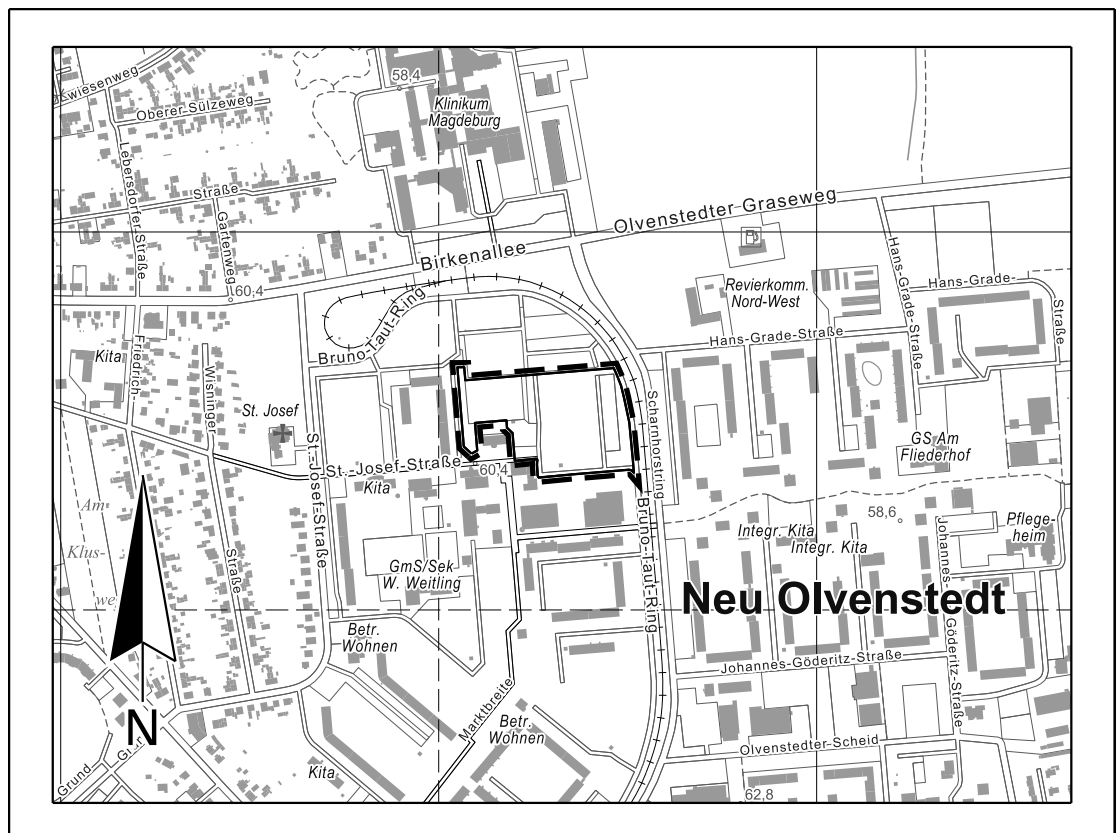


Begründung zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 229-3

NÖRDLICHER BRUNO-TAUT-RING

Stand: Juni 2018



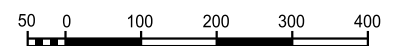
Planverfasser:

Ingenieurbüro

Lange & Jürries

Karl-Schurz-Straße 1

39 114 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 02/2018

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Ziel und Zweck der Planung	2
3. Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
4. Übergeordnete Planungen.....	3
5. Aufstellungsverfahren	3
6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand.....	3
6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung	4
6.3. Verkehr	4
6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur	5
6.5. Grünflächen / Vegetation.....	5
6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen.....	5
6.7. Boden, Baugrund, Altlasten	5
6.8. Immissionen / Hochwasser / Sonstiges (Baulasten / Wegrechte / Leitungen...)	6
6.9. Eigentumsverhältnisse.....	6
7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
7.1. Städtebauliches Konzept.....	6
7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....	7
7.5. Verkehrserschließung	7
7.6. Ver- und Entsorgung	8
7.7. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen	10
7.8. weitere Festsetzungen, z.B. Spielplätze.....	10
7.9. Schallschutz.....	10
7.10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	10
8. Umweltrechtliche Belange	11
9. Planverwirklichung.....	12
10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten	13
11. Flächenbilanz.....	13

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634),
- die Baunutzungsverordnung - Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Das ca. 2,4 ha große Gebiet umfasst eine ehemals mit Geschosswohnungen bebaute Fläche. Im Rahmen des Stadtumbau Ost erfolgte im Jahr 2006 der Abriss des Hirtenhofes und des Imkerhofes, zwei 6-geschossigen Gebäuden in Plattenbauweise.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt nunmehr die Erschließung und Entwicklung als Wohngebiet mit ca. 34 Parzellen für Einfamilien- und Reihenhäuser.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Areal als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Durch die Errichtung von individuellem Wohnungsbau an diesem Standort wird ein positiver Einfluss auf die zukünftige städtebauliche und soziale Struktur des Stadtteiles Neu Olvenstedt erwartet.

Das Vorhaben entspricht dem Stadtumbauvertrag der Stadt Magdeburg für den Stadtteil Neu Olvenstedt.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung der Schaffung von Baurecht für individuellen Wohnungsbau und einer Überprüfung der vorhandenen Verkehrsflächen im Plangebiet.

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§1 Abs. 5 BauGB).

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur sowie der verkehrlichen und medientechnischen Erschließung sind Voraussetzungen für eine Neubebauung vorhanden. Im Gegensatz zur ehemaligen Nutzung (Geschosswohnungsbau) ist eine Flächenausweisung für den mehrgeschossigen individuellen Wohnungsbau geplant; das entspricht der derzeitigen Nachfrage und trägt zur Auflockerung der städtebaulichen Strukturen bei.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Stadtumbaufläche dar und ist planungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Es besteht Baurecht. Um hier entsprechend den Vorstellungen des Vorhabenträgers Wohnbebauung errichten zu können, ergibt sich ein

Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

4. Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit kann der Bebauungsplan vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Landeshauptstadt Magdeburg ist in ihrer zentralörtlichen Funktion als "Oberzentrum" eingestuft (Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt) Punkt 3.2.1 0 Nr. 3 und REP (Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg) MD Z 5.2.14).

Entsprechend ihrer Funktion sind in Oberzentren bei bestehendem Bedarfsnachweis Flächen für Industrie und Gewerbe sowie für den Wohnungsbau städtebaulich zu sichern und zu entwickeln. Städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes haben bei der weiteren Siedlungsentwicklung Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

Durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Infrastruktur ist dem Trend der Abwanderung der Bevölkerung entgegenzuwirken. Insbesondere sind familienfreundliche Bedingungen zu entwickeln. Mit vorliegender Planung wird zu großen Teilen eine durch Abriss entstandene freie und infrastrukturell teilerschlossene Fläche wieder für Wohnbebauung beplant.

5. Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Planungsträger (Träger öffentlicher Belange) sowie der Bürgerinnen und Bürger. Die Landeshauptstadt Magdeburg übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss-Nr. 971-030(VI)16 am 18. August 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229-3 "Nördlicher Bruno-Taut-Ring" eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 02. September 2016 im Amtsblatt Nr. 19 bekannt gemacht.

Die Planaufstellung ist ein mehrstufiger Prozess nach Maßgabe des Baugesetzbuches und unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie verschiedener anderer Planungsträger und Behörden.

Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB, (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) sind für bauliche Nutzungen zur Entwicklung der Gemeinde die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung u.a. Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen.

Bei dem beantragten Vorhaben handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich.

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

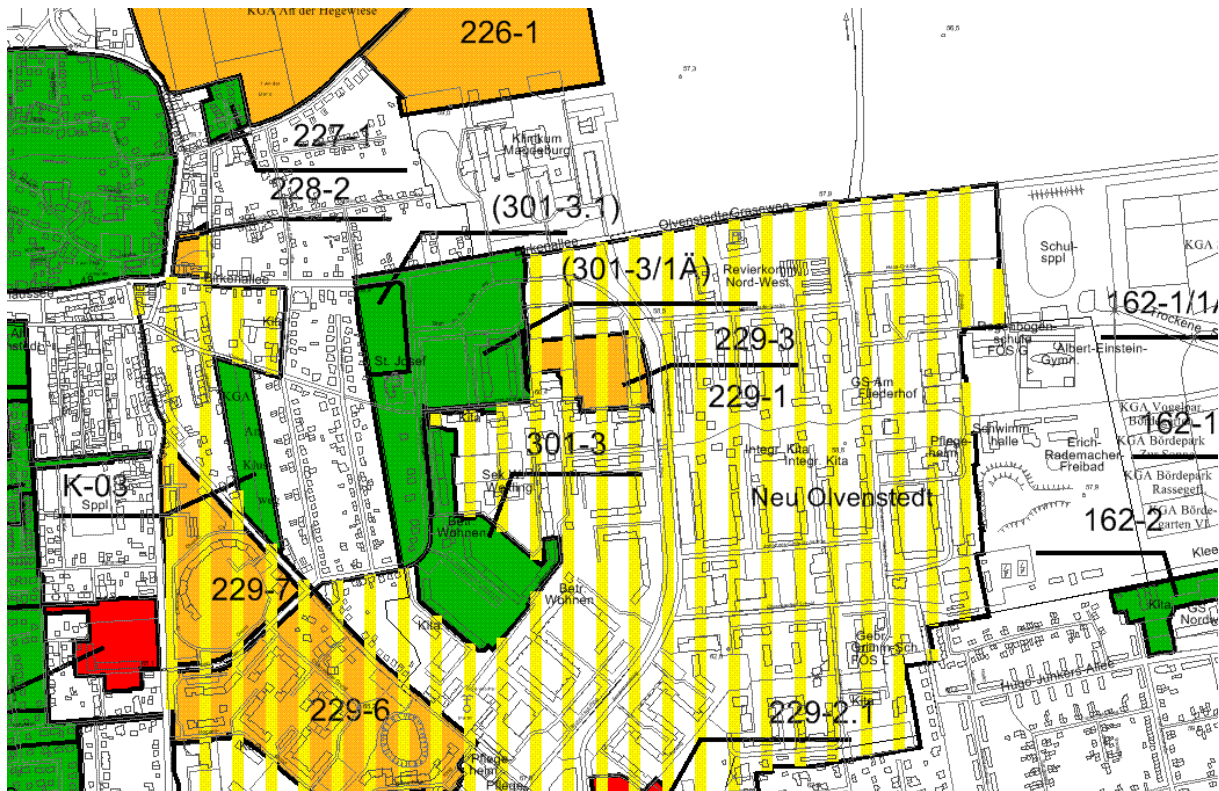
Das Bebauungsplangebiet liegt im Nordwesten der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Neu-Olvenstedt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229-3 "Nördlicher Bruno-Taut-Ring" liegt in der Flur 515 und wird umgrenzt:

- Im Norden: durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 20, 10173, 10175 und 10177 Südgrenze des Parkplatzes des Olvenstedter Krankenhauses

- im Osten: durch die westliche Flurstücksgrenze der städtischen Verkehrsfläche (Bruno-Taut-Ring) auf dem Flurstück 17
- im Süden: durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 40, 41/3, 41/4, 42 und 35 für ca. 30 m in westlicher Richtung, danach orthogonal in nördlicher Richtung bis zum Flurstück 10174 und dessen weiteren Verlauf folgend
- im Westen: durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 10174.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha.



Auszug aus Übersicht der Bebauungspläne der Landeshauptstadt Magdeburg

Das Plangebiet grenzt direkt an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 301-3 „St.-Josef-Straße“ an. Ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes wird derzeit bearbeitet und hat die teilweise Neustrukturierung von Brachflächen zum Inhalt.

6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Umwandlung einer Brachfläche in eine Wohnbaufläche vorgesehen. Nach Rückbau der mehrgeschossigen Wohnungsblöcke vor ca. 10 Jahren hat sich zwischen den erhalten gebliebenen, versiegelten Flächen Gras- und Staudenfluren mit Einzelgehölzern sukzessiv entwickelt. Derzeit ist die Fläche nicht bebaut.

Die Fläche befindet sich am Nordrand des Wohngebietes Neu Olvenstedt und ist von Wohnbebauung umgeben. Lediglich nördlich grenzt eine Parkfläche des Klinikums sowie verkehrliche Infrastruktur (ÖPNV – Straßenbahn, Bus / Olvenstedter Graseweg) an.

6.3. Verkehr

Das Plangebiet ist äußerlich erschlossen durch die anliegende öffentliche Straße Bruno-Taut-Ring, welche im Norden über die St. Josef-Straße auf die Birkenallee / Olvenstedter Graseweg und im Süden auf die Bundesstraße B 1 mündet.

Im Norden befindet sich die Wendeschleife der Straßenbahnlinien 1,3 und 4 sowie die Bushaltestelle der Linie 71.

6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur

In den umliegenden öffentlichen Straßen und dem Geltungsbereich sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Für die geplante Neubebauung muss eine Umverlegung in und teilweise Neuerschließung über die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche erfolgen.

Inwieweit ein weiterer Bedarf für mögliche Flächen für Versorgungsanlagen oder Neuverlegungen besteht, wurde z.T. und wird nach den zukünftigen Beteiligungen der Ver- und Entsorgungsunternehmen in die Planung eingearbeitet.

Es wird darauf verwiesen, dass bei der Bebauung die Belange und der Bestandsschutz evtl. ansässiger Handwerksbetriebe zu beachten sind, in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden dürfen und keine Behinderung der Wirtschaftswege erfolgt.

6.5. Grünflächen / Vegetation

Als Vornutzung bestand über ca. 25 Jahre eine Wohnbebauung in 5-geschossiger Plattenbauweise. Die Gebäude wurden vor ca. 10 Jahren abgerissen. Seitdem konnten sich zwischen den erhalten gebliebenen, versiegelten Flächen Gras- und Staudenfluren mit Einzelgehölzen sukzessiv entwickeln.

Die Vegetation besteht aus mesophilem Grünland sowie Trockenrasen, Robinienaufwuchs und in Randlagen teilweise Brombeeren. Die einplanierte Fläche wurde mit verschiedenen, größtenteils grobkörnigen, Materialien aufgefüllt. Teilweise sind noch betonierte Wegstrukturen erhalten.

6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen

Im Plangebiet bestehen keine Bau- und Kulturdenkmale.

6.7. Boden, Baugrund, Altlasten

Die geologischen Bedingungen werden durch pleistozäne Bodenbildungen geprägt. Lößböden des Weichsel-Glazials überdecken wechselnde Sand- und Geschiebemergelbildungen des Saaleglazials, die in Resten noch enthalten sein können. Der Oberbodenbereich wird anthropogen überprägt sein. Das Liegende bilden mitteloligozäne Grünsande oder Tone des Tertiär über Grauwacken und Tonschiefern des Culm.

Außerhalb der Altbebauungsbereiche stehen bindige Mischboden- und Sandauffüllungen bis in ca. 0,6m Tiefe an, die Bauschuttreste enthalten können. Innerhalb der Altbebauung wurden die Kellergruben überwiegend mit Kiessandmischböden verfüllt, die sich durch eine mitteldichte Lagerung auszeichnen. Lokal (BS 7) wurden bindige Mischbodenauffüllungen mit Bauschuttbeimengungen in diesen Arealen festgestellt.

Innerhalb der Altbebauung reichte die Verfüllung bis zum Grauwackenuntergrund in ca. 1,8m bis 1,9m Tiefe unter GOK. Bei BS 2 trat ab 2,2m Tiefe Grünsand als schwach schluffiger Feinsand in mitteldichter bis dichter Lagerung unterhalb der Auffüllungen auf. Der Gesteinsuntergrund zeigte bis zur Endteufe von 3,0m bis 4,0m Tiefe stark verwitterte Eigenschaften an. Es war ein Gesteinszersatz und lokal auch eine Entfestigung festzustellen. Außerhalb der Altbebauung treten unter den Auffüllungen Lößbodenschichten in Form feinsandiger Schluffe steifer bis weicher Konsistenz auf, die Schichttiefen von ca. 1,5m bis 2,0m erreichten. Darunter waren Grünsandbildungen in mitteldichter bis dichter Lagerung festzustellen. Der Beginn der Gesteinsoberfläche wurde in folgenden Tiefenlagen unter GOK festgestellt:

Die Bodenhöhen liegen bei ca. 60 m ü NHN.

Es bestehen keine Kenntnisse über Altlasten.

Das gesamte Plangebiet ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet eingestuft, 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten muss Kontakt aufgenommen werden mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr.

6.8. Immissionen / Hochwasser / Sonstiges

Aus heutiger Sicht gibt es keine Vorbelastungen.

Es wird auf den ca. 500 m entfernten Hubschrauberlandeplatz des Klinikums Magdeburg hingewiesen. Die festgelegten An- und Abflugrouten verlaufen zwar nicht über das geplante Gebiet, dennoch sind mit Geräuschimmissionen für zukünftige Anwohner durch an- und abfliegende Rettungshubschrauber zu rechnen.

6.9. Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen (Flurstück 36,37 und 39) im privaten Eigentum.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Erschließungsträger notwendig sein.

7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1. Städtebauliches Konzept

Geplant ist die Errichtung von individuellem Wohnungsbau in einem allgemeinen Wohngebiet. Damit soll der stetigen Nachfrage nach Eigenheimen im Stadtgebiet nachgekommen werden. Eine Bebauung sowohl mit ein- bis zweigeschossigen Eigenheimen als auch die dreigeschossige Reihenhausbauung ist auf den Flächen vorgesehen und trägt zur Auflockerung der für den Stadtteil typischen städtebaulichen Strukturen bei. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen neu angelegten Ringschluß mit privaten Stichstraßen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Lage der Gebäude durch Baulinien festgelegt, um den Straßenraum einheitlich zu fassen.

Am nördlichen Plangebietsrand wird durch die Anpflanzung einer Baumreihe eine optische Abgrenzung zum angrenzenden Parkplatz des städtischen Klinikums geben.

Des Weiteren wird eine bereits vorhandene Baumreihe durch weitere Baumanpflanzungen ergänzt.

Aufgrund eines hohen Leitungsbestandes im Plangebiet sind diverse Baufelder und Verkehrsflächen an die Gegebenheiten angepasst worden.

Im Süden des Plangebietes wird die überdimensionierte Verkehrsfläche in ihrem Querschnitt reduziert. Hierdurch kann eine Seitenbahn in einem gesonderten Verfahren entwidmet und anschließend dem angrenzenden Baufeld zugeschlagen werden.

7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den gesamten Planbereich wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, die unter § 4 Abs.2 Nr.2 BauNVO aufgeführten Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden ausgeschlossen (§ 1 Abs.5 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe) nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden ausgeschlossen (§1 Abs.5 BauNVO).

Der Geltungsbereich des B-Planes knüpft an die Prägung des Stadtgebietes (Wohnen) im Umfeld an, nimmt diese auf und wird deshalb als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für das gesamte Plangebiet werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß § 9 Abs.2 BauGB ausgeschlossen.

Der momentane Gebäudebestand im Stadtteil Neu Olvenstedt hat teils fünf und sechs Geschosse. Als langfristige Entwicklung des Stadtteils wird aber eine stetige Reduzierung der Gebäudehöhen durch Teilrückbau und Sanierung angestrebt. Insgesamt wurden im Plangebiet solche Festsetzungen getroffen, die den allgemein im Stadtteil und im Plangebiet selbst typischen Rahmen aufnehmen, so dass die zukünftig zulässige Bebauung sich sinnvoll in den Bestand einfügt und ergänzt. Eine harmonische Weiterentwicklung dieser Situation ist

mit der Planaufstellung erwünscht. Die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes ist partiell gestaffelt angelegt, in den Randbereichen werden im WA 2.1, WA 2.2 und WA 3.1 eine Mindesttraufhöhe festgeschrieben. Ansonsten sind ein- bis zweigeschossige Gebäude, im WA 3.1 sogar dreigeschossige Gebäude ausgewiesen.

Die Festsetzungen orientieren sich an den Grenzen entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO bzw. an der Geschossigkeit der näheren Umgebung:

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl 0,4
- II-III Anzahl der Vollgeschosse
- TH_{min} 5,00 min. Traufhöhe der baulichen Anlage
- TH_{max} 9,50 max. Firsthöhe der baulichen Anlage

Es sind Wohnhäuser und bauliche Nebenanlagen durch den Erschließungsträger auf der ausgewiesenen Wohnbaufläche geplant. Die Festlegungen zur Trauf- bzw. Firsthöhe sollen den Übergang zur Mehrgeschossigkeit der angrenzenden Nachbargebäude gestalten.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Lage und Größe der Baufenster orientieren sich an der verkehrlichen Erschließung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde standortbedingt mit Baugrenzen oder mit Baulinien festgesetzt. Baulinien und Baugrenzen sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewährleisten zu den angrenzenden Nutzungen (Straßenverkehrsflächen, Grünflächen, Bauflächen) einen genau definierten bzw. einen Mindestabstand.

Die Baulinien entlang der Erschließungsstraßen werden als gestalterische Maßnahme festgesetzt und geben dem Wohngebiet einen einheitlichen Rahmen.

Entsprechend § 22 Abs.2 BauNVO wird eine offene Bauweise, bzw. Hausgruppen festgesetzt.

Für die neu zu bebauenden Gebiete wurde mit der offenen Bauweise das städtebaulich gewünschte Gestaltungskonzept geregelt. Eine geschlossene Bebauung ist hier nicht beabsichtigt, sondern eine aufgelockerte bauliche Struktur, welche verschiedene Wohnformen und ein gut gestaltbares Wohnumfeld ermöglicht und an die äußeren vorhandenen Strukturen anbindet.

Durch die Berücksichtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungstrassen wurde abschnittsweise eine Einschränkung der Überbaumöglichkeiten notwendig. Im Bereich von Leitungen und ihren Schutzstreifen ist demnach keine Überbauung zulässig.

7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Garagen und Carports gemäß § 12 Abs.6 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Damit wird ein einheitliches Erscheinungsbild der städtebaulichen Gestalt erzielt. Bei der zu erwartenden Vielgestaltigkeit der Bebauung hinsichtlich Höhenentwicklung und Architektur ist die Baulinie das Einzige ordnende Element.

Im Westen des Plangebietes wird eine Stellplatzanlage im Bestand festgesetzt und dem gesamten Plangebiet zugeordnet. Eine weitere Fläche im Südwesten des Plangebietes wird als Garagenanlage neu ausgewiesen.

7.5. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Bruno-Taut-Ring.

Die innere Erschließungsstraße soll als öffentliche Mischverkehrsfläche als Ringschluss ausgebildet werden. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist eine private Stichstraße zur Erschließung des WA 1, Baufeld 3 vorgesehen.

Die fußläufige Durchwegung der zukünftigen Wohnsiedlung wird durch einen neu herzustellenden Fußweg im Westen des Plangebietes gewährleistet.

Im Westen des Plangebietes wird eine vorhandene private Erschließungsstraße mit dazwischenliegenden Stellplätzen als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Für den B-Plan betrifft dies lediglich die östliche Hälfte der Umfahrung. Die andere Hälfte der Umfahrung, der westliche Abschnitt, soll in einem weiteren B-Planverfahren (Nr. 301-3, 1. Änderung) ebenfalls zeitnah als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die komplette Verkehrsfläche ist im Bestand vorhanden und wird durch die Öffentlichkeit sowie die Ver- und Entsorgungsträger bereits genutzt. Eine Umgestaltung ist langfristig angedacht, kann aber nur realisiert werden, wenn die komplette Umfahrungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist. Mit Satzungsbeschluss des B-Planes werden die an der westlichen Geltungsbereichsgrenze gekennzeichneten Stellplätze den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen.

7.6. Ver- und Entsorgung

Von den am und im Plangebiet bereits vorhandenen Leitungen der einzelnen Versorgungsmedien ausgehend, kann über die geplante öffentliche Verkehrsfläche die Verlegung der zusätzlich erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgen. Im Rahmen des Planverfahrens wird ein mit den betroffenen Fachämtern und Behörden abgestimmtes Niederschlagsentwässerungskonzept erarbeitet, welches Bestandteil des städtebaulichen Vertrages werden wird.

Oberflächenwasser

Der Grundsatz der Regenwasserentsorgung der privaten Grundstücke über Versickerung bzw. Nutzung und Versickerung ist zu beachten (Entwässerungssatzung). Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen kann in den vorhandenen Regenwasserkanal (KR) im Planungsgebiet bei nachgewiesener Leistungsfähigkeit abgeleitet werden.

Bei der Anordnung von Regenwasserkanalanlagen ist zu beachten, dass im Extremfall eine Überlastung dieser Anlagen (KR, Straßeneinläufe) eintreten kann. Daher ist der Straßenraum so zu gestalten, dass dieser beidseitig von Borden eingefasst wird und die Grundstückszufahrten mit einer angemessenen Aufhöhung gegenüber der Straßenoberkante ausgebildet werden.

Trink- / Löschwasser

Das geplante Bebauungsgebiet ist derzeit wasserseitig nicht erschlossen. Folgender Leitungsbestand befindet sich im angrenzenden Bereich des Bebauungsgebietes:

VW OD 140 PE, im Straßenbereich der Zufahrtstraße ehemaliger Verbrauchermarkt Bruno-Taut-Ring

Eine Versorgung des Wohngebietes mit Trinkwasser ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand im Bruno-Taut-Ring möglich. Für das Bau- feld 12 ist eine gesonderte Lösung für die Erschließung anzustreben, da es sich um ein "gefangenes" Bau- feld handelt. Hier ist beispielsweise die geplante Stichstraße zu verlängern. Alternativ muss der zukünftige Bauherr sich mit den SWM rechtzeitig zur Abstimmung der Anschlussmöglichkeit seines Grundstückes in Verbindung setzen. Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über bereits im Versorgungsnetz vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnende Unterflurhydranten. Der Systembetriebsdruck im Bebauungsgebiet beträgt 4,3 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 103 m NHN 1992.

Fernwärme

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine versorgungswirksame Fernwärmetrasse zur Wärmeversorgung der in diesem Bereich befindlichen Gebäude. Die Fernwärmeleitungen (2 x DN 150) befinden sich in nicht begehbaren Kanalbauwerken. Im Falle der Realisierung des vorgestellten Planwerkes muss eine Umverlegung der Wärme-Trasse erfolgen, damit zukünftig keine privaten Grundstücke berührt werden und die Zugänglichkeit zur Trasse gewährleistet bleibt. Die Planung und Trassierung ist rechtzeitig mit den SWM abzustimmen. Darüber hinaus bietet die vorhandene Fernwärmetrasse freie Kapazitäten, um ggf. auch die neu geplanten Gebäude umweltfreundlich mit Fernwärme versorgen zu können.

Telekommunikation / MDCC

Für eine informationstechnische Anbindung des Gebietes liegt derzeit eine Anfrage vom Vorhabenträger vor. Des Weiteren befindet sich ein in Betrieb befindlicher Technikstandort in der alten Trafostation, welche in Koordinierung mit den SWM/Netze Magdeburg GmbH und der Erschließung kostenpflichtig versetzt werden muss.

Auf Grund dessen, muss für die Umverlegung des Altbestandes und für die Neuerschließung des o.g. Gebietes, ein neuer Technikstandort mit eingeplant werden. Des Weiteren muss die Trasse zwischen den Baufeldern 1 und 5 mit einer Grundbucheintragung dinglich gesichert werden. Zusätzlich muss der geplante öffentliche Weg zw. den Baufeldern 8, 9 und 12, auf 3 m verbreitert werden.

Strom

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen beiden Transformatorenstationen und Kabelanlagen (10-kV und 0,4-kV) müssen vollständig umversetzt bzw. umverlegt werden. Der Verursacher ist daran angemessen zu beteiligen. Die beiden Transformatorenstationen werden zu einem Standort zusammengefasst. Für den neuen Standort wurde im Planteil A eine Versorgungsfläche Elektrizität festgesetzt. Die innere Erschließung des Plangebietes mit 400/230 V-Kabeln erfolgt vollkommen neu aus der genannten Transformatorenstation. Eine Erschließung des Plangebietes von bestehenden Leitungsanlagen aus ist nicht möglich.

Das vorhandene Entwässerungssystem wird im Trennverfahren betrieben. Daraus resultiert die zwingende Vorgabe einer Erschließung des ausgewiesenen zukünftigen Baubereiches im Trennsystem.

Schmutzwasser

Als Vorflut für die Schmutzwasserableitung ist der vorhandene Schmutzwasserkanal in gleicher Örtlichkeit nutzbar.

Zu den Abwasserkanälen ist in Abhängigkeit der Nennweite eine Mindestschutzstreifenbreite einzuhalten. Es ist das Merkblatt "Schutzstreifen für abwassertechnische Anlagen" anzuwenden. Die Schutzstreifenbreite ist entsprechend zu markieren. Eine Überbauung dieser Anlagen ist nicht zulässig. Die Einhaltung der maximalen Gesamtschutzstreifenbreite gilt auch für vorhandene und geplante Baumstandorte. Das DWA Merkblatt M162 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" ist zu beachten.

Zu den mit einem GFL markierten Abwasseranlagen muss jederzeit die Zufahrt gewährleistet sein (Beachten: Befestigung nach RLW, Achslast 11t, Breite 3m). Ist ein Einzäunen dieser betroffenen Flächen geplant, müssen jeweils die Zufahrten zu den Anlagen mit einem Tor (mind. b=3,5m) mit Doppelschließsystem ausgestattet werden.

Eine Sicherung der vorhandenen Schachtabdeckungen in der Grünfläche mit einer zweireihigen Pflasterreihe in Beton (gem. Werknorm Schächte der SWM) ist dann notwendig.

Werden während der Erschließung Drainageleitungen vorgefunden, gilt: Sie befinden sich nicht in der Zuständigkeit der AGM. Es ist keine Anbindung von Drainageleitungen an geplante oder vorhandene öffentliche Kanalanlagen zulässig. Die weiteren konkreten Erschließungsplanungen sind mit der AGM I SWM, Bereich AE abzustimmen und zu koordinieren.

Gas

Für die Gasversorgung wird eine Erschließung des B-Plangebietes nicht erfolgen.

Abfall

Im Geltungsbereich des B-Planes sind Flächen als Müllsammelstandorte vorgesehen. Ein Standort hierfür ist im östlichen Bereich der östlichen Erschließungsstraße (gegenüber der privaten Stichstraße) festgesetzt. Ein weiterer Standort befindet sich im Norden des Plangebietes, in direkter Verlängerung der westlichen Erschließungsstraße.

Im Südwesten des Plangebietes direkt an der bestehenden Wendeanlage wird ein Containerstandort des SAB neu festgesetzt. Der bisherige Containerstandort befindet sich weiter östlich im Baufeld 2. Der B-Plan sieht die Reduzierung der nördlichen Seitenbahn und Umwandlung in Wohnbaufläche vor. In diesem Zuge ist auch der Containerstandort alternativ in direkter Nachbarschaft unterzubringen.

7.7. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen

Entsprechend Anlage (Gutachten naturschutzfachlicher Belange) sind 17 Hochstämme mit Stammumfang 12-14 cm in einem Pflanzabstand von jeweils 8 m bei der Baumreihe an der nördlichen B-Plangrenze sowie 5 Hochstämme mit Stammumfang 12-14 cm an der Baumreihe des ehemaligen Bolzplatzes in Anlehnung an den Bestand von 6 m untereinander zu pflanzen. Die Pflanzung muss spätestens mit Aufnahme der Nutzung bzw. Fertigstellung des Vorhabens abgeschlossen sein.

Die für die Ersatzpflanzungen erforderliche Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Bäume wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Boden-, Pflanz-, Saat- und Sicherungsarbeiten sowie Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege sind nach den entsprechenden Fachnormen vorzunehmen.

7.8. Spielplätze

In unmittelbarer Nähe befinden sich der Spielplatz St.-Josef-Straße/Schule sowie die Spielfläche Parkweg/Seilzirkus, im weiteren Umfeld der Spielplatz Florapark, Spielplatz/ Skaterbahn/ Ballspielfläche Olvenstedter Scheid, Spielplatz Zum Sauren Tal, Spielplatz Torweg, Spielplatz Sternbogen und Spielplatz Fliedergrund.

Der Begründung ist ein Übersichtsplan der nächstgelegenen Spielplätze im Stadtteil beigelegt. Aufgrund des Überangebots von Spielplätzen im Stadtteil Neu Olvenstedt ist die Errichtung eines Spielplatzes direkt im Plangebiet nicht erforderlich.

7.9. Schallschutz

Der Vorhabenträger hat eine Schallimmissionsprognose für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes fertigen lassen. Die Berechnungen zeigen, dass der vorhandene Straßen- und Schienenverkehr zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an der geplanten Wohnbebauung führt. Es sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Aus dem Gutachten ist ersichtlich, dass die Überschreitungen an der östlichen Grenze auftreten und hauptsächlich die Ostfassaden betreffen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände oder -wälle müssten, um die obersten Stockwerke zu erreichen, bis zu 8 m hoch sein. Auf Grund der innerstädtischen Situation sind diese nicht realisierbar. Als Alternative werden deshalb passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Passiver Lärmschutz beinhaltet den Einsatz baulicher Maßnahmen, wie Schallschutzfenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen. Weiterhin sind geeignete Grundrissgestaltungen in Anwendung zu bringen, sodass schutzbedürftige Räume, wie Schlaf- und Aufenthaltsräume, an den weniger belasteten Seiten und Küchen und Bäder an den stärker belasteten Seiten anzuordnen sind (siehe Schallimmissionsprognose vom 25.05.2016).

Es wird auf den ca. 500 m entfernten Hubschrauberlandeplatz des Klinikum Magdeburg hingewiesen. Die für den HS-SLP festgelegten An- und Abflugrouten verlaufen zwar nicht über das Gebiet, dennoch ist mit Geräuschimmissionen für zukünftige Anwohner durch an- und abfliegende Rettungshubschrauber zu rechnen.

7.10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Im Bebauungsplan / Planteil B werden Hinweise auf den bestehenden Kampfmittelverdacht, unerwartet freigelegte archäologische Funde und das Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen gegeben. Diese Hinweise gelten grundsätzlich für das gesamte Stadtgebiet. Das gesamte Plangebiet ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet eingestuft, 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten muss Kontakt aufgenommen werden mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr.

Sollten bei Erdarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel. 540-2719). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Der Hinweis Archäologische Bodenfunde verweist auf die Pflichten nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird im Planteil B unter Hinweise auf die gültige Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg verwiesen. § 5 Abs.2 der Entwässerungssatzung regelt, dass Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern ist. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentliche Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige 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 nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg konkretisiert mit dieser Regelung die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 79b Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA) zur Niederschlagswasserbeseitigung.

8. Umweltrechtliche Belange

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) Nr.2 BauGB aufgestellt wird. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen. Die Umweltbelange sind, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bearbeiten und in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Hierfür wurde ein Gutachten der naturschutzfachlichen Belange erarbeitet. Dieses ist Anlage zur Begründung.

8.1 Lebensraumbeschreibung

Als Vornutzung bestand über ca. 25 Jahre eine Wohnbebauung in 5-geschossiger Plattenbauweise. Die Gebäude wurden vor ca. 10 Jahren abgerissen. Seitdem konnte sich zwischen den erhalten gebliebenen, versiegelten Flächen Gras- und Staudenfluren mit Einzelgehölzen sukzessiv entwickeln.

Die Vegetation besteht aus mesophilem Grünland sowie Trockenrasen, Robinienaufwuchs und in Randlagen teilweise Brombeeren. Die einplanierte Fläche wurde mit verschiedenen, größtenteils grobkörnigen Materialien aufgefüllt. Teilweise sind noch betonierte Wegstrukturen erhalten.

8.2 Baumbestand

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Untersuchung wurde eine Baumkartierung durchgeführt. Für die Bäume im B-Plangebiet wurde geprüft, für welche entsprechend § 5 der Baumschutzsatzung eine Fällung vermieden werden kann. Im Ergebnis bleiben insgesamt 27 Laubbäume erhalten. Dabei handelt es sich um Spitzahorne in einer Baumreihe auf Scherrasen entlang der Straßenbahntrasse. Desweiteren bleiben die Laubbäume in der nördlichen Baumreihe am derzeitigen Bolzplatz sowie die Laubbäume zwischen den Stallflächen an der westlichen Grenze des B-Plangebietes erhalten. Die Hecke entlang der Einfriedung südlich der Baufelder 9 und 12 bleibt erhalten und wird als private Grünfläche festgesetzt bzw. in die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) integriert.

Diese Bäume sind während der Bauarbeiten durch Anwendung von entsprechender Schutzmaßnahmen gegen Schadeinwirkung zu schützen.

Insgesamt 27 Bäume sind im Rahmen der Baufeldfreimachung sowie der verkehrlichen Erschließung zu fällen. Gemäß der Berechnung „Magdeburger Modell“ nach Westhus sind 22 Neuanpflanzungen von Laubbäumen im Geltungsbereich des B-Planes erforderlich. Die genauen Standorte der Neuanpflanzung sind dem Planteil A zu entnehmen.

8.3 Bestandserfassung von Zauneidechsen und Heuschrecken

Heuschrecken:

Die Erfassung der Heuschrecken erfolgte durch Abschätzen der aufspringenden Tiere beim Durchschreiten der Vegetation und durch Kescherfänge. Aufgrund der im Untersuchungsraum nachgewiesenen Arten, die alle keiner Gefährdung gemäß Roter Liste Sachsen-Anhalt unterliegen, bestehen keine Bedenken, die bereits vorher bebaute Fläche auch wieder für Bebauungen zu nutzen. Es sind keine relevanten naturschutzrechtlichen Maßnahmen für Heuschrecken zu treffen.

Zauneidechsen:

Grundsätzlich bietet das Untersuchungsgebiet die für ein Vorkommen der Zauneidechse erforderlichen Strukturen: Nahrung, Deckung, Sonnenplätze, grabfähiges Substrat in unterschiedlicher Ausprägung. Besonders ein geeignetes Substrat zur Eiablage scheint aber an vielen Stellen zu fehlen.

Bei allen Kontrollgängen gelangen keine Sichtnachweise oder sonstigen Hinweise auf ein Vorkommen der Zauneidechse im Geltungsbereich.

Ein Vorkommen der Art kann somit ausgeschlossen werden. Ursache hierfür dürfte vor allem die fehlende Verbindung zu bestehenden Zauneidechsen-Populationen sein.

9. Planverwirklichung

Für die Entwicklung des Plangebietes ist die Neuanlage der verkehrlichen und versorgungstechnischen Erschließung durch den Grundstückseigentümer Schrader Haus GmbH erforderlich.

Im Süden des Plangebietes ist vorgesehen, Teile einer öffentlichen Verkehrsfläche dem zukünftigen Wohngebiet als Wohnbaufläche zuzuschlagen. Hierzu soll die nördlich Seitenbahn des Bruno-Taut-Rings (Flurstück 39, Flur 515) in einem separaten Verfahren entwidmet und anschließend entsiegelt werden. Es ist demnach von der Durchführung notwendiger Bodenordnungsmaßnahmen auszugehen.

10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Im Gegensatz zur bisherigen Nutzung (Geschosswohnungsbau) ist eine Flächenausweisung auch für den individuellen Wohnungsbau geplant. Dies entspricht der derzeitigen Nachfrage. Die durch die Planaufstellung zukünftig zulässige Bebauung geht nicht über das Maß der im Umfeld vorhandenen Bebauung hinaus und wird daher unter Beachtung der privaten und öffentlichen Belange für zurnutbar bewertet. Die zukünftige Fläche für Eigenheimbebauung und Geschosswohnungsbau, für welche ein Bedarf besteht und welche dem Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg zum Angebot vielfältiger Bauflächen dient, befindet sich innerhalb bebauter Stadtlage mit vorhandener Infrastruktur und dient so der Minderung weiteren Flächenverbrauchs der freien Landschaft.

Bei der Erschließungsplanung ist auf die Sicherung der Ver- und Entsorgung und der Erreichbarkeit der verbleibenden Nutzungen während der Bauphase zu achten.

Die Kosten für die Herstellung der Erschließung unter Berücksichtigung der Erhebung von Erschließungsbeiträgen durch die Landeshauptstadt Magdeburg fallen nicht an, da die Anlage durch den Erschließungsträger erschlossen wird.

Zusätzliche Folgekosten ergeben sich aus der gebietsinternen Erschließung.

Die jährlichen Folgekosten für die öffentlichen Verkehrsflächen werden überschläglich mit 1,50 €/m² (Betriebskosten) zuzüglich 1,50 €/m² (Kosten für Unterhaltungsmaßnahmen) angesetzt. Damit ergeben sich für die neu zu errichtenden öffentlichen Verkehrsflächen (1.400 m²) jährliche Folgekosten von ca. 4.200 €.

11. Flächenbilanz

	Fläche	Anteil in %
Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	24.603 m ²	100,00
Verkehrsfläche, öff.	3.104 m ²	12,62
Verkehrsfläche, privat	1.403 m ²	5,70
Wohnbaufläche	19.946 m ²	81,07
Grünfläche	150 m ²	0,61