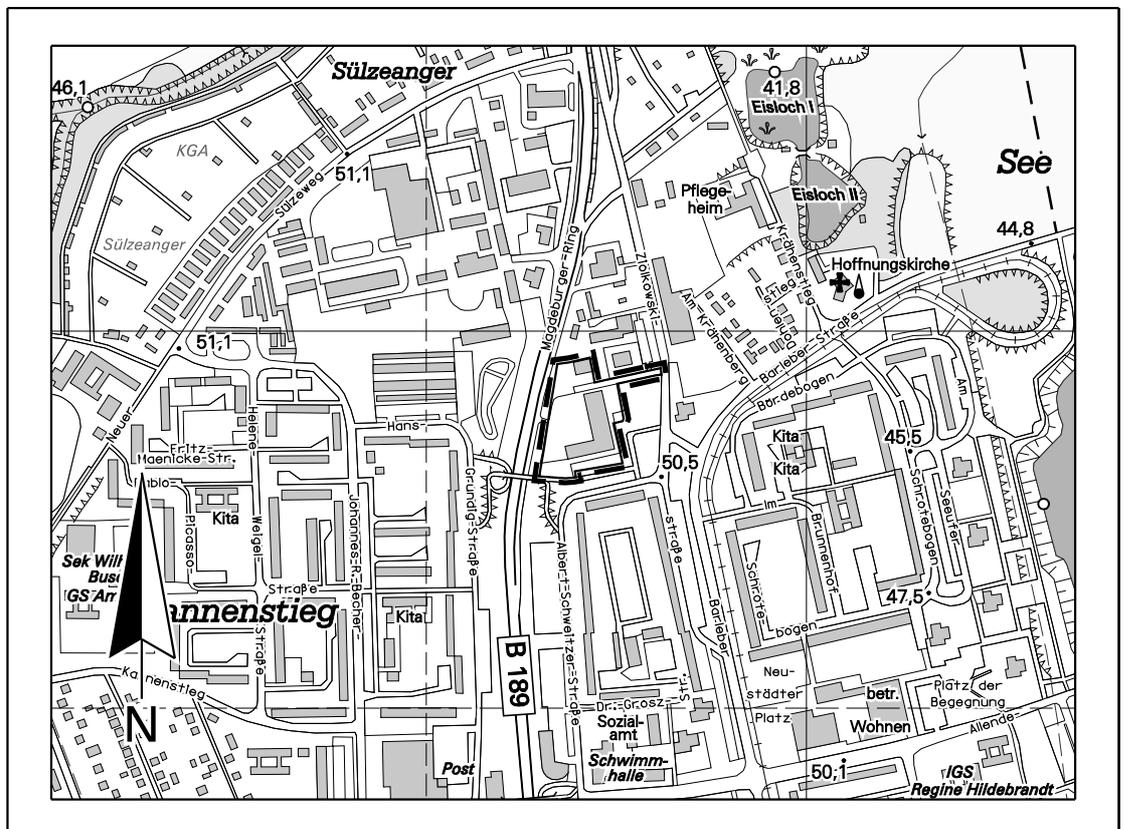




Begründung zur Satzung der
1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 156-2.1
ZIOLKOWSKISTRASSE 11 /
DIENSTLEISTUNGSZENTRUM FÜR AUTOKUNDEN
Stand: Oktober 2009



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 Stadtkartenauszugs: 10/2009

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Ziele und Zwecke und Erforderlichkeit der Planänderung	2
2. Abgrenzung des Geltungsbereichs	2
3. Bestehende Rechtsverhältnisse, übergeordnete Planung, Aufstellungsverfahren	3
4. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan, Bestand	3
5. Begründung der geänderten Festsetzungen	4
5.1. Art der Nutzung	4
5.2. Überbaubare Grundstücksflächen	4
5.3. Flächen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz	4
5.4. Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Anpflanzungen	5
5.5. Sonstige Festsetzungen	5
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes / Planrealisierung	5
7. Flächenübersicht	6
 Anlage: Bilanzierung der Eingriffe gem. § 1a BauGB für das Flurstück 10088 der Flur 286	 7

1. Allgemeine Ziele und Zwecke und Erforderlichkeit der Planänderung

Auf dem Grundstück Ziolkowskistraße 11 entstand nach Abbruch der ehemaligen Kindereinrichtung das Nahversorgungszentrum für Autokunden mit einem SB-Markt, einem Bäcker, Imbiss und verschiedenen Auto-Dienstleistungsbetrieben. Die Grundlage bildete dafür der seit dem 27.04.06 rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 156-2.1 „Ziolkowskistraße 11/Dienstleistungszentrum für Autokunden“.

Im Geltungsbereich dieses rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen B-Planes befindet sich die ehemalige Jugendfreizeiteinrichtung „Kivi“ (Ziolkowskistraße 12). Ein Teil des Grundstückes dieser Jugendfreizeiteinrichtung wurde im Rahmen des bereits realisierten vorhabenbezogenen B-Planes für das Dienstleistungszentrum in Anspruch genommen. Auf dem Restgrundstück sollte die Jugendfreizeiteinrichtung verbleiben und die Außenanlagen durch den Vorhabenträger neu gestaltet werden (im Durchführungsvertrag geregelt).

Mit Beschluss des Jugendhilfeausschusses vom 15.06.06 (Beschluss-Nr. JuhI 140-23(IV)06) wurde die Verlagerung dieser Jugendfreizeiteinrichtung vom Standort Ziolkowskistraße 12 in die Alte Neustadt festgelegt und damit die Erforderlichkeit der diesbezüglichen Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ziolkowskistraße 11/ Dienstleistungszentrum für Autokunden“ einschließlich der Änderung des Durchführungsvertrages begründet.

Für das Grundstück der Jugendfreizeiteinrichtung setzt der rechtsverbindliche Plan eine Gemeinbedarfsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung fest. Außerdem sind hier Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt für Eingriffe, die auf dem Vorhabensgrundstück des Dienstleistungszentrums stattfanden (geplante Baum- und Heckenpflanzungen). Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind weitere Maßnahmen für das Grundstück der Jugendfreizeiteinrichtung verbindlich geregelt, so u.a. die Anlage eines Basketballfeldes und die Neugestaltung von Außenanlagen. Mit dem Entfall der Nutzung Jugendfreizeiteinrichtung am Standort sind diese Festsetzungen und Regelungen des Durchführungsvertrages hinfällig. Eine Änderung ist insofern erforderlich.

2. Abgrenzung und Änderung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet wurde deutlich verkleinert. Im Westen wurde es reduziert um die öffentlichen Verkehrsflächen des Magdeburger Ringes. Der vorhabenbezogene B-Plan hatte hier als planfeststellungsersetzende Planung das Baurecht für die Umbaumaßnahmen am Magdeburger Ring hergestellt. Diese Maßnahme ist realisiert, es besteht keine Erforderlichkeit mehr für Regelungen eines verbindlichen Bauleitplans.

Im Nordosten wurde das Plangebiet reduziert um die Restfläche des Grundstückes der ehemaligen Jugendfreizeiteinrichtung „Kivi“ (Flurstück 10088).

Das Plangebiet umfasst neu eine Fläche von ca. 1,4 ha.

Das Plangebiet wird neu begrenzt:

(alles Flur 286, im Norden beginnend im Uhrzeigersinn):

- im Norden von der Nordgrenze des Flurstückes 10095, der Nord- und Ostgrenze des Flurstückes 10087,
- im Osten von der Ostgrenze der Flurstücke 383 und 385,
- im Süden von der Südgrenze des Flurstückes 385 und der Ost- und Südgrenze des Flurstückes 10097,
- im Westen von der Westgrenze des Flurstückes 10095.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse, übergeordnete Planung, Aufstellungsverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 156-2.1 „Dienstleistungszentrum für Autokunden Ziolkowskistraße 11“ ist seit dem 27.04.06 rechtsverbindlich. Am 04.09.08 beschloss der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die Einleitung der Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes mit der Zielstellung der Verkleinerung des Geltungsbereichs und der Anpassung der Festsetzungen zum Ausgleich gem. § 1a BauGB sowie zur Änderung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen B-Plan.

Der B-Plan ist aus dem seit dem 06.04.2001 rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der F-Plan weist für das Plangebiet gewerbliche Baufläche aus. Die Änderung kann somit ebenfalls aus dem F-Plan entwickelt werden.

Östlich, südlich und nördlich grenzt an das Plangebiet der in Aufstellung befindliche einfache Bebauungsplan Nr. 157-1 „Neustädter See“ an. Dieser B-Plan trifft ausschließlich Regelungen zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gem. § 9 (2a) BauGB.

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Aufhebung in Teilbereichen konnte im vereinfachten Verfahren erfolgen, da die Voraussetzungen gem. § 13 BauGB zutreffen. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderung nicht berührt. Es wurden lediglich die Festsetzungen zur Art der Nutzung verallgemeinert und Ausgleichsmaßnahmen neu geregelt. Maß der Bebauung, überbaubare Grundstücksflächen, Erschließung wurden von der Änderung nicht berührt.

Am 25.06.09 wurde das Verfahren zur vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 156-2.1 „Ziolkowskistraße 11/Dienstleistungszentrum für Autokunden“ mit Beschluss des Stadtrates eingeleitet, gleichzeitig wurde der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung beschlossen. Der geänderte Plan wurde vom 27.07. bis 27.08.09 öffentlich ausgelegt. Die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 21.07. bis 27.08.09 beteiligt.

Die im Rahmen der Stellungnahmen eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Mit dem Satzungsbeschluss wird das Änderungsverfahren abgeschlossen.

4. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan, Bestand

Das Plangebiet liegt im Norden der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Neustädter See. Es umfasst das bereits realisierte Dienstleistungszentrum für Autokunden mit verschiedenen Autoservicebetrieben, einem Lebensmittel-SB-Markt und Imbisseinrichtungen.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt hauptsächlich über die eigens für den Standort errichtete Ausfahrt vom Magdeburger Ring, außerdem über die Ziolkowskistraße. Hier war gem. Festsetzungen des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen B-Planes nur eine Ausfahrt zulässig, die Zufahrt sollte nur für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge möglich sein. Seit der Inbetriebnahme der Nutzungen auf dem Grundstück ist jedoch auch eine uneingeschränkte Zufahrt vom Wohngebiet aus über die Ziolkowskistraße möglich. Dieser Zustand wurde im Rahmen des B-Plan-Änderungsverfahrens legitimiert.

Im Norden grenzen an das Plangebiet ein Autohaus, Garagen, eine Versorgungsfläche und eine Tankstelle an. Im Osten befindet sich ein 16-geschossiges Wohnhochhaus, ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit verschiedenen Läden und einem weiteren SB-Markt sowie danach Einfamilienhausbebauung. Im Süden und Südosten grenzt 10-geschossige Wohnbebauung an. Im Westen begrenzt der Magdeburger Ring als Hauptverkehrsstraße das Gebiet, weiter westlich befindet sich das Wohngebiet Kannenstieg.

5. Begründung der geänderten Festsetzungen

5.1. Art der Nutzung

Das Plangebiet ist komplett bebaut. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gestattet gegenüber den sehr „maßgeschneiderten“ Festsetzungen des rechtsverbindlichen Planes zukünftig auch Änderungen der Art der Nutzung. Die getroffenen Einschränkungen sind einerseits erforderlich, um die im Umfeld vorhandene Wohnnutzung zu schützen. So sollen auch zukünftig nur Betriebe mit geringem Störgrad (wie Mischgebiet) zulässig sein. Vergnügungsstätten wurden ausgeschlossen, um den damit verbundenen Zu- und Abgangsverkehr und Öffnungszeiten in den Ruhezeiten auszuschließen unter Beachtung der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzung.

Die Einschränkungen der Einzelhandelsnutzung berücksichtigen die bestehenden genehmigten Betriebe. Darüber hinaus sollen sich am Standort keine weiteren Läden ansiedeln, da dies in Abstimmung mit dem „Magdeburger Märktekonzept“ die bestehenden Nahversorgungseinrichtungen für das Wohngebiet Neustädter See und damit die verbrauchernahe Versorgung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB gefährden würde.

5.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche entsprechen den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes und sichern den vorhandenen Gebäudebestand. Die Festsetzung zusätzlicher Bauflächen ist aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes und unter Beachtung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Grünflächen nicht möglich.

5.3. Flächen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden aus dem rechtsverbindlichen Plan übernommen. Sie basieren auf gutachtlichen Untersuchungen und sind erforderlich, um für die im Süden und Osten vorhandene Wohnnutzung gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu sichern. Hier geht es insbesondere um die Sicherung der Einhaltung der Richtwerte für die nächtliche Ruhezeit.

5.4. Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Anpflanzungen

Im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen B-Plan waren diverse Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Gehölzen usw. enthalten. Da sämtliche für das Vorhabensgrundstück relevanten Pflanzungen einschließlich der außerhalb des Grundstückes zu leistenden Maßnahmen realisiert wurden, konnten die diesbezüglichen Festsetzungen vereinfacht werden. Es erfolgen im geänderten B-Plan deshalb nur den Bestand sichernde zeichnerische und textliche Festsetzungen.

Darüber hinaus bestehen auf dem Grundstück Mulden zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung, die jedoch nicht als Grünflächen festgesetzt wurden (in Stellplatzflächen bzw. im Randbereich der Gebäude). Eine Sicherung der dort befindlichen Pflanzungen erfolgt durch die Festsetzung einer Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Außerdem erfolgte eine Sicherung des extern zu leistenden Umfangs von Maßnahmen nach dem „Magdeburger Modell“ zur Eingriffsbewertung gem. § 1a BauGB. Dieser Umfang ergibt sich aus der Situation, dass auf dem verbleibenden Grundstück der ehemaligen Jugendfreizeitanlage keine Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können, da dieser Bereich nicht mehr in der ursprünglich beabsichtigten Art und Weise weitergenutzt wird. Mit der Aufhebung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen B-Planes für dieses Flurstück musste für die 190 berechneten Werteinheiten nach dem „Magdeburger Modell“ eine geeignete Maßnahme über das Ausgleichsflächenmanagement der Landeshauptstadt Magdeburg definiert werden. Dies ist erfolgt.

Diese Bilanzierung ist in der Anlage zur Begründung beigefügt.

Darüber hinaus sind noch für das ehemals städtische Grundstück insgesamt 12 Bäume zu pflanzen (Ersatz nach Baumschutzsatzung, keine Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB). Diese Baumpflanzungen erfolgen gemäß geändertem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen B-Plan in Verantwortung der Landeshauptstadt und werden im Rahmen nachfolgender Planungen gesichert, da das hierfür ursprünglich vorgesehene Flurstück (ehemalige Jugendfreizeitanlage) als Baugrundstück vermarktet werden soll und nicht mehr im Geltungsbereich des B-Planes liegt.

5.5. Sonstige Festsetzungen

Im geänderten Plan gibt es keine sonstige Festsetzung mehr. Die im rechtsverbindlichen B-Plan enthaltene Festsetzung zur einschränkenden Regelung der Zufahrt Ziolkowskistraße wurde nicht mehr übernommen. Da bezüglich der bereits seit Inbetriebnahme der Nutzungen bestehenden uneingeschränkten Zufahrtsmöglichkeit von der Ziolkowskistraße aus keine Probleme auftraten, auch keine Beschwerden von Anwohnern des Umfeldes wegen ggf. zusätzlichen Verkehrs, kann diese Festsetzung entfallen. Der B-Plan sanktioniert in der geänderten Form den bereits bewährten Nutzungsstatus.

6. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung, Planrealisierung

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Eine weitere Planrealisierung ist nur möglich im Sinne ggf. gewünschter Umnutzungen. Der geänderte B-Plan ermöglicht hier für den Grundstückseigentümer mehr Möglichkeiten, als die vorherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen B-Planes.

Die B-Plan-Änderung bietet durch die Aufhebung des Teilbereichs der ehemaligen Jugendfreizeiteinrichtung die Möglichkeit, den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen B-Plan an die real zur Verfügung stehenden Bedingungen anzupassen. Die im rechtsverbindlichen B-Plan getroffenen Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen und Bauersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung auf diesem Grundstück und die im Durchführungsvertrag geregelten Maßnahmen für die Umgestaltung der Außenanlagen des verkleinerten Grundstückes sind nicht mehr relevant. Die noch notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurde bereits am Salbker See realisiert.

7. Flächenübersicht

Nutzungsart	<i>Davon Teilfläche</i>	<i>Größe in ha Teilfläche</i>	<i>%</i>	Gesamtfläche in ha	%
Gewerbegebiet				1,1	78,6
Private Grünflächen				0,3	21,4
Plangebiet Gesamt				1,4	100,0

Anlage

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Teilbereich Jugendclub:
(Grundlage GOP, Stand 04/2004, 03/2005)

Bestand:

Fläche m ²	Biototyp	Biotopwert	Erhaltungszu- stand	Biotopwertigkeit
370	Bvw-3, Wege Jugendclub	0,1	0,8	29
375	BWb-2, Gebäude Jugendclub	0	-	-
193	BVw-4 Ballspielplatz Ju- gendclub	0	-	-
175	Hum, Gehölzsaum	0,5	0,8	70
20	Hum, Gehölzsaum	0,5	0,8	8
60	Huo, Gebüsch ohne Bäume	0,4	0,6	14
970	KGtg, Rasenflächen	0,4	0,6	233
Gesamt: 2163				354

Planung

Fläche m ²	Biototyp	Biotop- wert	Entwicklungs- zustand	Biotopwertig- keit
375	BW4, Gebäude Jugendclub	0	-	-
336	BVw4, Basketballfeld	0	-	-
296	BVw-6, Pflasterflächen	0,1	1	30
650	KGt-2, Rasenflächen	0,4	1	260
275	HUm9, Hecke Nordseite	0,5	1	138
231	Hum11, Hecke geplant	0,5	1	116
Gesamt: 2163				544

1) Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Teilgebiet Jugendclub ergibt rechnerisch einen Anteil von 190 Biotopwerteinheiten, die dem Gesamtbebauungsplangebiet zuzuordnen sind. Bei einer Aufhebung dieses Teilbereiches ist dieses Ausgleichserfordernis im verbleibenden Bebauungsplangebiet auszugleichen oder im Rahmen von externen Ausgleichsmaßnahmen über das Ausgleichsflächenmanagement zu realisieren.

2) Im Teilgebiet sieht der Bebauungsplan zur Zeit die Pflanzung von 12 Bäumen als Ausgleich für Baumfällungen im Gesamtgebiet vor. Bei Aufhebung des Teilgebietes müssen diese Baumpflanzungen an anderer Stelle (im Plangebiet oder extern) erbracht werden. Es wird vorgeschlagen hier bevorzugt Pflanzstandorte im unmittelbaren Umfeld zu prüfen.