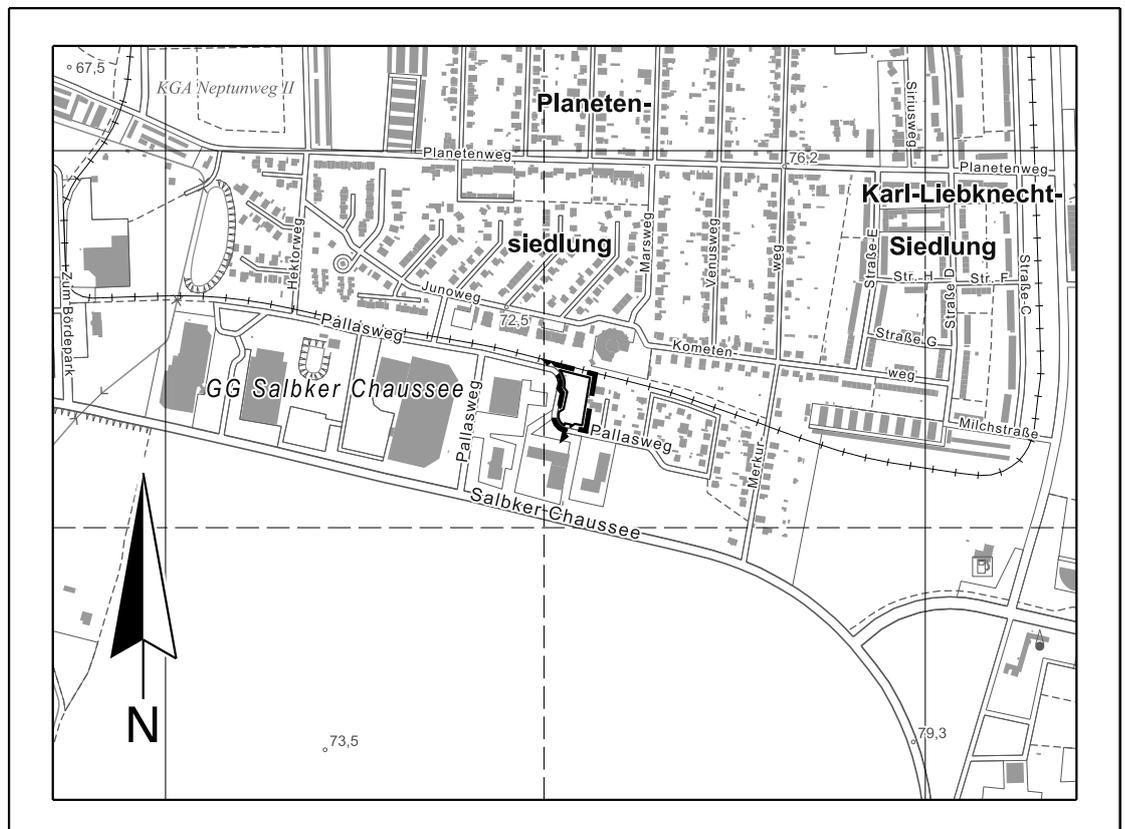


Begründung zur  
Satzung der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 428-1C  
SALBKER CHAUSSEE NORDSEITE  
Teilbereich C  
Stand: November 2017



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 11/2017

## INHALTSVERZEICHNIS

### **Begründung zum B-Plan**

	Seite
<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
1.1. Ziele und Inhalte der Planung	2
1.2. Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
1.3. Entwicklungsgebot, übergeordnete Planungen	2
1.4. Rechtliche Grundlagen, Plangrundlagen	2
1.5. Aufstellungsverfahren	3
<b>2. Plangebiet</b>	<b>3</b>
2.1. Lage, Größe, räumlicher Geltungsbereich	3
2.2. Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	4
<b>3. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation</b>	<b>4</b>
<b>4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
4.1. Städtebauliches Konzept	5
4.2. Art der Nutzung	5
4.3. Maß der baulichen Nutzung	5
4.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.5. Grünflächen	6
4.6. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweisen	6
<b>5. Umweltrechtliche Belange</b>	<b>7</b>
<b>6. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten</b>	<b>8</b>
<b>7. Flächenbilanz</b>	<b>8</b>
<b>8. Finanzierung und Durchführung</b>	<b>8</b>

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1. Ziele und Inhalte der Planung**

Mit der 4. Änderung sollen die Festsetzungen für ein kleinteiliges Baufeld innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung so angepasst werden, dass eine tatsächliche Bebauung und Nutzung des Grundstücks erfolgen kann.

Planziel ist die Änderung der Gebietsfestsetzung von (eingeschränktem) Gewerbegebiet in Mischgebiet, entsprechend der aktuell beabsichtigten Nutzung.

### **1.2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln. (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bauleitpläne sollen aufgestellt werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

### **1.3. Entwicklungsgebot, übergeordnete Planungen**

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Gemäß Baugesetzbuch sollen Gemeinden den Flächennutzungsplan als übergeordneten Bauleitplan aufstellen und Bebauungspläne daraus ableiten. Der Flächennutzungsplan ist nicht „parzellenscharf“, sondern er weist im größeren Bearbeitungsmaßstab Bauflächen aus. Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg weist für diesen Bereich eine Mischgebietsfläche aus. Die Änderung des B-Planes erfolgt somit in Übereinstimmung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

### **1.4. Rechtliche Grundlagen, Plangrundlagen**

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
- die Baunutzungsverordnung - Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

Für die Ausarbeitung der Planung wurde eine amtliche Plangrundlage im Maßstab 1:1.000 erstellt, welche den aktuellen Bestand von Topografie und Liegenschaften wieder gibt.

## **1.5. Aufstellungsverfahren**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 428-1 C erlangte 2003 Rechtskraft.

Die 1. Änderung wurde erforderlich, da der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1995 nicht mehr umsetzbar war. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst das Gelände zwischen dem Pallasweg im Osten, der Straßenbahntrasse im Norden und dem Merkurweg im Westen. Im Süden wird er durch die Ottersleber Chaussee begrenzt.

Die 4. Änderung bezieht sich auf ein Grundstück im Geltungsbereich der 1. Änderung.

Es handelt sich um die letzte unbebaute Fläche zwischen dem Pallasweg und der Straßenbahntrasse.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Am 09.07.2015 beschloss der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg (DS0123/15, Beschluss-Nr. 482-016(VI)15) die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 428-1C „Salbker Chaussee Nordseite“ und stimmte dem Abwägungsergebnis (Zwischenabwägung) zu.

Der Bebauungsplanentwurf wurde vom 25.08.15 bis zum 25.09.15 öffentlich ausgelegt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen gingen nicht ein, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung des § 33 BauGB vorliegen.

Der B-Planentwurf wurde 2017 geringfügig geändert. Die Änderung bezieht sich auf die Schutzstreifenbreite für die vorhandene Trinkwasserleitung. Auf Grund neuer Erkenntnisse bezüglich der vorhandenen Leitungen ist für die vorhandene Trinkwasserleitung eine Schutzstreifenbreite von 5 m ausreichend. Der Entwurf wird diesbezüglich angepasst um eine bessere Ausnutzung des Grundstücks zu erwirken.

Aufgrund der Änderung erfolgte eine Beteiligung der von diesen Änderungen/ Ergänzungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB zum Entwurf (Stand Mai 2017) vom 18.05.2017 bis zum 14.06.2017. Bei der erneuten Beteiligung gingen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein, die zu einer Änderung der Planung geführt hätten.

## **2. Plangebiet**

### **2.1. Lage, Größe, räumlicher Geltungsbereich**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 428-1 C „Salbker Chaussee Nordseite“, Teilbereich C umfasst eine Fläche von ca. 2.025 m<sup>2</sup> nördlich des Pallasweges und liegt im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen 1. Änderung dieses Bebauungsplanes.

Der Änderungsbereich wird umgrenzt:

- im Norden durch die Nordgrenze des Flurstücks 10035,
- im Osten durch die Westgrenzen der Flurstücke 10038, 10037 und 10105,
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 10158 (Teilfläche Pallasweg), die Ostgrenze des Flurstücks 10179, die Nord- und die Westgrenze des Flurstücks 10177,

- im Westen durch die Ostgrenze des Pallasweges.

Alle Flurstücke sind Bestandteil der Flur 611.

## **2.2. Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse**

Die gesamte Fläche befindet sich im privaten Eigentum. Die Fläche ist unbebaut und begrünt (Rasen). Im südwestlichen Bereich sind Anpflanzungen vorhanden (kleinere Bäume, Sträucher). An der Nordostecke befindet sich eine Versorgungsanlage (SWM, Elektro).

## **3. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation**

Das Gebiet wird diagonal von einer Versorgungsleitung (Trinkwasserhauptleitung DN 1000 Stb) durchschnitten. Zu beiden Seiten ist ein Schutzstreifen von jeweils 10 m festgesetzt. Südlich der Leitungstrasse enthält die 1. Änderung des B-Planes 428-1 C ein eingeschränktes Gewerbegebiet, dessen westlicher Abschnitt bebaut ist. Dort haben sich zwei Autohäuser und die Dekra angesiedelt. Nördlich der Trinkwasserleitung setzt der B-Plan fast ausschließlich WA (allgemeines Wohngebiet) fest. Zwischen den beiden Baugebietskategorien verläuft die öffentliche Verkehrserschließung, der Pallasweg. Die Straße, die über beidseitige Gehwege und teilweise über separate Stellflächen verfügt, endet ca. 50 m vor dem Merkurweg in einer Wendeanlage. Von dort aus führt ein Fuß- und Radweg weiter in östliche Richtung. Vom Pallasweg aus zweigt ein Straßenring zur inneren Erschließung des Wohngebietes nach Norden ab. Der B-Plan (1. Änderung B-Plan 428-1 C) setzt neben den Wohngebietsflächen und dem in Nord- Südrichtung verlaufendem Teilstück des Pallasweges einen Geländestreifen als eingeschränktes Gewerbegebiet und private Grünfläche fest. Die Nordgrenze bildet im geltenden Bebauungsplan ein öffentlicher Grünstreifen der parallel zu der Vorhaltetrasse für eine Straßenbahntrasse verläuft.

Die Wohngebietsflächen wurden zwischen 2003 und 2006 erschlossen und bebaut. Es entstanden ca. 30 Einfamilienhäuser. Die Straßenbahntrasse wurde nach der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens 2012 / 2013 gebaut.

Nördlich des Pallasweges ist nur noch die eingeschränkte Gewerbefläche mit ca. 880 m<sup>2</sup> ungenutzt. Die zum Grundstück gehörende private Grünfläche mit Pflanzbindungen ist im südwestlichen Bereich bepflanzt.

Das Änderungsgebiet ist verkehrlich über den Pallasweg erschlossen. In südliche Richtung erreicht man über diese Straße unmittelbar die Ottersleber Chaussee, eine Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an den „Magdeburger Ring“. Im Norden verläuft eine Straßenbahntrasse.

Im Pallasweg sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden:

- MD-Gasleitung OD 160 PE (Baujahr 2001.)
- Trinkwasserleitung VW OD 225 PE (Baujahr 1997).
- Elektroleitungen,
- Schmutzwasserkanal KS DN 250.

Die künftige Baufläche kann von hier aus problemlos angebunden werden.

Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind nicht bekannt. Gleiches gilt für archäologische Funde oder Befunde.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Straßenbahntrasse wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurde nördlich der Wohnbebauung Palasweg eine Lärmschutzwand errichtet die in westlicher Richtung bis an die Straße heranreicht. Die Immissionsschutzanlage deckt somit die gesamte Nordgrenze des Änderungsgebietes ab.

## **4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1. Städtebauliches Konzept**

Mit der einfachen Änderung wird die Gebietsfestsetzung von (eingeschränktem) Gewerbegebiet in Mischgebiet, entsprechend der aktuell beabsichtigten Nutzung geändert.

### **4.2. Art der Nutzung**

Es wird ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ausgeschlossen werden die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 3, 6, 7 und 8 aufgeführten Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Gartenbaubetriebe; Tankstellen; Vergnügungsstätten). Das Baugebiet grenzt unmittelbar an ein Einfamilienhausgebiet. Der Ausschluss der genannten Nutzungen erfolgt zum Schutz dieser Wohnnutzung, da sie erfahrungsgemäß mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden und bzw. aufgrund der geringen Größe des Baufeldes ohnehin ausscheiden. Ziel der Festsetzung als Mischgebiet ist es auch die Wohnnutzung am Standort zu ermöglichen.

### **4.3. Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 entsprechend der im § 17 BauNVO enthaltenen Obergrenze für Mischgebiete festgelegt. Die Überschreitung der GRZ mit den in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten und andere Nebenanlagen) wird auf 25 vom Hundert festgesetzt. Damit können maximal 75 % der Baugebietsfläche bebaut und versiegelt werden. Diese im Vergleich zu der benachbarten Wohnbebauung relativ hohe Ausnutzung liegt in der Festsetzung eines erheblichen Anteils privater Grünfläche südlich des Baugebietes begründet. Dieser Bereich gehört nicht zum sogenannten Bemessungsgrundstück. Die Grundflächenzahl nimmt nur auf den im Baugebiet liegenden Grundstücksteil (Mischgebietsfläche) Bezug. Die Überschreitungsmöglichkeit bis maximal 75 % der Bemessungsfläche gewährleistet somit eine wirtschaftlich vertretbare Ausnutzung des Grundstücks.

Die zulässige Geschossflächenzahl orientiert sich mit 1,2 ebenfalls an § 17 BauNVO. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse beträgt zwei. Diese Vorgabe entspricht dem angrenzenden Bestand. Auf die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe wird verzichtet, da das

Gelände eben ist und wegen der angrenzenden Anlagen (Straße, Straßenbahn, Nachbarbebauung) Geländeregulierungen unnötig sind.

#### **4.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Das Baufeld (überbaubare Grundstücksfläche) wird durch Baugrenzen gebildet. Die in der 1. Änderung enthaltene Festsetzung einer offenen Bauweise wird beibehalten.

#### **4.5. Grünflächen**

Südlich des Baugebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche verläuft eine Haupttrinkwasserleitung. Diese Versorgungsstrasse und der erforderliche Schutzstreifen wurden nachrichtlich übernommen. Die Lage der Leitung im Geltungsbereich der 4. Änderung ist zweifelsfrei nachvollziehbar. Im Rahmen anderer Baumaßnahmen wurden bereits zwei Suchschachtungen durchgeführt. Die Vorgaben des Leitungsträgers für die Nutzungsbeschränkungen werden ebenfalls als Hinweise übernommen.

Südlich des Schutzstreifens der Trinkwasserleitung beinhaltet die private Grünfläche Pflanzbindungen. Sie sichern den vorhandenen Gehölzbestand.

Die im südwestlichen Bereich des Grundstücks vorhandenen Gehölze wurden durch den im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes 428-1 C tätigen Erschließungsbausträger als Bestandteil von vertraglich vereinbarten Kompensationsmaßnahmen angepflanzt.

Die Lage der Bäume ist nicht identisch mit den geplanten Baumstandorten der 1. Änderung des B-Planes. Doch die geplanten Baumstandorte widersprachen den Vorgaben des Leitungsträgers, daher wurden sie im südlichen Bereich angepflanzt. Dazu gab es vertragliche Vereinbarungen mit dem damaligen Erschließungsträger.

Die vorliegende Planung bezieht sich auf den bestehenden städtebaulichen Vertrag zur 1. Änderung des B-Planes und der bereits erfolgten Umsetzung und sichert somit den Bestand. Trotz der Verringerung der privaten Grünfläche ist die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ausgeglichen. Die Nachweisführung liegt der Begründung bei.

#### **4.6. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweisen**

Folgende Inhalte werden gem. § 9 (6) BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird im Planteil B unter Hinweise auf die gültige Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg verwiesen. § 5 Abs. 2 der Entwässerungssatzung regelt, dass Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern ist. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg konkretisiert mit dieser Regelung die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 79 b Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA) zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Die bestehende Trinkwasserhauptleitung DN 1000 Stb wurde nachrichtlich übernommen. Sie war bereits in der Satzung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 428-1C enthalten. Die Schutzstreifenbreite wurde von 10 m auf 5 m reduziert.

## 5. Umweltrechtliche Belange

Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen. Die Umweltbelange wurden, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bearbeiten und berücksichtigt. Dazu wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung B-Plan Nr. 428-1C, 4. Änderung

#### Stand: Satzung 428-1C, 1. Änderung (2003):

Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotoptyp	Wertfaktor	Entwicklungsdauer	Flächenwert
1.226	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GRZ 0,6 m. 25 %Überschr.), davon			
919	überbaut	0	-	0
307	nicht überbaut	0,3	1,0	92
781	Private Grünfläche, Fläche für Maßnahmen	0,7	1,0	547
17	Versorgungsanlagen	0	-	0
<b>Gesamt: 2024</b>				<b>639</b>

#### Stand: Satzung 428-1C, 4. Änderung (2017):

Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotoptyp	Wertfaktor	Entwicklungsdauer	Flächenwert
1.075	Mischgebiet (GRZ 0,6 mit 25 %Überschreitung), davon			
806	überbaut	0	-	0
269	nicht überbaut	0,3	1,0	81
632	Private Grünfläche, Fläche für Maßnahmen	0,7	1,0	442
300	Private Grünfläche	0,4	1,0	120
17	Versorgungsanlagen	0	-	0
<b>Gesamt: 2024</b>				<b>643</b>

Die Gegenüberstellung der Ausgleichsbilanzen Stand rechtskräftige Satzung von 2003 und der 4. Änderung des B-Planes Nr. 428-1C ergibt rechnerisch eine ausgeglichene Bilanz. Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist auch mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 428-1C ausgeglichen.

Durch die Planaufstellung werden keine umweltrechtlichen Belange wesentlich berührt. Es bestehen keine Schutzgebiete.

Die im südwestlichen Bereich des Grundstücks vorhandenen Gehölze werden durch die 4. Änderung in ihrem Bestand gesichert.

Die 1. Änderung setzte einen Lärmschutzwall an der Ostgrenze der 4. Änderung fest. Ziel war die Abschirmung der Wohnbebauung gegenüber dem von der Salbker Chaussee ausgehenden Verkehrslärm. 2007 ließ der Grundstückseigentümer die Situation gutachterlich prüfen. Im Ergebnis wurde aus schalltechnischer Sicht vorgeschlagen auf den Wall zu verzichten. Es wurde daraufhin ein Befreiungsbescheid erteilt.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

## **6. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten**

Die Änderung der Planung (Gebietsfestsetzung) hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft, bzw. auf die Umgebungsbebauung. Die Gebietsfestsetzung passt sich der Umgebung an, da auch anteilig wohnen zulässig ist.

## **7. Flächenbilanz**

Gesamtfläche (Geltungsbereich)	2.024 m <sup>2</sup>	100 %
Baugebietsfläche (MI)	1.075 m <sup>2</sup>	54 %
private Grünfläche	932 m <sup>2</sup>	46%
davon Maßnahmefläche	632 m <sup>2</sup>	

## **8. Finanzierung und Durchführung**

Der Landeshauptstadt Magdeburg entstehen durch die geänderte Planung keine Kosten, da sich die Fläche in Privateigentum befindet und an eine öffentliche Straße anliegt.