Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister –		**Drucksache** **DS0366/09** **Öffentlichkeitsstatus** öffentlich	**Datum** 27.07.2009
Dezernat: VI	**Amt 61**		

Beratungsfolge	**Sitzung** **Tag**	**Behandlung**	**Zuständigkeit**
Der Oberbürgermeister	11.08.2009	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	27.08.2009	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Bauvorhaben im nördlichen Teil des Elbbahnhofes

Beschlussvorschlag:

1. Zu den Anträgen auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von einzelnen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 242-1 „Elbebahnhof/Südliches Stadtzentrum“ (Teilbereich A) für die Genehmigung eines Wohngebäudes mit einer Gewerbeeinheit gibt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr folgende Stellungnahme ab:

   1.1 Der Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um 1,88 m zur Errichtung eines (von drei Gebäudeseiten zurückgesetzten) dritten Geschosses wird zugestimmt.

   1.2 Der beantragten Höhenlage zur Errichtung des Parkplatzes wird nicht zugestimmt.

2. Der Erteilung einer Ausnahme von der wirksamen Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB 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-haushalt im Jahr			davon Vermögens-haushalt im Jahr								
	mit	Euro		mit	Euro						
Haushaltsstellen			Haushaltsstellen								
			Prioritäten-Nr.:								

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

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

Termin für die Beschlusskontrolle	17.09.2009

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.

Für den nördlichen Bereich des Elbbahnhofs wurde der Bauantrag zur Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Gewerbeeinheit im festgesetzten Mischgebiet MI 13 an der Elbuferpromenade eingereicht.
Dazu liegen Anträge auf Befreiung von einzelnen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vor.

Zu Punkt 1:
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.

1.2
Gemäß textlicher Festsetzung § 24 des Bebauungsplanes muss die Höhenlage des betreffenden Baugrundstückes der Höhenlage der öffentlichen Grünfläche/Elbuferpromenade entsprechen. Eine Abweichung von max. 0,25 m ist zulässig.
Die für das beantragte Bauvorhaben geplante Höhe des Erdgeschossfußbodens liegt um 0,89 m über der Bezugshöhe. Daraus kann keine Begründung für die Aufschüttung einer Fläche zur Errichtung von 5 Stellplätzen abgeleitet werden. Die Zielstellung der Errichtung eines „landschaftlich wirkenden Plateaus“ (Formulierung aus der Antragsbegründung) für die Bebauung des historischen, stadtseitigen Bahngeländes kann nicht befürwortet werden.

Die textliche Festsetzung § 24 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes enthält bereits eine abweichende Regelung, d.h. es ist eine Aufschüttung des Baugrundstückes von max. 0,25 m zulässig und mit der städtebaulichen Zielstellung vereinbar.
Die geplante Stellplatzanlage (erreichbar über eine Zufahrtsrampe) soll um insgesamt 0,89 m über der Bezugshöhe Elbuferpromenade liegen (ca. 0,80 m über der Höhenlage der Gleise). Eine derartige Überformung des ehemals ebenen Bahngeländes kann aus städtebaulicher Sicht nicht

mitgetragen werden. Einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann nicht zugestimmt werden, da die Abweichung städtebaulich nicht vertretbar ist (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Befreiungstatbestände nach Nr. 1 und Nr. 3 liegen ebenfalls nicht vor.

Der Hauszugang könnte über eine 2-teilige Rampe, die den Höhenunterschied 0,64 m zwischen dem möglichen Parkplatzniveau und dem Hauseingang überbrückt, hergestellt werden.

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

Im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr wird das Bauvorhaben näher erläutert.

Anlagen:

DS0366/09_Anlage_1_Übersichtsplan
DS0366/09_Anlage_2_Lageplan