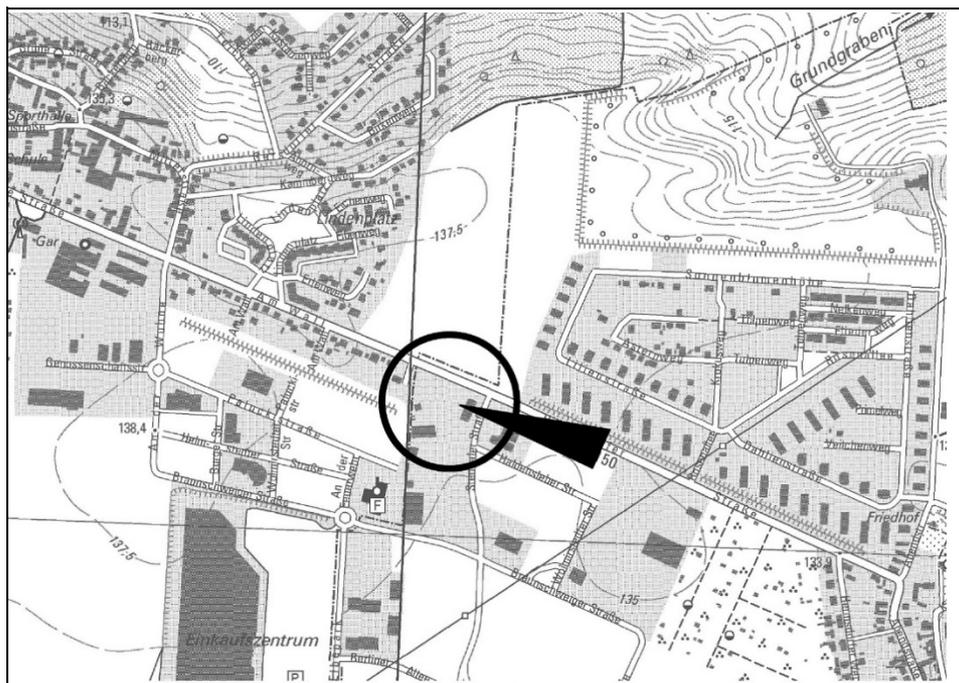




## Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

### 6. Änderung des Bebauungsplanes Hohenwarsleben Gewerbepark I Magdeburger Kreuz im Verfahren nach § 13 i.V.m. § 13a BauGB

Entwurf



Lage: [TK10 / 10/2012] © LVerGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) 18/1-6007867/2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

## **Begründung der Festsetzungen**

### **6. Änderung des Bebauungsplanes Hohenwarsleben Gewerbepark I Magdeburger Kreuz - Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Hohenwarsleben**

#### **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	6
3.2. Kampfmittel	6
4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes	6
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	7
6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	7
6.1. Erschließung	7
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	8
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	8
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	9
9. Flächenbilanz	9

## 1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

## 2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

### 2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Hohenwarsleben Gewerbepark I Magdeburger Kreuz wurde in den Jahren 1991/1992 aufgestellt. Nach Genehmigung durch die Bezirksregierung Magdeburg vom 29.04.1992 wurde der Bebauungsplan mit öffentlicher Bekanntmachung vom 12.06.1992 rechtsverbindlich. Bisher wurden insgesamt vier Änderungsverfahren für den Bebauungsplan - die 2., die 3., die 4. und die 5. Änderung abgeschlossen.

Mit der vorliegenden Änderung soll eine Teilfläche im Nordwesten des Plangebietes des Bebauungsplanes an der Gemarkungsgrenze zu Hermsdorf geändert werden. Die betroffene Fläche wurde bereits durch die 2. Änderung überplant. Im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung im Jahre 1996 wurde die Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in Mischgebiet geändert, eine Einzel- und Doppelhausbauweise festgesetzt und die Baugrenze am Westrand des Plangebietes verschoben. Die Erschließung des Gebietes wurde in den 90er Jahren hergestellt. Die Flächen wurden jedoch nur teilweise bebaut.

Der Bebauungsplan in der wirksamen Fassung der 2. Änderung setzt einen Abstand der überbaubaren Flächen von der Hermsdorfer Straße von 10 Metern fest. Die westlich im Bereich der Gemarkung Hermsdorf angrenzenden Flächen weisen jedoch nur einen Bauabstand von 3 Metern auf. Der Abstand von 10 Metern im Bereich der vorliegenden Änderung resultiert noch aus der ehemaligen Festsetzung als Gewerbegebiet mit den daraus verbundenen Abständen, die der Eingrünung der gewerblichen Nutzungen und der Gewährleistung eines Abstandes zu den immissionsempfindlichen Nutzungen nördlich der Hermsdorfer Straße gewährleisten sollten. Durch einen Vorhabenträger ist angrenzend an die Hermsdorfer Straße die Errichtung eines Reihenhauses vorgesehen. Das Vorhaben im Rahmen des Mischgebietes von der Art der baulichen Nutzung zulässig, es erfordert jedoch keinen Abstand zur Straße von 10 Metern. Mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes wurden durch die Gemeinde Hohe Börde die Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung geprüft und die Erforderlichkeit der erneuten Überplanung der Flächen insgesamt als städtebaulich notwendig erachtet, da neben dem nicht erforderlichen Gebäudeabstand von 10 Metern zur Hermsdorfer Straße die bisherige Fassung des Bebauungsplanes auf einer unzureichenden Kartengrundlage gefertigt wurde und hierdurch zum Beispiel die Baugrenze nach Westen nicht lagegenau bestimmt ist. Weiterhin kann die Bauweise zu einer allgemein offenen Bauweise geändert werden, um Hausgruppen zu ermöglichen. Der Änderungsbereich wurde auf die Gesamtfläche des Mischgebietes der 2. Änderung festgelegt und neu überplant. Die Änderung umfasst nur die Bauweise und die

Baugrenze zur Hermsdorfer Straße. Sie berührt nicht die Grundzüge des Planinhaltes des gesamten Bebauungsplanes.

Die Änderung soll im Verfahren nach § 13 i.V.m. § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Änderung ist städtebaulich erforderlich. Die Gewährleistung weitgehend einheitlicher Baufluchten zwischen der Straße Am Wall in Hermsdorf und der Hermsdorfer Straße in Hohenwarsleben dient einer städtebaulich geordneten baulichen Nutzung.

Die Gemeinde Hohe Börde hat einen städtebaulichen Vertrag mit dem begünstigten Grundeigentümer geschlossen, der die Übernahme der im Zusammenhang mit der Planänderung entstehenden Kosten beinhaltet.

## **2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes**

Für die Änderung des Bebauungsplanes ist das Verfahren nach § 13 BauGB geeignet. Im Rahmen der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes wurde jedoch festgestellt, dass die bereits wirksam im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung festgesetzte Art der baulichen Nutzung Mischgebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Da das 2. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan bereits 1996 durchgeführt wurde und nur wenige Unterlagen zu diesem Verfahren vorliegen, wurde bei nachfolgenden Planverfahren der Flächennutzungsplanaufstellung für die Gemeinde Hohenwarsleben und später für die Gemeinde Hohe Börde dieser Sachverhalt nicht berücksichtigt. Mit der Durchführung des vorliegenden Verfahrens nach § 13a BauGB bietet sich die Möglichkeit, gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB den Flächennutzungsplan redaktionell anzupassen. Aus diesem Grund soll die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches von Hohenwarsleben und ist allseits von Bebauung umschlossen. Die Änderung umfasst die Erweiterung der überbaubaren Flächen, um Vorhaben der Nachverdichtung des Gebietes zu ermöglichen.

Sie entspricht den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinde.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

zu Punkt 1)

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst insgesamt 10.117 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 ist hierdurch eine Grundfläche von 6.070 m<sup>2</sup> zulässig. Dies bleibt deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.

zu Punkt 2)

In den festgesetzten Mischgebieten sind umweltprüfungspflichtige Vorhaben nicht zulässig. Anlass der Änderung ist das Vorhaben der Errichtung eines Reihenhauses. Auch dieses ist nicht umweltprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

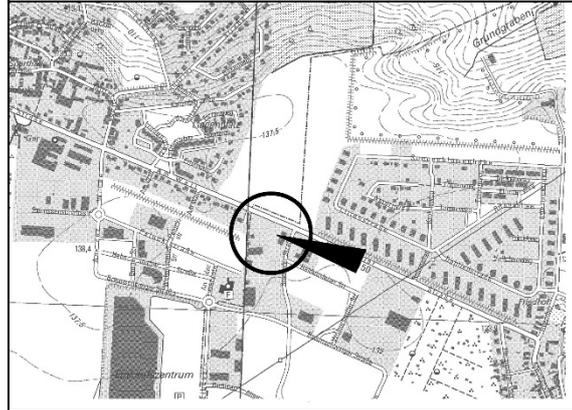
Innerhalb der Gebiete, die durch die Änderung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben.

### 2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 123/4, 816, 120/8 und Teilflächen des Flurstücks 817 der Flur 1, Gemarkung Hohenwarsleben.

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



[TK 10 / 10/2012] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
18/1-6007867/2011

### 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Er weicht von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung des wirksamen Bebauungsplanes in der Fassung der 2.Änderung als Mischgebiet ab. Die Abweichung basiert nicht auf einer planerischen Zielsetzung, sondern auf der Übernahme der bisher wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes Hohenwarsleben aus dem Jahr 2006. Weshalb die Berücksichtigung der 2.Bebauungsplanänderung im Flächennutzungsplan Hohenwarsleben 2006 nicht erfolgte, kann nicht mehr nachvollzogen werden. Die Entwicklung eines Mischgebietes zwischen den Wohngebieten in Hermsdorf und den Gewerbegebieten in Hohenwarsleben ist städtebaulich sinnvoll und entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Art der baulichen Nutzung ist für den vorliegenden Teilbereich nicht Gegenstand der Änderung. Sie bleibt weiterhin als Mischgebiet festgesetzt. Hierbei ist auf § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB zu verweisen. Danach kann ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden, auch wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Diese Möglichkeit soll für die vorliegende Planänderung in Anspruch genommen werden. Durch die Abweichung darf die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzung ist gegeben. Die Abweichung betrifft eine Fläche von 1 Hektar. Dies berührt im gesamtgemeindlichen Maßstab nicht die Grundzüge des Flächennutzungsplanes.

### 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die 6.Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen. Die vorgenommenen und unter Punkt 4 der Begründung erläuterten Änderungen des

Planinhalte haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Raumordnung und Landesplanung. Die Planänderung ist nach planerischer Einschätzung nicht raumbedeutsam. Die Oberste Landesentwicklungsbehörde wird im Änderungsverfahren beteiligt. Sie entscheidet abschließend über die Raumbedeutsamkeit.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 10.117 m<sup>2</sup>. Die Fläche wird aktuell durch Gewerbebetriebe und Gebäude mit gewerblicher und Wohnnutzung genutzt.

#### **3.2. Kampfmittel**

Auf der Grundlage der zu dieser Flur und diesen Flurstücken vorliegenden Belastungskarten konnten bisher keine Erkenntnisse über eine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden, so dass bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden dieser nicht zu rechnen ist. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

### **4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes**

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst:

- 1) die Erweiterung der überbaubaren Fläche bis auf einen Abstand von 3 Metern von den öffentlichen Straßen
- 2) die Präzisierung der überbaubaren Fläche zur Westgrenze des Plangebietes auf 2 Meter Abstand
- 3) die Änderung der Bauweise von Einzel- oder Doppelhausbebauung zur offenen Bauweise

#### Begründung:

zu 1)

Wesentliches Planungsziel für den Geltungsbereich der Änderung ist die Erweiterung der überbaubaren Flächen bis auf einen Abstand von 3 Metern zu den öffentlichen Straßen. Der bisherige Abstand von 10 Metern resultiert aus der ursprünglichen Festsetzung eines Gewerbegebietes. Der Abstand von 10 Metern sollte eine Eingrünung der gewerblichen Baukörper gegenüber dem im Norden zum Zeitpunkt der Planaufstellung geplanten Schule sichern. Inzwischen entstehen auf dem Schulstandort Wohngebäude und ein Seniorenwohn- und Pflegeheim. Aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet besteht die Möglichkeit die Übergänge durch Wohnnutzungen zu gestalten. Der Abstand von 10 Metern zur Straße ist hierfür nicht erforderlich. Er wurde auf 3 Meter reduziert. Die verbleibenden 3 Meter sollen begrünte Vorbereiche der Gebäude ermöglichen.

zu 2)

Im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung wurde die Baugrenze des Mischgebietes nach Westen gegenüber der Wohnbebauung südlich Am Wall geändert. Der Abstand zur Grenze wurde jedoch nicht bemaßt. Aus der Planzeichnung lässt sich dieser Abstand nicht abmessen, da die Zeichnung auf einer alten Flurkarte im Maßstab 1:2500 erarbeitet wurde, die nicht den Anforderungen nach PlanZV entspricht. Die Festsetzung auf eine Entfernung von 2 Metern orientiert sich an der Darstellung der 2. Bebauungsplanänderung und konkretisiert diese. Unabhängig von der Lage der Baugrenze sind die abstandsrechtlichen Vorschriften nach BauO LSA zu beachten. Dies erfordert bei Inanspruchnahme des Abstandes von 2 Metern Baulasten auf den angrenzenden Flurstücken.

zu 3)

Die bisher festgesetzte Bauweise ermöglicht eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern. Dies ist eine für Wohngebiete übliche Bauweise. In Mischgebieten mit gewerblichen und Wohnbauten ist sie nicht sinnvoll. Sie wurde in offene Bauweise geändert. Gebäude sind hierbei als Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand möglich.

## **5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungskosten. Die Finanzierung der Planänderung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

## **6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### **6.1. Erschließung**

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies ist für das Plangebiet auch nach der Änderung gewährleistet.

### Verkehrerschließung

Die Belange der Verkehrerschließung sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

### Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Änderung nicht betroffen. Bestehende Anlagen der Ver- und Entsorgung sind nicht betroffen.

## **6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB geändert. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Hohenwarleben Gewerbepark I Magdeburger Kreuz der Gemeinde Hohe Börde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Unabhängig davon bereitet die Bebauungsplanänderung keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor. Der durch die GRZ von 0,6 bestimmte zulässige Versiegelungsgrad der Grundstücke wird nicht verändert.

### Belange des Gewässerschutzes

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als hoch eingestuft. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Grundwasser.

### Belange der Abfallbeseitigung

Belange der Abfallbeseitigung sind durch die Änderung nicht betroffen.

### Belange der Luftreinhaltung

Belange der Luftreinhaltung sind durch die Änderung nicht betroffen.

### Belange des Immissionsschutzes

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung nicht betroffen.

## **7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Änderung des Bebauungsplanes ist den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 6.Änderung des Bebauungsplanes Hohenwarsleben Gewerbepark I Magdeburger Kreuz stehen die Belange einer geordneten verdichteten Nutzung des Plangebietes im Vordergrund. Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden nicht beeinträchtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

## 9. Flächenbilanz

	<u>Fläche</u>
Fläche des Änderungsbereiches	10.177 m <sup>2</sup>
• Mischgebiete	10.177 m <sup>2</sup>

Gemeinde Hohe Börde, April 2018