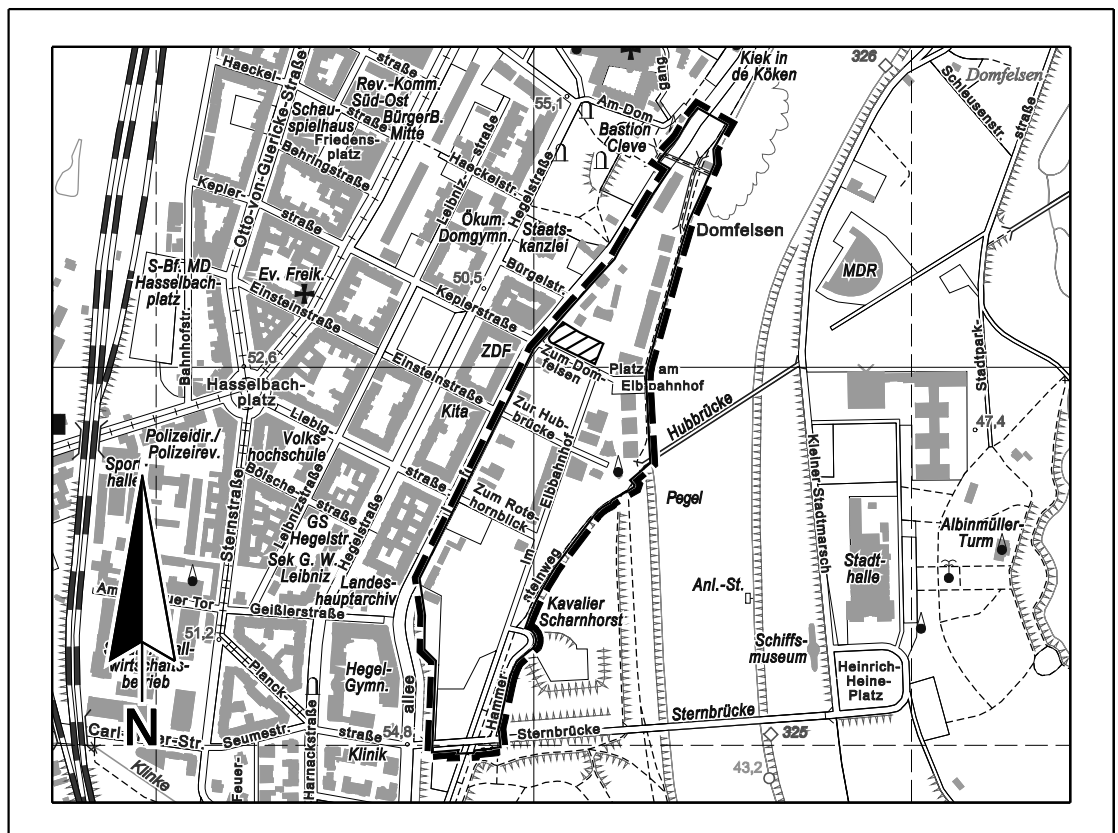


## Begründung zum Entwurf der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 242-1 A ELBEBAHNHOF/SÜDLICHES STADTZENTRUM

Stand: März 2014



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 10/2013

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Planungsgegenstand .....</b>	<b>2</b>
1.1 Ziele und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung .....	2
1.2 Rechtliche Grundlagen .....	2
1.3 Lage und Größe des Plangebietes .....	3
1.4 Eigentumsverhältnisse .....	3
1.5 Übergeordnete Planungen .....	3
<b>2 Bestandssituation/ Rahmenbedingungen für die Änderung .....</b>	<b>4</b>
<b>3 Begründung der geänderten Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
3.1 öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung .....	5
3.2 Art der Nutzung .....	5
3.3 Maß der Nutzung .....	5
3.4 Überbaubare Grundstücksflächen .....	5
3.5 Bauweise .....	5
3.6 Verkehrserschließung .....	5
3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	6
3.8 Grünordnerische Maßnahmen .....	6
<b>4. Flächenübersicht .....</b>	<b>6</b>
<b>5 Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>6</b>

## 1. Planungsgegenstand

### 1.1 Ziele und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung

In der Straße Zum Domfelsen wurde ein Großteil der geplanten Bebauung bereits umgesetzt. Auf dem Flurstück 10042 ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Busparkplatz“ festgesetzt. Ob die angedachten Busstellplätze aufgrund der verdichteten Bebauung noch dem städtebaulichen Ziel entsprechen, technisch umsetzbar sind und aus touristischer Sicht benötigt werden, muss geprüft werden.

Das Dezernat für Wirtschaft, Tourismus und regionale Zusammenarbeit hat den Verzicht der Busstellplätze bereits geprüft und in Aussicht gestellt.

Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der Landeshauptstadt Magdeburg liegt ein Interessensbekunden eines Bauherrn vor, diese Fläche käuflich zu erwerben. Dies setzt die Änderung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche in eine private Baufläche voraus.

Durch die vorgesehenen Änderungen einzelner Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

### 1.2 Rechtliche Grundlagen

Der Satzung zur 3. Änderung liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11.6.2013 (BGBl. IS. 1548).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11.6.2013 (BGBl. IS. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509) mit Wirkung ab 30.07.2011

Das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB zur Änderung eines Bebauungsplanes kann angewendet werden, da durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und da

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### **1.3 Lage und Größe des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242-1A „Elbebahnhof / Südliches Stadtzentrum“ beinhaltet die Flurstücke 10041 und 10042 in der Flur 142.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch die Nordgrenze der Flurstücke 10122, 10121
- Im Osten: durch die Westgrenze des Flurstückes 10048
- Im Süden: durch die Nordgrenze des Flurstückes 10044
- Im Westen: durch die Westgrenze des Flurstückes 10041

### **1.4 Eigentumsverhältnisse**

Das von der 3. Änderung betroffene Flurstück 10042 ist derzeit im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg. Das Flurstück 10041 (MI 4) ist im Privatbesitz. Die Festsetzungen für dieses Flurstück werden nicht geändert.

### **1.5 Übergeordnete Planungen**

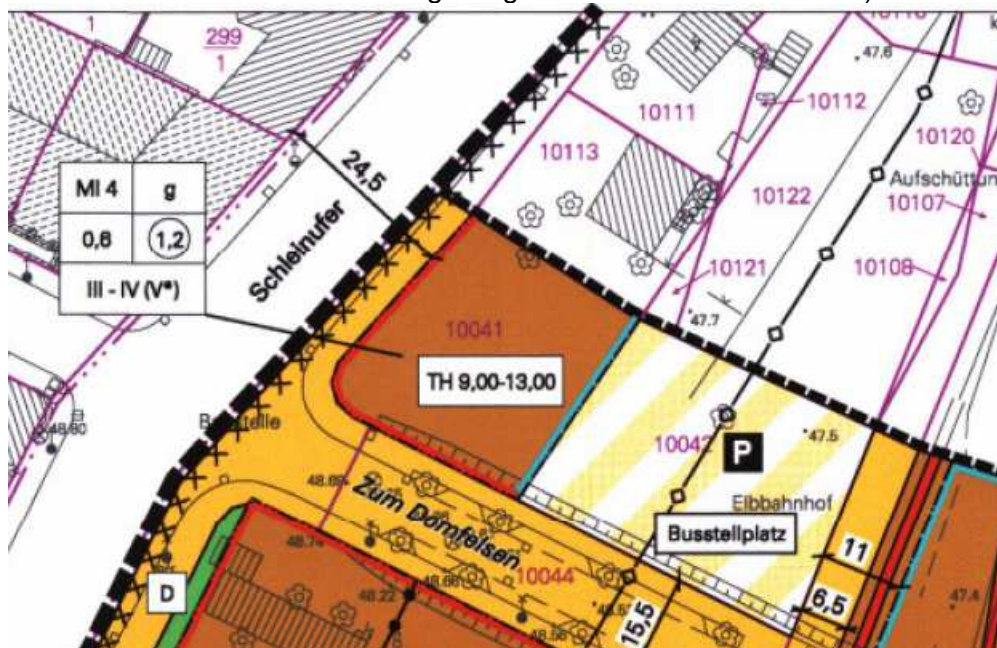
Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg stellt im Bereich des Plangebietes eine gemischte Baufläche dar. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes steht nicht im Widerspruch zu den Zielen des Flächennutzungsplanes und wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Belange der Raumordnung und Landesplanung sowie benachbarter Gemeinden werden von der Änderung nicht berührt.

## 2 Bestandssituation/ Rahmenbedingungen für die Änderung

Die seit dem 01.07.2005 rechtsverbindliche Satzung des Bebauungsplanes Nr. 242-1 „Elbbahnhof / Südliches Stadtzentrum“ (Teilbereich A) und der 1. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 22.09.2010) trifft Festsetzungen zur Entwicklung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung- Busparkplatz.

Angrenzend an diese Fläche setzen der Bebauungsplan und die 1.Änderung Mischgebiete fest. Die Erschließung ist über öffentliche Verkehrsflächen gesichert. (Straße Zum Domfelsen und nördliche Verlängerung der Straße Im Elbbahnhof)



Auszug 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242-1A „Elbbahnhof / Südliches Stadtzentrum“

Ein bestehendes Überfahrtsrecht für das nordwestlich angrenzende Grundstück (MI4) wird dauerhaft gesichert.

Anstoß für die 3.Änderung war das Interessensbekunden eines Bauherrn diese Fläche zu entwickeln. Es erfolgte darauf die Prüfung der Erforderlichkeit der Schaffung von Busstellplätzen.

Aus Sicht des Dezernats für Wirtschaft, Tourismus und regionale Zusammenarbeit sind Busstellplätze an diesem Standort nicht mehr erforderlich.

Für den Tourismus stehen derzeit ausreichend Stellplätze im Bereich Fürstenwallstraße, im südlichen Elbbahnhof (Hammersteinweg) sowie am Petriförder zur Verfügung.

In vergangener Zeit ist die Nachfrage an Wohnflächen im Elbbahnhof gestiegen. Die 3. Änderung schafft die Voraussetzungen für die weitere Entwicklung der Fläche als Bauland.

### 3 Begründung der geänderten Festsetzungen

#### 3.1 öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Derzeit trifft der rechtsverbindliche Bebauungsplan Festsetzungen zur Entwicklung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Ergänzung Busparkplatz. Diese Festsetzung entfällt.

Die Festsetzungen für das westlich angrenzende Mischgebiet (MI 4) bleiben bestehen.

#### 3.2 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche wird mit der 3. Änderung in ein Mischgebiet (MI 14) gemäß §6 BauNVO geändert.

Die bestehenden Einschränkungen zur Nutzung im Mischgebiet bleiben erhalten und beziehen sich somit auch auf das neue Mischgebiet MI14.

#### 3.3 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung für das neue MI 14 orientiert sich an der benachbarten Bebauung im MI4 und MI10. (geschlossene Bauweise, GRZ 0,6, GFZ 1,2, Traufhöhe 9,00-13,00m und die Geschossigkeit III- IV sowie ein Staffelgeschoss.)

Der § 5 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt auf das neue MI 14 erweitert:

*Für die festgesetzten Traufhöhen der Gebäude gelten folgende Bezugshöhen (Höhenlage Kanaldeckel in öffentlichen Verkehrsflächen):*

*48,45 m ü. NHN für MI 3/MI 10/WA 2 / **MI 14***

Die für das angrenzende MI 4 bestehenden Überschreitungsmöglichkeiten nach §17(2) BauNVO sind im neuen MI 14 nicht zulässig. Die Überschreitungen sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf die Mischgebiete am Schleinufer und die Wohngebiete direkt an der Elbe begrenzt. Dieses städtebauliche und stadtgestalterische Ziel soll weiterhin bestehen bleiben.

#### 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Wie bei den benachbarten Mischgebieten wird eine Baulinie an der Straße Zum Domfelsen festgesetzt. Sie ist die Verlängerung der bestehenden Baulinie vom MI4. Das städtebauliche Ziel der Fortsetzung der Sichtachse von der Keplerstraße bleibt somit bestehen.

Im rückwärtigen Bereich wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gefasst. Die östliche Baugrenze bildet die nördliche Verlängerung der bestehenden Baugrenze in der Straße Im Elbbahnhof.

#### 3.5 Bauweise

Im neuen MI14 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, mit dem Ziel, an der zu errichtenden Brandwand der Bebauung vom MI4 anzuschließen.

#### 3.6 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt weiterhin durch die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte nördliche Verlängerung der Straße Im Elbbahnhof und die Straße Zum Domfelsen.

### 3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die Erschließung des MI4 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des MI4 mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt.

### 3.8 Landschaftsplanerische Maßnahmen

Die bisherigen Festsetzungen bleiben bestehen.

### 3.9 Sonstige Festsetzungen

Eine Ergänzung erfolgt in folgender Festsetzung:

§27 *Bauliche Anlagen in den MI 8- MI 10 **sowie im MI 14** müssen bauliche Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Abschnitt 5 „Schutz gegen Außenlärm“ aufweisen. Die im Schallschutzgutachten ermittelten Pegelwerte entsprechen nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV. Für Schlafzimmer und Kinderzimmer sind Schallschutzfenster mit Lüfter vorzusehen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn eine Bebauung am Schleinufer ausreichend Schallschutz gewährt. (§9 (1) Nr. 24 BauGB)*

## 4. Flächenübersicht

Nutzung/Fläche	Größe in m <sup>2</sup>
Mischgebiet MI 4	845,46
Mischgebiet MI 14	1087,27
<b>Summe Plangebiet</b>	<b>1932,73</b>

## 5 Auswirkungen der Planung

Die berührten öffentlichen Belange und privaten Belange werden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ermittelt.