

Städtebauliche Randbedingungen zur Ausschreibung städtischer Grundstücksflächen für eine Bebauung auf der Ostseite des Universitätsplatzes gemäß Stadtratsbeschluss Nr. 1858-62(IV)08, Beschlusspunkt 1

1. Abgrenzung

Gegenstand der Ausschreibung für den Verkauf städtischer Flächen mit Bauverpflichtung sind folgende Flurstücke (unter Abzug von Teilflächen, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen Walther-Rathenau-Straße und Listemannstraße gehören):

- Fläche 1 (ca. 5.300 m²):
Flurstücke 111/1, 110/1, 95/1, 123/1, 125/1, 131/1, 132/1, 85/1 (Flur 163)
- Erweiterungsfläche 2 als Option (ca. 5.000 m²): Flurstücke 84/2, 83/2 (Flur 163)

(Darstellung in Anlage 2).

Das Grundstück ist mit Ausnahme von zwei Parkplätzen und einer Gasreglerstation unbebaut und ortsüblich erschlossen.

2. Planungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist auf der Ostseite des Universitätsplatzes eine gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die Flächen liegen im Geltungsbereich des Beschlusses vom 04.02.1993 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 178-2 „Universitätsplatz“ (Planungsziel Mischgebiet gem. § 6 BauNVO). Dieses Verfahren hat keine Planreife erreicht.

Es wird eine 5- bis 7-geschossige, geschlossene Bebauung als östliche Begrenzung des Universitätsplatzes angestrebt, die sich planungsrechtlich in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 BauGB einfügt.

In der näheren Umgebung befinden sich Büro- und Geschäftsgebäude, Wohn- und Geschäftsgebäude, Einrichtungen der Universität „Otto-von-Guericke“, Verwaltungsgebäude sowie kulturelle Einrichtungen der Landeshauptstadt Magdeburg (Theater Magdeburg/ Opernhaus u.a.).

Sollte sich durch das Vorhaben eines Investors Planungsbedarf ergeben, wird die Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geprüft.

Sofern kein Bauleitplanverfahren erforderlich ist, erfolgt die abschließende Prüfung der Zulässigkeit einschließlich der Umweltbelange im Baugenehmigungsverfahren.

Der Standort liegt am nördlichen Rand des im Märktekonzept der Landeshauptstadt Magdeburg ausgewiesenen Versorgungsbereiches Magdeburger Innenstadt.

Im Rahmen eines Gesamtkonzeptes könnte eine großflächige Einzelhandelsnutzung (z.B. Sport- /Freizeitkaufhaus, Einrichtungshaus, Medienkaufhaus) zugelassen werden. Als Ergänzung sind universitätsnahe Nutzungen, Gastronomie u.ä. erwünscht.

Mit der Zulassung von Einzelhandel an diesem Standort beabsichtigt die Landeshauptstadt Magdeburg unter anderem den Breiten Weg als traditionelle Einkaufsmeile der Stadt in seiner Funktion und Bedeutung zu stärken.

Im Erdgeschoss sollten Läden, Dienstleistungsnutzungen und gastronomische Einrichtungen direkt vom Universitätsplatz zugänglich sein. Außengastronomie wird ausdrücklich befürwortet.

Innerhalb eines Gesamtkonzeptes wird ein Lebensmittelmarkt als untergeordnete Nutzung/Unterlagerung nicht ausgeschlossen.

Die Fläche 2 wird optional als Erweiterungsfläche mit zum Verkauf angeboten, wenn diese Fläche im Rahmen eines Gesamtkonzeptes nicht nur zur Schaffung ebenerdiger Stellplätze verwendet werden soll.

3. Verkehrserschließung

Die Erreichbarkeit für Lieferverkehr und Kundenfahrzeuge ist über die Walther-Rathenau-Straße (Bundesstraße 1)/Gustav-Adolf-Straße/Listemannstraße gegeben.

Direkt an der Walther-Rathenau-Straße (Südseite) ist bei der Fläche 2 (Option) ein Rechtsein- bzw. Rechtsausbiegen im Bereich der Flurstücke 84/2 bzw. 83/2 denkbar.

Für Fußgänger und Radfahrer ist die Wegebeziehung zwischen dem Breiten Weg/Listemannstraße und Falkenbergstraße (Zugang zur Otto-von-Guericke-Universität) zu berücksichtigen.

Zur Ordnung der Erschließung kann der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Investor und der Landeshauptstadt Magdeburg erforderlich sein.

Eine zukünftig denkbare Zufahrt von der Walther-Rathenau-Straße im Bereich der Flurstücke 84/2 bzw. 83/2 und eine gegebenenfalls erforderlich werdende Anpassung der Geh- und Radwegbereiche ist kostenseitig vom zukünftigen Grundstückseigentümer zu tragen.

Die künftig nicht öffentlichen Flächen sind zu erwerben.

4. Freihaltung von Flächen

Aufgrund der Sicherung von Flächen für den Luftaustausch sowie zum Erhalt von wertvollem Baumbestand sind die Flurstücke 83/2 sowie der Nordteil der Flurstücke 85/1 und 84/2, begrenzt durch die Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstückes 125/1 (Flur 163), von einer Bebauung freizuhalten.

Bei einer Bebauung auf den Flurstücken 111/1, 123/1 und 125/1 ist zu beachten, dass ein Abstand von 42 m zur Gebäudeflucht der vorhandenen Bebauung auf der Nordseite der Walther-Rathenau-Straße (Fakultätsgebäude der Otto-von-Guericke-Universität) eingehalten wird.

5. Denkmalrechtliche Belange (Archäologie)

Das Grundstück liegt im archäologischen Flächendenkmal Magdeburger Altstadt einschließlich der historischen Festungsanlagen gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkmSchG LSA. Eine Bebauung dieser Fläche bedeutet Eingriffe in das archäologische Flächendenkmal, die entsprechende denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich machen. Sollte es nach fachlicher Prüfung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt zum Anschnitt von Bodendenkmalen kommen, wird eine Dokumentation erforderlich, deren Kosten vom Verursacher zu tragen sind. Die Grabungszeiten der Archäologen sind in der Bauablaufplanung zu berücksichtigen.

Den Investoren wird empfohlen, sich in einer frühen Planungsphase mit den Anforderungen der Archäologie vertraut zu machen und den Kontakt zur Unteren Denkmalschutzbehörde

oder zum Landesamt herzustellen. Grundlage für die Kalkulation des Aufwandes der Archäologie bilden konkrete Entwurfsplanungen, die neben der Einordnung des Gebäudes in die Fläche, auch Aussagen zu den Eindringtiefen in den Boden ersichtlich machen.

6. Begrünung von ebenerdigen Stellplätzen

Ebenerdige Stellplätze für den Stellplatznachweis der zukünftigen Nutzungen sind durch mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume zu begrünen. Dabei ist je 6 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Sonstiges

Für den auf dem Grundstück befindlichen Baumbestand gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als Geschützter Landschaftsbestandteil der Stadt Magdeburg – Baumschutzsatzung vom 29.07.1993. Eine Neufassung der Satzung ist in Vorbereitung.

Im südlichen Bereich des Grundstückes befindet sich derzeit ein öffentlich gewidmeter Parkplatz. Vor einem Verkauf ist eine Einziehung erforderlich.

Auf dem Grundstück sind Versorgungsleitungen vorhanden, deren evtl. Umverlegung mit den Leitungsträgern abzustimmen ist. Die Umverlegungskosten sind durch den Käufer zu tragen. Das Flurstück 83/2 kann für eine private Erschließung mit öffentlichem Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger genutzt werden. Im südlichen Teil des Flurstückes 83/2 befindet sich eine Gasreglerstation der Städtischen Werke Magdeburg GmbH.

Aufgrund der Zerstörung der Magdeburger Innenstadt im 2. Weltkrieg muss im Untergrund mit Trümmerschutt gerechnet werden.

Entsprechend dem Kenntnisstand der Unteren Bodenschutzbehörde ist der Bereich derzeit nicht im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg enthalten. Gutachterliche Untersuchungen über den Bereich liegen nicht vor.

Die Fläche ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft.

Vor erdeingreifenden Maßnahmen ist die Fläche auf Kampfmittel zu untersuchen.