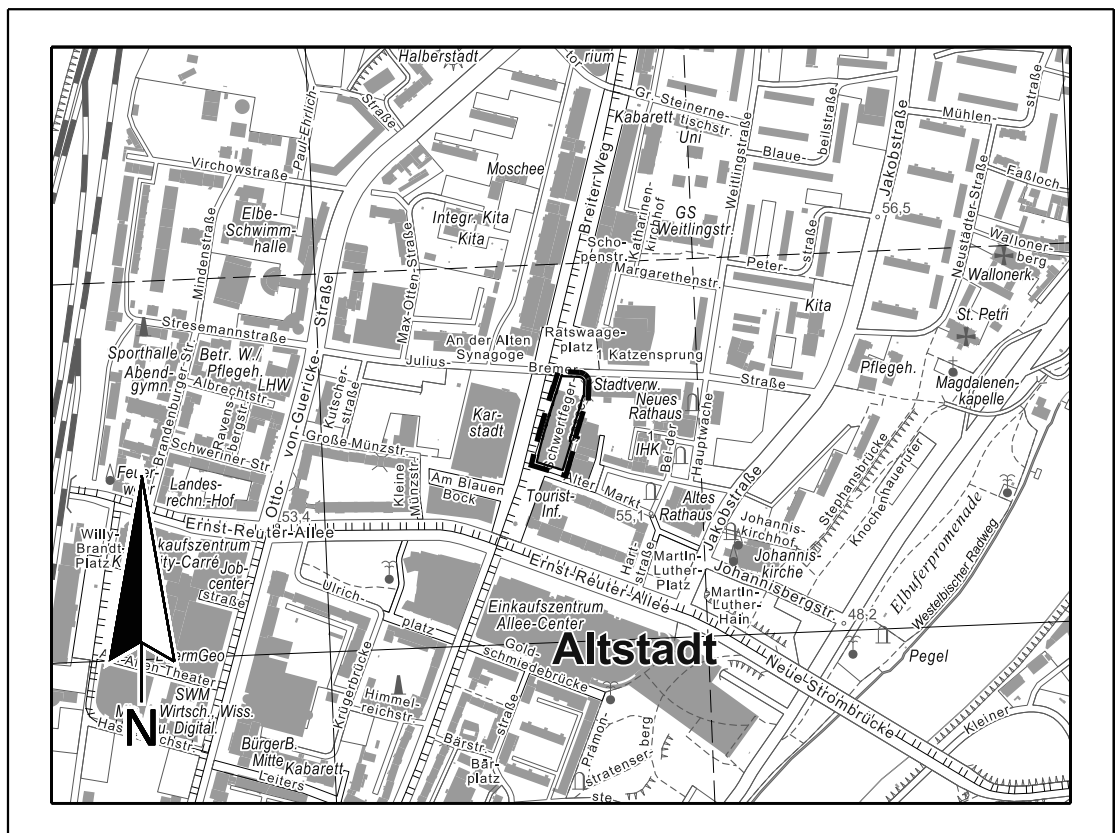


## Begründung zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 235-2

### BUTTERGASSE

Stand: Juni 2020

(geändert gemäß Stadtratsbeschluss vom 12.10.2020)



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>3</b>
<b>5.3. Verkehr .....</b>	<b>4</b>
<b>5.4 Technische Infrastruktur .....</b>	<b>4</b>
<b>5.5. Soziale Infrastruktur .....</b>	<b>5</b>
<b>5.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen.....</b>	<b>5</b>
<b>5.7 Grünflächen.....</b>	<b>5</b>
<b>5.8 Boden, Baugrund, Altlasten .....</b>	<b>5</b>
<b>5.9. Eigentumsverhältnisse.....</b>	<b>5</b>
<b>6. Städtebauliche Ziele und geänderte Festsetzungen.....</b>	<b>5</b>
<b>6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>6</b>
<b>6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....</b>	<b>6</b>
<b>7. Umweltrechtliche Belange .....</b>	<b>7</b>
<b>8. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten .....</b>	<b>8</b>
<b>Anlagen .....</b>	<b>9</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 durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) 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 soll parallel mit dem Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gefasst werden. Nach Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss sowie der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt wird der Entwurf zum Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgt 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 soll gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

Die sodann im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie die während der Behörden- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden 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.

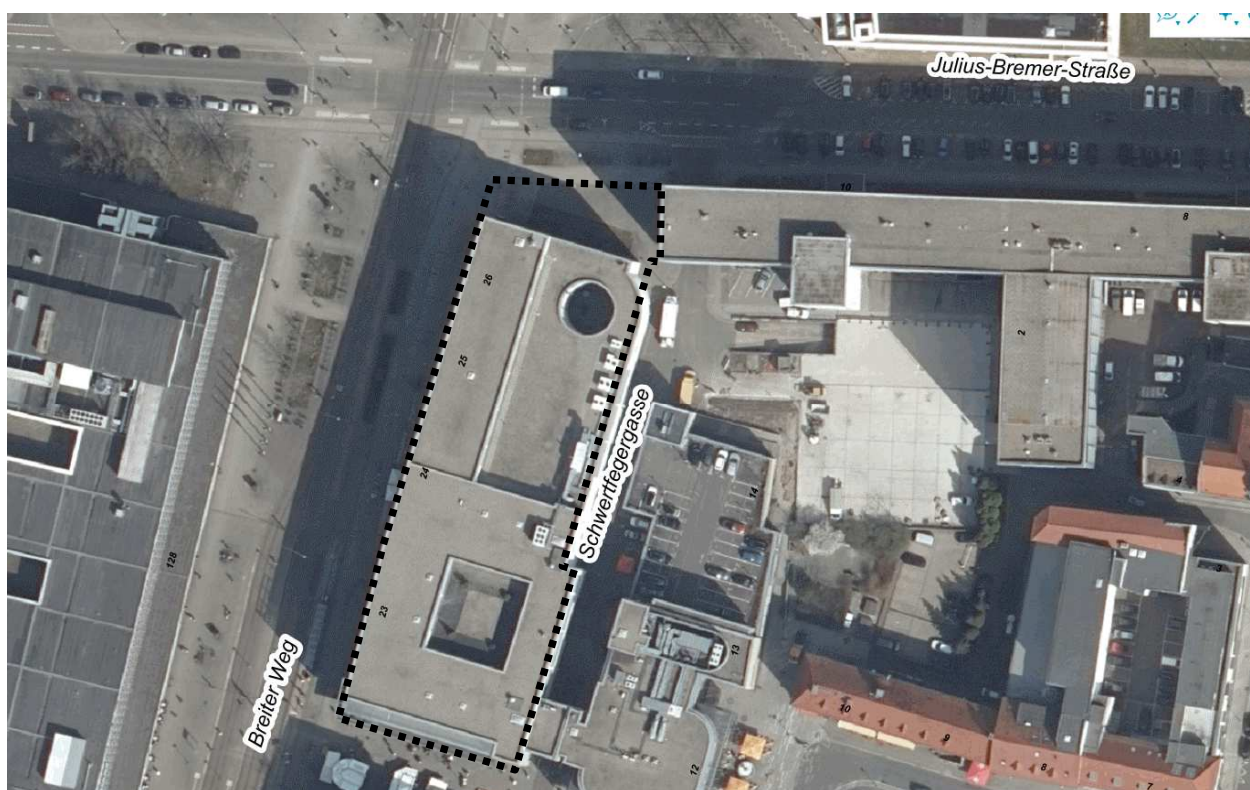
### **5.2 Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzungen**

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 Schwertfegergasse. 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)

### 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

In den umliegenden öffentlichen Straßen sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Für die geplante Bebauung muss eine Umverlegung von vorhandenen Leitungen erfolgen.

### **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. 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. Aufgrund seines geringen Stammumfanges fällt der Baum nicht unter die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg.

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 Breiter 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 Orientierungspunkt.

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 Belegung 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. 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 naturschutzrechtlicher 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 seiner geringen Größe unterliegt der Ginkgo nicht der Baumschutzsatzung der LH Magdeburg, wurde jedoch aufgrund seines



Symbolcharakters im Gehwegbereich der Julius-Bremer-Straße als zu versetzender Baum festgesetzt. Der Ginkgo ist weniger aufgrund seiner Größe (Stammumfang ca. 21 cm) als vielmehr wegen seines Symbolcharakters von Bedeutung. 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.

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.

#### 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.

## **Anlagen**

Entwurf des Gebäudes im MK 4





Neubau Breiter Weg / Julius-Bremer-Straße  
Toepel Projekt Breiter Weg GmbH & Co. KG  
Stand: 17.09.2020





Neubau Breiter Weg / Julius-Bremer-Straße  
Toepel Projekt Breiter Weg GmbH & Co. KG  
Stand: 17.09.2020