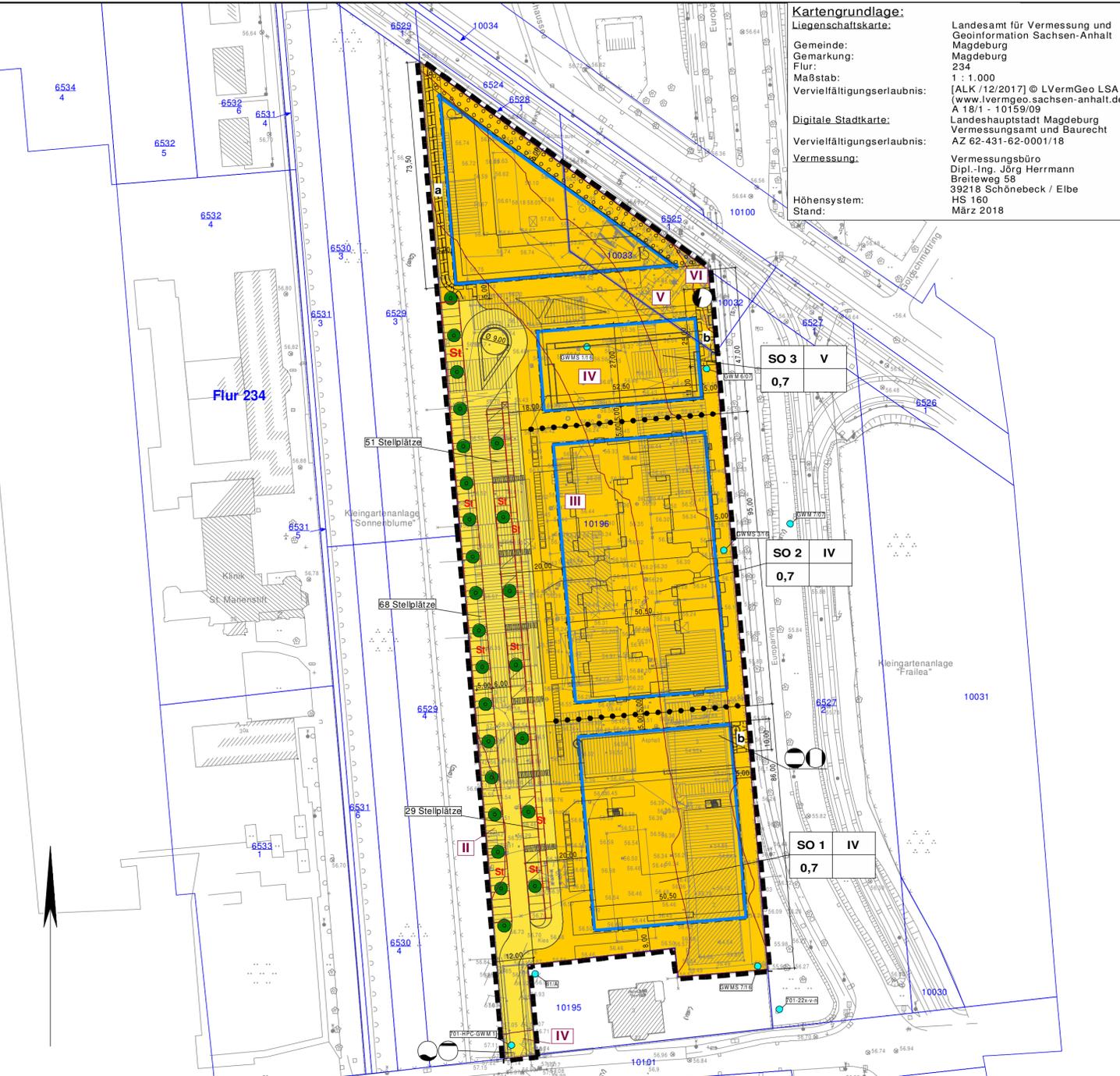


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 302-5.1 "Harsdorfer Straße 22"



**Kartengrundlage:**  
 Liegenschaftskarte: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
 Gemeinde: Magdeburg  
 Gemarkung: 234  
 Flur: 1 : 1.000  
 Maßstab: [ALK/12/2017] © LVermGeo LSA (www.lvvergeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 10/15/09  
 Vervielfältigungserlaubnis: Landeshauptstadt Magdeburg Vermessungsamt und Baurecht AZ 62-431-62-0001/18  
**Digitale Stadtkarte:**  
 Vervielfältigungserlaubnis: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Jörg Herrmann Breiteweg 58 39218 Schönebeck / Elbe HS 160 März 2018  
**Höhensystem:**  
 Stand: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Magdeburg 234 1 : 1.000 [ALK/12/2017] © LVermGeo LSA (www.lvvergeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 10/15/09 Landeshauptstadt Magdeburg Vermessungsamt und Baurecht AZ 62-431-62-0001/18 Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Jörg Herrmann Breiteweg 58 39218 Schönebeck / Elbe HS 160 März 2018

## Planzeichenerklärung

<b>Art der baulichen Nutzung</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
SO	Sonstige Sondergebiete	§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO und § 11 Abs. 2 BauNVO
Zweckbestimmung: SO 1 "Arzt- und Pflegeeinrichtung mit Intensivpflege" SO 2 "Betreutes Wohnen" SO 3 "CAMPUS Lernen-Arbeiten-Wohnen"		
<b>Nutzungsschablone</b>		
Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 4 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO	
Grundflächenzahl GRZ		
§ 17 BauNVO		

<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>
Baugrenze		§ 23 Abs. 3 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</b>
Straßenverkehrsflächen, privat		

<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB</b>
Zweckbestimmung		
Elektrizität	Gas	Schmutzwasser
Fernwärme	Trinkwasser	

<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB</b>
Neupflanzung Baum		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

<b>Sonstige Planzeichen</b>		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		§ 9 Abs. 7 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen		§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Zweckbestimmung: Stellplatz		
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
a - Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit		
b - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets		§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
Lärmpegelbereiche nach DIN 4109*		
II ≤ 60 dB(A)	V ≤ 75 dB(A)	
III ≤ 65 dB(A)	VI ≤ 80 dB(A)	
IV ≤ 70 dB(A)		
* - Übernahme ECO Akustik Ingenieurbüro für Schallschutz Schalltechnisches Gutachten ECO 14038 Stand: 14.09.2018		

<b>Darstellungen der Plangrundlage</b>		
10196	Flurstücksnummer	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze	
	Grundwassermessstelle mit Bezeichnung	

**Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
 Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13. Mai 2017.

**Vorhaben- und Erschließungsplan**  
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 302-5.1 "Therapiezentrum Harsdorfer Straße 22" wurde ausgearbeitet von:  
 Entwurfs- und Planungsbüro Kirsch  
 Architektur- und Ingenieurgesellschaft mbH  
 Rennbahnstraße 86  
 13086 Berlin  
 Verfasser

Landeshauptstadt  
 Magdeburg



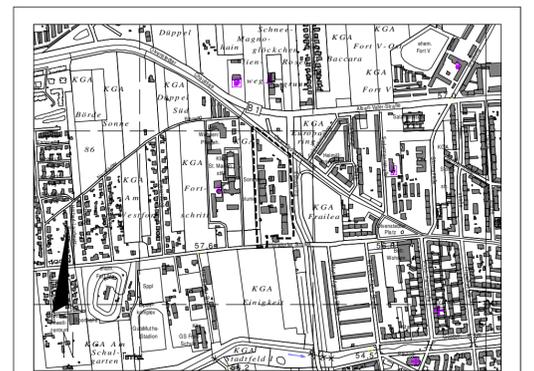
DS 0474/18 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 302-5.1

THERAPIEZENTRUM HARSDFORFER STRASSE 22

Stand: September 2018

M 1 : 1.000



Planverfasser:  
 ISP  
 Ingenieurguppe Steinbrecher + Partner  
 Halberstädter Straße 40a  
 39112 Magdeburg  
 Ausschuss aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
 Stand des Stadtkartenauszuges: 12/2017

## Teil B: Textliche Festsetzungen

- ### I Planungsrechtliche Festsetzungen
- #### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 6a, 1, 16 bis 19 BauNVO)
- ##### 1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- 1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Nach ihrer Zweckbestimmung und Art der Nutzung werden die Sondergebiete SO 1, 2 und 3 unterschieden.
- 1.1.2 Im Sondergebiet SO 1 "Arzt- und Pflegeeinrichtung mit Intensivpflege" sind gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig:
- Einrichtungen für die stationäre und die ambulante Behandlung von pflegebedürftigen Menschen
  - Betreutes Wohnen und Wohnapartments für die ambulante Betreuung von pflegebedürftigen Menschen
  - Praxen für Ärzte, Heilpraktiker und sonstige Berufe im medizinischen Bereich
  - Therapie und Anwendungsräume
  - Einrichtungen für Ergo- und Physiotherapie
  - Medizinische Forschungseinrichtungen
  - Einrichtungen für Krankengymnastik
  - Büros
  - Verkaufseinrichtung mit einer max. Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup>
  - Apotheke
  - Gastronomische Einrichtungen
- 1.1.3 Im Sondergebiet SO 2 "Betreutes Wohnen" sind gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig:
- Betreutes Wohnen und Wohnapartments für die ambulante Betreuung von pflegebedürftigen Menschen, einschließlich Wohngruppen für demente Personen
  - Räumlichkeiten für Sozialstation(en)
  - Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke (Begegnungsstätte, Besucherbereich)
  - Sonstige gewerbliche Dienstleistungen
  - Gastronomische Einrichtungen
  - Verkaufseinrichtung mit einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 100 m<sup>2</sup>
- 1.1.4 Im Sondergebiet SO 3 "CAMPUS Lernen-Arbeiten-Wohnen" sind gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig:
- Einrichtungen für Ausbildung, Fort- und Weiterbildung von medizinischen Personal und Pflegeberufen (Schulungs- und Seminarräume / Vortragsäle, Labors, Verwaltungseinrichtungen)
  - Wohnheim für die Auszubildenden, Lehrkräfte oder andere auf zeitweises Wohnen angewiesenen Personen
  - Wohnen für Aufsichts- und Betriebspersonal
  - Apartments für betreutes Wohnen oder Wohngemeinschaften
  - Gastronomische Einrichtungen (Mensa, Cafeteria)
  - Verkaufseinrichtung mit einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 150 m<sup>2</sup>
- #### 1.2 Festsetzung zu Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)
- 1.2.1 Innerhalb der privaten Verkehrsfläche wird in gesamter Länge und Breite ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit und Anlieger sowie von Rettungsfahrzeugen, Fahrzeugen der Feuerwehr, der Abfallwirtschaft sowie Ver- und Entsorgungsträgern festgesetzt.
- 1.2.2 Innerhalb der privaten Verkehrsfläche ist in gesamter Länge und Breite ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
- #### 2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- 2.1 Das Hervortreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,5 m auf bis zu 20 % der betroffenen Gebäudefassade ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.
- 2.2 Die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist i.V.m. § 17 Abs. 2 Satz 2 BauNVO in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 ausgeschlossen.
- #### 3. Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 3.1 In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 ist je 350 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 1 Baum als Hochstamm gemäß Artenliste in der Begründung zu pflanzen.
- 3.2 Auf Freiflächenstellplatzanlagen für PKW ist je angefangene 6 Stellplätze ein Laubbaum als Hochstamm gemäß Artenliste in der Begründung zu pflanzen.
- 3.3 Die Mindestgröße für unversiegelte und nicht zu befahrende Baumscheiben beträgt 8 m<sup>2</sup>.
- 3.4 Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 10 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen oder flächige Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie. Der zu begründende Dachflächenanteil muss mindestens 80 von Hundert betragen.
- 3.5 Im SO 3 ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine 2-reihige Strauch-Hecke auf ca. 500 m<sup>2</sup> zu entwickeln. Es sind mit einem Anteil von 75 % gebietsheimische Sträucher und mit einem Anteil von 25 % Ziersträucher zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m.
- #### 4. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 4.1 Für Wohngebäude sowie Gebäude mit Wohn-, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5: "Schutz gegen Außenlärm" vorzusehen. Dabei ist von den im Planteil A ausgewiesenen Lärmpegelbereichen auszugehen.

### II Überplanung von Bebauungsplänen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 312-1 "Verlängerter Westring" (1998) wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 302-5.1 "Therapiezentrum Harsdorfer Str. 22" teilweise überplant und tritt mit dessen Inkraftsetzung im überplanten Teil außer Kraft.

### III Hinweise

- #### Kampfmittel
- Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
- #### Alltlasten
- Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 302-5.1 wird in einem Sanierungsverfahren von Altlasten in der Weise befreit (AZ 31.33.04.04300-00868/17 Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Magdeburg), dass das Grundstück anschließend dem im vBP Nr. 302-5.1 vorgesehenen Zweck der Errichtung eines Therapiezenters mit sozialen Einrichtungen und Ausbildungs-Campus dienen kann. Sollten dennoch bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Austreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe, und / oder Geruch) festgestellt werden, welche über das bereits genannte Verfahren hinausgehen, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt unverzüglich und ungefordert zu informieren. Vorhandene oder ggf. neu zu errichtende Grundwassermessstellen (GWMS) sind, in der Abhängigkeit von den Ergebnissen der o.g. Maßnahmen, für weitere Untersuchungen des Grundwassers als Überwachungs-einrichtung i.S.d. § 4 Abs. 1 BodSchAG LSA vom 02. April 2002 in der derzeit geltenden Fassung funktions-tüchtig und zugänglich zu erhalten und im Rahmen der Bauarbeiten vor Beschädigungen zu sichern. Werden die GWMS i.R. von Baumaßnahmen beschädigt oder äußerlich verändert, sind sie zu reparieren oder zu ersetzen, auf Funktionstüchtigkeit zu prüfen und ggf. neu nach Lage und Höhe einzumessen.
- #### Niederschlagswasser
- Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gemäß § 5 Abs. 2 der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasser-anlagen 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 Grund-stückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.
- #### Boden
- In Bereichen, die für eine Bepflanzung vorgesehen sind, ist der oberste Bereich als durchwurzelbare Bodenschicht i.S.d. § 21 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 17.07.1999 wie folgt herzustellen:  
 für Rasen in einer Mächtigkeit von 20-50 cm; für Flächen mit Strauchwerk in einer Mächtigkeit von 40-100 cm; für die Anpflanzung von Bäumen in einer Mächtigkeit von 50-200 cm.  
 Die Mächtigkeit ist den Substrateigenschaften und den Standortbedingungen anzupassen.
- #### Bodendenkmale
- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 Abs. 3 Denkmalschutz-gesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde und Befunde wird hingewiesen.
- #### Baumschutzsatzung
- Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landes-hauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten. Für den Verlust von Bäumen ist ein Fallantrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen und entsprechender Ersatz auf den vom Verursacher bereit zu stellenden Flächen zu leisten.
- #### Artenschutz
- In Verbindung mit Bauaufreimungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder -abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten (Vögel, Fleder-mäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vor-gehensweise abzustimmen. Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten ist entsprechender Ersatz zu leisten.
- #### Einschreibbarkeit Rechtsgrundlagen
- Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg, eingesehen werden.