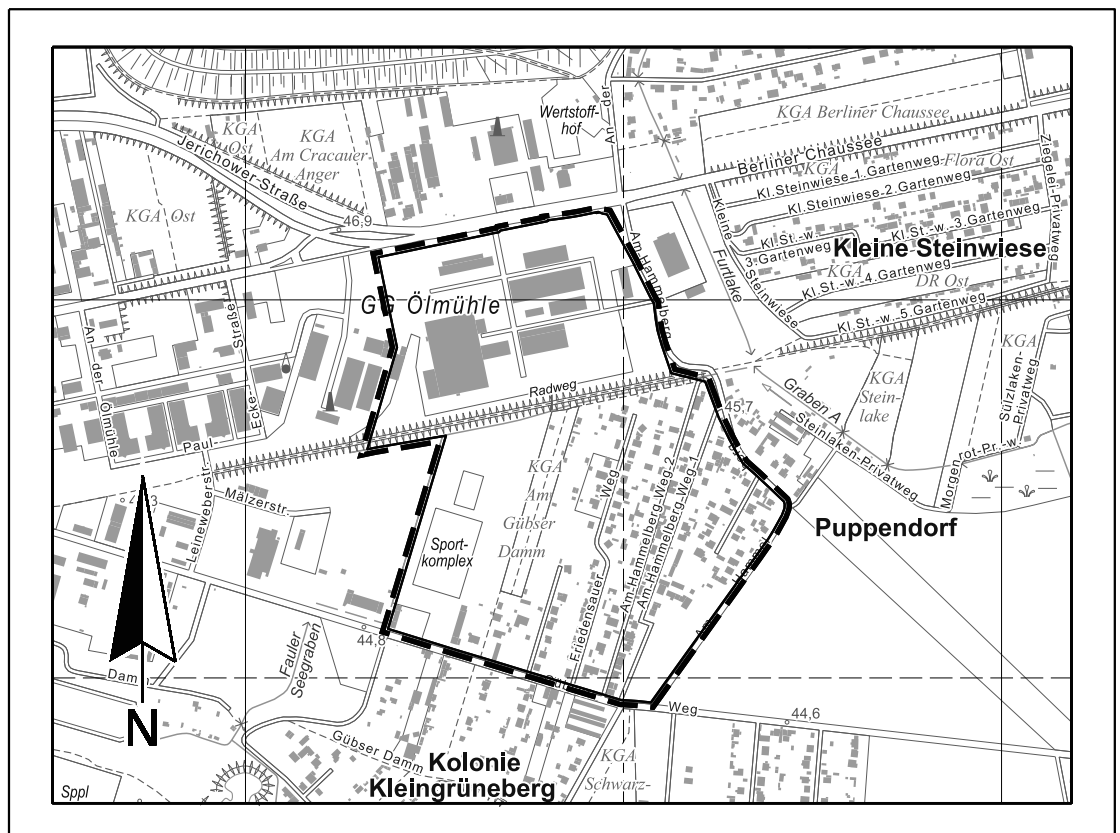


Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 266-3 PUPPENDORF / GÜBSER WEG

Stand: April 2020



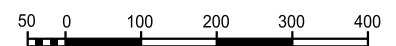
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 03/2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Planungsanlass	3
1.3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	3
1.4	Lage im Stadtgebiet	3
1.5	Abgrenzung und Fläche des Geltungsbereiches	4
1.6	Flächennutzungsplan	4
2.	Rahmenbedingungen	4
2.1	Zustand des Plangebietes	4
2.2	Verkehr	5
2.2.1	Individualverkehr	5
2.2.2	ÖPNV	5
3.	Umweltrechtliche Belange - Immissionsschutz	5
4.	Städtebauliche Ziele und Festsetzungen	6
4.1	Grundkonzept	6
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.3	Verkehr	7
4.4	Denkmalschutz	7
5.	Ver- und Entsorgung	8
6.	Grünflächen / Spielplätze	8
7.	Flächenbilanz	8

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

1.2 Planungsanlass

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22.09.2011 beschlossen, dass ein Bebauungsplan aufzustellen ist, um eine geordnete bauliche Entwicklung zu befördern. Im Amtsblatt vom 20. September 2019 wurde der Beschluss des Verfahrenswechsels, Änderung des Geltungsbereiches und öffentliche Auslegung (30.09.19 bis 29.10.19) des Entwurfs zum B-Plan Nr. 266-3 „Puppendorf/Gübser Weg“ veröffentlicht. Demnach wird der Bebauungsplan nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren weitergeführt. In Anwendung des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine landesplanerische Abstimmung ist nicht erforderlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 11. Oktober 2019 bis 15. November 2019.

1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Um eine nachhaltige Bewirtschaftung der Flächen zu gewährleisten, wird ein Bebauungsplan die Flächennutzung sowie Art und Maß der baulichen Nutzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung darstellen. Die Höhenentwicklung der Gebäude im Wohngebiet (vorrangig Einzel- und Doppelhäuser) soll 10 m nicht überschreiten. Die potentielle Lärmemission des Industriegebietes im Norden des Bebauungsplanes ist mit der Lärmschutzwand zum Wohngebiet im Süden des Geltungsbereiches darzustellen. Aufgrund der Erweiterung des Industriegebietes der Stahlbau GmbH nach Westen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Entwurf entsprechend angepasst. Die vorhandenen Grünflächen sind gemäß ihrer Nutzung auszuweisen.

1.4 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im ostelbischen Stadtteil Puppendorf. Es grenzt im Norden an die Bundesstraße 1. Die Entfernung zum Rathaus beträgt in Luftlinie ca. 2.800 m.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 23,5 ha. Hiervon entfallen ca. 0,5 ha auf die Erweiterung des Geltungsbereiches im Entwurf des Bebauungsplanes.

1.5 Abgrenzung und Fläche des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 266-3 „Puppendorf / Gübser Weg“ in der Flur 722 wie folgt neu umgrenzt:

Im Norden:	durch die Südgrenzen der Flurstückes 10230, 10232, 10235, 10228 und 10329,
im Osten:	durch die Westgrenze der Straße Am Hammelberg, Westgrenzen der Flurstücke 10126, 10128 und 110/3,
im Süden:	durch die Nordgrenze des Gübser Weges, Flurstück 871/40,
im Westen:	durch die Westgrenzen der Flurstücke 10320, 10322, 10324, 10326 und deren gedachter Verlängerung bis zur Südgrenze des Flurstückes 11/13, der Südgrenze des Flurstückes 11/13 sowie der Westgrenze des Flurstückes 71/6.

1.6 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird weitgehend aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der Bereich als Kleingarten-, Sport-, Wohnbau- und gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Abweichend vom Flächennutzungsplan wird eine ehemalige Weidefläche westlich der Straße Am Hammelberg und nördlich der Straße Gübser Weg nicht als Wohnbaufläche (wie im FNP dargestellt) festgesetzt, sondern als private Grünfläche. Zu dieser Fläche erfolgte auf Antrag des Eigentümers am 02.10.2008 ein Aufstellungsbeschluss (DS0320/08) mit dem Ziel einer Wohnbebauung. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde aber am 12.06.2009 auf Initiativantrag einer Stadtratsfraktion durch den Stadtrat wieder zurückgenommen. Eine Ausweisung als Ausgleichsfläche - allgemein für Eingriffe im Stadtgebiet Magdeburg, wie von der unteren Naturschutzbehörde angeregt - lehnt die Eigentümerin ab.

Entsprechend der Ausweisung des gebilligten Vorentwurfes (DS0344/12) und des beschlossenen Entwurfes (DS0391/16) zum B-Plan Nr. 266-3 „Puppendorf / Gübser Weg“ als private Grünfläche, wird diese Festsetzung bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Zustand des Plangebietes

Das Plangelände ist höhenmäßig zweigeteilt. Im Norden, zwischen der B 1 mit rund 47 m ü. NHN und der „Kanonenbahn“ mit rund 48 m ü. NHN, wurde das Gelände des Industriegebietes aufgeschüttet und der Höhenlage der Bundesstraße angepasst. Der südliche Bereich mit dem Wohngebiet und den Grünflächen wurde nicht aufgeschüttet und hat eine Höhenlage von ca. 44 m ü. NHN.

Aus geologischer Sicht befindet sich das Plangebiet im Bereich des Elbstromtales. Die Grundwasserverhältnisse werden maßgeblich von der Wasserführung der Elbe

beeinflusst. Höchstmögliche Grundwasserstände werden in Abhängigkeit von der Hochwasserführung der Elbe auftreten.

Wie das gesamte ostelbische Stadtgebiet, so befindet sich auch das Plangebiet innerhalb einer Deichanlage. Sollte es bei extremen Hochwassern zum Versagen dieser Anlage kommen, so wäre im Wesentlichen das südlich der „Kanonenbahn“ liegende Gebiet von der Überschwemmung berührt. Bisher ist dieses Ereignis noch nie eingetroffen.

2.2 Verkehr

Das nördliche Gebiet ist über den Anschluss B 1 sowohl für den Individualverkehr als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gut erschlossen. Das Wohngebiet ist für den Individualverkehr gut über den Gübser Weg zu erreichen, aber schlecht für den ÖPNV angebunden. Die Minimalentfernung zur nächsten Bushaltestelle beträgt 350 m und die Maximalentfernung rund 1,3 km.

2.2.1 Individualverkehr

Das Industriegebiet wird im Norden von der B 1 und im Osten über die Straße Am Hammelberg erschlossen. Weiter führt die Straße Am Hammelberg bis zum Gübser Weg, der das Wohngebiet mit seinen Anliegerstraßen und Teile der Kleingartenanlage vom Süden aus erschließt. Der nördliche Teil der Kleingärten wird über einen westlich verlaufenden Weg direkt von der Straße Am Hammelberg aus erschlossen. Die „Kanonenbahn“, die das Industrie- vom Wohngebiet in Dammlage teilt, ist eine ehemalige Eisenbahnverbindung von Buckau nach Berlin und Leipzig. Kurz nach der Jahrtausendwende wurde diese stillgelegte Eisenbahnstrecke in einen Fuß- und Radweg umgebaut, der das Wohngebiet mit der Elbe und der Innenstadt verbindet.

2.2.2 ÖPNV

Auf der Bundesstraße 1 verkehrt eine Buslinie bis zum Jerichower Platz. Dieser ist Knotenpunkt der Straßenbahnlinien 5 und 6 und der Buslinie 51.

3. Umweltrechtliche Belange - Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung und Erarbeitung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass im Wesentlichen der Immissionsschutz zu beachten sei, da keine Nutzungsänderung oder -intensivierung vorgesehen ist.

Deshalb sollte ein Lärmschutzgutachten (ECO 12034) Aufschluss darüber geben, inwieweit eine Wohnbebauung und ein Industriegebiet an diesem Standort möglich sind. Die Ergebnisse sind in dem Vorentwurf eingeflossen.

Der Vorentwurf zeigte zwei Möglichkeiten der planungsrechtlichen Konfliktlösung auf.

1.

Für das Industriegebiet mit der Fa. Stahlbau GmbH werden die Lärmkontingente festgesetzt, die der Firma aufgrund der bestehenden Gemengelage (ohne Errichtung einer Lärmschutzwand) zustehen. Diese Lärmkontingente ergeben sich nach dem Grundsatz des Rücksichtnahmegebotes aus dem Schutzanspruch des angrenzenden

Wohngebietes (Schutzanspruch WA + 5 dB(A) = Schutzanspruch MI). Die Lösung entspricht dem Grundsatz der Konfliktbewältigung.

2.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf setzte eine Lärmschutzwand von 190 m Meter Länge und rund 4,5 Meter Höhe fest. Diese Lärmschutzwand ermöglicht flächenbezogene Schalleistungspegel von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Die Festsetzung eines uneingeschränkten Industriegebietes (70/70 dB(A) tags/nachts) ist laut dem Schallschutzgutachten (ECO 12034, Variante 1) - selbst bei Errichtung einer 8 m hohen Lärmschutzwand - zur Nachtzeit nicht möglich.

Die Lärmschutzwand wurde mittlerweile hergestellt und die Schalleistungspegel im Entwurf des Bebauungsplanes auf 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts festgesetzt.

Im Zuge der Erweiterung des Industriegebietes nach Westen auf dem Gelände eines ehemaligen Gewerbegebietes wurde ebenfalls mittels eines Schallschutzgutachtens (ECO 16077, Stand 26.08.2016) festgestellt, dass hier mit den TA-Werten (LEK = 70/55 dB (A)/m² tags/nachts) die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet eingehalten werden.

4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

4.1 Grundkonzept

Planungsziel ist die städtebauliche Ordnung der Entwicklung der Gemengelage.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der nördliche Bereich als gewerbliche Baufläche und der südlich der „Kanonenbahn“ gelegene Geltungsbereich als Wohnbaufläche und Grünfläche wiedergegeben. Entsprechend werden ein Industriegebiet, ein allgemeines Wohngebiet (WA) und diverse Grünflächen im Bebauungsplan ausgewiesen. Zum Schutz, sowohl des Industriegebietes als auch des Wohngebietes, werden die Lärmschutzwand, die flächenbezogenen Schalleistungspegel und die Baugrenzen westlich und nördlich am Friedensauer Weg festgesetzt. Im integrierten Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg 2025 (ISEK) werden für die Stadtteile u.a. formuliert, dass sich Brückfeld zu einem durchgrünten Stadtteil mit vielfältigen Wohnquartieren und Gewerbebereichen entwickeln soll. Im Leitbild für den Stadtteil Berliner Chaussee wird formuliert, dass dieser Stadtteil in seinem Charakter, geprägt durch seine vorhandene Struktur aus Einfamilienhäusern und nicht störenden Gewerbe, erhalten bleiben soll. Die Sicherung und geordnete Entwicklung des Plangebietes entspricht somit den kommunalen Entwicklungszielen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (§ 9 BauNVO). Aufgrund der vorhandenen intensiven Nutzung wird die Obergrenze nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die potentielle Versiegelung festgesetzt. Sie beträgt 80 % (GRZ 0,8) nach § 19 Abs. 1 BauNVO. Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 1 und 2 i. V. mit § 18 Abs. 1 und 2 BauNVO) wird entsprechend dem Bestand und den Lärmschutzgutachten mit 60 m ü. NHN (ca. 13 m ü. GOK) festgesetzt.

- Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig soweit sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes entsprechen und von ihnen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, entsprechend § 4 Abs. 1 und 2 i. V. mit § 15 Abs. 1 BauNVO.
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der bestehende Gewerbebetrieb am Gübser Weg Ecke Am Hammelbergweg 1 unterliegt dem Bestandsschutz.
Für die Grundstücke westlich des Friedensauer Weges wird eine maximale Bebauungstiefe, von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gerechnet, von 27 m festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1) BauNVO), um hier eine klare Grenze zum nordöstlichen Industriegebiet zu definieren. Alle anderen Bebauungsgrenzen richten sich nach der Landesbauordnung (BO LSA) mit einem Mindestbauabstand von 3 m zur benachbarten Flurgrenze.
Die Festsetzung von Doppel- und Einzelhäusern sowie Höhen, Anzahl der Wohneinheiten und Grundstücksgrößen orientiert sich am Bestand.
Die maximale Traufhöhe der Einzel- und Doppelhäuser beträgt 7 m und die der First 10 m. Diese Höhen orientieren sich am Bestand des Baugebietes. Die Bezugshöhe von 44,5 m NHN entspricht im Wesentlichen der Höhe der Erschließungsstraßen.

Die Traufhöhe ist die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

- Die Höhe von Mauern und geschlossene Einfriedungen werden in den relativ schmalen öffentlichen Erschließungsstraßen auf 1,3 m begrenzt, damit sich eine Raumwirkung entfalten und keine beengte und bedrohliche Atmosphäre entstehen kann.

Aufgrund der Ergebnisse der Hochwasserstudie und den Erfordernissen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sind folgende Auflagen in den Bebauungsplan festgesetzt worden:

- Mindestgrundstücksgrößen von 350 qm für Parzellen mit Doppelhaushälften und 500 qm für Parzellen mit freistehenden Einzelhäusern, wobei die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf zwei begrenzt wird um den Charakter der Siedlung zu wahren und einer ungewollten Verdichtung entgegenzuwirken.
- 40 % max. Versiegelungsgrad der Parzellen und
- Verbringung des Niederschlagswassers auf den eigenen Parzellen sowie
- Hinweis auf Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich.

4.3 Verkehr

Das Wohngebiet ist mit einer fußläufigen Entfernung von 5 - 20 Minuten zur nächsten Bushaltestelle mäßig an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Die öffentlichen Erschließungsstraßen im B-Plan-Gebiet befindet sich im Süden. Während der Gübser Weg und der Friedensauer Weg jüngst saniert bzw. angelegt wurden, haben die Straßen Am Hammelberg nur geringe Straßenbreiten und keinen separaten Fußweg.

4.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein archäologisches Flächendenkmal, die neuzeitliche Festungsanlage Fort 10. Die ungefähre Lage ist im Planblatt ausgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass bei Bodeneingriffen in diesem Bereich in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht können Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten im Bereich des archäologischen Flächendenkmals ist vorher mit den LDA Halle sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde Magdeburg abzusprechen. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

5. Ver- und Entsorgung

Das vorhandene Industrie- und Wohngebiet ist seitens Gas-, Wasser- und Elektroanlagen im Wesentlichen erschlossen. Ein Ausbau bzw. Intensivierung über das vorhandene Maß ist nicht vorgesehen. Dies wurde von den Versorgungsträgern im Rahmen der Trägerbeteiligung bestätigt.

Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind bei der Planung/Ausführung nicht zu beschädigen. Bei Baumaßnahmen ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Maßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6. Grünflächen / Spielplätze

Die vorhandenen Grünflächen werden entsprechend ihrer Zweckbestimmung festgesetzt. Da es sich um ein bestehendes und vollgezogenes Wohngebiet handelt, entsteht durch den Bebauungsplan kein zusätzlicher Bedarf an Spielplatzfläche.

7. Flächenbilanz

Flächen:	
Industriegebiet	8,0 ha
Allgemeines Wohngebiet	7,5 ha
Öffentliche Grünfläche	4,4 ha
Private Grünfläche	1,7 ha
<u>Verkehrsflächen.....</u>	<u>1,7 ha.....</u>
Insgesamt	23,3 ha

Stadtplanungsamt Magdeburg
April 2020