

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 04.11.2020
Dezernat VI	Amt Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich

I N F O R M A T I O N

I0354/20

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	17.11.2020	nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	26.11.2020	öffentlich

Thema: Befreiungen vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 201-2.1 "Olvenstedter Platz/Stormstraße"

Gemäß § 8 Abs. 4 der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg wirkt der StBV bei der Erteilung von Befreiungen mit, wenn die jeweilige Angelegenheit für die städtebauliche Entwicklung von grundsätzlicher Bedeutung ist. Da das Bauvorhaben von städtebaulicher Bedeutung ist, die Befreiungen aber nicht die Grundzüge der Planung berühren, wird der StBV über die erforderlichen Befreiungen informiert.

Gemäß § 31 BauGB sollen im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 201-2.1 „Olvenstedter Platz/ Stormstraße“ Befreiungen erteilt werden.

Der Vorhabenträger wird folgende Befreiungen beantragen:

1. Befreiung von der Festsetzung nach Pkt. 1.4.1 des B-Plans, nach der Parkplätze ausschließlich in Tiefgaragen angeordnet werden dürfen,
2. Befreiung von der nördlichen und westlichen Baufeldgrenze, der Zufahrt für die ehemalige Tiefgarage (nun Zufahrt Parkhaus) und dem Standort für die Müllsammelstelle,
3. Befreiung von der Festsetzung nach Pkt. 1.5.5 im B-Plan, nach der u.a. 2.700 m² Gebüsch zu realisieren sind,
4. Befreiung der nördlichen Baulinie und Baugrenzen von Haus 1,
5. Befreiung vom Baufeld Haus 6 und der Lage der befestigten Zuwegung auf dem Grund des Spielplatzes
6. Befreiung von der im B-Plan festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ),

Gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB können Befreiungen erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Aus Sicht der Verwaltung liegen diese Voraussetzungen für das geänderte Vorhaben im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 201-2.1 „Olvenstedter Platz/Stormstraße“ vor. Diese werden nachfolgend näher erläutert.

Für die Erteilung der Befreiungen ist es notwendig, dass der Vorhabenplan im Rahmen einer Nebenvereinbarung zum städtebaulichen Vertrag angepasst wird.

In der Entwurfsplanung hat sich gezeigt, dass sich die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Tiefgarage aufgrund der schwierigen Baugrundsituation (hoher Grundwasserstand

und kontaminierter Baugrund) und der damit einhergehenden Maßnahmen zur Baugrubenherstellung (wasserdichter Verbau oder Trogbaugrube) nicht wirtschaftlich umsetzen lässt.

In Abstimmung zwischen Stadtplanungsamt und Vorhabenträger wurde die Idee entwickelt, das Haus 5 (Altengerechtes Wohnen und Tagespflege) durch ein Parkhaus zu ersetzen. Damit lassen sich die für die übrigen Neubauten (Gewerbe-/Geschäftshaus und Wohnungen) notwendigen PKW-Stellplätze auf der Liegenschaft nachweisen, ohne das Quartier selbst oder den umliegenden öffentlichen Straßenraum mit parkenden Fahrzeugen zu belasten. Das geplante Parkhaus ist größer als das festgesetzte Baufenster, bleibt jedoch hinsichtlich der Höhe deutlich unterhalb des ursprünglich geplanten Wohngebäudes.

Gemäß dem im B-Plan-Verfahren erstellten Landschaftspflegerischen Fachbeitrags müssen zum Erhalt der Artenvielfalt unter anderem 2.700 m² Gebüsch in den Freianlagen realisiert werden. Mit fortgeschriebener Planung der Freianlagen hat sich gezeigt, dass sich diese Forderung nicht umsetzen lässt. Ursache ist u.a. auch die größere Grundfläche des Parkhauses. Die Fläche wird um ca. 700 m² unterschritten. Um dennoch dem Ziel der Artenvielfalt nachzukommen wird in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt die Unterschreitung über die Qualität der Strauchflächen (unterschiedliche Höhen und Solitäre), durch die Erhöhung der Anzahl der geforderten Bäume um 7 Stück sowie einer hohen Diversität der zum Einsatz kommenden Büsche, Sträucher, Hecken und Bäume kompensiert.

Des Weiteren hat sich gezeigt, dass sich, entgegen der Annahmen im B-Plan-Verfahren, keine Einigung in Hinblick auf eine Eintragung von Abstandsflächenbaulasten mit dem östlichen Nachbarn erzielen lässt. Zur Vermeidung der Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück ist eine Verschiebung von Haus 6 um 1,12m in Richtung Westen und 0,40m in Richtung Süden sowie von Haus 1 um 0,18m in Richtung Westen und 0,30m in Richtung Norden notwendig. Das Haus 6 liegt damit noch im festgesetzten Baufenster des B-Plans. Jedoch verschiebt sich somit auch die befestigte Gehweg- und Zufahrtsfläche vor Haus 6 um 1,12m in Richtung Westen.

Eine Befreiung von der im B-Plan festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) ist erforderlich, da zum einen sind die Staffelgeschosse bei der Festsetzung der GFZ versehentlich nicht berücksichtigt worden sind. Zum anderen entsteht durch die geplante Realisierung des Parkhauses eine höhere GFZ bei gleichem Bauvolumen (wegen der geringen Geschosshöhen im Parkhaus). Um die Realisierung der Häuser 1, 3, 4 und 6 gemäß dem beschlossenen Vorhabenplan zu ermöglichen, soll von der GFZ befreit werden.

Dr. Scheidemann
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr

Anlage:

- | | |
|-------------------|--|
| I0354/20 Anlage 1 | Vorhabenplan gemäß rechtsverbindlichem B-Plan Nr. 201-2.1 „Olvenstedter Platz/ Stormstraße“ (Stand: Januar 2019) |
| I0354/20 Anlage 2 | Vorhabenplan, geändert (Stand: November 2020) |
| I0354/20 Anlage 3 | Erläuterungen zu den Befreiungen |