

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		<b>Drucksache</b> <b>DS0362/08</b>	<b>Datum</b> 22.07.2008
<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	05.08.2008	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	28.08.2008	öffentlich	Beratung
Stadtrat	02.10.2008	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 63,III</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>		X

### **Kurztitel**

### **Änderung des Bebauungsplans Nr. 251-1 "Nordbrückenzug"**

### **Beschlussvorschlag:**

Die bestehenden Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 251-1 „Nordbrückenzug“ sollen beibehalten werden. Eine Änderung des Bebauungsplans für die Ansiedlung eines eingeschossigen Audi-Autohauses wird nicht in Aussicht gestellt.

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

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche Folgekosten/ Folgekosten (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	Finanzierung Eigenanteil (i. d. R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
	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 für die Beschlusskontrolle	Januar 2009
-----------------------------------	-------------

federführendes/r Amt/FB 61	Sachbearbeiter Elke Schäferhenrich, Tel. Nr.: 540 5394	Unterschrift AL/FBL Dr. Eckhart Peters
-------------------------------	--	---

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

**Begründung:**

Die Flurstücke 10009 und 10011 der Flur 759 (Markgrafenstraße) liegen zwischen den beiden Straßenzügen des Nordbrückenzuges, auf dem Werder. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Bundes, die BIMA versucht seit längerem die Grundstücke zu vermarkten.

Für die Flächen existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 251-1 „Nordbrückenzug“. Der Bebauungsplan setzt eingeschränkte Gewerbegebiete (nur nicht wesentlich störendes Gewerbe) fest, Gebäude sind in geschlossener Bauweise zu errichten mit III-IV Geschossen bzw. 13-17 Meter Gebäudehöhe. Die westliche Ecke des Flurstücks 10011 soll mit einem Turm (bis VII Geschosse) betont werden. Durch diese Bebauungsplan-Festsetzungen soll ein stadträumlicher Akzent entstehen, eine Markierung der Insellage (Großer Werder) im Verlauf des Nordbrückenzuges (Seite 11 der Begründung zum Bebauungsplan). Ebenerdige Stellplätze sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten unzulässig, ausnahmsweise können maximal 10 % der Stellplätze ebenerdig angeordnet werden.

Im März wurde eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Audi-Autohauses im Bereich des Nordbrückenzuges gestellt. Das Vorhaben erstreckt sich über beide Flurstücke der BIMA. Auf dem westlichen Grundstück soll ein eingeschossiges Autohaus mit ebenerdigen Stellplätzen entstehen, das östliche Grundstück soll ausschließlich für ebenerdige Stellplätze (Ausstellungsflächen) genutzt werden.

Da das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht, wurde die Bauvoranfrage planungsrechtlich abgelehnt. Die Abweichungen vom Bebauungsplan sind so umfangreich, dass eine Befreiung nicht in Betracht kommt.

Am 27.03.2008 hat im Bauordnungsamt ein Anhörungstermin stattgefunden. Dem Antragsteller wurde erläutert, dass er die Möglichkeit hat, sein Vorhaben weitgehend den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen oder eine Änderung des Bebauungsplans zu beantragen. Im Anschluss an den Anhörungstermin ist weder eine überarbeitete Bauvoranfrage noch ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans eingegangen. Eine Nachfrage des Bauordnungsamtes bei dem Planungsbüro hat ergeben, dass die Bauvoranfrage voraussichtlich zurückgezogen wird.

Am 12.06.2008 wurde ein Modell eines Audi-Autohauses unter „Informationen der Verwaltung“ im nichtöffentlichen Teil des Bauausschusses vorgestellt. Dieses Modell ist mit dem in der Bauvoranfrage dargestellten Vorhaben nicht identisch.

Aus Sicht des Baudezernates sollten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 251-1 „Nordbrückenzug“ nicht geändert werden. Die Grundstücke der BIMA liegen zwischen den Fahrbahnen des Nordbrückenzuges, eine Bebauung auf diesen Grundstücken würde den östlichen Stadteingang wesentlich prägen.

Ein eingeschossiges Autohaus (oder eine andere eingeschossige, gewerbliche Nutzung) wäre weder hinsichtlich der Baumasse noch hinsichtlich der baulichen Gestaltung in der Lage, diesen wichtigen Punkt am Stadteingang zu besetzen. Zudem besteht die Gefahr, dass durch die Änderung des Bebauungsplans (niedrige Geschossigkeit und ebenerdige Stellplätze) andere für diese Lage nicht geeignete Nutzungen auf die Flächen drängen (Märkte etc.).

Sicherlich erschweren die städtebaulich und gestalterisch ehrgeizigen Festsetzungen des Bebauungsplans eine bauliche Nutzung und damit die Vermarktung der Flächen. Aus städtebaulicher Sicht sollte man aber aufgrund der herausragenden Lage (Stadteingang) die hohen Anforderungen an eine Bebauung unbedingt beibehalten.

Abschließend ist anzumerken, dass mit der DS 0105/08 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 251-1 „Nordbrückenzug“ am 08.05.2008 im Stadtrat abgelehnt wurde. Anlass für die Drucksache war der Antrag auf Änderung des Bebauungsplans durch einen Bauherren, der die Fläche für einen Drive-In-Schnellimbiss (eingeschossig mit ebenerdigen Stellplätzen) nutzen wollte. Nach dem Grundsatz der Gleichbehandlung erscheint es schwierig, jetzt grundsätzlich anders zu entscheiden.

**Anlagen:**

DS0362/08\_Anlage\_1\_Lageplan

DS0362/08\_Anlage\_2\_Auszüge aus dem Bebauungsplan Nr. 251-1 „Nordbrückenzug“

DS0362/08\_Anlage\_3\_Lageplan zur Bauvoranfrage