

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
Amt 61	S0526/23	13.11.2023
zum/zur		
F0319/23 – CDU-Ratsfraktion Stadtrat Bernd Heynemann		
Bezeichnung		
Sudturm - Sievertorstraße - Baugrundstück im B-Plan 174-2		
Verteiler		Tag
Die Oberbürgermeisterin		28.11.2023

Zu den in der Sitzung des Stadtrats am 12.10.2023 gestellten Fragen nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

1. Ist Ihnen dieser Sachstand bekannt? Wenn ja, welche Schritte zur Lösung des Problems haben Sie eingeleitet?

Der Sachverhalt ist bekannt.

Die Baugenehmigung für das Sudturm-Grundstück ist erloschen, da das Bauvorhaben nicht innerhalb von drei Jahren umgesetzt wurde. Eine Verlängerung der Baugenehmigung wurde nicht beantragt. Es läuft aktuell kein Genehmigungsverfahren für das Grundstück.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 174-2 „Südlich Sievertorstraße“ trifft abschließend Festsetzungen zur Erschließung der Baugrundstücke. Das Grundstück des Sudturms ist auf drei Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen.

Zur Erschließung des Bebauungsplangebietes liegt ein Rahmenvertrag vor, in dem sich der Erschließungsträger zur schrittweisen Erschließung des Bebauungsplangebietes verpflichtet (Erschließung in 5 Bauabschnitten). Mit einem Erschließungsvertrag für den 1. Bauabschnitt wird auch das Grundstück des Sudturms erschlossen werden.

Für die B-Plan-konforme Erschließung werden Teilflächen des Sudturm-Grundstücks benötigt. Da keine privatrechtliche Einigung erzielt werden konnte, wird ein amtliches Bodenordnungsverfahren (vereinfachtes Umlegungsverfahren) durchgeführt.

2. Wieso steht die Zuwegung nicht mehr im B-Plan, obwohl das Gelände inklusive grundbuchlich gesichertem Wege- und Leitungsrecht sowie bestellter Baulasten zum Bau der Zuwegung über die alte historische Zufahrt der Bördebrauerei erworben wurde? (Dazu gab es auch eine Stellungnahme der Stadt in 2021).

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das den Sudturm als Wahrzeichen des neuen Baugebietes auf einer baulich gefassten, rechteckigen Platzfläche freistellt.

Die Zufahrt in das Gebiet (öffentliche Erschließungsstraße) ist im Bebauungsplanverfahren nicht auf das private Wegerecht gelegt worden, da die Zufahrt sonst im Kurvenbereich der Sievertorstraße gelegen hätte. Zudem ist der ehemalige Haupteingang des Brauereigeländes durch einen Neubau und ein denkmalgeschütztes Pförtnerhaus eingeschränkt, so dass nur 6 m Breite verbleiben. Diese Breite ist für eine öffentliche Straßenanbindung nicht ausreichend.

Über die festgesetzte öffentliche Erschließung hinaus ist eine zusätzliche private Zufahrt städtebaulich nicht erforderlich. Daher ist keine Festsetzung erfolgt.

3. Warum zeigt sich das Stadtplanungsamt nicht kompromissbereit?

Die mittels Baulast und Grunddienstbarkeit gesicherte Erschließung über die Flurstücke 10563 und 10566 liegt auf Flächen, welche gemäß B-Plan zu großen Teilen als Urbanes Gebiet festgesetzt sind und insofern einer verkehrlichen Nutzung nicht zur Verfügung stehen sollen. Die planerische Intention des Bebauungsplanes würde mit dieser Privaterschließung außer Kraft gesetzt. Auch eine interimsmäßige Erschließung würde eine B-Plan-konforme Nutzung und Bebaubarkeit des Flurstücks 10563 behindern.

Im Übrigen ist die Satzung vom Stadtrat beschlossen worden und dementsprechend umzusetzen.

Jörg Rehbaum
Beigeordneter für Umwelt und Stadtentwicklung