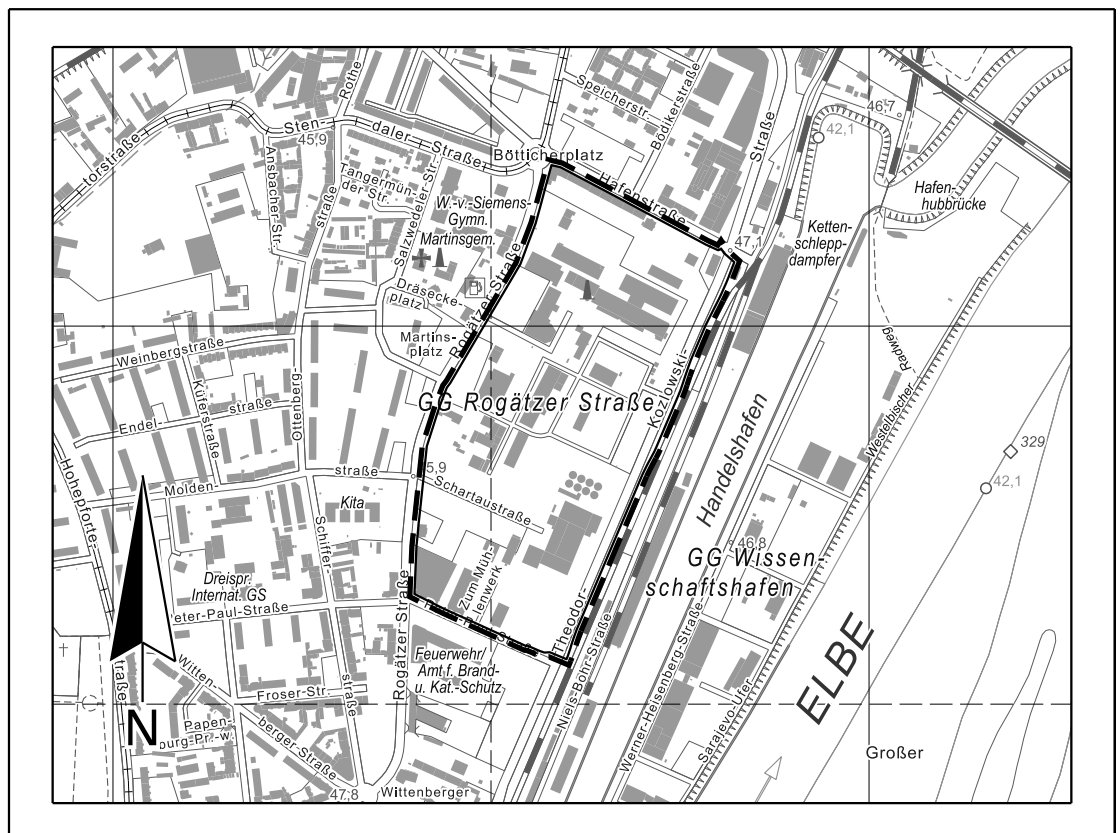


Begründung zur Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4B

SÜDLICH HAFENSTRASSE

Stand: Januar 2020



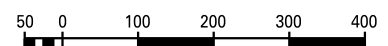
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 01/2020

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Ziele und Zwecke und Erforderlichkeit der Planänderung	2
2. Bestehende Rechtsverhältnisse, übergeordnete Planung, Aufstellungsverfahren	2
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan, Bestand	3
4. Begründung der geänderten Festsetzungen	3
5. Flächenzusammenstellung	7
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes / Planrealisierung	7

1. Allgemeine Ziele und Zwecke und Erforderlichkeit der Planänderung

Mit der Änderung des B-Planes sollten zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses der Änderung ausschließlich die Festsetzungen zu den zulässigen Schallemissionen für die jeweiligen Gewerbe- und Industriegebiete überprüft und dem Bedarf angepasst werden.

Diese Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen der Nutzungen in den Gewerbe- und Industriegebieten wurde erforderlich, weil im östlichen Umfeld mit der geplanten Umnutzung des ehemaligen Handelshafens zum Wissenschaftshafen andere Rahmenbedingungen hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit betroffener Flächen verbunden sind.

Nach § 50 BImSchG sind für alle raumwirksamen Planungen (hier der geltende und zu ändernde Bebauungsplan 178-4B „Südlich Hafenstraße“) die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dies kann durch eine zweckgerechte Gliederung der Baugebiete entsprechend § 1, Abs. 4 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften erfolgen.

Eine solche Eigenschaft ist auch das Schallemissionsverhalten der Betriebe, nach der somit die Gliederung erfolgen kann. Diese Gliederung wird vorgenommen mittels der Festsetzung von immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die verschiedenen Bauflächen. Emissionskontingente sind das logarithmische Maß der im Mittel je m² abgestrahlten, immissionswirksamen Schalleistung. Die Festsetzung von Emissionskontingenten auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO ist durch die Rechtsprechung als zulässig anerkannt worden.

Im Verfahren der B-Plan-Änderung ergaben sich durch Stellungnahmen von Grundstücksbesitzern im Plangebiet Änderungsbedarfe weiterer Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu den privaten Grünflächen.

Ein weiterer Änderungsbedarf ergab sich hinsichtlich der Verkehrsraumbreite der Theodor-Kozłowski-Straße.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse, übergeordnete Planung, Aufstellungsverfahren

Die B-Plan-Änderung erfolgt unter Anwendung folgender Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts/ Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA 2014, S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S. 66)

Der Bebauungsplan Nr. 178-4B ist seit dem 30.11.12 rechtsverbindlich. Er stellt einen Teilbereich des ebenfalls rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ dar und ersetzt diesen im betreffenden Teilbereich.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 28.02.13 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (Beschluss-Nr. 1703-61(V)13). Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bebauungsplanes überwiegend als gewerbliche Baufläche, anteilig als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Sondergebietsfläche und Fläche

für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Die 1. vereinfachte Änderung entspricht dieser übergeordneten Planung.

Der Stadtrat beschloss am 19.03.2015 den Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 178-4B „Südlich Hafenstraße“ (Beschluss-Nr. 320-011(VI)15). Die von der Planänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange wurden beteiligt vom 16.04. bis 22.05.2015. Die Öffentlichkeit wurde beteiligt durch Auslegung des Entwurfs der Änderung vom 17.04. bis 22.05.2015.

Es gingen von den Behörden sowie von Grundstücksbesitzern und ansässigen Unternehmen Stellungnahmen mit Abwägungserfordernis ein. In Auswertung der Stellungnahmen wurden Inhalte der B-Plan-Änderung angepasst und Festsetzungen überarbeitet. Es wurde ein 2. Entwurf zur Änderung des B-Planes erstellt, welcher mit einer Zwischenabwägung vom Stadtrat am 18.08.2016 beschlossen wurde. Ebenfalls beschlossen wurde zu diesem Zeitpunkt eine Verringerung des Geltungsbereichs im Osten. Mit erneuten Beteiligungsverfahren zu diesem 2. Entwurf wurde das Aufstellungsverfahren der B-Plan-Änderung fortgeführt. Dazu erfolgten eine Behördenbeteiligung vom 11.10. bis 15.11.2016 sowie die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs zum B-Plan vom 11.10. bis zum 15.11.2016.

Die wiederum eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und führten zu erneuten Änderungen. Der 3. Entwurf und eine weitere Zwischenabwägung wurden am 17.10.2019 vom Stadtrat beschlossen. Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der von der Planänderung berührten Behörden erfolgten vom 04.11. bis zum 04.12.2019. Im Ergebnis dieser Beteiligungen erfolgten keine wesentlichen Änderungen oder Ergänzungen, so dass das laufende B-Plan-Änderungsverfahren mit der Abwägung und der Satzung beendet wird.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan, Bestand

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Es wird geprägt durch die gewerblichen Nutzungen der Magdeburger Mühlenwerke, die Gebäude der Städtischen Werke Magdeburg, das Büro- und Tagungscenter sowie durch die Einzelhandelseinrichtungen im mittleren Bereich des Plangebietes. Am nördlichen Plangebietsrand sind die vorhandenen Wohnhäuser prägend für das Ortsbild. Im Süden und im östlichen Bereich besteht teils Leerstand in bestehenden Gebäuden, teils liegen auch Grundstücke brach und stehen für eine Neubebauung zur Verfügung.

4. Begründung der geänderten Festsetzungen

Änderung des Geltungsbereichs

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes 178-4 (1993 bis 2003) war von einer großzügigen Vorhaltung eines Verkehrsraums der Theodor-Kozłowski-Straße ausgegangen worden mit der Option eines späteren 4-spurigen Ausbaus. Die Theodor-Kozłowski-Straße stellt aktuell eine leistungsfähige innerstädtische Hauptverkehrsstraße dar, die ausreichende Kapazität für Bestand und Prognose der Verkehrsbelegung aufweist. Für einen Ausbau auf 4 Fahrspuren, für welchen die sehr breit dimensionierte öffentliche Straßenverkehrsfläche im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt worden ist, ist keine Erforderlichkeit mehr zu begründen. Die im Norden anschließende Saalestraße gestattet ebenfalls keine Fortführung einer 4-spurigen Trasse.

Deshalb wird die Festsetzung des B-Planes hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsfläche auf den Bestand des ausgebauten Straßenraumes einschließlich Straßenbegleitgrün reduziert und der Geltungsbereich im Osten somit verkleinert. Dabei wird weiterhin ein 6 m breiter Streifen ab östlicher Bordanlage der Theodor-Kozłowski-Straße als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Dieser Raum dient dem Erhalt der vorhandenen Baumreihe und der Option für eine östliche

Gehbahn oder einen Radweg. Dabei ist zu beachten, dass im Bereich des Geltungsbereichs des B-Planes 178-4B „Südlich Hafenstraße“ keine Querung für Fußgänger in Ost-West-Richtung besteht, insofern ein Bedarf für eine Fußwegführung entlang der Ostseite der Theodor-Kozłowski-Straße tatsächlich nicht besteht. Im östlich angrenzenden Wissenschaftshafen wird mit der Nils-Bohr-Straße eine innere Erschließung auch für fußläufigen Verkehr gesichert.

Der nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche benötigte Grundstücksbereich dient der Option der Flächenerweiterung im Wissenschaftshafen zwischen Nils-Bohr-Straße und Theodor-Kozłowski-Straße. Sofern hier zukünftig Planungsbedarf entsteht, kann ein neues Bauleitplanverfahren der Klärung weiterer Belange dienen.

Schallkontingentierung

Es wurden die Festsetzungen zu den in den Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten zulässigen Emissionen geändert und ergänzt. Dazu wurde nochmals eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die mit dem 2. Entwurf getroffenen Festsetzungen zu den zulässigen Emissionen basieren auf dem schalltechnischen Gutachten Nr. ECO 15107 vom 11.12.2015, erarbeitet von ECO AKUSTIK, Ingenieurbüro für Schallschutz, Barleben. Mit diesem Gutachten liegt eine Kontingentierung der Geräuschemissionen und -immissionen vor, welche dazu dient, zum einen im Plangebiet selbst dem ansässigen Industriebetrieb den genehmigten Betriebszustand und eine weitere Entwicklung am Standort zu ermöglichen, zum anderen in den umliegenden Bereichen schutzbedürftige Nutzungen im Bestand zu würdigen bzw. Neuansiedlungen außerhalb des B-Plan-Gebietes, insbesondere im östlich gelegenen geplanten Wissenschaftshafen, zu ermöglichen.

Auf der Grundlage dieses Gutachtens erfolgte die Anpassung der bereits im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel. Neu aufgenommen wurde die Festsetzung von sogenannten Richtungssektoren, in welchen eine weitere (höhere) Schallabstrahlung möglich ist. Es wurden hierzu im B-Plan ein Bezugspunkt sowie von ihm ausgehende Strahlen dargestellt, welche die Sektoren begrenzen. Die jeweiligen Zusatzkontingente sind im Planteil A festgesetzt und durch textliche Festsetzung im Planteil B ergänzt. Diese Richtungssektoren sind einerseits zu Gunsten einer maximal möglichen Emissionskontingentierung des ansässigen Unternehmens in den Baugebieten Gle 1 bis Gle 3 festgesetzt um hier eine weitere betriebliche Entwicklung zu ermöglichen, zum anderen ermöglichen die neuen Festsetzungen grundsätzlich auch östlich des Plangebietes die gewünschte Umnutzung des ehemaligen Handelshafens zum Wissenschaftshafen mit entsprechenden schutzbedürftigen Nutzungen.

Dabei gilt folgende Zulässigkeitsvoraussetzung:

Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche i zuzuordnen ist, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des B-Planes, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j kleiner oder gleich der Teilimmission der entsprechenden Teilfläche in Tabelle 15 des Gutachtens ECO 15107 ist.

Der Zusammenhang zwischen Emissionen und Immissionen wird dabei nach DIN 45691 mit den in Kapitel 4.5 angegebenen Gleichungen (2) und (3) hergestellt (Vernachlässigung aller Minderungsterme außer der Abstandsminderung bei freier Schallausbreitung mit Vollkugelabstrahlung).

Nach Stellungnahme des Hauptbetroffenen dieser Festsetzungen, des Industriebetriebes im Plangebiet, wurden diese geplanten Festsetzungen im Rahmen der Abwägung überprüft und nochmals ein Änderungsbedarf festgestellt. Dieses Vorgehen korrespondiert mit dem mittlerweile abgeschlossenen Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178-7.1 „Elbe-Hafen-Silo“ und die dort getroffenen Abwägungsbeschlüsse. Das schalltechnische Gutachten wurde neu erstellt und liegt vor als Gutachten Nr. ECO 18123

vom 18.12.2018 (Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Phys. Hagen Schmidl). Im Ergebnis dieses Gutachtens ergeben sich leichte Änderungen für die zuvor beschriebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel sowie die Zusatzkontingente der Richtungssektoren für die einzelnen Bauflächen.

Maß der Bebauung im Gle2

Eine weitere Änderung ergab sich während des Änderungsverfahrens zur Festsetzung der Gebäudehöhe im Baugebiet Gle2. Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens wurde hier eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes vorgenommen hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe. Im Rahmen der Änderung wird das über diese Befreiung erteilte Baurecht nachrichtlich übernommen und die Gebäudehöhe mit 35 m über Gelände neu definiert.

Öffentliche Verkehrsflächen

Ebenfalls geändert wurden die Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Die bereits realisierte Straße „Zum Mühlenwerk“, eine kurze Stichstraße von Peter-Paul-Straße aus nach Norden führend, wurde im südlichsten Abschnitt (ca. 570 m²) öffentlich gewidmet. Die Festsetzungen des B-Planes wurden entsprechend angepasst.

Geändert wurde die Verkehrsraumbreite der Theodor-Kozlowski-Straße, siehe „Änderung des Geltungsbereichs“.

Art der Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche Besonderes Wohngebiet

Durch Stellungnahme betroffener Grundstücksbesitzer wurden außerdem die Flächen der Besonderen Wohngebiete WB1 und WB2 nach Süden und Osten erweitert zu Lasten des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe4. Ziel ist hier die gewünschte Umnutzung der ehemaligen Backwarenfabrik mit anteiliger Wohnnutzung. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der Bebauung wurden entsprechend angepasst.

Ergänzt wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des GEe4 über die Flächen des erweiterten Besonderen Wohngebietes, welches die bestehende Zufahrt zu den Theaterwerkstätten sichert.

Durch die Änderung der Nutzungsgrenzen wurden auch die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst.

Zur Sicherung der Erschließung wurde im Baugebiet WB 1 außerdem ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt zur Sicherung der Erschließung des hinterliegenden Baugebietes GEe4.

Überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Ebenfalls aufgrund einer Stellungnahme des Grundstückseigentümers wurden im südlichen Teil des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel Veränderungen an der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche vorgenommen. Ziel ist hier die Vergrößerung eines vorhandenen SB-Marktes. Die dabei entfallende private Grünfläche wird ersetzt durch Vergrößerung an der Ostseite und durch eine zusätzliche private Grünfläche auf Teilen des Flurstücks 10126.

Fläche für Versorgungsanlage

Im Baugebiet WB1 wurde außerdem eine neu errichtete Trafostation durch entsprechende textliche Festsetzung gesichert. Die Trafostation steht unmittelbar in der Bauflucht zulässiger und städtebaulich gewünschter Bebauung an der Rogätzer Straße. Hier muss bei gewünschter

Bebauung mit dem Versorgungsunternehmen eine Lösung gefunden werden, beispielsweise durch Integration in ein neues Gebäude.

Nachrichtliche Übernahmen

Im Ergebnis der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde wurde zusätzlich die Darstellung des Denkmalbereichs um den ehemaligen Lokschruppen an der Theodor-Kozlowski-Straße dargestellt. Ergänzt wurde die nachrichtliche Übernahme von Denkmalen außerdem bezüglich des ehemaligen Apparatehauses in der Rogätzer Straße 22-30 (umlaufenden Außenwände).

Weiterhin neu aufgenommen wurden nachrichtlich zwei Richtfunktrassen des Betreibers Telefónica Germany GmbH & Co. OHG mit entsprechenden Höhenbeschränkungen. Diese Übernahme hat jedoch keine unmittelbare Auswirkung auf die B-Plan-Festsetzungen, da die vorhandenen und zulässigen Bauhöhen unter den durch die Richtfunktrasse erforderlichen Freihaltebereichen liegen.

Seitens des Abwasserbetriebes Magdeburg wird darauf verwiesen, dass für Niederschlagswasser nur ein geringes Abflusskontingent im Kanalnetz zur Verfügung steht. Die entsprechende Ableitung darf nur stark gedrosselt, nach vorheriger Genehmigung durch AGM / SWM, erfolgen.

Nachrichtlich übernommen wurde weiterhin der Verweis auf die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg, da Niederschlagswasser nur sehr eingeschränkt bzw. gedrosselt in das öffentliche Netz abgeleitet werden kann.

5. Flächenzusammenstellung

Nutzungsart	Teilfläche	Gesamtfläche	Prozentualer Anteil
Besonderes Wohngebiet WB 1	8.780 m ²		
Besonderes Wohngebiet WB 2	3.260 m ²		
Besonderes Wohngebiet WB 3	980 m ²		
WB gesamt		13.020 m ²	8,4 %
Gewerbegebiet GE1	2.600 m ²		
Gewerbegebiet GE2	5.760 m ²		
Gewerbegebiet GE3	31.910 m ²		
GE gesamt		40.270 m ²	26,0 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe1	15.810 m ²		
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe2	3.180 m ²		
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe3	2.660 m ²		
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe4	11.970 m ²		
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe5	6.140 m ²		
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe6	750 m ²		
GEe gesamt		40.510 m ²	26,2 %
Industriegebiet GI1.1	17.690 m ²		
Industriegebiet GI1.2	590 m ²		
Industriegebiet GI2	6.510 m ²		
GI gesamt		24.790 m ²	16,0 %
Sondergebiet SO1	7.890 m ²		
Sondergebiet SO2	6.740 m ²		
SO gesamt		14.630 m ²	9,5 %
Gemeinbedarfsfläche		1.660 m ²	1,1 %
Verkehrsflächen		13.680 m ²	8,8 %
Fläche für Ver- und Entsorgung		30 m ²	0 %
Öffentliche Grünfläche Straßenbegleitgrün	4.820 m ²		
Private Grünfläche	1.330 m ²		
Grünfläche gesamt		6.150 m ²	4,0 %
Plangebiet 178-4B gesamt		154.740 m ²	100,0 %

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes / Planrealisierung

Der Bebauungsplan hat insbesondere Auswirkungen für den im Plangebiet ansässigen Industriebetrieb. Hier sind zukünftig in den Genehmigungsverfahren entsprechende schalltechnische Nachweise zu führen. Es ist zum einen die Einhaltung der Festsetzungen des B-Planes zu belegen, zum anderen sind die Anforderungen nach der TA Lärm zu erfüllen.

Mit der Änderung des B-Planes werden jedoch keine Eingriffe in genehmigte Betriebszustände vorgenommen und es werden mögliche Spielräume geschaffen, in begrenztem Umfang neue Produktionsanlagen zu errichten.

Die weiteren Gewerbeflächen werden mit der B-Plan-Änderung deutlich eingeschränkt hinsichtlich der dort zulässigen Schallemissionen. Allerdings stellt dies keine besondere Härte dar, da fast alle Grundstücke bereits genutzt sind und die ansässigen Unternehmen keine wesentlichen Lärmquellen aufweisen, sondern nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen darstellen.

Mit der Anwendung der Festsetzungen des B-Planes werden im städtebaulichen Umfeld gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert und die Entwicklung des östlich zum Plangebiet befindlichen ehemaligen Handelshafens zum Wissenschaftshafen ermöglicht.

Weiterhin ermöglicht die B-Plan-Änderung im Plangebiet ansässigen Unternehmen bzw. Grundstückseigentümern Entwicklungen ihrer Grundstücke und Erweiterungen bzw. die Neueinordnung von Nutzungen entsprechend getroffener Anregungen.

Die gesamte B-Plan-Änderung dient somit der weiteren städtebaulichen Entwicklung des Bereichs, der sinnvollen Wiedernutzbarmachung noch ungenutzter Grundstücksbereiche oder Gebäude und der Aufwertung des östlichen Bereichs des Stadtteils Alte Neustadt.