

Landeshauptstadt Magdeburg – Die Oberbürgermeisterin –		Drucksache DS0348/23	Datum 19.06.2023
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Die Oberbürgermeisterin	16.01.2024	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	13.02.2024	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	22.02.2024	öffentlich	Beratung
Stadtrat	07.03.2024	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 66, FB 23, FB 62, FB 67	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X
	Klimarelevanz	X	

Kurztitel

Öffentliche Auslegung des Entwurfs und Änderung des Geltungsbereichs zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 242-2.1 "Hammersteinweg Ostseite"

Beschlussvorschlag:

1. Der per beschlossenen Änderungsantrag (Beschluss-Nr. 919-032(VII)21) überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 242-2.1 „Hammersteinweg Ostseite“ und die Begründung/ Umweltbericht werden in der vorliegenden Form gebilligt.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 242-2.1 „Hammersteinweg Ostseite“ und die Begründung/ Umweltbericht sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, 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.
3. Der mit Stadtratsbeschluss (Beschluss-Nr. 919-032(VII)21) geänderte Geltungsbereich liegt in der Flur 142 und wird wie folgt umgrenzt:
Im Westen: von der südöstlichen Ecke des Flurstücks 10062 entlang der östlichen Gehwegkante des Hammersteinwegs;
Im Osten: von der westlichen Gehwegkante des Elbe-Gehwegs zwischen der Straße „Sternbrücke“ und der „Hubbrücke“;
Im Süden: von der südlichen Grenze der Flurstücke 10286, 10289, 10283 und 10285, der nördlichen Grenze der Flurstücke 10202 und 10168 sowie deren Verlängerung nach Westen bis zur südöstlichen Ecke des Flurstücks 10062 (alle Flur 142).

Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, welcher Bestandteil dieses Beschlusses ist, darstellt.

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(r) Amt 61	Sachbearbeiterin Frau Schäffer	Unterschrift AL / FBL
-----------------------------	-----------------------------------	-----------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	05.04.2024
-----------------------------------	------------

Begründung:

Mit dem Beschluss zur Fortführung des Verfahrens und dem Verfahrenswechsel hat der Stadtrat im Jahr 2018 einer Entwicklung im Plangebiet zugestimmt. Nach umfangreichen Abstimmungen wurde mit dem Vorentwurf eine frühzeitige Trägerbeteiligung durchgeführt. Die in diesem Rahmen eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen konnten im Ergebnis der Auswertung in den Entwurf eingearbeitet werden.

Aufgrund der innerstädtischen Präsenz des Vorhabens und aufgrund der historisch denkmalrechtlichen Bedeutung erfolgte eine Präsentation des Vorentwurfs (mit Modell und Visualisierung) im Festungsbeirat sowie im Gestaltungsbeirat. Die daraus resultierenden Empfehlungen fanden ebenfalls Eingang in den Entwurf. Es ist eine Bebauung mit 4 Geschossen (3 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 67,25 m NHN vorgesehen.

Parallel zum Planverfahren fanden Grundstücksgeschäfte zum Kavalier statt. Umfangreiche Genehmigungsverfahren zu den einzelnen Abschnitten des Kavaliere wurden eingereicht. Mitte 2019 entschied die Verwaltung in Abstimmung mit dem Vorhabenträger, dass das Kavalier Scharnhorst nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans sein wird. Mit dem Stadtratsbeschluss vom 06.05.2021 (Beschluss-Nr. 919-032(VII)21) hat der Stadtrat dem geänderten Geltungsbereich zugestimmt, welcher in der Anlage 1 zeichnerisch dargestellt ist.

Mit gleicher Beschlussnummer hat der Stadtrat einen Änderungsantrag beschlossen. Dieser ist im Folgenden aufgeführt und es wird erläutert in welcher Form die einzelnen Beschlusspunkte abgearbeitet wurden.

Änderungsantrag zur DS0566/20:

„Der B-Plan-Entwurf ist daher in folgenden Punkten zu überarbeiten und vor Auslegung erneut den Ausschüssen und dem Stadtrat vorzulegen:

Punkt 1:

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen betragen 63,47m für die Vollgeschosse bzw. 67,25m für die Staffelgeschosse, inklusive aller Aufbauten bei einem Bodenniveau von 53,73m. Es sind maximal 3 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss zulässig (siehe Anlage 4 der DS0371/17).

Umsetzung: Der Planentwurf setzt eine maximale Gebäudehöhe für 3 Vollgeschosse (63,47 m NHN) mit einem 1 Staffelgeschoss (67,25m NHN) fest.

Punkt 2:

Eine öffentliche Durchwegung in Ost-West-Richtung ist vorzusehen.

Umsetzung: Im nördlichen Bereich wurde eine Durchwegung mit einer zusätzlichen Aufenthaltsfläche sowie Spielmöglichkeiten eingeplant. Die hierfür notwendigen Flächen befinden sich derzeit in Privateigentum und sollen zukünftig als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Damit verdoppelt sich die bisherige öffentliche Grünfläche an der Nordspitze.

Punkt 3:

Der schonende Umgang mit Grund und Boden wird vorausgesetzt. Nicht bebaute Flächen sind als Grünfläche auszuführen, damit das Vorhaben an das derzeitige Erscheinungsbild als bewaldeter Hügel anknüpft. In diesem Zuge wird eine neue Biotopkartierung vorgelegt und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen neu bestimmt bzw. angepasst. Das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im gesamten Plangebiet entsprechend festzusetzen.

Umsetzung: Entlang der Plangebietsgrenzen ist die Pflanzung einer Landschaftshecke mit Sträuchern und Heistern festgesetzt. Weiterhin ist auf den unbebauten Flächen die Pflanzung von mindestens 50 Laubbäumen festgesetzt. Die geplanten Standorte sind im V+E-Plan ersichtlich, die konkrete Lage kann nach Art und Größe des Baumes standortbedingt variieren. Es erfolgte weiterhin eine umfangreiche Überarbeitung des Artenschutzfachbeitrags (die faunistische Untersuchung inbegriffen) sowie des Umweltberichts.

Punkt 4:

Die Dachflächen und Teile der Fassadenflächen sind als begrünte Flächen auszubilden und auf Dauer zu erhalten.

Umsetzung:

Die Festsetzungen erfolgen hierzu unter den Punkten 2.5 und 2.6 des Planentwurfs.

Punkt 5:

Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche als Tiefgaragen zulässig (ausgenommen ist je ein Platz für Lieferverkehre und für Menschen mit Beeinträchtigung).

Umsetzung:

Der Planentwurf sieht laut Zeichenteil lediglich 2 oberirdische Stellplätze sowie eine Tiefgarage vor. Die Festsetzung hierzu ist unter Punkt 1.1.3 verankert.

Punkt 6:

Es ist zu prüfen, wie noch erhaltene Teile des Reservekriegswasserwerkes gesichert und im Plangebiet sichtbar gemacht werden können.

Umsetzung:

Die Prüfung des Erhalts ist im Rahmen der archäologischen Untersuchungen und des anschließenden bzw. parallelen Bodenabtrags zu untersuchen. Hierzu erfolgt eine Aufführung der Thematik in der Begründung zum Planentwurf.

Punkt 7:

Im südl. Plangebiet sind auf privaten Grünflächen auf je 200 qm ein großkroniger Baum zu pflanzen. Zum Erhalt des so entstehenden Baumhains ist ein großflächiger Bodenaushub vorzunehmen.

Umsetzung:

Auf den unbebauten Flächen wird die Pflanzung von mindestens 50 Laubbäumen festgesetzt. Die geplanten Standorte sind im V+E-Plan ersichtlich, die konkrete Lage kann nach Art und Größe des Baumes standortbedingt variieren.

Punkt 8:

Bei einer Einzäunung ist auf Durchlässigkeit für kleine Wildtiere zu achten.“

Umsetzung:

Die Festsetzung erfolgt hierzu unter Festsetzung 1.1.7 des Planentwurfs.

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. Folgende Maßnahmen werden im Bebauungsplan umgesetzt:

Klimaverträgliche Maßnahmen aus dem Masterplan 100 % Klimaschutz:

- B 2.3 Klimaverträgliche Stadtentwicklung, innerstädtische Nachverdichtung
- B 3.1 Erhalt und Entwicklung von Stadtgrün, Festsetzung von Dachbegrünung

Klimarelevante Maßnahmen aus dem Klimaanpassungskonzept:

- M-13/M-37 Festsetzung von Dachbegrünung
- M-21 Erhalt und Entwicklung grüner Elemente, Begrünung von Tiefgaragen
- M-52 Nachverdichtung des Innenraums priorisieren
- M-62 Stadtgrün – Pflanzstandorte und Artenwahl optimieren.

Gemäß § 2 Abs. 4 und Abs. 2a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist im westlichen Bereich des Plangebietes gemischte Baufläche und im weiteren Bereich Grünfläche ausgewiesen. Da die geplante Nutzung nicht mit den Ausweisungen des F-Plans übereinstimmt,

ist der F-Plan im Parallelverfahren (DS0349/23) zu ändern. Mit dem Beschluss zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung sowie zur Zwischenabwägung (DS0346/23) soll das Satzungsverfahren fortgeführt werden.

Anlagen:

DS0348/23 Anlage 1 Lageplan
DS0348/23 Anlage 2 Planentwurf (Stand: 06/2023)
DS0348/23 Anlage 3.1 Begründung Teil I
DS0348/23 Anlage 3.2 Begründung Teil II
DS0348/23 Anlage 4 V+E-Plan (Stand:06/ 2023)
DS0348/23 Anlage 5 Höhenschnitt
DS0348/23 Anlage 6 Baugrundgutachten Trümmerschutthügel (Stand: 05/2019)
DS0348/23 Anlage 7 Altlastenuntersuchung (Stand: 07/2013)
DS0348/23 Anlage 8 Artenschutzfachbeitrag (Stand: 06/2023)
DS0348/23 Anlage 9 Visualisierung (Stand: 10/2023)