

Landeshauptstadt Magdeburg

1. Änderungsantrag

zur **Drucksachen-Nr.**
DS0852/03

Absender SPD-Stadtratsfraktion der Landeshauptstadt Magdeburg	Wird von Amt 13 ausgefüllt. Aufgenommen in TO am:
Kurztitel Änderung des Geltungsbereichs und erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs und der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 237-2 "Zentraler Platz / Elbufer"	

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 237-2 "Zentraler Platz / Elbufer" wird geändert und wie folgt neu umgrenzt:
 - im Norden durch die Bebauung der Ernst-Reuter-Allee und der Hartstraße, durch die Südseite des Rathauses, den Johanniskirchhof und den befestigten Platz an der Elbuferpromenade;
 - im Osten durch die Kaimauer der Stromelbe;
 - im Süden durch die Nordseite des Gouvernementsberges, die Baufelder bis an die alte Stadtmauer am Kloster Unser Lieben Frauen an der Westseite der Fürstenwallstraße, das Gebäude Regierungsstraße 37, die Mitte der Verkehrsfläche Goldschmiedebrücke und die Südseite des Ulrichplatzes;
 - im Westen durch die Otto-von-Guericke-Straße.
2. Der geänderte Entwurf (6. Entwurf) zum Bebauungsplan Nr. 237-2 "Zentraler Platz / Elbufer" und die Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
3. Der geänderte Planentwurf und die Begründung sind gem. §3 (3) Satz 1 BauGB erneut auszulegen. Die Dauer der erneuten Auslegung wird gem. §3 (3) Satz 2 BauGB auf 2 Wochen verkürzt.

Der Beschluss über den geänderten Entwurf und die erneute öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen, mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. (§ 3 (2) Satz 2 BauGB)

Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3(2) Satz 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen.

Der Stadtrat möge beschließen:

Um dem Wirtschaftsleitbild der Landeshauptstadt Magdeburg gerecht zu werden, wird der Oberbürgermeister beauftragt, den B-Plan Nr. 237-2 "Zentraler Platz / Elbufer" wie folgt umgehend zu ändern:

1. In Anlehnung an die städtebauliche Situation vor dem zweiten Weltkrieg ist in den Baufeldern östlich des Allee-Centers eine abgestufte 3- bis 4-geschossige Bebauung festzusetzen. Für diese Baufelder ist eine zentrenrelevante Nutzung vorzusehen, die der Umsetzung des o.g. Wirtschaftsleitbildes dient.
2. Gemäß Einzelhandelsgutachten sind weiterhin max. 10.000 m² Einzelhandelsfläche sowie die erforderlichen Stellplätze gem. Bauordnung LSA zulässig. Die Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen. Ebenerdige Stellplätze oder die Aufstellung von Parkpaletten oder oberirdischen Parkhäusern sind auszuschließen.
3. Vor der Erteilung von Baugenehmigungen - auch von Teilbaugenehmigungen - ist durch den Bauherrn die Fassade des Gebäudes/der Gebäude wegen der erforderlichen städtebaulichen Qualitäten im Ausschuss STBV vorzulegen. Der STBV erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach BauGB. Erst nach Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens und vorliegender Planreife des B-Planes nach BauGB dürfen Baugenehmigungen erteilt werden.

Begründung:

Der weitere Ausbau der Magdeburger Innenstadt als regionales Zentrum des Einzelhandels und der Dienstleistungen ist ein wichtiges Ziel im Wirtschaftsleitbild der Landeshauptstadt Magdeburg. Das im Jahr 2003 aktualisierte Einzelhandelsgutachten empfiehlt die Ansiedlung von weiteren 30.000 m² Einzelhandelsfläche im Stadtzentrum, ohne dass signifikante Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur (Stadtteilzentren) zu erwarten sind.

ECE plant den Ausbau von 10.000 m² Einzelhandelsfläche in der derzeit als Tiefgarage genutzten Minus-Eins-Ebene. Für den Ersatz der wegfallenden Einstellplätze und den Neubedarf ist der Bau von ca. 750 Stellplätzen erforderlich. Bisher war hierzu die Erstellung einer Tiefgarage im hinteren Baufeld (Pantheum) vorgesehen.

Die Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs im Sinne dieses Antrages würde folgende Verbesserungen und Effekte erzielen:

Durch eine mehrgeschossige Bebauung mit hochwertiger Nutzung könnte die Stadt ein Stück weiter an die Elbe rücken. Städtebaulich würde die exponierte Lage an der Elbe dauerhaft aufgewertet und nicht durch eine Nebennutzung (Parkpalette) in Anspruch genommen. Mit einer mehrgeschossigen, höherwertigen Nutzung östlich des Allee-Centers ließe sich eine anspruchsvolle Stadtsilhouette gestalten. Dies ist insbesondere aufgrund der Nachbarschaft zum Kloster und zum Dom (in der Stadtansicht) von Bedeutung.

Der derzeit vorgelegte 6. Entwurf des Bebauungsplans hat das Baufeld MK 3 (ehem. Pantheum) um 1150 m² reduziert (stattdessen Festsetzung einer Grünfläche mit Leitungsrecht). Jetzt plant ECE eine zweigeschossige Parkpalette mit direktem Anschluss an das Allee-Center. Diese Bauabsicht ist im geänderten vorliegenden B-Plan-Entwurf (6. Entwurf) ausgewiesen. Im STBV wurden hierzu bisher nur Skizzen zur möglichen Ansicht dieser oberirdischen Parkpalette vorgelegt. Mit dieser Festsetzung und der Festsetzung einer zweigeschossigen Parkpalette auf 12.800 m² Fläche wird zudem in einer zentralen Innenstadtlage eine minderwertige Nutzung ausgewiesen.

Weiterhin entspricht die bisher im STBV-AS vorgestellte mögliche Darstellung der Fassade der Parkpalette nicht den erforderlichen städtebaulichen Qualitäten an dieser Stelle, in unmittelbarer Nähe zur Elbe. Da die LH Magdeburg Eigentümerin der Flächen ist, entgehen der Stadt weiterhin durch die neuen Festsetzungen Einnahmen. Durch die Festsetzung einer höheren Ausnutzung wäre im Verkaufsfall der Flächen an Bauinteressenten ein höherer Grundstückserlös für die Landeshauptstadt Magdeburg erzielbar.

Weitere Ergänzungen können mündlich vorgetragen werden.

Falko Balzer
SPD-Stadtrat