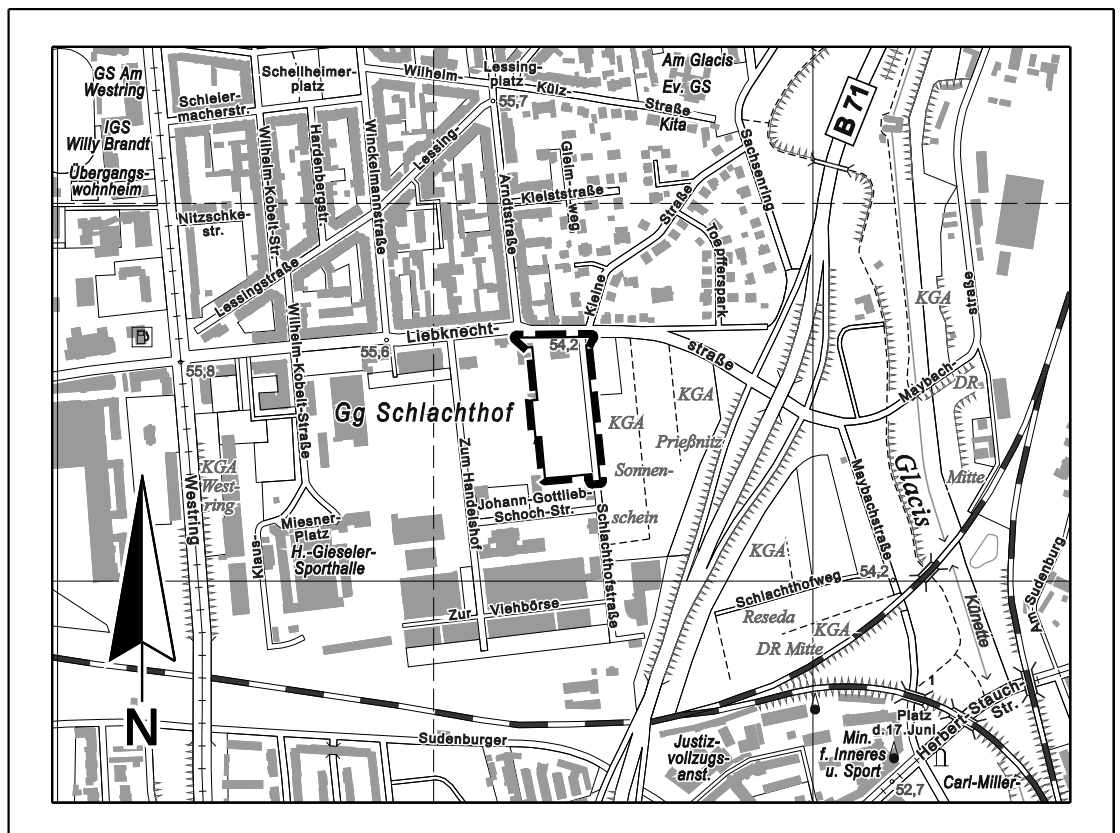


Begründung zur Satzung der 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.1

LIEBKNECHTSTRASSE 27

Stand: Oktober 2014



Planverfasser:

META architektur GmbH

Große Diesdorfer Straße 249

39 108 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 10/2014

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSGEGENSTAND.....	2
1.1.	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETS	2
2.	PLANUNGSZIEL UND PLANUNGSANLASS	2
3.	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	3
3.1.	RECHTSWIRKSAMER VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 223-1.1 3	
3.2.	VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN (§ 12 ABS. 2; §13A BAUGB)	3
4.	STÄDTEBAULICHE, ÖKOLOGISCHE UND TECHNISCHE AUSGANGSSITUATION 4	
4.1.	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG	4
4.2.	DENKMALBESTAND	4
4.3.	BAUGRUND.....	4
4.4.	ALTLASTEN-GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE	5
4.5.	FLORA UND FAUNA	5
4.6.	IMMISSIONSSCHUTZ	5
4.7.	TECHNISCHE VER-UND ENTSORGUNG	5
4.7.1.	ABWASSERENTSORGUNG	5
4.7.2.	NIEDERSCHLAGSWASSER	5
4.7.3.	WASSERVERSORGUNG/LÖSCHWASSER	6
4.7.4.	STROMVERSORGUNG	6
4.7.5.	ERDGAS	6
4.7.6.	FERNMELDETECHNISCHE VERSORGUNG	6
5.	STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT	6
6.	PLANINHALT	7
6.1.	NUTZUNGSFESTSETZUNGEN ZUM VORHABEN	7
6.1.1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
6.1.2.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	8
6.1.3.	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	8
6.1.4.	VERKEHRSFLÄCHEN	8
6.1.5.	RUHENDER VERKEHR	9
6.1.6.	RICHTLINIE ÜBER FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR	9
6.1.7.	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	11
6.1.8.	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN.....	11
6.1.9.	FLÄCHEN FÜR ABFALLENTSORGUNG.....	11
6.2.	VERKEHRSERSCHLIEßUNG	11
6.2.1.	TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG	11
6.3.	ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER.....	12
7.	AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS.....	12
7.1.	STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN (STADTBILD)	12
7.2.	AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND UMWELT	12
8.	REALISIERUNG, BODENORDNUNG	13
9.	FLÄCHENBILANZ	13

1. Planungsgegenstand

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, befindet sich auf dem ehemaligen Schlachthofgelände in Magdeburg Liebknechtstraße 27 / Ecke Schlachthofstraße.

Der Geltungsbereich wird umgrenzt:

- im Norden: durch die Südgrenze der Liebknechtstraße und deren Verlängerung bis zur Westgrenze der Schlachthofstraße
- im Osten: durch die östliche Bordanlage der Schlachthofstraße (Fahrbahn)
- im Süden: durch die Südgrenze des Flurstückes 10187 (Flur 114), die Ostgrenze des Flurstücks 10208 (Flur 144) auf einer Länge von 10 m und einer gedachten Linie, die sodann im rechten Winkel abknickt und bis zur Westgrenze der Schlachthofstraße verläuft
- im Westen: durch die Westgrenze und die Südgrenze (teilweise) des Flurstücken 2439/19 (Flur 144), sowie die Westgrenzen der Flurstücke 10186 und 10187 (Flur 144)

Der Vorhabenträger ist grundbuchrechtlicher Eigentümer der Grundstücke:

Gemeinde: Magdeburg, Stadt
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 144
Flurstück: 10187
Größe: 9.050 m²

Im Eigentum der Stadt Magdeburg, vertreten durch das Liegenschaftsamt, befindet sich die Grundstücksfläche:

Gemeinde: Magdeburg, Stadt
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 144
Flurstück: 2439/19
Größe: 760 m²

Im Eigentum in Form von Wohneigentum (WEG): Eheleute Jacob, Herr Kühne, Frau Stock

Gemeinde: Magdeburg, Stadt
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 144
Flurstück: 10186
Größe: 2.000 m²

2. Planungsziel und Planungsanlass

Um eine Nutzung als innerstädtisches Wohngebiet auf dem brachliegenden innerstädtischen Grundstück zu ermöglichen erfolgte die Aufstellung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.1 „Liebknechtstraße 27“ .in den Jahren 2010 - 2011. Mit der vorliegenden 1ten Änderung werden u.a. die Anzahl der Vollgeschosse von zwingend sieben Geschossen auf vier bis zu sieben Geschossen angepasst. Ferner werden statt einer Tiefgarage innere private Erschließungen, ebenerdige Stellplätze und Pflanzflächen festgesetzt.

Eine Realisierung von fünf sieben geschossigen Wohngebäuden ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht durchführbar. Trotz gültiger Baugenehmigung und einer breit ausgerichteten Vermarktungskampagne ist es dem Vorhabenträger nicht gelungen die wirtschaftlich notwendige Mindestanzahl an verkauften Wohneinheiten zu erreichen um mit der Realisierung des Vorhabens beginnen zu können. Mit der Anpassung der Geschossigkeit auf vier bis sieben Geschosse ist der Vorhabenträger wirtschaftlich in der Lage eins der geplanten Wohngebäude selbst zu realisieren um somit auch den notwendigen „Impuls“ für die Umsetzung der weiteren Wohngebäude zu schaffen.

Unter diesen Bedingungen ist auf der derzeit ungenutzten innerstädtischen Brachfläche ist eine hochwertige Wohnanlage mit ca. 35 gehobenen Eigentumswohnungen geplant.

Mit der der 1ten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Schlachthofgeländes sichergestellt.

Die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes im Plangebiet WA1 ist seit dem Frühjahr 2011 vollzogen. Die Nutzungsaufnahme der vier Wohnungseinheiten erfolgte ebenfalls im Frühjahr 2011.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1. rechtswirksamer Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 223-1.1

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 223-1.1 ist seit März 2011 rechtskräftig.

3.2. vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 Abs. 2; § 13a BauGB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 223-1.1 wurde gem. § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Die innerstädtische Brachfläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers Stadtfeld-Ost. Der Siedlungszusammenhang ist durch die nördliche Bebauung an der Liebknechtstraße sowie der vorhandenen Bebauung auf dem ehemaligen Schlachthofgelände gegeben. Durch das beschriebene Vorhaben wird die derzeit ungenutzte Fläche wieder einer sinnvollen Nutzung zugeführt. Das Vorhaben ist somit als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen. Die geplante Grundfläche von ca. 11.900 m² des Vorhabens liegt unterhalb der in § 13a Abs. 1. Nr. 1 BauGB angegebenen Flächenbegrenzung.

Bei der geplanten Wohnnutzung handelt es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung.

Für die 1te Änderung treffen diese Voraussetzungen gleichermaßen zu.

4. städtebauliche, ökologische und technische Ausgangssituation

4.1. stadträumliche Einbindung

Das Planungsgebiet befindet sich auf dem ehemaligen Schlachthofgelände der Stadt Magdeburg. Die Flächen östlich, westlich und südlich dieses Gebietes gehören zum Geltungsbereich des rechtverbindlichen B-Planes 223-1 „Schlachthof“.

Der nördliche Rand der Liebknechtstraße wird durch intakte vier bis fünfgeschossige historische Wohnblöcke gebildet. Sie schließen direkt an das Planungsgebiet an.

Östlich des Planungsgebietes ist der städtebauliche Charakter durch eine Kleingartensiedlung geprägt, welche im Bebauungsplan Nr. 223-1, als öffentliche Grünflächen festgesetzt ist. An der östlichen Ecke Liebknechtstraße/Schlachthofstraße ist eine Gewerbliche Nutzung festgesetzt. Diese Liegenschaft ist derzeit unbebaut und wird als Lagerfläche genutzt.

Südlich wird das Plangebiet durch eine im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbefläche begrenzt. Gegenwärtig wird dort das unter Denkmalschutz stehende zweigeschossige historische Gebäude "Beamtenwohnhaus" entsprechend genutzt.

Westlich des Planungsgebietes schließt eine derzeit ungenutzte Brachfläche an. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 223-1 setzt für diese Fläche, eine Gemeinschaftsfläche mit der Zweckbestimmung KITA, sowie eine weitere hoch verdichtete Wohnbebauung fest. An der Nord-Westgrenze/Liebknechtstraße des Planungsgebietes grenzt gegenwertig eine genutzte Gewerbefläche an.

4.2. Denkmalbestand

Im Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplans Nr. 223-1.1 befindet sich gemäß DenkSchuG LSA ein eingetragenes Gebäude. Durch die zeitgemäße Sanierung wurde dem Gebäude eine sinnvolle Nutzung als Mehrfamilienwohnhaus zugeführt.

4.3. Baugrund

Die Topographie des Geltungsbereiches lässt sich als ebenes Gelände mit tragfähigem Baugrund einstufen.

Im Auftrag des Vorhabenträgers wurde im April 2010 eine Baugrunduntersuchung¹ durchgeführt. Weitere Aufschlüsse mit Untersuchungsergebnissen sind dem Bericht über die Durchführung einer Baugrunduntersuchung zu entnehmen.

Im Auftrag des Umweltamtes wurden 1998 Untersuchungen² durch geführt, generell konnten in dem hier genannten Geltungsbereich keine Kontaminationen des Erdreiches festgestellt werden.

Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen ist der Auftrag einer durchwurzelbaren Bodenschicht notwendig und ausreichend. Lediglich bei der Ablage hochsensibler Freiraumnutzungen (Kinderspielplatz) ist eine gesonderte Abstimmung mit der zuständige Behörde erforderlich.

¹ Titel der Untersuchung: Bericht über die Durchführung einer Baugrunduntersuchung Berichts-Nr. 1-10-07-046;

Ersteller: Öko-control GmbH, Burgwall 13a 39218 Schönebeck

² Titel der Untersuchung: Grundwasseruntersuchungen im An- und Abstrom der Altlastenverdachtsfläche "Schlachthof" in Magdeburg-Stadtfeld, Statuts: Gefährdungsabschätzung, Stand: 14.12.1998

4.4. Altlasten-Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster der Stadt Magdeburg als archivierte Fläche registriert. Es wird darauf hingewiesen, dass das Schlachthofareal durch eine gravierende Grundwasserkontamination gekennzeichnet ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand geht von der Fläche jedoch keine Gefährdung der Schutzgüter des öffentlichen Rechtes aus. Das geplante Vorhaben befindet sich nicht im Grundwasserschwankungsbereich. Aufgrund der Kontamination des Grundwassers ist eine Grundwassernutzung durch Brunnen zur Bewässerung, Erdwärmebohrungen u.ä. derzeit nicht möglich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 223-1 nimmt Bezug auf eine bereits erstellte Untersuchung bzgl. des Altlastverdacht³. Auf diese Untersuchung wird verwiesen.

4.5. Flora und Fauna

Die derzeitige Sachlage hinsichtlich der Flora und Fauna lässt sich wie folgt feststellen:

- das Flurstück 10186 ist vorwiegend durch ausgedehnten Grasbewuchs geprägt
- der Großteil der Fläche des Flurstückes 10187 wurde nach dem Abriss der Reste des Kühlhauses mit Mutterboden aufgefüllt und verdichtet
- der vorherrschende Charakter ist der einer vegetationsfreien brachliegenden Fläche
- an vereinzelt, wenigen Stellen des Planungsgebietes ist lichtetes Gebüsch aus einheimischen Gehölzen anzufinden

Besonders geschützte Arten nach BNatSchG § 10 und §42 (1) Nr. 1. und 2 bzw. streng geschützte Arten nach BNatSchG § 10 Nr. 11 und § 42 (1) Nr. 3 und 4 sind im Gebiet nicht vorhanden.

Bisher wurden im definierten Geltungsbereich keine Pflanzen und Tiere festgestellt, die in der Roten Liste LSA verzeichnet oder nach der Bundesartenschutzverordnung geschützt sind.

Geschützte Biotop nach § 37 NatSchG LSA sowie Gebiete, die unter dem Schutz der FFH-Richtlinien stehen, sind nicht vorhanden oder betroffen vom geplanten Vorhaben.

4.6. Immissionsschutz

Zur Untersuchung der bestehenden Lärmvorbelastung auf die geplante Wohnbebauung wurde vom Ingenieurbüro ECO Akustik ein schalltechnisches Gutachten, Stand 19.03.2010 angefertigt. Der zu erwartenden Außenlärmpegel im Plangebiet wurde ermittelt und den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 zugeordnet. Die Empfehlungen des Gutachtens wurden entsprechend in der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

4.7. technische Ver- und Entsorgung

4.7.1. Abwasserentsorgung

Der Geltungsbereich des Vorhabens ist mit einem Mischwassersystem erschlossen. Der vorhandene Abwasserkanal DN 400 befindet sich in der Schlachthofstraße.

4.7.2. Niederschlagswasser

³ Titel der Untersuchung: siehe Fußnote 2, Seite 4

Es sind keine baulichen Ableitungssysteme auf dem Grundstück vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser versickert auf dem Grundstück. Ferner quert in Höhe der Grundstücksgrenze der Flurstücke 10186/10187 ein Regenwasserkanal (DN 500 Stz) die Liegenschaft. Dieser Regenwasserkanal ist mit einer privaten Anliegerstraße überbaut.

Die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes im Plangebiet WA1 ist seit dem Frühjahr 2011 vollzogen. Die Nutzungsaufnahme der vier Wohnungseinheiten erfolgte ebenfalls im Frühjahr 2011. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen und der gepflasterten Außenanlagen wird mit Zustimmung der SWM bzw. AGM in der historisch vorhandenen Regenentwässerungsanlage (Grundleitungen) verbracht. Zur Sicherstellung dieser Lösung wurde eine entsprechende Kanalbefahrung durchgeführt.

4.7.3. Wasserversorgung/Löschwasser

Das Baugebiet ist an die Wasserversorgung der Städtischen Werke Magdeburg angeschlossen. Eine gesicherte Trink- und Löschwasserversorgung ist somit gewährleistet. Weitere Aspekte werden in der anschließenden konkreten Projektierung mit den zuständigen Trägern abgestimmt.

4.7.4. Stromversorgung

Die Belieferung des Neubaugebietes mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der Stadtwerke Magdeburg möglich. Die vorhandenen Erdkabel (2x 1 kV , 2x 10kV) verlaufen im Gehwegbereich der Schlachthofstraße. Für die Neubauten wird der Anschluss mittels Erdkabel angestrebt.

4.7.5. Erdgas

Die Belieferung des Neubaugebietes mit Gas ist aus dem Netz der Stadtwerke Magdeburg möglich. Die vorhandenen Gasleitungen (ND DN 250 GG und HD DN 300St) sind in der Schlachthofstraße vorhanden. Nach Auskunft der SWM, Abteilung Hausanschluss, wurde die Niederdruckleitung 1997 grunderneuert.

4.7.6. fernmeldetechnische Versorgung

Die Fernmeldetechnische Versorgung liegt im Bereich Schlachthofstraße/Ecke Liebknechtstraße an. Für den Anschluss des Vorhabens ist eine Zeitnahe Abstimmung mit den entsprechenden Versorgern notwendig.

5. städtebauliches Planungskonzept

Ziel des vorliegenden Entwurfs der 1ten Änderung des Bebauungsplans, ist es die aufgegeben Fläche des ehemaligen Kühlhauses eine neue standortgerechte Nutzung für die Stadt Magdeburg zuzuweisen. Die geplante mehrgeschossige Wohnbebauung, bildet eine neue städtebauliche Raumkante aus und werten gleichzeitig die Schlachthofstraße in ihrer Funktion und Bedeutung zu einer Wohnsammelstraße auf. Durch das Vorhaben und der unmittelbaren Nähe zur belebten Stadtstruktur nördlich der Liebknechtstraße wird das ehemalige Schlachthofgelände für seine zukünftigen Bewohner und Investoren besonders reizvoll.

Südlich des Bestandsgebäudes ist ein Wohngebiet bestehend aus fünf vier- bis sieben-geschossigen Solitären, mit ca. 35 Eigentumswohnungen, geplant. Die Parkierung erfolgt auf einer Gemeinschaftsstellplatzanlage zwischen den Gebäuden (siehe Abb. 1, Seite 7), welche über die geplante private Anliegerstraße erschlossen wird. Die Zufahrt erfolgt über eine nördliche und südliche Anbindung an die Schlachthofstraße.

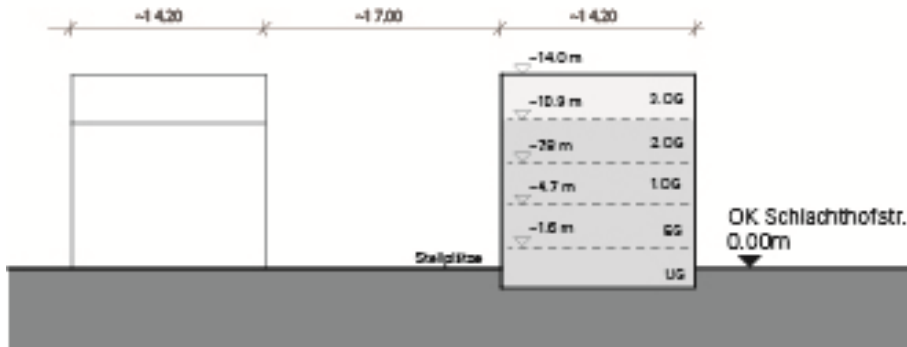


Abb.1 Gebäudequerschnitt, ohne Maßstab

Zur Schlachthofstraße wird eine offene Einfriedung ausgebildet. Hiermit wird eine gestaffelte Verbindung zwischen dem öffentlichen Straßenraum und dem zukünftigen Wohngebiet sichergestellt. Desgleichen setzt dieses bauliche Element den vorhandenen Charakter der denkmalgeschützten Einfriedung der Liebknechtstraße folgerichtig und zeitgemäß fort.

Auf dem Grundstück werden Bereiche zur Bepflanzungen festgesetzt und gärtnerische gestaltet. Diese Bereiche bieten den zukünftigen Bewohnern angenehme Aufenthaltsbereiche sowie eine beruhigende Atmosphäre. Somit wird die Wohnqualität gesteigert als auch ein angenehmes Mikroklima sichergestellt (siehe Pkt. 5.1.5).

6. Planinhalt

6.1. Nutzungsfestsetzungen zum Vorhaben

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Fläche im Norden des Plangebietes, angrenzend an die Liebknechtstraße ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO "WA1" vorgesehen, das Gebiet im Süden entlang der Schlachthofstraße ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO "WA2" festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig, da z.B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes bzw. wegen der störenden Emissionen auf das Wohnumfeld im Geltungsbereich stark negativ beeinflussen (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Die übrigen Nutzungen aus dem Katalog des § 4 (2) BauNVO werden nicht eingeschränkt. Die allgemeine Zweckbestimmung § 1 Abs. 6 Nr.2 BauNVO) bleibt somit gewahrt. Außerdem besteht dadurch die Möglichkeit die geplante Wohnanlage je nach Bewohnerstruktur und Bedarf durch kleinteilige Versorgungs- und / oder Dienstleistungseinrichtungen zu ergänzen.

Die Nutzung der Brachfläche als allgemeines Wohngebiet bietet zahlreiche Vorteile und Potentiale durch die innerstädtische Lage sowie durch die vorhandene technische Erschließung des Grundstückes. Der offene, unverbaute historische Charakter des Geländes und eine gehobene Wohnbebauung ergänzen sich bestmöglich. Durch die festgesetzte allgemeine Wohnnutzung werden die vorhandenen funktionalen Wohnstrukturen nördlich der

Liebknechtstraße folgerichtig fortgesetzt und vitale Austauschbeziehungen hergestellt. Ferner wird mit einer Wohnnutzung dem städtebaulichen Leitbild der "Inneren Nachverdichtung" der Stadt Magdeburg Rechnung getragen. Gleichwohl wird durch ein allgemeines Wohngebiet ein intakter heterogener Nutzungscharakter, auch in Verbindung mit den bereits vorhanden gewerblichen Nutzungen des ehemaligen Schlachthofgeländes, sichergestellt und somit auch eine langfristige stabile Entwicklung der ehemaligen Industriefläche gewährleistet.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Gebiet WA 1 werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Das Maß der festgesetzten baulichen Nutzung entspricht damit § 17 (1) BauNVO. Der vorhandene Baukörper wird durch Baulinien umschlossen. Diese Festsetzung entspricht der Denkmaleigenschaft der Baukörper.

Für das Gebiet WA 2 werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Das Maß der festgesetzten baulichen Nutzung entspricht damit § 17 (1) BauNVO.

Für das Gebiet WA 2 wird es abweichend von § 17 (1) BauNVO zu einer geringen Überschreitung der GRZ von 0,4 kommen. Grund hierfür ist der notwendige Flächenbedarf der projektierten Einstellplätze sowie die Schaffung von Zufahrten. Die Ermittlung der zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Stellplätze und Zufahrten bis zu 50 vom Hundert ,gemäß § 19 (4) BauNVO, überschritten werden

Die Anzahl der Vollgeschosse ist als Spanne von vier bis sieben Geschossen festgesetzt. Die Geschossflächenzahl gemäß von § 17 (1) BauNVO von 1.2 wird eingehalten. Die Spanne der Vollgeschosse wird sowohl aus der vorhandenen innerstädtischen Wohnquartierstruktur (5-6 geschossig), nördlich der Liebknechtsstraße als auch auf den vorhandenen historischen drei bis vier geschossigen Gebäuden des ehemaligen Schlachthofgeländes, abgeleitet. Somit wird der angestrebte städtebauliche Zusammenhang zwischen dem Vorhaben und der gegenwärtigen Bebauung sichergestellt. Gleichwohl orientiert sich das Maß der Nutzung an der festgesetzten Geschossigkeit der angrenzten prospektiven Bebauung des Bebauungsplans Nr. 223-1. Ferner bietet die Festsetzung einer Spanne dem Vorhabenträger die Möglichkeit die Anzahl der zu realisierenden Geschosse / Wohnungen während der Projektrealisierung entsprechend den Nachfragebedingungen am Wohnungsmarkt an zu passen.

Die Anordnung der Baukörper ist durch fünf Baufelder durch Baugrenzen festgesetzt welche dem gewünschten „lockeren“ städtebaulichen Charakter entsprechen. Ferner wird die stadtplanerische Grundidee - die Schaffung eines städtisch geprägten Wohnquartiers aufgegriffen.

6.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die vorgefundene Baustruktur des ehemaligen Schlachthofgeländes lässt sich als offen mit einzelnen Solitären feststellen. Um diesen vorhandenen Siedlungscharakter gerecht zu werden und folgerichtig fortzusetzen wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Grundidee des vorhandenen Bebauungsplans - die Schaffung eines städtisch geprägten Wohnquartiers – nimmt der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf und entwickelt diese zeitgemäß weiter.

6.1.4. Verkehrsflächen

Die geplante Zuwegung, zu den im Plan festgesetzten Stellplätzen, erfolgt über eine private Anliegerstraße und einer südlichen Ein- und Ausfahrt. Die Dimensionierung der Straße ist nach der anzunehmenden geringen PKW Frequentierung - durch die 47 Einstellplätze der Bewohner - ausgelegt. Auf dem von West nach Ost verlaufendem Teilabschnitt der Privatstraße ist ein Leitungsrecht für den vorhandenen Regenwasserkanal festgesetzt.

Die Straßenbreite beträgt derzeit 5m und kann ggf. durch einen Gehwegstreifen auf Straßenniveau baulich erweitert werden.

6.1.5. Ruhender Verkehr

Die Anzahl der geplanten Einstellplätze beträgt mind. 47 Stück. 40 dieser Stellplätze sind zwischen den beiden Baukörperreihen angeordnet, wobei die 6 m breite von Nord- nach Süd verlaufende Fahrgasse die Zuwegung bildet. (Abb. 2). Weitere 7 Stellplätze befinden sich nördlich von Solitär 2 bzw. der Anpflanzfläche Nr. 1.

Der weitere Stellplatzbedarf kann bei einer Realisierung von mehr als 35 Wohneinheiten durch zusätzliche Parkplätze an der nördlichen Zufahrtsstraße abgedeckt werden, da hier eine Erweiterungsfläche festgesetzt ist.

6.1.6. Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr

Die Anforderungen an die Flächen für die Feuerwehr (gemäß MBl. LSA Nr. 45/2008 vom 16.12.2008) werden vollständig eingehalten. Die genannte mittlere Fahrspur (3.50m bis 6.00m) dient als Rettungsgasse für alle Solitäre und ist als Umfahrt ausgeführt. Die Wohnungsgrundrisse (Zwei Wohnungen pro Geschoss mit Nord-West-Ausrichtung) erlauben eine Rettung der Solitäre 1,3, 5 nach Westen hin und die Solitäre 2 und 4 nach Osten hin.

Die notwendigen Aufstellflächen sind entlang der Außenwände vorgesehen. Der erforderliche Abstand zur Gebäude Außenwand „A“ beträgt ca. 6.75m. Bei der geplanten max. Brüstungshöhe von ca. 10.50 m entspricht dies den Anforderungen. Die geplante Breite der Aufstellfläche wird mit 6.00m übererfüllt. Eine zusätzliche Aufweitung von 2.50 m vor Solitär 2 und Solitär 4 bietet weiteren Raum zum bewegen. (Abb. 2)

Durch die Zufahrten im Norden und im Süden ist eine Umfahrung möglich und es kann auf Wendemöglichkeiten verzichtet werden. Die Kurvenradien (Nr. 4 – Fahrspuren) der Zufahrtsstraße werden entsprechend den Anforderungen ausgebildet.



Abb.2 Geplante Anordnung der Gemeinschaftsstellplatzanlage (Ausschnitt) ohne Maßstab

6.1.7. öffentliche Grünflächen

Eine Teilfläche des Flurstück 2439/19 wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Grund hierfür ist das die vorhandene Rasenfläche baulich nicht genutzt ist und auf Grund ihrer Eigenschaft (z.B. länglicher Zuschnitt, geringe Größe, Stichwort: Arrondierungsfläche) keine Nutzung erfahren kann.

6.1.8. Grünflächen (Pflanzflächen, privat)

Durch eine Bepflanzung mit standortgerechten und heimischen Gehölzen auf dem Grundstück sowie durch Pflanzung von Einzelbäumen wird die Neubebauung in das Ortsbild und die Lage am ehemaligen Schlachthofgelände eingebunden.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 1-5 sind jeweils mit zwei standortgerechten großkronigen Bäumen und 25 standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Innerhalb der einzelnen Flächen ist außerdem die Anlage eines Mietergartens und eines Fußweges zulässig. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 2 und Nr.4 sind Müllsammelplätze zulässig. Auf der Fläche Nr. 6 ist eine freiwachsende Hecke anzulegen.

Ferner wird durch einen landschaftsplanerisch attraktiv gestalteten Außenbereich den Bewohnern ein angenehmer Aufenthalts- und lebendiger Freiraum geboten. Gleichwohl können so technisch-bauphysikalische Vorteile von Grünflächen genutzt werden wie z.B. der kühlende Einfluss der Bepflanzung für den sommerlichen Wärmeschutz. Diese Grünflächen tragen durch ihre Wasserspeicherfähigkeit zum schonenden und ökologisch sinnvollen Wasserhaushalt bei. Durch eine zahlreiche Bepflanzung wird sich ein natürliches Mikroklima für das Baugebiet entwickeln, welches gleichzeitig eine Schadstofffilterung der Luft und eine Reduzierung von Feinstaub bewirkt.

Zusätzlich zu den für alle Bewohner nutzbaren Grünflächen werden im Bereich der Erdgeschosswohnungen jeweils auf der Nord- und Südseite ebenerdige private Freibereiche vorgesehen. Diese so genannten Mietergärten bieten den Bewohnern dieser Wohnungen eine besondere Aufenthaltsqualität und werten die oft als unattraktiv empfundene Erdgeschosslage auf. Die Gestaltung dieser Flächen ist in der festgesetzten Pflanzquote mit berücksichtigt.

6.1.9. Flächen für Abfallentsorgung

Es werden zwei Flächen für mindestens 4 Abfallbehälter (Restabfall, Bioabfall, Altpapier und Wertstoffe) vorgehalten, auf der die erforderlichen Abfallbehälter dauerhaft bzw. mindestens an den Entsorgungstagen durch den Anschlusspflichtigen aufgestellt werden können. Diese Flächen sind direkt von der öffentlichen Schlachthofstraße zugänglich und nicht weiter als 15m von dieser entfernt.

6.2. Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung des Vorhabens erfolgt über die Schlachthofstraße.

6.2.1. technische Ver- und Entsorgung

Das Vorhaben kann an das vorhandene Gas-, Wasser, Abwasser, und Stromnetz angeschlossen werden. Einzelne Belange der Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfasst und abgestimmt.

Im Besonderen ist der Anschluss des Vorhabens an die fernmeldetechnische Versorgung zu berücksichtigen, da die Fernmeldeleitungen nicht direkt an das Planungsgebiet angrenzen.

6.3. Entwässerung, Versickerung von Niederschlagswasser

In dem vorliegende Bericht zur Baugrunduntersuchung⁴, der Firma Öko-control GmbH, ist festgestellt worden, dass die Versickerung des Niederschlagswassers durch anstehende bindige Schichten(Oberboden) schlecht möglich ist[!]. Ferner besteht die Gefahr, dass beim Abteufen von Bohrungen in grundwasserführende Schichten kontaminiertes Grundwasser in nicht belastete Bereiche verschleppt wird. Von einer vollständigen Versickerung wird daher abgesehen.

Die Einleitung des auf dem Grundstück anfallenden Regenwassers ist nach Angaben der Städtischen Werke Magdeburg, möglich. Die Einleitung kann gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal DN 500 erfolgen. Der maximale Zufluss ist auf $Q_{max} 20 \text{ l/s}$ für jedwedes Regenereignis mittels Drosselung / Speicherung begrenzt. Eine Berechnung (rechnerische Anpassung) mit $r_{15(1)}$ ist ausgeschlossen.

Gleichwohl ist eine Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger, den Städtischen Werke Magdeburg und der unteren Wasserbehörde im September 2014 erfolgt. Um dem Ziel der SWM – die einzuleitende Regenwassermenge möglichst gering zu halten – Rechnung zu tragen wurde in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde geprüft für welche Baukörper und Außenanlagen eine Versickerung möglich ist. Im Ergebnis stimmen die untere Wasserbehörde und die SWM zu, dass das anfallende Regenwasser der Solitäre 4 und 5 grundsätzlich in den vorhandenen Regenwasserkanal gedrosselt ($Q_{max} 20 \text{ l/s}$) eingeleitet werden kann. Hintergrund sind die spezifischen Bodeneigenschaften auf dem Grundstück. Das anfallende Regenwasser der Solitäre 1, 2 und 3 ist auf dem Grundstück zu versickern.

7. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

7.1. städtebauliche Auswirkungen (Stadtbild)

Die ungenutzte und ungeplante Situation der innerstädtischen Brachfläche, stellt im gegenwärtigen Zustand, einen städtebaulichen Mangel dar.

Durch die geplante Bebauung wird der Fläche ein Maß an Nutzung zugeführt, die den gegebenen wirtschaftlichen und demographischen Gegebenheiten der Landeshauptstadt Magdeburg entsprechen. Mit dem geplanten Vorhaben wird der innerstädtischen und zentralen Lage des ehemaligen Schlachthofes sowohl wirtschaftlich als auch städtebaulich entsprochen. Durch die Realisierung dieses Vorhabens wird in dem Gebiet ein positiver Impuls für die weitere Entwicklung des ehemaligen Schlachthofgeländes als innerstädtisches Wohngebiet erwartet.

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans dient jedoch auch dem Ziel eine geordnete städtebauliche Entwicklung, innerhalb des Stadtteilzentrums Stadtfeld, sicherzustellen. Der Bebauungsplan folgt damit dem Leitbild der Innenentwicklung der Stadt Magdeburg. Er ermöglicht bzw. ordnet die Wiedernutzung der brachliegenden innerstädtischen Fläche, die bereits erschlossen ist. Die Planung entspricht somit einer nachhaltigen Stadtentwicklung Magdeburgs.

7.2. Auswirkungen auf Natur und Umwelt

⁴ Titel der Untersuchung: Bericht über die Durchführung einer Baugrunduntersuchung Berichts-Nr. 1-10-07-046; Ersteller: Öko-control GmbH, Burgwall 13a 39218 Schönebeck

Folgende Umweltauswirkungen ergeben sich bei der Realisierung des vorliegenden Planvorentwurfs:

- Teilweise Versiegelung, der vegetationslosen Schotterfläche im Bereich der Wohngebäude und der erforderlichen Zufahrt und Stellplätzen

Die verursachten Eingriffe in Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild sind geringfügig. Aufgrund der geplanten Gestaltung der privaten Grünflächen wird davon ausgegangen, dass hier eine Aufwertung des Baugebietes gegenüber dem derzeitigen Zustand erfolgt.

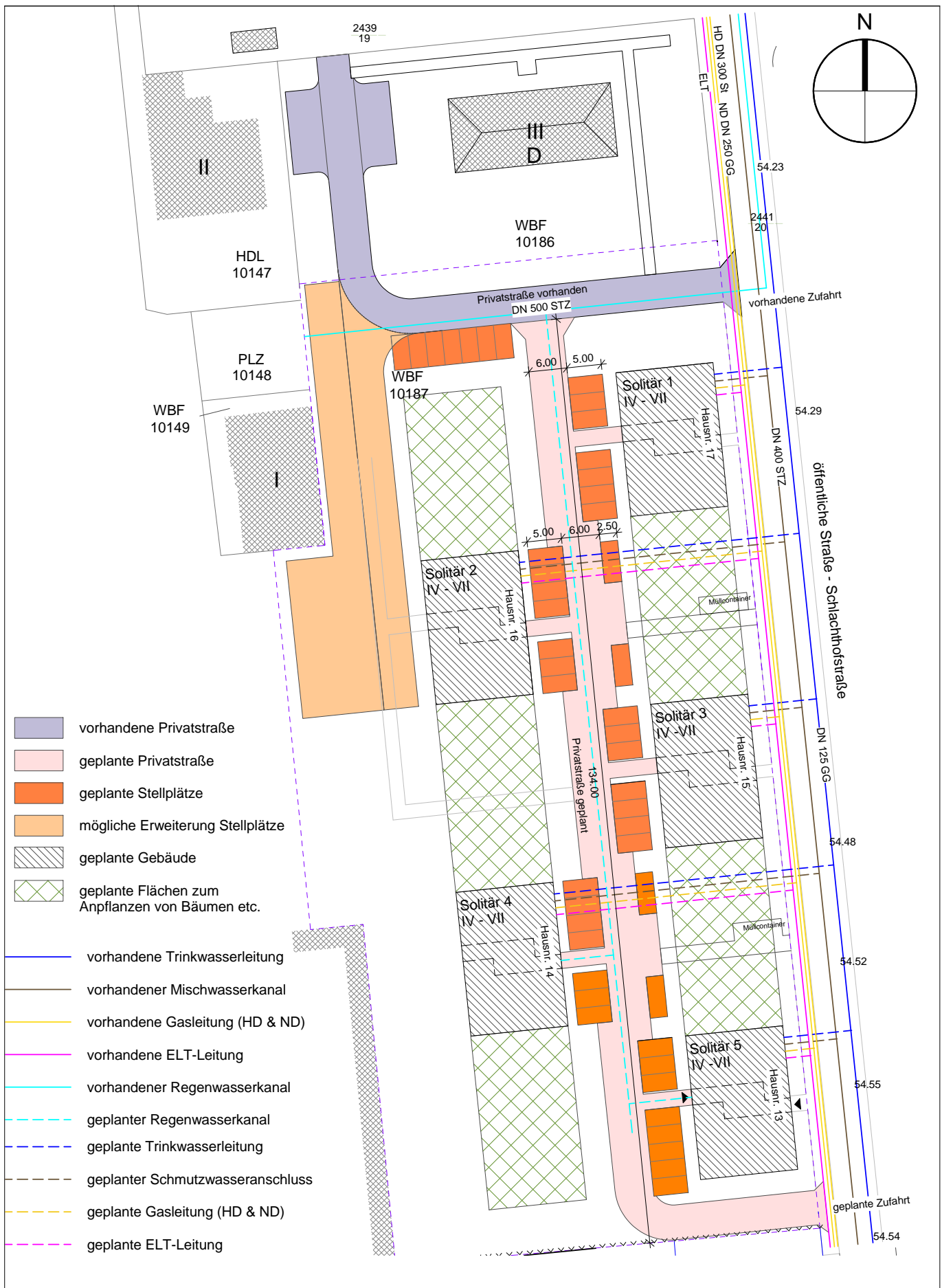
8. Realisierung, Bodenordnung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich durch die 1te Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die vorgesehenen baulichen Anlagen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Der Vorhabenträger ist wirtschaftlich in der Lage das Vorhaben zu realisieren. Da der Vorhabenträger Eigentümer der Grundstücke des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist, ausgenommen das unter Pkt. 1.1 genannte Flurstück der Stadt Magdeburg, bestehen keine eigentumsrechtlichen Hindernisse für die Realisierung des Projektes.

9. Flächenbilanz

Wohngebiet WA 1	2.000,0 m ²
Wohngebiet WA 2	8.640,0 m ²
Öffentliche Grünfläche	515,0 m ²
Straßenverkehrsfläche	245,0 m ²
Private Verkehrsfläche	(952,0m ²)
Private Stellplätze	(587,0m ²)
<u>Geltungsbereich B-Planvorentwurf</u>	<u>11.380,0m²</u>

Magdeburg, Oktober 2014
META architektur GmbH



Projekt 5 Solitäre am Schlachthof Schlachthofstraße 13-17, 39108 Magdeburg	Planbezeichnung Erschließungsplan	Planinhalt Lageplan		
Bauherr ImmoCap Fonds GmbH Hasselbachplatz 4 39104 Magdeburg	Architekt / Entwurfsverfasser META architektur GmbH Große Diesdorfer Straße 249 39108 Magdeburg	Projektstatus Genehmigung	Maßstab 1 : 750	Index
		Planschlüssel	Bearbeiter AM	Datum 02.10.2014