

PLANZEICHENERKLÄRUNG
(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanVO)

I. Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 12 BauGB

MU Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

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

GR 3.100 m² maximale Grundflächen der baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen und Parkdecks)
GH Gebäudehöhe als Höchstmaß Bezug: vorhandene Geländehöhe 46,90 in NHN 1992

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
Baulinie

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche
öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
hier: Fuß- und Radweg
private Verkehrsfläche als Mischverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

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

öffentliche Fläche für Entsorgungsanlagen hier: Wertstoffkontainer
private Fläche für Entsorgungsanlagen hier: Sammelplatz für Abfall
Abfall
Trafostation

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen
siehe textliche Festsetzungen Pkt. 5.2 und 5.3
private Grünfläche
siehe textliche Festsetzungen Pkt. 5.3

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

anzupflanzender Baum
zu erhaltender Baum
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
GGA
GSK
F
Gemeinschaftsgarage
Gemeinschaftsstellplätze
überdachte Fahrradstellplätze
Spielplatz
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9. Nachrichtliche Übernahme

zu erhaltende Gleisanlagen als Bestandteil des Denkmalsbereiches gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA, Kulturdenkmal des ehemaligen Handelshafens Magdeburg Neustadt (1886 bis 1933)
vorhandene Hauptversorgungsleitung unterirdisch, 10 kV Elektro (§ 9 Abs. 6 BauGB)
vorhandene Gebäude
Flurnummer
Flurstücksgrenze
Flurstücknummer

PLANTEIL B

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 12 BauGB

1.1 Die gemäß § 6a (3) BauNVO im Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Vergnügungsbetriebe und Nr. 2 Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.2 Gemäß § 6a (4) ist in den Erdgeschoss eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig.

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

2.1 Die zulässige Grundfläche (GF) bezieht sich auf die Gebäude, baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und die Parkdecks.
3. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO, § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 172 (1) BauGB)

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 4 BauGB (Stellplätze, Spielplätze, Standplätze für Abfallbehälter) sind nur auf den für sie bezeichneten Flächen zulässig.
4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB), Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

4.1 Die privaten Verkehrsflächen sind als verkehrsbenutzte Flächen auszubilden.
Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt bestimmt:
①: Gehrechte für die Allgemeinheit, Fahrrrechte für Anlieger, Rettungsfahrzeuge und Müllentsorgung, Fahr- und Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsträger
②: Gehrechte für die Allgemeinheit, Fahrrrechte für Rettungsfahrzeuge, Fahr- und Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsträger
③: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der SWM

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) i.V.m. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 172 (1) BauGB), Flächen und Maßnahmen für die Stadterhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB), Maßnahmen und Flächen zur Erhaltung und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB), § 176 Pflanzgebot BauGB

5.1 Oberflächenbefestigung
Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze nur in wasserdrüchtiger Ausführung zulässig. (Schotterrasen, Großstufenpflaster, o.ä.)

5.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB), § 178 Pflanzgebot BauGB
Auf der öffentlichen Grünfläche Nr. 3 "Am Hafengebiete" ist die vorhandene Trockenrasen-Vegetationsdecke zu erhalten.

5.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB), § 178 Pflanzgebot BauGB
Auf der öffentlichen Grünfläche Nr. 1, "Siloplatz" sind an den Standorten gemäß Planzeichnung mittel- bis großkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens STU 18-20 cm zu pflanzen.
Auf den privaten Stellplätzen sind an den Standorten gemäß Planzeichnung mittel- bis großkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens STU 18-20 cm zu pflanzen.

Die öffentliche Grünfläche Nr. 2, "Elbe-Ufer" ist mit einer Gras-Kräutermischung einzusäen. Soweit eine wasserrechtliche Erlaubnis es gestattet, sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und durch Anpflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen (Schwarzerle) gemäß Pflanzliste 3) mit einem Stammumfang von mindestens STU 18-20 cm zu ergänzen (s hierzu auch Pkt. III Hochwasserschutz).
Die private Grünfläche Nr. 1 ist mit einer Gras-Kräutermischung einzusäen und mit Sträuchern und Gräsern der Pflanzliste 1 zu ergänzen. Als Abschirmung des Parkdecks zur Elbe ist eine Heckpflanzung aus standorttypischen Gehölzen vorzunehmen. An den Standorten gemäß Planzeichnung sind mittel- bis großkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens STU 18-20 cm zu pflanzen.
Innerhalb der privaten Grünfläche Nr. 2 (private Spielplätze) sind für Baumpflanzungen gemäß Planzeichnung mittel- bis großkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens STU 18-20 cm zu pflanzen.

Die Fläche zum Anpflanzen mit der Nr. 3 innerhalb der nicht bebaubaren Grundstücksfläche ist auf den nicht bebauenden Flächen mit einer Gras-Kräutermischung aus den Elbniederungen gewonnenem Saatgut einzusäen und mit Pflanzungen der Pflanzliste 1 zu ergänzen.

6. Immissionsschutz - Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG

Schwermetalle:
6.1 Für Wohnnutzungen innerhalb der Silos ist die Grundrissorientierung derart zu wählen, dass sich an den folgenden Fassaden, bzw. Fassadenbereichen keine Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 befinden:
- Silo A, Westfassade EG bis 11.OG
- Silo A, Nordfassade 8.OG bis 11.OG
- Silo A, Südfassade EG bis 11.OG
- Silo B, Westfassade EG bis 11.OG
- Silo B, Nordfassade 8.OG bis 11.OG
- Silo B, Südfassade 8.OG bis 11.OG

Hier von kann abgewichen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass vor dem Fenster von Aufenthaltsräumen durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. Prallschienen, Balkenverkleidungen, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor dem Fenster von Aufenthaltsräumen Beurteilungswert von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden oder dass die Fenster der oben genannten Fassadenbereiche fest verglast sind und ausschließlich der Belichtung dienen. In diesem Fall ist eine alternative Belüftung der Räume zwingend notwendig.
Gesamtbelastung (Verkehr + Gewerbe)

6.2 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen in den Bereichen des festgesetzten Urbanen Gebietes die Außenbauteile einschließlich der Fenster und Außenlärm von schutzrelevanten Aufenthaltsräumen nach Abschnitt 7, Tabelle 7 der DIN 4109, folgendes resultierendes, bewertetes Luftschalldämmmaß (Fw, res nach DIN 4109*, Ausgabe Juli 2016) aufweisen:

- Lärmpegelbereich IV
- bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen: 40 dB
- bei Büro- oder ähnlichen Arbeitsräumen: 35 dB.
- Lärmpegelbereich V
- bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen: 45 dB
- bei Büro- oder ähnlichen Arbeitsräumen: 40 dB.
- Lärmpegelbereich VI
- bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen: 50 dB
- bei Büro- oder ähnlichen Arbeitsräumen: 45 dB.

6.3 Bei Wohnungen mit Fenstern zur Bahnhalle (Nord-, Ost und Westfassade), die nicht über mindestens ein Fenster zur Bahn abgewandten Gebäusesseite verfügen, sind die dem Schlafenden dienenden Räume mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung zu versehen. Beim Einbau kontrollierter Be- und Entlüftungsanlagen sind keine zusätzlichen, schalldämmten Lüftungseinrichtungen notwendig.

6.4 Abweichungen von den in Absatz 6.1 und 6.2 genannten Luftschalldämmmaßen und Vorgaben zu schalldämmten Lüftungseinrichtungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gutachterlich belegt wird, dass für den jeweils ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung eingehalten werden
oder
durch bauliche-technische Maßnahmen eine Schalldämmwert erreicht wird, mit der ein Beurteilungswert von maximal
- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und anderen Schlafräumen,
- 35 dB(A) tags in Unterrichts- und Arbeitsräumen und ähnlichen Räumen und
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.

II. Vermerke und Hinweise

Einschreibbarkeit Rechtsgrundlagen
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinrückle 6, 39126 Magdeburg eingesehen werden.

Allatten
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Allatten (Auffreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2716). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

Bodenschutz
Auf Freiflächen im Plangebiet, welche zu Grünflächen umgestaltet werden sollen, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht im Sinne des § 2 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I, S. 1554f, zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017, BGBl. I, S. 3465f) in einer Mächtigkeit von mindestens 40 cm herzustellen. Für die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial entsprechend § 2 Nr. 1 BBodSchV verwendet werden. Die weiteren Vorgaben des § 12 BBodSchV sind zu berücksichtigen.

Kampfmittel
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdingeröffnender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

FFH Gebiet
Der Geltungsbereich grenzt an das FFH Gebiet „Stromelbe im Stadtgebiet Magdeburg“.

Immissionsschutz
In ca. 350 m Entfernung befindet sich die Kaffeebrotfabrik "Rostlein Kaffee GmbH". Durch diesen Betrieb können Geruchsbelästigungen auftreten. Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Gerüche dürfen nach GIRL (Geruchs-Immissions-Richtlinie) an 10 % der Jahresstunden auftreten.

Schutz vorhandener und geplanter Leitungen
Bei allen Planungen sind die relevanten Normen, insbesondere die DIN 1988, die DIN 18920 und das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 anzuwenden. Die Schutzabstände und das Überbauungsverbot vorhandener Ver- und Entsorgungsanlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz
Das Plangebiet ist Bestandteil des Denkmalsbereiches des ehemaligen Handelshafens Magdeburg Neustadt -1886 bis 1893 - (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA).

Archäologie
Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freilegender archäologischer Funde oder Befunde.

Baumschutzsatzung
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großstäucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 12.02.2009 ist zu beachten.

Niederschlagswasser
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gem. § 10 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 Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebserforderliche Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbarer Unterlagen nachzuweisen.

Hochwasserschutz
Teile des Geltungsbereiches liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe. Für die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen ist gemäß § 78 (3) WHG, für Bepflanzungen ist gemäß § 78 (4) WHG die Einholung einer wasserrechtlichen Genehmigung erforderlich.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) in der zuletzt geänderten 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. 238), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 04.05.2019 die Vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 178-7.1 „Elbe-Hafen-Silo“, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, als Satzung beschlossen.

Entwurfsbearbeitung
Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 178-7.1 „Elbe-Hafen-Silo“ wurde ausgearbeitet von:
totalarchitekturdesign
UWE Hat Dipl.-ING. ARCHITEKT BDB/BDA
Winkelmanstraße 18
39108 Magdeburg
Tel.: 0391.7332398
Fax: 0391.7316518

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 28.08.2010 gemäß § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178-7.1 „Elbe-Hafen-Silo“ beschlossen.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.
Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 18.07.2010 über das Amtsblatt Nr. 28 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch eine Bürgerversammlung am 04.09.2011 erfolgt.
Magdeburg, den 17. 01. 2019

Magdeburg, den 17. 01. 2019

Magdeburg, den 07.01.19

Magdeburg, den 17. 01. 2018

Magdeburg, den 17. 01. 2018

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.09.2011 und 26.07.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB rechtzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Magdeburg, den 17. 01. 2019

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 20.10.2016 die Vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 178-7.1 „Elbe-Hafen-Silo“ beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.12.2011 über das Amtsblatt Nr.: 51 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 178-7.1 „Elbe-Hafen-Silo“ und die Begründung haben vom 22.01.2012 bis 02.02.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Magdeburg, den 17. 01. 2018

Magdeburg, den 17. 01. 2018

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.12.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel dazu zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Magdeburg, den 17. 01. 2019

Es wird hiermit bezeugt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 178-7.1 „Elbe-Hafen-Silo“ übereinstimmt.

Magdeburg, den 17. 01. 2019

Magdeburg, den 17. 01. 2019

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178-7.1 „Elbe-Hafen-Silo“ einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und nach Kenntnisnahme des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossen Durchführungsvertrag, auf seiner Sitzung am 04.05.2019 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung beiliegend.

Magdeburg, den 15. 01. 2019

Magdeburg, den 19. 12. 2017

Magdeburg, den 17. 01. 2019

Magdeburg, den 17. 01. 2019

Magdeburg, den 15. 01. 2019

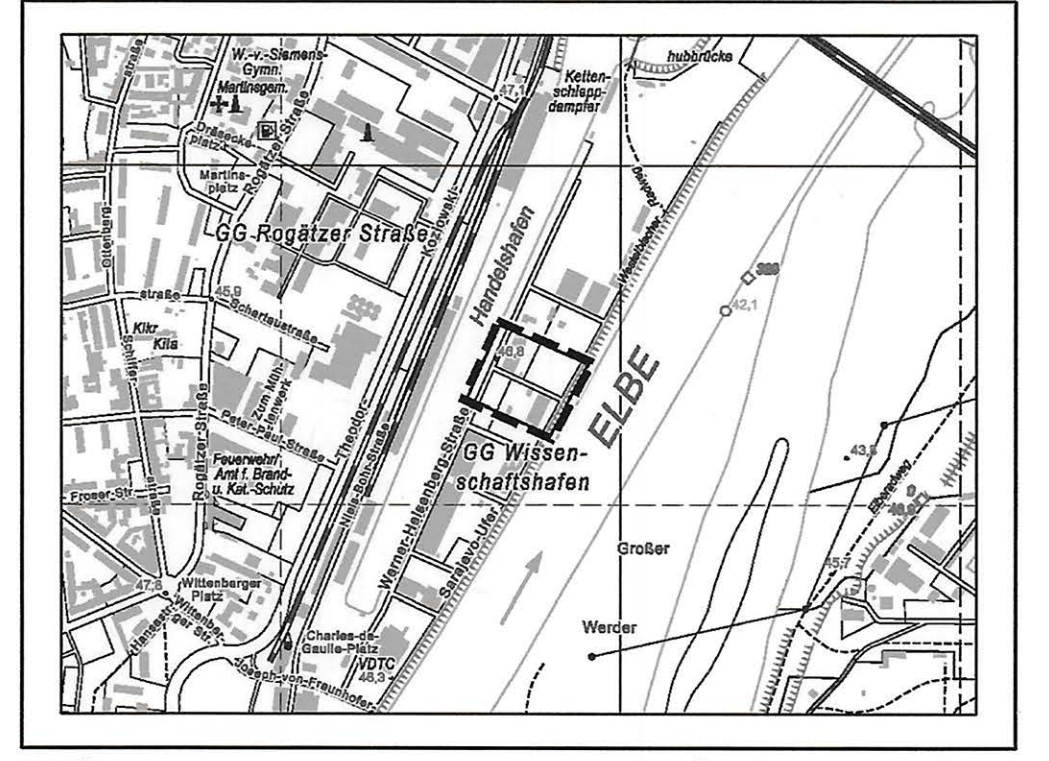
Magdeburg, den 17. 01. 2019

Magdeburg, den 17. 01. 2019

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178-7.1 ELBE-HAFEN-SILO
Stand: September 2018

Maßstab: 1 : 500



Planverfasser:
Luder + Canehl
Bau- und Kommunalentwicklungsgesellschaft mbH
Röntgenstraße 8
39108 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauflages: 06/2018