

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		<b>Drucksache</b> <b>DS0334/08</b>	<b>Datum</b> 04.07.2008
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	12.08.2008	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	28.08.2008	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 63,Amt 66</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>		X

### **Kurztitel**

### **Neubebauung Erzbergerstraße 8/9**

### **Beschlussvorschlag:**

Das Bauvorhaben Erzbergerstraße 8/9 ist aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB ist gegeben, auch wenn die geplante Einzelhandelsnutzung vom Magdeburger Märktekonzept abweicht.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		NEIN	X
X						

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche		Finanzierung		Objektbezogene		Jahr der	
	Folgekosten/ Folgelasten		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)		Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)		Kassenwirk- samkeit	
(Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	ab Jahr							
	keine							
Euro		Euro		Euro		Euro		

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm					
veranschlagt:		Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:			
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:					
				Jahr				Euro					
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr				davon Vermögens- haushalt im Jahr									
	mit		Euro		mit		Euro						
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen									
				Prioritäten-Nr.:									

Termin für die Beschlusskontrolle	November 2008
-----------------------------------	---------------

federführendes/r Amt/FB 61	Sachbearbeiter Elke Schäferhenrich, Tel. Nr.: 540 5394	Unterschrift AL/FBL Dr. Eckhart Peters
-------------------------------	--	---

verantwortlicher Beigeordneter	Jörn Marx Unterschrift	
-----------------------------------	---------------------------	--

## **Begründung:**

### **Das Grundstück / städtebauliche Vorgaben**

Nach dem Abriss der beiden Türme auf dem Grundstück Erzbergerstraße 8/9 wurde ein ebenerdiger Stellplatz eingerichtet. Dieser Stellplatz ist nur als Übergangslösung gedacht, da das Grundstück für eine bauliche Nutzung veräußert werden soll.

Es gab in der Bauverwaltung mehrere Gespräche mit Kaufinteressenten, um die Bebaubarkeit des Grundstücks auszuloten. Dabei wurde grundsätzlich davon ausgegangen, dass das Grundstück nach § 34 BauGB bebaubar ist. Den Interessenten wurden folgende städtebaulichen Vorgaben genannt: Straßenbegleitende Bebauung entsprechend der umgebenden Bebauung (maximal 6 Geschosse). Betonung der Ecke Erzbergerstraße / Virchowstraße als Blickpunkt am Ende der Otto-von-Guericke-Straße.

Zufahrt von der Virchowstraße auf der westlichen Grundstücksgrenze, um langfristig die Erschließung der innenliegenden Grundstücke (BIMA) zu gewährleisten (Freihalten der Trasse für eine künftige private Erschließungsstraße).

Eine Unterlagerung durch einen Markt bis 800 m<sup>2</sup> ist im Zusammenhang mit einem überzeugenden Gesamtkonzept denkbar. Aufgrund der Abweichung vom Märktekonzept (Zentrumsbereich endet östlich der Erzbergerstraße) müsste hierfür ein politische Beschluss gefasst werden.

### **Das Bebauungskonzept**

Aufgrund dieser Vorgaben hat das Architekturbüro Ullrich Architekten aus Heidelberg für das Grundstück die beiliegende Bebauungskonzeption entwickelt. Ein sechsgeschossiges, straßenbegleitendes Gebäude wird auf der Ecke durch einen 12-geschossigen Turm betont, der in der Blickachse der Otto-von-Guericke-Straße steht. In dem Gebäude soll betreutes Altenwohnen, studentisches Wohnen, Büros, Arztpraxen, Dienstleister, eine Drogerie sowie ein Markt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche untergebracht werden. Ein großzügiger Durchgang auf Höhe der Fußgängerquerung schafft eine fußläufige Anbindung in Richtung Max-Otten-Straße und Breiter Weg.

Die erforderlichen Stellplätze sind hinter dem Gebäude ebenerdig und z.T. in einer 2-geschossigen Parkpalette untergebracht. Die Zufahrt erfolgt über die Virchowstraße.

### **Das Magdeburger Märktekonzept**

Das Magdeburger Märktekonzept weist zentrale Versorgungsbereiche unterschiedlicher Kategorien aus, in denen der zentrenrelevante Einzelhandel konzentriert werden soll, um eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Außerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche soll die Zulassung von zentrenrelevantem Einzelhandel restriktiv gehandhabt werden, um die bestehenden Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereiche nicht zu gefährden.

Die Magdeburger Innenstadt ist im Märktekonzept als zentraler Versorgungsbereich mit gesamtstädtischer und überörtlicher Funktion ausgewiesen. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt reicht bis an die Ostseite der Erzbergerstraße heran (s. Anlage).

Das Grundstück Erzbergerstraße 8/9 liegt westlich der Erzbergerstraße und damit außerhalb des Stadtzentrums, so dass nach dem Magdeburger Märktekonzept ein SB-Markt (auch unter 800 qm Verkaufsfläche) nicht zugelassen werden soll.

**Planungsrechtliche Zulässigkeit**

Für das Vorhaben wurde eine Bauvoranfrage eingereicht. Das beantragte Vorhaben ist nach § 34 BauGB zulässig. Der SB-Markt dient der verbrauchernahen Versorgung und kann nicht auf Grundlage des § 34(3) BauGB abgelehnt werden, da von einem Markt dieser Größe keine schädliche Auswirkung auf den benachbarten zentralen Versorgungsbereich (hier: Stadtzentrum) ausgeht.

Ein einfacher Bebauungsplan gem. §9(2a) BauGB zur Steuerung von zentrenrelevantem Einzelhandel soll nicht aufgestellt werden. Die Verwaltung schlägt vor, den beantragten zentrenrelevanten Einzelhandel an dieser Stelle zuzulassen, da das vorgelegte Gesamtkonzept städtebaulich überzeugt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verwaltung aus Sicht des Märktekonzeptes die Ansiedlung eines SB-Marktes im Bereich Breiter Weg / Nordabschnitt präferieren würde, allerdings hat sich in diesem Bereich aufgrund der Erschließungs- und Stellplatzsituation bisher kein Marktbetreiber angesiedelt.

**Anlagen:**

DS0334/08\_Anlage\_1\_Investorenkonzept Neubebauung Erzbergerstraße 8 / 9  
DS0334/08\_Anlage\_2\_Abgrenzung Innenstadt gem. Märktekonzept (DS0553/07)