

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		Datum 26.10.2006
Dezernat VI	Amt Amt 61	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich

**I N F O R M A T I O N**

**I0300/06**

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	07.11.2006	nicht öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	16.11.2006	öffentlich

**Thema: Sanierungsgebiet Buckau, B-Plan Nr. 458-2 "Sülzeberg Nord"  
Grundstück Flur 440 Flurstück 10031**

Herr Brauckmann, als Vertreter der Eigentümerin, der B + B Immobilien GmbH & Co. KG, hat Gedanken zur Entwicklung seines Gesamtareals (Flurstück 10031 mit 8.906 m<sup>2</sup>) sowohl der Verwaltung als auch dem Lenkungsausschuss des Sanierungsgebiets (StBV-Ausschuss) vorgestellt. Zur Bebauung zwischen Sülzebrücke und Sülzeberg schlägt der Antragsteller einen dominanten 18-geschossigen Baukörper - Variante 1 - sowie daran angrenzende 4- bis 6-geschossige Bebauung vor. Die Stellplätze werden teilweise unterirdisch geschaffen. Eine hohe schlanke Bebauung soll gute Lichtverhältnisse ermöglichen und positive Zeichen für die Stadtentwicklung in Richtung Südost setzen.

In seiner Sitzung am 13.07.06 hat der Lenkungsausschuss teilweise mit Skepsis reagiert, ist aber prinzipiell nicht dagegen. Der Investor soll sein Vorhaben unter Einbeziehung und Darstellung der vorhandenen Gebäude mit den Blickbeziehungen zur Stadt neu vorstellen. Die Verwaltung hat zur Vorstellung im StBV-Ausschuss die Hochhausvariante - in Abstimmung mit den betroffenen Ämtern - und zwei weitere Varianten in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Variante 2 sieht statt einem 18geschossigen Baukörper zwei 10geschossige Gebäude vor. Diese würden sich mit ihrer Höhenentwicklung an dem weiter flussabwärts gelegenen, alten und als Wohnhaus sanierten ehemaligen Speicher anlehnen.

Variante 3 lässt hinsichtlich der Baugrenzen den weitesten Spielraum zur Entwicklung des Geländes. Allerdings begrenzt die Schwankungsbreite der Geschossigkeit auf zwischen 3 und 7geschossen den Spielraum nach oben stärker.

Hintergrund der Änderung zum Auslegungsbeschluss ist das Problem des Eigentümers mit der geplanten zweiten Baureihe zwischen der Bebauung an der Schönebecker Straße und der Elbseite. Seine Erfahrungen im benachbarten Baugebiet an der Elbstraße lassen eine zu geringe Nachfrage für diesen Bereich befürchten. Mit den 3 Varianten sollen andere Möglichkeiten der Nutzung dieses ehemaligen Industrie- (Altlasten) und Garagengrundstückes untersucht werden, damit es nicht in seiner Entwicklung zurück bleibt und die öffentlichen Sanierungserfolge im unmittelbaren Umfeld beeinträchtigt.

Im weiteren Verfahren ist vorgesehen, dass der Investor sein Grundstück, auf dem nun keine öffentliche Flächen mehr vorgesehen sind, mittels eines V + E-Planes zur Planreife befördert. Zwar wird man auch bei dem V + E-Plan eine Umweltprüfung (UP) leisten, doch wird diese, bei dem stark versiegelten § 34-Gebiet, im Wesentlichen wohl nur hinsichtlich des Stadtbildes in die Tiefe gehen müssen. Im Bebauungsplan wäre u. a. der Ausbau des Sülzefhafens Gegenstand einer UP. Dieses Verfahren wäre ungleich (zeit-)aufwendiger.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 458-2 SÜLZEBERG NORD wird entsprechend angepasst.

Ein auf dem Grundstück ehemals geplanter öffentlicher Parkplatz ist zum Erreichen der Sanierungsziele nicht mehr notwendig. Wie beiliegende Graphik veranschaulicht, wurden im Umfeld bereits ausreichend Stellplätze geschaffen.

Da der Investor die Erschließung des Innerraumes seiner geplanten Wohnanlage mit Privatstraßen vorsieht und betroffenen Anliegern ein Fahrrecht einräumt, kann auf eine im Auslegungsbeschluss festgesetzte öffentliche Straße zukünftig verzichtet werden.

Wir bitten um Meinungsäußerung zu dieser vorgeschlagenen Vorgehensweise.

Jörn Marx  
Beigeordneter für Stadtentwicklung,  
Bau und Verkehr

Bearb.: Hubert Wiesmann / 61.32  
Tel.: 540-5388

Anlagen:

- B-Plan Nr. 458-2 SÜLZEBERG NORD Variante 1
- Ausschnitt B-Plan Nr. 458-2 SÜLZEBERG NORD Variante 2
- Ausschnitt B-Plan Nr. 458-2 SÜLZEBERG NORD Variante 3
- Graphik der neuen Stellplätze im Bereich Thiemstraße und Sülzeberg