

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0070/18	Datum 21.02.2018
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	10.04.2018	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	22.05.2018	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	07.06.2018	öffentlich	Beratung
Stadtrat	14.06.2018	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 31, Amt 63, Amt 66, FB 23, FB 62, III	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Weiterführung Verfahren und Zwischenabwägung zum Bebauungsplan Nr. 174-3 "Agnetenstraße"

Beschlussvorschlag:

- Die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 174-3 „Agnetenstraße“ in der Stellungnahme eines Grundstückseigentümers vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 7 und § 3 Abs. 2 BauGB mit folgendem Ergebnis geprüft:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr beschließt vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung des Stadtrates über die vorgebrachte Stellungnahme:

- Stellungnahme des Grundstückseigentümers vom 27.10.2017:

Beiliegend übergeben wir die Interessensbekundung von Rewe wie folgt:

Mietfläche: mindestens 2.350 qm

Verkaufsfläche: mindestens 1.800 qm

Parkplätze: mindestens 80

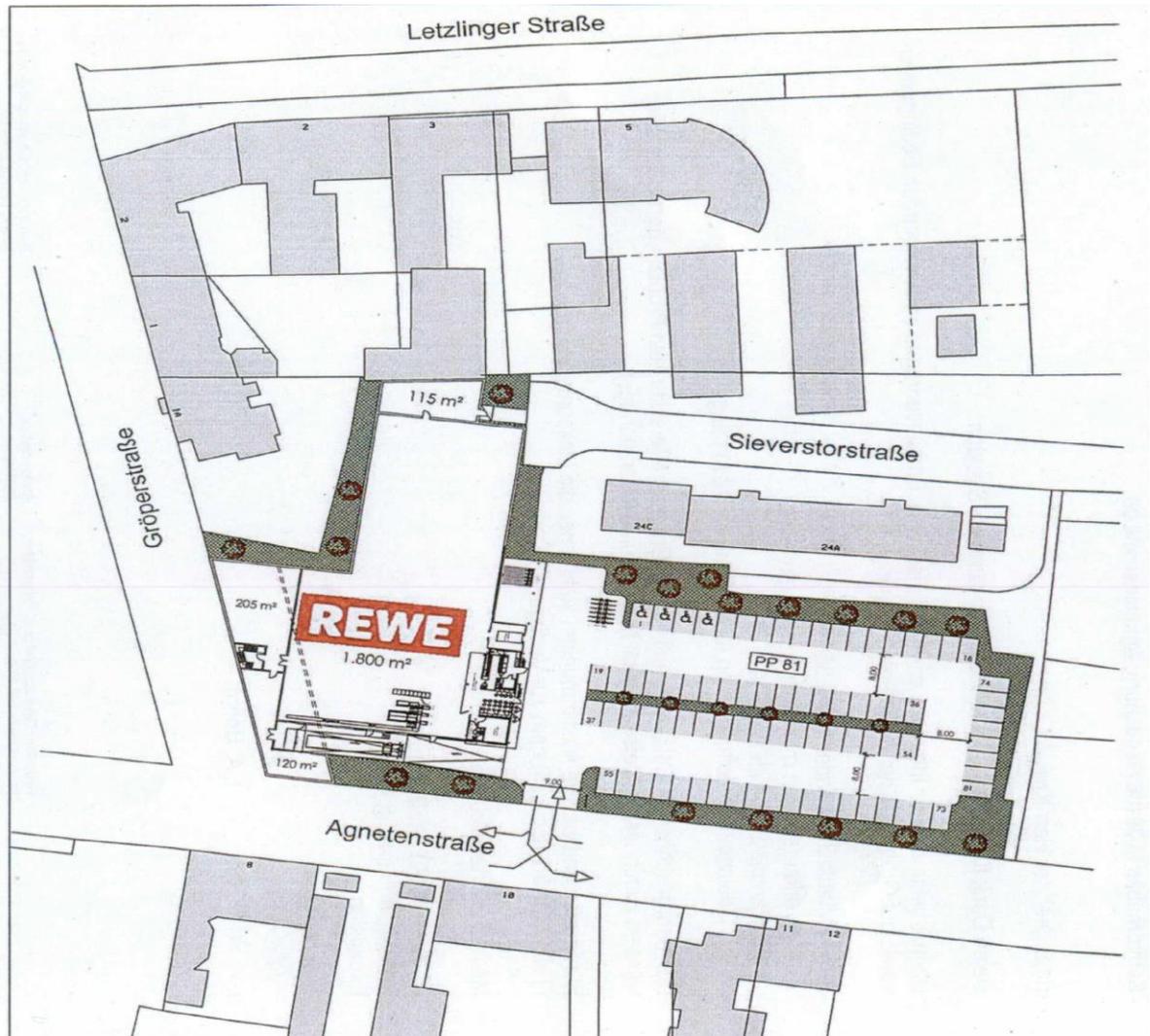
Gesicherte Anliefersituation für LKW mit ca. 18 m Länge

Die mehrgeschossige Bebauung entlang der Gröperstraße sollte kein Problem darstellen.

Hier wäre es zumindest teilweise möglich Nebenräume unterzubringen.

Wir beabsichtigen mit Rewe einen Erbbaurechtsvertrag abzuschließen, sodass künftig Rewe als Planer und Bauherr Ihnen gegenüber auftreten wird.

Ich bitte Sie die beiliegende Planung als unseren Änderungswunsch in die Bauleitplanung einzuarbeiten.



Schreiben vom 12.02.2018:

Wie sie beiliegenden Schreiben entnehmen können, haben die Untersuchungen des Architekten keine Änderungen gegenüber dem Ihnen bekannten Bebauungsvorschlag ergeben. Die Stellung des Baukörpers ist auf Grund des unregelmäßig geschnittenen Grundstücks anders nicht möglich.

Insofern bitten wir, die Ihnen bekannte Planung vom 27.10.2017 als Änderungswunsch in die Bauleitplanung einzuarbeiten.

Bauvorhaben REWE Markt in 39106 Magdeburg, Agnetenstraße/ Gröperstraße

Wir nehmen Bezug auf den gemeinsamen Abstimmungstermin am 10.01.2018 im Stadtplanungsamt.

Wie besprochen wurden durch den Architekten verschiedene Varianten der Baukörperanordnung geprüft. Eine abschließende Planung können wir Ihnen leider noch nicht übersenden, da unsere Bauabteilung in Abstimmung mit dem Architekten noch eine für alle Seiten tragbare Variante hinsichtlich Eckbebauung und Ansicht Bahnhofseite sucht. Es hat sich aber definitiv herausgestellt, dass der Baukörper wie bisher geplant an der Ecke Agnetenstraße/ Gröperstraße angeordnet werden muss.

Für die weitere angedachte Variante konnte keine machbare Lösung gefunden werden. Die Auswirkungen auf die darstellbare Gesamtfläche/ Verkaufsfläche und die Parkplatzanzahl wären zu gravierend.

Wir bitten Sie daher, die Änderung des B-Planes mit der Stadt in die Wege zu leiten. Die Details zur Anlieferung, Eingängen und möglichen Shopflächen können wir im Verfahren

klären.

b) Abwägung:

Der Grundstückseigentümer/ Investor ist im Besitz bzw. in der Verfügungsberechtigung der wesentlichen Flächen für die geplante Ergänzung und Bebauung des Nahversorgungsbereichs an der Agnetenstraße (s. Anlage 1).

Die Errichtung eines REWE-Lebensmittelmarktes in der geplanten Größe wird hinsichtlich der Art der Nutzung städtebaulich positiv bewertet, da es sich um einen gemäß „Magdeburger Märktekonzept“ ausgewiesenen Nahversorgungsbereich handelt und somit der Belang der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung positiv berücksichtigt wird. Der Investor/Grundstückseigentümer beabsichtigt bereits seit 2015, die betreffenden Grundstücksflächen für eine Einzelhandelsbebauung zu entwickeln. Dazu fanden verschiedene Gespräche statt im Sinne einer Kompromissfindung zwischen Verwaltung (Berücksichtigung der öffentlichen Belange und der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung) und Investor (Berücksichtigung der privaten und wirtschaftlichen Belange). Im Ergebnis der Abwägung dieser Belange kann die mit Schreiben vom 27.10.17 und 12.02.18 beantragte bauliche Lösung nicht befürwortet werden.

Das Vorhaben wird der städtebaulichen Bedeutung des Baufeldes im Eckbereich von Agnetenstraße und Gröperstraße sowie in unmittelbarer Nachbarschaft von Neustädter Bahnhof und Busbahnhof des Marego-Verkehrsverbundes nicht gerecht. Zur Gröperstraße hin bzw. zu den bedeutenden Umsteigepunkten des öffentlichen Nah- und Fernverkehrs hin ist keine Zugänglichkeit des Marktes vorgesehen. Der Eingang liegt auf der Ostseite zum geplanten Parkplatz. Die durch die vorhandene Grundstückssituation bedingte Anordnung des SB-Marktes erzeugt zur Gröperstraße hin eine klassische Gebäuderückseite. Die im Sinne der vorgenannten Kompromissfindung seitens des Investors angebotene mehrgeschossige Bebauung (max. 3 Geschosse) an der Gröperstraße wird vorrangig für Nebennutzungen des SB-Marktes geplant und stellt hinsichtlich Gestalt, Baumasse und Gebäudehöhe keine Arrondierung zur vorhandenen Eckbebauung Gröperstraße/ Letzlinger Straße bzw. zur gegenüberliegenden Bebauung an der Agnetenstraße dar.

Die erforderliche Stellplatzanzahl für den REWE-Markt bedingt den vollständigen Entfall des Gehölzbestands südlich des Gebäudes Agentenstraße 24a bis 24c, so dass die hier gelegenen Wohnungen (Balkonseite) eine deutliche Verschlechterung der Wohnqualität hinnehmen müssten. Der im Entwurf des B-Planes von Dezember 2013 zum Erhalt festgesetzte Baum (Forderung der unteren Naturschutzbehörde) kann nicht erhalten werden, auch die zur Abschirmung in diesem Entwurf vorgesehene Pflanzfläche fällt mit der beantragten Bebauung geringer aus (s. Anlage 2).

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Grundstückseigentümer von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
3. Das Verfahren wird nachfolgend mit der Erstellung eines 2. Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 174-3 „Agnetenstraße“ weiter geführt.
4. Auf die Planung eines Park-und-Ride-Parkplatzes im Geltungsbereich des B-Planes wird mit dem zu erstellenden 2. Entwurf verzichtet.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	X	ja		nein
Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
		ja, Nr.		X		nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt					
	JA		NEIN			

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

--

Buchwert in €:

--

Datum Inbetriebnahme:

--

Anlage neu

JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt/Fachbereich 61	Sachbearbeiter Frau Heinicke, Tel. Nr.: 540 5322	Unterschrift AL / FBL Frau Grosche
---	--	---------------------------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) VI	Unterschrift Herr Dr. Scheidemann
--	-----------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	16.08.2018
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 04.09.14 (DS 0521/13, Beschluss-Nr. 061-003(VI)14) beschlossen, mit gleichem Datum beschloss der Stadtrat auch die Ergebnisse einer ersten Zwischenabwägung (DS0520/13, Beschluss-Nr. 060-003(VI)14).

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 26.09. bis 28.10.14, parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die mit den eingegangenen Anregungen berührten Belangen bedurften einer langwierigen Klärung, u.a. durch immer wieder geänderte Planungsvorstellung des betreffenden Grundstückseigentümers/ Investors.

Im Zusammenhang mit den Planungen des Investors war weiterhin zu klären, ob die auf dem städtischen Grundstücksteil liegende Verpflichtung zur Errichtung eines Park-und-Ride-Parkplatzes realisierbar ist. Die im 1. Entwurf zum B-Plan vorgesehene Nutzung der bestehenden Kleingartenfläche unmittelbar südlich des Bahndammes nördlich der Letzlinger Straße für diesen Parkplatz kann nicht weiter verfolgt werden. Seitens des Eigentümers der Grundstücksfläche, der Deutschen Bahn, wurde mitgeteilt, dass diese Fläche zukünftig für bahneigene Zwecke benötigt werden wird (2. Ausbaustufe des Bundesverkehrswegeplanvorhabens „Ausbau Eisenbahnknoten Magdeburg“). Aufgrund des geplanten Umbaus der Gleisanlagen und des Bahnübergangs über die Lüneburger/Lübecker Straße werden im unmittelbaren Umfeld Flächen für Baustelleneinrichtungen benötigt. Auch wenn diese Maßnahmen erst ca. nach 2019 vorgesehen sind, kann das Planungsziel eines Park-and-Ride-Parkplatzes im betreffenden Bereich nicht aufrechterhalten bleiben.

Auch zur Problematik P+R-Parkplatz fanden Gespräche und die Prüfung von Alternativen innerhalb und außerhalb des B-Plan-Gebietes statt. Es wurde dabei ersichtlich, dass die Größe und der Zuschnitt der für eine Neubebauung im Nahversorgungsbereich noch zur Verfügung stehenden Flächen in Kombination mit der Errichtung weiterer 35 Stellplätze als Park-und-Ride-Parkplatz nicht kompatibel sind mit einer städtebaulich wünschenswerten mehrgeschossigen Eckbebauung mit Einzelhandel, Dienstleistung und ergänzenden Nutzungen einschließlich möglicher Wohnnutzung.

Da im Bebauungsplangebiet keine Flächen zur Verfügung stehen, wurde auch außerhalb des B-Plan-Gebietes, aber unmittelbar nördlich des Neustädter Bahnhofes nach Alternativen gesucht. Letztlich kam diese Untersuchung zu dem Ergebnis, dass keine in adäquatem Abstand zum Bahnhof gelegenen Flächen existieren, welche für kostenfreie Parkplätze genutzt werden könnten. Es bestehen im Umfeld des Bahnhofs jedoch u.a. durch entsprechende Ausschilderung entlang der öffentlichen Straßen entstandene Parkplätze in ausreichendem Maße.

Deshalb soll im 2. Entwurf zum B-Plan auf die Ausweisung eines Park-und-Ride-Parkplatzes verzichtet werden.

Anlagen:

DS0070/18 Anlage 1: Übersicht Eigentum

DS0070/18 Anlage 2: Auszug B-Plan-Entwurf, DS0521/13, Anlage 2