

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		<b>Drucksache</b> <b>DS0102/08</b>	<b>Datum</b> 28.02.2008
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	08.04.2008	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	15.04.2008	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	17.04.2008	öffentlich	Beratung
Stadtrat	08.05.2008	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 31,Amt 63,Amt 66,FB 23,FB 62</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>		X

### **Kurztitel**

### **Einleitung Satzungsverfahren , Entwurf und Auslegung vorhabenbezogener B-Plan Nr. 458-2.1 "Sülzeberg Nord Teilbereich A"**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Für das Gebiet nördlich der Straße Sülzeberg, welches gebildet wird von den Flurstücken: 10114, 10248, 10249 und 10250 der Flur 440, wird auf Antrag des Vorhabenträgers ein Satzungsverfahren zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 BauGB eingeleitet.  
Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, der einen Bestandteil des Beschlusses bildet, abgebildet.  
Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist die Fläche, auf der das Vorhaben errichtet werden soll, als Wohnbaufläche dargestellt.
2. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
3. Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-2.1 "Sülzeberg Nord – Teilbereich A" und die Begründung werden in der vorliegenden Form gebilligt. Von der Straße Sülzeberg sind keine Garagenzufahrten zulässig.

4. Die von der Planaufstellung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 i. V. mit § 4a Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Von der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB soll nach ortsüblicher Bekanntmachung durch 1-monatige Offenlegung des Einleitungs- und Auslegungsbeschlusses sowie des Entwurfes des Bauleitplanes mit der Begründung, begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten im Stadtplanungsamt Magdeburg, und durch eine Bürgerversammlung erfolgen.

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

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

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm			
veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:		
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:			
				Jahr	Euro			Jahr	Euro		
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr	mit	Euro		davon Vermögens- haushalt im Jahr	mit	Euro					
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen							
				Prioritäten-Nr.:							

Termin	Juli 2008
--------	-----------

federführendes/r Amt/FB 61	Sachbearbeiter Hubert Wiesmann, Tel. Nr.: 540 5388	Unterschrift AL/FBL Dr. Eckhart Peters
-------------------------------	--	---

verantwortlicher Beigeordneter	Jörn Marx Unterschrift	
-----------------------------------	---------------------------	--

**Begründung:**

Dieser Drucksache war die Ablehnung eines Aufstellungsbeschlusses für einen qualifizierten Bebauungsplan für das Grundstück der Firma B + B Immobilien & Co. KG vorausgegangen. Von Seiten des Stadtrates wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan gefordert mit einer maximalen Bebauung von fünf Vollgeschossen zur Elbseite.

Mit Schreiben vom 09.11.2007 stellte die Firma B + B Immobilien & Co. KG einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB, um Baurecht für drei Mehrfamilienhäuser und ein Seniorenwohnheim zu erlangen.

Das Grundstück der Firma B + B Immobilien & Co. KG liegt an exponierter Stelle im Sanierungsgebiet Buckau. Die ehemals gewerblich genutzte Brachfläche ist bereits beräumt worden und soll für Wohnnutzung und ein Pflegeheim wieder nutzbar gemacht werden.

Die betreffenden Grundstücke sind im Eigentum der B+B Immobilien GmbH & Co. KG. Diese Firma vermarktet seit mehreren Jahren erfolgreich Immobilien und hat an mehreren Standorten in Magdeburg Objekte fertiggestellt. Es besteht großes Interesse des Investors, weitere Investitionen am Buckauer Elbufer zu tätigen.

Aus städtebaulicher Sicht wird das Ziel, die Elbkante in Buckau weiter nach Süden zu bebauen, begrüßt.

Das Vorhaben sieht hinter der mehrgeschossigen geschlossenen Bebauung an der Schönebecker Straße die Errichtung eines dreigeschossigen Pflegeheims vor. Das Grundstück soll in diesem Bereich um ca. 1 Meter auf das Niveau der Schönebecker Straße aufgeschüttet werden. Die Erschließung des Pflegeheims erfolgt von der verlängerten Thiemstraße.

Im tiefer liegenden östlichen Grundstücksbereich sollen Mehrfamilienwohnhäuser in offener Bauweise entstehen. Die neuen Baukörper richten sich an den bestehenden Stützmauern zwischen dem Bebauungsgebiet und der öffentlichen Grünfläche aus. Über einem Kellergeschoss (zur Straße Sülzeberg und zur Elbe hin als "Sockelgeschoss" sichtbar) und einem zum Parken genutzten "Eingangsgeschoss" liegen 5 ½ Vollgeschosse. Der Keller und das zum Parken bestimmte "Eingangsgeschoss" gelten aufgrund ihrer lichten Höhe von weniger als 2,3 Meter nicht als Vollgeschoss.

Die Wohnbebauung wird von der Straße Sülzeberg über eine Privatstraße erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze für das Vorhaben werden im "Eingangsgeschoss" (Garagen) angeordnet und entlang der Privatstraße als begrünte, überdeckte ebenerdige Stellplätze. Daneben soll man unmittelbar von der Straße Sülzeberg in ans Haus angebauten Garagen und in Garagen im Kellergeschoss zufahren können.

Dies wird vom Stadtplanungsamt kritisch betrachtet, da die Straße Sülzeberg in diesem Bereich mit Fördermitteln als Fußgängerbereich hergestellt wurde. Zur Zeit existiert nur ein Durchfahrtsrecht für die Gaststätte Mückenwirt. Durch die Anordnung der Garagen im Kellergeschoss würde der Fußgängerbereich zu einem Stück öffentlicher Straße.

Es wird außerdem angezweifelt, dass für die Garagenzufahrten auch aufgrund des Gefälles in der Straße eine gestalterisch ansprechende Lösung gefunden werden kann.

Zudem müsste ein zwei Meter breites städtisches Grundstück überfahren werden, das derzeit nicht Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche ist und aus Sicht der Verwaltung angekauft werden müsste.

Trotz dieser Bedenken der Verwaltung besteht der Antragsteller darauf, die Garagenzufahrten von der Straße Sülzeberg zu errichten und die vorliegende Planung den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorzulegen.

**Anlagen:**

DS0102/08\_Anlage\_1\_Lageplan

DS0102/08\_Anlage\_2\_Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan

DS0102/08\_Anlage\_3\_Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf

DS0102/08\_Anlage\_4\_Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Ansichten, Perspektiven)