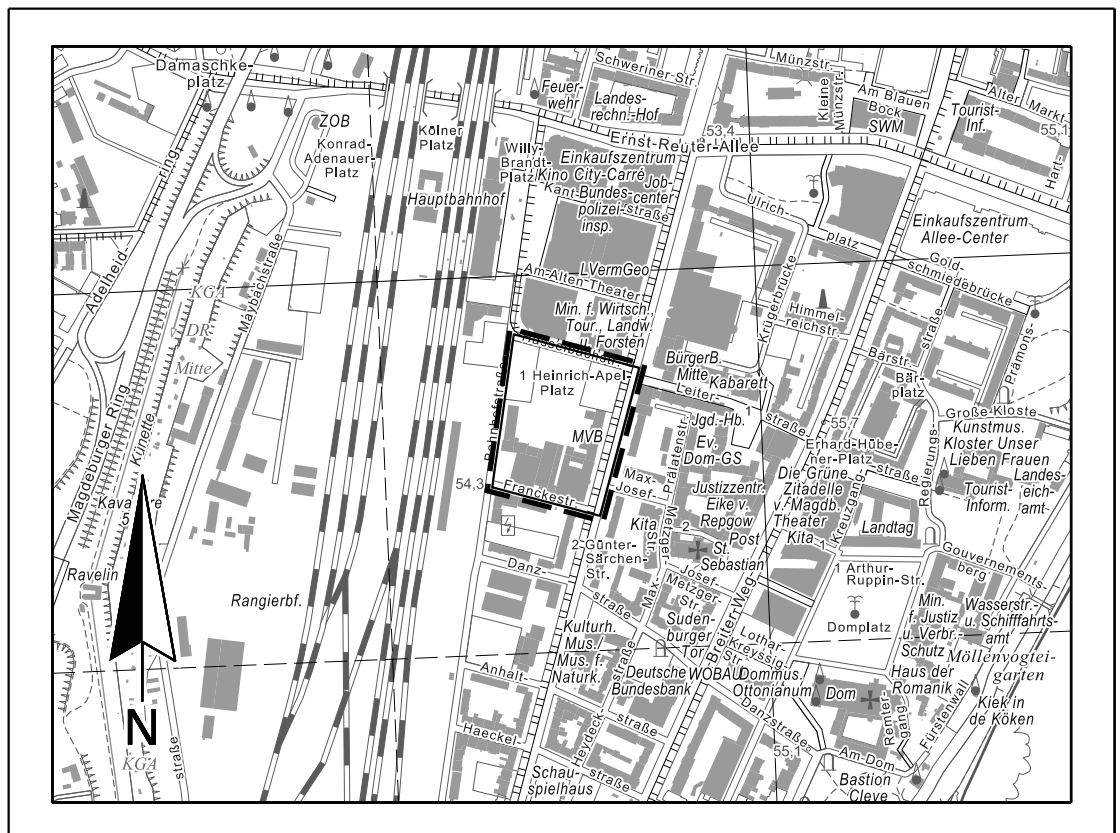


Begründung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 238-5 FRANCKESTRASSE

Stand: November 2022



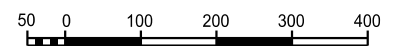
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 11/2022

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung	2
3. Übergeordnete Planungen	2
4. Aufstellungsverfahren	2
5. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand	3
5.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
5.2 Städtebauliche Struktur und Rahmenbedingungen	3
6. Städtebauliche Ziele und geänderte Festsetzungen	4
6.1 Traufhöhe	4
6.2 Baugrenzen und Baulinien	5
6.3 Stellplätze	5
6.4 Grünordnerische Festsetzungen	5
7. Umweltrechtliche Belange	6
8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	7
9. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten	7

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist,
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
 - die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit der 1. Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 238-5 „Franckestraße“ befindet sich im Stadtteil Altstadt. Das Plangebiet umfasst das Quartier zwischen Hasselbachstraße, Otto-von-Guericke-Straße, Franckestraße und Bahnhofstraße. Die Satzung ist seit dem 21.06.2006 rechtsverbindlich.

Das Plangebiet weist nach wie vor große zusammenhängende unbebaute Flächen auf. Ein im Geltungsbereich befindliches stadteigenes Baugrundstück an der Hasselbachstraße wurde gemäß Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg vom 19.03.2020 (DS0068/20) veräußert. Das zur Ausschreibung vorgelegt Konzept wich von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der festgesetzten Traufhöhe und der Baugrenze ab. Mit Beschluss vom 08.07.2021 (DS0281/21) sprach sich der Ausschuss für Umwelt und Energie für eine Befreiung aus. Derzeit läuft das Baugenehmigungsverfahren.

Aus der Beurteilung des Bauvorhabens wurde ersichtlich, dass der inzwischen 16 Jahre alte Bebauungsplan nicht mehr den aktuellen Anforderungen an die Stadtentwicklung entspricht. Mit der Änderung sollen diese Defizite behoben werden.

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 1. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 238-5 „Franckestraße“ 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. 238-5 „Franckestraße“ wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 21.06.2006 rechtsverbindlich. Bislang erfuhr der Bebauungsplan keine Änderungen.

Der Einleitungsbeschluss zur 1. 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 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 238-5 „Franckestraße“ 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. 238-5 „Franckestraße“ liegt im Zentrum der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Altstadt.

Der Geltungsbereich wird nicht geändert. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung wird somit umgrenzt:

- im Norden: durch eine Grenze, die in der Mitte der Straßenbahntrasse Hasselbachstraße verläuft,
- im Osten: durch die Ostseite der Otto-von Guericke Straße,
- im Süden: durch die Südseite der Franckestraße,
- im Westen: durch die Ostseite der Bahnhofstraße.

5.2 Städtebauliche Struktur und Rahmenbedingungen

Das Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes lässt sich in zwei Bereiche einordnen. Der Süden ist bebaut und wird wesentlich von zwei Baudenkmalen (Bahnhofstraße 17 und Otto-von-Guericke-Straße 28) geprägt. Der Norden stellt sich nach wie vor als Brachfläche mit Zwischennutzung dar. Bislang erfolgte keine Bebauung des ehemals als Busbahnhof genutzten Areals.

Die Umgebung des Plangebiets ist von einer innerstädtischen Struktur geprägt. Nördlich der Hasselbachstraße wurde ab 1995 der Gebäudekomplex City Carré mit kerngebietstypischen Büro- und Verkaufsflächen sowie dem Multiplexkino Cinemaxx errichtet.

Östlich befinden sich vor allem Wohn- und Geschäftsgebäude im Bereich Leiterstraße, Büro- und Geschäftsgebäude sowie Wohngebäude an der Otto-von-Guericke-Straße. Die Franckestraße ist durch ein Verwaltungsgebäude der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co.KG sowie mehrgeschossige Wohngebäude geprägt.

Westlich der Bahnhofstraße schließen sich Betriebsflächen der Deutschen Bahn AG an.

Die Rahmenbedingungen bezogen auf Infrastruktur, Denkmalschutz, Archäologie und Altlasten haben sich seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht geändert.

6. Städtebauliche Ziele und geänderte Festsetzungen

Die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 238-5 „Franckestraße“ umfasst folgende Änderungen:

- die Änderung der Traufhöhe von 10 m - 18 m auf 16 m - 21,5 m (+ Staffelgeschoss),
- Änderung von Baugrenzen in Baulinien mit Anordnung einer Arkade an der südlichen Seitenbahn der Hasselbachstraße zur Unterbringung eines Pflanzstreifens,
- Ausschluss oberirdischer Stellplätze,
- Ergänzung von Festsetzungen aus dem Klimaanpassungskonzept und dem Masterplan 100 % Klimaschutz

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

6.1 Traufhöhe

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 238-5 „Franckestraße“ setzt eine Traufhöhe von mindestens 10 m und maximal 18 m fest. Aus dem Begründungstext war bislang zu entnehmen, dass die im Plangebiet vorhandenen Baudenkmale bei der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe eine wesentliche Rolle gespielt haben.

Im Plangebiet befinden sich zwei Baudenkmale. Das sogenannte Faber-Hochhaus und die Otto-von-Guericke-Straße Nr. 27/28. Das erste Magdeburger Hochhaus, welches 1930 durch den Faber-Verlag errichtet wurde, steht seit dem Jahr 2008 unter Denkmalschutz. Das Gebäude weist mit dreizehn Geschossen eine Höhe von 45 m auf und prägt durch seine Sichtbarkeit kombiniert mit der sachlich-modernen Architektursprache das Stadtbild.

Das zweite Baudenkmal, das Bankgebäude Otto-von-Guericke-Straße 27/28 aus den Jahren 1919 bis 1925, fällt im Gegensatz zum Faber-Hochhaus weniger durch seine Höhe als vielmehr durch seine ausgeprägte monumentale Formensprache auf. Das Gebäude weist eine Traufhöhe von 19,5 m und eine Firsthöhe von 26 m auf.

Beide Bauwerke überragen die bisher festgesetzte zulässige Traufhöhe des Bebauungsplanes.

Die Traufhöhe soll auf mindestens 16 m und maximal 21,5 m angehoben werden. Darüber hinaus kann ein Staffelgeschoss errichtet werden, welches allseitig um mindestens 1,5 m zurückgesetzt ist.

Die neue Höhenfestsetzung orientiert sich am Leitbild zur Verdichtung der innerstädtischen, infrastrukturell gut erschlossenen Gebiete. Es wird der Versiegelung neuer Flächen vorgebeugt und eine Stärkung der Zentrumsfunktionen bewirkt.

Die geplante Höhe nimmt zukünftig die Gebäudekubatur des nördlich gelegenen City Carré auf, dessen Traufe ebenso bei 21,5 m Höhe liegt.

Eine negative Auswirkung auf die im Plangebiet vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude ist hierdurch nicht zu erwarten.

Das Faber-Hochhaus besitzt eine Höhe von 45 m und ist damit fast doppelt so hoch wie die geplante neue Festsetzung. Die Sicht auf das die Stadtsilhouette prägende Gebäude wird zwar unmittelbar für Passanten, beispielsweise der Hasselbachstraße, eingeschränkt, jedoch wäre das ebenso bei einer Einhaltung der Traufhöhe von 18 m der Fall. Die beantragte Höhenüberschreitung ruft also keine wesentliche Beeinträchtigung der Sichtbarkeit des Faber-Hochhaus über das bisher gültige Maß hinaus hervor.

Die Traufe des Gebäudes Otto-von Guericke-Straße Nr. 27/28 kann zukünftig um 2,5 m durch die neue Festsetzung überschritten werden. Allein daraus lässt sich noch keine Beeinträchtigung des Baudenkmals ableiten. Vielmehr sind im Baugenehmigungsverfahren eventuelle konkrete nachteilige Auswirkungen über den Umgebungsschutz abzuklären. Das Denkmalrecht ist dabei höherrangig als der Bebauungsplan.

Im weiteren Änderungsverfahren erfolgt die Beteiligung der Unteren, der Oberen Denkmalschutzbehörde und des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt abgeprüft.

6.2 Baugrenzen und Baulinien

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt straßenbegleitend eine Baugrenze fest. Es erfolgt eine Änderung zur Baulinie.

Eine Baulinie gibt im Gegensatz zur Baugrenze die genaue Lage des Baukörpers vor. Mit der neuen Festsetzung soll die straßenbegleitende Blockrandbebauung vorgegeben werden. Es erfolgt damit eine eindeutige Definition der öffentlichen Wege und privaten Bereiche und eine bauliche Fassung des Straßenraumes.

Im südlichen Bereich der Hasselbachstraße wird über die Baulinien sowie die Festsetzung eines Wegerechts eine Ausbildung von Arkaden vorgeschrieben. Damit wird das Thema der gegenüberliegenden Bebauung aufgegriffen und für die Erdgeschosszonen eine ganz eigene witterungsunabhängige Qualität erreicht.

Gleichzeitig wird eine gegenüber den bisherigen Vorgaben verbreiterte Seitenbahn ausgebildet, ohne die zukünftigen Bauherren in der Ausnutzung ihres Grundstückes stark einzuschränken.

Durch die Neudimensionierung können ein ausreichend breiter Fuß- und Radweg sowie ein Pflanzstreifen zur Aufnahme des Niederschlagswassers und Verbesserung des Stadtklimas untergebracht werden.

6.3 Stellplätze

Im gesamten Plangebiet sollen zukünftig oberirdische Stellplätze ausgeschlossen werden. Der Flächenverbrauch ebenerdiger Stellplätze in zentralsten Lagen entspricht nicht den Klimaschutzzielen, welche die Landeshauptstadt Magdeburg verfolgt. Die oberirdischen Bauflächen sollen kerngebietstypischen Nutzungen vorbehalten bleiben. Ebenerdige Parkplätze und Garagengeschosse würden die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen blockieren. Durch den Ausschluss ist sichergestellt, dass die notwendigen Stellplätze in unterirdischen Geschossen untergebracht werden.

Das Plangebiet ist vom öffentlichen Personennah- und Fernverkehr hervorragend erschlossen, so dass eine gute Alternative zum Individualverkehr besteht.

Eine Ausnahme ist für Menschen mit eingeschränkter Mobilität vorgesehen, da sich aus dem Verbot eine Benachteiligung dieser Bevölkerungsgruppe ergeben könnte.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen

Anpassung an den Klimawandel

Mit Änderung des BauGB 2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden) wurden die Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung als Planungsbelang in § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB festgelegt (Klimaschutzklausel). Danach sollen die Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und

zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit dem Grundsatzbeschluss vom 22.02.2018 wurde das Klimaanpassungskonzept für die Landeshauptstadt Magdeburg (DS0281/17) aufbauend auf dem am 26.01.2017 beschlossenen Leitbild (DS0398/16) und dem Fachgutachten Klimawandel (I0270/13) durch den Stadtrat bestätigt.

In verdichteten Stadtbereichen werden gemäß Klimaanpassungskonzept zusätzlich Maßnahmen zur Begrünung an Gebäuden – Dach-, Fassaden- und Innenhofbegrünung – als sinnvolle Ergänzung zum Flächengrün empfohlen.

Dachbegrünung:

Das Plangebiet weist gemäß der städtebaulichen Zielstellung eine hohe Verdichtung auf. Zur Verbesserung des Stadtklimas sowie zur Regenwasserrückhaltung wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Jede begrünte Fläche wirkt der Bildung von Wärmeinseln entgegen. Durch Feuchtigkeitsaufnahme und Verdunstung heizen sich die begrünten Oberflächen im Sommer weniger stark auf, was zu einer lokalen Reduktion der Temperatur führt (Verdunstungskühlung, Kaltluftproduktion). Pflanzen binden Kohlenstoffdioxid, Feinstaub und Luftschadstoffe, die Luftqualität kann dadurch erheblich verbessert werden. Dachbegrünung bewirkt durch Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers eine Verzögerung des Wasserabflusses (Regenrückhalt). Zusätzlich sind Gründächer ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere in bebauten Gebieten, vor allem für verschiedene Insektenarten und Vögel. Für die nachhaltige Sicherung der Wirksamkeit der Dachbegrünung ist eine Mindestdicke des Substrataufbaus von mindestens 10/ 12 cm vorgeschrieben, die den Regenwasserrückhalt erhöht und somit eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden sichert.

Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Fassadenbegrünung:

An den Gebäuden sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 30 m² mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die positiven Auswirkungen einer begrünten Fassade sind vielfältig und betreffen wie Dachbegrünungen vor allem die Verbesserung des lokalen Mikroklimas. Die Verdunstung von Wasser über die Blätter erhöht die Luftfeuchtigkeit und senkt die Temperatur in der unmittelbaren Umgebung. Durch die Bildung von Pflanzenmasse wird Kohlenstoffdioxid aus der Umgebungsluft gebunden und Sauerstoff gebildet. Durch die Bindung und Filterung von Staub und Schadstoffen wird die Luftbelastung verringert, so dass sich durch begrünte Fassaden die Stadtluft erheblich verbessern lässt.

Doch auch für das Gebäude ergeben sich Vorteile. Im Sommer schützt die Begrünung die Fassade vor intensiver Sonneneinstrahlung und bewirkt einen Kühleffekt. Werden immergrüne Pflanzen ausgewählt, hat die Fassadenbegrünung im Winter eine dämmende Funktion. Die Begrünung bietet Schutz gegen UV-Strahlen, Hagel, Schmutz, Schadstoffe und Temperaturschwankungen und trägt so auch zur Gebäudeerhaltung bei.

7. Umweltrechtliche Belange

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.

Die geplanten Änderungen rufen keine umweltrechtlich relevanten Änderungen gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan hervor.

8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen im Planteil B wurden hinsichtlich des aktuellen Informations- und Rechtsstandes aktualisiert.

9. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Planauswirkungen

Durch die Erhöhung der maximalen Traufe ist eine Erhöhung der Nutzungsdichte zu erwarten. Die starke Konzentration von kerngebietstypischen Nutzungen festigt die Entwicklung der Innenstadt als stabiles Versorgungszentrum und trägt zur Belebung der Magdeburger City bei.

Durch die Festsetzung von Baulinien wird das städtebauliche Grundprinzip der Blockrandbebauung weiterverfolgt. Die Arkadenlösung auf der Südseite der Hasselbachstraße ermöglicht durch Verschiebung des Gehweges die Unterbringung eines Pflanzstreifens. Dies wiederum wirkt sich neben den neu hinzukommenden grünordnerischen Festsetzungen positiv auf das Stadtklima aus.

Der Ausschluss ebenerdiger Stellplätze stellt gegenüber dem Ist-Zustand einen Eingriff dar. Der hohe Flächenverbrauch und der alternativ nutzbare und an dieser Stelle gut angebundene öffentliche Personennah- und Fernverkehr rechtfertigen dies jedoch. Bisherige Stellplätze der bereits angesiedelten Unternehmen besitzen Bestandsschutz.

Planverwirklichung/ Folgekosten

Die Bebauung wird durch private Bauherr*innen umgesetzt. Dort, wo angrenzend keine Erschließung über eine Seitenbahn vorhanden ist (Hasselbachstraße, Teile der Bahnhofstraße) werden die Bauherren per städtebaulichen Verträge an den Erschließungskosten beteiligt.

Der Neubau von Wohnungen verursacht im Gebiet einen Bedarf an Spielfläche für Kinder. Der Schlüssel beträgt 3,5 m² je Wohneinheit. Sofern also innerhalb des Bebauungsplanes ausnahmsweise Wohnungen von einem gewissen Gewicht zugelassen werden, ist mit den Bauherren ein städtebaulicher Vertrag über eine Ablöse von Kosten zur Ertüchtigung der im Umfeld vorhandenen Spielplätze zu schließen.

Die Ablöse wird auf der Grundlage der durchschnittlich ermittelten Herstellungskosten von 155 €/ m² und Folgekosten von 4,61 €/m²a ermittelt.