Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister –		**Drucksache** **DS0154/09** **Öffentlichkeitsstatus** öffentlich	**Datum** 22.04.2009
Dezernat: VI	**Amt 61**		

Beratungsfolge	**Sitzung** **Tag**	**Behandlung**	**Zuständigkeit**
Der Oberbürgermeister	28.04.2009	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	14.05.2009	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Bauantrag Regierungsstraße Ostseite

Beschlussvorschlag:

Den eingereichten Anträgen auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 239-3 „Regierungsstraße“ (1. Änderung) festgesetzten Traufhöhe wird zugestimmt:

1. Der Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um 0,30 m wird zugestimmt.
2. Einer weiteren Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe zur Errichtung eines Staffelgeschosses bis zu einer Höhe von 13,70 m über der Höhenlage des angrenzenden Gehweges Regierungsstraße wird zugestimmt.

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	Aug. 2009

federführendes Amt **61**	Sachbearbeiter Dr. Carola Perlich, Tel.: 540 5391	Unterschrift AL/FBL Heinz-Joachim Olbricht

verantwortlicher Beigeordneter **VI**	Dr. Dieter Scheidemann Unterschrift	

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 239-3 „Regierungsstraße“, Satzung der 1. Änderung, ist seit dem 03.11.06 rechtsverbindlich.

Zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 11 Wohnungen, 2 Läden und einem Café wurde der Bauantrag beim Bauordnungsamt eingereicht.
Das Grundstück wird durch ein vereinfachtes Umlegungsverfahren gebildet. Der Standort ist in den Anlagen dargestellt.
Das Bauvorhaben befindet sich im festgesetzten Kerngebiet MK 1 auf der Ostseite der Regierungsstraße. Der Bebauungsplan setzt geschlossene Bauweise sowie die allgemeine Zulässigkeit einer Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss fest. In Übereinstimmung mit den Festsetzungen soll das Gebäude an der Baulinie errichtet werden.
Für bauliche Anlagen im betreffenden Bereich des Kerngebietes MK 1 ist eine zulässige Traufhöhe von 10 m (Höchstmaß) festgesetzt.

Das Gebäude umfasst insgesamt vier Geschosse, wobei das 4. Geschoss als Staffelgeschoss an der Regierungsstraße um 3,10 m zurückgesetzt wird.
Es liegen Anträge auf Befreiung von der festgesetzten Traufhöhe vor.

<u>Zu 1.</u>
Die Abweichung von der festgesetzten Traufhöhe ergibt sich aus folgenden Gründen:

- In den Wohnungen ist eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,50 m und im Erdgeschoss eine lichte Höhe von 3,50 m im Bereich der Gebäudedurchfahrt erforderlich.
- Das Gebäude wird im Passivhausstandard errichtet. Die Einhaltung der hohen Anforderungen an ein Passivhaus erfordert Dämmstoffdicken von mindestens 30 cm.

Die sichtbare Gebäudekante des 3. Geschosses überschreitet daher die an der Regierungsstraße festgesetzte Traufhöhe um 0,30 m.

<u>Zu 2.</u>
Eine weitere Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe ergibt sich durch das beantragte Staffelgeschoss. Dabei wird berücksichtigt, dass Wirkungen wie von einem Gebäude mit Dachschräge ausgehen (z.B. Satteldach, Dachneigung 48 Grad).
In dieser innerstädtischen Lage ist ausdrücklich die Errichtung eines modernen Gebäudes gewünscht. Ein Satteldach entspräche hier nicht der städtebaulichen Zielstellung.

Bei der Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten. Die Breite der Verkehrsfläche (Abstand zwischen den Baulinien) beträgt 12,50 m. Die Abstandsfläche des geplanten Gebäudes ragt 4,12 m in den öffentlichen Straßenraum hinein, kommt jedoch vor dessen Mitte zum Liegen.
Der Bebauungsplan setzt auf der Westseite der Regierungsstraße und auf der Ostseite der Regierungsstraße unmittelbar nördlich des Bauvorhabens eine max. Traufhöhe von 13 m fest.
Darüber hinaus wurde östlich der Regierungsstraße unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes im Bebauungsplan eine Höhenstaffelung bis zu einer Traufhöhe von 26 m berücksichtigt.

Die Befreiung betrifft nicht die Grundzüge der Planung. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

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

Anlagen:

DS0154/09_Anlage 1_Übersichtsplan
DS0154/09_Anlage 2_Lageplan