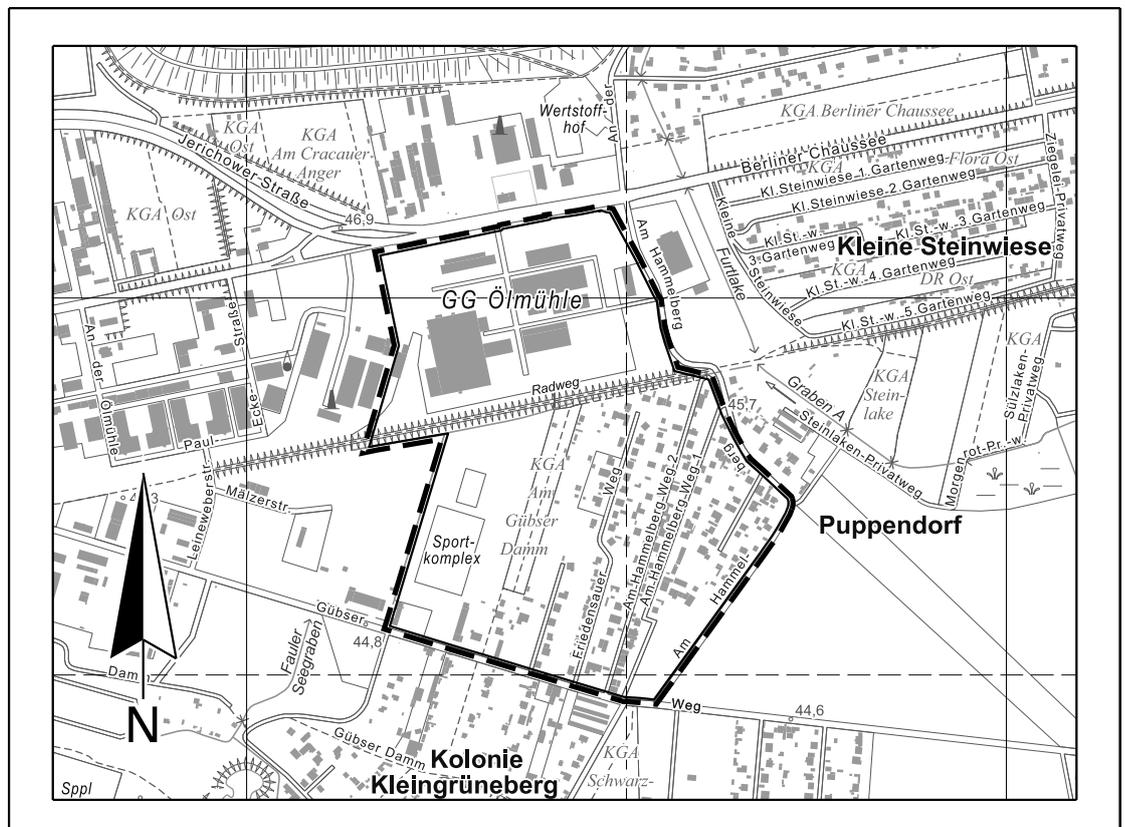


Begründung zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 266-3

PUPPENDORF/ GÜBSER WEG

Stand: September 2016



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 01/2016

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

1.2 Planungsanlass

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 31.03.2011 beschlossen, dass ein Bebauungsplan aufzustellen ist, um eine geordnete bauliche Entwicklung zu befördern.

1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Um eine nachhaltige Bewirtschaftung der Flächen zu gewährleisten, wird ein Bebauungsplan die Flächennutzung sowie Art und Maß der baulichen Nutzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung darstellen. Die Höhenentwicklung der Gebäude im Wohngebiet (vorrangig Einzel- und Doppelhäuser) soll 10 m nicht überschreiten. Die potentielle Lärmemission des Industriegebietes im Norden des Bebauungsplanes ist gemäß der Lärmschutzwand zum Wohngebiet im Süden des Geltungsbereiches darzustellen. Aufgrund der Erweiterung des Industriegebietes der Stahlbau GmbH nach Westen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend angepasst. Die vorhandenen Grünflächen sind entsprechend ihrer Nutzung auszuweisen.

1.4 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im ostelbischen Stadtteil Puppendorf. Es grenzt im Norden an die Bundesstraße 1. Die Entfernung zum Rathaus beträgt in Luftlinie ca. 2.800 m. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 23,5 ha. Hiervon entfallen ca. 0,5 ha auf die Erweiterung des Geltungsbereiches.

1.5 Abgrenzung und Fläche des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 266-3 „Puppendorf / Gübser Weg“ in der Flur 722 wie folgt neu umgrenzt:

- | | |
|------------|--|
| Im Norden: | durch die Südgrenzen der Flurstücke 10230, 10232, 10235, 10282 und 10329, |
| im Osten: | durch die Westgrenze der Straße Am Hammelberg, Westgrenzen der Flurstücke 10119, 110/3 und 439/94, |

im Süden: durch die Nordgrenze des Gübser Weges, Flurstück 871/40,
im Westen: durch die Westgrenzen der Flurstücke 10320, 10322, 10324, 10326
und deren gedachter Verlängerung bis zur Südgrenze des
Flurstückes 11/13, der Südgrenze des Flurstückes 11/13 sowie der
Ostgrenze des Flurstückes 71/6.

1.6 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird weitgehend aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der Bereich als Kleingarten-, Sport-, Wohnbau- und gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Abweichend vom Flächennutzungsplan wird eine Weidefläche westlich der Straße Am Hammelberg und nördlich der Straße Gübser Weg nicht als Wohnbaufläche (wie im FNP dargestellt) festgesetzt, sondern als private Grünfläche. Zu dieser Fläche erfolgte auf Antrag des Eigentümers am 02.10.2008 ein Aufstellungsbeschluss (DS0320/08) mit dem Ziel einer Wohnbebauung. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde aber am 12.06.2009 auf Initiativantrag einer Stadtratfraktion durch den Stadtrat wieder zurückgenommen.

Entsprechend der Ausweisung des gebilligten Vorentwurfes (DS0344/12) zum B-Plan Nr. 266-3 „Puppendorf / Gübser Weg“ als private Grünfläche, wird diese Festsetzung bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Zustand des Plangebietes

Das Plangelände ist höhenmäßig zweigeteilt. Im Norden, zwischen der B 1 mit rund 47 m ü. HN und der „Kanonenbahn“ mit rund 48 m ü. HN, wurde das Gelände des Industriegebietes aufgeschüttet und der Höhenlage der Bundesstraße angepasst. Der südliche Bereich mit dem Wohngebiet und den Grünflächen wurde nicht aufgeschüttet und hat eine Höhenlage von ca. 44 m ü. HN.

Aus geologischer Sicht befindet sich das Plangebiet im Bereich des Elbstromtales. Die Grundwasserverhältnisse werden maßgeblich von der Wasserführung der Elbe beeinflusst. Höchstmögliche Grundwasserstände werden in Abhängigkeit von der Hochwasserführung der Elbe auftreten.

Wie das gesamte ostelbische Stadtgebiet, so befindet sich auch das Plangebiet innerhalb einer Deichanlage. Sollte es bei extremen Hochwassern zum Versagen dieser Anlage kommen, so wäre im Wesentlichen das südlich der „Kanonenbahne“ liegende Gebiet von der Überschwemmung berührt. Bislang ist dieses Ereignis noch nie eingetroffen.

2.2 Verkehr

Das nördliche Gebiet ist über den Anschluss B 1 sowohl für den Individualverkehr als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gut erschlossen. Das Wohngebiet ist für den Individualverkehr gut über den Gübser Weg zu erreichen, aber schlecht für den ÖPNV angebunden. Die Minimalentfernung zur nächsten Bushaltestelle beträgt 300 m und die Maximalentfernung rund 1 km.

2.2.1 Individualverkehr

Das Industriegebiet wird im Norden von der B 1 und im Osten über die Straße Am Hammelberg erschlossen. Weiter führt die Straße Am Hammelberg bis zum Gübser Weg, der das Wohngebiet mit seinen Anliegerstraßen und Teile der Kleigartenanlage vom Süden aus erschließt. Der Nördliche Teil der Kleigärten wird über einen westlich verlaufenden Weg direkt von der Straße Am Hammelberg aus erschlossen. Die „Kannonenbahn“, die das Industrie- vom Wohngebiet in Dammlage teilt, ist eine ehemalige Eisenbahnverbindung von Buckau nach Berlin und Leipzig. Kurz nach der Jahrtausendwende wurde diese stillgelegte Eisenbahnstrecke in einen Fuß- und Radweg umgebaut, der das Wohngebiet mit der Elbe und der Innenstadt verbindet.

2.2.2 ÖPNV

Auf der Bundesstraße 1 verkehrt eine Buslinie bis zum Jerichower Platz. Dieser ist Knotenpunkt der Straßenbahnlinien 5 und 6 und der Buslinie 51.

3. Naturschutzfachliche Belange

Im Zuge der Aufstellung und Erarbeitung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass im Wesentlichen der Immissionsschutz zu beachten sei, da keine Nutzungsänderung oder -intensivierung vorgesehen ist.

Vor Aufstellungsbeschluss sollte deshalb ein Lärmschutzgutachten (ECO 12034) Aufschluss darüber geben, inwieweit eine Wohnbebauung und ein Industriegebiet an diesem Standort möglich sind. Die Ergebnisse sind in dem Vorentwurf eingeflossen.

Der Vorentwurf zeigte zwei Möglichkeiten der planungsrechtlichen Konfliktlösung auf.

1.

Für das Industriegebiet mit der Fa. Stahlbau GmbH werden die Lärmkontingente festgesetzt, die der Firma aufgrund der bestehenden Gemengelage (ohne Errichtung einer Lärmschutzwand) zustehen. Diese Lärmkontingente ergeben sich nach dem Grundsatz des Rücksichtnahmegebotes aus dem Schutzanspruch des angrenzenden Wohngebietes (Schutzanspruch WA + 5 dB(A) = Schutzanspruch MI). Die Lösung entspricht dem Grundsatz der Konfliktbewältigung.

2.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf setzte eine Lärmschutzwand von 190 m Meter Länge und rund 4,5 Meter Höhe fest. Diese Lärmschutzwand ermöglicht flächenbezogene Schalleistungspegel von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Die Festsetzung eines uneingeschränkten Industriegebietes (70/70 dB(A) tags/nachts) ist laut dem Schallschutzgutachten (ECO 12034, Variante 1) - selbst bei Errichtung einer 8 m hohen Lärmschutzwand - zur Nachtzeit nicht möglich.

Die Lärmschutzwand wurde mittlerweile hergestellt und die Schalleistungspegel im Entwurf des Bebauungsplanes auf 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts festgesetzt.

Im Zuge der Erweiterung des Industriegebietes nach Westen auf dem Gelände eines ehemaligen Gewerbegebietes wurde ebenfalls mittels eines Schallschutzgutachtens (ECO 16077, Stand 26.08.2016) festgestellt, dass hier mit den TA-Werten (LEK = 70/ 55 dB (A)/m² tags/nachts) die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet eingehalten werden

Demnach kann der Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB weitergeführt werden, da alle Kriterien des § 13 a BauGB an diesem Standort zutreffen.

4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

4.1 Grundkonzept

Planungsziel ist die städtebauliche Ordnung der Entwicklung der Gemengelage. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der nördliche Bereich als gewerbliche Baufläche und der südlich der „Kanonnenbahn“ gelegene Geltungsbereich als Wohnbaufläche und Grünfläche wiedergegeben. Entsprechend werden ein Industriegebiet, ein allgemeines Wohngebiet (WA) und diverse Grünflächen im Bebauungsplan ausgewiesen. Zum Schutz, sowohl des Industriegebietes als auch des Wohngebietes, werden die Lärmschutzwand, die flächenbezogenen Schalleistungspegel und die Baugrenzen westlich und nördlich am Friedensauer Weg festgesetzt.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (§ 9 BauNVO). Aufgrund der vorhandenen intensiven Nutzung wird die Obergrenze nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die potentielle Versiegelung festgesetzt. Sie beträgt 80 % (GRZ 0,8) nach § 19 Abs. 1 BauNVO. Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 1 und 2 i. V. mit § 18 Abs. 1 und 2 BauNVO) wird entsprechend dem Bestand und den Lärmschutzgutachten mit 60 m ü. HN (ca. 13 m ü. GOK) festgesetzt.
- Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig soweit sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes entsprechen und von ihnen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, entsprechend § 4 Abs. 1 und 2 i. V. mit § 15 Abs. 1 BauNVO. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der bestehende Gewerbebetrieb am Gübser Weg/Am Hammelbergweg 1 unterliegt dem Bestandsschutz. Für die Grundstücke westlich des Friedenauer Weges Flur 722, Flurstücke (von Nord nach Süd) 10160, 10165, 83/6, 10091, 10092, 10093, 10094, 818/83 und 83/6 wird eine maximale Bebauungstiefe, von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gerechnet, von 27 m festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1) BauNVO), um hier eine klare Grenze zum nordöstlichen Industriegebiet zu definieren. Alle anderen Bebauungsgrenzen richten sich nach der Landesbauordnung (BO LSA) mit einem Mindestbauabstand von 3 m zur benachbarten Flurgrenze. Die maximale Trauffhöhe beträgt 7 m und die der First 10 m. Diese Höhen orientieren sich am Bestand des Baugebietes. Die Bezugshöhe von 44,5 m HN entspricht im Wesentlichen der Höhe der Erschließungsstraßen.

Die Traufhöhe ist die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

- Die Höhe von Mauern und geschlossene Einfriedungen werden in den relativ schmalen öffentlichen Erschließungsstraßen auf 1,3 m begrenzt, damit sich eine Raumwirkung entfalten und keine beengte und bedrohliche Atmosphäre entstehen kann.

Aufgrund der Ergebnisse der Hochwasserstudie und den Erfordernissen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sind folgende Auflagen in den Bebauungsplan festgesetzt worden:

- Mindestgrundstücksgrößen von 350 qm für Parzellen mit Doppelhaushälften und 500 qm für Parzellen mit freistehenden Einfamilienhäuser und
- 40 % max. Versiegelungsgrad der Parzellen und
- Verbringung des Niederschlagswassers auf den eigenen Parzellen sowie
- Hinweis auf Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich.

4.3 Verkehr

Das Wohngebiet ist mit einer fußläufigen Entfernung von 5 - 15 Minuten zur nächsten Bushaltestelle mäßig an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Die öffentlichen Erschließungsstraßen im B-Plan-Gebiet befindet sich im Süden. Während der Gübser Weg und der Friedensauer Weg jüngst saniert bzw. angelegt wurden, haben die Straßen Am Hammelberg nur geringe Straßenbreiten und keinen separaten Fußweg.

5. Ver- und Entsorgung

Das vorhandene Industrie- und Wohngebiet ist voll erschlossen. Ein Ausbau bzw. Intensivierung über das vorhandene Maß ist nicht vorgesehen.

6. Flächenübersicht – Einnahmen/Kosten

Das Lärmschutzgutachten und die Lärmschutzwand wurden von der Landeshauptstadt Magdeburg in Auftrag gegeben und bezahlt. Weitergehende Leistungen sind nicht vorgesehen. Das aktuelle Lärmschutzgutachten zur Erweiterung des Industriegebietes wurde von der Fa. Stahlbau GmbH beauftragt und bezahlt.