Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0162/09	Datum 16.04.2009
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

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		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Bauvorhaben im nördlichen Teil des Elbbahnhofes

Beschlussvorschlag:

1. Den Anträgen auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von einzelnen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242-1 „Elbbahnhof/Südliches Stadtzentrum“ (Teilbereich A) für die Genehmigung von zwei Wohngebäuden wird zugestimmt:
 - 1.1 „Promenadenhaus 1“: Der Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um 1,88 m zur Errichtung eines (von drei Gebäudeseiten zurückgesetzten) dritten Geschosses wird zugestimmt.
 - 1.2 „Promenadenhaus 2“: Dem Zurücktreten des 3-geschossigen Gebäudes von der Baulinie auf der Ostseite des Schleinuferes um ca. 1,30 m wird zugestimmt, wenn die an der Baulinie vorhandene Mauer erhalten wird.
 - 1.3 „Promenadenhaus 2“: Der Überschreitung der nördlichen Baugrenze des Baufeldes um 5 m wird zugestimmt.
 - 1.4 „Promenadenhaus 2“: Der Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um 0,45 m wird zugestimmt.
2. Der Erteilung einer Ausnahme von der wirksamen Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.
3. Die Beschlüsse zu den Punkten 1 und 2 stehen unter dem Vorbehalt der abschließenden rechtlichen Prüfung der Zulässigkeit der beantragten Wohngebäude.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		NEIN	x

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

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm					
veranschlagt:		Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:			
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:					
				Jahr				Euro					
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr				davon Vermögens- 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. 242-1 „Elbbahnhof/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 „Elbbahnhof/Südliches Stadtzentrum“ Teilbereich A in Kraft.

Für den nördlichen Bereich des Elbbahnhofs (Standort siehe Anlagen zur Drucksache) wurden Bauanträge zur Errichtung von zwei Wohngebäuden

- „Promenadenhaus 1“ (5 Wohnungen) im festgesetzten Mischgebiet MI 13 an der Elbuferpromenade und
- „Promenadenhaus 2“ (8 Wohnungen) im Mischgebiet MI 6 zwischen Schleinufer und MI 13 eingereicht.

Dazu liegen Anträge auf Befreiung von einzelnen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vor.

Zu 1.1

Auf dem betreffenden Grundstück im festgesetzten Mischgebiet MI 13 soll ein 3-geschossiges Wohngebäude errichtet werden, bei dem das 3. Geschoss dreiseitig von den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse zurückgesetzt wird.

Für bauliche Anlagen im MI 13 ist eine zulässige Traufhöhe von 8,0 m über der Höhenlage der Elbuferpromenade (hier: 47,21 m üHN, entspricht 47,34 m NHN) festgesetzt.

Die geplante Traufhöhe des 3. Geschosses liegt bei 9,88 m.

Entsprechend der Baubeschreibung ergibt sich die Abweichung von der festgesetzten maximalen Traufhöhe aus folgenden Gründen:

- Den entwurfsplanerischen Ansatz für das „Promenadenhaus 1“ stellt die vorhandene Villa (Klinkerbau) dar. Die Traufkante der Villa (ca. 8,00 m) entspricht etwa der Oberkante Brüstung der Terrasse des 3. Geschosses des beantragten Gebäudes (7,57 m).
Die Oberkante der Attika des Neubaus (9,88 m) unterschreitet die Firstlinie der Villa (ca. 10,80 m). Durch das Zurücksetzen des obersten Geschosses wird optisch das Mansarddach der Villa mit moderner Architektur interpretiert.
- Es wurde eine Höhenlage des Erdgeschossfußbodens von 48,10 m üHN (entspricht 48,23 m NHN) aus Gründen des Hochwasserschutzes gewählt.

Zu 1.2

Der Bauherr beabsichtigt, die vorhandene Mauer zu erhalten und das Gebäude mit einem Abstand von ca. 1,30 m zur Mauer (Baulinie) zu errichten. Es handelt sich um eine Ziegelmauer, die aus gestalterischen Gründen vor dem „Promenadenhaus 2“ in einem optischen Zusammenhang mit den nördlich und südlich vorhandenen Baudenkmalen erhalten werden soll.

Zu 1.3

Der Bauherr hat die Überschreitung der Baugrenze auf der Nordseite des Gebäudes um 5 m beantragt und dazu im August 2008 eine Abstimmung im Stadtplanungsamt geführt.

Aufgrund der abgestimmten architektonischen Gestaltung beider „Promenadenhäuser“ und des Erhaltes der historischen Mauer am Schleinufer wurden keine städtebaulichen Bedenken vorgetragen.

Die Abstandsfläche auf dem nördlich angrenzenden Grundstück muss öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Zu 1.4

Für bauliche Anlagen im Mischgebiet MI 6 ist eine zulässige Traufhöhe von 9 m (Höchstmaß) über der Höhenlage des angrenzenden Gehweges der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Aufgrund der Planung des 3-geschossigen Gebäudes ergibt sich eine Abweichung von der festgesetzten maximalen Traufhöhe, da aus Gründen des Hochwasserschutzes eine Höhenlage des Erdgeschossfußbodens von 48,10 m üHN (entspricht 48,23 m NHN) gewählt wurde.

Zu Punkt 2:

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die geplanten Bauvorhaben mit den beantragten Befreiungen stehen den Zielen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242-1 nicht entgegen.

Zu Punkt 3:

Die überwiegende Festsetzung von Mischgebieten im Bebauungsplan Nr. 242-1 wurde aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg abgeleitet.

- Bei dem „Promenadenhaus 1“ handelt es sich um ein weiteres Wohngebäude im Mischgebiet MI 13 an der Elbuferpromenade, in welchem sich bisher nur Wohnnutzung befindet. Eine Nutzungsmischung zwischen Wohnnutzung und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, kann nur durch den räumlichen Zusammenhang mit den Mischgebieten MI 6 (westlich angrenzend) und MI 12 (südlich angrenzend) nachgewiesen werden. Dazu erfolgt eine rechtliche Prüfung.
- Für das „Promenadenhaus 2“ gilt die textliche Festsetzung § 2 des Bebauungsplanes Nr. 242-1, nach der in den Mischgebieten MI 1 bis MI 6 die Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig ist. In der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf verwiesen, dass nach dem geplanten Ausbau des Schleinufer mit erheblichen Lärmimmissionen zu rechnen ist. Im Sinne der Konfliktvermeidung sind in diesem Bereich schwerpunktmäßig gewerbliche Nutzungen/ Büronutzung anzuordnen.
Neben der Lärmbelastung muss die Belastung mit Luftschadstoffen berücksichtigt werden. Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung liegt noch nicht vor.

Zum derzeitigen Zeitpunkt kann daher nicht abschließend beurteilt werden, ob das Ermessen zugunsten des Bauherrn (ggf. mit Auflagen) ausgeübt werden kann.

Die Bauvorhaben werden im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr näher erläutert.

Anlagen:

DS0162/09_Anlage_1_Übersichtsplan

DS0162/09_Anlage_2_Lageplan