Landeshauptstadt Magdeburg
Änderungsantrag

Zum Verhandlungsgegenstand	Datum
DS0532/09	22.04.2010

DS0532/09/3 öffentlich

Absender
Der Oberbürgermeister

Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Energie	11.05.2010
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	20.05.2010
Stadtrat	27.05.2010

Kurztitel
Öffentliche Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 334-1.2 "Einzelhandelsstandort Bergstraße"

Der Stadtrat möge beschließen:

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 334-1.2 „Einzelhandelsstandort Bergstraße“ ist wie folgt zu ändern:

-Verschiebung des Baukörpers nach Osten
-Verschiebung der Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz nach Norden
-Anlage einer behindertengerechte Fußgängeranbindung

Begründung:

Die Drucksache 0532/09 (öffentliche Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 334-1.2 „Einzelhandelsstandort Bergstraße“) wurde bereits behandelt. Am 09.03.2010 stand sie auf der Tagesordnung des Ausschusses für Umwelt und Energie (nicht zur Beschlussfassung empfohlen). Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr hat die Drucksache am 11.03.2010 beraten und sie mit einem Änderungsantrag zur Beschlussfassung empfohlen. Am 25.03.2010 wurden die Drucksache 0532/09 sowie zwei Änderungsanträge (DS0532/09/1 und DS0532/09/2) im Stadtrat behandelt und im Ergebnis in die Ausschüsse zurückverwiesen.

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 334-1.2 „Einzelhandelsstandort Bergstraße“ einschließlich der Begründung (Teil 1 und 2) wurden unter anderem im Hinblick auf die vorliegenden Änderungsanträge überarbeitet.

Die geänderten Unterlagen sind Bestandteil des Änderungsantrages DS0532/09/3 (Anlagen 1-3). Sie ersetzen für die erneute Behandlung und Beschlussfassung die Anlagen der DS0532/09.

Verschiebung des Baukörpers nach Osten
Diese Änderung wurde aufgrund der Nutzungsabläufe (Belieferung) erforderlich. Außerdem rückt das Gebäude damit aus dem Bereich der nördlich vorhandenen Grenzbebauung. Es wird damit möglichen Schäden an den Bestandsgebäuden vorgebeugt. Der Immissionsschutz (Freiflächen der Nachbarbebauung) wird durch eine Verlängerung der Grenzmauer gewährleistet.

Verschiebung der Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz nach Norden
Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wurde eine verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung des Verbrauchermarktes (Kundenparkplatz) an die Bergstraße vorgenommen. Der Gutachter ermittelte anhand von Prognosewerten bei einer Erweiterung der Fahrbahnmarkierung in der Bergstraße (Abgrenzung einer Linksabbiegespur) eine hohe Verkehrsqualität für den Knoten Halberstädter Straße / Bergstraße.
Der Änderungsantrag DS0532/09/1 fordert unter Punkt 1 eine nochmalige Untersuchung der Zufahrt über die Bergstraße.
Der Vorhabenträger konnte das ursprünglich nicht zur Verfügung stehende Flurstück 2131 (Flur 354) erwerben. Damit ist eine Verschiebung der Anbindung des Kundenparkplatzes in nördliche Richtung um ca. 20 m möglich. Durch den größeren Abstand zum Knotenpunkt wird die durch den Gutachter attestierte (verträgliche) Situation verbessert.
Die Änderung der Zufahrt bedingt eine Überarbeitung der Anordnung der Stellplätze. Dadurch wird die Wegnahme eines Walnussbaumes erforderlich. Anhand einer Ortsbesichtigung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde eine bereits vorliegende Schädigung des Baumes ermittelt. Durch Baumaßnahmen im Wurzelbereich wäre eine weitere Schädigung zu erwarten. Der Fällung könnte deshalb seitens der Behörde unter der Voraussetzung einer Ersatzpflanzung von zwei Nussbäumen im Geltungsbereich der Planung zugestimmt werden. Die Flächen stehen im Geltungsbereich zur Verfügung.

Anlage einer behindertengerechte Fußgängeranbindung
Der Änderungsantrag DS0532/9/2 beinhaltet die Prüfung der barrierefreien Gestaltung des örtlichen MVB-Haltepunktes bzw. die Kostenübernahme für eine solche Maßnahme. Die MVB beabsichtigt die Straßenbahnwendeschleife umzugestalten. Bestandteil der Entwurfsplanung, die der Vorbereitung des notwendigen Planfeststellungsverfahrens dient, ist auch eine barrierefreie Haltestelle südlich des Verbrauchermarktes. Der Zeitpunkt der Realisierung ist aus derzeitiger Sicht nicht vor 2014 anzusetzen.
Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Durchführungsvertrag. Mit diesem städtebaulichen Vertrag werden Fristen sowie die Übernahme von Erschließungskosten oder anderer Leistungen durch den Vorhabenträger geregelt. Dieser Vertrag basiert auf § 11 BauGB. Gemäß § 11 Abs. 2 BauGB müssen vereinbarte Leistungen angemessen sein. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf Gegenleistung hätte. Die Leistung und Gegenleistung müssen in einem sachlichen Zusammenhang zueinander stehen. Die Herstellung einer barrierefreien Haltestelle steht nicht im Zusammenhang mit der Realisierung des Verbrauchermarktes, so dass eine Kostenübernahme nicht eingefordert werden kann.
Im Rahmen des laufenden Planverfahrens wird jedoch ein behindertengerechter Zugang von Süden auf das Gelände des Verbrauchermarktes vorgesehen.

Ergänzende Anmerkungen, u. a. zu Fragen, die im Rahmen der Diskussion des Entwurfes gestellt wurden,:

Verkaufsfläche

Gegenüber der im Einleitungsbeschluss angegebenen Zielstellung haben sich im Entwurf Änderungen ergeben. Die tatsächliche Verkaufsfläche liegt bei 850 m² (vorher 800 m²). Auf den Getränkemarkt wird verzichtet, ebenso auf einen Backshop mit Cafe. Die Anzahl der Stellplätze beträgt 110 (vorher 160 Parkplätze).

Ersatz- und Ausgleich
Der nach dem „Magdeburger Modell“ ermittelte Eingriff in Natur und Landschaft muss teilweise extern ausgeglichen werden. Bisher wurde dabei von einer anteiligen Umsetzung von Maßnahmen auf der Pilotfläche Salbker See I ausgegangen. Mit dem Änderungsantrag DS0532/09/2 Punkt 2 wurde die Forderung erhoben, die Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld des Vorhabens bzw. im Stadtteil Sudenburg vorzunehmen.
Die Einordnung im genannten Gebiet erfordert die Prüfung verschiedener Flächen hinsichtlich ihrer Eignung und verwaltungsinterne Abstimmungen. Die entsprechende Zuordnungsfestsetzung kann nicht kurzfristig erarbeitet werden. Sie liegt bis zum Satzungsbeschluss vor.

Magdeburger Märktekonzept
Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadteilzentrum Sudenburg ist nicht parzellenscharf. Es handelt sich um eine schematische Darstellung. Den Abschluss des Stadteilzentrums Sudenburg, der eine entsprechende Magnetwirkung ausüben soll, bildet der Bereich um die Straßenbahnendschleife, zu dem auch der Standort Bergstraße gehört.

Umfeld
Bei dem Discountmarkt wird es sich nicht um ein Mietobjekt handeln. Die Immobilie geht in das Eigentum der den Markt betreibenden Einzelhandelskette über. Der künftige Betreiber beabsichtigt auch eine Aufwertung des Umfeldes vorzunehmen (Neugestaltung der öffentlichen Grünfläche an der Halberstädter Straße, Sanierung des Fußweges auf der Westseite der Bergstraße im Bereich des Vorhabens).

Anfrage zu Urteilen des Bundesverwaltungsgerichtes (F0042/10)
Die Urteile stehen nicht im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren. Es wurde eine eigenständige Stellungnahme zu der Anfrage durch Fachbereich 62 erstellt (S0083/10).

Dr. Trümper

Anlage:
DS0532/09/3 Anlage 1 Lageplan
DS0532/09/3 Anlage 2 Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan
DS0532/09/3 Anlage 3 Begründung