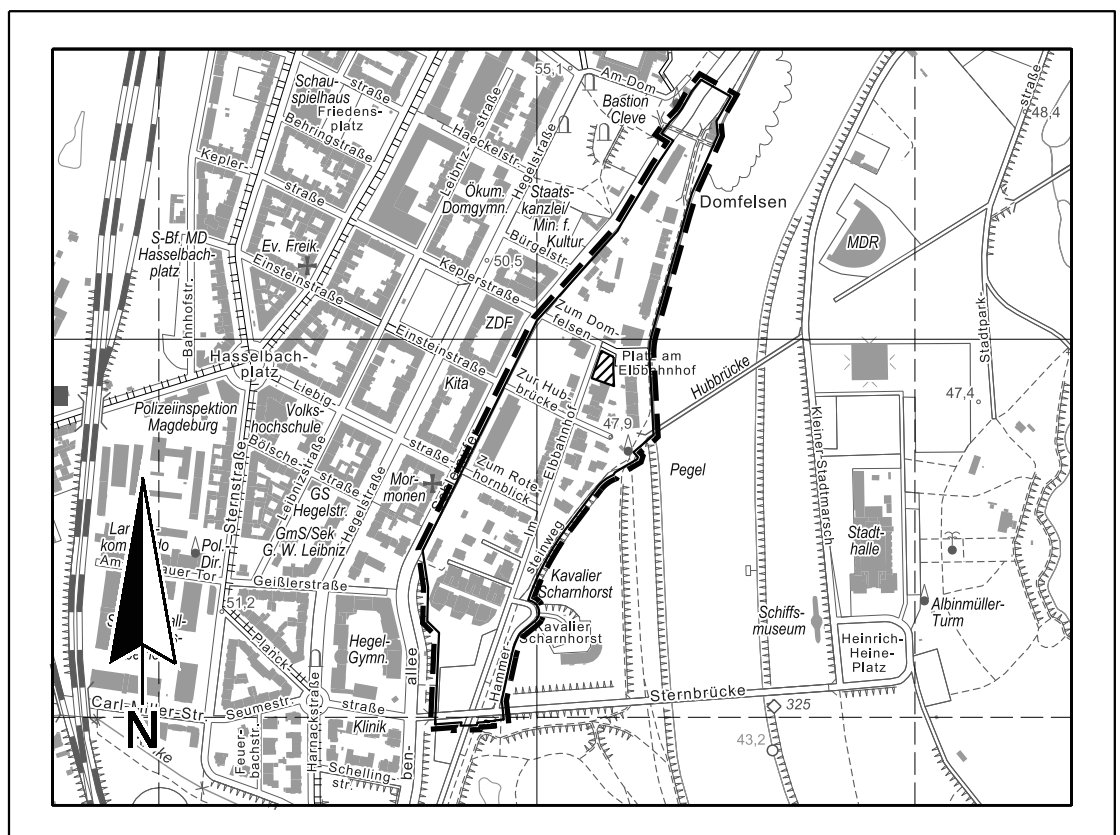


## Begründung zum 2. Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242-1A

### ELBBAHNHOF, in einem Teilbereich

Stand: April 2021



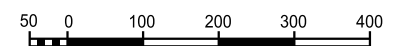
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 02/2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Aufstellungsverfahren .....</b>	<b>2</b>
<b>5. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand .....</b>	<b>3</b>
<b>5.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>5.2 Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzungen .....</b>	<b>3</b>
<b>5.3. Verkehr .....</b>	<b>4</b>
<b>5.4 Technische Infrastruktur .....</b>	<b>4</b>
<b>5.5. Soziale Infrastruktur .....</b>	<b>4</b>
<b>5.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen .....</b>	<b>5</b>
<b>5.7 Grünflächen .....</b>	<b>5</b>
<b>5.8 Boden, Baugrund, Altlasten .....</b>	<b>5</b>
<b>5.9. Eigentumsverhältnisse .....</b>	<b>5</b>
<b>6. Städtebauliche Ziele und geänderte Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
<b>6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>6</b>
<b>6.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>7</b>
<b>6.3. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>7</b>
<b>7. Umweltrechtliche Belange .....</b>	<b>8</b>
<b>7.1. Eingriff/ Ausgleich .....</b>	<b>8</b>
<b>7.2. Artenschutz .....</b>	<b>8</b>
<b>7.3. Baumschutz .....</b>	<b>9</b>
<b>7.4. Immissionsschutz .....</b>	<b>9</b>
<b>8. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten .....</b>	<b>10</b>

## 1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanänderung bilden

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- 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)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

## 2. Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 242-1 A „Elbbahnhof“ befindet sich im Stadtteil Altstadt zwischen dem Schleinufer und der Elbe. Die Satzung ist seit dem 30.06.2005 rechtskräftig und durchlief danach mehrere Änderungsverfahren.

Das Plangebiet ist inzwischen weitestgehend bebaut. Unmittelbar neben dem Platz am Elbbahnhof befindet sich allerdings noch ein unbebautes Baugrundstück, für welches eine Anfrage zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit kultureller Einrichtung (Theaterspielstätte) vorliegt.

Sowohl die Art der Nutzung als auch das Maß der beabsichtigten Bebauung entsprechen nicht den Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Da jedoch zum einen die Belegung des Elbbahnhofes durch eine kulturelle Einrichtung sozialstrukturell gewünscht und zum anderen eine baulich sichtbare Dominante zur Fassung der Platzsituation städtebaulich geeignet ist, soll eine Anpassung des Bebauungsplanes erfolgen.

Durch die vorgesehenen Änderungen einzelner Festsetzungen im Baufeld WA 2 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

## 3. Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes steht nicht im Widerspruch zu den Zielen des Flächennutzungsplanes und wird aus seinen Vorgaben entwickelt.

Belange der Raumordnung und Landesplanung sowie benachbarter Gemeinden werden von der Änderung nicht berührt.

## 4. Aufstellungsverfahren

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB sind die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch bei deren Änderung anzuwenden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242-1A „Elbbahnhof“ berührt nicht die Grundzüge der Planung. Weiterhin wird hierdurch weder die Zulässigkeit eines Vorhabens mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete vor. Somit wird das vereinfachte Verfahren unter Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und des Umweltberichts angewendet (§ 13 BauGB).

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss-Nr. 507-14(IV)05 am 09.06.2005 die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 241-1A „Elbbahnhof/ Südliches Stadtzentrum“ Teilbereich A beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 30.06.2005 im Amtsblatt Nr. 19 öffentlich bekannt gemacht. Damit erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft.

Der Bebauungsplan durchlief ab dem Jahr 2007 ein erstes Änderungsverfahren, welches mit Veröffentlichung der Satzung am 17.09.2010 seinen Abschluss fand. Mit dem Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung erfolgte die Umbenennung in Bebauungsplan Nr. 242-1A „Elbbahnhof“. Die 2. Änderung erlangte bislang keine Rechtskraft. Die 3. Änderung umfasste den Entfall des öffentlichen Touristenparkplatzes entlang der Straße Zum Domfelsen. Die Fläche wurde neu als Mischgebiet MI 14 definiert. Rechtskraft erlangte die 3. Änderung mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 4 am 05.02.2016. Die 4. Änderung, welche den Entfall einer Privatstraße östlich des Baufeldes MI 14 beinhaltete, erlangte am 25.05.2018 Rechtskraft.

Der Einleitungsbeschluss zur 5. Änderung wurde parallel mit dem Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung am 05.11.2020 durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gefasst (Beschluss-Nr. 602-023(VII)20). Die Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgte am 13.11.2020. Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 16.02.2021 eine Online-Bürger\*innenversammlung statt.

Nach Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss sowie der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt wurde der Entwurf zum Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 23.11.2020 bis 22.12.2020 öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgt die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (Anschreiben vom 23.11.2020).

Die sodann im Rahmen der Bürger\*innenversammlung, der öffentlichen Auslegung sowie die während der Behörden- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Mit Beschluss des Stadtrates über die Abwägung und Satzung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242-1A „Elbbahnhof“ und dessen ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg erlangt die Änderung Rechtskraft.

## **5. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand**

### **5.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Bebauungsplangebiet Nr. 242-1A „Elbbahnhof“ liegt im Zentrum der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Altstadt.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung betrifft das Flurstück 10138 der Flur 142 (Im Elbbahnhof Nr. 2) und wird umgrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 10049;
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 10049 und 10051;
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 10139;
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 10296.

Alle Flurstücke liegen in der Flur 142.

### **5.2 Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzungen**

Das Gebiet ist überwiegend entsprechend der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bebaut.

Der Änderungsbereich umfasst den nördlichen Teil des WA 2 unmittelbar angrenzend an den Platz am Elbbahnhof. Dieser ist auf der Nord- und Südseite baulich gefasst und öffnet sich zur Elbe mit dem gläsernen Stadtbalkon. Durch die gelungene Freiraumgestaltung und die am Platz ansässige Gastronomie hat sich der Ort insbesondere in den Sommermonaten zu einem beliebten Ziel entwickelt.

Das bislang unbebaute Flurstück des Änderungsbereiches wird derzeit als Parkplatz genutzt. Die umliegenden Gebäude stellen sich als Wohn- und Geschäftshäuser dar. Die gewerblichen Nutzungen beschränken sich auf Büros sowie gastronomische Einrichtungen.



Luftbild 2018 © Geobasis-DE/ LVermGeo LSA. [(2018) A18/1-10159/09]

### 5.3. Verkehr

Die nächstgelegene Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr befindet sich am Hasselbachplatz in ca. 500 m fußläufiger Entfernung. Der Nachteil der relativ weiten Entfernung wird durch die Erreichbarkeit mehrerer Linien der Straßenbahn kompensiert, mit denen nahezu alle Richtungen erschlossen werden können.

Der Kfz-Verkehr kann das Grundstück über die Straße Im Elbbahnhof anfahren. Öffentlich zugängliche Stellplätze befinden sich entlang der Straßen im Elbbahnhof sowie im Parkhaus „Am Elbbahnhof“ (ca. 70 Stellplätze).

Der Platz am Elbbahnhof ist als Fußgänger\*innenzone ausgebildet und ist für den Fuß- und Radverkehr gut über die Elbuferpromenade zu erreichen.

### 5.4 Technische Infrastruktur

In den umliegenden öffentlichen Straßen sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Für die geplante Bebauung muss keine Neuerschließung mit technischer Infrastruktur erfolgen.

### 5.5 Soziale Infrastruktur

In fußläufiger Umgebung sind ein Spielplatz (Hegelstraße) sowie eine Grundschule (Hegelstraße) vorhanden. Im weiteren Umfeld mittels Fahrrad oder Pkw zu erreichen sind die Kindertagesstätten St. Sebastian in der Max-Josef-Metzger-Straße und die Kita Friedensreich im Hundertwasserhaus.

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs befinden sich am Breiten Weg in ca. 300 m Entfernung.

## 5.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen

Der von der Änderung betroffene Teilbereich befindet sich innerhalb des archäologischen Flächendenkmales des „Historischen Stadtkerns Magdeburg einschließlich der historischen Festungsanlagen“ gem. § 2 Abs. 2 Nr. 4 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA).

Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge von Erdingriffen in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Es besteht eine Dokumentationspflicht nach § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA. Sämtliche Erdingriffe bedürfen vor ihrer Ausführung gem. § 14 DenkmSchG LSA einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Es wird darüber hinaus empfohlen, dass Bauherren frühzeitig Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (Abteilung Bodendenkmalpflege) aufnehmen, um Art, Dauer und Umfang der notwendigen archäologischen Dokumentation abzustimmen.

Städtebauliche Satzungen nach dem besonderen Städtebaurecht (Erhaltungs-, Entwicklungs-, Sanierungs- und Stadtumbausatzungen) sind nicht betroffen.

## 5.7 Grünflächen

Auf dem Baugrundstück befindet sich kein Baumbestand. Aufgrund der Zwischennutzung als Parkplatz besitzt die Fläche derzeit keine hohe ökologische Wertigkeit.

## 5.8 Boden, Baugrund, Altlasten

Das ehemalige Eisenbahnbetriebsgelände wurde im 19.Jhd. durch Aufschüttung des hochwassergefährdeten Vorlandes künstlich geschaffen. Das Gebiet ist bis zu 4m hoch mit Bauschutt und Schlacken aufgefüllt. Die Geländehöhe beträgt laut in der Kartengrundlage eingetragener Höhenangabe 47,6 bis 47,8 NHN.

Im Flächennutzungsplan ist der Elbbahnhof als Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Aufgrund der erfolgten Untersuchungen ist der gesamte Bereich des Bebauungsplans als "Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichnet.

Der Flurabstand (Grundwasserstand unter Gelände) beträgt nach Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergwesen 2 bis 5 m.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz, welches als Baubeschränkungsbereich von Bebauung freigehalten werden muss.

## 5.9. Eigentumsverhältnisse

Das von der Änderung betroffene Flurstück 10138 der Flur 142 befindet sich in privatem Eigentum.

## 6. Städtebauliche Ziele und geänderte Festsetzungen

Die 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 241-1 A „Elbbahnhof“ umfasst:

- die Änderung des nördlichen Teilbereiches des allgemeinen Wohngebietes WA 2 in ein Mischgebiet MI 15
- die Änderung der maximalen Geschossigkeit von IV (+ Staffelgeschoss) auf V (+ Staffelgeschoss)
- die Änderung der maximalen Gebäudehöhe (Traufe ohne Staffelgeschoss) von 13,00 m auf 19,00 m
- Änderung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6
- Änderung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 auf 2,8

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

## 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

### Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich liegt eine Anfrage zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer Theaternutzung im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss vor. Das Plangebiet weist derzeit ein allgemeines Wohngebiet aus. Die in § 4 Abs. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen beziehen sich ausschließlich auf gebietsversorgende Einrichtungen. Bei der Theaterspielstätte, welche ca. 140 Sitzplätze beinhalten wird, kann von einer ausschließlichen Nutzung durch Anwohner nicht ausgegangen werden. Für die Nutzung der ersten beiden Geschosse des geplanten Wohn- und Geschäftshauses ist im betroffenen Bereich die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Das bislang festgesetzte allgemeine Wohngebiet ist in ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO umzuwandeln. Im Planteil A wird das neue Mischgebiet MI 15 festgesetzt.

Die Belebung des zentralen Platzes im Elbbahnhof durch eine kulturelle Nutzung ist zu begrüßen. Bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Erweiterung des südlichen Stadtzentrums und die Verbindung mit der Elbe ein originäres Planungsziel. Die Attraktivität eines zentral gelegenen Wohnstandortes liegt in der guten Erreichbarkeit der Infrastruktur und einer Durchmischung verschiedener Nutzungsarten. Mit der Ansiedlung der kulturellen Nutzung sowie dem Nutzungsmix aus Büro und Wohnen wird die bisherige Entwicklung fortgeführt und durch einen weiteren Identifikationspunkt ergänzt.

Analog der Festsetzung für das WA 2 bleibt der Ausschluss von Wohnnutzung, Nebenanlagen (z.B. Abstellräume) und Stellplätze in der Erdgeschosszone bestehen.

Weitere Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen erfolgen zur Art der baulichen Nutzung nicht.

### Maß der baulichen Nutzung

Mit Veröffentlichung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 242-1A wurde die Traufhöhe (TH) im WA 2 auf mindestens 9,00 m und maximal 13,00 m festgesetzt. Eine Überschreitung der Höhe um weitere 3 m durch ein Staffelgeschoss war möglich, so dass ein Gesamtgebäude von 16 m zulässig war

Die Planung für das Wohn- und Geschäftshaus mit Theater weist eine Traufhöhe von ca. 18,80 m ohne Absturzsicherung auf. Zusätzlich ist ein zurückgesetztes Staffelgeschoss geplant. Die Gesamtgebäudehöhe beträgt ca. 22,30 m. Die bisher festgesetzte Bezugshöhe von 48,45 NHN als Ausgangspunkt der Höhenvorgabe wird beibehalten, § 5 der textlichen Festsetzungen muss jedoch entsprechend um das MI 15 ergänzt werden.

Analog der zur erweiterten Höhe ändert sich die Anzahl der Vollgeschosse. Anstelle von mindestens drei und maximal vier Geschossen sollen über die Änderung vier Mindestgeschosse und fünf Maximalgeschosse geprüft werden. Die Möglichkeit, ein zurückgesetztes Staffelgeschoss zu errichten, bleibt gegeben.

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuhalten, so dass nicht von einer Beeinträchtigung der Nachbarn durch mangelnde Belichtung oder Belüftung ausgegangen werden kann.

Durch die veränderte Höhenfestsetzung ergibt sich eine größere Baumasse bei gleichbleibender Grundstücksgröße. Daher wird eine Anpassung der Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen. Die Geschossfläche gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GFZ wird mit der 5. Änderung von 1,2 auf 2,8 erhöht.

Gleichzeitig erfolgt eine Anpassung der Grundflächenzahl (GRZ). Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Baugrundstück überbaut werden dürfen. Entsprechend der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze für Mischgebiete wird die GRZ von 0,4 auf 0,6 erhöht.

Das zukünftige Wohn- und Geschäftshaus mit Theaterspielstätte schafft in unmittelbarer Nachbarschaft zum Platz am Elbbahnhof allein durch die Nutzung einen neuen Identitätspunkt. Das soll sich auch in der Kubatur des Gebäudes widerspiegeln. Daher sind die vorgesehene Höhe und die damit einhergehende verdichtete Baumasse (GFZ und GRZ) städtebaulich vertretbar. Der Baukörper markiert durch das zusätzliche Geschoss an dieser Stelle das Zentrum des Elbbahnhofs und bietet eine angemessene Einfassung des Platzes. Darüber hinaus erfordert die Nutzung als Theaterspielstätte große Raum- und Konstruktionshöhen, die sich ebenso in der Gesamthöhe des Gebäudes bemerkbar machen. Die Verdichtung erfolgt im Sinne einer weiteren Urbanisierung der zentralen öffentlichen Bereiche des Quartiers. Die Anpassung der GRZ und GFZ ergeben sich aus der Vorgabe der Grundstücksgröße und der städtebaulich vertretbaren höheren Baumasse. Aufgrund der bereits realisierten Umgebungsbebauung ist eine Erweiterung des Baugrundstückes nicht möglich.

## **6.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die bisher festgesetzte offene Bauweise wird beibehalten.

Bei Ausnutzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (siehe Maß der baulichen Nutzung) ist zu erwarten, dass die gemäß Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) notwendigen Abstandsflächen das Nachbargrundstück belasten. Dies erfordert im Regelfall die Eintragung einer Baulast, was eine Belastung des Grundstückes darstellt. Gemäß § 6 Abs. 1 BauO LSA werden Abstandsflächen nicht erforderlich, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

Die Nutzung der beiden unteren Geschosse als Theater erfordert neben einer besonderen Raumhöhe auch eine besondere Raumtiefe. Das Gebäude muss daher das Grundstück in seiner Ost-West-Ausdehnung fast vollständig ausnutzen. Es besitzt an der schmalsten Stelle ca. 3 m Abstand zum Nachbargrundstück, auf welchem sich eine denkmalgeschützte Gleisanlage sowie eine Tiefgaragenzufahrt anschließen. Das nächste Gebäude ist ca. 15 m entfernt, wonach sich nach jetzigen Gegebenheiten ein Mindestabstand von 18 m ergeben würde. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit im Bestand auch nach Errichtung des geplanten Gebäudes mit verringerten Abstandsflächen gegeben.

Die Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses mit Theater entspricht in vollem Umfang den Entwicklungszielen für das Gebiet Elbbahnhof und ist wichtiger Bestandteil des Urbanisierungsprozesses. Dieses übergeordnete städtebauliche Ziel soll im vorliegenden Fall über die Einhaltung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen gestellt werden.

Die Abstandsflächen des zu errichtenden Gebäudes werden durch die Festsetzung einer Baulinie bis auf ein Mindestmaß von ca. 2,90 m verringert.

## **6.3. Ver- und Entsorgung**

### Niederschlagswasser

Für das Grundstück stehen zur Ableitung des Schmutz- und Regenwassers in der Straße Zum Dornfelsen öffentliche Kanalanlagen zur Verfügung. Für die Schmutzwasserentsorgung sind bereits 2 Anschlusskanäle vorbereitet, welche zu nutzen und vorab zu öffnen sind. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz sind alle Maßnahmen der lokalen Niederschlagswasserversickerung und -Verdunstung auszuschöpfen. Darüber hinaus kann anfallendes Niederschlagswasser über den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Dabei ist zu beachten, dass der Regenwasserabfluss auf eine abflusswirksame Fläche von maximal 45% der Gesamtfläche beschränkt bleiben muss.

### Löschwasser

Eine ausreichende und stabile Löschwasserversorgung entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (mindestens 96 m<sup>3</sup>/Std. für die Dauer von 2 Stunden) ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu sichern.



## 7. Umweltrechtliche Belange

### 7.1. Eingriff/ Ausgleich

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Diese Vorgabe gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderung von Bebauungsplänen.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dadurch werden bestehende Baurechte geschützt. Wenn Flächen überplant werden, für die bereits Baurechte bestehen, sind Ausgleichsmaßnahmen daher nur soweit durchzuführen, als die Überplanung über die bestehenden Baurechte hinausgeht.

Mit der 5. Änderung erfolgt eine Erhöhung des Überbauungsgrades für die Hauptnutzung von 0,4 auf 0,6. Die für einen Eingriff relevante Gesamtversiegelung (inkl. Nebenanlagen) bleibt jedoch unverändert. Denn bereits nach der ursprünglichen Satzung zum Bebauungsplan Nr. 242-1A war eine vollständige Versiegelung durch Tiefgaragen möglich (§ 8 Textliche Festsetzungen, Satzung zum B-Plan Nr. 242-1A „Elbbahnhof/ Südliches Stadtzentrum“, Stand April 2005).

Darüber hinaus handelte es sich bei den ehemaligen Gleisanlagen im Bebauungsplangebiet um Konversionsflächen, die nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen, erfolgte die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242-1A „Elbbahnhof“ in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nur für einzelne Teilbereiche (vgl. Begründung zur Satzung Stand April 2005, 8.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung). Erfasst wurden Baufelder entlang des Schleinuferes sowie die seinerzeit als Außenbereichsflächen anzusehenden Gebiete entlang des Hammersteinweges.

Das Gebiet der 5. Änderung galt somit bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes als Konversionsfläche, für welche kein Ausgleichserfordernis bestand und besteht.

### 7.2. Artenschutz

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes regelt insbesondere § 39 Abs. 5 BNatSchG die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September). So wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden.

Die gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1-4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG sind zu berücksichtigen. Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und / oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitate bzw. Standorte ausüben kann.

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich zwar vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung. Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen.

Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange bezogen auf die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242-1A „Elbbahnhof“ kann nicht festgestellt werden.

Die Betroffenheit sonstiger naturschutzrechtlichen Sondergebiete und –objekte, wie Flora-Fauna-Habitat Schutzgebiete, geschützte Biotope nach § 30 NatSchG LSA, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete ist nicht bekannt.

### 7.3. Baumschutz

Im Änderungsbereich befindet sich kein nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg geschützter Baumbestand.

### 7.4. Immissionsschutz

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242-1A „Elbbahnhof“ werden Belange des Lärmschutzes berührt. Die beabsichtigte Mischnutzung und das darin geplante Theater mit ca. 140 Sitzplätzen verursacht über das bisherige Maß hinaus Geräuschemissionen. Jedoch ist eine Mischgebietenutzung bereits jetzt in den umliegenden Baufeldern MI 12, MI 4 und MI 10 möglich. Hier wären schon vor Änderung des Bebauungsplanes gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO kulturelle Nutzung dieser Größenordnung allgemein planungsrechtlich möglich. Allerdings ist dann im konkreten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass von ihr keine unzumutbaren Belästigungen ausgehen (§ 15 Abs. 1 BauNVO).

Theater gehören zu Anlagen, die dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) unterliegen. Es handelt sich hierbei nach § 4 Abs. 1 BImSchG in Verbindung mit der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) nicht um genehmigungsbedürftige Anlagen, da diese nicht im Anhang 1 zur 4. BImSchV aufgeführt sind. Anwendung findet daher § 22 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG, nach dem nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

Bei der Bestimmung der danach maßgeblichen Erheblichkeitsschwelle ist als Orientierungshilfe die Freizeitlärm-Richtlinie, welche sich an die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) anlehnt, heranzuziehen.

Hiernach sind in den benachbarten allgemeinen Wohngebieten folgende Immissionsrichtwerte einzuhalten:

tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit (8:00 Uhr bis 20:00 Uhr)	55 dB(A)
tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit (6:00 Uhr bis 8:00 Uhr u. 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen	50 dB (A)
nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr)	40 dB (A)

In den benachbarten Mischgebieten sind folgende Immissionsrichtwerte einzuhalten:

tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit (8:00 Uhr bis 20:00 Uhr)	60 dB(A)
tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit (6:00 Uhr bis 8:00 Uhr u. 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen	55 dB (A)
nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr)	45 dB (A)

Neben dem Immissionsschutzrecht hat vor allem das Planungsrecht die Aufgabe, Konflikte, die durch Emissionen von Freizeitanlagen entstehen können, zu vermeiden. Vor einer Genehmigung von Freizeitanlagen ist deshalb zu prüfen, ob sie nach dem Bauplanungsrecht an einem bestimmten Standort zulässig sind (Auszug Freizeitlärm-Richtlinie).

Da die beabsichtigte Nutzung innerhalb des neuen Mischgebietes bereits hinreichend konkret bekannt ist, sollte also bereits auf der Ebene der Bauleitplanung geprüft werden, ob das Theater mit ca. 140 Sitzplätzen diese Richtwerte einhalten kann. Hierzu wurde durch das Büro öko – control GmbH eine überschlägige Schallimmissionsprognose erstellt (Bericht Nr. 1-20-05-078 vom 15.05.2020). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auf der Basis des

Vorentwurfes zur Objektplanung des Theaters keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind.

Die Beachtung zur Einhaltung der Werte wird im Baugenehmigungsverfahren durchgesetzt.

## **8. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten**

### Planauswirkungen

Die Änderung von einem allgemeinen Wohngebiet zu einem Mischgebiet hat ein erweitertes Nutzungsspektrum für das Grundstück zur Folge. Hierdurch sind auch stärker frequentierte und damit immissionsträchtigere Nutzungen (konkret: Theaterspielstätte mit ca. 140 Sitzplätzen) realisierbar. Die Verträglichkeit mit der Umgebung wird im Änderungsverfahren abgeprüft. Die zusätzliche Belastung wird im Verhältnis zu der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung als vertretbar eingeschätzt, da hierdurch insgesamt eine Aufwertung des Gebietes erfolgt.

Die Veränderungen bei der Maximalhöhe des Gebäudes sind für umliegende Grundstücksnutzer\*innen wahrnehmbar und führen unter Umständen zu Sichteinschränkungen über das bislang zulässige Maß hinaus. Allerdings sieht die Rechtsordnung keinen allgemeinen Anspruch auf Schutz vor einer solchen Verschlechterung vor. Denn gerade in zentralen innerstädtischen Bereichen ist eine Einschränkung der Sicht im Sinne der städtebaulichen Entwicklung zumutbar. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuhalten, so dass von einer hinreichenden Belichtung und Belüftung der Nachbargrundstücke ausgegangen werden kann.

### Planverwirklichung

Die Maßnahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden durch einen privaten Bauherren umgesetzt. Es erfolgen keine Veränderung, die Auswirkungen auf die Eigentumsstruktur haben, da keine zusätzlichen öffentlichen Flächen geschaffen oder reduziert werden. Für die Landeshauptstadt Magdeburg entstehen keine zusätzlichen Folgekosten.