein weiteres stadtbildprägendes Gebäude wird die Stadtsilhouette verändern und auch von entfernteren Standorten aus zur Magdeburger City navigieren.

Allerdings ist für umliegende Grundstücksnutzer damit auch eine Sichteinschränkung über das bislang mögliche Maß hinaus verbunden. Die Rechtsordnung sieht jedoch keinen allgemeinen Anspruch auf Schutz vor einer solchen Verschlechterung vor. Denn gerade in zentralen innerstädtischen Bereichen ist eine Einschränkung der Sicht im Sinne der städtebaulichen Entwicklung zumutbar. Wohnungen sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden, sodass von einer Beeinträchtigung sensibler Nutzungen durch mangelnde Belichtung oder Belüftung nicht ausgegangen werden kann.

### Planverwirklichung

Die Bebauung des Änderungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird durch einen privaten Bauherrn umgesetzt. Die Um- und Neupflanzung der drei festgesetzten Bäume unterliegen dem Verursacherprinzip und sind durch den privaten Bauherrn zu vollbringen. Für die Landeshauptstadt Magdeburg entstehen Folgekosten für die Pflege der festgesetzten Bäume.

Da es sich hier um einen sensiblen Standort in der Innenstadt handelt und Änderungen bzw. Inanspruchnahmen von öffentlichen Verkehrsflächen und Leitungsumverlegungen zu erwarten sind, wird eine vertragliche Regelung mit dem Bauherrn zur Durchführung der Maßnahmen und Pflanzung sowie Pflege der Bäume (für 5 Jahre/Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) erfolgen.