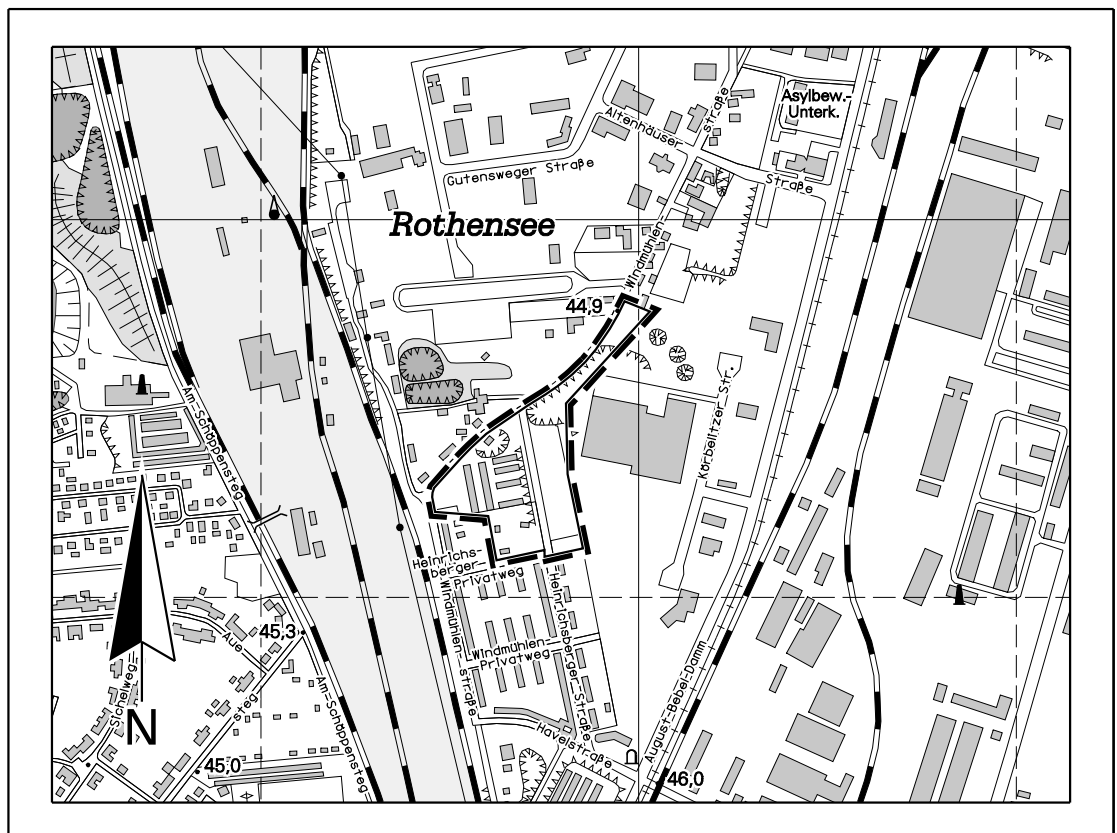


## Begründung zum Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 105-5

### HEINRICHSBERGER STRASSE

Stand: Juni 2013



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 Stadtkartenauszeuges: 06/2013

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>1 Planungserfordernis</b>	<b>2</b>
<b>2 Abgrenzung des Geltungsbereichs</b>	<b>2</b>
<b>3 Verfahren</b>	<b>2</b>
<b>4 Flächennutzungsplan</b>	<b>3</b>
<b>5 Städtebauliche Einordnung</b>	<b>3</b>
<b>6 Begründung der Festsetzungen</b>	<b>4</b>
<b>7 Flächenbilanz</b>	<b>5</b>
<b>8 Auswirkungen des B-Planes, Planrealisierung</b>	<b>5</b>

## 1. Planungserfordernis

Mit dem Bebauungsplan Nr. 105-1 „Heinrichsberger Straße“ sollen Ausgleichsflächen vorrangig für Gewerbe- und Industrieansiedlungen in den Stadtteilen Rothensee, Gewerbegebiet Nord und Industriehafen geschaffen werden. Für derartige Nutzungen besteht aktuell durch Anfragen von Maßnahmenträgern Bedarf. Auch zukünftig ist mit einem externen Ausgleichserfordernis zu rechnen.

Für die überplante Fläche besteht grundsätzlich ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, da die vormalige großflächige Garagennutzung nicht mehr bzw. nur noch in geringem Umfang besteht und über die Nachnutzung eine Entscheidung unter dem Ziel der geordneten städtebaulichen Entwicklung herbei zu führen ist.

Industriegebiete haben nutzungsbedingt einen sehr hohen Anteil an versiegelten Flächen und verursachen damit bei Neuplanungen auch ein entsprechend umfangreiches Ausgleichserfordernis. Die Festsetzung von ausreichend dimensionierten Ausgleichsflächen an der Stelle des Eingriffs gestaltet sich jedoch häufig schwierig. Die Gründe sind vielfältig. Oft handelt es sich um eine Nachnutzung von Altstandorten (Altlasten) oder die Lagegunst des Standortes muss voll ausgeschöpft werden (z.B. Hafengelände). Die Planrealisierung und Ansiedlung von Investoren und damit die Sicherung von Arbeitsplätzen ist nicht unwesentlich abhängig vom zeitnah verfügbaren Angebot geeigneter Ausgleichsflächen für die mit gewerblichen Ansiedlungen im Zusammenhang stehenden Eingriffe.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die in § 1 a BauGB enthaltenen ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz zu beachten. Sie beinhalten u. a. den Umgang mit voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der Natur, welche mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden. Dazu gehört auch die Festsetzung von Maßnahmen für den Ausgleich, der sich aufgrund der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ergibt. Diese Festsetzungen können sowohl an der Stelle des Eingriffs, also innerhalb des Plangebietes in dem er stattfindet, erfolgen, als auch an einem anderen geeigneten Standort außerhalb des jeweiligen B-Planes bzw. Eingriffsortes getroffen werden (§ 1 a Abs. 3 BauGB).

## 2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich des Stadtteils Rothensee, nördlich der Siedlung Heinrichsberger Straße. Es umfasst den überwiegenden Teil eines städtischen Flurstückes (Flurstück 10428, Flur 208) sowie ein privates Einfamilienhausgrundstück (Flurstück 1525/338, Flur 208).

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Windmühlenstraße und die Nordgrenze des in der Örtlichkeit vorhandenen, zum Flurstück 354/35 (Flur 208) führenden Weges (östlich des Flurstückes 1912/329, Flur 208 – Windmühlenstraße 56),
- im Osten durch die Ostgrenze des Bebauungsplangebietes Nr. 105-4 „Körbelitzer Straße“,
- im Süden durch die Südgrenze des Flurstückes 10428 (Flur 208),
- im Westen durch die Westgrenze des Flurstückes 10428 (Flur 208).

## 3. Verfahren

Der Stadtrat beschloss am 04.09.08 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105-5 „Heinrichsberger Straße“ als einfachen B-Plan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (Beschluss-Nr. 2086-70(IV)08). Dabei ist Planungsziel lediglich die Festsetzung der Art der Nutzung, alle weiteren Belange werden hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit gem. § 34 bzw. § 35 BauGB geprüft.

Beim vereinfachten Verfahren ist keine Umweltprüfung erforderlich, auf die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Die Aufstellung des B-Planes ruhte zunächst, da es ein Investitionsbegehren eines Logistikbetriebes für die betreffende Fläche gab (s. DS0471/09). Die hier geplante Gewerbeansiedlung kam jedoch nicht zur Realisierung, deshalb wurde mit der Drucksache DS0020/11 der Beschluss zur gewerblichen Vermarktung aufgehoben. Nachfolgend steht die Fläche nun entsprechend der Ziele des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan 105-5 wieder zur Verfügung.

Das Aufstellungsverfahren wird somit mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss fortgeführt.

#### **4. Flächennutzungsplan**

Das Grundstück ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche, anteilig als Grünfläche, Gewerbefläche und Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt. Die Ausweisung der Garagenstandorte als Wohnbaufläche erfolgte im Hinblick auf die Bestandssituation unter dem Aspekt der Funktion dieser Nutzung als Nebenanlagen zur südlich vorhandenen Wohnnutzung. Diese Wohnhäuser stehen mittlerweile zu großen Teilen leer. Aufgrund der deutlichen Randlage des Standortes im Stadtgebiet und der bestehenden Immissionsbelastung durch die westlich unmittelbar angrenzenden Bahnanlagen und den Güterbahnhof Rothensee ist die bestehende Ausweisung des F-Planes zu prüfen. Für die Neuausweisung oder eine Weiterentwicklung einer Wohnnutzung wird das Gebiet auch mit Blick auf die Zielstellung des Stadtumbaus als ungünstig bewertet. Es ist deshalb vorgesehen, parallel zum Bebauungsplanverfahren bzw. mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine Änderung der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.

#### **5. Städtebauliche Einordnung, Bestand**

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Rothensee. Dieser Stadtteil befindet sich im Nordosten des Stadtgebietes. Er wird im Osten durch den August-Bebel-Damm begrenzt, weiter östlich befinden sich Gewerbe- und Industrie- sowie Hafennutzung. Im Westen bildet die Eisenbahntrasse eine deutliche Zäsur gegenüber den angrenzenden Siedlungsflächen (Eichenweiler) und im Norden bildet die nördliche Siedlungskante der Ortslage Rothensee den Abschluss des Stadtteiles. Die Ortslage Rothensee wird im Norden von der Zone I der Entwicklungsmaßnahme Rothensee (Gewerbe und Industrie) und im Süden vom Bebauungsplangebiet „Windmühlenstraße“, das ebenfalls Gewerbegrundstücke enthält, eingeschlossen. Die Siedlung Heinrichsberger Straße befindet sich südlich dieses Bebauungsplangebietes in Insellage zwischen Gewerbeflächen und Bahnanlagen. Der gesamte Bereich, welcher die Stadtteile Rothensee, Gewerbegebiet Nord und Industriehafen umfasst, ist als Großgemengelage zu bezeichnen. Die Wohnbereiche im Stadtteil Rothensee sind durch vorhandene und geplante Industriebetriebe mit entsprechenden Emissionen belastet. Der Bereich um die Heinrichsberger Straße ist jedoch aufgrund der Kleinräumlichkeit und der unmittelbaren Nachbarschaft von störenden Nutzungen besonders betroffen. Die Fläche ist aufgrund der Immissionen, die auf das Gebiet bereits einwirken und noch zu erwarten sind, nicht für die Erweiterung der Wohnnutzung geeignet. Gewerbeflächen der hier möglichen Größe stehen im nördlichen Umfeld an verkehrlich weitaus besser angebundenen Standorten auch perspektivisch noch in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die Schaffung zusammenhängender Vegetationsflächen über die Bebauungsplanaufstellung wird als eine sinnvolle städtebauliche Alternative am Standort angesehen.

Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche, die sich zwischen der Wohnbebauung um die Heinrichsberger Straße im Süden und der Windmühlenstraße im Norden erstreckt. Es handelt sich um ein großes, städtisches Flurstück (10428, Flur 208) und ein kleines privates Wohngrundstück (Windmühlenstraße 8). Auf dem Flurstück 10428 befindet sich im Südwesten eine Kleingartenanlage. Zwischen den Gärten und dem Privatgrundstück ist noch eine kompakte Garagenanlage vorhanden. Westlich davon befindet sich eine an zwei Seiten von der Windmühlenstraße begrenzte, von einem Gehölzstreifen umgebene Wiesenfläche. Von der Heinrichsberger Straße bis zur Windmühlenstraße erstreckt sich ein etwa 20 m breiter Geländestreifen, der als Zufahrt zu den Garagenzeilen diente. Er besteht aus teilweise befestigten, nicht abgegrenzten Fahrwegen und mittig eingelagerten Gehölzinseln. In östliche Richtung schließt sich ein Bereich an, welcher ebenfalls mit Reihengaragen bebaut war. Diese Bausubstanz wurde bereits entfernt. Der schmale Grundstücksteil, der südlich der Windmühlenstraße nach Nordosten verläuft, stellt eine Grünfläche mit überwiegendem Wiesenanteil dar. Der nördliche Abschnitt dieses Streifens ist mit Gehölzen bestanden. In der Südostecke des Bebauungsplangebietes ist eine ca. 800 m<sup>2</sup> große Fläche als Garten verpachtet. Der Eigentümer der Windmühlenstraße 8 hat die im Norden und im Osten an sein Grundstück angrenzenden Flächen ebenfalls angepachtet (ca. 350 m<sup>2</sup>). Südlich der Windmühlenstraße 8 besteht für eine Teilfläche ein weiterer Pachtvertrag (ca. 175 m<sup>2</sup>).

Im südlichen Bereich umfasst das B-Plan-Gebiet ein Stück öffentliche Straßenverkehrsfläche im Eckbereich von Heinrichsberger Privatweg und Heinrichsberger Straße.

Im Süden und im Osten grenzt die Siedlung Heinrichsberger Straße an den Bebauungsplan. Es handelt sich dabei um eine zweigeschossige Zeilenbebauung mit Mehrfamilienhäusern. Im Osten befindet sich ein mit großflächigen Hallen bebautes Gewerbeareal, welches über den August-Bebel-Damm und die Körbelitzer Straße verkehrlich erschlossen ist. Die dem Bebauungsplangebiet gegenüberliegende Seite der Windmühlenstraße ist bis etwa in Höhe des Grundstücks Windmühlenstraße 8 mit Wohngebäuden bebaut. Daran schließen sich extensiv genutzte Grünflächen an. Die bauliche Nutzung des Geländes beginnt wieder im Bereich des nördlichen Endes des Bebauungsplanes in Form einer Gemengelage. Die direkte Nordgrenze des B-Planes auf der Ostseite der Windmühlenstraße bildet ein örtlich vorhandener Weg. Das Flurstück 10428 verläuft weiter in nördliche Richtung. Es ist hier im Wesentlichen mit Nebenanlagen bebaut. Aufgrund der Zuordnung dieses Abschnittes zum unbeplanten Innenbereich wurde diese Teilfläche des Gesamtflurstückes vom B-Plan ausgespart.

## **6. Begründung der Festsetzungen**

Das vorhandene Wohngrundstück wird als allgemeines Wohngebiet entsprechend der vorhandenen Nutzung festgesetzt. Dabei wurde sowohl die Fläche berücksichtigt, welche sich im Eigentum befindet, als auch die zur Gartennutzung angepachtete Fläche.

Für das überwiegende Plangebiet wird Grünfläche festgesetzt, davon vorrangig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Lediglich ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender 10 m breiter Streifen in Verlängerung der Heinrichsberger Straße wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Hier soll die vorhandene Wegeverbindung qualifiziert werden als öffentlicher Fuß- und Radweg mit begleitender Grünanlage.

Die als Maßnahmenflächen festgesetzten Flächenanteile sollen sukzessive dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB aus anderen Eingriffsstandorten dienen, und zwar vorrangig aus Eingriffen in den Stadtteilen Rothensee, Gewerbegebiet Nord und Industriehafen.

Teile der Maßnahmenflächen sind bereits als Ausgleichsflächen gebunden für den Bebauungsplan 121-2 „Am Vogelgesang/Zoo“. Die in diesem Plangebiet mit der notwendigen Erweiterung des Zoos verbundenen Ausgleichsmaßnahmen liegen östlich der

geplanten öffentlichen wegebegleitenden Grünfläche und sollen jeweils anteilig als geschlossene Gehölzflächen und Mähwiesen gestaltet werden. Eine kleine Fläche südlich der Windmühlenstraße dient dem Ausgleich der Eingriffe, welche mit der Aufweitung des Anschlusses der Bundesautobahn A2 an den August-Bebel-Damm (Anschlussstelle Rothensee) verbunden sind.

Die derzeit noch als Kleingärten verpachteten Grundstücksteile sollen sukzessive als Streuobstwiesen entwickelt werden. Die parallel zur Windmühlenstraße verlaufende Fläche soll in ihrer Gestaltung als Mähwiese mit Solitärgehölzen angelegt werden, um hier straßenbegleitend dem dörflichen Ortsbild gerecht zu werden. Dabei sollte die Bepflanzung entlang des derzeitigen Straßenraums so erfolgen, dass bei einem ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erforderlichen Straßenausbau eine geringfügige Verbreiterung zugunsten einer Gehbahn möglich sein wird, ohne den dann dort befindlichen Gehölzbestand zu gefährden.

Am südlichen Plangebietsrand ist die derzeit als Straßenraum genutzte Teilfläche (Heinrichsberger Straße) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Entlang der Windmühlenstraße wurde nur die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, welche derzeit auch als Straßenraum genutzt wird. Das Straßenflurstück ist teilweise etwas breiter und umfasst somit Teile der geplanten Grünfläche. Bei der Anlage der Grünfläche sollte deshalb ein ausreichender Abstand von Gehölzen gewählt werden, falls langfristig zur Verbreiterung des sehr schmalen Gehweges noch Fläche benötigt würde. Gegenwärtig besteht allerdings kein Erfordernis, hier zusätzlich geplante Verkehrsfläche festzusetzen.

## 7. Flächenbilanz

Nutzungsart	Teilfläche in m <sup>2</sup>	Gesamt- fläche in m <sup>2</sup>	Teilfläche in %	Gesamt- fläche in %
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>		<b>1.110</b>		<b>3,8</b>
<b>Grünfläche</b>		<b>28.180</b>		<b>95,9</b>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26.330		89,6	
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	1.850		6,3	
<b>Verkehrsfläche</b>		<b>90</b>		<b>0,3</b>
<b>Gesamtplangebiet</b>		<b>29.380</b>		<b>100,0</b>

## 8. Auswirkungen des Bebauungsplanes / Planrealisierung

Die Umsetzung der Planung erfolgt unter Koordinierung der Landeshauptstadt Magdeburg, insbesondere in Zuständigkeit des Ausgleichsflächenmanagements und des Liegenschaftsservice der Landeshauptstadt.

Die noch mit Garagen bebauten Flächenanteile sollen nach Nutzungsaufgabe zurückgebaut und nachfolgend ebenfalls als Maßnahmenfläche angelegt werden.

Die Herstellung und Bepflanzung der Maßnahmenflächen wird durch die jeweiligen Eingriffsverursacher erfolgen.

Die Maßnahmen, welche im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Vogelgesang/Zoo“ stehen, werden teils durch die Zoo gGmbH, teils durch die Landeshauptstadt Magdeburg realisiert werden.