

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0281/21	Datum 04.06.2021
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	22.06.2021	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	08.07.2021	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 63, FB 23	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X
	Klimarelevanz		X

Kurztitel

Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 238-5 "Franckestraße"

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 8 Abs. 4 Nr. 1 der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg wirkt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr bei der gemeindlichen Stellungnahme zu Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes mit, wenn die jeweilige Angelegenheit für die städtebauliche Entwicklung von grundsätzlicher Bedeutung ist. Die Mitwirkung erfolgt in Form eines Votums.

Für den Bebauungsplan Nr. 238-5 „Franckestraße“ liegen bezogen auf das Baugrundstück Flur 145 Flurstücke 2549/4, 2550/1, 2551/1, 2552/3, 2553/3, 10379, 10381, 10383, 10385, 10386, 10388 zwei Anträge auf Befreiung vor, welche von grundsätzlicher Bedeutung sind und die Grundzüge der Planung nicht berühren.

1. Befreiung von der Baugrenze
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Überschreitung der Baugrenze um 2,5 m im 2. bis 5. Obergeschoss.
2. Befreiung von der Traufhöhe
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Überschreitung der Traufhöhe um 3,5 m auf 21,5 m (Staffelgeschoss um 7,5 m auf 25,5 m).

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	X	ja		nein
----------------------	--	----------------	---	----	--	------

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme				
		ja, Nr.			nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt				
	JA		NEIN		X

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
☐ bis 60 Tsd. € (Sammelposten)	
☐ > 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)	☐ Anlage Grundsatzbeschluss Nr. ☐ Anlage Kostenberechnung
☐ > 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)	☐ Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich ☐ Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

Buchwert in €:

Datum Inbetriebnahme:

Anlage neu	
☐	JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt/Fachbereich 61	Sachbearbeiter Frau Lehmann, Tel. Nr.: 540 5394	Unterschrift AL / FBL Herr Dr. Lerm
---	---	--

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) VI	Unterschrift Herr Rehbaum
--	---------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	02.09.2021
-----------------------------------	------------

Begründung:

Das betroffene, ehemals stadteigene Baugrundstück befindet sich in der Hasselbachstraße im Stadtteil Altstadt und wurde gemäß Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg vom 19.03.2020 (DS0638/20) veräußert. Die Entscheidung erfolgte unter Berücksichtigung des eingereichten städtebaulichen Konzeptes, welches der Erwerber nach abgeschlossenem Kaufvertrag weiter qualifizierte.

Am 09.09.2020 behandelte der Gestaltungsbeirat die Vorplanung. Die Empfehlungen wurden am 26.11.2020 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr vorgetragen.

Mit Datum vom 30.04.2021 wurde entsprechend der Vereinbarung im Kaufvertrag eine Bauvoranfrage eingereicht. Bestandteil der Unterlagen sind zwei Anträge auf Befreiung, welche zum einen die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze und zum anderen die Traufhöhe betreffen.

Das Vorhaben ist aufgrund seiner Lage und Größe eine Angelegenheit von grundsätzlicher Bedeutung, welches gemäß Hauptsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg die Mitwirkung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr erfordert.

Unter Berücksichtigung des Beschlusses zur vorliegenden Drucksache und der zur Bauvoranfrage eingegangenen Stellungnahmen entscheidet die Untere Bauaufsichtsbehörde abschließend über die Gewährung der Befreiung.

Sofern ein positiver Bauvorbescheid erteilt werden kann, erfolgt in einem nächsten Schritt die Erarbeitung des Bauantrages sowie der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages.

1. Gründe der Befreiung von der Baugrenze

§ 31 Abs. 2 BauGB

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder*
- 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder*
- 3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde*

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 238-5 „Franckestraße“. Die seit dem Jahr 2006 rechtsverbindliche Satzung geht von einer 7 m breiten Seitenbahn aus und setzt die Baugrenze in entsprechender Entfernung zur Straßenbegrenzungslinie fest. Unter Berücksichtigung der heutigen Bedürfnisse des Fuß- und Radverkehrs und dem Ziel der Unterbringung einer Baumreihe ist der im Bebauungsplan festgesetzte Querschnitt zu gering. Entsprechend wurde der Wunsch seitens des Stadtplanungsamtes an den Antragsteller herangetragen, die Breite der Seitenbahn auf 8,50 m zu erweitern. Dem Wunsch wurde entsprochen womit Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (OG) nunmehr 1,50 m hinter der Baugrenze zurückbleiben.

Ab dem 2. OG ist geplant, die gegenüberliegende Gebäudestruktur hinsichtlich ihrer Arkadenlösung aufzunehmen, wodurch das Bauvorhaben die festgesetzte Baugrenze vom 2. bis 5. OG um 2,5 m überschreitet. Unterhalb der Arkaden ergibt sich auf diese Weise ein 4 m breiter Fußweg, welcher für die im EG angedachte Gewerbenutzung eine ganz eigene Qualität entwickelt. Der Straßenraum wird durch die Arkadenlösung trotz Überschreitung der Baugrenze nicht eingeschränkt. Vielmehr wird er zugunsten der Radfahrer, Fußgänger und einer Baumreihe gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes erweitert.

Der Bebauungsplan trifft in der Begründung keine näheren Aussagen zur festgesetzten Baugrenze. Es ist somit davon auszugehen, dass die Lage lediglich die ausreichende Breite der Seitenbahn regeln und in Kombination mit der Bauweise ein geschlossenes Straßenbild herstellen soll. Beides wird trotz beantragter Abweichung vollumfänglich erreicht.

Der Baukörper orientiert sich an der unmittelbar gegenüber liegenden Gebäudekubatur und fügt sich in die städtebauliche Struktur des Bahnhofsumfeldes ein, womit die Abweichung auch städtebaulich vertretbar ist.

Trotz Überschreitung der Baugrenze hält das beantragte Bauvorhaben die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsregelungen ein. Gemäß eingängiger Rechtsprechung ist somit davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigungen der umgebenden (und noch zu errichtenden) Bebauung in Bezug auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung und Belüftung) erfolgt. Die Abweichung ist daher insbesondere auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB liegen die Voraussetzungen für eine Befreiung von der festgesetzten Baugrenze vor.

2. Gründe der Befreiung von der Traufhöhe

Der Bebauungsplan Nr. 238-5 „Franckestraße“ setzt eine Traufhöhe von mindesten 10 m und maximal 18 m fest. Das zur Beurteilung eingereichte Bauvorhaben weist eine Traufhöhe von 21,5 m auf. Zusammen mit dem um 2 m zurückversetzten Staffelgeschoss ergibt sich eine Gebäudehöhe von 25,5 m.

Aus dem Begründungstext zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass die im Plangebiet vorhandenen Baudenkmale bei der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe eine wesentliche Rolle gespielt haben.

Im Plangebiet befinden sich zwei Baudenkmale. Das sogenannte Faber-Hochhaus und die Otto-von-Guericke-Straße Nr. 27/28. Das Gebäude der Magdeburger Verkehrsbetriebe stellt kein Baudenkmal dar. Das erste Magdeburger Hochhaus, welches 1930 durch den Faber-Verlag errichtet wurde, steht seit dem Jahr 2008 unter Denkmalschutz. Das Gebäude weist mit dreizehn Geschossen eine Höhe von 45 m auf und prägt durch seine Sichtbarkeit kombiniert mit der sachlich-modernen Architektursprache das Stadtbild.

Etwas weiter entfernt vom Baugrundstück befindet sich das Bankgebäude Otto-von-Guericke-Straße 27/28 aus den Jahren 1919 bis 1925, welches im Gegensatz zum Faber-Hochhaus weniger durch seine Höhe als vielmehr durch seine ausgeprägte monumentale Formensprache das Straßenbild der Otto-von-Guericke-Straße prägt. Das Gebäude weist eine Traufhöhe von 19,5 m und eine Firsthöhe von 26 m auf. Aus den Ausführungen zu den Baudenkmalen wird ersichtlich, dass diese die maximal zulässige Traufhöhe des Bebauungsplanes überragen.

Das eingereichte Bauvorhaben orientiert sich hinsichtlich seiner Höhe ziemlich exakt an dem gegenüberliegenden City Carré. Mit einer Traufhöhe von 21,5 m würde es damit die Traufhöhe des Denkmals Otto-von-Guericke Straße 27/28 um 2 m überschreiten. Hinsichtlich der Firsthöhe bzw. der eigentlichen Gebäudehöhe ist es jedoch sogar niedriger. Da sich das Bankgebäude, wie oben erwähnt, weniger durch seine Höhe als vielmehr durch seine opulent gestaltete Fassade auszeichnet, kann nicht von einer Beeinträchtigung des Baudenkmales durch die beabsichtigte Höhenüberschreitung ausgegangen werden. Die monumentale Fassade erfährt keine Zurücksetzung durch das Neubauvorhaben.

Das Faber-Hochhaus besitzt eine Höhe von 45 m und ist damit fast doppelt so hoch wie das geplante Bauvorhaben. Die Sicht auf das die Stadtsilhouette prägende Gebäude wird zwar unmittelbar für Passanten bspw. der Hasselbachstraße eingeschränkt, jedoch wäre das ebenso bei einer Einhaltung der Traufhöhe von 18 m der Fall. Die beantragte Höhenüberschreitung ruft also keine Beeinträchtigung der Sichtbarkeit des Faber-Hochhaus über das bisher gültige Maß hinaus hervor.

Ein erstes Gespräch zur denkmalrechtlichen Beurteilung der beabsichtigten Höhenüberschreitung bestätigt die vorgenannte Einschätzung. Denkmalpflegerische Belange, welche als Grundzug der Planung in der Begründung zum Bebauungsplan genannt sind, werden also durch die beantragte Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe nicht berührt. Der Baukörper orientiert sich vielmehr an der unmittelbar gegenüberliegenden Gebäudekubatur und fügt sich so in die Struktur

des Bahnhofsumfeldes ein, womit die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Darüber hinaus hält das beantragte Bauvorhaben die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsregelungen ein. Gemäß eingängiger Rechtsprechung ist somit davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigung der umgebenden (und noch zu errichtenden) Bebauung in Bezug auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung und Belüftung) erfolgt. Die Abweichung ist daher insbesondere auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB liegen die Voraussetzungen für eine Befreiung von der festgesetzten Traufhöhe vor.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde entscheidet abschließend über die Befreiungsanträge. Hierzu ist neben dem Votum des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr eine Nachbarteilnahme erforderlich, welche derzeit durchgeführt wird.

Anlagen:

DS0281/21 Anlage 1 Auszug Bauvoranfrage