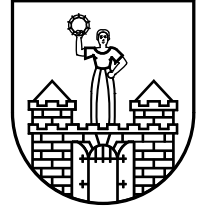


Landeshauptstadt Magdeburg

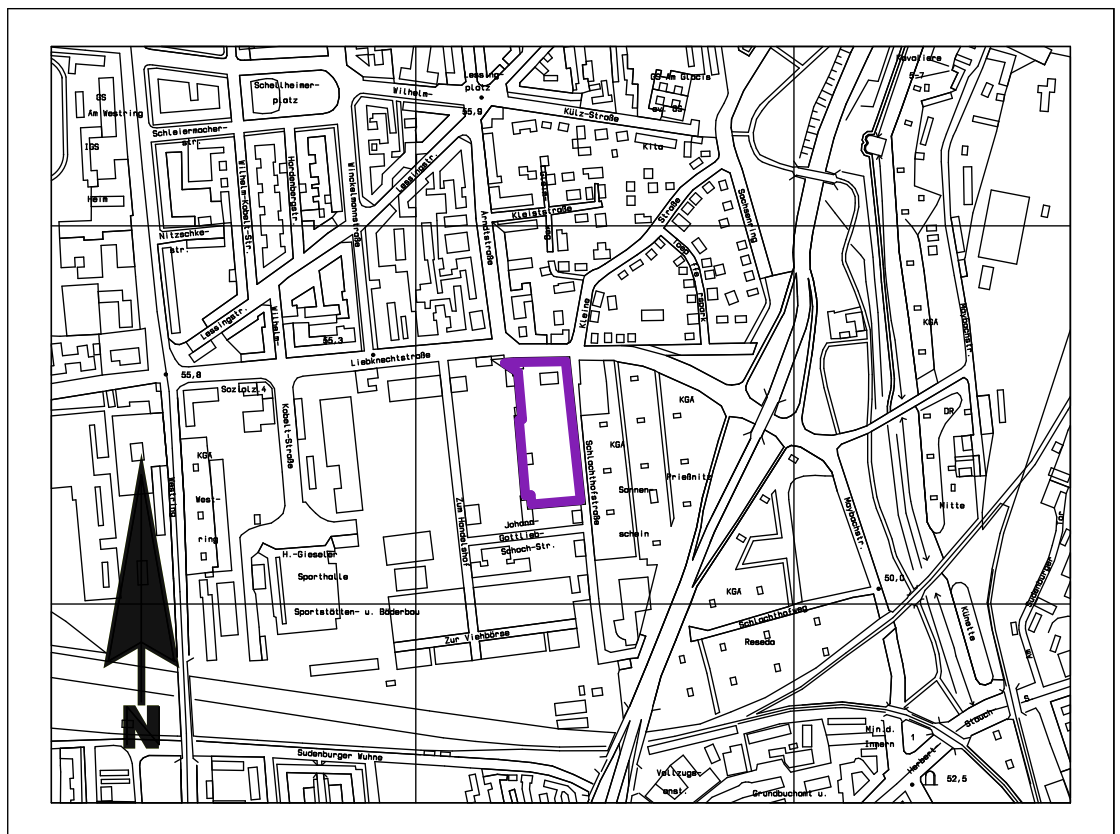


DS 0337/10_Anlage_3 Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.1

LIEBKNECHTSTRASSE 27

Stand: Juni 2010



Planverfasser:

META architektur GmbH

Große Diesdorfer Straße 249

39108 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadkartenausuges: 02/2010

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsgegenstand	2
1.1.	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	2
2.	Planungsziel und Planungsanlass.....	2
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
3.1.	rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 223-1	3
3.2.	vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 Abs. 2; §13a BauGB).....	3
4.	städtebauliche, ökologische und technische Ausgangssituation .	4
4.1.	stadträumliche Einbindung	4
4.2.	Denkmalbestand.....	4
4.3.	Baugrund	4
4.4.	Altlasten-Grundwasserverhältnisse.....	5
4.5.	Flora und Fauna	5
4.6.	Immissionsschutz.....	5
4.7.	Technische Ver- und Entsorgung	5
4.7.1.	Abwasserentsorgung	5
4.7.2.	Niederschlagswasser	6
4.7.3.	Wasserversorgung/Löschwasser	6
4.7.4.	Stromversorgung.....	6
4.7.5.	Erdgas.....	6
4.7.6.	fernmeldetechnische Versorgung	6
5.	städtebauliches Planungskonzept.....	6
6.	Planinhalt.....	7
6.1.	Nutzungsfestsetzungen zum Vorhaben	7
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung	7
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	8
6.1.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	9
6.1.4.	Verkehrsflächen.....	9
6.1.5.	öffentliche Grünflächen	9
6.1.6.	private Grünflächen	9
6.2.	Verkehrerschließung	10
6.2.1.	technische Ver- und Entsorgung	10
6.3.	Entwässerung, Versickerung von Niederschlagswasser	10
7.	Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	11
7.1.	städtebauliche Auswirkungen (Stadtbild)	11
7.2.	Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	11
8.	Realisierung, Kosten, Bodenordnung.....	11
9.	Flächenbilanz.....	12

1. Planungsgegenstand

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

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

Der Geltungsbereich wird umgrenzt:

- im Norden: durch die Südgrenze der Liebknechtstraße
- im Osten: durch die Westgrenze der Schlachthofstraße
- im Süden: durch die Südgrenze des Flurstückes 10187 (Flur 114)
- im Westen: durch die Westgrenze der Flurstücken 10186 und 10187 (Flur 144) und die Südgrenze (teilweise); Westgrenze des Flurstückes 2439/19 (Flur 144)

Der Vorhabenträger ist grundbuchrechtlicher Eigentümer der Grundstücke:

Gemeinde:	Magdeburg, Stadt
Gemarkung:	Magdeburg
Flur:	144
Flurstück:	10186
Größe:	2.000 m ²

Gemeinde:	Magdeburg, Stadt
Gemarkung:	Magdeburg
Flur:	144
Flurstück:	10187
Größe:	9.050 m ²

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

Gemeinde:	Magdeburg, Stadt
Gemarkung:	Magdeburg
Flur:	144
Flurstück:	2439/19
Größe:	760 m ²

2. Planungsziel und Planungsanlass

Durch die Planung soll auf der derzeit ungenutzten innerstädtischen Brachfläche eine hochwertigem Wohnanlage entstehen. Der Vorhabenträger plant den Neubau von ca. 65 gehobenen Eigentumswohnungen, die in fünf sieben geschossigen solitären Baukörpern, die in zwei Reihen zueinander versetzt angeordneten sind. Zwischen den Baukörpern wird ein Garagengeschoss angeordnet. Ferner möchte der Vorhabenträger das denkmalgeschützte Bestandsgebäude, Liebknechtstraße 27 sanieren und zu Wohnzwecken umnutzen. Die Baugenehmigung für die Umnutzung des Baudenkmals wurde am 19.03.2010 erteilt.

Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“. Um eine sinnvolle Nutzung auf dem brachliegenden innerstädtischen Grundstück des

Vorhabenträges zu ermöglichen, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Grund hierfür ist unter anderem, dass die Festsetzungen des B-Plans nicht den Vorstellungen des Vorhabenträgers entsprechen (siehe Pkt. 3.1). Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Schlachthofgeländes sicher gestellt.

Auf Antrag des Vorhabenträgers wurde, gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i.V. mit §13a BauGB, durch den Stadtrat, in seiner Sitzung vom 28.01.2010, das Satzungsverfahren zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.1 eingeleitet.

Eine Umweltprüfung ist gemäß §13a Abs. 2 BauGB i.V. m. §13a Abs.3 BauGB nicht erforderlich da die Grundfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weniger als 20.000m² beträgt (siehe Pkt. 3.2)

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1. rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 223-1

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“. Dieser B-plan ist seit dem 22.08.2000 rechtsverbindlich. Die bisher auf dem ehemaligen Schlachthofgelände realisierten Maßnahmen bestanden in der Sanierung und Nachnutzung von Baudenkmalen und der flächenmäßigen Beräumung.

Das Baufeld WA 5 (mittlerer Bereich des B-Plans Nr. 223-1) entspricht dem Plangebiet des Vorhabens. Es enthält Festsetzungen die nur eine sehr dichte und hohe Wohnbebauung zulassen. Die festgesetzten schmalen Baufelder sind von Baulinien umschlossen, so dass zu einer fünf- bis siebengeschossigen Blockrandbebauung keine Alternative besteht.

Diese Form der Bebauung ist unter den gegebenen wirtschaftlichen und demographischen Gegebenheiten Magdeburgs nicht umsetzbar.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 223-1 Schlachthof (WA 5) stimmen damit nicht mit den Plänen des Vorhabenträgers überein.

Überdies setzt der B-Plan Nr. 223-1 in dem Bereich des Bestandsgebäudes, Liebknechtstraße 27, eine gewerbliche Baufläche fest. Gleichwohl war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes die Denkmaleigenschaft des Gebäudes Liebknechtstraße 27 noch nicht festgestellt. Mit diesem Konflikt ergibt sich eine weitere Notwendigkeit für eine Planänderung.

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

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, sind gegeben.

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

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

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

4. städtebauliche, ökologische und technische Ausgangssituation

4.1. stadträumliche Einbindung

Das Planungsgebiet befindet sich auf dem ehemaligen Schlachthofgelände der Stadt Magdeburg.

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

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

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

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

4.2. Denkmalbestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 223-1 ist ein Großteil der historischen Gebäude, des ehemaligen Schlachthofgeländes, als Baudenkmale gemäß DenkSchuG LSA eingetragen. Eine Vielzahl der Gebäude wurde in den letzten Jahren einer sinnvollen Nutzung zugeführt und tragen maßgeblich zu der Belebung des Gebietes bei.

4.3. Baugrund

Die Topographie des Geltungsbereiches lässt sich als ebenes Gelände mit tragfähigen Baugrund einstufen. Ein aktuelles Baugrundgutachten liegt für das Baugebiet derzeit nicht vor. Im Auftrag des Umweltamtes wurden 1998 Untersuchungen¹ durch geführt, generell konnten in dem hier genannten Geltungsbereich keine Kontaminationen des Erdreiches festgestellt werden.

Weitere Aufschlüsse mit Untersuchungsergebnissen sind dem Bericht über die Durchführung einer Baugrunduntersuchung zu entnehmen.

¹ Titel der Untersuchung: Grundwasseruntersuchungen im An- und Abstrom der Altlastenverdachtsfläche "Schlachthof" in Magdeburg-Stadtfeld, Statuts: Gefährdungsabschätzung, Stand: 14.12.1998

4.4. Altlasten-Grundwasserverhältnisse

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

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 223-1 nimmt Bezug auf eine bereits erstellte Untersuchung bzgl. des Altlastverdachts². Auf diese Untersuchung wird verwiesen.

4.5. Flora und Fauna

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

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

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

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

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

4.6. Immissionsschutz

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

4.7. technische Ver-und Entsorgung

4.7.1. Abwasserentsorgung

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

² Titel der Untersuchung: siehe Fußnote 1, Seite 4

4.7.2. Niederschlagswasser

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

4.7.3. Wasserversorgung/Löschwasser

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

4.7.4. Stromversorgung

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

4.7.5. Erdgas

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

4.7.6. fernmeldetechnische Versorgung

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

5. städtebauliches Planungskonzept

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

Das Entwurfskonzept sieht vor, auf dem Flurstück 10186 das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude Liebknechtstraße 27 als Wohngebäude mit 4 Eigentumswohnungen umzunutzen. Durch das Vorhaben wird dem Baudenkmal wieder eine sinnvolle zeitgemäße Nutzung zugeführt welche auch langfristig wirtschaftlich akzeptabel. Hierdurch wird vor allem die Straßenansicht der Liebknechtstraße aufgewertet.

Südlich des Bestandsgebäudes ist ein Wohngebiet bestehend aus fünf sieben-geschossigen Solitären, mit ca. 65 Eigentumswohnungen, geplant. Weiterhin ist ein Garagengeschoss zwischen den Baukörpern mit ca. 72 PKW-Stellplätzen angeordnet (siehe Abb. 1, Seite 7), welches über die geplante private Anliegerstraße erschlossen wird. Die Einstellplätze werden nicht vollständig in den Untergrund eingebracht und bleiben von Außen zum Teil sichtbar. Die Bewohner können direkt von den Stellplätzen die Solitäre betreten und so Ihre Wohnungen "trockenen Fußes" erreichen.

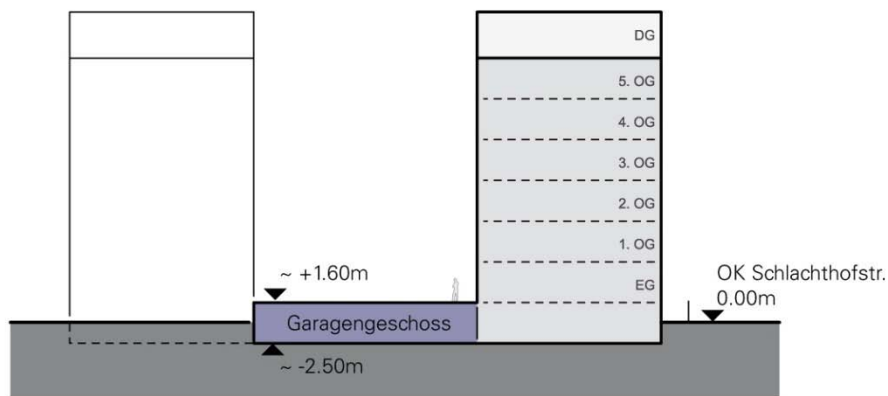


Abb.1 Gebäudequerschnitt, ohne Maßstab

Es ist geplant die Fassade der Solitäre zu verlinkern. Die Eigenart der vorhandenen steinsichtigen Fassaden der historischen Gebäude des ehemaligen Schlachthofgeländes als auch einzelner Gebäude an der Liebknechtstraße, wird damit aufgegriffen und zeitgemäß fortgesetzt.

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

Auf den ebenerdigen privaten Grünflächen werden zusätzliche Bepflanzungen vorgesehen. Die Überdeckung des genannten Garagengeschosses erfolgt als „grüne Aufenthaltsfläche“ und bietet den zukünftigen Bewohnern einen angenehmen Aufenthaltsbereich sowie eine beruhigende Atmosphäre. Somit wird die Wohnqualität gesteigert als auch ein angenehmes Mikroklima sichergestellt (siehe Pkt. 5.1.5). Ein entsprechender Bodenaufbau des Garagendaches von ca. 0,80m, wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

6. Planinhalt

6.1. Nutzungsfestsetzungen zum Vorhaben

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Fläche im Norden des Plangebietes, angrenzend an die Liebknechtstraße ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO "WA1" vorgesehen, das Gebiet im Süden entlang der Schlachthofstraße ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO "WA2" festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig, da z.B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes bzw. wegen der störenden Emissionen auf das Wohnumfeld im Geltungsbereich stark negativ beeinflussen (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Die

übrigen Nutzungen aus dem Katalog des § 4 (2) BauNVO werden nicht eingeschränkt. Eine gemischte Nutzung gemäß § 1 Abs. 6 Nr.2 BauNVO) kann somit entstehen.

Die Nutzung der Brachfläche als allgemeines Wohngebiet bietet zahlreiche Vorteile und Potentiale durch die innerstädtische Lage sowie durch die vorhandene technische Erschließung des Grundstückes. Der offene, unverbaute historische Charakter des Geländes und eine gehobene Wohnbebauung ergänzen sich bestmöglich. Durch die festgesetzte allgemeine Wohnnutzung werden die vorhandenen funktionalen Wohnstrukturen nördlich der Liebknechtstraße folgerichtig fortgesetzt und vitale Austauschbeziehungen hergestellt. Ferner wird mit einer Wohnnutzung dem städtebaulichen Leitbild der "Inneren Nachverdichtung" der Stadt Magdeburg Rechnung getragen. Gleichwohl wird durch ein allgemeines Wohngebiet ein intakter heterogener Nutzungscharakter, auch in Verbindung mit den bereits vorhanden gewerblichen Nutzungen des ehemaligen Schlachthofgeländes, sichergestellt und somit auch eine langfristige stabile Entwicklung der ehemaligen Industriefläche gewährleistet.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

Die notwendigen Einstellplätze werden mit einem entsprechenden Gründach überdeckt, so dass neue Freiräume für eine Garten- und Freizeitnutzung geschaffen werden. Infolge der Ausbildung dieser baulichen Anlage sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO im WA 2 nicht entgegen.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf 7 Geschosse festgesetzt. Die Geschossflächenzahl gemäß von § 17 (1) BauNVO von 1.2 wird eingehalten. Die Anzahl der Vollgeschosse wird aus der vorhandenen innerstädtischen Wohnquartierstruktur, nördlich der Liebknechtsstraße, abgeleitet und auf sieben Vollgeschosse festgesetzt. Grund hierfür ist die städtebauliche Situation nördlich der Liebknechtstraße. Sie erfordert eine verdichtete Bauweise und ein hohes Angebot an Wohnnutzung. Die hohe Grundstücksausnutzung korrespondiert mit der Nutzungsdichte der nördlich angrenzenden zentralen Bereiche der Stadt Magdeburg. Somit wird der angestrebte städtebauliche Zusammenhang zwischen dem Vorhaben und der gegenwärtigen Bebauung sichergestellt. Gleichwohl orientiert sich das Maß der Nutzung an der festgesetzten Geschossigkeit der angrenzten prospektiven Bebauung des Bebauungsplans.

Die Baukörper sind durch Baugrenzen festgesetzt. Zum derzeitigen Planungsstand kann die exakte Kubatur der Solitärbauten nicht bestimmt werden, da zum einen noch keine genauen Baugrunduntersuchen durchgeführt werden konnten und zum anderen die Ausarbeitung der Wohnungsgrundrisse in diesem Planungsstand als nicht sinnvoll erscheint.

6.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

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

6.1.4. Verkehrsflächen

Die vorhandene Schlachthofstraße wurde im B-Plan 223-1 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die geplante Zuwegung, zu den im Plan festgesetzten Stellplätzen, erfolgt über eine private Anliegerstraße südlich des Flurstückes 10186. Die Dimensionierung der Straße ist nach der anzunehmenden geringen PKW Frequentierung durch die ca. 78 Einstellplätze der Bewohner ausgelegt. Die zweispurige PKW-Fahrbahn wird einseitig durch einen Gehweg ergänzt. Auf der privat Straße ist ein Leitungsrecht für den vorhandenen Regenwasserkanal festgesetzt.

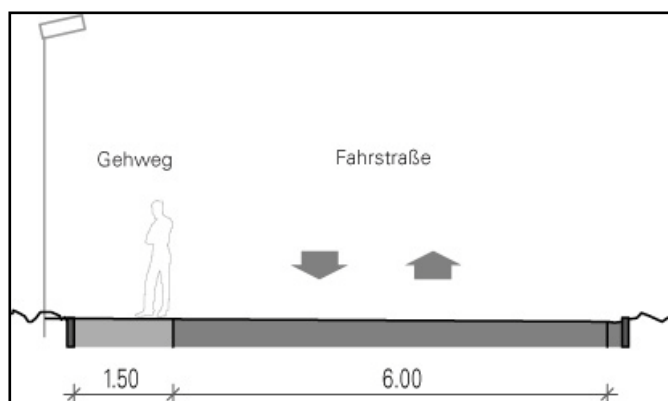


Abb.2 Straßenquerschnitt, geplante Privatstraße

6.1.5. öffentliche Grünflächen

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

6.1.6. private Grünflächen

Durch eine Bepflanzung mit standortgerechten und heimischen Gehölzen auf dem Grundstück sowie durch Pflanzung von Einzelbäumen wird die Neubebauung in das Ortsbild und die Lage am ehemaligen Schlachthofgelände eingebunden. Ferner wird durch einen landschaftsplanerisch attraktiv gestalteten Außenbereich den Bewohnern ein angenehmer Aufenthalts- und lebendiger Freiraum geboten. Gleichwohl können so technisch-bauphysikalische Vorteile von Grünflächen genutzt werden wie z.B. der kühlender Einfluss der Bepflanzung für den sommerlichen Wärmeschutz. Diese Grünflächen tragen durch ihre Wasserspeicher-

fähigkeit zum schonenden und ökologisch sinnvollen Wasserhaushalt bei. Durch eine zahlreiche Bepflanzung wird sich ein natürliches Mikroklima für das Baugebiet entwickeln, welches gleichzeitig eine Schadstofffilterung der Luft und eine Reduzierung von Feinstaub bewirkt. Zentraler Gestaltungsraum der landschaftsplanerischen Anlagen ist das Flachdach des Garagengeschosses. Diese wird durch einen entsprechenden technischen Bodenaufbau (ca. 60 - 80cm Boden) dauerhaft bepflanzt und durch Fußwege angenehm gegliedert. Dieser grüne Bereich bietet den Bewohnern Platz für Freizeitspaß und Erholung. Sitzgruppen und einzelne raumteilende Elemente fördern die Intimität und Aufenthaltsqualität.

6.2. Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung des Vorhabens erfolgt über die Schlachthofstraße.

6.2.1. technische Ver- und Entsorgung

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

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

6.3. Entwässerung, Versickerung von Niederschlagswasser

In dem vorliegende Bericht zur Baugrunduntersuchung³, der Firma Öko-control GmbH, ist festgestellt worden, dass die Versickerung des Niederschlagswassers ist durch anstehende bindige Schichten (Oberboden) schlecht möglichⁱ. Ferner besteht die Gefahr, dass beim Abteufen von Bohrungen in grundwasserführende Schichten kontaminiertes Grundwasser in nicht belastete Bereiche verschleppt wird. Von einer vollständigen Versickerung wird daher abgesehen.

Die Einleitung des auf dem Grundstück anfallenden Regenwassers ist nach Angaben der Städtischen Werke Magdeburg, möglich. Die Einleitung erfolgt in den vorhandenen Regenwasserkanal DN 500.

³ Titel der Untersuchung: Bericht über die Durchführung einer Baugrunduntersuchung Berichts-Nr. 1-10-07-046;
Ersteller: Öko-control GmbH, Burgwall 13a 39218 Schönebeck

7. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

7.1. städtebauliche Auswirkungen (Stadtbild)

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

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

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

7.2. Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Folgende Umweltauswirkungen ergeben sich bei der Realisierung des vorliegenden Planvorentwurfs:

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

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

8. Realisierung, Bodenordnung

Der Vorhabenträger hat einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgelegt und verpflichtet sich, die vorgesehenen baulichen Anlagen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Der Vorhabenträger ist wirtschaftlich in der Lage das Vorhaben zu realisieren.

Da der Vorhabenträger Eigentümer der Grundstücke des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist, ausgenommen das unter Pkt. 1.1 genannte Flurstück der Stadt Magdeburg, bestehen keine eigentumsrechtlichen Hindernisse für die Realisierung des Projektes.

9. Flächenbilanz

Wohngebiet WA 1	2.000,0 m ²
Wohngebiet WA 2	8.640,0 m ²
Öffentliche Grünfläche	760,0 m ²
Private Verkehrsfläche	410,0m ²
Private Stellplätze	(1.990,0m ²)
Geltungsbereich B-Planvorentwurf	11.810,0m ²

Magdeburg, Juni 2010
META architektur GmbH

i