Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
Amt 61	S0254/05	11.10.2005

zum/zur

A0058/05/1

Bezeichnung

B-Plan Cracauer Straße weiterentwickeln

Verteiler

Tag

Der Oberbürgermeister
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr
Stadtrat

18.10.2005
20.10.2005
03.11.2005

Auf der Sitzung des Ausschusses f. Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr am 23.08.05 wurde der o. g. Antrag mit der ersten Stellungnahme der Verwaltung behandelt. Hierbei stellte es sich heraus, dass nicht unbedingt die Durchführung der geplanten Straßenverlängerung der Friedrich-Ebert-Straße mit dem CDU-Antrag gemeint war, sondern die Weiterentwicklung der städtischen Flächen unter dem Aspekt einer Aufwertung des Stadtteilzentrums.

Gemäß dem Antrag der CDU gilt es nun die Inhalte des Bebauungsplanes Nr.: 262-1 „Cracauer Straße“ für diesen Bereich zu überprüfen und die Festsetzungen:

1. **Verkehrsflächen,**
2. **Gemeinbedarf für Kindergarten und Senioreneinrichtung,**
3. **Allgemeines Wohngebiet,**
4. **öffentliches Grün und**
5. **Spielplatz**

mit dem Bestand

1. **Garagenkomplex Struvestr.,**
2. **Gärten,**
3. **Grünbrachen und**
4. **Verkehrsfläche**

abzuwägen und gegebenenfalls nicht nur bestätigen oder neu zu überplanen sondern auch Strategien zur Umsetzung (unter dem Aspekt einer Aufwertung des Stadtteilzentrums) zu entwickeln.

- a) Das **allgemeine Wohngebiet** bleibt (auch Mischgebiet denkbar), wird aber bis zu den Garagengrenzen verkleinert. Das Baufenster erhält eine Ausrichtung nach Südwesten.
Begründung: Das verbleibende Grundstück hat mit ca. 40 m tiefe und Neuausrichtung nach Südwest Richtung Dom und alte Elbe einen attraktiveren Zuschnitt. Nachweis Stellplätze im Garagenkomplex bzw. Absprache Norma-Parkplatz denkbar.
- b) Der **Spielplatz** wird in die Verlängerung der Friedrich- Ebert-Straße verschoben.
Begründung: Während die Flächen des geplanten Spielplatzes gegenwärtig als Gärten und Garagen genutzt werden, liegt die Fläche in Verlängerung der Friedrich- Ebert-Straße brach. Durch die Anlage eines (auch optisch) attraktiven Spielplatzes in die Sichtachse der Zufahrtstraße kann in erster Linie eine schnelle Aufwertung des Stadtteilzentrums erfolgen. Der SFM möchte, um den großen Mangel an Spielplatzfläche in Cracau entgegenzutreten, 1.500 qm Spielplatzfläche gestalten - unter Nutzung des vorhandenen gepflasterten Weges. Dies sind ca. 1000 qm weniger als die Summe der im alten B-Plan eingetragenen öffentlichen Spielplatz- und Grünfläche. Der Wertstoffcontainerstandort wird aus der Sichtachse der Friedrich-Ebert-Straße herausgenommen und im Nordzipfel des Spielplatzes integriert.

- c) Die **Gemeinbedarfsfläche** wird an Stelle des alten B-Planspielplatzes verrückt.
Begründung: Obwohl kein aktueller Bedarf besteht, wäre die LHMD gut beraten auch auf einen Zeithorizont von 20 bis 30 Jahren sich an diesem Standort eine ca. 1.700 qm große Fläche für Kindertageseinrichtungen (Senioreneinrichtung wegen Pfeifferstiftung nicht notwendig) o. ä. vorzuhalten. Der neue Standort wird aktuell genutzt durch Gärten und Garagen. Kosten durch die Vorhaltung entstehen somit nicht - im Gegenteil, es werden Pächterlöse erzielt.
- d) Die **Straßenverlängerung** entfällt vorerst zugunsten Spielplatz und Garagen.
Begründung: Die Planung erscheint momentan unter den jetzigen Gesichtspunkten überholt. Durch ein Festhalten an der Planung werden nicht nur die unmittelbaren Flächen blockiert, sondern auch die Entwicklung des Stadtteilzentrums. Um eine Trasse nicht gänzlich auszuschließen (falls sich langfristig die Rahmenbedingungen ändern) müssen die notwendigen Grundstücke in städtischer Hand bleiben und es sind keine kostspieligen Hochbauten darauf vorzunehmen. Auf den B-Plan Cracauer Straße übertragen muss die Fläche Nr. 5 als Garagenanlage festgesetzt werden und ebenso wie Fläche 2 in städtischer Hand verbleiben. Hinweise zur potentiellen Verlängerung Friedrich-Ebert-Straße sind in der Begründung aufzunehmen. Bei Ausschreibung der Flächen Nr. 1 und Nr. 3 zur Investorensuche wäre auf die Variante der Trassenführung zu verweisen.
- e) Das **öffentliche Grün** entfällt zugunsten einer gastronomischen Einrichtung und Garagen.
Begründung: Der Grünstreifen war in erster Linie als Abstandstreifen für die Umgehungsstraße angedacht. Mit Wegfall der Umgehungsstraße kann auch der Grünstreifen ersetzt werden. Ein 15 x 30 m Streifen im Südosten könnte mit einem Bistro und Biergarten wie Käseglocke oder Pechauer Platz belegt werden. Der Standort funktioniert als Verbindungsglied zwischen den Einkaufsmärkten und dem Spielplatz.
- f) Der **Garagenkomplex**, der im alten B-Plan durch ein WA-Gebiet, der Gemeinbedarfsfläche, der Straße und dem öffentlichen Grün überplant wurde, bleibt erhalten.
Begründung: Der Druck auf die begrünten Innenhöfe der Cracauer Siedlung zur Umwandlung in Stellplätze würde somit nicht erhöht, im Gegenteil, durch die beabsichtigte Sanierung der Anlage ist mit einer Abnahme des Nutzungsdruckes zu rechnen.

Fazit

Durch einen (vorläufigen) Verzicht der Straßentrasse ist ein Verschieben der geplanten Nutzung Spielplatz von aktuell genutzten Flächen auf brachliegende Vorhalteflächen möglich. Als Bindeglied zwischen Kinderspielplatz und den Einkaufsmärkten wird ein Biergarten eingerichtet. Der Garagenkomplex bleibt wegen der dringenden Nachfrage erhalten. Eine Misch-/Wohnbebauungsfläche erhält eine attraktivere Ausrichtung und wird ausgeschrieben. Es verbleiben keine Brachflächen. Den Ausgaben für einen Spielplatz stehen Einnahmen aus den Ausschreibungen sowie Pachteinahmen gegenüber.

Werner Kaleschky
 Beigeordneter für Stadtentwicklung,
 Bau und Verkehr

Bearb.: Herr Wiesmann
 Tel.: 540 5384

Scanneranlagen

B-Plan Stand 12-02
 Konzept Neu 09-05