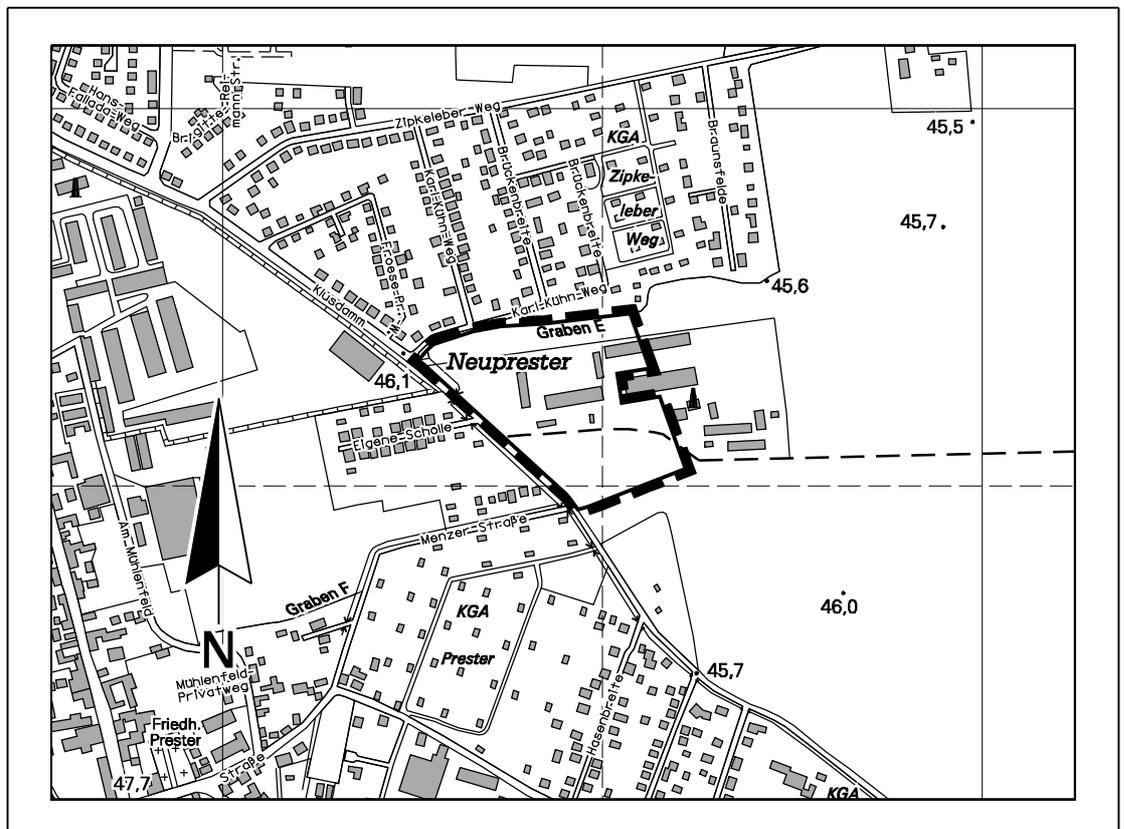


## Begründung zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 268-5

KLUSDAMM

Stand: November 2007



Planverfasser:

Ingenieurbüro

Dipl.Ing. D. Fiedler

Humboldtstr. 1

39 112 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 10/2007

<b>1. 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. Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
2.1. Zustand des Plangebietes	3
2.2. Verkehr	4
2.2.1 Individualverkehr	4
2.2.2 ÖPNV	4
<b>3. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen .....</b>	<b>4</b>
3.1 Grundkonzept	4
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Kinderspielplatz	6
<b>4. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>6</b>
<b>5. Naturschutzfachliche Belange .....</b>	<b>7</b>
5.1 Naturschutz	7
5.2 Gewässerschutz	7
5.3 Bodenschutz	7
<b>6. Flächenbilanzierung.....</b>	<b>8</b>
<b>7. Finanzierung und Durchführung.....</b>	<b>8</b>

**Anhang:**

- Umweltbericht
IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und  
Wasserwirtschaftsplanung GmbH
- Grünordnungsplan
IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und  
Wasserwirtschaftsplanung GmbH
- Verfügungsberechtigung
Bereitstellung von Ausgleichsflächen  
Bernhard Froese

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Für diesen Bebauungsplan gelten

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

### **1.2 Planungsanlass**

Der Bedarf an städtischen Eigenheimstandorten existiert im ostelbischen Raum nach wie vor. Ein großer Teil des Plangebietes (Flurstücke 2167, 2558 und 2555, Flur 0757) besteht aus inzwischen brachliegenden gewerblichen Flächen.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll das Plangebiet einer städtebaulich verträglichen Nutzung zugeführt werden.

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

- Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes in Magdeburg – Neuprester zur harmonischen Abrundung des Siedlungsgebietes zwischen Zipkeleber Weg und Klusdamm.
- Bildung einer eindeutigen Stadtkante sowie die Beseitigung städtebaulicher Missstände, bezogen auf die dortige Gewerbebrache des ehemaligen Obstbau Prester.
- Ermöglicht werden soll in erster Linie der Bau von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern sowie, aufgrund besonderer baulicher Umstände, eine geringe Anzahl von Mehrfamilienhäusern.

### **1.4 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet befindet sich im ostelbischen Stadtteil Neuprester. Die Entfernung zum Rathaus beträgt in Luftlinie ca. 3.500 Meter.

## 1.5 Abgrenzung und Fläche des Geltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird umgrenzt:

- im Norden:  
durch die südliche Böschungskante des Graben E, der die Siedlung an der Brückenbreite und Braunsfelde südlich begrenzt in der Flur 0757,
- im Osten:  
durch die östliche Grenze des Flurstücks 2555 und die Grenze des herauszulösenden Bereiches, welcher minimal 10 Meter Abstand zur vorhandenen Halle aufweist,
- im Süden:  
durch die nördliche Grenze des Flurstücks 4501 in der Flur 0757,
- im Westen:  
von der östlichen Straßenseite des Klusdammes

Das Planblatt zeigt den aktuellen Untersuchungsraum.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 7 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. 45,5 m über NN als eben zu betrachten.

Es liegt aus geologischer Sicht im Bereich des Elbstromtales. Die Grundwasserverhältnisse werden maßgeblich von der Wasserführung der Elbe beeinflusst. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt ca. 2m

Das Plangebiet ist teilweise mit Gewerbehallen bebaut. Ein Großteil der Hofflächen und Wege sind betoniert oder mit Schotter verdichtet.

## **2.2 Verkehr**

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

### **2.2.1 Individualverkehr**

Das Plangebiet wird von der Straße Klusdamm erschlossen. Der Klusdamm dient als zentrale Erschließungsstraße in Neuprester und wurde kürzlich neu ausgebaut.

Der Klusdamm hat einen Anschluss nach Südosten zur Menzer Straße Richtung Pechau und Schönebeck. Der zweite Anschluss im Nordwesten Am Pechauer Platz führt weiter in die Innenstadt bzw. nach Nordosten zur Bundesstraße 1.

### **2.2.2 ÖPNV**

Am Pechauer Platz befindet sich die Endhaltestellen der Straßenbahnlinie 4 und der Buslinie 56. Diese Haltepunkte liegen in ca. 700 Meter Entfernung zum Rand des Plangebietes.

## **3. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen**

### **3.1 Grundkonzept**

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Hauptziel der Planung besteht darin, für die zukünftigen Bewohner eine Wohnbebauung unter Berücksichtigung der ländlichen Lage des Plangebietes zu entwickeln, das seinen Bewohnern ein ganzheitliches Konzept zur Nutzung regenerativer Energien, sowie ein kommunikatives Wohnerlebnis mit gleichzeitiger hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität bietet.

Gleichzeitig soll eine Baukonzeption verwendet werden, wo in der Auswahl der Baumaterialien als auch in der Auswahl von Wasser- und regenerativen Energiesystemen die natürlichen Ressourcen berücksichtigt werden.

Insgesamt können ca. 66 Einfamilienhäuser und maximal 4 Mehrfamilienhäuser entstehen.

### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig soweit sie nach Anzahl Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes entsprechen und von ihnen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind., entsprechend § 4 Abs. 1 und 2 i. V. mit § 15 Abs. 1 BauNVO. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Vorgesehen ist eine Bebauung in offener Bauweise mit Einzelhäusern, Doppelhaushälften und im zentralen Bereich z.B. für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern.

Die Trauf- /Firsthöhe der Einzel- bzw. Doppelhausbebauung beträgt in den gekennzeichneten Bauflächen jeweils maximal 7,00/10,00 m.

Die Trauf- /Firsthöhe für die Mehrfamilienhäuser beträgt maximal 8,00/12,00 m.

Als Bezugspunkt für alle baulichen Anlagen wird der Höhenpunkt 46,00 m über NN festgelegt.

Die 4 geplanten Mehrfamilienhäuser sind so konzipiert, dass insgesamt 16 Wohneinheiten entstehen, die auch Bauherren ansprechen, die Interesse an einem eigenen Garten haben und trotzdem in grüner Umgebung wohnen möchten.

2 Wohnhäuser mit jeweils 3 Wohneinheiten = 6 WE

2 Wohnhäuser mit jeweils 5 Wohneinheiten = 10 WE

Die Grundrissgestaltung dieser Häuser nimmt die vorhandene Abmessung der Bodenplatte der ehemaligen Bebauung auf. Dazwischenliegende, nun nicht mehr überbaute Flächen werden abgebrochen und somit entsiegelt.

Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe schafft einen harmonischen Übergang zum benachbarten Hallengebäude, für das eine spätere Umnutzung geplant ist.

Entsprechend den Vorgaben der Hochwasserstudie und um den Charakter eines durchgrüntes Wohngebietes nahe der Elbauen zu entsprechen, wird die Mindestgrundstücksgröße für EFH auf 500 qm, und für DHH auf 350 qm bei einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 festgesetzt.

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zufahrt hierzu, als zweiter Stellplatznachweis, ist hiervon ausgenommen.

Garagen müssen einen Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 5 m einhalten, um die Anordnung eines Stellplatzes davor zu ermöglichen und dürfen nur eine Ausfahrt von maximal 3 m Breite aufweisen, um genügend Platz für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum frei zu halten.

### 3.3 Kinderspielplatz

Der ca. 430 qm große Spielplatz im Bebauungsplan soll in erster Linie für kleine Kinder und deren Eltern konstruiert werden, da für größere Kinder und Jugendliche der Spielplatz Pechauer Platz und der Spielplatz zwischen Klusdamm und Thomas-Mann Straße zugänglich ist.

## 4. Ver- und Entsorgung

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung ist über die Straße Klusdamm geregelt.

Die Müllbeseitigung wird über die öffentliche Müllabfuhr vorgenommen werden.

Um das öffentliche Kanalnetz zu entlasten, wird das Einleiten des anfallenden Niederschlagswassers im öffentlichen Bereich über eine straßenbegleitende Muldenentwässerung mit zwei Notüberläufen in den Graben E geregelt.

Die Einleitungsmenge in Graben E wird so gering wie möglich ausfallen, entsprechend dem Leitgedanken: Rückhalt vor Einleitung !

Bemerkenswert ist, dass sich auch während der starken Regenfälle im September 2007 im Graben E und auf der Fläche kein Wasser befand.

Zu den Vorsorgemaßnahmen zum Grundwasser- und Hochwasserschutz, bzw. zur Entlastung der Kanalisation gehört auch die Festsetzung einer Mindestgrundstückgröße von 500 qm bei freistehenden Einfamilienhäusern bzw. 350 qm bei Doppelhaushälften mit einem maximalen Anteil der versiegelbaren Grundstücksfläche von 40 %.

In den als Flächen für Rückhalt und Versickerung gekennzeichneten Bereichen werden Mulden angelegt, um das Niederschlagswasser zurückzuhalten und versickern zu lassen. Die Mulden sind mit Rasen zu bepflanzen und dementsprechend zu pflegen. Durch die notwendigen Grundstückszufahrten können die Rasenmulden auf einer Breite von 3 m unterbrochen und befestigt werden.

Die straßenbegleitende Muldenentwässerung einschließlich der Notüberläufe gehen in die Trägerschaft der Städtischen Werke Magdeburg über. Dies wird in einem noch abzuschließenden Vertrag geregelt.

Aus hydrogeologischen Gründen sind bei der Verlegung von Leitungen in einer Tiefe von mehr als 1,5 m unter der Bezugsebene = 46,00 m über NN Höhe die folgenden Ausführungsaufgaben einzuhalten:

Das Aushubmaterial unterhalb der humosen Oberbodenschicht ist getrennt auszuheben und zu lagern. Beim Wiederverfüllen ist das Bodenmaterial nach der ursprünglichen Lage schlüssig einzubringen und es ist eine schichtenweise Verdichtung der lehmig-tonigen Substrate vorzunehmen.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken wird grundsätzlich darauf verbracht. Bei der Gestaltung der Zufahrten und Zuwegungen ist darauf zu achten, dass durch die Ausbildung von Gefälle weg von der Straße und durch die Verwendung von geeignetem Material wie Rasenpflaster, Rasengittersteine usw. kein Regenwasser auf öffentliche Flächen geleitet wird.

Dies ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind, z.B. durch Rasenpflaster, Rasengittersteine oder durch wassergebundene Decken, nur so zu versiegeln, dass der Abflussbeiwert nicht größer ist als 0,7 ist.

Erforderliche Flächen für die Aufstellung der Straßenbeleuchtung werden aus den Grundstücksflächen ausgelöst und den öffentlichen Flächen zugeführt. Die Kabeltrassen werden im Straßenkörper verlegt.

## 5. Naturschutzfachliche Belange

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist als Vorbereitung eines Eingriffs gemäß § 8 NatSchG- LSA zu werten. Zur Ermittlung des Umfanges der durch diesen Eingriff notwendig werdenden Kompensationsmaßnahmen dient das "Sachsen-Anhalt Kompensationsmodell".

Aus der Gegenüberstellung der Flächenwertigkeit vor Realisierung des geplanten Eingriffs und der Wertigkeit nach Realisierung der Baumaßnahme werden der eventuelle Wertverlust und der damit notwendige Kompensationsumfang ermittelt.

Im Anhang werden im Umweltbericht die Maßnahmen zur Grünordnung aufgeführt.

Die einzelnen Maßnahmen dienen der Aufwertung der Funktionsfähigkeit des Natur- und Landschaftshaushaltes, ebenso fließen freiraumplanerische und gestalterische Aspekte ein.

### 5.1 Naturschutz

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Schutzobjekte und – gebiete des Naturschutzes.

### 5.2 Gewässerschutz

Im räumlichen Zusammenhang sind keine Schutzgebiete vorhanden. Für den Graben E als Gewässer 2. Ordnung ist nach §94 WG LSA ein Schonstreifen von 5 m einzuhalten.

### 5.3 Bodenschutz

Im räumlichen Zusammenhang sind keine Schutzgebiete vorhanden.

## 6. Flächenbilanzierung

Bezeichnung der Fläche	Fläche in m <sup>2</sup>
Bebauungsplangebiet insgesamt	52.900
Wohngebiet ohne öffentliche Flächen	42.687
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fläche mit Einzel/Doppelhausbebauung</li> </ul>	38.276
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fläche für offene Bauweise</li> </ul>	3.637
<ul style="list-style-type: none"> <li>• private Straßen</li> </ul>	774
Entwässerungsmulden, Träger SWM und Pumpstation	1550
Öffentliche Flächen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• öffentliche Straßen/Gehwege</li> </ul>	4.805
<ul style="list-style-type: none"> <li>• öffentlicher Spielplatz</li> </ul>	429
Ausgleichsmaßnahme	extern

## 7. Finanzierung und Durchführung

Zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und dem Investor wird bezüglich der Baulandentwicklung ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Die Finanzierung und Durchführung der städtebaulichen Planung und der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 268-5 „Neuprester Klusdamm“ einschließlich aller erforderlichen Ersatzpflanzungen werden darin geregelt.

Für die Landeshauptstadt Magdeburg entstehen keine Herstellungskosten.

Für die zu übernehmenden Flächen (4.805 qm öffentliche Verkehrsflächen ohne Entwässerungsmulden und 429 qm öffentlicher Spielplatz) ist zudem ein notarieller Grundstücksübertragungsvertrag abzuschließen.

Für die Ermittlung der Folgekosten auf öffentlichen Flächen gilt gemäß der Verfügung vom 1.10.2007 des Baubeigeordneten verbindlich folgende Berechnungsgrundlage:

Es sind 1,50 € / m<sup>2</sup> öffentliche Fläche pro Jahr anzusetzen.

Das sind im vorliegenden Fall 7.851 € pro Jahr (5234 m<sup>2</sup> x 1,50 €)

Als Basis für den städtebaulichen Vertrag ist diese Summe mit dem Faktor 5 zu multiplizieren.

Daraus resultieren 39.255 €.