



<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b> .....	<b>2</b>
<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
1.1. Rechtsgrundlagen	4
1.2. Planungsanlass	4
1.3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
1.4. Lage im Stadtgebiet	4
1.5. Abgrenzung und Fläche des Geltungsbereiches	5
1.6. Flächennutzungsplan	5
<b>2. Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
2.1. Zustand des Plangebietes	5
2.2. Verkehr	6
2.2.1 Individualverkehr	6
2.2.2 ÖPNV	6
<b>3. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
3.1 Grundkonzept	6
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.3 Kinderspielplatz	7
<b>4. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>8</b>
4.1 Abfallentsorgung	8
4.2 Regenentwässerung	8
4.3 Abwasserentsorgung	9
4.4 Wasserversorgung	9
4.5 Elektroversorgung	9
4.6 Gasversorgung	10
<b>5. Naturschutzfachliche Belange</b> .....	<b>10</b>
5.1 Naturschutz	10
5.2 Gewässerschutz	10
5.3 Bodenschutz	11
<b>6. Flächenbilanzierung</b> .....	<b>11</b>
<b>7. Finanzierung und Durchführung</b> .....	<b>12</b>

## **Folgende Gutachten, Berechnungen und Studien wurden geleistet:**

- Umweltbericht IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH
- Grünordnungsplan IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH
- Verfügungsberechtigung Bereitstellung von Ausgleichsflächen  
Friedrich Koch
- Berechnung Einleitung Regenwasser in Graben E  
IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH

Die wesentlichen Auszüge finden Sie als Anhang zur Begründung.

Die volle Version kann im

Stadtplanungsamt  
Herr Wiesmann  
An der Steinkuhle 6  
39128 Magdeburg

eingesehen werden.

## **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.
- Niederschrift der öffentlichen Stadtratssitzung vom 10.04.2008 einschließlich der Änderungsanträge DS0561/07/1 (Ausschuss UwE) und DS0561/07/2 (Ausschuss StBV)

### **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 757) 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 Gewerbebranche des ehemaligen Obstbau Prester.
- Ermöglicht werden soll der Bau von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern.

### **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 757,
- im Osten:  
durch die östliche Grenze des Flurstücks 2558 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 757,
- im Westen:  
von der östlichen Straßenseite des Klusdamms

Das Planblatt zeigt den aktuellen Untersuchungsraum.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 5,3 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 Südwesten zur Menzer Straße Richtung Pechau und Schönebeck. Der zweite Anschluss im Nordwesten in Richtung 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.

Für die zukünftigen Bewohner soll eine Wohnbebauung unter Berücksichtigung der ländlichen Lage des Plangebietes entwickelt werden.

Es können Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften entstehen.

Der Entwicklungsträger möchte den Bewohnern ein ganzheitliches Konzept zur Nutzung regenerativer Energien, sowie ein kommunikatives Wohnerlebnis mit gleichzeitiger hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität bieten.

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.

### 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 mit Einzelhäusern und Doppelhaushälften. Die Trauf-/Firsthöhe der Einzel- bzw. Doppelhausbebauung beträgt in den gekennzeichneten Bauflächen jeweils maximal 7,00/10,00 m. Als Bezugspunkt für alle baulichen Anlagen wird der Höhenpunkt 46,00 m über NN festgelegt.

Die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe entspricht der Umgebungsbebauung

Entsprechend den Vorgaben der Hochwasserstudie und um den Charakter eines durchgrünten ländlichen Wohngebietes 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 in der Zufahrt 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 im Wesentlichen 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 Ausführungsauflagen 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.

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

### 4.1. Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung wird über die öffentliche Müllabfuhr vorgenommen werden. Die Abfallbehälter von Grundstücken an den Privatstraßen sind am Leerungstag auf den dafür vorgesehenen Flächen an der öffentlichen Straße zur Entsorgung bereit zu stellen und nach Leerung unverzüglich zurück zu nehmen.

### 4.2. Regenentwässerung

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 der öffentlichen Flächen 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 städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt.

Mit Schreiben vom 25.04.2007 hat die untere Wasserbehörde mitgeteilt, dass die max. Niederschlagswassermenge in den Graben E 1171/s über zwei Einleitstellen betragen darf.

Die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen von ca. 6000m<sup>2</sup> werden über ein straßenbegleitendes Mulden- Rigolen- System entwässert. Vorrangig wird versickert, als Notüberlauf ist eine max. Abflussmenge von ca. 82 l/s vorgesehen.

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.

#### **4.3. Abwasserentsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser wird in den KS DN 400 im Klusdamm abgeleitet, ggf. kann der vorhandene Anschluss KS DN 200 der ehemaligen Gärtnerei genutzt werden. Das Schmutzwasser wird auf Grund der Höhenverhältnisse durch eine Druckrohrleitung einschließlich Pumpwerk in den Schmutzwasserkanal DN 400URIB in den Klusdamm eingeleitet.

Der Antrag zur notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis wurde am 23.01.2009 gestellt.

#### **4.4. Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser ist über die vorhandene Leitung VW OD 250 PE im Klusdamm möglich. Für die Versorgung der einzelnen Grundstücke wird eine innere Erschließung geplant. Die Versorgungsdruckhöhe für das Gebiet beträgt 90 Mhn, das entspricht einem Betriebsdruck von ca. 4,3 bis 4,4 bar.

Als Grundschutz zur Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Netz wird dabei eine Entnahmemenge von mind. 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet.

#### **4.5. Elektroversorgung**

Das vorhandene 10kV- Kabel auf dem Grundstück wird stillgelegt und bis zur Grundstücksgrenze zurückgebaut. Die vorhandene Trafostation wird ebenfalls außer Betrieb genommen und abgerissen.

Zur Versorgung des Wohngebiets ist eine neue Trafostation nördlich der nördlichen Einfahrt zu errichten. Der erforderliche Flächenbedarf von 5,50 m x 7,00 m kann dort realisiert werden. Die innere Erschließung erfolgt dann über eine Ringleitung und mehrere Kabelverteilerschränke (KVS).

#### 4.6. Gasversorgung

Durch das Plangebiet verläuft entlang des Klusdamms eine ND-Gasleitung, DN 300St aus dem Jahre 1971.

Im Bereich nördlich der nördlichen Einfahrt (entlang Graben E) befindet sich die Leitung im 5,00 m breiten Gewässerschonstreifen bzw. wird dieser so angepasst, dass der Abstand von 1,00 m bis zur Grundstücksgrenze eingehalten wird.

Südlich der nördlichen Einfahrt wird die Leitung nach Absprache mit der SWM auf Kosten des Investors umverlegt.

Das Energiekonzept umfasst die Nutzung von Strom, Oel und regenerativen Energien, z. B. Photovoltaik zur Solarstromerzeugung, Solarkollektoren zur Warmwassererzeugung und Aufstellung von Luft- Wasser- Wärmepumpen zur Beheizung.

Auf die Gasversorgung für das geplante Baugebiet wird verzichtet, da auf Grund des Energiekonzepts für die Bebauung nicht notwendig.

### 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.

Innerhalb von Gewässerschonstreifen sind nur Anpflanzungen mit einheimischen oder standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

Die zukünftige Unterhaltung des Graben E erfolgt über den zu schaffenden Gewässerschonstreifen. Eine Bepflanzung würde somit einer ungehinderten Unterhaltung im Wege stehen.

### 5.3 Bodenschutz

Im räumlichen Zusammenhang sind keine Schutzgebiete vorhanden.

## 6. Flächenbilanzierung

Bezeichnung der Fläche	Fläche in m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße insgesamt	52.900
Abzüglich herauszulösende Fläche um Halle	<u>- 2.500</u>
<b>= Bebauungsplangebiet</b>	<b><u>50.400</u></b>
<b>Wohngebiet ohne öffentliche Flächen</b>	<b>43.369</b>
• Fläche mit Einzel/Doppelhausbebauung	41.101
• private Straßen	640
• Gewässerschonstreifen	1.628
Entwässerungsmulden, Pumpstation und Trafostation, Träger SWM	1.550 90 <u>157</u> <b><u>1.797</u></b>
<b>Öffentliche Flächen</b>	<b>5.234</b>
• öffentliche Straßen/Gehwege	4.805
• öffentlicher Spielplatz	429
Ausgleichsmaßnahme	extern

## 7. Finanzierung und Durchführung

Zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und dem Investor wird bezüglich der Baulandentwicklung ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen.

Die Finanzierung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen 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 €.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde dazu durch die Straßenbaubehörde (Tiefbauamt) folgender Hinweise gegeben:

Sofern für die Folgejahre vom FB 02 die Einstellung der Mittel im Tiefbauamt für die Folgekosten in Höhe von 7.851 €/Jahr verweigert wird,...kann das Tiefbauamt die Herstellung neuer Straßen nicht mehr mittragen. Im Rahmen des derzeitigen Budgets des TB für die Folgejahre sind diese Mittel nicht mehr zu finanzieren, da bereits bei den vorhandenen Verkehrsanlagen die Mittel den Bedarf nicht decken und der Reparaturstau weiter ansteigen würde.

Eine abschließende Regelung wird in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB getroffen, der für die Dauer von 5 Jahren geschlossen wird.

Faktor „5“ heißt, dass die Folgekosten für die Instandsetzung von öffentlichen Flächen für 5 Jahre abgesichert sind.

Für nachfolgende Jahre ist der Hinweis des TBA zu beachten.