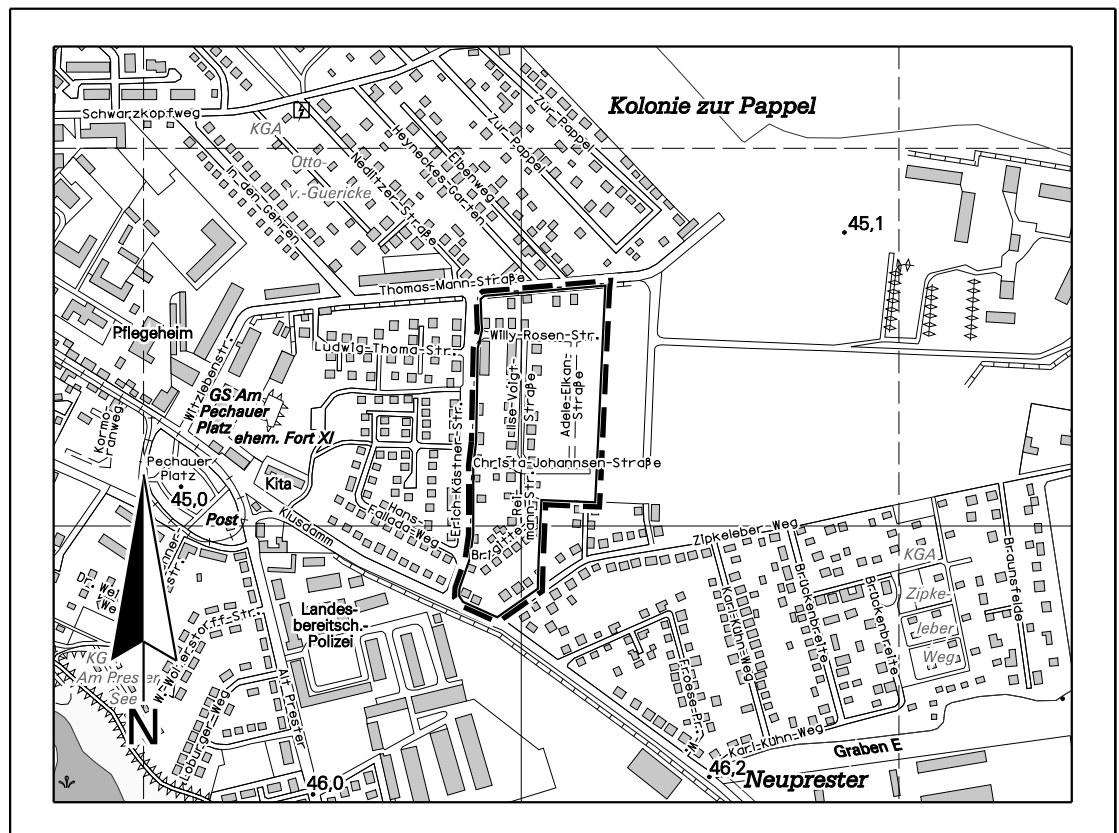


## Begründung zur Satzung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 267-1B

### KLUSSDAMM / THOMAS-MANN-STRASSE

#### Teilbereich B

Stand: September 2011



Planverfasser:

Ingenieurbüro Lange & Jürries

Halberstädter Straße 98

39112 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 01/2011

<b>Begründung Satzung 1. Änderung B-Plan Nr.: 267-1B "Klusdamm / Thomas-Mann-Straße, Teilbereich B"</b>
---

<b>1.</b>	<b>Allgemeines.....</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtsgrundlagen	2
1.2	Planungsanlass	2
1.3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	2
1.4	Lage im Stadtgebiet	2
1.5	Abgrenzung und Fläche des Geltungsbereiches	3
1.6	Flächennutzungsplan	3
<b>2.</b>	<b>Rahmenbedingungen.....</b>	<b>3</b>
2.1	Zustand des Plangebietes	3
2.2	Verkehr	3
2.2.1	Individualverkehr	4
2.2.2	ÖPNV	4
<b>3.</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen - Kompensationsmaßnahmen.....</b>	<b>4</b>
3.1	Gehölzartenliste	5
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Ziele und Festsetzungen.....</b>	<b>6</b>
4.1	Grundkonzept	6
4.2	Art der baulichen Nutzung	6
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
4.4	Verkehrsflächen	7
4.4.1	ÖPNV	7
4.4.2	Kfz-Verkehr	7
4.4.3	Geh- und Radwege	8
4.5	Behindertengerechter Ausbau	8
4.6	Kinderspielplatz	8
<b>5.</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>10</b>
5.1	Elektrizitätsversorgung	10
5.2	Gasversorgung	10
5.3	Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung	10
5.4	Abwasserbeseitigung / Niederschlagsentwässerung	10
5.4.1	Grundwasser / Grundwassermessstellen	11
5.5	Fernmeldeeinrichtungen	11
5.5.1	Deutsche Telekom	11
<b>6.</b>	<b>Umweltschutz.....</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Flächenübersicht – Kosten.....</b>	<b>14</b>

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Für diesen Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses **der 1. Änderung** geltenden Fassung,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses **der 1. Änderung** geltenden Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZ) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses **der 1. Änderung** geltenden Fassung.

### **1.2 Planungsanlass**

Mit Hilfe des Bebauungsplanes Nr. 267-1B soll ein Teilbereich der ehemaligen Flak-Kaserne einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden.

### **1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Bei dem Standort der ehemaligen Flak-Kaserne handelt es sich um eine Konversionsfläche. Dies bedeutet, dass ein baulich genutztes Gebiet nun einer neuen (baulichen) Nutzung zugeführt werden soll.

Geplant werden freistehende Einfamilien und Doppelhäuser, für die an diesem Standort ein Bedarf ausgemacht worden ist. Zudem sollte Beachtung finden, dass es sich um teilerschlossenes Gebiet handelt.

Die Erich-Kästner-Straße hat momentan nur eine einseitige Bebauung auf ca. 350 m Länge.

### **1.4 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet befindet sich im ostelbischen Stadtteil Prester.

Das Gebiet grenzt nach Norden an die Thomas-Mann-Straße mit drei fünfgeschossigen Mehrfamilienhäuser sowie Einfamilienhäusern, im Osten an das mittlerweile geräumte Areal der Kasernenanlage und im Süden an den Straßen Zipkeleber Weg und Klusdamm mit den seit den 20er Jahren des letzten Jahrhundert gewachsenen Einfamilienhaussiedlungen.

Die Westseite wird von der Erich-Kästner-Straße gebildet. Hier befinden sich die beiden ersten Bauabschnitte mit dem Pilotprojekt familienfreundliches Bauen für die Neubebauung der ehemaligen Kasernenanlage.

Die gesamte Infrastruktur wie Grund- und Sekundarschule, Kindergärten und Kindertagesstätten, Nahversorger und der ÖPNV-Anschluss mit der Straßenbahndstelle der Linie 4 befinden sich Vor-Ort in rund 250 m bis 500 m Entfernung.

## **Begründung Satzung 1. Änderung B-Plan Nr.: 267-1B "Klusdamm / Thomas-Mann-Straße, Teilbereich B"**

### **1.5 Abgrenzung und Fläche des Geltungsbereiches**

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird umgrenzt:

- im Norden: Thomas-Mann-Str., Flst. 1611/1, Flur 756 und Flst. 57, Flur 757
- im Osten: Flst. 58, Flur 757
- im Süden: Klusdamm, Zipkeleber Weg, Flst. 2168/4, 2025, Flur 757 und Flst. 3514, 3515, Flur 756
- im Westen: Erich-Kästner-Str., Flst. 10074, 10222, Flur 756

Das Planblatt zeigt den aktuellen Untersuchungsraum.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,2 ha.

### **1.6 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet Wohnbaufläche vor.

## **2. Rahmenbedingungen**

### **2.1 Zustand des Plangebietes**

Das Plangelände ist bei einer Höhenlage von ca. 45 bis 46 m über NN als eben zu betrachten.

Es liegt aus geologischer Sicht im Bereich des Elbstromtales. Die Grundwasserverhältnisse werden maßgeblich von der Wasserführung der Vorfluter (Elbe, Umflutkanal) beeinflusst. Höchstmögliche Grundwasserstände werden in Abhängigkeit von der Hochwasserführung der Elbe auftreten.

Das Plangebiet ist kein natürliches oder festgestelltes Überschwemmungsgebiet der Elbe und nicht als Rückstaugebiet bei Hochwasser, Eisstau oder Starkregen angedacht. Dennoch zählt dieses Areal, mit seiner Lage innerhalb einer deichgeschützten Fläche, nach § 98 a Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) zu einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Aus dem betroffenen Bereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde besteht eine gesetzliche Meldepflicht nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt.

Eine Überprüfung des Areals durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ist erfolgt. Jedoch sind Bombenblindgänger - wie im gesamten Stadtgebiet Magdeburgs - nicht auszuschließen.

Eine Vor-Ort-Überprüfung ist bei jeglichen Bauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen notwendig. Dazu muss sich der Bauherr 6 bzw. 8 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten mit der Polizei in Verbindung setzen.

### **2.2 Verkehr**

Das Gebiet ist sowohl für den Individualverkehr als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gut erschlossen.

## **Begründung Satzung 1. Änderung B-Plan Nr.: 267-1B "Klusdamm / Thomas-Mann-Straße, Teilbereich B"**

### **2.2.1 Individualverkehr**

Das Plangebiet wird von 4 Straßen erschlossen:

- Im Norden, in West/Ost-Richtung, tangiert die Thomas-Mann-Straße, eine Sackgasse.
- Im Westen verläuft in Nord/Süd-Richtung die Erich-Kästner-Straße. Sie ist eine Tempo 30 km/h-Straße.
- Im Süden sind es zwei Straßen; im Südwesten der Klusdamm und im Südosten der Zipkeleber Weg.

### **2.2.2 ÖPNV**

Am Pechauer Platz befindet sich die Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 4. Sie verkehrt von hier zur Innenstadt. Die durchschnittliche Entfernung dieser Haltestelle zum Wohngebiet beträgt rund 500 Meter Fußweg. An der Endstelle befinden sich Fahrradabstellplätze.

## **3. Grünordnerische Festsetzungen - Kompensationsmaßnahmen**

Aufgrund dessen, dass der gesamte Geltungsbereich eine Konversionsfläche darstellt und die geplanten Baumaßnahmen zu keiner Erhöhung der Versiegelung führen, sind hieraus keine Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Im Rahmen einer Baumkartierung fand die Baumschutzsatzung Berücksichtigung. Der Gehölzbestand wurde 2004 bewertet.

Insgesamt wurden 242 Laub- und Nadelbäume erfasst. Häufigste Baumarten sind die Pyramiden-Pappel, Schwarz-Pappel-Hybrid, Robinie, Gemeine Esche und Sommer-Linde. Des Weiteren wurden Hecken und flächige Gehölze aus dominierender Schneebeere sowie weiteren heimischen Arten erfasst. Die genannten Arten werden bis auf wenige Ausnahmen verloren gehen und wurden deshalb gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg bilanziert.

Als Vermeidungsmaßnahmen erfolgten zwei Pflanzbindungen zwischen Planstraße A und Thomas-Mann-Straße.

Ausgleichsmaßnahmen, für den Verlust von Gehölzen im Sinne der Baumschutzsatzung im Geltungsbereich, sind - neben dem externen Ausgleich - einerseits die Anpflanzbindung für Pyramidenpappeln am Südwestrand des geplanten Spielplatzes und andererseits die textliche Festsetzung, pro angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ein Baum gemäß der Gehölzartenliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängen ist ein Ersatzbaum gemäß der Gehölzartenliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Nach Landesbauordnung sind alle nicht versiegelten private Grundstücke gärtnerisch zu gestalten. Hierzu werden Pflanzen der Gehölzartenliste empfohlen, die an diesem Standort heimisch sind. Hierdurch sind sie für die heimische Tierwelt ökologisch besonders wertvoll und bringen auch eine gewisse Aufwuchsgarantie mit sich.

Externer Ausgleich entsteht auf den Ausgleichsflächen des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 267-1 als 0,67 ha große Pflanzfläche mit standortgerechter heimischer Forstware. Diese und die vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf Grundlage des Gutachtens vom

**Begründung Satzung 1. Änderung B-Plan Nr.: 267-1B "Klusdamm / Thomas-Mann-Straße,  
Teilbereich B"**

Planungsbüro f. Ökologie und Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltwerbung vom Mai 2005  
in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

### **3.1 Gehölzartenliste**

Für Pflanzungen sind zu verwenden:

#### **Bäume:**

Feldahorn  
Französischer Ahorn  
Spitzahorn  
Bergahorn  
Sandbirke  
Hainbuche  
Weißdorn  
Rotbuche  
Esche  
Wildapfel  
Schwarzpappel  
Zitterpappel  
Vogelkirsche  
Steinweichsel  
Traubenkirsche  
Wildbirne  
Traubeneiche  
Stieleiche  
Gemeine Mehlbeere  
Eberesche  
Winter-Linde  
Berg-Ulme  
hochstämmige Obstbäume

*Acer campestre*  
*Acer monspessulanum*  
*Acer platanoides*  
*Acer pseudo-platanus*  
*Betula pendula*  
*Carpinus betulus*  
*Crataegus monogyna*  
*Fagus sylvatica*  
*Fraxinus excelsior*  
*Malus sylvestris*  
*Populus nigra*  
*Populus tremula*  
*Prunus avium*  
*Prunus mahaleb*  
*Prunus padus*  
*Pyrus pyraeaster*  
*Quercus petraea*  
*Quercus robur*  
*Sorbus aria*  
*Sorbus aucuparia*  
*Tilia cordata*  
*Ulmus glabra*

#### **Sträucher:**

Feldahorn  
Hartriegel  
Hasel  
Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Gemeiner Liguster  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Hundrose  
  
Salweide  
Grauweide  
Schwarzer Holunder  
Wasserschneeball

*Acer campestre*  
*Cornus sanguinea*  
*Corylus avellana*  
*Crataegus monogyna*  
*Euonymus europaeus*  
*Ligustrum vulgare*  
*Lonicera xylosteum*  
*Prunus spinosa*  
*Rosa canina*  
(auf heimische Herkünfte achten)  
*Salix caprea*  
*Salix cinerea*  
*Sambucus nigra*  
*Viburnum opulus*

#### **Wandbegrünung:**

Pfeifenwinde  
Efeu  
Geißblattarten  
Knöterich  
Wilder Wein

*Aristolochia durior*  
*Hedera helix*  
*Lonicera spec.*  
*Fallopia aubertii*  
*Parthenocissus tricuspidata* ,Veitchii'

## **4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen**

### **4.1 Grundkonzept**

Die bebaute Fläche der ehemaligen Kasernenanlage wird zukünftig für den individuellen Wohnungsbau genutzt. Die Einfamilien- und Doppelhäuser mit ihren Grundstücken sollen sich hinsichtlich der Parzellengröße und der Baumaße an der prägenden Bebauung der Umgebung und an den Empfehlungen der Hochwasserstudie orientieren.

Ein Quartiersmittelpunkt dient als Treffpunkt und steigert die Identifikationsmöglichkeit mit dem Gebiet

Die verkehrliche Erschließung orientiert sich an den Verlauf der ehemaligen Kasernenstraßen mit ihren Baumbewuchs in Abhängigkeit der neuen Grundstückstiefen.

Eine weitere Erschließung nach Osten – wie es der B-Plan Nr. 267-1 "Klusdamm / Thomas-Mann-Straße" vorsieht – soll weiterhin möglich bleiben.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Fläche dient dem Wohnen und der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben.

Des weiteren sind alle Anlagen entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zugelassen.

Um den Schwerpunkt Wohnen zu betonen und potentielle Störquellen auszuschließen werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen ausgeschlossen.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

- Die Grundflächenzahl von 0,4 orientiert sich an die Obergrenze eines Wohngebietes. Entsprechend des Überbauungsgrades der Umgebung und der Empfehlung der Hochwasserstudie wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zugelassen.
- Um eine städtebauliche Ordnung des Gebietes zu gewährleisten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig. Somit können zusammenhängende Ruhezone und Grünflächen entstehen, die öffentlichen Straßen raumbildend wirken. Eine Ausnahme hiervon bildet die Zufahrt zwischen Straße und überbaubarer Grundstücksfläche. So kann die Zufahrt als Nachweis für den zweiten Stellplatz genutzt werden. Weitere Ausnahmen sind Bereiche, die, aufgrund besonderer Umstände wie anliegender Spielplatz oder Wertstoffcontainer, die Nutzung der Garage auch zur akustischen und optischen Abschirmung anbieten. Zudem hat sich im laufenden Bebauungsplanverfahren gezeigt, dass es der Wunsch nicht weniger Bauherren ist, ihre Terrasse gegen Einblicke und Wind abzuschirmen. Da im B-Plangebiet Keller nur mit großem Aufwand errichtet werden können, bietet es sich an, an der Garage und neben der Terrasse einen Abstellraum für Gartenmöbel und -geräte anzubauen. Beantragt wird häufig eine 9 m lange Garage. Im eigentlichen Sinne

## **Begründung Satzung 1. Änderung B-Plan Nr.: 267-1B "Kludamm / Thomas-Mann-Straße, Teilbereich B"**

ist es eine 6 m lange Garage mit einem 3 m langen Abstellraum, die aber optisch und konstruktiv eine Einheit bilden. Hier auf eine Trennung zu bestehen würde eine nicht beabsichtigte Härte gegenüber den Bauherren darstellen. Deshalb wird ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich um max. 3 m mit Garagen oder Carports ausdrücklich zugelassen.

- Die Baugrenzen befinden sich in einen Mindestabstand von 4 m zu den öffentlichen Straßen, um Vorgärten zu arrangieren und eine Raumwirkung zu erzielen.
- Die Höhe von Mauern und geschlossene Einfriedungen werden zu den relativ schmalen Anliegerstraßen auf 1,3 m begrenzt, damit sich eine Raumwirkung entfalten und keine beengte und bedrohliche Atmosphäre entstehen kann. Die reinen Anliegerstraßen - mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h und erst recht die verkehrsberuhigten Bereiche - sollen auch eine hohe außenräumliche Qualität bilden, als Aufenthalts- und Erlebnisbereich.
- Für die Wohngebietsflächen gilt I Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie eine GRZ von max. 0,4 und eine offene Bauweise, damit es an diesem Standort nicht zu einer ungewollten verdichteten Bebauung kommt. Aus dem gleichen Grund und der Empfehlung der Hochwasserstudie folgend werden die Mindestgrundstückgrößen für freistehende Einfamilienhäuser auf 500 qm und für Doppelhaushälften auf 350 qm begrenzt.
- **Ausnahmsweise sind auch zwei Vollgeschosse, bei einer Begrenzung der Traufhöhe auf 6 m und der Firsthöhe auf 8 m, zulässig. Die Bezugshöhe beträgt 45,5 m über NHN. In erster Linie soll so eine Anpassung an die Bebauung der Umgebung erfolgen. Vereinzelt sind hier Gebäude mit zwei Vollgeschossen vorhanden, es überwiegt aber das Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Häufig findet man in der Umgebung auch unterkellerte Häuser mit einem bis zu 1,6 m hohen Sockel. Bei diesen Häusern werden - bei einem Vollgeschoss - Traufhöhen von 6 Metern erreicht (1,5 m Sockelgeschoss + 3 m Erdgeschoss + 1,5 m Drempe im Dachgeschoss). Die Bezeichnung NHN ist die aktuelle amtliche Bezugsgröße. In der topografischen Kartengrundlage des B-Planes von September 2003 sind die Höhenangaben noch in HN angegeben. Um NHN-Niveau zu erreichen, sind diesen Höhenangaben 13,5 cm hinzu zu rechnen. So wären 45,365 m HN = 45,5 m NHN. Eine Anpassung der topografischen Grundlage ist wegen der vorliegenden Form des Bebauungsplanes als pdf-Datei nicht möglich.**

### **4.4 Verkehrsflächen**

#### **4.4.1 ÖPNV**

Das Mischgebiet ist mit einer durchschnittlichen fußläufigen Entfernung von 7 bis 8 Minuten zur Straßenbahnhalttestelle gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

An der Endhalttestelle der Linie 4 befindet sich zudem eine größere Fahrradabstellanlage.

#### **4.4.2 Kfz-Verkehr**

Der Hauptanschluss des Wohngebietes an die öffentliche Straßenverkehrsfläche erfolgt mittels zweier Anliegerstraßen zur Erich-Kästner-Straße. Eine zukünftige Anbindung der östlichen Flächen ist über diese Planstraßen A und B möglich.

Die öffentlichen Anliegerstraßen haben eine Verkehrsbreite von 8,00 m. Bei einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h werden in den Anliegerstraße mit Westostausrichtung



## **Begründung Satzung 1. Änderung B-Plan Nr.: 267-1B "Klusdamm / Thomas-Mann-Straße, Teilbereich B"**

(Planstraßen A und B) Trennverkehrsflächen mit einer Breite von 5,50 m für die Fahrbahn und 2,50 m - inkl. Rückenstütze - für die Gehbahn angelegt. Damit ist eine ausreichende Breite, die auch ein Parken im öffentlichen Raum zulässt, gewährleistet.

Die zentralen Anliegerstraßen (Planstraße C und D) in Nordsüdausrichtung haben den geringsten Verkehr aufzunehmen und können demnach als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet werden.

Somit soll auch Spielen im öffentlichen Raum innerhalb dieses neuen Quartiers möglich sein. Durch die Kreuzung mit dem Versorgungsband und den hier integrierten Kinderspielplatz entsteht ein Quartierszentrum. Dies gilt es bei der Gestaltung der „Spielstraßen“ zu berücksichtigen.

Die Planstraße E wird, aufgrund des geringen Kfz-Verkehrs in der Sackgasse, mit einer Mischverkehrsfläche versehen.

### **4.4.3 Geh- und Radwege**

Östlich neben der Erich-Kästner-Straße wird ein 2,25 m breiter Gehweg gebaut.

Die Planstraßen A und B erhalten, als Sammelstraßen auch für die östlich des B-Plan gelegenen Gebiete, einseitig eine Gehbahn mit einer Breite von 2,25 m.

Auf den Planstraßen C und D wird sich mit Schrittgeschwindigkeit auf einer verkehrsberuhigt gestalteten Mischverkehrsfläche bewegt.

Die Mischverkehrsfläche der Planstraße E erhält eine gesonderte Fuß- und Radwegverbindung zur Planstraße B.

Da auf allen Straßen im Baugebiet eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h nicht überschritten werden darf, wird auf die Ausweisung weiterer separater Fuß- und Radwege verzichtet.

Der, im von Ost nach West verlaufende Ver- und Entsorgungsband liegende, Wartungs- und Pflegeweg erhält ein Gehrecht für die Allgemeinheit. Hierdurch können Fußgänger und Radfahrer außerhalb der Straßen zu der westlich gelegenen Grünanlage und weiter bis zu den Radabstellplätzen und der Endhaltestelle der Straßenbahn gelangen. Eine Verlängerung nach Osten bleibt gewährleistet.

### **4.5 Behindertengerechter Ausbau**

Die Bauwerke und die Außenanlagen sollen barrierefrei ausgeführt werden, um Behinderten mit Mobilitätsbeeinträchtigungen den uneingeschränkten Zugang zu gewähren.

Sanitäre Anlagen sollen für Behinderte zugänglich bzw. für Behinderte vorgesehen sein.

Bei der Herstellung von Wegen und Bewegungsflächen sollen Mindestbreiten gemäß DIN Norm 18024-1 eingehalten werden.

Der Anteil der Stellplätze, die behindertengerecht gemäß DIN Norm 18024-1 ausgeführt werden, soll 3 % nicht unterschreiten.

**Begründung Satzung 1. Änderung B-Plan Nr.: 267-1B "Kludamm / Thomas-Mann-Straße,  
Teilbereich B"**

#### **4.6 Kinderspielplatz**

Der Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe Magdeburg (SFM) geht von 2,25 qm Spielplatzfläche pro Einwohner (EW) aus.

Bei den Mindestparzellengrößen von 350 qm für Doppelhaushälften und 500 qm für freistehende Einfamilienhäuser – wobei Parzellen für freistehende Einfamilienhäuser mit  $\geq 500$  qm vorherrschen – ist von einer Gesamtzahl zwischen 75 und 100 Einfamilienhäuser auszugehen.

Laut PRINZ (PRINZ, J. 1999: Städtebau, Verlag Kohlhammer) beträgt die durchschnittliche Belegung pro Eigenheim 3,5 EW.

$75 \times 3,5 \times 2,25 = 590,63$  qm

bzw.

$100 \times 3,5 \times 2,25 = 787,5$  qm

Nach dieser Berechnung liegt der Bedarf an Kinderspielplatzfläche zwischen 590 und 790 qm. Im ersten Bauabschnitt hat es sich gezeigt, dass die Nachfrage nach Doppelhaushälften gering ist. Des Weiteren gibt es auch eine Nachfrage nach größeren Grundstücken als erwartet. Im Ergebnis wird somit eine ca. 600 qm große Parzelle als Spielplatz festgesetzt.

Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich im Geltungsbereich des B-Planes 267-1 „Kludamm / Thomas-Mann-Straße“. Um Störungen gegenüber Wohnbebauung zu minimieren wurde dieser Spielplatz sowohl innerhalb eines Grünzuges als auch östlich an den Schulen und der KITA zwischen Kludamm und Thomas-Mann-Straße geplant. Die Entfernung zum Geltungsbereich dieses B-Planes liegt zwischen 200 und 600 m. Dieser Spielplatz ist in verschiedene Bereiche für unterschiedliche Altersgruppen gestaltet und eingerichtet. Die Ausstattung für größere Kinder und Jugendliche wurde Anfang 2003 durch den Erschließungs- und Bauträger des B-Planes 267-1A „Kludamm/Thomas-Mann-Straße – Teilbereich A“ wesentlich verbessert.

Der Spielbereich für (Klein-) Kinder hat aber weniger als 100 m<sup>2</sup>, Sitzplätze fehlen. Aufgrund erfolgter Absprachen mit den Anliegern wird der SFM hier keinen Ausbau vornehmen.

Entsprechend dieser Ausgangslage bietet sich folgendes an:

- Größere Kinder und Jugendliche können den vorhandenen Spiel- und Bolzplatz problemlos nutzen. Sie sind gegenüber (Klein-) Kindern mobiler. Bei der Planung von Einrichtungen für diese Altersgruppe wird eine Entfernung von bis zu 750 m als zumutbar eingeschätzt. Im vorliegenden Fall sind es maximal 600 m, die gefahrlos überbrückt werden können. Als quartiersübergreifender Treffpunkt gibt der Grünzug mit den Spielflächen Gelegenheit zum zwangslosen Zusammenkommen und somit zur Integration hinzugezogener Baufamilien.
- Spielplätze für (Klein-) Kinder sollten näher liegen - nicht weiter als 300 m. Darüber hinaus ist ein (Klein-) Kinderspielplatz – auch als Quartiertreffpunkt – relativ zentral im Geltungsbereich des B-Planes 267-1B anzulegen. Hier drängt sich die Lage am landschaftlich attraktiv gestalteten Ver- und Versorgungsgürtel auf. Dieses ca. 14 m breite Band führt zwischen den bereits bebauten Eigenheimparzellen zum Grünzug mit den oben beschriebenen Spielfeldern auch zentral durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Eine Aufweitung des Bandes um ca. 10 mal 30 m genügt, um hier einen 600 qm großen Spielplatz für Kinder von 0 bis 12 Jahren einzurichten, wo auch Eltern sich zur Beaufsichtigung der Kinder niederlassen und Gespräche miteinander führen können. Zur besseren Akzeptanz erfolgen Maßnahmen zum Lärmschutz: Ausweisung von Garagenstandorten an den Spielplatzgrenzen i. S. der architektonischen Selbsthilfe und Hinweise zum Standort des Spielplatzes im Grundstücksvertrag der Anliegergrundstücke. An der Südwestecke des Spielplatzes werden innerhalb des Pflanzstreifens Säulenpappel gepflanzt.

## **Begründung Satzung 1. Änderung B-Plan Nr.: 267-1B "Klusdamm / Thomas-Mann-Straße, Teilbereich B"**

Die Säulenpappel war die prägende Baumart innerhalb der hier vorhandenen Kasernenanlage. Sie erhält somit als Reminiszenz an das verlorene Landschaftsbild hier ein "Denkmal". Die Maßnahme wird als Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild und für Baumverluste gewertet. Zugleich dient diese schnellwachsende Art als Beschattung für den Kinderspielplatz.

Die Einrichtung eines Kinderspielplatzes für 0 - 12 Jährige mit Sitzgelegenheiten für Erwachsene im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes 267-1B erfolgt in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und dem Magdeburger Stadtgartenbetrieb. Die Kosten trägt der Verursacher, die Umsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

### **5. Ver- und Entsorgung**

Gemäß der Vereinbarung zwischen den Städtischen Werken Magdeburg GmbH und der Erschließungs- und Grundstücksgesellschaft mbH i. G. CKP sowie der Landeshauptstadt Magdeburg erfolgt die Planung und Ausführung der Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes.

#### **5.1 Elektrizitätsversorgung**

Erschließung des südlichen Bereiches kann aus vorhandener Station im Zipkeleber Weg abgesichert werden. Die nördlich gelegenen Baufelder können nur aus Richtung Thomas-Mann-Straße versorgt werden.

Dazu ist nieder- u. mittelspannungsseitig zw. Thomas-Mann-Straße / Ludwig-Thoma-Straße mittels der Trafostation am Spielplatz ein Ringschluss herzustellen und über Niederspannungskabel zwischen Trafostation und Planstraße E zu vollenden. Die vorhandenen 10 kV-Kabelsysteme müssen umverlegt werden, und zwar vom Kreuzungsbereich Erich-Kästner-Straße / Ludwig-Thoma-Straße bis zur Trafostation.

#### **5.2 Gasversorgung**

Die Versorgung der Randgebiete (Erich-Kästner-Straße bzw. südlicher Bereich des B-Planes) muss über die vorhandene ND-Gasleitung in der Erich-Kästner-Straße erfolgen.

Anschlussmöglichkeiten des nördlichen Bereiches erfolgt über das vorhandene MD-Gasnetz in der Thomas-Mann-Straße / Nedlitzer Straße.

Es besteht ein Versorgungskonzept, welches bei der vorgezogenen Erschließung (Planstraße E) bereits zur Anwendung kommt.

#### **5.3 Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung**

Der südliche Bereich des Bebauungsplangebietes wurde in den vergangenen Jahren wasserseitig voll erschlossen.

Mit Einbindung in diesen Leitungsbestand kann die Erschließung des mittleren und nördlichen Teilbereiches erfolgen.

## **Begründung Satzung 1. Änderung B-Plan Nr.: 267-1B "Klusdamm / Thomas-Mann-Straße, Teilbereich B"**

Zur Versorgung der nördlichen Bebauung an der Thomas-Mann-Straße sowie zur perspektivischen Versorgung weiterer zukünftiger östlichen Baufelder ist die Verlegung einer TWL von der Nedlitzer Str. bis vorerst Ende geplanter Bebauung an der östlichen B-Plangrenze erforderlich. Betriebsdruck etwa 4,3 – 4,5 bar.

Zur Löschwasserversorgung wird als Grundsatz aus dem öffentlichen Netz eine Entnahmemenge bis 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 h gewährleistet.

### **5.4 Abwasserbeseitigung / Niederschlagsentwässerung**

Zur Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers auf öffentlichen Flächen sind zum Teil straßenbegleitende Mulden-Rohrriolen-Elemente vorgesehen. Als zusätzlicher Rückhalteraum dienen Regenwasserrückhaltegräben, die im 14 m breiten Ver- und Entsorgungsband angelegt werden.

Bei dieser Mindestbreite kann von einer Einzäunung der grabenförmigen aber ca. 2 m tiefen Regenwasserrückhaltebecken wegen der flacheren Uferwände abgesehen werden. Wassermengen, welche aufgrund von Frost-Tau-Wechseln nicht aufgenommen werden können, fließen über einen Überlauf in den Schmutzwasserkanal. Regenereignisse gemäß den Niederschlagshöhen der Starkregenereignisse für Magdeburg (KOSTRA-Regenreihe) werden im vorgesehenen System zu 100% aufgenommen und zur Versickerung gebracht.

Zur Abwasserbeseitigung werden Schmutzwasserkanäle der Dimension DN 200 aus Steinzeugrohren verlegt. Die Schmutzwasserkanäle werden an die bestehende Schmutzwasserkanalisation der Stadt Magdeburg angeschlossen.

Privates Niederschlagswasser ist auf den eigenen Parzellen zu verbringen. Bei der Planung der Anlagen zur Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist der flurnahe Grundwasserspiegel zu beachten. Die Sohle der Versickerungsanlagen muss einen Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserspiegel von 1 m (in Ausnahmefällen 0,5 m) haben.

#### **5.4.1 Grundwasser / Grundwassermessstellen**

Das Grundwasser kann aufgrund eines Grundwasserschadens nicht zur Gartenbewässerung oder ähnlichem verwendet werden.

Im Rahmen der Anordnung einer Grundwasser-Sicherungsmaßnahme an der nördlichen Liegenschaftsgrenze wurden innerhalb des Kasernenkomplexes Sanierungsbrunnen, inklusive der dazugehörigen Versorgungsleitungen sowie diverser Grundwassermessstellen (GWMS) errichtet. Im vorliegenden Fall ist insbesondere der nördliche Bereich des Bebauungsplangebietes hiervon betroffen.

Diese Anlagen stellen Sicherungs- u. Überwachungseinrichtungen i.S. von § 4 Abs. 1 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) dar und sind als solche vor Zerstörung zu bewahren und funktionstüchtig zu erhalten.

### **5.5 Fernmeldeeinrichtungen**

#### **5.5.1 Deutsche Telekom**

**Begründung Satzung 1. Änderung B-Plan Nr.: 267-1B "Klusdamm / Thomas-Mann-Straße,  
Teilbereich B"**

Das neue Baugebiet soll an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Einbau der Telekommunikationskabel sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der TI NL Mitte-Ost, PTI 24 Magdeburg, in 39096 Magdeburg, Postfach 2100, Tel. 0391/585-8600, so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Dieser Zeitraum ist für die Bauvorbereitung (Materialbeschaffung, Vertragsgestaltung) zwingend erforderlich.

## **6. Umweltschutz**

Altlasten sind auf dem gesamten Kasernenkomplex bekannt und zum Großteil bereits in der Vergangenheit untersucht worden. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erschließungsmaßnahmen u.a. Erdarbeiten schädliche Bodenveränderungen und Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) angetroffen werden, die bis dato nicht bekannt sind.

Tritt ein derartiger Fall ein, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Umweltamt ist zu informieren und nach Maßgabe der unteren Bodenschutzbehörde ggf. Untersuchungen zur Festlegung notwendiger Maßnahmen zur Gefahrenabwehr durchzuführen.

In Geländebereichen, die zur Herrichtung von nicht versiegelten und gärtnerisch genutzten Flächen vorgesehen sind, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S.v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten.

In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist die durchwurzelbare Bodenschicht in der nachfolgend angegebenen Regelmächtigkeit herzustellen:

<b>Folgenutzung</b>	<b>Vegetationsart</b>	<b>Regelmächtigkeit (in cm)</b>
Haus- und Kleingärten, sonstige Gärten	Zierpflanzen, Nutzpflanzen	mindestens 50
Landschaftsbau	Rasen	mindestens 20
Landschaftsbau	Stauden und Gehölze	mindestens 40

- Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i.S. § 2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht werden.
- Dabei dürfen die Schadstoffgehalte die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten.
- Soweit keine Vorsorgewerte festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte Z0 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M20) vom 06.11.1997 einzuhalten.

## **Begründung Satzung 1. Änderung B-Plan Nr.: 267-1B "Klusdamm / Thomas-Mann-Straße, Teilbereich B"**

- Im Hinblick auf den Nährstoffgehalt der Materialien sowie die Art und Weise des Aufbringens sind § 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV zu beachten. Dabei ist die DIN 18919 (09.90) zu berücksichtigen.
- Die Ausführungsunterlagen zur durchwurzelbaren Bodenschicht sind der unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen kurzfristig und unaufgefordert zur Prüfung zu übergeben.

### **Begründung:**

#### **I.**

Bei dem Standort handelt es sich um einen Altstandort im Sinne § 2 Abs. 5 Nr. 2 Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17. März 1998. Der gesamte Geltungsbereich liegt in einem Teil der ehem. Kaserne Cracau, welche über Jahrzehnte von den russischen Streitkräften (WGT) militärisch genutzt wurde.

Im Rahmen von Gefährdungsabschätzungen wurden innerhalb des vorgesehenen Baugebietes des B-Planes 267-1B die bekannten Altlasten durch Sondierungen und Schürfe auf ihr Gefährdungspotential hin untersucht. Dabei wurden geringfügige Bodenbelastungen durch Schwermetalle festgestellt, welche z.T. die Prüfwerte der BBodSchV überschreiten. Die Belastungen sind an Auffüllungen gebunden, die für das Plangebiet in einer Mächtigkeit von etwa 0,5 und 1 Meter vorliegen und vorwiegend aus Betonresten, Betongrus, Schlacke und Ziegelbruch mit Beimengung von Holzresten bestehen. Das Plangebiet wurde bei den technischen Erkundungsarbeiten nur teilweise untersucht, es ist jedoch von ähnlichen Verhältnissen in den verbleibenden Bereichen auszugehen.

Der Gutachter führt als geeignete Maßnahme zur Gefahrenabwehr die Entfernung des belasteten Bodens alternativ eine Überdeckung mit geeignetem Bodenmaterial an.

#### **II.**

Die Auflagen ergehen auf Grund des § 2 Abs. 2 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 i.V. mit § 10 Abs. 1 Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17.03.1998. Danach kann die zuständige Behörde die notwendigen Maßnahmen zur Erfüllung der sich aus dem BBodSchG und der hierzu erlassenen Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ergebenden Pflichten treffen. Diese beinhalten u.a. die Überwachung bei Einwirkungen auf den Boden (hier eine Baumaßnahme) sowie die Vorgabe von Anforderungen bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht.

Zu 1: Die Auflage sichert die Mitwirkung des Antragstellers entsprechend § 3 BodSchAG zur Unterrichtung der unteren Bodenschutzbehörde, welche die Information zur Erfüllung der ihr obliegenden Aufgaben benötigt. Die Auflage ist erforderlich, da es trotz der durchgeführten technischen Untersuchungen nicht auszuschließen ist, dass bei den Erdarbeiten bis dato nicht bekannte, kontaminierte Bereiche freigelegt werden. Hier ist im Einzelfall zu prüfen, ob im Rahmen der angestrebten höherwertigen Nachnutzung Maßnahmen zur Beseitigung von Gefahren durchzuführen sind. Die Auflage soll demzufolge den ordnungsgemäßen Umgang mit derartigen Kontaminationen sichern.

**Begründung Satzung 1. Änderung B-Plan Nr.: 267-1B "Klusdamm / Thomas-Mann-Straße,  
Teilbereich B"**

Zu 2: Der vorhandene Untergrund im B-Plangebiet ist entsprechend den Ausführungen unter Punkt I nicht zur Anlage von Grünflächen geeignet. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung besteht der Oberboden aus Auffüllungen (Sande mit Anteilen von Bauschutt, Ziegel- und Betonbruch, Schlacke). Dementsprechend ist eine mindestens 0.5 m mächtige Auffüllung des Geländes durchzuführen. Dies stellt die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht i.S. § 2 Abs. 11 BBodSchV dar. Die erforderlichen Qualitätsanforderungen an das Bodenmaterial ergeben sich aus § 12 Abs. 1 BBodSchV. Die Schadstoffgehalte bestimmen sich entsprechend der vorgesehenen Folgenutzung aus § 12 Abs. 1 i.V. mit Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV. Die BBodSchV gibt derzeit nur wenige Prüfwerte vor, deshalb werden ergänzend die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M20 als anerkanntes technisches Regelwerk herangezogen. Die Gehalte dieser Zuordnungs-kategorie kennzeichnen den natürlichen Boden.

Die Untersuchungspflicht für den Bauherrn besteht nach § 7 BBodSchG i.V. mit § 12 Abs. 3 BBodSchV. Die Vorlage der Untersuchungsergebnisse dient der Überprüfung der Einhaltung gesetzlicher Regelungen durch die zuständige untere Bodenschutzbehörde.

## 7. Flächenübersicht - Kosten

Herstellungskosten, die den Haushalt der Landeshauptstadt Magdeburg belasten, entstehen nicht. Es werden nur die Kosten aufgeführt, die der Landeshauptstadt Magdeburg durch den Betrieb entstehen.

Alle Angaben resultieren aus Erfahrungswerten der jeweiligen Fachämter.

<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Wohngebiet</b>	<b>Herstellungskosten in EUR</b>	<b>Betriebskosten qm/a in EUR</b>	<b>Betriebskosten in EUR pro Jahr</b>
57.000	Wohngebiet, ohne öffentliche Flächen	0	0	0,00
900	öffentl. Fußwege	0	1,7	1.530,00
3.500	öffentl. Straßen	0	1,7	5.950,00
600	öffentl. Grünfläche (Spielplatz)	0	2,5	1.500,00
<b>Summe</b>				<b>Gesamtkosten</b>
<b>62.000</b>				<b>8.980,00</b>