

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 10.04.2006 Öffentlichkeitsstatus öffentlich
Dezernat VI	Amt Amt 61	

INFORMATION

I0122/06

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	25.04.2006	nicht öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	11.05.2006	öffentlich

Thema: Umnutzung "Cavalier VI", Maybachstraße, im Geltungsbereich des B-Plan-Aufstellungsbeschlusses Nr. 237-4

Die Braune& Mangelsdorf GbR hat im Dezember 2005 das Gelände des „Cavalier VI“ von der DB-AG erworben und plant durch intensive Umnutzungs- und Sanierungsvorhaben, den alten Zustand der Festungsanlagen wiederherzustellen und dauerhaft zu erhalten. Das Entwidmungsverfahren durch das Eisenbahnbundesamt läuft nach Aussage des Investors seit Dezember 2005. Erst nach Abschluss des Entwidmungsverfahrens kann die Verwaltung das Planverfahren einleiten.

Das durch die Investoren vorliegende Nutzungskonzept sieht die Umnutzung des Cavaliers VI in ein Veranstaltungszentrum mit Diskothek, Restaurant, Café, Kunstgewerbe, Weinkontor und Tanzschule in drei Bauphasen vor.

Im ersten Bauabschnitt sollen die östlich vorgelagerten Gebäude zu einer KFZ-Behindertenumrüstwerkstatt umgebaut und das Erdgeschoss des Mittelteils des Cavaliers zur Diskothek umgenutzt werden. In den weiteren Bauphasen ist geplant, die Diskothek mit Clubräumen im Obergeschoss zu erweitern. Zukünftig bieten die nördlichen und südlichen Gebäudeteile sowie die nördliche Pulverkammer Ausbauoptionen mit den genannten Nutzungen.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist die Fläche, auf der das Vorhaben errichtet werden soll, als Grünfläche und Kleingartennutzungsgebiet dargestellt. Im Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet Maybachstraße (Bebauungsplan Nr. 237-4) vom 15.01.93 ist diese Fläche als Mischgebiet (gemäß §6 BauNVO) zu entwickeln. Die denkmalgeschützten Befestigungsanlagen sind laut diesem Beschluss zu erhalten und deren Erschließung für eine sinnvolle Nutzung zu sichern. Jedoch ist festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sind; ausgenommen sind Läden für Reise- und Touristikartikel sowie für handwerkliche und künstlerische Produkte im Zusammenhang mit der Nutzung der Befestigungsanlagen.

Die Verwaltung schlägt vor, zur Erlangung des Baurechtes, ein Satzungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuleiten. Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist im Parallelverfahren zu ändern.

Das Vorhaben wird von der Unteren Denkmalschutzbehörde, dem Bauordnungsamt sowie dem Umweltamt ausdrücklich befürwortet und unterstützt. Immissionsschutzrechtlich findet die Diskotheknutzung in diesem Bereich grundsätzlich die volle Zustimmung. Der Standort wird vom Umweltamt als ideal eingeschätzt.

Das Vorhaben kann auch aus städtebaulicher Sicht als sehr positiv bewertet werden. Die Wiederbelebung der Befestigungsanlage Cavalier VI bildet eine attraktive Nutzung an der Peripherie des Stadtzentrums und ist eine ideale Erweiterung des Stadtfeldes. Die Maybachstraße wird dadurch in die Stadt eingebunden und der Erhalt der Magdeburger Festungsanlagen wird gesichert.

Werner Kaleschky
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr

Bearbeiterin: Antje Müller
Tel. Nr.: 540 5391