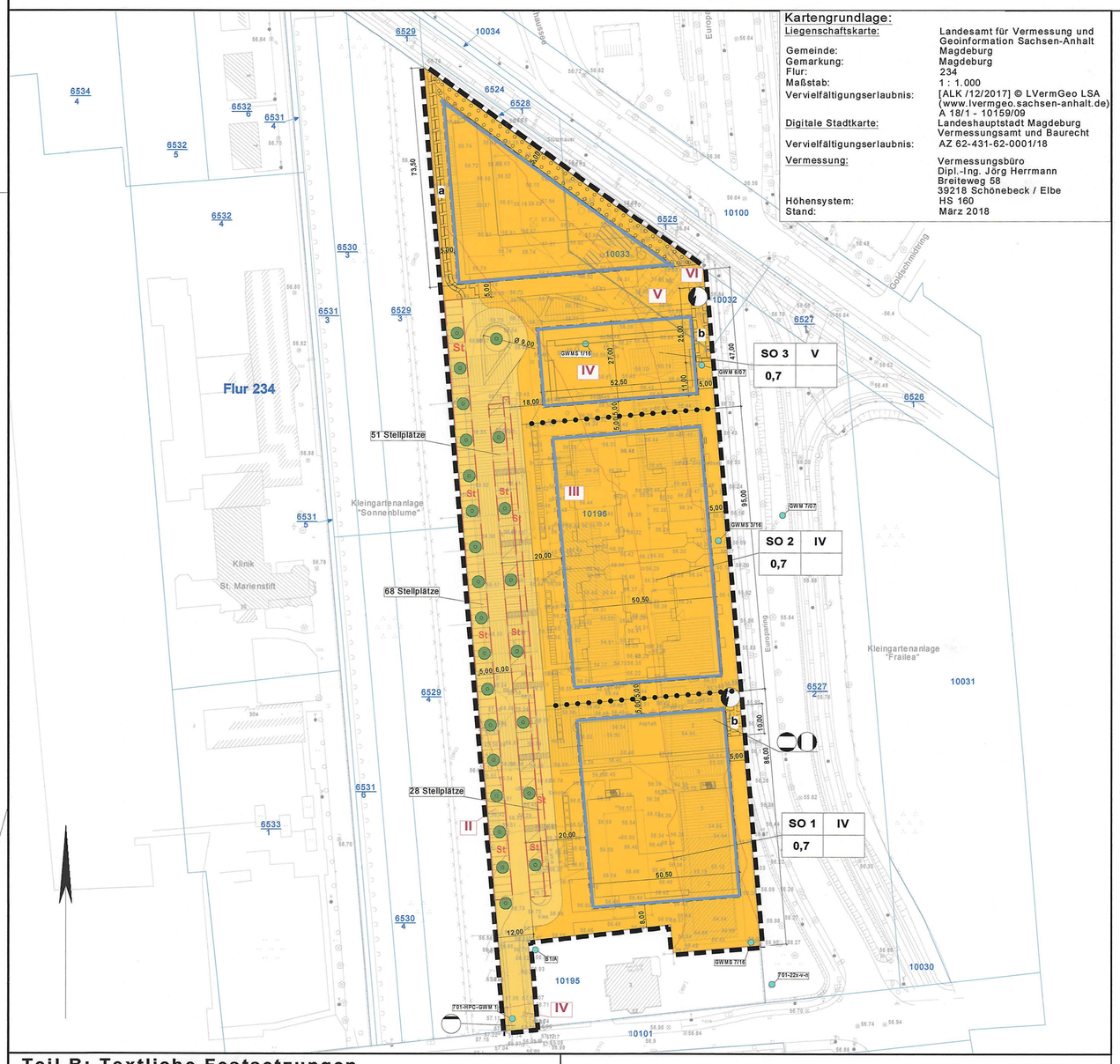
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 302-5.1 "Harsdorfer Straße 22"



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde:	Magdeburg
Gemarkung:	Magdeburg
Flur:	234
Maßstab:	1 : 1.000
Vervielfältigungserlaubnis:	[ALK /12/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 10159/09
Digitale Stadtkarte:	Landeshauptstadt Magdeburg Vermessungsamt und Baurecht
Vervielfältigungserlaubnis:	AZ 62-431-62-0001/18
Vermessung:	Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Jörg Herrmann Breiteweg 58 39218 Schönebeck / Elbe
Höhensystem:	HS 160
Stand:	März 2018

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 13.06.19 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 302-5.1 "Therapiezentrum Harsdorfer Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 22.08.2019 Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Magdeburg, den 05.08.2019 Siegel, ObVermRat / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 09.11.2017 gemäß § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 sowie § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 302-5.1 "Therapiezentrum Harsdorfer Straße" beschlossen.

Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 01.12.2017 über das Amtsblatt Nr. 30 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 22.08.2019 Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.06.2018 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt worden.

Magdeburg, den 22.08.2019 Oberbürgermeister

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Magdeburg, den 22.08.2019 Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.06.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 22.08.2019 Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 06.12.2018 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 302-5.1 "Therapiezentrum Harsdorfer Straße" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.01.2019 ortsüblich über das Amtsblatt Nr. 01 bekannt gemacht.

Magdeburg, den 22.08.2019 Oberbürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 302-5.1 "Therapiezentrum Harsdorfer Straße", die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 21.01.2019 bis 21.02.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.01.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 22.08.2019 Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am 13.06.19 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 302-5.1 "Therapiezentrum Harsdorfer Straße" einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und nach Kenntnisnahme des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrages als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 22.08.2019 Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 302-5.1 "Therapiezentrum Harsdorfer Straße" übereinstimmt.

Magdeburg, den 12.07.2019 Stadtplanungsamt

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 302-5.1 "Therapiezentrum Harsdorfer Straße", einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 12.07.2019 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 12.07.2019 Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 302-5.1 "Therapiezentrum Harsdorfer Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 302-5.1 "Therapiezentrum Harsdorfer Straße" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 01.07.2019 Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den .....

Siegel

Stadtplanungsamt

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO Sonstige Sondergebiete — § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO und § 11 Abs. 2 BauNVO
Zweckbestimmung:
SO 1 "Ärztehaus und Pflegeeinrichtung mit Intensivpflege"
SO 2 "Betreutes Wohnen"
SO 3 "CAMPUS Lernen-Arbeiten-Wohnen"

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 4 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO
Grundflächenzahl GRZ § 17 BauNVO	

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen, privat

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

Zweckbestimmung
Elektrizität — Gas — Schmutzwasser
Fernwärme — Trinkwasser

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB

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

Sonstige Planzeichen

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
St — 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

Darstellungen der Plangrundlage

10196 Flurstücksnummer — Flurstücksgrenze
Flurgrenze
GWMS 7/07 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 (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 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 vom:

Entwurfs- und Planungsbüro Kirsch
Architektur- und Ingenieurgesellschaft mbH
Rennbahnstraße 86
13086 Berlin

....., den .....

.....
Verfasser

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 "Ärztehaus 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 m²
- 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 m²

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 / Vortragssäle, 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 m²

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 m² 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 m².

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 begrünende 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 m² 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 erdeingreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Altlasten

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 Therapiezentrums mit sozialen Einrichtungen und Ausbildungs-Campus dienen kann. Sollten dennoch bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten 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 unaufgefordert zu informieren. Vorhandene oder ggf. neu zu errichtende Grundwassermessstellen (GWMS) sind, in der Anhängigkeit von den Ergebnissen der o.g. Maßnahmen, für weitere Untersuchungen des Grundwassers als Überwachungseinrichtung i.S.d. § 4 Abs. 1 BodSchAG LSA vom 02. April 2002 in der derzeit geltenden Fassung funktionstüchtig 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 Abwasseranlagen 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 Grundstückeigentümer 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 Denkmalschutzgesetz 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 Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten. Für den Verlust von Bäumen ist ein Fällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen und entsprechender Ersatz auf den vom Verursacher bereit zu stellenden Flächen zu leisten.

Artenschutz

In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder - abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Einsehbarkeit 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.

Landeshauptstadt Magdeburg

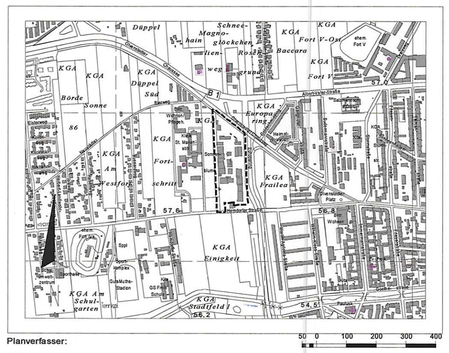
DS0164/19 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 302-5.1

THERAPIEZENTRUM HARSDORFER STRASSE 22

Stand: April 2019

M 1 : 1.000



Planverfasser:

ISP
Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner
Halberstädter Straße 40a
39112 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 12/2017