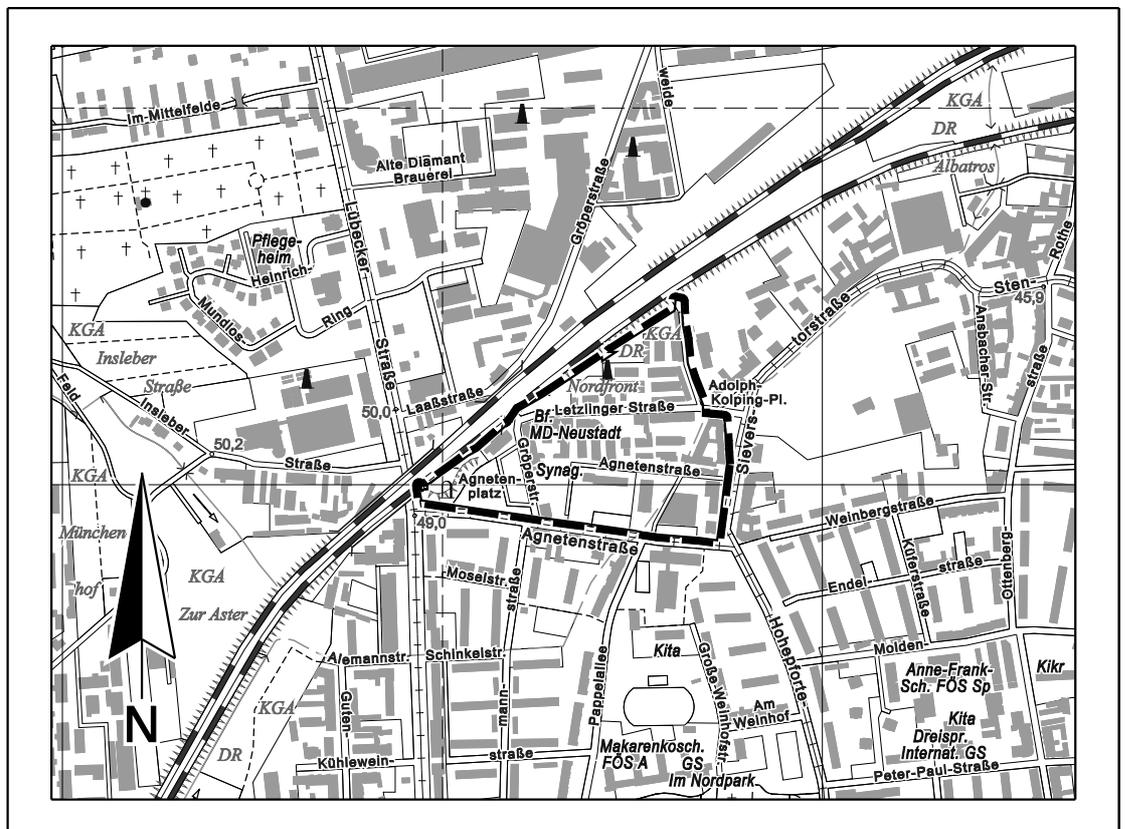




Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 174-3

AGNETENSTRASSE

Stand: Dezember 2013



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 12/2013

Zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit wurde 18.05.11 eine Bürgerversammlung durchgeführt. Im Rahmen dieser Veranstaltung gingen die nachfolgend aufgeführten abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein:

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Grundstücksbesitzer Agnetenstraße 24	Der Zugang zum Gebäude mit mehreren gesundheitlichen Einrichtungen erfolgt von Westen. Dieser Zugang muss als öffentlicher Weg bestehen bleiben.	Derzeit besteht hier ein öffentlicher Weg. Im Rahmen von Grundstücksgeschäften der Landeshauptstadt Magdeburg war eine Beibehaltung dieser Verbindung zwischen Agnetenstraße und nördlicher Parallelstraße nur als Wegerecht (Sicherung über Grundbucheintrag) vorgesehen. Im Vorentwurf war deshalb keine öffentliche Verkehrsfläche mehr enthalten. Die Beibehaltung des Weges als öffentlicher Weg ist jetzt Bestandteil des Planentwurfs, da die öffentliche Wegebeziehung und die Sicherung des Leitungsbestandes hier über diese Festsetzung am besten gesichert sind. Es findet hier eine tatsächlich öffentliche Nutzung statt, dieser öffentliche Bedarf reduziert sich durch die Planaufstellung nicht, sondern wird durch die geplante Aufwertung und weitere Bebauung des Nahversorgungszentrums noch erhöht.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
2	Gewerberaum-mieterin Agnetenstraße 24b (Arztpraxis)	Es wird die Beibehaltung des Umfeldes mit der derzeitigen öffentlichen Grünfläche gefordert, um das gute Arbeitsumfeld zu sichern. Auch die öffentliche Zuwegung von Süden muss bestehen bleiben, die Zugänge zum Gebäude von Norden sind nur Nebeneingänge. Für die neue Verkaufseinrichtung sollte das Grundstück des abgerissenen Achtgeschossers genutzt werden, nicht Grünfläche oder Parkplatz. Dort könnte auch ein Parkdeck errichtet werden.	Die Planung wurde gegenüber dem Vorentwurf überarbeitet. Die südliche Zuwegung, derzeit öffentlicher Weg, ist dem Wohngebiet WA1 planerisch zugeordnet und gewährleistet somit eine gesicherte Erschließung des Gebäudes auch von Süden. Außerdem wurde nach Prüfung des Gehölzbestands ein Großbaum zur Erhaltung festgesetzt sowie eine Pflanzgebotsfläche in 5 bis 8 m Breite auf der Südseite des Gebäudes Agnetenstraße 24a-c festgesetzt. Damit wird ein Kompromiss zwischen Schutz des Wohnumfeldes und der Sicherung ausreichender Flächen für die Erweiterung des Nahversorgungsbereichs geschaffen. Parkplätze müssen entsprechend des Bedarfs von Neubebauung und –nutzung errichtet werden.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
3	Anwohnerin Agnetenstraße 24b	Es wird die Beibehaltung des Umfeldes mit der derzeitigen öffentlichen Grünfläche gefordert, da sonst eine nicht zumutbare Verschlechterung des Wohnumfeldes eintreten würde. Auch die Schlafräume liegen auf der Südseite.	Nach Prüfung des Gehölzbestands wurde ein Großbaum zur Erhaltung festgesetzt sowie eine Pflanzgebotsfläche in 5 bis 8 m Breite auf der Südseite des Gebäudes Agnetenstraße 24a-c in die Planung aufgenommen. Damit wird ein Kompromiss zwischen Schutz des Wohnumfeldes und der Sicherung ausreichender Flächen für die Erweiterung des Nahversorgungsbereichs geschaffen.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

4	Anwohner Agnetenstraße 12	Eine dreigeschossige Bebauung auf der Nordseite der Agnetenstraße ist städtebaulich nicht sinnvoll und auch nicht zumutbar.	Das Gebäude Agnetenstraße 12, in welchem der Bürger wohnt, wurde Anfang der 90er Jahre auf der Südseite der Agnetenstraße errichtet und hat 6 Geschosse. Die gesamte Südseite der Agnetenstraße ist 4-bis 6-geschossig bebaut. Auch im Umfeld dominiert drei- bis 5 geschossige Bebauung. Insofern ist eine mehrgeschossige Bebauung auch auf der Nordseite der Agnetenstraße städtebaulich sinnvoll und begründet. Mit der geplanten Festsetzung einer Mindest- und Höchstgebäudehöhe von 55 bis 60 m Höhe über NHN ergeben sich in Bezug zur Straßengeländehöhe (ca. 47,5 m) mögliche Gebäudehöhen zwischen ca. 7,5 und 12,5 m, dass wären bei gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss 2 bis 4 Geschosse für die Neubebauung. Die Neubebauung ist außerdem von der Straße um 8 m zurückgesetzt und eine Pflanzgebotsfläche ist vor dem Gebäude auf 5 m Breite festgesetzt. Somit wird eine Baumreihe zwischen Neubebauung und Straße für eine optische Aufwertung sorgen. Gegenüber vom Gebäude Agnetenstraße 12 ist gemäß geplanter Festsetzungen des Entwurfs zum B-Plan keine Bebauung zulässig, hier befindet sich keine überbaubare Grundstücksfläche, sondern lediglich eine Stellplatzanlage hinter der hier ebenfalls festgesetzten Pflanzgebotsfläche.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
5	Bürger 1, Anwohner Alte Neustadt	Der Wegfall des öffentlichen Parkplatzes ist nicht verständlich, da bereits jetzt Parkplätze fehlen.	Der Stellplatzbedarf resultiert vorrangig aus der Tatsache, dass diverse gewerbliche Nutzungen und auch Wohngebäude im unmittelbaren Umfeld keine ausreichenden eigenen Stellplätze nachweisen können. Z.B. für das Gebäude Agnetenstraße 24a-c gibt es keine privaten Stellplätze. Der derzeit öffentliche Parkplatz wird außerdem durch Pendler genutzt, deshalb soll auch ein Park-and-Ride-Parkplatz neu errichtet werden. Der durch die Öffentlichkeit vorzuhaltende Parkraum wird in der Agnetenstraße durch mögliches straßenbegleitendes Parken abgedeckt. Im B-Plan-Entwurf ist deshalb eine Verbreiterung der Straße nach Norden um 1 Meter festgesetzt, um die derzeit durch das Gehwegparken bestehende Behinderung auf der Seitenbahn zu verhindern, die diesbezügliche Situation also zu verbessern. Der derzeitige Parkplatz und die anschließende Grünfläche sollen hingegen nicht bestehen bleiben, sondern der Arrondierung des Nahversorgungsbereichs dienen und so auch langfristig die verbrauchernahe Versorgung für die Bewohner des Stadtteils Alte Neustadt sichern.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

6	Bürger 2, Anwohner Alte Neustadt	Die geplante bauliche Verdichtung wird begrüßt, es sollte nicht nur ein Höchstmaß, sondern auch ein Mindestmaß für die Geschosshöhe festgesetzt werden. Es wird angeregt, die Baugrenze an der Agnetenstraße nach Norden zurückzusetzen, so dass eine Baumreihe zwischen Straße und zukünftiger Bebauung ermöglicht wird. Die Schrote sollte freigelegt werden.	Im Planentwurf wurde auch ein Mindestmaß mit ca. 7,5 m, also für eine Bebauung mit etwa zwei Geschossen, festgesetzt. Auch die Anregung zur Planung einer Baumreihe entlang der nördlichen Agnetenstraße wurde aufgegriffen, im Entwurf zum B-Plan ist eine 5 breite Pflanzgebietsfläche festgesetzt. Für die Freilegung der Schrote schafft der B-Plan grundsätzlich die Voraussetzungen durch Festsetzung von öffentlicher Grünfläche bzw. nicht überbaubarer Grundstücksfläche. Die Freilegung selbst regelt nicht die Bauleitplanung.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
---	----------------------------------	---	---	---------------------------------

Im Nachgang zur Bürgerversammlung ging am 22.08.11 im Namen eines Grundstücksbesitzers aus dem Plangebiet eine Stellungnahme mit Unterschriftensammlung von insgesamt 1650 Unterschriften ein. Von den Bürgern, welche hier gegen den Entfall von Grünfläche und Parkplatz ihre Unterschrift leisteten, gaben 1481 ihre Adresse an. Somit konnte ausgewertet werden, dass 655 dieser Bürgerinnen und Bürger in der Alten Neustadt wohnen, 113 in der Neuen Neustadt und 69 haben einen Wohnsitz außerhalb der Landeshauptstadt Magdeburg. Die übrigen Personen wohnen im sonstigen Stadtgebiet.

Eine weitere Unterschriftensammlung mit dem Ziel des Erhalts von Grünfläche und Parkplatz ging am 08.11.11 ein. Hier sind 366 Unterschriften abgegeben worden. Von den Unterzeichnern wohnen 30 Bürgerinnen und Bürger im Stadtteil Alte Neustadt, 29 im Stadtteil Neue Neustadt und 28 in Ortschaften außerhalb Magdeburgs, die übrigen Personen im sonstigen Stadtgebiet.

Beide Unterschriftensammlungen sind aufgrund der inhaltlich identischen Stellungnahme nachfolgend unter der laufenden Nummer 7 im Abwägungskatalog aufgeführt:

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
7	<p>Die derzeitige öffentliche Grünfläche stellt eine seit mehr als 50 Jahren bestehende, erhaltenswerte Fläche mit gewachsenem Baumbestand dar und soll erhalten werden. Sie dient wesentlich der Aufwertung des umliegenden Wohnungsbestands.</p> <p>In den beiden Gebäuden Agnetenstraße 24 und 24 a-c befinden sich mehrere Gesundheitseinrichtungen (4 Arztpraxen mit 5 Ärzten, Physiotherapie, Logopädie, Apotheke). Durch den Verkauf der Grundstücksflächen werden die vorhandenen Durchwegungen gefährdet. Diese sind jedoch für die ansässigen Einrichtungen von existentieller Bedeutung. Benutzer sind neben den Anwohnern viele Patienten, auch ältere und kranke sowie mobilitätseingeschränkte Bürger, ebenso Kranken- und Behindertenfahrzeuge sowie Taxen. Die (Neben-)Eingänge des Hauses 24a-c zur nördlichen Stichstraße sind eng und z.B. für Krankentransporte nicht geeignet. Der Weg westlich des Apothekengebäudes ist außerdem als Feuerwehr- und Anlieferzufahrt erforderlich.</p> <p>Da die Nutzer der Gesundheitseinrichtungen nicht nur aus dem unmittelbaren Umfeld, sondern aus dem sonstigen Stadtgebiet kommen, ist auch der öffentliche Parkplatz weiter erforderlich. Bereits jetzt reichen diese Parkplätze oft nicht aus.</p> <p>Mit der Unterschriftensammlung wird dokumentiert, dass die vorgestellte Planung nicht akzeptiert wird. Ein Stadtteilzentrum kann errichtet werden, jedoch sollen Parkplatz und Grünfläche in die Planung integriert werden.</p>	<p>Mit der Änderung der Festsetzungen gegenüber dem Vorentwurf wurde ein Kompromiss zwischen den Wünschen der Bürgerinnen und Bürger und dem Erfordernis einer ausreichend großen Baufläche für die Erweiterung des Nahversorgungsbereichs hergestellt.</p> <p>Gesichert wurde die öffentliche Erschließung durch Festsetzung eines weiterhin öffentlichen Weges westlich des Apothekengebäudes und durch Zuordnung der südlichen Zuwegung zum Gebäude Agnetenstraße 24 a zum Baugebiet WA1. Teilweise gefolgt wird der Anregung hinsichtlich des Erhalts der Grünfläche insofern, als eine Pflanzgebotsfläche eine neue Begrünung auf 5 bis 8 m Breite vor der Südseite des WA1-Gebietes festgesetzt wurde. Außerdem wurde hier ein bestehender Großbaum zur Erhaltung festgesetzt.</p> <p>Auch die weiter südlich geplante Stellplatzfläche muss begrünt werden, je 6 Stellplätze ist ein großkroniger Baum neu zu pflanzen und zu erhalten.</p> <p>Weiterhin wurde entlang der Nordseite der Agnetenstraße eine durchgängig 5 m breite Pflanzgebotsfläche festgesetzt, um hier eine Baumreihe mit Unterpflanzung anlegen zu können.</p> <p>Bei Erhalt von Grünfläche und Parkplatz wäre die verfügbare Fläche zu klein, um das Nahversorgungszentrum angemessen ausbauen zu können. Die Planungsziele des Bebauungsplanes ließen sich nicht realisieren.</p> <p>Dem Belange zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung wird insofern ein höheres Gewicht eingeräumt als dem Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Situation mit öffentlichen Parkplätzen und öffentlicher Grünfläche.</p>	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Schriftliche Stellungnahmen zum Bebauungsplan gab außerdem die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg ab mit Datum vom 15.05.12 und 16.10.12 wie folgt:

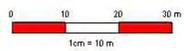
In der Anlage zum Abwägungskatalog ist die beabsichtigte Planung der EDEKA dargestellt sowie ein Luftbild, Bestand 2013.

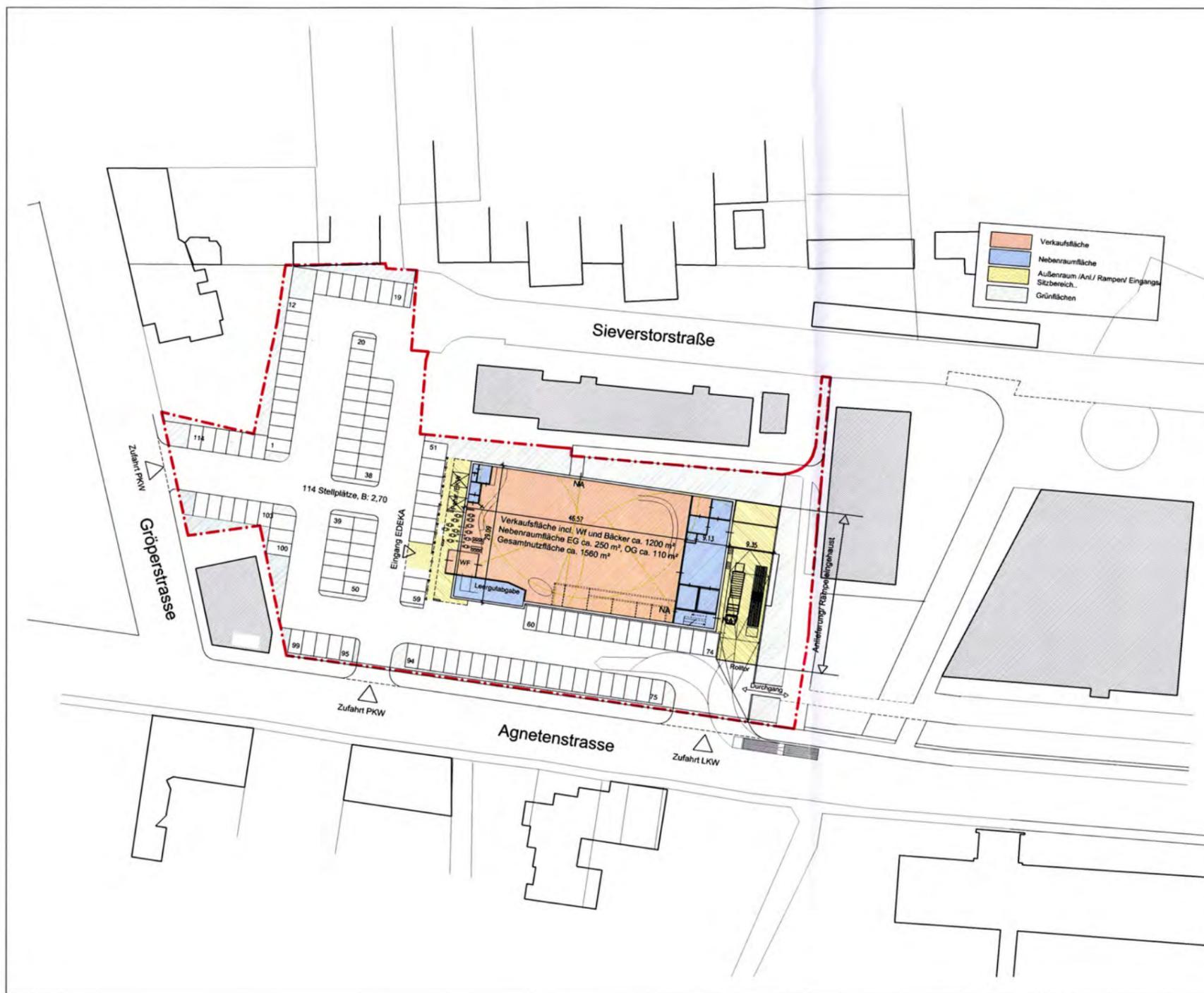
Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
8	<p>Es wird mitgeteilt, dass die Planungen der Wobau für die Ergänzung des Nahversorgungszentrums grundlegend geändert wurden. Dies ist zu begründen in gescheiterten Grundstücksverhandlungen zum Erwerb des Eckgrundstücks Gröperstraße/Agnetenstraße. Vor allem aber würden die Aufwendungen für ein Wohn- und Geschäftshaus die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Wobau übersteigen. Es ist deshalb ausschließlich der Neubau eines EDEKA-Marktes auf der derzeitigen Brachfläche und den angrenzenden städtischen Grundstücken geplant. Dazu wird die Wobau das eigene Grundstück sowie die vormals städtischen Grundstücke an EDEKA veräußern.</p>	<p>Aus städtebaulicher Sicht wird keine Bebauung ausschließlich mit einem SB-Markt-Gebäude befürwortet. Auch wenn derzeit die Nordseite der Agnetenstraße mit niedrigen Gebäuden bebaut ist, stellt dies kein Planungsziel für die weitere städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung dar. Die gesamte Alte Neustadt ist ein mehrgeschossig bebautes Stadtgebiet. Auch entlang der Südseite der Agnetenstraße bestehen vier- bis sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser. Eine Ergänzung des Nahversorgungsbereichs nur durch SB-Markt und Stellplätze genügt nicht dem Anspruch einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Auch die Prüfung der berührten öffentlichen Belange steht einer solchen Bebauung entgegen, müsste doch für diese Neubebauung die derzeitige öffentliche Grünfläche und der derzeitige öffentliche Parkplatz aufgegeben werden. Die vorgeschlagene Abwägung der Bürgerstellungen gegen den Entfall von Parkplatz und Grünfläche gemäß laufender Nummern 2, 3, 4, 5 und 7 des Abwägungskataloges ist nur haltbar unter der Zielplanung einer städtebaulich-architektonisch wie nutzungsseitigen Aufwertung des Standortes als langfristig attraktives Nahversorgungszentrum für die gesamte Alte Neustadt. Mit einer Bebauung „nur“ eines SB-Marktes und zugehöriger großflächiger Stellplatzanlage würde zwar auch eine Verbesserung der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs erzielt, allerdings fehlt die beabsichtigte Multifunktionalität des Zentrums, z.B. Räumlichkeiten für weitere Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie, welche insgesamt eine Aufenthaltsqualität als Ersatz für die vormals öffentliche Grünfläche bieten. Gerade dies fehlt jedoch in der Alten Neustadt aktuell. Auch stadtgestalterisch würde keine Aufwertung erfolgen, jedoch die öffentliche Grünfläche und die öffentlichen Stellplätze entfallen. Dies ist unter Wichtung der berührten Belange und unter Beachtung der Zielstellung der Planung nicht angemessen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

Anlage



M 1 : 1000





Index	Änderung	Datum	Name
1	Lageplan	12.12.12	ko

Vorabzug - Planung vorbehaltlich der Zustimmung der Geschäftsführung

Planung :

Projekt :  Prange
Agnetenstrasse, 39106 Magdeburg

Bauherr : EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH
Wittelsbacherallee 61 32427 Minden

Architekt : Planungsgruppe MIHA
EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH
Wittelsbacherallee 61 32427 Minden

Hochbau
EDEKA-MIHA
Immobilien-Service GmbH

Planinhalt: Lageplan / GR



Blatt-Nr. : 1 Maßstab: 1:500 Index: 1

Planung Hochbau : kohrs Datum : 12.12.12

Planung Ladenbau : Datum : Der Bauherr Der Architekt

Ladenbau
EDEKA-Markt
Minden-Hannover GmbH

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden. § 1 des Urheberrechtsgesetzes