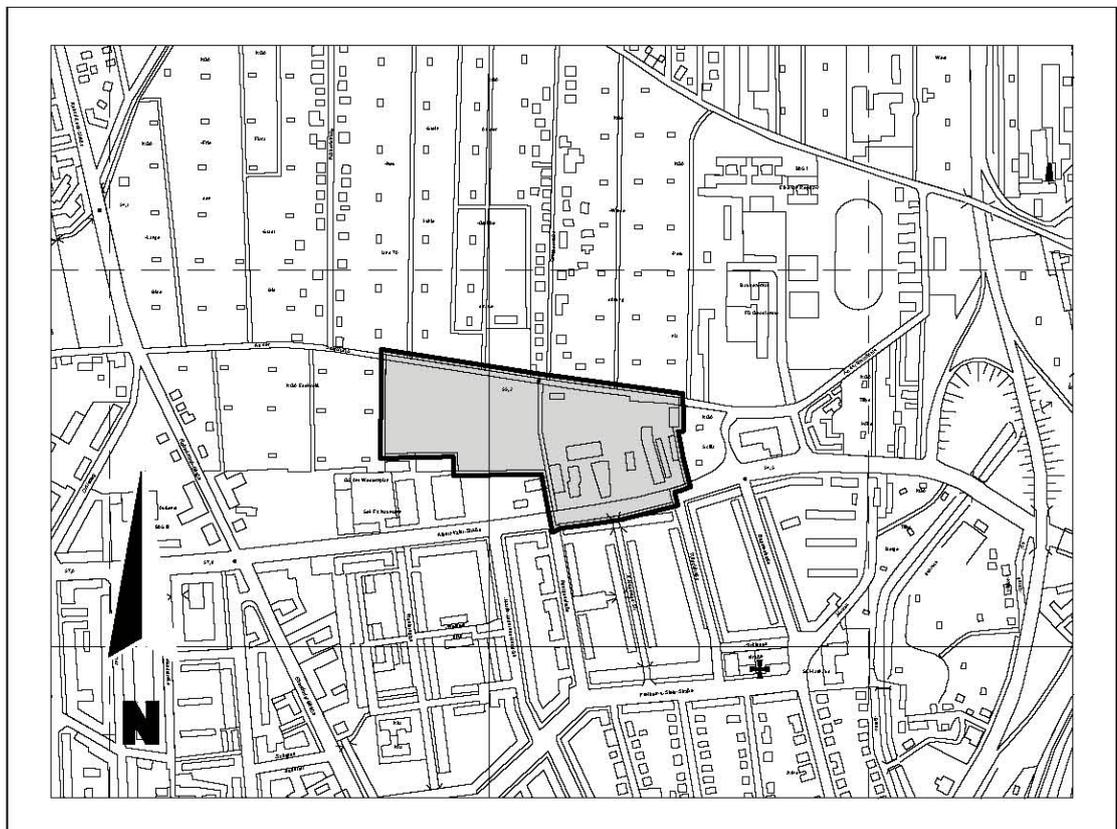


Begründung zur Satzung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 205-2 STEINKUHLE SÜD, Teilbereich A

Stand: Juli 2011



:Planverfasser

50 0 100 200 300 400

Lindner + Canehl
Stadtplanung und Projektsteuerung
Röntgenstraße 8
Magdeburg 39108

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenausuges: 07/2010

Inhalt

1.0	Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
2.0	Grundlagen der Begründung	3
3.0	Geltungsbereich	4
4.0	Planungsrechtliche Situation, Verfahren und Flächennutzungsplan.	4
5.0	Städtebauliche Situation und funktionelle Einbindung	4
5.1	Umgebung und Nutzungsstruktur	4
5.2	Vegetationsbestand und Landschaftsbild	5
5.3	Verkehr und Erschließung	5
5.4	Eigentumsverhältnisse	6
5.5	Baugrund, Altlastensituation, Kampfmittel und Bodenfunde	6
5.6	Schallimmissionen	8
6.0	Städtebauliches und grünordnerisches Konzept Realisierung in Bauabschnitten	8
7.0	Technische Infrastruktur	10
7.1	Wasserversorgung	10
7.2	Abwasser.....	10
7.3	Regenwasser.....	10
7.4	Strom.....	11
7.5	Gas.....	11
7.6	Telekommunikation	11
8.0	Begründung der Festsetzungen	12
8.1	Art der Nutzung.....	12
8.2	Maß der baulichen Nutzung	13
8.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen, Bauweise	14
8.4	Verkehrsflächen, Straßenflächen, Fuß- und Radwege, Öffentliche Stellplätze.....	15
8.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr.21 BauGB	16
8.6	Stellplätze auf den Grundstücken	16
8.7	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	16
8.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	16
8.9	Anlagen für Vorkehrungen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Lärmschutz	17
9.0	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	17
9.1	Gesunde Wohnverhältnisse	17
9.2	Naturhaushalt und Landschaftsbild, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	18
9.3	Verkehr	18
9.4	Soziale Infrastruktur	18
9.5	Bodenordnung.....	19
9.6	Kosten und Finanzierung	19
10.0	Datenspiegel	20
Anhang: Pflanzenliste		21

1.0 Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplanes

Der seit 2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 205-2 „Steinkuhle-Süd“ setzte entlang der Straße „An der Steinkuhle“ Allgemeine Wohngebiete, ein Mischgebiet und entlang der „Albert-Vater-Straße“ eingeschränkte Gewerbegebiete fest.

Während die Flächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete noch nicht bebaut sind, wurde innerhalb des im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Mischgebietes bereits eine erste Firmenerweiterung der GETEC realisiert.

Zwischenzeitlich sind eine zweite Firmenerweiterung des an der Albert-Vater-Straße ansässigen Firmensitzes und die Errichtung eines offenen Betriebskindergartens im Bereich des im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Mischgebietes an der Straße „An der Steinkuhle“ geplant.

Für beide Baumaßnahmen sind die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Abgrenzungen zu den überbaubaren Flächen zu verändern. Darüber hinaus soll die geplante Kindertagesstätte durch die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf planungsrechtlich abgesichert werden.

Für beide Projekte war daher eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanenes Nr. 205-2 „Steinkuhle Süd“ erforderlich. Grundlage einer Änderung ist der Einleitungsbeschluss des Stadtrates vom 25.06.2009.

Die im Einleitungsbeschluss vorgesehene Erweiterungsfläche östlich des rechtskräftigen Bebauungsplangebietes ist allerdings nicht mehr im vorliegenden Bebauungsplan enthalten. Innerhalb dieser Erweiterungsfläche war die Errichtung eines SB-Marktes mit einer Verkaufsfläche von max. 800 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Aufgrund von noch nicht definierten Planungszielen und Inhalten für diesen Bereich beschränkt sich der vorliegende Bebauungsplan auf die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiete WA 1-3 bleiben unverändert erhalten. Dies gilt insbesondere auch für die Festsetzungen zum Immissionsschutz und zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Die Festsetzungen zum eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 3 an der Albert-Vater-Straße bleiben hinsichtlich der zulässigen GRZ, der zulässigen Gebäudehöhen und zu den zulässigen Flächenbezogenen Schalleistungspegeln unverändert bestehen.

Geändert wird die Abgrenzung des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe 3. Dieses Baugebiet wird nach Norden erweitert. Geändert werden auch die Abgrenzungen der überbaubaren Flächen, da sich hier die Planungsabsichten mittlerweile konkretisiert haben bzw. die Festsetzungen an den bereits realisierten Gebäudeneubau angepasst werden.

2.0 Grundlagen für die Begründung

Grundlagen für die vorliegende Begründung sind die Erläuterungen und Vorgaben aus der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan, den dazugehörigen Fachgutachten zum Baugrund, dem Schallgutachten und zur Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen, da diese ihre Gültigkeit behalten.

3.0 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Flur 270 bis auf einen Teilbereich des Straßenflurstückes Flurstück 2/9 der Flur 251. Es liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 205 „Steinkuhle-Süd“, dessen nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenzen vollständig beibehalten werden.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen von den westlichen Grenzen der Flurstücke 10339 und 210/1;
- im Norden von der Nordgrenze der Straße „An der Steinkuhle“ (Nordgrenze des Flurstückes 199/3);
- im Osten von der Westgrenze der Kleingartensparte „Scilla“ (Flurstücke 2887/197, 2885/239, 2883/198) bis zur Nord-Ost-Ecke des Flurstückes 2881/198, dann von den Nordgrenzen der Flurstücke 2881/198, 2879/198, 2877/198 und 2876/198 und der Westgrenze des Flurstückes 2876/198 und deren Verlängerung bis zur Südseite der "Albert-Vater-Straße";
- im Süden von der Südseite der "Albert-Vater-Straße" bis zur Verlängerung der Westgrenze des Flurstückes 232/2, weiter durch die Westgrenze des Flurstückes 232/2, dann durch die Südgrenzen der Flurstücke 213, 10345, 10343, 10341 und 10339.

4.0 Planungsrechtliche Situation, Verfahren und Flächennutzungsplan

Das Änderungsgebiet betrifft einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 205 „Steinkuhle Süd“. Die dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrundeliegende planerische Gesamtkonzeption wird dabei jedoch beibehalten.

Für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt, da es sich um solche Änderungen handelt, die den zulässigen Versiegelungsgrad nicht negativ verändern. So wird die festgesetzte GRZ im Bereich der geplanten Kindertagesstätte von 0,4 auf 0,3 reduziert. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bleiben bestehen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg sind entlang der „Albert-Vater-Straße“ Gewerbliche Bauflächen und entlang der Straße „An der Steinkuhle“ Wohnbauflächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.0 Städtebauliche Situation und funktionelle Einbindung

5.1 Umgebung und Nutzungsstruktur

Nördlich der „Albert-Vater-Straße“ gelegen, ist das Planungsgebiet Bestandteil einer sehr heterogenen Siedlungsstruktur, die sich aus großflächigen Verwaltungsbauten und Gewerbebetrieben entlang der „Albert-Vater-Straße“, sowie Kleingärten und Einfamilienhäusern nördlich der Straße „An der Steinkuhle“ zusammensetzt.

Im Westen grenzt unmittelbar das Schulgelände der Grundschule und zukünftig der Sprachheilschule an.

Die dem Bebauungsplanbereich gegenüberliegenden Wohngebäude an der „Albert-Vater-Straße“ sind in der Regel viergeschossig und folgen als geschlossene Blockrandbebauung dem Verlauf der Straße.

Wesentlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Versorgung für junge Familien sind in unmittelbarer Nähe des Gebietes vorhanden und fußläufig zu erreichen. Einrichtungen für ältere Menschen in fußläufiger Entfernung sind nicht vorhanden.

Im Norden des Gebietes grenzen großflächige Kleingartenanlagen an, die nach den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes auch in Zukunft nicht für eine Bebauung zur Disposition stehen werden. Lediglich entlang der Grabbestraße und der Rückertstraße haben sich kleinteilige Einfamilienhausgebiete entwickelt, so dass die nordwestlich im Planungsgebiet vorgesehene Bebauung entlang der Straße „An der Steinkuhle“ vermutlich auch in Zukunft einen räumlichen Abschluss zum innerstädtischen Grünraum bilden wird.

Während im Westen entlang der „Albert-Vater-Straße“ zum großen Teil neue Gewerbe- und Verwaltungsbauten entstanden sind, dominieren im Osten noch die leerstehenden früheren Industriegebäude und im gesamten rückwärtigen Bereich entlang der Straße „An der Steinkuhle“ eine ca. 2,5 ha große Brachfläche. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für eine Bebauung dieser Fläche wurden bisher nicht realisiert.

Zwischen der großen Brachfläche im Nordwesten des Bebauungsplangebietes und den stillgelegten Betriebsgebäuden im Osten liegen ein selbstverwalteter Jugendfreizeittreff der Landeshauptstadt Magdeburg und ein freigeräumtes ehemaliges Kleingartengelände.

5.2 Vegetationsbestand und Landschaftsbild

Durch das Büro für Freiraumplanung + Landschaftsarchitektur Schube + Westhus wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 205-2 „Steinkuhle Süd“ der Grünordnungsplan erarbeitet, der eine ausführliche Bestandserhebung und Bewertung des Vegetationsbestandes im Planungsgebiet beinhaltet.

Hierzu haben sich in der Zwischenzeit keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Teilweise wurde durch Neubebauung und Umnutzung von Gewerbegebäuden die Versiegelung im Planungsgebiet erhöht.

Die im vorliegenden Gutachten ermittelten Biotopstrukturen sind weitgehend unverändert erhalten:

- Kleinteilige Rasenflächen im Bereich der Gewerbebetriebe
- Ruderalfluren und Brachflächen auf Rest- und Splitterflächen und den Gewerbebrachen
- Sträucher und Gebüsche z.T. auf den Brachflächen und zum überwiegenden Teil Ziersträucher entlang der "Albert-Vater-Straße" in den Vorflächen der Gewerbebebauung.
- Bäume und Baumgruppen befinden sich entlang der Süd- und Nordseite der „Albert-Vater-Straße“. Innerhalb des Planungsgebietes ist erhaltenswerter Baumbestand im Bereich des Fuß- und Radweges am Jugendfreizeittreff vorhanden.

5.3 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes für den Individualverkehr erfolgt über die Abfahrt „Albert-Vater-Straße“ des Magdeburger Rings, die „Albert-Vater-Straße“ und die Straße „An der Steinkuhle“. Die Straße „An der Steinkuhle“ hat derzeit hinsichtlich ihres Querschnittes keinen genügenden Ausbaustandart. Es fehlen Gehweg, Seitenbefestigung und Entwässerung.

Der Hauptbahnhof der Stadt Magdeburg kann per Auto in der Regel in etwa 5 Minuten und per Rad in etwa 15 Minuten erreicht werden. Durch die unmittelbar am Planungsgebiet gelegene Haltestelle der Buslinie 73 an der „Albert-Vater-Straße“ ist das Planungsgebiet sehr gut an die Innenstadt und das gesamte Verkehrsnetz des ÖPNV angebunden. Insgesamt ist die verkehrliche Erschließung als gut bis sehr gut zu beurteilen.

5.4 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich in Privateigentum. Die Landeshauptstadt Magdeburg ist Eigentümerin des Grundstückes auf dem sich der Jugendfreizeittreff befindet und des nördlichen Teils des Fuß- und Radweges zwischen der Albert-Vater-Straße und der Straße „An der Steinkuhle“. Auch der größte Teil der für einen Ausbau der „Albert-Vater-Straße“ benötigten Flächen befindet sich bereits im Eigentum der Landeshauptstadt.

5.5 Baugrund, Altlastensituation, Kampfmittel und Bodenfunde

Baugrund:

In Bezug auf die am Standort zu erwartenden Untergrundverhältnisse wurden vom Geologischen Landesamt Sachsen - Anhalt ergänzend zu den Aussagen zum Strukturplan der Landeshauptstadt Magdeburg im Aufstellungsverfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Steinkuhle Süd“ folgende Hinweise zur Beschaffenheit des Baugrundes gegeben, die unverändert weiter bestehen:

Zu erwartendes Bodenprofil:

1,0 – 2,0 m Mutterboden/Löß 0 – 2,0 m Geschiebesande/Kies
0 – 3,0 m tertiärer Feinsand („Grünsand“)
ab 2,0 m (SW-Teil) und 6,0 m (N) unter Gelände Festgestein

Grundwasserverhältnisse:

Oberfläche: ca. 5,0 m unter Gelände

generelle Abflussrichtung: von West nach Ost

Geschütztheit: ungünstig

Im Südwestteil des Bebauungsplangebietes sind durch einen ehemaligen Steinbruchbetrieb stark veränderte geologische Verhältnisse zu erwarten (Auffüllungen). Einschränkungen aus geologischer Sicht (Schutz- oder Vorhaltegebiete, schützenswerte geologische Objekte, Untergrundschwächen) sind nicht bekannt. Detaillierte Angaben zum Baugrund für Teilbereiche des Bebauungsplangebietes ergeben sich aus den Ergebnissen durchgeführter Bodengutachten insbesondere zur Altlastensituation.

Ergänzend wird zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Seiten des Landesamtes darauf hingewiesen, dass die geologisch-hydrologischen Verhältnisse im Plangebiet bereits über kurze Entfernungen sehr wechselhaft sind (Oberflächennähe, Mächtigkeit und Parameter bindiger/wasserstauer Schichten). Um Vernässungsprobleme an den Gebäuden zu vermeiden wird deshalb empfohlen, standortkonkrete Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes in den einzelnen Grundstücksarealen durchzuführen.

Altlastensituation im Bereich der geplanten Wohngebiete:

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Planungsgebietes wurden insbesondere im Bereich der geplanten Wohnbebauung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum rechtskräftigen Bebauungsplan umfangreiche historische Recherchen durch das Umweltamt der Stadt Magdeburg durchgeführt. Darüber hinaus liegen für den Bereich der zukünftigen Wohnbebauung zwei Bodengutachten vor.

Durch die G.E.O.S. Freiberg Ingenieurgesellschaft mbH wurden im Jahr 1997 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Im Jahr 2000 wurden zusätzlich in einem zweiten Gutachten durch die IGT Ingenieurgruppe Magdeburg GmbH die bis zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Ergebnisse vertieft.

Danach liegt kontaminiertes Erdmaterial im WA 1-3 ausschließlich innerhalb der Auffüllungen vor. Lediglich bei zwei Bohrpunkten wurden erhöhte Mineralölkohlenwasserstoff-Konzentrationen vorgefunden, sodass in diesem Bereich ein Bodenaustausch vorzunehmen ist. Die beiden Punkte aus dem Bodengutachten sind im Planteil A entsprechend gekennzeichnet.

Die Kennzeichnung im Planteil A ist verbunden mit den nachfolgenden textlichen Festsetzungen im Planteil B:

„Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1–3 sind zwei punktuelle Untersuchungsbereiche mit hohen Mineralölkohlenwasserstoff-Konzentrationen gekennzeichnet. Diese Bereiche sind in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Magdeburg auszukoffern, der Aushub zu deklarieren und einer fachgerechten Verwertung zuzuführen. Das Bodengutachten zum Bebauungsplan ist zu beachten.“

Darüber hinaus werden unter 3. „Vermerke und Hinweise“ folgende Maßnahmen sowohl für die Wohngebiete, als auch für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE 3 übernommen:

„Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1-3 und innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE 3 sind Erdarbeiten im Zuge der Baumaßnahmen fachtechnisch zu begleiten. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sind entweder die Grundstücksflächen zu versiegeln oder es ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine durchwurzelbare Bodenschicht entsprechend § 12 Bundesbodenschutzverordnung herzustellen.“

In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist die durchwurzelbare Bodenschicht in der nachfolgend angegebenen Regelmächtigkeit herzustellen:

Folgenutzung	Vegetationsart	Regelmächtigkeit in cm
Haus- und Kleingärten, sonst. Gärten	Zierpflanzen, Nutzpflanzen	50 - 100
Landschaftsbau	Rasen	20 – 50
Landschaftsbau	Stauden u. Gehölze	40 – 100

Dabei darf nur Bodenmaterial i. S. § 2 Nr. 1 BBodSchV verwendet werden.

Altlastensituation im Bereich der geplanten Gewerbegebiete:

Innerhalb der Gewerbefläche GEE 3 auf dem Grundstück Albert-Vater-Straße 38 besteht aufgrund der bekannten Vornutzung Altlastenverdacht.

Für Bauvorhaben sind die Bauvorlagen vor Baubeginn dem Umweltamt – Untere Bodenschutzbehörde - zur Prüfung einzureichen. Bei Bauarbeiten ist mit Auflagen zu Altlastenuntersuchungen und Sanierungsmaßnahmen zu rechnen.

Die Altlastensituation im Bereich des Grundstückes Albert-Vater-Straße 40 hat sich positiv verändert. Durch eine Neubebauung sowie deren Nebenanlagen an dieser Stelle wurde die bekannte und im rechtskräftigen Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche versiegelt und gilt im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg als gesichert.

Bei der derzeitigen Nutzung des Grundstückes geht vom Standort keine Schutzgutgefährdung mehr aus, die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr.3 BauGB ist nicht mehr erforderlich.

Sollte die Fläche einer sensibleren Nachnutzung zugeführt werden, ist eine Neubewertung der Altlastensituation erforderlich.

In den kontaminierten Bereichen ist darauf zu achten, dass Versickerung von Niederschlagswasser mittels Anlagen nach der ATV 117 bzw.138 in diesen Bereichen solange nicht genehmigungsfähig sind, bis die Kontamination beseitigt wurde.

Kampfmittel:

Im gesamten Bebauungsplangebiet muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Somit ist ein Überprüfen der Fläche vor Ort vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen notwendig. Vor dem Beginn von Bauarbeiten ist die Polizeidirektion Magdeburg, Abt. Gefahrenabwehr zu informieren. Ein entsprechender Hinweis ist in Planteil B aufgenommen worden.

Bodenfunde:

Das Planungsgebiet wird im Bereich der Straße „An der Steinkuhle“ von einem archäologischen Denkmal berührt. Im Bereich des vorhandenen archäologischen Denkmals sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Erdeingriffe vorgesehen. Ein allgemeiner Hinweis auf Bodenfunde ist jedoch vorsorglich in Planteil B aufgenommen worden.

Sollten erdeingreifende Maßnahmen im Bereich des archäologischen Denkmals doch erforderlich werden, so sind diese von einem mobilen Archäologie-Team des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt zu begleiten.

(Kontaktdaten: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Grabungstützpunkt Heyrothsberge, Berliner Straße 25, 39175 Heyrothsberge).

5.6 Schallimmissionen

Durch die Lage des Bebauungsplangebietes im Stadtgebiet und die gegenwärtig überwiegende gewerbliche Nutzung entlang der „Albert-Vater-Straße“ wird sich die geplante Wohnbebauung im Einwirkungsbereich bestehender und zukünftiger gewerblicher Lärmimmissionen befinden. Darüber hinaus werden Lärmemissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr auf das Gebiet einwirken.

Zur Klärung der planerischen Konfliktsituation wurde im Aufstellungsverfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan ein Schalltechnisches Gutachten durch ECO AKUSTIK Ingenieurbüro für Schallschutz erarbeitet, deren Inhalte unverändert gültig sind. Die aus den Ergebnissen des Gutachtens resultierenden Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und werden auch im vorliegenden Bebauungsplan beibehalten.

6.0 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept, Realisierung in Bauabschnitten

Städtebauliches Konzept

Die Planungsziele des rechtskräftigen Bebauungsplans und die diesem zugrundeliegende planerische Gesamtkonzeption werden unverändert beibehalten.

Im Bebauungsplanbereich wird entlang der „Albert-Vater-Straße“ unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Betriebe und Dienstleistungsbetriebe ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe3) festgesetzt.

Die städtebauliche Rahmenkonzept sieht vor, die Gewerbebetriebe mit ihren Zufahrten direkt von der „Albert-Vater-Straße“ aus zu erschließen. Dabei ist die Zusammenfassung von Einfahrten anzustreben. Eine rückwärtige Erschließung der Gewerbegrundstücke mit Überfahrtmöglichkeiten zur Straße „An der Steinkuhle“ ist zum Schutz der dort vorhandenen Wohnnutzung nicht geplant.

Die Erschließung der Wohngebiete erfolgt von der Straße „An der Steinkuhle“ über öffentlich gewidmete Ringstraßen, die als 6 m breite Mischverkehrsflächen ausgebaut werden sollen. Die geplante Kindertagesstätte erhält eine private „Vorfahrt“ auf dem eigenen Grundstück mit einer Ein- und Ausfahrt zur Straße „An der Steinkuhle“. Von der privaten „Vorfahrt“ aus können auch einige Stellplätze auf dem Grundstück angefahren werden. Damit erhalten Eltern, die ihre Kinder mit dem PKW bringen oder abholen die Möglichkeit, kurzzeitig zu halten.

Eine direkte Verbindung der geplanten Wohnbebauung zur „Albert-Vater-Straße“ wird es für den Individualverkehr nicht geben. Lediglich für Fußgänger und Radfahrer werden ein öffentlicher und ein zweiter für die Öffentlichkeit nutzbarer privater Fuß- und Radweg festgesetzt, die eine räumliche Verbindung zwischen dem vorhandenen Wohngebiet südlich der „Albert-Vater-Straße“ und dem geplanten Wohngebiet „An der Steinkuhle“ zu den nördlich angrenzenden Dauerkleingärten und Wohngebieten schaffen.

Diese beiden Fuß- und Radwegeverbindungen sichern insbesondere auch die kurzen Wege zum Schulkomplex an der Albert-Vater-Straße – bestehend aus der Grundschule und [zukünftig der Sprachheilschule](#) sowie zu den Kindergärten und dem Spielplatz im Wohngebiet Westernplan. Auch für die kurze Verbindung zu den Bushaltestellen sind diese Wegeverbindungen von wesentlicher Bedeutung.

Für die Straße „An der Steinkuhle“ ist bei Realisierung der Wohnbebauung ein Ausbau mit einem Straßenquerschnitt von insgesamt 8,50 m erforderlich, so dass auf der Südseite der Straße ein 2,50 m breiter Gehweg entstehen kann.

Grünordnerisches Konzept

Im grünordnerischen Konzept werden auf der Grundlage des Bestandes die vorhandenen Strukturen aufgenommen und weiterentwickelt. Kernstück der Grünordnung ist die Ausweisung der breiten Pflanzgebotsfläche zwischen der gewerblichen Nutzung in südlichen Teil des Geltungsbereiches und den Wohngebieten im nordwestlichen Teil.

Auf dieser zusammenhängenden Pflanzgebotsfläche sollen die Funktionen der Grünflächen konzentriert werden. Hier kann der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Hier können auch Flächen für den Lärmschutz und eine Fläche für die Regenwasserrückhaltung sinnvoll integriert werden.

Der vorliegende Grünordnungsplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde vom Büro Schube + Westhus, Magdeburg erstellt. Die darin enthaltenen Aussagen zum Bestand und zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gelten unverändert weiter. Die daraus entwickelten Festsetzungsvorschläge wurden in den rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und sind auch Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

Realisierung der Wohnbauflächen in Bauabschnitten

Eine wesentliche Vorgabe für die Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes und die gewählte Verkehrserschließung für die Gesamtkonzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes war die Realisierung und Durchführung der Baumaßnahmen in Bauabschnitten.

Die Durchführung muss aufgrund der unterschiedlichen Eigentümersituation jeweils autark funktionieren. Das städtebauliche Konzept nimmt auf diese Rahmenbedingungen Rücksicht und ermöglicht durch das gewählte Erschließungssystem eine in ein Gesamtkonzept eingebundene zeitversetzte Realisierung.

Die Durchführung der Baumaßnahmen kann in zeitlich versetzten Bauabschnitten durchgeführt werden, da diese jeweils eine eigene Anbindung von der Straße „An der Steinkuhle“ aus erhalten. Allerdings muss dabei die technische Infrastruktur zum Teil bereits insgesamt und der Ausbau der Straße „An der Steinkuhle“ sichergestellt werden.

7.0 Technische Infrastruktur

7.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz im öffentlichen Straßenraum erfolgen. Die Versorgungsdruckhöhe ist für die geplanten Baumaßnahmen ausreichend.

Die Festlegung des erforderlichen Löschwasserbedarfs aus dem öffentlichen Netz erfolgt durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg. Danach ist eine stabile Löschwasserversorgung vom mind. 96 m³/h, ausreichend für zwei Stunden zu gewährleisten. Löschwasserentnahmestellen sollten ca. 80 bis 100 m von den Gebäudeeingängen und untereinander nicht weiter als 300 m entfernt sein.

Auf Grund der Kontamination des Erdreichs mit Kohlenwasserstoffen in Teilbereichen des Bebauungsgebietes, sind bei der Realisierung der Planungen Entscheidungen zur Auswahl des entsprechenden Rohrwerkstoffes für die Versorgungs- und Anschlussleitungen zu treffen. Generell sollten für die Erschließung SLA-Rohre (*) aus PE 100 verwendet und fachgerecht nach den Vorgaben des Herstellers eingebaut werden.

Für die vorgenannte Versorgungstechnologie ist die Trassierung in einer Entwurfsplanung mit SWM Magdeburg abzustimmen.

7.2 Abwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung kann durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation im öffentlichen Straßenraum erfolgen. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanäle in der „Albert-Vater-Straße“ und in der Straße „An der Steinkuhle“ ist nach Auskunft des Städtischen Abwasserbetriebes Magdeburg ausreichend. Die Schmutzwasserbeseitigung der Wohngebiete

te wird über die Straße „An der Steinkuhle“ erfolgen, die Schmutzwasserbeseitigung des geplanten Gewerbegebietes über die „Albert-Vater-Straße“.

Für die Kindertagesstätte ist eine direkte Anbindung an den gemauerten mit ca. 6,0 m sehr tiefliegenden Abwasserkanal über vorhandene Anschlussstutzen möglich.

7.3 Regenwasser

Die Oberflächenentwässerung über die vorhandene Kanalisation im öffentlichen Straßenraum kann durch die Abwasserbetriebe nicht sichergestellt werden, da das vorhandene Leitungsnetz weder in der „Albert-Vater-Straße“ noch in der Straße „An der Steinkuhle“ zusätzliche Aufnahmekapazitäten für die Oberflächenentwässerung aufweist. Das im Planungsgebiet anfallende Oberflächenwasser muss innerhalb des Bebauungsplangebietes verbleiben.

Während des Verfahrens zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde daher ein Entwässerungskonzept durch die IGT Ingenieurgruppe Magdeburg GmbH erarbeitet, um ausreichend dimensionierte Flächen für Regenwasserrückhalteinrichtungen im Bebauungsplan festsetzen zu können.

Die Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes für das anfallende Regenwasser erfolgte auf der Grundlage eines am 16.01.2001 durchgeführten Sickerversuches und den Vorgaben aus dem städtebaulichen Konzept sowie des Städtischen Abwasserbetriebes Magdeburg.

Das Entwässerungskonzept basiert darauf, dass

- Das gesamte anfallende Regenwasser von Baumaßnahmen zusätzlich zum Bestand in allen Baugebieten und den ausgewiesenen Flächen für Gemeinbedarf auf den Einzelgrundstücken selbst versickert oder verwertet wird.
- Das anfallende Regenwasser von geplanten öffentlichen Verkehrsflächen in ein Sicker- bzw. Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet und versickert wird.

Durch die Änderung, Abgrenzung der überbaubaren Flächen und die Gebietsänderung vom Mischgebiet zur Fläche für Gemeinbedarf wird der zulässige Versiegelungsgrad nicht negativ verändert.

Demzufolge sind keine Effekte zu erwarten, die das ursprüngliche Regenwasserkonzept in Frage stellen, wonach sämtliches Regenwasser von zusätzlich zum Bestand bebauten Flächen auf den Einzelgrundstücken selbst versickert oder verwertet wird.

Bezüglich der geplanten Allgemeinen Wohngebiete muss allerdings gewährleistet werden, dass trotz einer sukzessiven Teilgebietserschließung das Regenwasserkonzept einschließlich des zentralen Regenrückhaltebeckens realisiert wird.

Bei allen Planungen bezüglich einer Bebauung sind die relevanten Normen, insbesondere die DIN 1998, die DIN 18920 sowie das DVGW-Regelwerk anzuwenden. Bezüglich geplanter Baumstandorte sind die Forderungen der GW 125 einzuhalten.

Grundsätzlich gilt, dass die Grundstückseigentümer bei der Errichtung ihres Gebäudes den Schutz vor Vernässung eigenverantwortlich vorzunehmen haben.

Für die Versickerung des Regenwassers mittels Versickerungsanlagen ist nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit §§ 4, 5 und 11 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

In kontaminierten Bereichen gilt, dass auf Grund der Kontamination des Bodens darauf zu achten ist, dass Versickerungen von Niederschlagswasser mittels Anlagen nach DWA A-117 bzw. A-138 in diesen Bereichen solange nicht genehmigungsfähig sind, bis die Kontamination beseitigt wurde.

7.4 Strom

Für die Erschließung des nördlichen Bebauungsplanbereiches bieten sich zwei Varianten an. Sowohl über die Trafostation an der „Albert-Vater-Straße“ als auch durch die 2008 neu errichtete Trafostation in der Rückertstraße ist es möglich eine Erschließung der geplanten Baugebiete an der Straße „An der Steinkuhle“ vorzunehmen.

Für die Trafostation an der Albert-Vater-Straße gegenüber der Martin-Anderson-Nexö-Straße bleibt das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrecht bestehen, auch wenn es nicht mehr im Geltungsbereich des vorliegenden Änderungsbereiches liegt.

Für die nicht im vorliegenden Geltungsbereich enthaltenen Flächen bleibt der bereits rechtsverbindliche Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen in allen Bereichen bestehen, in welchen keine Änderung erfolgt.

Grundsätzlich kann so die Stromversorgung der geplanten Neubaumaßnahmen von den vorhandenen Trafostationen über die öffentlichen Straßen und die festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten erfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass die für die Versorgung erforderlichen Wegebeziehungen und Leitungsrechte bei einer Realisierung der Baugebiete in zeitversetzten Bauabschnitten auch zur Verfügung stehen.

7.5 Gas

Die Gasversorgung kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz im öffentlichen Straßenraum erfolgen. Die Versorgung ist über die vorhandenen Leitungen in der „Albert-Vater-Straße“ oder über die vorhandenen Leitungen in der Straße „An der Steinkuhle“ möglich.

Im Straßenbereich „An der Steinkuhle“ befinden sich mehrere Gasleitungen:

- Eine Hochdruck-Gasleitung DN 300 im südlichen Nebenbereich der Straße „An der Steinkuhle“ (aus östlicher Richtung kommend bis zur vorhandenen Gasdruckreglerstation). Zu dieser Leitung ist ein Sicherheitsabstand von 5 m einzuhalten, der nicht bebaut werden darf.
- Eine Hochdruck-Gasleitung, DN 100 im südlichen Nebenbereich der Straße „An der Steinkuhle“ (ab vorhandener Gasdruckreglerstation in westliche Richtung verlaufend). Dieser Leitung ist eine Schutzstreifenbreite von 4 m zugeordnet (je Seite 2 m). Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- ND-Gasleitung OD 110 PE, Baujahr 1995, im südlichen Nebenbereich der Straße „An der Steinkuhle“.

Die Schutzabstände wurden in den Planteil des Bebauungsplanentwurfes übernommen. Der geplante Straßenausbau der Straße „An der Steinkuhle“ nimmt auf den Leitungsbestand Rücksicht und orientiert sich mit der zukünftigen Straßenführung so, dass vorhandene Leitungen im zukünftigen Gehwegbereich liegen.

Darüber hinaus befinden sich nach Auskunft der Städtischen Werke Magdeburg innerhalb des Bebauungsplangebietes drei Anschlussleitungen, die bei der Realisierung der Baumaßnahmen zu beachten sind. Das betrifft:

- die Versorgung der GETEC mit einer ND-Gasleitung von der vorhandenen Versorgungsleitung in der Straße „An der Steinkuhle“,
- die Versorgung der GETEC mit einer ND-Gasleitung von der vorhandenen Versorgungsleitung in der Albert-Vater-Straße,
- der Anschluss des Gebäudes Albert-Vater-Straße 42 mit einer ND-Gasleitung von der vorhandenen Versorgungsleitung in der Albert-Vater-Straße.

Sämtliche Leitungen sind versorgungswirksam und in Ihrem Bestand zu schützen und zu erhalten.

Die heute innerhalb der geplanten Baufläche WA 3 liegende Gasdruckreglerstation ist außer Betrieb. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan noch gekennzeichnete Ersatzstandort nördlich der Straße „An der Steinkuhle“ ist nicht mehr erforderlich.

7.6 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind nicht ausreichend. Bei Durchführung der geplanten Baumaßnahmen ist daher zu beachten, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger der Deutschen Telekom AG Baumaßnahmen mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Realisierung ist zu beachten, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in eine Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

8.0 Begründung der Festsetzungen

8.1 Art der Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Um die Einwirkungen perspektivisch auch hinsichtlich der vorhandenen Wohnbebauung auf der südlichen Seite der „Albert-Vater-Straße“ auf ein verträgliches Maß zu beschränken und gesunde Wohnverhältnisse zu sichern, wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan hinsichtlich der zulässigen Lärmimmissionen eingeschränkte Gewerbegebiete entlang der „Albert-Vater-Straße“ ausgewiesen. Dies entspricht den Empfehlungen des Lärmschutzgutachtens und gilt vollständig für das im vorliegenden Bebauungsplanentwurf enthaltene GEE3 weiter.

Danach sollen für Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben nur solche zugelassen werden, die die Anforderungen an ein eingeschränktes Gewerbegebiet erfüllen. Bei den bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.

Um die geplanten und vorhandenen umgebenden Wohnnutzungen nicht weiter zu beeinträchtigen und die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse zu sichern, sind Lagerhäuser, Lagerplätze, Vergnügungsstätten, Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Verkaufs- und Ausstellungsräume sind entsprechend dem Bestand nur ausnahmsweise zulässig. Diese Einschränkungen sind auch aufgrund der Erschließungssituation an der „Albert-Vater-Straße“ zwingend erforderlich.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben resultiert aus dem „Magdeburger Märktekonzept“. Die Stadt Magdeburg hat sich mit diesem Konzept bestimmte Ansiedlungsprinzipien auferlegt, nach welchen Einzelhandelsbetriebe generell möglichst verbrauchernah in den Stadtteil- und Nahversorgerzentren eingeordnet werden sollen. Hier handelt es sich nicht um ein gemäß Märktekonzept ausgewiesenes Nahversorgungszentrum. Als Ausnahme soll östlich angrenzend die Möglichkeit angeboten werden, einen Lebensmittelmarkt mit maximal 800 qm Verkaufsfläche zur Versorgung der näheren Umgebung anzusiedeln. Im ersten Entwurf der B-Plan-Änderung bleibt dieser Bereich aufgrund noch nicht definierter Planungsziele und Inhalte außerhalb des B-Plan-Gebietes. Bei einer Konkretisierung der Planungsziele kann das Änderungsverfahren hierfür jedoch wieder aufgenommen werden.

Die Abgrenzung des eingeschränkten Gewerbegebietes wird entsprechend des zwischenzeitlich vorhandenen Gebäudebestandes nach Norden erweitert. Hierdurch entsteht für die angrenzende geplante Wohnbebauung aufgrund der tatsächlich vorhandenen Büronutzung in Verbindung mit den flächenbezogenen Schalleistungspegeln keine Beeinträchtigung.

Allgemeine Wohngebiete

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden unverändert beibehalten. Die geplanten Bauflächen der Allgemeinen Wohngebiete werden – abgeschirmt durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu den Gewerbegebieten - zur Straße „An der Steinkuhle“ hin orientiert. Dort, wo vorhandene Betriebe die festgesetzten Höchstwerte für den zulässigen Schalleistungspegel überschreiten, sind zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr.2-5 BauNVO – Nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen – werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit dieser Festsetzung wird die Konzentration von Nutzungen mit gewerblichem Charakter auf die eingeschränkten Gewerbegebiete entlang der „Albert-Vater-Straße“ angestrebt und sollen Nutzungen, die die geplante Wohnnutzung beeinträchtigen könnten, von vornherein ausgeschlossen werden.

Flächen für Gemeinbedarf

Entlang der Straße „An der Steinkuhle“ sind zwei Grundstücke als Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt. Das Grundstück der vorhandenen Jugendeinrichtung und das angrenzende Grundstück für eine geplante Kindertagesstätte mit ca. 80 Plätzen sollen so planungsrechtlich abgesichert werden.

Geplant ist die Errichtung eines privaten Betriebskindergartens als Pilotprojekt, der in freier Trägerschaft das Angebot der öffentlichen Kindertagesstätten in Stadtfeld sinnvoll ergänzen kann. Aufgrund des hohen Anteils an jungen Familien, ist gerade hier die Situation in den öffentlichen Einrichtungen bereits sehr angespannt.

Das vormals festgesetzte Mischgebiet an dieser Stelle ist damit vollständig entfallen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird im eingeschränkten Gewerbegebiet durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,6 und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Die GRZ und die Gebäudehöhe entsprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans an gleicher Stelle und sichern so durchgängige Gebäudehöhen an der Nordseite der „Albert-Vater-Straße“.

Allgemeine Wohngebiete

Das Maß der Nutzung beträgt in den Bauflächen der Allgemeinen Wohngebiete GRZ 0,4 / GFZ 0,8 bei maximal 2 zulässigen Geschossen. Als Ausnahme soll gemäß § 16 Abs. 6 jedoch der Ausbau der Dachgeschosse zugelassen werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist in Planteil B enthalten. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Verbindung mit der damals gültigen Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

Flächen für Gemeinbedarf

Für den Jugendtreff ist der Erhalt des vorhandenen Gebäudes vorgesehen. Hier wird der Bestand durch eine Baukörperfestsetzung festgesetzt. Geringfügige Erweiterungen sind dabei möglich.

Das Maß der Nutzung auf dem Grundstück der Kindertagesstätte wird bestimmt durch eine GRZ von 0,3 in Verbindung mit einer Gesamthöhe des geplanten Gebäudes. Damit ist das Maß der Nutzung ausreichend bestimmt.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

Eingeschränktes Gewerbegebiet:

Entsprechend den Zielsetzungen des Städtebaulichen Konzeptes sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet großzügig bemessene überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die in der Regel durch Baugrenzen bestimmt werden.

Entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges ist eine Baulinie festgesetzt. Hier ist eine Neubebauung direkt an der Grundstücksgrenze zu dem öffentlichen Fuß- und Radweg geplant. Diese Baumaßnahme dient der Erweiterung des bereits ansässigen Unternehmens. Alternativen für eine erforderliche Erweiterung der Büroflächen stehen praktisch nicht zur Verfügung.

Bei der zulässigen Gebäudehöhe wird die zulässige Abstandsfläche im nördlichen Teil des öffentlichen Fuß- und Radweges geringfügig unterschritten. Die Gebäudehöhe ist aber wegen der gewünschten Anpassung an die angrenzenden vorhandenen Gebäudehöhen städtebaulich sinnvoll und im Hinblick auf die zu schaffenden Nutzflächen erforderlich.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt der Abstand zu dem nächstgelegenen Baufeld des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes WA 3 rund 16m, sodass keine wesentliche Beeinträchtigung der zukünftigen Wohnnutzung zu erwarten ist. Darüber hinaus

liegt zwischen den beiden Baugebieten eine Fläche mit Pflanzgebot, sodass ein Sichtschutz besteht.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde verzichtet, um eine größtmögliche Flexibilität auf den zum Teil sehr schmalen und tiefen Gewerbegrundstücken sicherzustellen.

Allgemeine Wohngebiete

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bestimmt. Dies ermöglicht eine flexible Bebauung, die angestrebte Kleinteiligkeit wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise sichergestellt, d.h. Reihenhäusern sind bis zu einer Gesamtlänge von 50 m zulässig.

In den Wohngebieten gibt es lediglich eine Festlegung bezüglich der überbaubaren Fläche entlang der Straße „An der Steinkuhle“. So ist hier eine Baulinie im Abstand von 4,50 m zur neu geplanten Gehwegkante festgesetzt. Als Abgrenzung zu den nördlich gelegenen Kleingärten soll hier eine stringente Siedlungskante planungsrechtlich abgesichert werden.

Flächen für Gemeinbedarf

Innerhalb der beiden Flächen für Gemeinbedarf sind die Größen der zulässigen Baukörper durch relativ eng angelegte Baufelder eingeschränkt. Zusätzlich ist hierdurch die Lage auf den Grundstücken festgelegt.

Die Kindertagesstätte benötigt aufgrund der begrenzten Parkmöglichkeiten in der Straße „An der Steinkuhle“ in jedem Fall eine „Vorfahrt“ mit einigen Stellplätzen, um Eltern einen kurzzeitigen Halt und das Wenden zu ermöglichen. Aus diesem Grund ist die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Baulinie, mit der eine straßenbegleitende Bebauung planungsrechtlich abgesichert werden sollte, durch eine Baugrenze ersetzt worden. So wird es ermöglicht, dass Gebäude in einem ausreichend großen Abstand von der Straße zu errichten. So kann auf eigenem Grundstück eine 6,00m breite Vorfahrt in Verbindung mit Senkrecht-Parkplätzen angelegt werden. Zur räumlichen Fassung des Straßenraumes ist das Anpflanzen einer Baumreihe festgesetzt.

8.4 Verkehrsflächen, Straßenflächen, Fuß- und Radwege, Öffentliche Stellplätze

Straßenflächen

Die „Albert-Vater-Straße“ und die Straße „An der Steinkuhle“ liegen als vorhandene öffentliche Verkehrsflächen teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Für beide Straßen werden für einen späteren Ausbau im Rahmen des Bebauungsplanes Flächen vorgehalten. Um den bei einem Straßenausbau entstehenden Ausgleichsbedarf zu vermeiden oder zu minimieren, soll vorhandenes Straßenbegleitgrün, insbesondere der Baumbestand erhalten bleiben.

Für die Straße „An der Steinkuhle“ ist eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche auf insgesamt 8,50 m planungsrechtlich abgesichert. Von Seiten des Tiefbauamtes wird bei Realisierung der Baugebiete ein Ausbau mit einer Fahrspur von 5,50 m, einem Gehweg von 2,50 m auf der Südseite der Straße und einem Sicherheitsstreifen von 0,50 m auf der Nordseite für erforderlich gehalten.

Im nordwestlichen Bereich muss der Geltungsbereich des Bebauungsplanes den vorhandenen Flurstücksgrenzen angepasst werden. Das führt dazu, dass ein Teil des geplanten

Straßenausbaus außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Dies ist unschädlich, da sich die betroffenen Verkehrsflächen ohnehin bereits in städtischem Eigentum befinden. Der Straßenausbau selbst kann, wie geplant, in einer Breite von 8,50 m stattfinden.

Die geplanten Allgemeinen Wohngebiete werden durch zwei 6 m breite öffentliche **Ringstraßen** erschlossen, die als Mischverkehrsflächen hergestellt werden sollen. Bei der Ausführung aller öffentlich nutzbaren Verkehrsflächen soll auf Barrierefreiheit geachtet werden.

Fuß- und Radwege:

Der vorhandene Fuß- und Radweg im Westen des Jugendfreizeitreffs wird entsprechend den Planungszielen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung planungsrechtlich gesichert. Der Fuß- und Radweg hat eine wesentliche Verbindungsfunktion zwischen dem Wohngebiet Stadtfeld, den dortigen Einkaufsmöglichkeiten, den Bushaltestellen, den Kleingärten und den Wohngebieten und Arbeitsplätzen im Norden und Osten des Planungsgebietes.

Öffentliche Stellplätze

Bei der Realisierung des geplanten Ausbaus der Straße „An der Steinkuhle“ werden öffentliche Stellplätze auch weiterhin erhalten bleiben.

8.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Zusätzlich zu dem als öffentlich ausgewiesenen Fuß- und Radweg wird eine zweite fußläufige Verbindung im Westen des Planungsgebietes als 2,50 m breites Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um das neugeplante Wohngebiet auch bereits bei Realisierung des ersten Bauabschnittes optimal an die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur an der „Albert-Vater-Straße“ und in Stadtfeld (Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Spielplatz) anzubinden.

Das Wegerecht bleibt bis zur Albert-Vater-Straße gesichert, da der bereits rechtsverbindliche Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen in allen Bereichen bestehen bleibt, in welchen keine Änderung erfolgt.

In den Wohngebieten sind Leitungs- und Fahrrechte zugunsten der Versorgungsträger innerhalb von Privatwegen und innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden, um die Entwässerung der öffentlichen Anliegerstraßen zu den Regenwasserrückhalteanlagen und den evtl. erforderlich werdenden Anschluss der Stromversorgung an das Netz in der „Albert-Vater-Straße“ für die geplanten Wohngebiete zu gewährleisten.

8.6 Stellplätze auf den Grundstücken

In den allgemeinen Wohngebieten und den Gewerbegebieten können die bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze entweder als Garagen, Carports oder Stellplätze den Häusern direkt auf den Privatgrundstücken untergebracht werden.

Zwischen der geplanten Kindertagesstätte und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sollen private Stellplätze zum Kurzzeitparken vorgesehen werden.

8.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Bebauungsplan sind folgende Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt:

Fläche für eine Regenwasserrückhalteanlage

Dies ist erforderlich, um die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Anliegerstraßen, Fuß- und Radwege in den Wohngebieten sicherzustellen. Das anfallende Oberflächenwasser muss dorthin geleitet und versickert werden.

Fläche für Wertstoffcontainer

Diese Fläche ist als Ersatz für erforderliche vorhandene Wertstoffcontainer an der Straße „An der Steinkuhle“ vor dem Grundstück des Jugendfreizeittreffs festgesetzt. Die Beibehaltung des Standortes an der Steinkuhle ist aus stadtgestalterischen Gründen aufgegeben worden, da der Standort mit der beabsichtigten Aufwertung an dieser Stelle und der Ausbildung einer stringenten Siedlungskante nicht zu vereinbaren wäre. An der im Bebauungsplan festgesetzten Stelle lässt sich die Anlage in eine Grüngestaltung gut integrieren.

8.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Wie unter Punkt 5.0 beschrieben wurde als zentrale Grünstruktur zwischen den Gewerbegebieten und den Wohngebieten eine breite Pflanzfläche ausgewiesen. Diese Fläche ist dicht mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Damit können die folgenden Landschaftspotentiale deutlich verbessert werden:

1. Arten und Lebensgemeinschaften – Schaffung neuer Lebensräume
2. Klima – Verbesserung des Mikroklimas im Wohngebiet
3. Landschaftsbild – Verbesserung des Stadtbildes durch Pflanzungen.

Weitere grünordnerische Festsetzungen betreffen die privaten Grundstücke in allen Baugebieten.

Es wird die Pflanzung von mittelkronigen Bäumen auf den zukünftigen Wohngrundstücken, dem Grundstück der geplanten Kindertagesstätte und die Anlage von zusammenhängenden bepflanzten Flächen auf zukünftig gewerblich genutzten Grundstücken festgeschrieben.

8.9 Anlagen für Vorkehrungen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Lärmschutz

Entsprechend den Empfehlungen aus dem Lärmschutzgutachten werden neben der Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten Festsetzungen zu aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan getroffen.

Als aktive Lärmschutzmaßnahme ist die erforderliche Fläche für einen ca. 50 m langen und 3 m hohen Lärmschutz-Steilwall oder eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand direkt an der Grenze des Wohngebietes WA 2 zum GEE 2 festgesetzt. Diese wird im Osten des GEE 2 entlang des öffentlichen Fußweges durch eine 2 m hohe Lärmschutzwand ergänzt.

Diese Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich, um unter Wahrung des Bestandsschutzes der vorhandenen gewerblichen Nutzung das Heranrücken der Wohnbebauung überhaupt zu ermöglichen.

Um die verbleibenden Überschreitungen der Orientierungswerte durch Verkehrslärm zu mindern, sind zusätzlich bei Neu- und Umbaumaßnahmen zu Wohnzwecken passive

Schallschutzmaßnahmen (Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, bauliche Maßnahmen an den Fassaden entsprechend DIN 4109) im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Maßgeblich für die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume in Gebäuden ist der ermittelte Lärmpegelbereich, der das erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maß der betrachteten Fassade in Abhängigkeit von der Nutzungsart der zugehörigen Räume sowie der Raumeigenschaften festlegt.

Die ermittelten Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan dargestellt worden, so dass den zukünftigen Nutzern der heranrückenden Wohnbebauung die Vorbelastung bekannt ist und entsprechende Maßnahmen getroffen werden können.

9.0 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Gesunde Wohnverhältnisse

Mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zum Lärmschutz wurde den Empfehlungen des Schallschutzgutachtens gefolgt. Unter Wahrung des Bestandsschutzes der vorhandenen gewerblichen Nutzung konnte so das Heranrücken der geplanten Wohnbebauung ermöglicht werden.

Das Heranrücken der geplanten Bebauung im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 3 an das Allgemeine Wohngebiet WA 3 ist zur Erweiterung eines bestehenden Bürokomplexes wegen der zu schaffenden Nutzflächen erforderlich. Die zulässigen Abstandsflächen werden hierdurch geringfügig unterschritten. Insgesamt beträgt der Abstand zwischen der geplanten Wohn- und Gewerbebebauung jedoch 16m, sodass keine wesentliche Beeinträchtigung der zukünftigen Wohnnutzung zu erwarten ist. Zum zusätzlichen Schutz liegt zwischen den beiden Baugebieten eine Fläche mit Pflanzgebot.

9.2 Naturhaushalt und das Landschaftsbild / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Grünordnungsplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde der Bestand erfasst und bewertet. Dieser Bewertung wurde die geplante Nutzung gegenübergestellt. Durch die vorhandenen hohen Vorbelastungen und die bestehenden massiven Versiegelungen kann der entstehende Eingriff durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. (Grundlage der Kompensationsberechnung ist das „Magdeburger Modell“)

Die folgenden Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Erhaltung des Baumbestandes (Minimierungsmaßnahme)
- Festsetzung von Pflanzgebotflächen
- Baumanpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen durch entsprechende textliche Festsetzungen
- Verwendung von einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten.
- Aufbau von gestuften Beständen und abwechslungsreichen Strukturen
- Festsetzung zur Ausweisung von Pflanzflächen auf den Grundstücken in den eingeschränkten Gewerbegebieten mit einem Mindestflächenanteil von 10 %.

9.3 Verkehr

Zur Erschließung der noch unbebauten Flächen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE 3 sind keine über den Bestand hinausgehenden öffentlichen Straßen erforderlich.

Die Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete, des Jugendfreizeittreffs und der geplanten Kindertagesstätte soll über die Straße „An der Steinkuhle“ erfolgen. Hierzu soll der vorhandene Straßenquerschnitt nach Süden auf 8,50 m verbreitert werden. Insbesondere ist die Herstellung eines Gehweges auf der Südseite der Straße erforderlich.

Damit wird sich die Situation gegenüber dem derzeitigen Zustand deutlich verbessern und auch der zusätzlichen Verkehrsbelastung durch die neuen Wohngebiete mit insgesamt ca. 50-55 Einfamilienhäusern und dem geplanten Kindergarten gerecht.

9.4 Soziale Infrastruktur

Die Neuerrichtung eines offenen Betriebskindergartens würde die zurzeit in Stadtfeld angespannte Versorgungssituation erheblich verbessern.

Weitere wesentliche Infrastruktureinrichtungen für die geplanten Wohngebiete sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Direkt angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich die Grundschule. Zwei weitere Kindergärten, ein öffentlich genutzter Kinderspielplatz und ein Bolzplatz liegen in fußläufiger Entfernung im Wohngebiet Stadtfeld, bzw. am Schulgelände, so dass die geplante Wohnnutzung gut mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur versorgt ist. In den Wohngebieten selbst sind außer dem Gelände der Jugendfreizeiteinrichtung keine weiteren städtischen Liegenschaften vorhanden.

9.5 Bodenordnung

Für die Herstellung der notwendigen Erschließungsflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete- sowie für die Erweiterung der Straße "An der Steinkuhle" sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

9.6 Kosten und Finanzierung

Gewerbegebiet GEE 3

Da zur Erschließung der noch unbebauten Flächen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE3 keine über den Bestand hinausgehenden öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich werden, entstehen der Stadt zur Realisierung der Baumaßnahmen keine Erschließungs- und Folgekosten.

Auch die Einrichtungen der technischen Infrastruktur in der „Albert-Vater-Straße“ sind zur Ver- und Entsorgung weiterer Gewerbeansiedlungen ausreichend. Ausnahme ist die zusätzliche Regenwasserentsorgung, die jedoch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Grundstücken selbst geregelt werden soll.

Wohngebiete WA 1-3

Die Planrealisierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll durch private Investoren erfolgen. Eine Kostenübernahme von erforderlichen Erschließungsmaßnahmen wird

vertraglich gemäß BauGB zu regeln sein. In den Baugebieten WA 1-3 betrifft dies insbesondere die Herstellungskosten für die Lärmschutzmaßnahmen, den Ausbau der Ringstraßen, den Ausbau der Straße „An der Steinkuhle“ zwischen Grabbestraße und westlicher Plangebietsgrenze, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb der privaten Pflanzflächen, die Herstellung der Fußwegeverbindungen, die technische Infrastruktur und die Erdarbeiten im kontaminierten Bereich.

Jugendfreizeittreff und Kindertagesstätte

Der vorhandene Jugendfreizeittreff bleibt im Wesentlichen unverändert erhalten. Bedingt durch den für die geplante Wohnbebauung erforderlichen neuen Standort für einen Wertstoffcontainer auf dem Gelände des Jugendfreizeittreffs und die neue Zufahrt zu den Wohngebieten entstehen Kosten für eine neue Einfriedung und Zufahrt. Eine Kostenübernahme wird vertraglich gemäß BauGB zu regeln sein.

Für die geplante Kindertagesstätte sind Verbesserungen der derzeitigen öffentlichen Erschließung insbesondere für Fußgänger erforderlich. Eine Kostenübernahme wird vertraglich gemäß BauGB zu regeln sein. Zunächst ist hierzu eine Vorplanung für den Ausbau der Straße „An der Steinkuhle“ zwischen der Grabbestraße und der Kreuzung zur „Albert-Vater-Straße“ zu erarbeiten.

Folgekosten für zukünftige öffentliche Flächen

An zusätzlichen öffentlichen Flächen sind neben dem zusätzlichen Gehweg an der Straße „An der Steinkuhle“ insbesondere die geplanten Ringstraßen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete im Bebauungsplangebiet enthalten. Hier entstehen der Landeshauptstadt Magdeburg für die Unterhaltung zusätzliche Folgekosten von ca. 13.545.- € jährlich.

9.0 Datenspiegel

•	Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 3	17.900 m ²
•	Allgemeine Wohngebiete WA 1-3	19.970 m ²
•	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	8.470 m ²
•	Öffentlicher Fuß- und Radweg	560 m ²
•	Fläche für Gemeinbedarf – Jugendtreff -	1.400 m ²
•	Fläche für Gemeinbedarf – Kindertagesstätte -	5.100 m ²
•	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	600 m ²
•	Planungsgebiet / Gesamtgrundstück	54.000 m ²

MD, 18.07.2011 Li

A n h a n g

Pflanzenliste

Quelle: Landschaftsrahmen der Stadt Magdeburg vom Büro LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Außenstelle Magdeburg, Dezember 1995

Anlage 1: Gehölzarten für die naturraum- und standortgerechte Bepflanzung

Folgende Gehölzarten bieten sich für Flurgehölz- und Gewässerbepflanzungen in Magdeburg an. Die Liste enthält ausschließlich autochthone Arten, die in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation ausgewählt wurden. Zur Erhaltung einheimischer pflanzlicher Genressourcen sollte das Pflanzmaterial möglichst von Betrieben bezogen werden, die nachweislich einheimische Provenienzen ziehen.

Börde und Niederterrasse

- Bäume: Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Winterlinde (*Tilia cordata*), v.a. auch als Solitärbaum
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Feldulme (*Ulmus minor*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Holzbirne (*Pirus communis*)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Steinweichsel (*Prunus mahaleb*)
- Sträucher: Hundsrose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *C. oxyacantha*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Brombeere (*Rubus spec.*)

Nebentälchen in der Börde und in der Stadtlandschaft

- Bäume: Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
untergeordnet:
Stieleiche (*Quercus robur*)
Feldulme (*Ulmus minor*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*, nicht *P. serotina*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Sträucher: Holunder (*Sambucus nigra*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. oxyacantha*)
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)