

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 04.09.2018
Dezernat VI	Amt Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich

I N F O R M A T I O N

I0219/18

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	11.09.2018	nicht öffentlich
Ausschuss für Umwelt und Energie	11.09.2018	öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	13.09.2018	öffentlich
Stadtrat	20.09.2018	öffentlich

Thema: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 223-1.3 "Klaus-Miesner-Platz"

Mit der Drucksache DS0384/16 „Verkauf/Tausch von Grundstücken“ des Dezernates II/FB 23 hat der Stadtrat am 26.01.2017 den Verkauf/Tausch der Grundstücke im B-Plan Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ beschlossen.

In § 4 des Kaufvertrages verpflichtet sich der Erwerber, die unter Denkmalschutz stehenden Teilbereiche der Hermann-Gieseler-Halle innerhalb eines Zeitraumes von 4 Jahren nach erfolgtem Besitzübergang in fachlich enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege denkmalgerecht zu sanieren.

In § 6.2 des Kaufvertrages wird ein Rücktrittsrecht vereinbart für den Fall, dass der Erwerber sein Konzept gemäß Anlage 5 nicht umsetzt und somit seinen Verpflichtungen gemäß § 4 Ziffer 2 des Vertrages innerhalb der gesetzten Frist nicht nachkommt.

Das Konzept, das als Anlage 5 dem Kaufvertrag beigelegt ist, besteht aus einem Textteil mit Lageplan. Der Lageplan ist identisch mit der Anlage 4 der Verkaufs-/Tauschdrucksache DS0384/16.

Bebauungsplan

Grundlage für den Einleitungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ war ein Antrag des Vorhabenträgers vom 20.10.2016, dem ein Vorhabenplan und ein Bebauungsplankonzept beigelegt war. Der Vorhabenplan entsprach im Wesentlichen der Anlage 5 des Kaufvertrages.

In diversen Abstimmungen mit den SWM Anfang 2017 und speziell in der Abstimmung mit den MVB am 19.04.2017 (Protokolle liegen im Stadtplanungsamt vor) stellte sich heraus, dass aufgrund der Vielzahl von Leitungstrassen auf dem Gelände südlich der Hermann-Gieseler-Halle und aufgrund eines bestehenden Gleichrichterunterwerks der MVB diese ursprüngliche Bebauungsvariante nicht bzw. nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten zu realisieren wäre.

Deshalb wurde im vorhabenbezogenen B-Plan bereits zur vorgezogenen TöB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie zur 1. öffentlichen Auslegung ein Baukörper mit Verkaufs- und Lagerflächen westlich der Hermann-Gieseler-Halle geplant. Die Flächen südlich der Halle sollten nur für die Anlage der Parkplätze genutzt werden, so dass die vorhandenen Leitungsbestände weitgehend unberührt bleiben. Diese an den vorhandenen Leitungsbestand und das Gleichrichterunterwerk angepasste Planung ist bis heute unverändert geblieben.

Vergleicht man den aktuellen Planungsstand der Drucksache DS363/18 „Erweiterung des Geltungsbereichs und öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.3 Klaus-Miesner-Platz“ mit dem ursprünglichen Konzept, so ist der Baukörper um ca. 7 m in Richtung Norden verschoben. Der Abstand zur Hermann-Gieseler-Halle hat sich nur geringfügig verringert. Zur geplanten Höhenentwicklung hat das Ursprungskonzept (Anlage zum Kaufvertrag) keine Aussage getroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass die jetzt festgesetzte zulässige Höhe für den Neubau POCO-Domäne (15 m) unter der Höhe liegt, die im rechtskräftigen Bebauungsplan 223-1 „Schlachthof“ zulässig wäre (9 m bis 22 m).

Eine Verschiebung des Gebäudes nach Süden wurde geprüft und ist wegen der erforderlichen Anlieferung und zu sichernder Wegrechte nicht möglich.

Der Bebauungsplan sichert den notwendigen optischen Abstand zwischen der denkmalgeschützten Hermann-Gieseler-Halle und dem Neubau POCO-Domäne durch drei Baumreihen. Auch die geplante Fassadenbegrünung des Neubaus entspricht den Vorgaben der Denkmalschutzbehörde zur Wahrung des Umgebungsschutzes.

Die Information ist mit dem Dezernat II abgestimmt.

Dr. Scheidemann
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr