

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister - Dezernat VI Amt 61	Drucksache DS0852/03	Datum 25.11.2003
---	--------------------------------	----------------------------

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Ö	N	Beschlussvorschlag		
				angenommen	abgelehnt	geändert
Der Oberbürgermeister	16.12.2003		X	X		
Umweltausschuss	13.01.2004	X				
Ausschuss f. Stadtentw., Bau und Verkehr	22.01.2004	X				

beschließendes Gremium Stadtrat	11.03.2004	X			
---	------------	---	--	--	--

beteiligte Ämter 23, 31, 66, 68	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		[X]
	KFP		[X]

Kurztitel:

Änderung des Geltungsbereichs und erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs und der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 237-2 "Zentraler Platz / Elbufer"

Beschlussvorschlag:

- 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, die nördliche Grenze des ehemaligen Johanniskirchhofs (nördliche Flurstücksgrenze Flst. 1257 der Flur 145) 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.
- Der geänderte Entwurf (6. Entwurf) zum Bebauungsplan Nr. 237-2 "Zentraler Platz / Elbufer" und die Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
- 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.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		NEIN	X
X						

Gesamtkosten/Gesamteinnahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/Folgekosten ab Jahr	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirksamkeit
Euro	Euro	Euro	Euro	

Haushalt		Verpflichtungs- ermächtigung		Finanzplan / Invest. Programm	
veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>
davon Verwaltungshaushalt im Jahr mit Euro	davon Vermögenshaushalt im Jahr mit Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro
Haushaltsstellen	Haushaltsstellen				
	Prioritäten-Nr.:				

federführendes Amt	Sachbearbeiter Elke Schäferhenrich, Tel. Nr.: 540 5394	Unterschrift AL Dr. Eckhart Peters
---------------------------	--	---------------------------------------

Verantwortlicher Beigeordneter	Unterschrift	Werner Kaleschky
---------------------------------------	--------------	------------------

Begründung

Änderung des Geltungsbereichs

Durch die Änderung des Geltungsbereichs erfolgt eine Anpassung an den geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239-3 "Regierungsstraße". Der Geltungsbereich wird im Bereich Goldschmiedebrücke geändert (Verschiebung in die Mitte der Verkehrsfläche Goldschmiedebrücke). Zudem erfolgt eine Anpassung an die aktuelle Straßenbezeichnung (Ulrichplatz statt Ernst-Reuter Allee).

Geänderte Planung der Parkpalette (ECE)

ECE hat im Stadtplanungsamt die aktuelle Planung für die Parkpalette östlich des Allee-Centers vorgelegt. Die Parkpalette soll von ECE gebaut werden, eine gemeinsame Parkpalette mit der Musik-Akademie oder der Pantheum AG ist nicht mehr geplant:

- Anstelle der bisher geplanten 3 Geschosse soll die Parkpalette zweigeschossig ausgeführt werden. Hierdurch wird der Bau der Parkpalette für ECE wirtschaftlicher, da das Gebäude oberhalb des Grundwassers bleibt. Im Bereich des Schleinufer hat das Gebäude eine Höhe von ca. 4 m, das untere Geschoss befindet sich unter der Erde. Die Geschossebenen liegen schräg und steigen zum Allee-Center leicht an. Vor dem Allee-Center entspricht die Höhe des Daches dem vorhandenen Gelände-Niveau.
- Die Zufahrt zur Parkpalette erfolgt ausschließlich über die Tiefgaragen-Zufahrt Allee-Center. Hier ist auch die Ausfahrt in beide Richtungen möglich. Vom oberen Parkgeschoss gibt es eine zusätzliche Ausfahrt unmittelbar zum Schleinufer (Rechts-Raus).
- Die Parkpalette soll natürlich belüftet werden. Auf der Nord- und Südseite der Parkpalette sind zu diesem Zweck Böschungen vorgesehen, so dass auch das untere Geschoss natürlich belüftet wird. Im westlichen Bereich der Parkpalette sind anstelle der Böschungen 5-9 m breite Lüftungsschächte vorgesehen, die teilweise mit Gitterrosten ebenerdig abgedeckt sind.
- In der Parkpalette können ca. 715 Stellplätze untergebracht werden. Dazu kommen ca. 200 oberirdische Stellplätze, auf dem Dach der Parkpalette. Die Stellplätze auf dem Dach der Parkpalette sollen als "Überlauf" dienen und nur zugänglich sein, wenn die übrigen Stellplätze besetzt sind.
- Die Stellplätze decken den Bedarf, der durch die Verkaufsflächen-Erweiterung des Allee-Centers entsteht. Zudem würde ECE in der Parkpalette ca. 140 Stellplätze für eine zukünftige Nutzung des Akademie-Gebäudes zur Verfügung stellen, falls die Finanzierung geklärt wird.
- Die denkmalgeschützte Befestigungsmauer wird in die Parkpalette integriert. In diesem Bereich verspringt das Dach der Parkpalette um ca. 1m.
- Die westliche Dachfläche (1/3 der Fläche) soll mit 25 cm Substrataufbau versehen werden, so dass eine Begrünung mit Rasen und Stauden möglich ist. Aufgrund des geringen Substrataufbaus sind Baumpflanzungen nur im Bereich der denkmalgeschützten Befestigungsmauer möglich. Die östliche Dachfläche soll zum Parken genutzt werden. Das Dach soll in diesem Bereich mit Rasenfugensteinen bzw. Rasenschotter befestigt werden.
- Die im Baufeld vorhandenen Abwasserleitungen sollen auf die Südseite der Parkpalette umverlegt werden. Hierdurch wird ein unmittelbarer Zugang von der Parkpalette in das 1. Untergeschoss des Allee-Centers möglich. Aufgrund der geplanten Leitungstrasse wird das Baufeld MK 3 (Pantheum) allerdings um ca. 1500 qm reduziert.

Änderung des Bebauungsplans

Der aktuelle Entwurf der Parkpalette, den ECE im Stadtplanungsamt vorgestellt hat, entspricht nicht den Festsetzungen des planreifen Bebauungsplans Nr. 237-2 "Zentraler Platz / Elbufer". Um eine Realisierung des vorgelegten Entwurfs zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan angepasst werden.

- Da auf 2/3 der Dachfläche der Parkpalette Stellplätze entstehen sollen, wird diese Fläche als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Stellplätze" festgesetzt. Eine textliche Festsetzung zur Befestigung dieser Fläche (Rasenschotter / Rasenfugenpflaster) ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.
- Für die private Grünfläche über den Stellplatzgeschossen wird ein Substrataufbau von 25 cm festgesetzt (bisher 1,00m). Die Festsetzung von Baumpflanzungen ist wegen des geringen Substrataufbaus entfallen.
- Die Festsetzung zur höhenmäßigen und gestalterischen Einbindung der geplanten Parkpalette in die südlich angrenzende Grünfläche entfällt, da die Parkpalette aus Kostengründen frei stehen und natürlich belüftet werden soll.
- Das Leitungsrecht zur Umverlegung der Abwasser- und Regenwasserleitung wird auf die Südseite der Parkpalette verlegt (12 m Breite).
- Das Baufeld MK 3 wird wegen der geplanten Leitungsumverlegung ca. 1500 qm kleiner.
- Da sich in dem reduzierten Baufeld MK3 die bisherige Planung (Musical-Hall) nicht verwirklichen lässt, wurde die Höhenfestsetzung an die vorhandene Höhe des Reichsbahndirektions-Gebäudes angepasst.
- Die Festsetzung zum Brückenbauwerk über das Schleinufer entfällt. Da an die Parkpalette nicht mehr angebaut werden kann, kann die geplante Wegebeziehung (Parkpalettendach-Brückenbauwerk-Elbuferpromenade) in dieser Form nicht mehr realisiert werden.

Durch die notwendigen Änderungen sind die Grundzüge der Planung betroffen, es ist eine erneute Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs (6. Entwurf) erforderlich.

Wettbewerb zur Gestaltung der Parkpalette

Der Stadtrat hat am 06.02.2003 beschlossen, dass zur Gestaltung der Parkpalette und zur Einbindung in die vorhandene Grünfläche ein Wettbewerb durchzuführen ist.

Das Wettbewerbsverfahren wurde von Stadtplanungsamt durchgeführt. Zur Preisgerichtssitzung am 15.05.2003 waren alle Stadtrats- Fraktionen eingeladen. Das Ergebnis des Gestaltungswettbewerbes "Parkpalette Pantheum" ist in dem von ECE vorgelegten Entwurf nicht berücksichtigt. Die vorgeschlagene Gestaltung ist nach Aussage von ECE irtschaftlich nicht darstellbar. Der Wettbewerbssieger wird jedoch von ECE mit der weiteen Freiflächenplanung beauftragt.