Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister –		**Drucksache** **DS0051/09** **Öffentlichkeitsstatus** öffentlich	**Datum** 13.02.2009
Dezernat: VI	**Amt 61**		

Beratungsfolge	**Sitzung** **Tag**	**Behandlung**	**Zuständigkeit**
Der Oberbürgermeister	24.02.2009	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	12.03.2009	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen **Amt 63**	**Beteiligung des**	**Ja**	**Nein**
	RPA		x
	KFP		x
	BFP		x

Kurztitel

Bauvorhaben "Stadtplatz", Nordseite

Beschlussvorschlag:

1. Den Anträgen auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von einzelnen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242-1 „Elbebahnhof/Südliches Stadtzentrum“ Teilbereich A für die Genehmigung des Bauvorhabens auf privater Fläche wird teilweise zugestimmt:

   1.1 Dem Zurücktreten von der Baulinie auf der Nordseite des „Stadtplatzes“ für drei Obergeschosse wird zugestimmt.
   1.2 Der Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um 2,10 m sowie einer weiteren Überschreitung für einen mittigen Treppenhausaufbau bzw. Aufzugsüberbau von max. 2,20 m wird zugestimmt.
   1.3 Der Errichtung einer Café-Eingangsterrasse im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche wird zugestimmt.
   1.4 Der Errichtung einer Büroterrasse im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche wird nicht zugestimmt.

2. Der Erteilung einer Ausnahme von der wirksamen Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

3. Der Bauherr sollte in Abstimmung mit dem Behindertenbeauftragten der Landeshauptstadt Magdeburg nochmals die Möglichkeiten eines barrierefreien Zugangs zum Café prüfen. Zur Errichtung einer Rampe in der privaten Grünfläche kann einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt werden.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		NEIN	x

Gesamtkosten/Gesamtein-nahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/ Folgelasten ab Jahr	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:	veranschlagt: Bedarf:
Mehreinn.:	Mehreinn.		Mehreinn.:
		Jahr Euro	Jahr Euro
davon Verwaltungs-	davon Vermögens-		
haushalt im Jahr	haushalt im Jahr		
mit Euro	mit Euro		
Haushaltsstellen	Haushaltsstellen		
	Prioritäten-Nr.:		

Termin für die Beschlusskontrolle	Mai 2009

federführendes/r Amt/FB	Sachbearbeiter Dr. Carola Perlich, Tel.: 540 5391	Unterschrift AL/FBL Heinz-Joachim Olbricht

verantwortlicher Beigeordneter	Dr. Dieter Scheidemann Unterschrift	

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 242-1 „Elbebahnhof/Südliches Stadtzentrum“, Teilbereich A ist seit dem 30.06.05 rechtsverbindlich. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt Nr. 29 vom 01.11.07 bekannt gemacht.
Am 07.08.08 trat die Satzung über eine Veränderungssperre zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242-1 „Elbebahnhof/Südliches Stadtzentrum“, Teilbereich A in Kraft.

Der Bauantrag zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 10 Wohnungen, 3 Büroeinheiten sowie einem Café wurde am 30.01.09 beim Bauordnungsamt eingereicht. Es liegen Anträge auf Befreiung von einzelnen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vor. Das Bauvorhaben befindet sich im festgesetzten Mischgebiet MI 12 auf der Nordseite des „Stadtplatzes“.

Zu Punkt 1:
Die unter den Beschlusspunkten 1.1 bis 1.3 genannten Befreiungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Belange (s. 1.2) mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Zu 1.1
Das Gebäude soll von der Elbe kommend einen städtebaulichen Auftakt zur Innenstadt darstellen.
An der nordöstlichen Ecke des „Stadtplatzes“ sind alle Geschosse an der Baulinie orientiert und belegen damit baulich diese wichtige städtebauliche Ecksituation. Die Südfassade der Obergeschosse ist geschwungen und weicht daher in Richtung Westen bis zu einem Maß von 3,4 m von der Baulinie zurück. Die besondere geschwungene Kubatur des Obergeschossbaukörpers soll als architektonisch wichtiges Gestaltungsmittel gelten und den Charakter des Gebäudes an diesem Standort prägen.

Zu 1.2
Für bauliche Anlagen im Mischgebiet MI 12 ist eine zulässige Traufhöhe von 12,5 m (Höchstmaß) festgesetzt.
Aufgrund der Baubeschreibung ergibt sich die Abweichung von der festgesetzten maximalen Traufhöhe aus folgenden Gründen:
- Es wurde eine Höhenlage des Erdgeschossfußbodens von 48,00 m üHN (entspricht 48,13 m NHN) aus Gründen des Hochwasserschutzes gewählt.
- Das im Erdgeschoss geplante Café benötigt eine Geschosshöhe von mindestens 4 m.

Die bauordnungsrechtliche Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze des privaten Nachbargrundstückes wird eingehalten.

Zu 1.3
Auf der Ostseite des Mischgebietes MI 12 setzt der Bebauungsplan eine private Grünfläche fest. Diese Grünfläche bildet den Übergang zur Elbuferpromenade (öffentliche Grünfläche). Im Bereich des Cafés ist an der Stelle der privaten Grünfläche eine Eingangsterrasse vorgesehen.

Zu 1.4
Auf der Ostseite der Baufläche befindet sich eine private Grünfläche (s. 1.3). Da die private Grünfläche den Übergang zur öffentlichen Elbuferpromenade bildet, würde eine durchgehende bauliche Nutzung als Terrasse (Büroterrasse und Café-Eingang) nicht der städtebaulichen Zielstellung entsprechen.

Zu Punkt 2:
Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Das geplante Bauvorhaben mit den Befreiungen entsprechend den Beschlusspunkten 1.1 bis 1.3 steht den Zielen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242-1 nicht entgegen.

Zu Punkt 3:
Gemäß Bauantrag ist das Café aufgrund der Geländesituation und Grundrissplanung über zwei geplante Eingänge nur mit Stufen und somit nicht barrierefrei erreichbar. Das Ziel der Barrierefreiheit (§ 49 Abs. 2 BauO LSA) sollte nochmals mit dem Behindertenbeauftragten besprochen werden, um eine gemeinsame Lösung zu finden (evtl. Rampe in der privaten Grünfläche).

Das Bauvorhaben wird im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr näher erläutert.