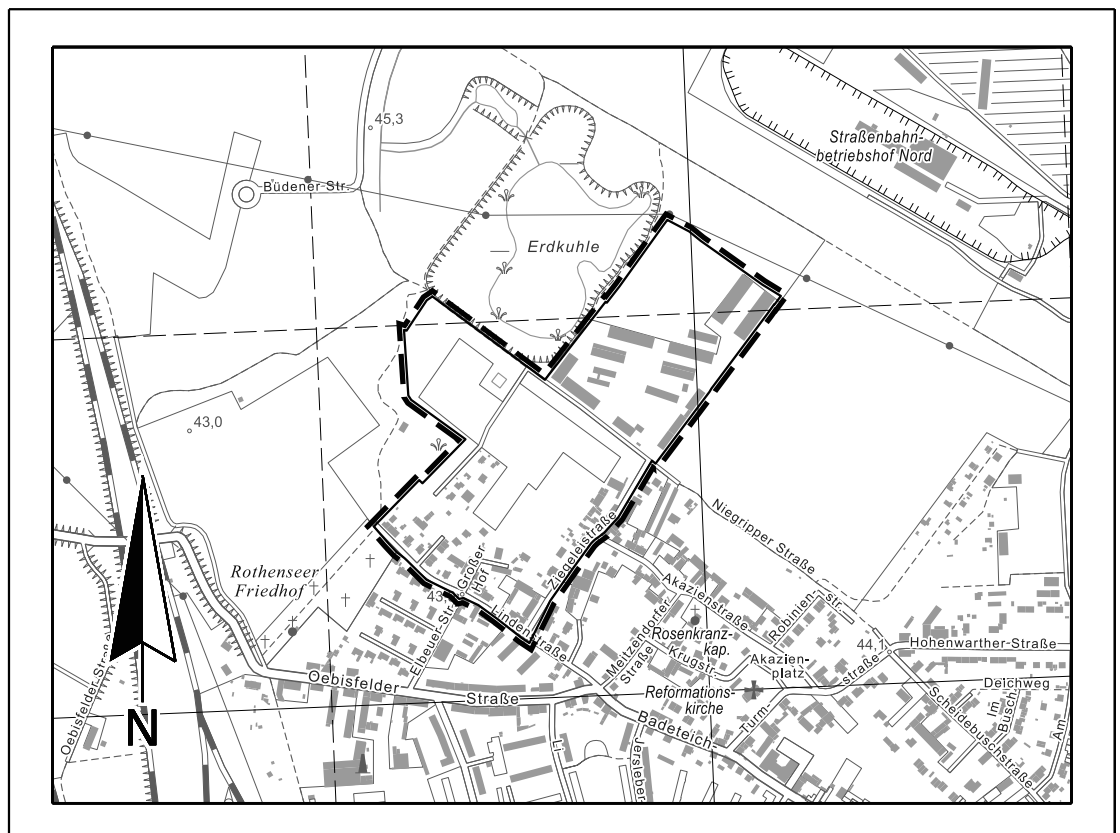


Begründung für Beendigung
des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 102-2
NIEGRIPPER STRASSE
Stand: September 2022



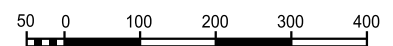
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausguges: 07/2022

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Vorbemerkungen	2
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	3
1.5 Aufstellungsverfahren	3
2. Plangebiet	4
2.1 Lage, Größe, räumlicher Geltungsbereich	4
2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	5
2.3 Bestand, Baugrund	5
3. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation	6
3.1 Städtebauliche Struktur und Nutzungsbestand	6
3.2 Verkehr	6
3.3 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	6
3.4 Landschaftsökologische Beurteilung	6
3.5 Altlasten, Archäologie	7
3.6 Immissionen	7
4. Begründung der Aufhebung	8

1. Vorbemerkungen

1.1 Ziele und Inhalte sowie Erforderlichkeit der Planung

Die historisch gewachsenen Ortslage Rothensee bildet gemeinsam mit dem angrenzenden Gewerbegebiet Nord und dem Industriehafen den wesentlichsten und flächenmäßig größten Standort für Industrie und Gewerbe in der Landeshauptstadt Magdeburg. Entsprechend Flächennutzungsplan umschließen auch zukünftig diese Gewerbe- und Industrieflächen die Ortslage, im Osten und Süden schließen sie sogar direkt an die Ortslage Rothensee an. Eine flächenmäßige Erweiterung ist dadurch weitestgehend ausgeschlossen. Eine Entwicklung der vorhandenen Ortslage Rothensee kann lediglich in Richtung Norden erfolgen. Planungsziel des B-Planes „Niegripper Straße“ war deshalb, mit einer geringfügigen Erweiterung eine Abrundung des Ortsbildes herzustellen.

Grund für die geplante Bebauungsplanaufstellung waren auch Bestrebungen einiger privater Grundstückseigentümer an der Akazienstraße, Ziegeleistraße, Lindenstraße und im Bereich Großer Hof zur baulichen Nutzung ihrer Garten- und Ackerflächen. Zur Realisierung einer Bebauung dieser Flächen kann Baurecht nur über ein Bauleitplanverfahren hergestellt werden. Besonders westlich der Ziegeleistraße bestand und besteht durch eine zunehmend für Wohnzwecke genutzte Garten- und Bungalowanlage die Notwendigkeit, eine geordnete städtebauliche Situation einschließlich angemessener Erschließungsanlagen zu schaffen. Für die größtenteils brachliegenden Flächen der ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Fläche mit Stallanlagen und Wirtschaftsgebäuden nördlich der Niegripper Straße besteht grundsätzlich ebenfalls der Bedarf einer Planaufstellung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

1.2 Aufstellungsverfahren

Am 09.07.1998 wurde durch den Stadtrat der Stadt Magdeburg der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 102-2 „Niegripper Straße“ gefasst, mit dem Ziel, entlang der Niegripper Straße, auf Teilen des ehemaligen LPG-Wirtschaftsgeländes sowie westlich der Ziegeleistraße die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen, die sich den vorhandenen Strukturen der dörflichen Bebauung anpasst. Es sollte ein allgemeines Wohngebiet unter Einbeziehung von Freizeiteinrichtungen entwickelt werden. Die daran anschließenden Bereiche sollten als öffentliche und private Grünflächen zur Ortsrandbildung und zur Abschirmung der Wohnbaufläche zu den nördlich bestehenden und geplanten Gewerbe- und Industrieflächen festgesetzt werden. Für die Niegripper Straße sollte eine Straßenführung gefunden werden, welche die Ortslage Rothensee an die Bürger Straße anbindet. Gemäß Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss umfasste das Plangebiet eine Fläche von ca. 23,6 ha.

Der Vorentwurf (Stand Januar 2001) zum Bebauungsplan beinhaltete im Wesentlichen eine abgknickte Führung der Niegripper Straße nordwestlich der Ziegeleistraße mit Anbindung an die Bürger Straße und die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten bis zu einer Tiefe von ca. 120 m nordöstlich des Verlaufs der Niegripper Straße.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen wesentliche Bedenken zum Planinhalt hinsichtlich der Festsetzung von Wohngebieten im Bereich vorhandener und zu erwartender Immissionen von Gewerbe und Industrie nördlich und nordöstlich des Plangebietes ein (u. a. MVB-Betriebshof, Industrieansiedlungen im Bereich der Entwicklungsmaßnahme Rothensee, Zone 1, Betriebe und Anlagen östlich des August-Bebel-Dammes).

Im Ergebnis der Abwägung der Anregungen der Umweltbehörden, welche im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingingen, und in Auswertung des schalltechnischen Gutachtens wurde das Plangebiet mit Stadtratsbeschluss vom 12.07.2004 auf 17,1 ha verkleinert. Zu dem für diese Gebietsgröße erstellten und öffentlich ausgelegten Entwurf gingen wiederum Stellungnahmen mit Abwägungserfordernis ein. Außerdem

ergaben sich andere Rahmenbedingungen für die Planung. Durch die nicht erfolgte Realisierung der Planung des KLV-Terminals der Deutschen Bahn konnte die Oebisfelder Straße an die neugebaute Oebisfelder Brücke angebunden werden. Damit entfiel das Erfordernis, die Ortslage über die auszubauende Niegripper Straße anzubinden.

Es wurde daraufhin ein zweiter Entwurf unter geänderten Planungszielen hinsichtlich des Straßenausbaus erstellt und im Jahr 2006 zur Auslegung gebracht. Erneute abwägungsrelevante Stellungnahmen und Änderungen zum Planinhalt (u. a. Wegfall des Spielplatzes durch geänderte Standortentscheidung) machten wiederum eine Überarbeitung erforderlich. Dadurch konnte das Verfahren nicht innerhalb der mit der Änderung des Baugesetzbuches 2004 vorgegebenen Übergangsfrist (20.07.2006) abgeschlossen werden. Das hat zur Folge, dass das Bauleitplanverfahren nach dem derzeit geltenden Recht in wesentlichen Verfahrensschritten wiederholt werden muss. Außerdem ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen.

Aufgrund dieser Sachlage wurden die Planungsziele und die Realisierbarkeit der Planung überprüft. Es erfolgte eine überschlägliche Ermittlung der Kosten, welche bei Planrealisierung für die Landeshauptstadt Magdeburg und für die innerhalb des Plangebietes betroffenen privaten Grundstückseigentümer entstehen würden. Diese Untersuchung ergab, dass eine Planrealisierung auf der Grundlage des 2. Entwurfs aus dem Jahr 2006 zu teils extremen Belastungen der Eigentümer mit Erschließungsbeiträgen geführt hätte. Daraufhin wurden am 08.11.2007 vom Stadtrat eine erneute Geltungsbereichsänderung und ein geändertes Planungskonzept beschlossen.

Auch zum 2. Entwurf gingen Stellungnahme ein, welche sich im Wesentlichen gegen eine Festsetzung der ehemaligen LPG-Fläche als Gewerbegebiet aussprachen.

2012 wurde ein dritter Bebauungsplanentwurf mit dem Ziel einer erneuten Verkleinerung des Geltungsbereichs vorbereitet, aber nicht zur Beschlussfassung eingebracht.

Übersicht zum Aufstellungsverfahren B-Plan 102-2 „Niegripper Straße“

09.07.98	Aufstellungsbeschluss
13.7.99	Bürgerversammlung
23.01.01 bis 23.02.01	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
12.07.04	Abwägungsbeschlüsse zu Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und aus der Trägerbeteiligung
12.07.04	Beschluss zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung sowie Änderung Geltungsbereich (Verkleinerung)
16.08.04 bis 16.09.04	öffentliche Auslegung des Entwurfs
02.08.04 bis 03.09.04	erneute Beteiligung ausgewählter TÖB
24.11.05	Abwägungsbeschlüsse zu Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung
12.01.06	Beschluss zum geänderten Entwurf und zur erneuten öffentlichen Auslegung
12.02.06 bis 21.03.06	öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs zum B-Plan
08.11.07	Erneute Änderung Geltungsbereich

Gutachten, Untersuchungen, Grünordnungsplan zum B-Plan:

GOP	jeweilige Stände zum Vorentwurf und zum 1. Entwurf, zum 2. Entwurf nur als Ergänzung
Faunistische Kartierung	September 03
Schalltechnische Untersuchung	07/99, Ergänzungen 11/01, 06/05, 07/07

2. Plangebiet

2.1 Lage, Größe, räumlicher Geltungsbereich

Der südwestlich der Niegripper Straße gelegene Teil des Plangebietes liegt im Stadtteil Rothensee, die Flächen nordöstlich der Niegripper Straße liegen im Stadtteil Gewerbegebiet Nord.

Der Geltungsbereich wurde nach dem Aufstellungsbeschluss zweimal verkleinert.

Der Geltungsbereich wurde mit Beschluss von 2007 neu umgrenzt:

- im Norden: von der Nordostgrenze der Flurstücke 10191, 280/1, 279/1, der Nordwestgrenze des Flurstücks 48/1 und deren nordöstlicher Verlängerung, der Nordwestgrenze des Flurstücks 10451, der Nordostgrenze des Flurstücks 960/42;
- im Westen: von der Nordwest- und Westgrenze des Flurstücks 459/41, von der Südwestgrenze des Flurstücks 79, von der Nordwestgrenze der Flurstücke 10457 und 40/2;
- im Süden: von der Südgrenze der Lindenstraße,
- im Osten: von der Ostgrenze der Ziegeleistraße, der Ostgrenze der Flurstücke 50/2, 50/1, 10191.

Alle Flurstücke liegen in der Flur 207.

2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich ganz überwiegend im Besitz verschiedener Privateigentümer. Die Grundstücksgrößen variieren stark, es gibt sehr große, nur gering bebaute Grundstücke und teils auch zu hohem Anteil überbaute kleinere Parzellen. Die bestehenden öffentlichen Straßen befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg. Zur Planrealisierung wird eventuell ein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

2.3 Baugrund

Das Plangebiet ist naturräumlich der Magdeburger Elbaue zuzuordnen. Die Bodenhöhen liegen bei 43 – 44 m ü HN. Die in der Kartengrundlage eingetragenen Höhenangaben sind Höhen über HN. Folgendes Bodenprofil ist im Plangebiet vorhanden:

- ca. 0,5 m Mutterboden
- 2,0 – 3,0 m Auelehm bzw. -ton
- $\geq$ 10,0 m Sand und Kies des Elbtals
- darunter tertiärer Ton.

Es sind keine tiefliegenden oder oberflächennahen nutzbaren Bodenschätze vorhanden.

Folgende Grundwasserverhältnisse sind im Plangebiet vorzufinden:

- Oberfläche des Grundwassers: unterhalb des Auelehms im gespannten Zustand, stellt sich 2,0 – 3,0 m unter Gelände ein
- Generelle Abflussrichtung: von Südwest nach Nordost
- Kontaminationsgefährdung: mittel
- Regenwasserversickerung: kaum möglich (Staunässebildung über dem Auelehm).

Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft, 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten muss Kontakt aufgenommen werden mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr.

3. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation

3.1 Städtebauliche Struktur und Nutzungsbestand

Das Plangebiet umfasst folgende, derzeit unterschiedlich genutzte Bereiche:

- Grundstücke mit überwiegend dörflich geprägter Bebauung entlang der Ziegeleistraße und Lindenstraße, teilweise mit angrenzenden großen Hausgarten- und Wiesenflächen,
- ehemalige Garten- und Bungalowanlage nordwestlich des Großen Hofes, mittlerweile überwiegend bereits zum Wohnen genutzt,
- zu großen Teilen brachliegende Verwaltungs-, Stall- und Lagergebäude der ehemaligen LPG mit derzeit einzelnen gewerblich genutzten Gebäuden nördlich der Niegripper Straße,
- Fläche der Agrargenossenschaft Rothensee in der Ziegeleistraße mit angrenzender landwirtschaftlich genutzter Ackerfläche,
- brachliegende ungenutzte Flächen mit überwiegendem Grünland, Ruderalflächen, vereinzelt Baumgruppen und kleineren Biotopen westlich der Ziegeleistraße
 - Biotop GB0170MD „Teich an der Erdkuhle“,
 - Teilfläche des Biotops GB0169MD „Teich nördlich Rothensee“ sowie
- eine in Südost-Nordwest-Ausdehnung verlaufende oberirdische Fernwärmeleitung (2 x DN 700) als Sockelleitung der Städtischen Werke Magdeburg parallel zur Niegripper Straße,
- im Norden tangiert die Trasse einer 110-KV-Freileitung das Plangebiet

3.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Straßen Ziegeleistraße, Lindenstraße und Großer Hof. Diese Verkehrsanlagen weisen einen sehr unterschiedlichen baulichen Zustand und Ausbaugrad auf. Die Niegripper Straße befindet sich zwar in öffentlichem Eigentum, allerdings handelt es sich nicht um eine öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche.

Die rückwärtig zu den jeweiligen Straßen gelegenen Grundstücke sind oft über private Zufahrtswege an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden. Insbesondere nordwestlich des Großen Hofes bestehen sehr lange private Zufahrtswege zu den Grundstücken östlich des Biotops. Die ebenfalls privat genutzte Zufahrt von der nicht ausgebauten Niegripper Straße aus ist eine vom betroffenen Eigentümer geduldete, rechtlich aber nicht gesicherte Zuwegung zu privaten Grundstücken.

3.3 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Die weitgehend zu Wohnzwecken genutzte Bebauung entlang von Ziegeleistraße und Lindenstraße sowie Großer Hof ist voll erschlossen.

Für die Erschließung der neuen Bauflächen einschließlich des Gewerbegebietes bestehen folgende Rahmenbedingungen:

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Elektroenergieversorgung nur teilweise erschlossen. Im Bereich des geplanten Wohnungsneubaus und des Gewerbegebietes muss eine grundsätzliche Neuerschließung erfolgen.

Gastechnisch ist die bestehende Wohnbebauung durch Versorgungsleitungen in der Ziegeleistraße und Lindenstraße voll erschlossen.

Trinkwasserleitungen sind ebenfalls in den öffentlichen Straßen vorhanden.

Mischwasserkanäle befinden sich derzeit in der Lindenstraße und Ziegeleistraße.

Eine oberirdische Fernwärmetrasse verläuft quer durch das Plangebiet südlich der Niegripper Straße. Diese Leitung ist in ihrem Bestand zu sichern.

Ebenfalls bei der Planung zu berücksichtigen ist eine 110kV-Freileitung, welche nördlich außerhalb des Plangebietes verläuft, aber mit ihrem Schutzstreifen in das Plangebiet reicht.

3.4 Landschaftsökologische Beurteilung

Das Plangebiet weist mit seinen Stillgewässern, Auengehölzen, Grünland- und Ruderalflächen Relikte des Landschaftsbildes Elbaue auf. Extensiv genutzte Grünlandflächen im nordwestlichen Plangebiet und auf Teilflächen der ehemaligen LPG sind mit Gräsern und Stauden bewachsen bzw. sind teilverbuscht. Besonders entlang der Fernwärmeleitung hat sich eine staudenreiche, hochwüchsige Ruderalvegetation ausgeprägt. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist eine Ruderalfläche mit Gehölzen bestanden. In den beiden Biotopen GB0170MD „Teich an der Erdkuhle“ und GB0169MD „Teich nördlich Rothensee“ sind Stillgewässer vorhanden. Am „Teich nördlich Rothensee“ hat sich ein ausgeprägter Silberweidenbestand entwickelt. Durch das an das Plangebiet grenzende Biotop GB0073MD „Erdkuhle Rothensee“ mit Stillgewässer wird der Biotopverbund des Plangebietes geprägt. Die Vegetation wird weiterhin durch Haus- und Kleingärten bestimmt. Die landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche ist als naturraumprägend einzustufen.

Es wurde eine Bewertung des Bestandes und eine Ermittlung des zu erwartenden Eingriffes auf der Grundlage des „Magdeburger Modells“ vorgenommen.

3.5 Altlasten, Archäologie

Untersuchungen zur Ermittlung von Altlasten wurden auf dem Gelände der ehemaligen Stallanlage der LPG, einem früheren Standort einer Ziegelei nordöstlich der Niegripper Straße, durchgeführt. Ein Altlastverdacht für diese Fläche hat sich nicht bestätigt. Die vormalige Altlastenverdachtsfläche wurde deshalb archiviert.

Werden beim Abriss oder Rückbau der Stallanlagen bzw. bei Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) festgestellt, ist dennoch eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht bzw. ausgeräumt werden kann. Alle Maßnahmen sind mit der zuständigen Bodenschutzbehörde der Stadt Magdeburg abzustimmen.

Archäologische Funde sind nicht bekannt. Die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt ist zu beachten. Danach sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist.

3.6 Immissionen

Die Ortslage Rothensee ist aufgrund der engen Nachbarschaft von großräumigen Industrie- und Gewerbegebieten erhöhten Schallimmissionen ausgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 102-2 „Niegripper Straße“ umfasst bereits zu großen Teilen mit Wohngebäuden bebaute Flächen und bereitet bisher als Acker- und sonstige Grünflächen genutzte Bereiche für eine gleichartige Bebauung vor. Dabei wird die nördlich vorhandene Siedlungsgrenze nicht überschritten. Die künftig geplanten Bauflächen stellen eine nur geringfügige Abrundung des Bestandes dar. Es wurde ein Gutachten erstellt, das die Immissionsvorbelastung durch Lärm für die Ortslage, d. h., für den Bestand und die geplante bauliche Entwicklung, vor allem nachts darstellt. Den Schwerpunkt bildet dabei der Industrie- und Gewerbelärm.

4. Begründung der geplanten Aufhebung

Aktuell kann ein städtebauliches Erfordernis für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB nicht begründet werden.

Die Lage des Plangebietes am Ortsrand von Rothensee und die nördlich befindlichen teils störenden gewerblichen Nutzungen lassen aus städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen nur eine sehr eingeschränkte Neuausweisung von Bauflächen zu. Die für diese Neubebauung zur Abrundung erforderliche öffentliche Erschließung ist unverhältnismäßig aufwändig im Verhältnis zu der möglichen Anzahl von Baugrundstücken.

Erschwerend für eine Überplanung des zu großen Teilen bebauten Stadtgebietes ist die Vielzahl betroffener Eigentümer mit konkurrierenden Interessen.

Das Planungsziel zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes, die Lindenstraße auszubauen und an die Burger Straße (geplanter Nordverbinder) anzubinden, ist nicht mehr aktuell. Die Anbindung der Ortslage Rothensee erfolgt weiterhin über die Oebisfelder Straße.

Die Möglichkeit einer öffentlichen Erschließung der am nordwestlichen Plangebietsrand bestehenden Wochenendhäuser, heute überwiegend bewohnt, wurde geprüft. Das Ergebnis zeigte, dass die Herstellung einer Zufahrt von der Niegripper Straße aus zu unverhältnismäßig hohem Erschließungsaufwand im Verhältnis zur Anzahl erschlossener Grundstücke führen würde.

Der ehemalige Wirtschaftshof der Agrargenossenschaft ist teils gewerblich genutzt und weist kein Planungserfordernis auf.

Das Planverfahren ruht seit 16 Jahren, eine Weiterführung erscheint städtebaulich nicht erforderlich und die Planung wäre nicht wirtschaftlich realisierbar.

Eine Neuaufstellung eines Bauleitplans für Teilflächen des jetzigen B-Plan-Bereiches ist bei Vorliegen entsprechenden Planungserfordernisses für einen dann neu zu bestimmenden Geltungsbereich möglich.