



**Grundlagen des §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geändert durch die Bekanntmachung vom 18. 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 Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 11.03.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4B „Südlich Hafenstrasse“, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 03.06.2020

**Verfahren**  
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 28.02.2015 gemäß §1 Abs. 3 und 8, 2 Abs. 1 und 13 BauGB die Aufteilung der Bebauungsplans Nr. 178-4B „Südlich Hafenstrasse“, in vereinfachtes Verfahren, beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 22.03.2013 über das Amtsblatt Nr. 12 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 03.06.2020

**Verfahren**  
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 18.03.2015 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4B und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.04.2015 über das Amtsblatt Nr. 11 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4B und die Begründung haben vom 17.04.2015 bis 22.05.2015 öffentlich ausliegen können.

Magdeburg, den 03.06.2020

**Verfahren**  
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 15.02.2016 die Änderung des Bebauungsplans, der 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4B und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.09.2016 über das Amtsblatt Nr. 21 ortsüblich bekannt gemacht.

Der 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4B und die Begründung haben vom 11.10.2016 bis 15.11.2016 gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen können.

Magdeburg, den 03.06.2020

**Verfahren**  
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.11.2019 erneut gemäß §4 Abs. 21 V. m. S. 44 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Die sonstigen Behörden und Träger sind gemäß §3 Abs. 2 BauGB von der erneuten Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 03.06.2020

**Verfahren**  
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 17.10.2019 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4B und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.10.2019 über das Amtsblatt Nr. 24 ortsüblich bekannt gemacht.

Der 3. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4B und die Begründung haben vom 04.11.2019 bis 04.12.2019 gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen können.

Magdeburg, den 03.06.2020

**Verfahren**  
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.11.2019 gemäß §4 Abs. 21 V. m. S. 44 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Die sonstigen Behörden und Träger sind gemäß §3 Abs. 2 BauGB von der erneuten Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 03.06.2020

**Verfahren**  
Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß §3 Abs. 2 BauGB, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am 11.03.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4B als Satzung gemäß §10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gemäß §10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den 03.06.2020

**Verfahren**  
Der Beschluss der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4B ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4B „Südlich Hafenstrasse“ ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 11.03.2020

Stadtplannungsamt

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans sowie in §214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezählte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 03.06.2020

### Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV)

#### I. Planzeichenerklärungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WB Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
- GEa eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GEi eingeschränkte Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- SO Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,5 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
- 1,0 = Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
- 1,5 = Baumaßstahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
- TH 15,0 m = Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 19 BauNVO)
- OK 10-25 m = Höchstmaß der Bauhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 19 BauNVO)
- TH... = Höhe Baulicher Anlagen in Metern als Höchstmaß (Traufhöhe)
- OK... = Höhe Baulicher Anlagen in Metern als Mindest- und Höchstmaß (Oberkante) ...dBA/m² = maximales Emissionskontingent nach DIN 45691

##### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- g = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

##### 4. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für Gemeinbedarf, Jugendfreizeitanlage

##### 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche

##### 6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Absatz 2 Nr. 2b, Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität

##### 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- O Öffentliche Grünflächen
- P Private Grünflächen

##### 8. 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)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

##### 9. Sonstige Planzeichen

- Genetz des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des GEa (Fürstliche 10132, 10224, 10227, 10230 und 20/2 der Flur 276) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

#### II. Nachrichtliche Übernahmen

- D Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (Baudenkmal)
- Umgrenzung von Anlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (Denkmalbereich)
- Hauptversorgungsleitungen unterirdisch mit beidseitigem Schutzstreifen Schutzstreifenbreite: 2m
- Umgrenzung der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche
- VI Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, VI > 80 dB(A)
- V Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, VI 75 - 80 dB(A)
- IV Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, VI 70 - 75 dB(A)
- III Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, IV 65 - 70 dB(A)
- II Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, IV 60 - 65 dB(A)
- Richtungsfunktrasse mit Schutzbereich

Landeshauptstadt Magdeburg  
DS0019/20 Anlage 2 Stadtplannungsamt Magdeburg

Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4B SÜDLICH HAFENSTRASSE  
Stand: Januar 2020

Maßstab: 1 : 1 000

### Planteil B - Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

##### Besondere Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

1.1 Die nach § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten und Tankstellen) sind in den besonderen Wohngebieten WB1, WB 2 und WB3 gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

##### Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 9 i.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO und Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO))

1.2 Die Gewerbegebiete GEa 1-6 sind hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen eingeschränkt (hierzu weitere Festsetzungen unter Nr. 5).

1.3 In den Gewerbegebieten GEa 1-6 und GE 1-3 sind Betriebe und Anlagen, die Geräuschemissionen verursachen, gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

1.4 In den Gewerbegebieten GEa 1-6 und GE 1-3 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen und nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungstätten) gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.5 In den Gewerbegebieten GEa 1-6 und GE 1-3 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig. Zentrenrelevant sind nachfolgend aufgeführte Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren, Blumen, zoologischer Bedarf, Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilien, Wolle u.a., Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte, Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotoapparate, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien.

##### Eingeschränkte Industriegebiete (§ 9 i.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

1.6 Die Industriegebiete Gie 1 und 2 sind hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen eingeschränkt (hierzu weitere Festsetzungen unter Nr. 5).

1.7 In den eingeschränkten Industriegebieten Gie 1 und 2 sind Betriebe und Anlagen, die Geräuschemissionen verursachen, gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

1.8 In den eingeschränkten Industriegebieten Gie 1 und 2 sind die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen) und die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungstätten gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.9 In den eingeschränkten Industriegebieten Gie 1 und 2 sind die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig. Zentrenrelevant sind nachfolgend aufgeführte Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren, Blumen, zoologischer Bedarf, Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilien, Wolle u.a., Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte, Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotoapparate, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien.

##### Sondergebiete mit der Zweckbestimmung großflächige Einzelhandels (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1.10 In den Sondergebieten SO1 und SO2 sind nur nachfolgend aufgeführte Nutzungen zulässig: Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtverkaufsfläche in beiden Sondergebieten von 4000 m², Anlagen für kulturelle und sportliche Nutzungen, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Die im Planteil A festgesetzten Gebäudehöhen gelten als Maximalwerte. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die mittlere Höhe der Hinterkante der Gelwäse bzw. Verkehrsflächen der an das Bauvordruck angrenzenden öffentlichen Straßen.

2.2 Festgesetzte Mindestmaße für die Höhe der baulichen Anlagen und für die Geschosshöhe gelten nur innerhalb einer Tiefe von 10 m hinter der straßenseitig festgesetzten Baulinie bzw. Baugrenze.

2.3 Im Baugbiet Gie1 sind ausnahmsweise bauliche Anlagen bis zu 50 m Höhe zulässig.

#### Grundflächenzahl und Baumaße (§ 19 und § 21 BauNVO)

2.4 Grundflächenzahl und Baumaße sind für die Baulichen Gie1.1 und Gie1.2 gemeinsam zu berechnen.

#### Festsetzungen zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 22 BauGB)

3.1 Auf Stellplatzanlagen ist je angefangenen 5 Stellplätze ein großkröniger, standortgerechter Laubbäum zu pflanzen (Hochstamm, StU 16-18 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen).

3.2 Auf für öffentlichen Grünfläche entlang der Theodor-Koziowski-Straße sind die vorhandenen Bäume zu schützen und zu erhalten.

3.3 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mindestens zu 50 % zu begrünen. Dabei sind mindestens 4 mittel- oder großkrönige Laubbäume zu pflanzen. Die restliche Fläche kann befestigt werden und für Nebenbenutzungen zur Verfügung stehen. Stellplätze und Werbeanlagen sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig. Eine Wegeverbindung für die Öffentlichkeit ist in Nord-Süd-Richtung in 1,5 m Breite für die Öffentlichkeit frei zu halten.

3.4 Auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sind Stellplätze und Parkplätze nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig (Schotterrasen, Großtufenpflaster, Rasengittersteine o.ä.). Dies gilt nicht für Fahrgassen zur Erschließung der Stellplätze oder Parkplätze. Auf Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind, kann eine vollständige Versiegelung zugelassen werden.

#### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Innerhalb der privaten Grünfläche sind mindestens 12 großkrönige, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen, zu erhalten und zu pflegen.

#### 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 In den Gewerbegebieten, Sondergebieten und den eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebieten sind Vorhaben nur zulässig, wenn deren Geräusche die im Planteil A festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (Emissionskontingente LEK nach DIN 45691) weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.

Für die im Planteil A dargestellten Richtungssektoren A – F erörtern sich die Emissionskontingente LEK einzelner Flächen um folgende Zusatzkontingente für die jeweiligen Teilflächen in dB(A):

Sektor A	45° - 180°	8/8	6/2	dB(A) tags/nachts
Sektor B	180° - 215°	8/8	8/8	
Sektor C	215° - 285°	5/0	5/0	
Sektor D	285° - 330°	0/1	0/1	
Sektor E	330° - 358°	7/1	7/1	
Sektor F	358° - 45°	5/0	5/0	

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 mit den in Kapitel 4.3 dieser Norm angegebenen Gleichungen (2) und (3) (Vernachlässigung aller Minderungsmaße außer der Abstandsminimierung bei freier Schallausbreitung mit Reflexion).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des B-Planes, wenn der Beurteilungspegel des Vorhabens den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Im Plangebiet kommt es in einigen Bereichen zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete durch Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. Für diese Bereiche sind Vorkehrungen im Sinne eines passiven Schallschutzes (Grundrissgestaltung und/oder bauliche Maßnahmen an den Fassaden) zu treffen.

Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat nach der DIN 4109-1 zu erfolgen. Maßgeblich sind die im Planteil A dargestellten Lärmpegelbereiche (> 50 dB(A) nachts zur Lärmquelle sind diese Räume mit schallgedämmten Lüftungsräumen auszustatten, die die Anforderungen der Lärmpegelbereiche erfüllen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Raum über mindestens ein Fenster verfügt, vor dem geringere Außenlärmpegel anliegen.

#### Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1 Die auf dem Flurstück 10426 (Flur 276) vorhandene Trafostation ist zu erhalten. Eine Integration in ein neu zu errichtendes Gebäude ist in Abstimmung mit den Städtischen Werken Magdeburg GmbH/SWM Netze GmbH zulässig.

#### II Vermerke und Hinweise

##### Immissionschutz:

Durch die an der Peter-Paul-Strasse ansässige Feuerwehrration kann es zeitweise zu Geräuschemissionen kommen.

