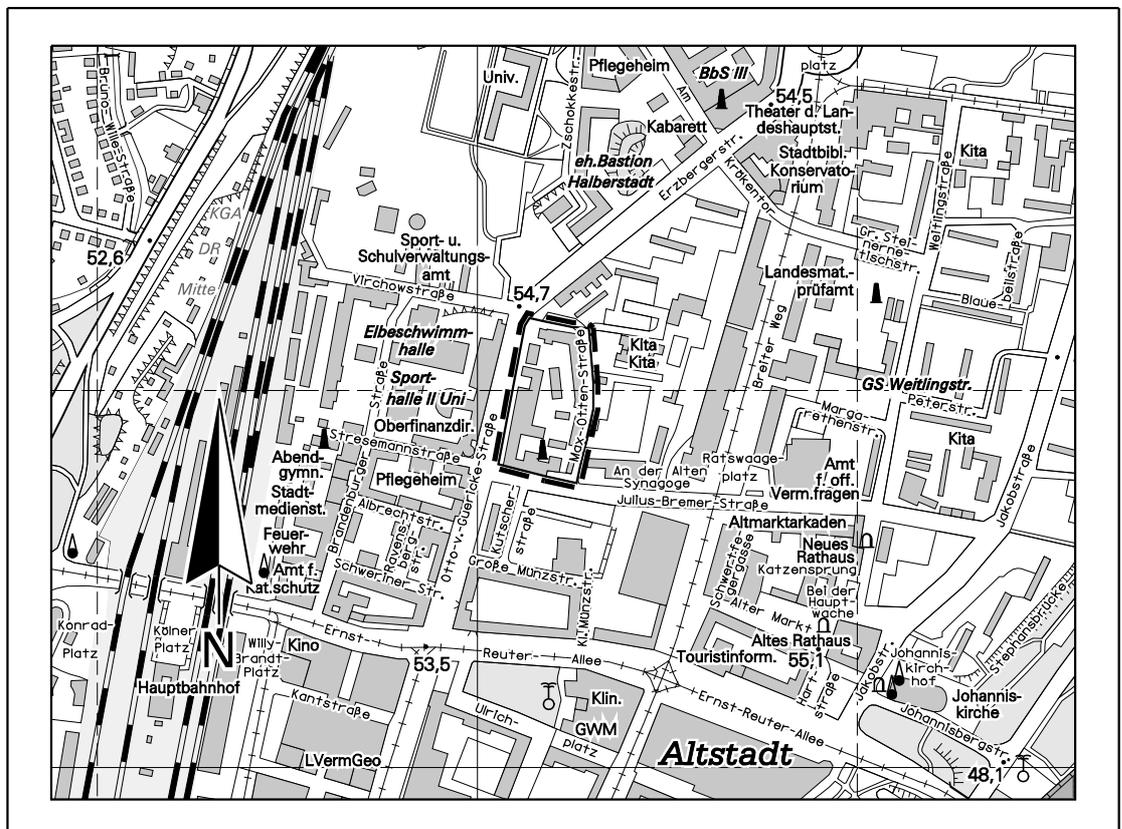


## Begründung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 230-2

### NACHNUTZUNG KRANKENHAUS ALTSTADT

Stand: Juni 2009



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 07/2008

<b>1. ALLGEMEINES</b>	<b>2</b>
<b>1.1 Rechtsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>1.2 Erfordernis der Planung/Ziel und Zweck</b>	<b>2</b>
<b>1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs</b>	<b>2</b>
<b>1.4 Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>1.5 Übergeordnete Planungen/Flächennutzungsplan</b>	<b>3</b>
<b>2. STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>2.1 Umgebende Stadtstruktur</b>	<b>3</b>
<b>2.2 Entwicklung des Plangebietes</b>	<b>4</b>
<b>2.3 Denkmalbestand</b>	<b>4</b>
<b>2.4 Eigentumsverhältnisse</b>	<b>4</b>
<b>2.5 Verkehr</b>	<b>5</b>
<b>2.6 Grünflächen/Vegetation</b>	<b>5</b>
<b>2.7 Bebauungsplangelände/Boden</b>	<b>6</b>
<b>3. STÄDTEBAULICHE ZIELE UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>7</b>
<b>3.1 Städtebaulicher Entwurf/Grundkonzept</b>	<b>7</b>
<b>3.2 Art der baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>
<b>3.3 Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>8</b>
<b>3.4 Baulinien, Baugrenzen</b>	<b>8</b>
<b>3.5 Grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>8</b>
<b>3.6 Verkehrserschließung</b>	<b>9</b>
<b>4. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>9</b>
<b>5. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>12</b>
<b>5.1 Auswirkungen auf Umweltbelange/Umweltverträglichkeit</b>	<b>12</b>
<b>5.2 Auswirkungen auf private Belange</b>	<b>12</b>
<b>6. FLÄCHENBILANZIERUNG</b>	<b>13</b>

Anlage 1: Karte des Denkmalbestandes

Anlage 2: Baumbestandsplan und Liste des Baumbestandes

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der zuletzt geänderten verbindlichen Fassung vom 22.04.1993.
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990.

### **1.2 Erfordernis der Planung/Ziel und Zweck**

Am 13.03.2008 wurde durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 230-2 „Nachnutzung Krankenhaus Altstadt“ gefasst. Die Bekanntmachung zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte mit dem Amtsblatt Nr. 14 vom 17.04.2008.

Nach der Verlagerung der früheren Nutzung an den zentralen Standort des Städtischen Klinikums wird mit dem Bebauungsplan die Entwicklung eines Mischgebietes entsprechend § 6 BauNVO angestrebt.

### **1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Altstadt. Es wird umgrenzt

- im Norden durch die Südseite der Stichstraße nördlich des ehemaligen Krankenhauses Altstadt,
- im Osten durch die Ostseite der Max-Otten-Straße,
- im Süden durch die Nordseite der Julius-Bremer-Straße,
- im Westen durch die Ostseite der Otto-von-Guericke-Straße.

Nördlich bzw. östlich des Plangebietes überwiegt Wohnnutzung in gründerzeitlicher Bebauung (Ostseite der Erzbergerstraße) und in einer Zeilen- bzw. Hochhausbebauung aus den 60-er Jahren des 20. Jahrhunderts. Ebenfalls östlich befinden sich ein Kindergarten, ein öffentlicher Kinderspielplatz sowie Parkplätze.

Südlich des Geltungsbereiches (Südseite Julius-Bremer-Straße) befindet sich ein Bürogebäude.

Auf der Westseite der Otto-von-Guericke-Straße wurde in den 90-er Jahren ein Gebäudekomplex für die Oberfinanzdirektion errichtet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist 2,08 ha groß.

## **1.4 Verfahren**

Das Planverfahren wurde als beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Das Plangebiet liegt in einem bisher nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiet. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte am 22. April 2008 und der Bebauungsplan wurde vom 16.01.2009 bis zum 16.02.2009 öffentlich ausgelegt.

## **1.5 Übergeordnete Planungen/Flächennutzungsplan**

Entsprechend der bisherigen Nutzung ist das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg als Fläche für den Gemeinbedarf (gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) innerhalb einer gemischten Baufläche dargestellt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg wird durch das Planungsziel Mischgebiet nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

Belange der Raumordnung und Landesplanung, die darüber hinaus eine Anpassung erfordern würden, sind nicht erkennbar.

## **2. Städtebauliche Rahmenbedingungen**

### **2.1 Umgebende Stadtstruktur**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Magdeburger Innenstadt unweit des Fußgängerbereiches Breiter Weg Nordabschnitt (Westseite), an dem sich 9-geschossige, sanierte Wohngebäude mit 2-geschossigen Gewerbeanbauten befinden. Im Umkreis von 500 m befinden sich außerdem kerngebietstypische Nutzungen wie großflächiger Einzelhandel, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur.

Die westlich des Plangebietes verlaufende Otto-von-Guericke-Straße hat die Funktion einer Hauptnetzstraße.

## **2.2 Entwicklung des Plangebietes**

Das ehemalige Altstädtische Krankenhaus ist aus einer 1817 von der Stadtverwaltung in ehemaligen Gehöftsgebäuden gegründeten Krankenanstalt für hilfsbedürftige Mitbürger hervorgegangen.

Erste Neubauten erfolgten 1827/28 mit Gründung einer chirurgischen Lehranstalt.

Die Anlage gilt als sozial- und kommunalgeschichtliches Zeugnis einer bereits im 19. Jahrhundert von der Stadtverwaltung unter Oberbürgermeister Francke massiv geförderten Armen- und Krankenpflege.

Entsprechend der Krankenhausentwicklung erfolgten ständige Um- und Ausbauten. Zwischen den Klinik- und Institutsgebäuden wurden unterirdische Verbindungsgänge errichtet (sog. Pavillon-System).

Während der Luftangriffe im 2. Weltkrieg wurde das Krankenhaus besonders stark zerstört. Der Operationsbetrieb im Luftschutzbunker war weiter möglich. Nach Ende des Krieges erfolgte der schrittweise Wiederaufbau unter schwierigsten Bedingungen.

1958 erhielt das Krankenhaus den Status eines Bezirkskrankenhauses.

1993 erfolgte die Übertragung des ehemaligen Bezirkskrankenhauses Altstadt aus der Trägerschaft des Landes Sachsen-Anhalt auf die Stadt Magdeburg.

Im November 2000 beschloss der Stadtrat die Schließung des Krankenhausstandortes Altstadt.

Nach der Konzentration des Städtische Klinikums am Standort Olvenstedt wurde das Grundstück des ehemaligen Krankenhauses Altstadt durch die Landeshauptstadt Magdeburg öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben.

## **2.3 Denkmalbestand**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereich des archäologischen Flächendenkmals Magdeburger Altstadt einschließlich der historischen Festungsanlagen (§ 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkmSchG LSA).

Die Gebäude A, B, C, D, G und die nördliche Einfriedungsmauer (Ziegelsteinmauer) sind Kulturdenkmale im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA (siehe Anlage 1).

Gebäude A und B: erbaut 1866-68 und 1840/41 (umgebaut 1868/69)

Gebäude C: erbaut 1890, monumentaler Putzbau, dreieinhalbgeschossig mit Mezzanin und Neorenaissancegliederung der Nordfassade

Gebäude D: erbaut 1877-79, sog. Doppel-Pavillonbau zwei-/dreigeschossig in rot-gelber Ziegelarchitektur

Gebäude G: 1911, dreigeschossiger Putzbau mit neoklassizistischem Putzdekor

Auf die Erhaltungspflicht gem. § 9 DenkmSchG LSA und die Genehmigungspflicht gem. § 14 DenkmSchG LSA wird hingewiesen.

## **2.4 Eigentumsverhältnisse**

Durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg wurde am 03.07.2008 der Verkauf des Grundstückes des ehemaligen Krankenhauses Altstadt an einen privaten Investor beschlossen.

## **2.5 Verkehr**

### **KfZ-Verkehr**

Das Bebauungsplangebiet ist über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen Otto-von-Guericke-Straße, Julius-Bremer-Straße und Max-Otten-Straße erreichbar.

Die Otto-von-Guericke-Straße stellt die Nord-Süd-Verbindung zwischen Universitätsplatz und Hasselbachplatz dar. Sie ist eine Hauptverkehrsstraße mit hoher KfZ-Frequenz. Zwischen Otto-von-Guericke-Straße und Jakobstraße hat die Julius-Bremer-Straße eine wichtige Verbindungsfunktion.

Die Max-Otten-Straße dient als Stichstraße nur dem Anliegerverkehr.

### **ÖPNV**

Die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (Straßenbahn) befinden sich in max. 300 m Entfernung am Breiten Weg. Im Bereich Breiter Weg/Kreuzung mit der Ernst-Reuter-Allee sind vielfältige Umsteigemöglichkeiten gegeben.

## **2.6 Grünflächen/Vegetation**

Die Bestandsaufnahme des Baum- und Gehölzbestandes im Plangebiet erfolgte im Frühsommer 2008 durch mehrere Ortsbegehungen. Weiterhin wurden Luftbildaufnahmen aus dem Jahr 2006 ausgewertet.

Das Bebauungsplangebiet umfasst das Gelände des ehemaligen „Krankenhauses Altstadt“ mit angrenzenden Verkehrsflächen sowie eine kleine öffentliche Grünfläche im Eckbereich Julius-Bremer-Straße/Max-Otten-Straße.

Aufgrund der langjährigen Nutzung als Krankenhausgelände stellt sich das Gebiet überwiegend versiegelt bzw. überbaut dar. Die hofartigen Flächen des Krankenhausgeländes werden nur in wenigen Bereichen durch kleinere Grünflächen oder Beete strukturiert.

Erfasst wurde der Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes, zur Ergänzung des Gesamtbildes sind im Bestandsplan (Anlage 2) die Flächen mit Gehölzbestand bzw. offene Vegetationsflächen dargestellt. Die Bestandskartierung beschränkt sich auf den Baumbestand, die Gehölzbereiche wurden nicht im einzelnen erfasst.

Die Gehölzpflanzungen und Hecken setzen sich aus gängigen Ziergehölzen (Spirästrauch, Forsythie, Feuerdorn, Cotoneaster, Pfeifenstrauch, Schneeball, Rosen etc.) sowie immergrünen Nadelgehölzen (Lebensbaum, Wacholder etc.) zusammen. Einige Bereiche sind mit Staudenpflanzungen bzw. als Rasenfläche angelegt. Die Freiflächen sowie der Gehölz- und Baumbestand innerhalb des Geländes stellen sich trotz Aufgabe der Nutzung Krankenhaus relativ geordnet und gepflegt dar.

Im beigefügten Bestandsplan (Anlage 2) ist der Baumbestand (fortlaufend nummeriert) dargestellt, sonstige Vegetationsbereiche sind flächig dargestellt. In der nachfolgenden Liste (ebenfalls in Anlage 2) sind die Bäume entsprechend der Nummerierung im Plan benannt. Weiterhin sind die wesentlichen Merkmale, der Status nach Baumschutzsatzung sowie eine Vitalitätseinschätzung der Bäume aufgeführt. Vorwiegend kommen im Gebiet die Baumarten Ahorn, Robinie, Linde und Götterbaum vor.

### Baumbestand:

Im nördlichen Bereich des Krankenhausgeländes (Baum-Nr. 1-30) befindet sich der Baumbestand meist in schmalen Beetflächen, nahe am Gebäudebestand bzw. nahe an Mauern und Einfassungen. Als besonders markant und prägend fällt eine einzelnstehende ausgewachsene Platane in der Nordwestecke des Geländes auf (Baum-Nr. 2).

Der Baumbestand im mittleren Hofbereich (Baum-Nr. 31-45) ist meist einzeln oder in kleinen Gruppen in die Freiflächen eingeordnet. Eine weitere ausgewachsene Platane (Baum-Nr. 40) fällt in diesem Bereich des Geländes besonders auf. Prägend für den Innenhofbereich ist darüber hinaus ein Lindenpaar (Baum-Nr. 44, 45).

Im Eckbereich Julius-Bremer-Straße/Max-Otten-Straße befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Baum- und Gehölzbestand (Baum-Nr. 46-57). Es handelt sich hierbei überwiegend um Götterbäume, die sich hier vermutlich als Anfluggehölz entwickelt haben. Ein einzelnstehender Götterbaum steht im Vorgartenbereich Ecke Julius-Bremer-Straße/Otto-von-Guericke-Straße (Baum Nr. 58).

Weiterer Baumbestand befindet sich in einem Innenhof der Krankenhausanlage an der Otto-von-Guericke-Straße (Baum-Nr. 59-68). In dieser geschützten Hofsituation stehen überwiegend größere Ahornbäume.

### Einschätzung des Gehölzbestandes:

- Unter dem Schutz der Baumschutzsatzung (Neufassung 2009) der Landeshauptstadt Magdeburg stehen 52 der insgesamt 68 Bäume im Untersuchungsraum.
- Als besonders markante Einzelbäume fallen die beiden Platanen (Baum-Nr. 2 und Nr. 40) auf. Aufgrund ihrer Größe und ihres Erscheinungsbildes sind beide von besonderer städtebaulicher Wirksamkeit.
- Ebenfalls als prägend für den Innenhofbereich sind die Linden Nr. 44 und Nr. 45 anzusehen, ebenso eine einzelnstehende Birke (Baum-Nr. 31).
- Der Hofbereich an der Otto-von-Guericke-Straße erhält durch den Baumbestand Qualität, nachteilig wirkt der Verkehrslärm.
- Die Bäume, die sehr nah an Gebäuden bzw. an Mauern oder in Hochbeeten stehen (oft bereits in vorgeschädigtem Zustand) haben längerfristig schlechte Entwicklungschancen.
- Der Baumbestand der öffentlichen Grünfläche steht teilweise unter Baumschutzsatzung, teilweise wächst junges Anfluggehölz auf. Der Gesamteindruck und Qualität dieser innerstädtischen Freifläche ist insgesamt unbefriedigend.

## **2.7 Bebauungsplangelände/Boden**

Die Höhenlage der umgebenden öffentlichen Straßen liegt zwischen 54,52 m ü. NHN nordwestlich des Plangebietes und 56,00 m ü. NHN südlich des Plangebietes.

### **Unterirdisches Gebäude**

Im Plangebiet befindet sich ein ehemaliger OP-Bunker aus dem 2. Weltkrieg. Eine Zweckbindung zum Erhalt als Schutzraum liegt nicht vor. Die einzelnen Gebäude sind durch einen unterirdischen Gang miteinander verbunden.

### **Bodenbeschaffenheit/Grundwasser**

Ingenieurgeologische sowie hydrogeologische Belange stehen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen.

### **Altlasten**

Für das Plangebiet besteht nach derzeitigem Kenntnisstand der Unteren Bodenschutzbehörde kein Altlastverdacht.

### **Kampfmittelverdacht**

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Vor erdengreifenden Maßnahmen sollte die Fläche auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern überprüft werden. Dazu ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen (Flurkarten, Auflistung der betroffenen Flurstücke, aktuelle und vollständige Grundbuchauszüge, Lage-/Vermessungsplan) in der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr, Sternstraße 12, 39104 Magdeburg zu stellen.

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

### **3.1 Städtebaulicher Entwurf/Grundkonzept**

Das Plangebiet stellt sich als innerstädtisches, städtebaulich wertvolles Quartier dar.

Nach Entfall der Nutzung als Krankenhaus soll eine Nutzung als Mischgebiet eine neue Perspektive geben, wobei besonders die Nachnutzung der Baudenkmale zu beachten ist.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Nach § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In den Mischgebieten sind insbesondere Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe mit max. 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

Bei der Festsetzung Mischgebiet im Plangebiet wird aus städtebaulichen Gründen von der Möglichkeit der Einschränkung bzw. dem Ausschluss bestimmter Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO Gebrauch gemacht, wobei die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, da sie aufgrund ihres Flächenbedarfes die Ansiedlung der übrigen allgemein zulässigen Nutzungen im Mischgebiet erschweren würden. Außerdem erfolgt der Ausschluss von Betrieben und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder sexuellen Zurschaustellung dienen, da diese Nutzungen die Entwicklung der Wohnnutzung stören.

Die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen ist innerhalb eines Abstandes von 25 m zur Julius-Bremer-Straße unzulässig. Damit wird die Zielstellung eines überwiegend geschlossenen Straßenbildes untersetzt.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO im Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche von Stellplätzen und Zufahrten um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Für die Errichtung von Parkpaletten und Tiefgaragen ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen im Einzelfall wegen einer Einengung durch andere Festsetzungen (z.B. Baumpflanzungen im Zusammenhang mit Stellplatzanlagen) nicht voll ausgenutzt werden.

Neben der Grundflächenzahl wird bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan die Geschossigkeit der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wurde mit drei bis fünf Vollgeschossen festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird der städtebaulichen Bedeutung des Standortes Rechnung getragen.

Eine Unterschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist für untergeordnete Teile eines Gebäudes zulässig, wenn der überwiegende Teil des Gebäudes der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse entspricht. Eine Unterschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ebenfalls für die Errichtung von Parkpaletten zulässig. Dadurch wird eine höhere Flexibilität in der Bebauung ermöglicht.

Ergänzend zum Mindest- bzw. Höchstmaß der Anzahl der Vollgeschosse in den Mischgebieten wurde eine maximale Traufhöhe von 17,50 m über der Bezugshöhe von 56,36 m über NHN (Kanaldeckel in der Max-Otten-Straße) festgesetzt.

### **3.4 Baulinien, Baugrenzen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich überwiegend an den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

Baulinien werden entlang der Baudenkmale bzw. in Verlängerung festgesetzt, um die städtebauliche Bedeutung der Gebäude als Raumkante hervorzuheben.

Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen von der Baulinie an der Julius-Bremer-Straße ist bis zu einem Maß von 2 m zulässig. Damit soll eine funktionell-gestalterische Gliederung, z.B. durch ein zurückgesetztes Treppenhaus bzw. den Eingangsbereich ermöglicht werden. Das im Bestand an dieser Stelle vorhandene 2-geschossige Gebäude hat Bestandsschutz.

### **3.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Bebauungsplan werden das Plangebiet besonders prägende Einzelbäume mit der Bindung zum Erhalt festgesetzt. Das betrifft die Platanen Nr. 2 und Nr. 40, die Linden Nr. 44 und Nr. 45 sowie die Birke Nr. 31 (siehe Anlage 2).

Im Eckbereich Julius-Bremer-Straße/Max-Otten-Straße befindet sich eine Grünfläche mit unregelmäßigem Baumbestand. Da sich diese Fläche im Zusammenhang mit dem Abriss des ehemaligen Heizhauses für eine in den Straßenraum wirkende Neubebauung anbietet, wird von einer Festsetzung als Grünfläche abgesehen. Die Festsetzung von Baugrenzen im Bebauungsplan erlaubt sowohl eine Bebauung, als auch ein teilweises Freihalten dieser Grünfläche.

Durch die Festsetzung zur Begrünung von ebenerdigen Stellplätzen und Tiefgaragendächern wird sichergestellt, dass bei der Unterbringung von Stellplätzen auf der Grundstücksfläche eine Begrünung erfolgt. Hierdurch wird die Wohnqualität verbessert, zudem hat die Bepflanzung positive Auswirkungen auf das Kleinklima.

Dachflächen von Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mind. 50 cm zu versehen und zu begrünen. Ebenerdige Stellplätze sind durch mittel- bis großkronige heimische Laubbäume zu begrünen. Dabei ist je 6 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **3.6 Verkehrserschließung**

#### **Kfz-Verkehr/ÖPNV**

Das vorhandene Straßennetz bleibt erhalten.

Durch den Bebauungsplan entstehen keine Änderungen im ÖPNV-Netz.

#### **Erschließung und ruhender Verkehr**

Das Baugebiet wird durch die vorhandenen umlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Festsetzungen, die die innere Erschließung des Baugebietes betreffen, sind im Hinblick auf die geringe Größe des Gebietes nicht notwendig.

Der private Stellplatzbedarf soll auf dem Baufeld selbst durch entsprechende Stellplatzanlagen abgedeckt werden.

#### **Fußgängerbereiche/Radwege**

Entlang der Straßen, welche das Plangebiet eingrenzen, befinden sich überwiegend ausreichend breite Fußwege. Im Bereich der Baudenkmale an der Max-Otten-Straße wäre eine Verbreiterung des Fußweges nur bei einer Fahrbahnverschiebung möglich. Davon wird aufgrund des hohen baulichen Aufwandes abgesehen.

An der Otto-von-Guericke-Straße und Julius-Bremer-Straße befinden sich Radwege.

## **4. Durchführung des Bebauungsplanes**

Das festgesetzte Mischgebiet ist von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben und ortsüblich erschlossen.

Auf der Nordseite der Julius-Bremer-Straße/Ecke Max-Otten-Straße sollte nach Realisierung einer angrenzenden neuen Nutzung eine Anpassung des Gehweges vorgenommen werden.

#### **Ver- und Entsorgung**

Die Belange der Versorgung und Entsorgung wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfasst.

Der Stellungnahme der Städtischen Werke Magdeburg GmbH (SWM Magdeburg) vom 28.05.2008 wurden nachfolgende Aussagen entnommen.

Der rechtsverbindliche Leitungsbestand kann bei SWM Magdeburg, Bereich TS-G (Technische Dokumentation), Tel. (0391) 587-2049, abgefordert werden.

### **Gasversorgung**

Im gekennzeichneten Planungsbereich bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich folgende Anlagen der Gasversorgung:

- Otto-von-Guericke-Straße:  
ND-Gasleitung DN 400 St GG, Baujahr 1900, 1996 innenrohrsaniert
- Max-Otten-Straße, einschl. Querverbindung zur Otto-von-Guericke-Straße:  
ND-Gasleitung OD 110 PE, Baujahr 1999, Querverbindung zwischen Max-Otten-Straße und Otto-von-Guericke-Straße,  
ND-Gasleitung OD 63 PE, Baujahr 1999, vom nördlichen Bereich bis Max-Otten-Straße 11
- Julius-Bremer-Straße:  
ND-Gasleitung DN 300 ST/OD 225 PE, Baujahr 1971/2000

Alle Leitungen sind versorgungswirksam und mit diversen Hausanschlussleitungen von der Otto-von-Guericke-Straße, Max-Otten-Straße und Julius-Bremer-Straße an den Komplex des ehemaligen Krankenhauses versehen. Innerhalb des Komplexes befinden sich keine Anlagen der Gasversorgung. Je angedachter Maßnahme zur Sanierung des Gesamtkomplexes können Anschlusserneuerungen oder Netztrennungen vorgenommen werden.

Eine Netzerweiterung für eine eventuell geplante Neubebauung ist aus dem vorhandenen Leitungsbestand jederzeit möglich.

Seitens der SWM Magdeburg besteht kein investiver bzw. instandhaltungsmäßiger Handlungsbedarf.

### **Wasserversorgung**

In den das Gebiet begrenzenden Straßen sind folgende Trinkwasserleitungen vorhanden:

- Otto-von-Guericke-Straße:  
HW 450 GG Baujahr 1895
- Max-Otten-Straße:  
VW 150 GG Baujahr 1898 und VW 125 GG Baujahr 1892
- Julius-Bremer-Straße:  
VW 300 GG Baujahr 1935.

Das ehemalige Krankenhaus Altstadt ist über mehrere Wasserhausanschlüsse in der Max-Otten-Straße und in der Julius-Bremer-Straße an das Trinkwassernetz der SWM Magdeburg angeschlossen. Innerhalb des Komplexes befinden sich keine der SWM Magdeburg gehörigen Trinkwasser-Leitungen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich auf dem Gelände des Krankenhauses interne Verteilungsleitungen befinden.

Zur Entflechtung des Gebietes können weitere Wasserhausanschlüsse an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen werden. Die Versorgungsdruckhöhe beträgt im betreffenden Gebiet ca. 93 m HN, was einem Betriebsdruck (OP) von ca. 3,7 - 3,8 bar entspricht.

### **Elektroversorgung** (im Namen und im Auftrag der SWM Netze GmbH)

Das Gelände wird derzeit aus einer großen Transformatorenstation östlich der Max-Otten-Straße (in mittiger Lage, Flurstück 1233) versorgt. Diese Station ist versorgungstechnisch direkt dem Bebauungsplangebiet zugehörig.

### **Wärmeversorgung**

Im gekennzeichneten Bereich befinden sich keine Wärmeversorgungsleitungen der SWM Magdeburg. Derzeit sind keine Maßnahmen zum Bau von Wärmeversorgungsanlagen geplant.

### **Info-Anlagen**

Im B-Planbereich besteht z. Zt. kein Planungs- bzw. Handlungsbedarf.

### **Abwasserentsorgung** (im Namen und im Auftrag der AGM mbH)

Istzustand des Entwässerungssystems im Plangebiet:

Das gesamte Areal umschließen Mischwasserkanäle, von denen laut Bestand 23 Anschlussleitungen unterschiedlicher Dimension auf das Gelände des ehemaligen Krankenhauses Altstadt führen. Die Gesamtfläche des Gebietes beträgt ca. 2,08 ha. Davon leitet eine Fläche von ca. 0,35 ha das Regenwasser nicht in das Mischsystem ab. Dabei handelt es sich um Grünflächen, bzw. um befestigte Flächen, die in Richtung der Grünstreifen das Regenwasser ableiten. Über Lage und Zustand der internen Grundstücksentwässerungsanlage können keine Aussagen getroffen werden. Eine Übernahme dieser Anlage durch SWM/AGM wird abgelehnt.

Entwässerungstechnische Vorgaben:

Das Mischsystem im Plangebiet soll grundsätzlich erhalten bleiben. Trotz der exponierten Lage im Stadtzentrum werden aus entwässerungstechnischer Sicht für die weitere Entwicklung des Areals folgende Forderungen aufgestellt:

- Entsiegelung von befestigten Flächen
- Vermeidung der Neuversiegelung von jetzt unbefestigten Flächen
- Ausschöpfen aller Möglichkeiten zur dezentralen Speicherung und Versickerung von Regenwasser.

Die jetzt vorhandene befestigte Fläche von 1,72 ha mit Abfluss zum Mischwassernetz darf nicht vergrößert werden. Das integriert ebenfalls die nicht zum B-Plan gehörenden, und derzeit unausgebauten Parkplatzflächen auf der Ostseite der Max-Otten-Straße.

Von den Dachflächen, der jetzt im Bestand befindlichen Gebäude kann das Regenwasser zu den öffentlichen Kanälen abgeleitet werden.

Bei einer Neugestaltung der Wege, Fahrgassen und Stellplätze sollten folgende entwässerungstechnische Hinweise berücksichtigt werden:

- Ableitung des Regenwassers und Versickerung in Grünstreifen
- Nutzung von Pflaster mit hohem Fugenanteil (> 6 %)
- Einbau von wasserdurchlässigen Flächenbelegen (haufwerksporige Materialien).

Bei zukünftig mehreren unterschiedlichen Eigentümern ist es erforderlich, dass separate Entwässerungsanträge gestellt werden. Als Übergabepunkte für das Schmutz- und Regenwasser sollen die vorhandenen Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation genutzt werden. Für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers, das im Inneren des Quartiers anfällt, wird derzeit die interne Grundstücksentwässerungsanlage genutzt. Hier sind zukünftig separate Alternativen bis zu den Übergabepunkten ins öffentliche Netz zu schaffen, oder die Nutzer dieser Grundstücksentwässerungsanlage müssen diese gemeinschaftlich betreiben.

## **5. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **5.1 Auswirkungen auf Umweltbelange/Umweltverträglichkeit**

Von einem Umweltbericht als Teil der Begründung wurde abgesehen, da für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewandt wird (Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Größe der zulässigen Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>).

#### **Naturschutz**

Nach Aussage der übergeordneten Planungsinstrumente Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan steht der Bebauungsplan den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht entgegen. Naturschutzrechtliche Sondergebiete und –objekte, wie Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiete, geschützte Biotope nach § 30 NatSchG LSA, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete werden nicht betroffen.

Es erfolgt eine Baumbestandserfassung, die als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen wurde.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung vom 06.02.2009- ist zu beachten.

#### **Lärmschutz**

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Entwicklung als Mischgebiet hat keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes.

Durch die zentrale Lage ist allgemein mit Lärm zu rechnen. Es ist durch passiven Schallschutz sicherzustellen, dass der Schutzanspruch der Innenräume gewährleistet ist.

### **5.2 Auswirkungen auf private Belange**

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die zu Entschädigungsansprüchen führen.

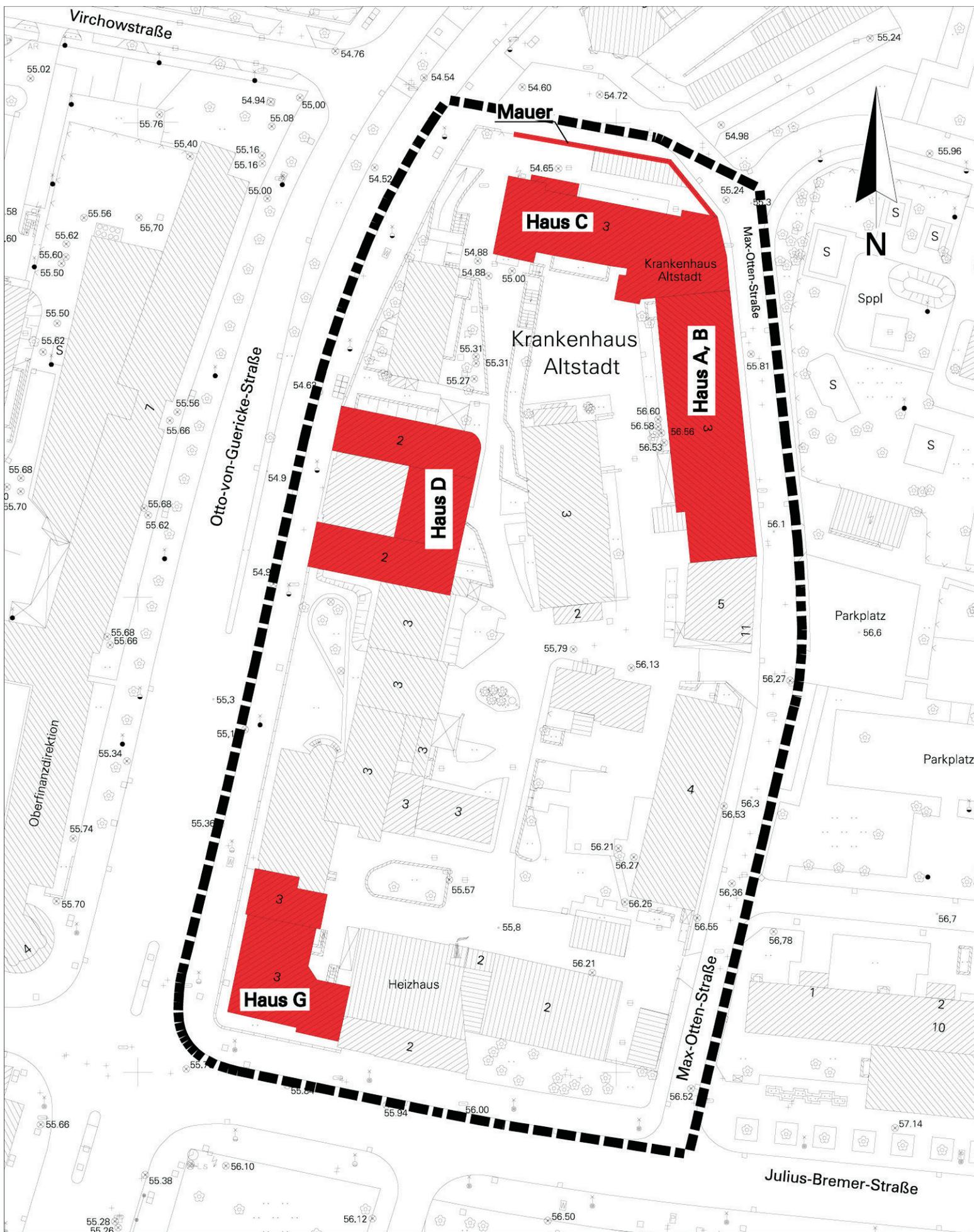
## 6. Flächenbilanzierung

<b>Flächenart</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Anteil (%)</b>
Mischgebiet	16.928,42	81,3
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	3.892,20	18,7
Summe	20.820,62	100,0

### **Anlagen**

Anlage 1: Karte des Denkmalbestandes

Anlage 2: Baumbestandsplan und Liste des Baumbestandes



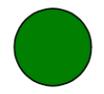
# Anlage 1 der Begründung zum B-Plan 230-2

Karte des Denkmalbestandes

Stand: Juli 2008



Zeichenerklärung

-  Gehölzfläche / Hecke
-  Rasen / Stauden
-  Einzelbaum (Baum-Nr. siehe Liste)
-  Geltungsbereich

Anlage 2 der Begründung zum B-Plan 230-2

Baum- und Gehölzbestand  
zum Bebauungsplan Nr. 230-2  
"Nachnutzung Krankenhaus - Altstadt"

Juli 2008



N Maßstab: 1 : 1.000