

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
FB 62	S0212/07	19.09.2007
zum/zur F0154/07		
Bezeichnung Wegeverbindungen zwischen Rogätzer Straße und Theodor-Kozlowski-Straße		
Verteiler	Tag	
Der Oberbürgermeister	02.10.2007	

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ sind zwischen der Rogätzer Straße und der Theodor-Kozlowski-Straße zwei Wegeverbindungen festgesetzt: eine als Planstraße C, etwa gegenüber der Tankstelle, die andere in Verlängerung der Einmündung der Salzwedeler Straße in die Rogätzer Straße. Diese Wege sind auch wichtig, weil hierdurch die dringend benötigten Verbindungen der Alten Neustadt zum Hafen bzw. der Elbe geschaffen werden.

Mit der DS 0306 / 07 soll nun ein Grundstückstausch zwischen Entwicklungsträger und SWM, der den Bereich der beiden Wegeverbindungen betrifft, erfolgen.

Aus diesem Grunde bitte ich um die Beantwortung folgender Fragen:

- 1. Ist die Schaffung der o.g. Wegeverbindungen bei dem Grundstückstausch berücksichtigt worden?*
- 2. Wann sollen diese Wegeverbindungen realisiert werden?*

Zu 1.)

Ist die Schaffung der o. g. Wegeverbindungen bei dem Grundstückstausch berücksichtigt worden?

Der Grundstückstauschvertrag ist rein zivilrechtlicher Natur. Auch nach dem Grundstückstausch sind die Vorgaben eines Bebauungsplanes zu beachten. In dem Tauschvertrag wurden deshalb keine Flächen für die entsprechenden Wegeverbindungen vorgesehen, weil ein Änderungsverfahren für den B-Plan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ am 10.03.2005 eingeleitet wurde. Die Ergebnisse dieses Änderungsverfahrens sollen auch hinsichtlich der dann vorgesehenen Wegeverbindungen abgewartet werden.

Mit der 1. Änderung sollen die Festsetzungen des B-Planes an die bereits vollzogenen Abweichungen vom B-Plan angepasst sowie Planungsrecht für beabsichtigte aktuelle Entwicklungsvorstellungen von Investoren, wie seitens der Stadt bzw. des Entwicklungsträgers geschaffen werden. Das ursprüngliche sehr große Plangebiet wird voraussichtlich in drei Teilbereichen geändert werden:

178-4 A „südlich Peter-Paul-Straße“

178-4 B „südlich Hafensstraße“

178-4 C „Stendaler Straße“

Für alle drei Teilgebiete liegen erste Vorentwürfe vor, allerdings wurden noch keine offiziellen Verfahrensschritte durchgeführt. Die Planaufstellung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen. Hierzu muss noch ein Stadtratsbeschluss herbeigeführt werden.

Das Änderungsverfahren wurde insbesondere deshalb notwendig, weil der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan bereits am 04.11.1993 unter den seinerzeitigen Voraussetzungen gefasst worden ist. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fanden im November und Dezember 1995 statt.

Letztlich erhielt der Bebauungsplan durch Satzungsbeschluss am 9. 1. 2003 mit Datum vom 4. 2. 2003 Rechtskraft.

Die ursprünglichen Planungsabsichten aus dem Jahre 1993 sind durch verschiedene Entwicklungen berührt worden. Eine wichtige Weichenstellung erfolgte durch den Beschluss des Stadtrates vom 02.09.1996 (Beschluss-Nr. 856-43(II) 96).

Dieser lautet:

Im Bebauungsplan für das Gebiet Rogätzer Straße (Plan Nr. 178-4) ist der Bereich östlich der Rogätzer Straße so weiter zu entwickeln, dass

- a) die ansässigen Gewerbebetriebe in Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden,
- b) keine weitere Wohnbebauung östlich der Rogätzer Straße und südlich der Hafenstraße zugelassen wird,
- c) die vorhandene Wohnbebauung, für die gegenüber der Gewerbeansiedlung Bestandsschutz besteht, durch stadtarchitektonische Maßnahmen in ihrer Wohnqualität erhalten bzw. diese erhöht wird,
- d) eine optimale verkehrstechnische Anbindung des Wohn- bzw. Gewerbegebietes erreicht wird.

Die Bestandssicherung der Industrie- und Gewerbebetriebe war damit wesentliches Ziel der Entwicklungsmaßnahme. Durch den Neubau der Theodor-Kozlowski-Straße ergab sich die Möglichkeit, die Schwerverkehre der Industrie- und Gewerbebetriebe von der Rogätzer Straße auf die neue Straße zu verlagern. Im weiteren Verlauf der Entwicklung wurden einige Betriebe geschlossen, andere haben ihren Bestand erweitert und gefestigt. Dies führte etwa dazu, dass der Firma Röstfein GmbH weitere Flächen für eine Ergänzung des Betriebes zur Verfügung gestellt werden konnten. Auch die Magdeburger Mühlenwerke haben sich am Standort vergrößert. Die Bauleitplanung muss auf diese Veränderungen reagieren. Die tatsächliche Entwicklung der Mühlenwerke etwa führte dazu, dass die vormals im Bauleitplan vorgesehene Planstraße A entfallen kann. Hierdurch wurden Herstellungskosten in Höhe von ca. 712.000,- EUR gespart, ebenso Folgekosten hinsichtlich der Straßeninstandhaltung.

Die liegenschaftliche Arrondierung des Bereiches führt im Ergebnis von Norden nach Süden längs der Theodor-Kozlowski-Straße ab Hafenstraße zu folgenden Grundeigentümern:

Hafenstraße 10, herrenlos
Theaterwerkstatt, städtisches Eigentum
SWM
Magdeburger Mühlenwerke

Sodann schließt sich die Peter-Paul-Straße an. Eine Wegeverbindung kann nur im Grenzbereich zwischen zwei Grundstücken angesiedelt werden, weil sonst betriebliche Grundstücke zerschnitten würden. Eine Möglichkeit ergibt sich hier insbesondere zwischen dem Grundstück der Theaterwerkstatt und dem Grundstück der Städtischen Werke GmbH, weil ein solcher Fußweg über den Einzelhandelsbereich angebunden werden könnte.

Problematisch ist indes, wie die künftig vierspurige Theodor-Kozlowski-Straße sodann gequert werden kann. Außer der Einfahrt gegenüber der Hafenstraße in Richtung Hafen ist perspektivisch eine weitere Einfahrtsituation in Verlängerung der Peter-Paul-Straße geplant.

Ausgehend davon, dass die Schartastraße nicht mehr benötigt wird und bereits entwidmet wurde, scheidet hier eine Verlängerung aus.

Die Planstraße A und der von ihr abzweigende Fußweg sind wie dargelegt nicht mehr erforderlich, da die Mühlenwerken fast das gesamte Gelände im Umfeld zwischen SWM-Grundstück und Peter-Paul-Straße als zukünftige Erweiterungsfläche erworben haben bzw. erwerben werden.

Die ursprünglich bestehende kleinteilige Grundstückstruktur, welche das Erfordernis einer inneren Erschließung begründete, besteht nicht mehr.

Die endgültige Entscheidung über die Lage von Wegeverbindungen ist im Änderungsverfahren zum B-Plan zu treffen.

Zu 2.)

Wann sollen diese Wegeverbindungen realisiert werden?

Wie oben dargestellt, werden im Änderungsverfahren zum Bebauungsplan die entsprechenden Festlegungen erfolgen. Da das Verfahren noch läuft und aufgrund der Kosten- und Finanzierungsübersicht zunächst keine weiteren Investitionen beabsichtigt sind, können zeitliche Vorgaben nicht gemacht werden.

Diese Stellungnahme ist mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt.

Jörn Marx

Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr