

Landeshauptstadt Magdeburg
Änderungsantrag

zum Verhandlungsgegenstand Datum

DS0852/03/6 öffentlich

15.04.2
004

Absender Stadtplanungsamt	
Gremium Stadtrat	Sitzungstermin 15.04.2004

Kurztitel
Änderung des Geltungsbereichs und erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs und der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 237-2 "Zentraler Platz / Elbufer"

Der Stadtrat möge beschließen:

Unter Bezugnahme auf den 3. Änderungsantrag zur DS 852/03 des Oberbürgermeisters und unter teilweiser Berücksichtigung des Änderungsantrages des Stadtrates Balzer wird der Bebauungsplan mit folgenden textlichen Festsetzungen zur öffentlichen Auslegung beschlossen (Die Änderungen gegenüber der Anlage zur DS 852/03 sind hervorgehoben):

Art der baulichen Nutzung

§ 1
Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder sexuellen Zurschaustellung dienen, sind in den Kerngebieten nicht zulässig.
(§ 1 (5) und (9) BauNVO)

§ 2
Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Kerngebiet MK1 und MK2 nicht zulässig.
Tankstellen sind in allen Kerngebieten nicht zulässig.
(§ 1 (5) und (9) i.V. m. § 1 (6) BauNVO)

§ 3
Spielhallen sind im Erdgeschoss aller Kerngebiete nicht zulässig.
(§ 9 (3) BauGB i.V. m. § 1 (5) und (7) BauNVO)

§ 4
In den Kerngebieten MK1 und MK2 sind Wohnungen und Büronutzungen nur ab dem 2. Obergeschoss zulässig. In den Kerngebieten MK3 und MK5 sind Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig.
(§ 1 (5), (6) und (7) BauNVO)

§ 5

In den Kerngebieten MK1, MK2 und MK 3 sind 2 Untergeschosse für die Nutzungen Tiefgarage, Anlieferung, Lager, Haustechnik, Wohnungsnebenräume, Müllräume sowie Servicestation für Radioeinbau und Warenausgabe zulässig. Im ersten Untergeschoss des Kerngebietes MK 2 sind zusätzlich Einzelhandelsbetriebe zulässig.

(§ 9 (3) BauGB)

§ 6

In dem Sondergebiet „kulturelle Nutzung“ sind folgende Nutzungen zulässig: Museumsnutzung / Ausstellungen, touristische Nutzungen sowie gastronomische Einrichtungen, die mit den genannten Nutzungen in Zusammenhang stehen. (§11(2) BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

§ 7

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen (OK) ist in den Kerngebieten MK1 und MK 2 definiert als der vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbare Dachrand und in den Kerngebieten MK3, MK4 und MK5 als Gebäudeoberkante. Bezugspunkt für die Kerngebiete MK1 und MK2 ist der Punkt +0,00 = 56,2 m HN. Bezugspunkt für die Kerngebiete MK3, MK4 und MK5 sowie für die privaten Grünflächen ist der Punkt +0,00 = 47,5 m HN.

(§ 9 (2) BauGB i.V. m. § 16 (3) BauNVO)

§ 8

Über der mit "OK 11 m" festgesetzten Dachfläche im Kerngebiet MK2 sind Glasdächer bis max. 5 m Höhe sowie Glaskuppeln bis max. 10 m Höhe zulässig.

(§ 9 (2) BauGB i.V. m. § 16 (5) BauNVO)

§ 9

In den Kerngebieten MK1 und MK2 dürfen Teile baulicher Anlagen, die höher als 16 m im MK1 bzw. 11 m im MK2 aufragen und zum Blockinneren orientiert sind, niedriger als die festgesetzte Mindesthöhe hergestellt werden, sofern gewährleistet ist, dass die aus dem öffentlichen Straßenraum sichtbaren Baukörper die festgesetzten Höhen einhalten.

(§ 9 (2) BauGB i.V. m. § 16 (5) BauNVO)

§ 10

In den Kerngebieten darf das Mindest- und Höchstmaß der baulichen Anlagen höhenmäßig durch untergeordnete Fassadenteile und technische Aufbauten unter- bzw. überschritten werden.

(§ 9 (2) BauGB i.V. m. § 16 (6) BauNVO)

§ 11

Im Kerngebiet MK 1 darf das Mindest- und Höchstmaß der baulichen Anlagen durch vorgesetzte Fassadenteile bis max. 2 m Tiefe unterschritten werden. Das Mindest- und Höchstmaß der Höhe dieser Gebäudeteile beträgt 16 bis 18 m. Die Unterschreitung ist nur zulässig, wenn die Höhenfestsetzungen durch andere Gebäudeteile hergestellt werden.

(§ 9 (2) BauGB und § 16 (6) sowie § 23 (2 und 3) BauNVO)

§ 12

Die Baulinien und Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Teile baulicher Anlagen geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht

mehr als 1,50 m Tiefe besitzt und insgesamt nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt.

(§ 23 (2) und § 23 (3) BauNVO)

Verkehrsflächen, Stellplatzflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 13

Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Stellplätze in den Kerngebieten MK1, MK2 und MK 3 nur in Tiefgaragen und in den festgesetzten Stellplatzflächen zulässig. Die Anzahl der Stellplätze ist im MK1 auf maximal 500 Stellplätze und im MK2 auf maximal 1.200 Stellplätze begrenzt.

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

§ 14

Der Anschluss der Kerngebiete MK1, MK2, MK3 und der Stellplatzgeschosse unter den privaten Grünflächen an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf ausschließlich über die festgesetzten Einfahrtbereiche erfolgen. Abweichend hiervon kann die Zufahrt zu den ebenerdigen Stellplätze im Kerngebiet MK 3 auch von der Materlikstraße erfolgen.

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

§ 15

Die mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen (Passagen) im Kerngebiet MK2 verlaufen im Erdgeschoss und besitzen eine Mindestbreite von 5 m.

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

§ 16

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt bestimmt:

- GFL 1+ 2: Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger.
- GFL 3: Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit in Höhenlage der privaten Grünflächen). Die unter diesen Flächen liegenden Stellplatzgeschosse werden vom Gehrecht nicht erfasst.
- GFL 4: Leitungsrechte zugunsten des Städtischen Abwasserbetriebs.
- GFL 5: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, in der überbaubaren Fläche verläuft das Gehrecht im Erdgeschoss.

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

§ 17

In den durch Strichsignatur festgesetzten, an das Kerngebiet MK2 östlich angrenzenden Flächen sind innerhalb des Fußgängerbereichs und der privaten Grünfläche 2 Untergeschosse mit den Nutzungen des § 5 sowie Zufahrtstunnel zulässig.

(§ 9 (1) Nr. 9, Nr. 11 und (3) BauGB)

§ 18

Unter der privaten Grünflächen sind drei Stellplatzgeschosse zulässig. In diesen Flächen sind zwei Aufzugsbauwerke mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 100 m² und einer Gebäudeoberkante von maximal 13,0 m (Bezugspunkt siehe § 7) zulässig.

(§ 9 (1) Nr. 9, Nr. 11 und (3) BauGB)

Landschaftsplanerische Festsetzungen

§ 19

Die privaten Grünflächen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 80 % zu begrünen. Die private Grünfläche über den Stellplatzgeschossen muss eine mindestens 0,35 bis 0,5 m dicke Substratschicht besitzen. Die Substratschicht kann für Teilflächen unterschiedliche Höhen haben, jeweils nach Erfordernis der dort vorgesehenen Bepflanzung. Auf Teilflächen des Daches sind mindestens 6 kleinkronige Laubbäume, größere Sträucher, Stauden und begehbare Rasenflächen zu pflanzen bzw. anzulegen. Die durchwurzelbare Vegetationsschicht muss auf den Teilflächen der jeweiligen Bepflanzung entsprechen.

(§ 9 (1) Nr. 15, 20 BauGB)

§ 20

Die öffentliche Grünfläche südlich der Tiefgarage ist im Bereich zwischen dem östlichen Ende der Goldschmiedebrücke und der westlichen Grenze des MK 3 neu zu gestalten.

Der Boden ist auf der Südseite der Tiefgarage unter Berücksichtigung der durch Gitter abgedeckten Lüftungsschlitze auf die Höhe OK Tiefgarage (Substratschicht) aufzufüllen. Von dort ist das Gelände mit einer sanften Böschung (max. 3% Gefälle) nach Süden hin dem vorhandenen Niveau anzupassen.

Die östliche Grenze dieser Gestaltung (Geländeauffüllung) bildet der vorhandene Geländeversprung (Verlauf der früheren Befestigungsmauer). (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).

§ 21

Die Tiefgaragenzufahrt zwischen Schleinufer und dem Kerngebiet MK2 ist innerhalb der festgesetzten Fläche mit einer Pergola zu überdachen und mit Kletterpflanzen zu begrünen.

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

§ 22

Flachdächer im MK2 sind zu begrünen. Flachdachflächen, die an Büroräume oder Wohnungen angrenzen, sind so auszuführen, dass die Vegetationsfläche mindestens 70 % der Dachfläche beträgt. Im MK1 gelten diese Regelungen für die innenliegenden Dachflächen.

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

§ 23

In den nachfolgend aufgeführten Straßen sind großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen:

- Nördliche Seite der Ernst-Reuter-Allee zwischen Otto-von-Guericke-Straße und Breiter Weg einreihig mindestens 6 Bäume pro 100 m Straßenlänge mit einem Abstand von circa 15 m,
- südliche Seite der Ernst-Reuter-Allee zwischen Otto-von-Guericke-Straße und Jakobstraße einreihig, abschnittsweise zweireihig, mindestens 8 Bäume pro 100 m Straßenlänge mit einem Mindestabstand von 12 m,
- Ulrichplatz südlich der öffentlichen Grünfläche auf beiden Straßenseiten einreihig mindestens 8 Bäume pro 100 m Straßenlänge mit einem Mindestabstand von 12 m,
- Ulrichplatz (Fußgängerbereich) zwischen Krügerbrücke und Breiter Weg einreihig mindestens 5 Bäume pro 100 m Straßenlänge mit einem Mindestabstand von 12 m,
- Goldschmiedebrücke (Fußgängerbereich) östlich des Breiten Weges im westlichen Straßenabschnitt von 100 m Länge einreihig mindestens 5 Bäume mit einem Mindestabstand von 12 m.

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

§ 24

In der nachfolgend aufgeführten Straße sind klein- oder mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen:

- Östliche Seite Breiter Weg einreihig mindestens 8 Bäume pro 100 m Straßenlänge.
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

§ 25

Die durch Baumaßnahmen entfallenden verpflanzbaren Bäume sind in die öffentlichen Grünflächen oder den öffentlichen Verkehrsraum zu verpflanzen.

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

§ 26

Die für die Versorgung der Kerngebiete erforderlichen Trafostationen sind innerhalb der baulichen Anlagen der Kerngebiete anzulegen.

(§ 9 (1) Nr. 12 und (3) BauGB)

§ 27

Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß § 14 (2) BauNVO zulässig, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

(§ 9 (1) Nr. 12 und 14 Bau GB)

§ 28

Über dem mit "B" gekennzeichneten Bereich der Straßenverkehrsfläche Gouvernementsberg ist die Errichtung einer privaten Brücke zwischen dem Kerngebiet MK4 und der Geltungsbereichsgrenze (in Richtung auf den südlich angrenzenden Fürstenwall) zulässig. Als Höhenlage der Bauwerksunterkante werden mindestens 4,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

(§ 9 (1) Nr. 11 und (2) BauGB)

§ 29

Bauliche Anlagen (insbesondere Wohnungen) in den Kerngebieten müssen bauliche Lärmschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Abschnitt 5 "Schutz gegen Außenlärm" aufweisen.

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

§ 30

Bei Wohnungen im Kerngebiet MK5 mit zwei oder mehr Aufenthaltsräumen muss mindestens ein Aufenthaltsraum (insbesondere Schlaf- oder Kinderzimmer) zur straßenabgewandten Seite hin ausgerichtet sein, wenn keine schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorhanden sind.

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)Hinweise

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg (Baumschutzsatzung) vom 29.07.1993.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit umfangreicher Substanz an archäologischen Denkmälern zu rechnen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten können Ausgrabungen erforderlich werden. Auskünfte erteilt das Landesamt für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt, Stützpunkt Magdeburg, Editharing 2.

Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert; vor einer Bebauung sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Im Traufbereich des Baudenkmals "Elbebahnhof" (MK 3) befinden sich Brutplätze von Vögeln. Auf § 29 (1) Nr.3 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt wird hingewiesen.

Durch die Baugebiete MK3, MK4 und die privaten Grünflächen verlaufen Versorgungsleitungen des Städtischen Abwasserbetriebs (SAM), der Städtische Werke Magdeburg GmbH und der EVM AG. Die Leitungen sind in ihrem Bestand geschützt. Vor Beginn von Bauarbeiten ist eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern und ggf. eine vertragliche Vereinbarung erforderlich.

Das nach Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG) ermittelte Ausgleichsdefizit von 5.586 Werteinheiten nach Magdeburger Modell ist durch externe Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die Ausgleichsmaßnahmen für die Baufelder MK 3, MK 4, die privaten Grünflächen über den Stellplatzgeschoss und für den Ausbau der Großen Klosterstraße werden im Rahmen des Ausgleichsflächen-Management auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen erfolgen.

Die konkreten Ausgleichsmaßnahmen werden in städtebaulichen Verträgen festgesetzt werden (§ 1a (3) Satz 3 BauGB / § 11 (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB).