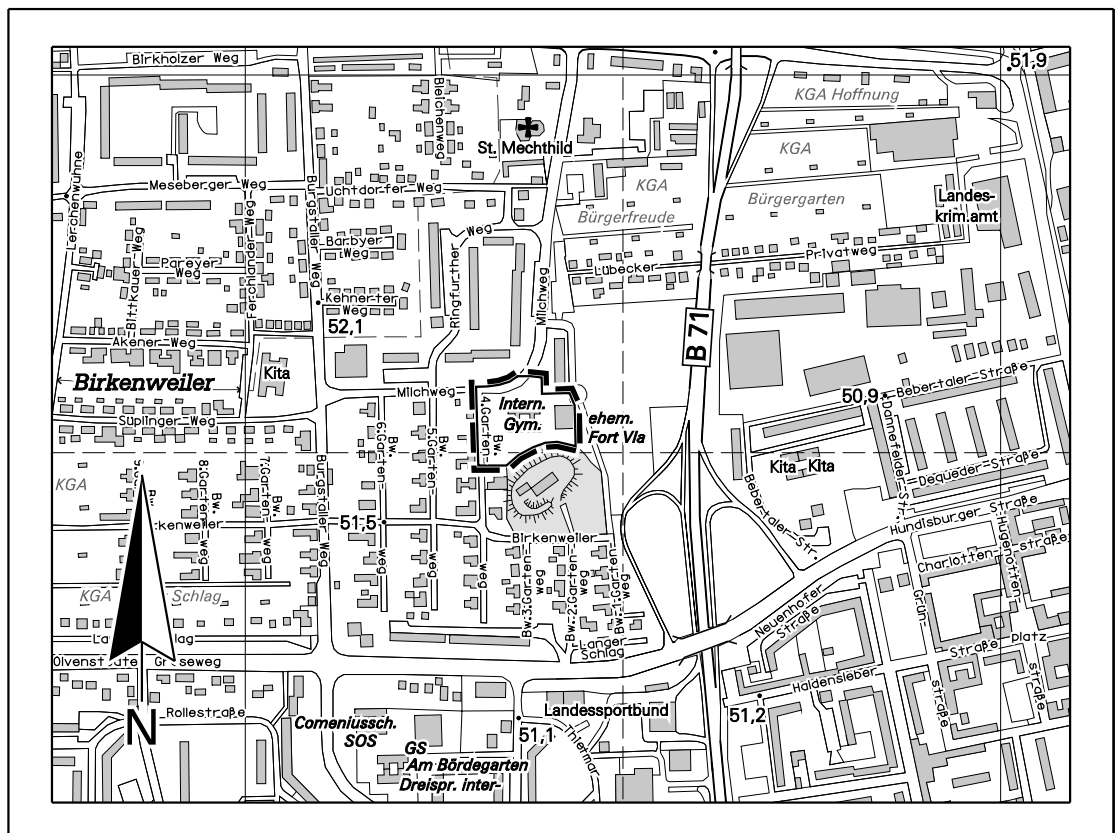


## Begründung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 111-5

### MILCHWEG / BIRKENWEILER 4. GARTENWEG

Stand: März 2012



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 Stadtkartenausuges: 07/2009

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
1.1. Ziele und Inhalte der Planung	2
1.2. Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
1.3. Entwicklungsgebot, übergeordnete Planungen	2
1.4. Rechtliche Grundlagen, Plangrundlagen	2
1.5. Aufstellungsverfahren	3
<b>2. Plangebiet</b>	<b>3</b>
2.1. Lage, Größe, räumlicher Geltungsbereich	3
2.2. Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	4
2.3. Bestand, Baugrund	4
<b>3. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation</b>	<b>5</b>
3.1. Städtebauliche Struktur und Nutzungsbestand	5
3.2. Verkehr	5
3.3. Stadttechnische Ver- und Entsorgung	5
3.4. Landschaftsökologische Beurteilung	7
3.5. Altlasten, Archäologie	7
3.6. Immissionen	7
3.7. Denkmalschutz	7
3.8. Kampfmittel	8
<b>4. Begründung der Festsetzungen</b>	<b>8</b>
4.1. Art der Nutzung	8
4.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
4.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	9
4.5. Verkehrserschließung	9
4.6. Ver- und Entsorgung	10
4.7. Grünflächen	10
<b>5. Umweltrechtliche Belange</b>	<b>10</b>
<b>6. Flächenübersicht</b>	<b>11</b>
<b>7. Finanzierung und Durchführung</b>	<b>12</b>

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1. Ziele und Inhalte der Planung**

Die Planaufstellung dient der Nachnutzung eines ehemaligen Schulgrundstückes. Planungsziel ist die Schaffung des Baurechts für die Errichtung von Einfamilienhausbebauung mit der zugehörigen Erschließung im Rahmen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sowie die Sicherung der bestehenden Turnhalle und vorhandener Wegebeziehungen.

### **1.2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Bauleitpläne sollen aufgestellt werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Plangebiet stellt sich nach Abbruch einer Schule dar als zu großen Teilen unbebautes Grundstück, teils besteht Gehölzbestand. Das städtebauliche Umfeld ist von Wohnbebauung geprägt. Die unbebaute Fläche weist eine erhebliche Größe auf. Durch die an das Plangebiet angrenzenden sehr verschiedenartigen Bauformen bzw. aufgrund der sehr unterschiedlichen Baumasse und baulichen Dichte, ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Erschließung.

### **1.3. Entwicklungsgebot, übergeordnete Planungen**

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig, gemäß Baugesetzbuch sollen Gemeinden den Flächennutzungsplan als übergeordneten Bauleitplan aufstellen und Bebauungspläne daraus ableiten. Der Flächennutzungsplan ist nicht „parzellenscharf“, sondern es werden im größeren Bearbeitungsmaßstab Bauflächen ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen, ergänzt durch die punktuelle Darstellung der Nutzung Schule/Sport. Die Planung kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Eine übergeordnete Planung aus der Flächennutzungsplanung mit Relevanz für das Bebauungsplangebiet stellt die zweite Nord-Süd-Verbindung für die Straßenbahn dar. Eine Trasse des Abschnittes 5 verläuft durch den Milchweg. Diese Trasse liegt jedoch gemäß Vorplanung auf der Nordseite des Milchweges und damit außerhalb des Plangebietes.

### **1.4. Rechtliche Grundlagen, Plangrundlagen**

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

- die Planzeichenverordnung (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung vom 18.12.1990; sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

Für die Ausarbeitung der Planung wurde eine amtliche Plangrundlage im Maßstab 1:1000 erstellt, welche den aktuellen Bestand von Topografie und Liegenschaften wider gibt.

## **1.5. Aufstellungsverfahren**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss Nr. 141-005(V)09 am 08.10.09 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111-5 „Milchweg/ Birkenweiler 4. Gartenweg“ eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 30.10.09 im Amtsblatt Nr. 42 bekannt gemacht.

Die Planaufstellung ist ein mehrstufiger Prozess nach Maßgabe des Baugesetzbuches unter Beteiligung der Öffentlichkeit und verschiedener anderer Planungsträger und Behörden.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung eines vormals bereits bebauten Grundstückes, liegt im Innenbereich und gestattet damit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Damit ist keine Umweltprüfung erforderlich. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird auch die Grenze zur Notwendigkeit einer Vorprüfung des Einzelfalls Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht erreicht. Gleichfalls nicht erforderlich nach diesem Verfahren ist die Bilanzierung und der Ausgleich von Eingriffen gem. § 1a BauGB.

Nach diesem Verfahren ist keine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich. Außerdem ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung möglich (Entfall Planzeichen Schule). Eine Bürgerversammlung zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit wurde dennoch durchgeführt am 06.07.10. Es gingen im Rahmen dieser Versammlung Anregungen zur Planung ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt vom 06.07.10 bis zum 06.08.10.

Der Stadtrat beschloss am 28.04.11 die Abwägungsergebnisse der bis dahin vorliegenden Stellungnahmen von Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Entwurf und die öffentliche Auslegung. Der B-Plan-Entwurf wurde öffentlich ausgelegt vom 06.06. bis zum 06.07.11. Die dabei eingegangenen Stellungnahmen einiger Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden ausgewertet und die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet, führten dabei aber nicht zu Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Aufstellungsverfahren kann deshalb mit dem Satzungsbeschluss beendet werden.

## **2. Plangebiet**

### **2.1. Lage, Größe, räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustädter Feld, im statistischen Bezirk „Meseberger Weg/Milchweg“.

Das Plangebiet liegt in der Flur 279 und 280 und wird umgrenzt:

- im Westen: von der Westgrenze des „Birkenweiler 4. Gartenweges“ (Westgrenze des Flurstückes 38/3, Flur 279) und deren nördlicher Verlängerung;
- im Norden: von der Nordgrenze des Milchweges (Flurstück 620) und der Nordgrenze des Flurstückes 610, jeweils Flur 280;
- im Osten: von Ost- und Nordgrenze des Flurstückes 610 und der Ostgrenze des Flurstückes 618, Flur 280;
- im Süden: von der Südgrenze des Flurstückes 618.

Es umfasst das Grundstück der ehemaligen Grundschule, die bestehende Sporthalle und eine Grünfläche sowie angrenzende Verkehrsräume. Dieser Geltungsbereich wurde im Ergebnis der Prüfung der Erforderlichkeit der Planaufstellung festgelegt und von Stadtrat beschlossen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.

## **2.2. Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse**

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg. Die geplanten Bauflächen sollen durch die Landeshauptstadt Magdeburg erschlossen und vermarktet werden.

## **2.3. Bestand, Baugrund**

Im Plangebiet befindet sich derzeit an Bebauung nur eine Sporthalle. Als äußere Erschließungsanlagen bestehen der Milchweg und der 4. Gartenweg/Birkenweiler. Letzterer endet jedoch als Sackgasse südlich des Milchweges ohne Wendeanlage, Fußgänger können über eine kleine Treppe und einige Meter Fußweg den Milchweg erreichen.

Westlich der Sporthalle besteht eine befestigte Fläche, die zum Parken der Besucher der Sporthalle dient. Diese Fläche wird über einen vorhandenen, öffentlich gewidmeten Betonplattenweg angefahren. Der Betonplattenweg dient gleichzeitig für Fußgänger und Radfahrer als kurze Verbindung zwischen Milchweg und südlichem Stich der parallel zum Milchweg verlaufenden Erschließungsstraße hinter dem Wohngebäude Milchweg 38 bis 44 sowie in südlicher Verlängerung über „Trampelpfade“ bis zur Straße Birkenweiler.

Das überwiegende Plangebiet stellt sich als Grünfläche dar. Im nördlichen Bereich besteht eine gewidmete öffentliche Grünfläche mit Baumbestand, eine Baumreihe besteht außerdem entlang der Ost- bzw. Südseite des Milchweges. Auf dem ehemaligen Schulgrundstück ist nach dem Gebäudeabbruch eine Rasenfläche hergestellt worden, verschiedene Gehölze sind hier zu finden als Einzelbäume bzw. Gehölzgruppen und Hecken.

Das Gelände ist eben, lediglich der 4. Gartenweg Birkenweiler liegt etwas tiefer als die restliche Fläche.

Gemäß Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ist mit folgenden Untergrundverhältnissen zu rechnen:

Das ungestörte Schichtenprofil weist oberflächennah unter einer nur wenige Dezimeter starken Mutterbodenschicht Löss auf, der zwischen 1,0 und 2,5 m Stärke erreicht. Darunter stehen pleistozäne Lockergesteine in Form von Sanden und Geschiebemergel an. Insgesamt sind diese bis 4,0 m mächtig, wobei der Geschiebemergelanteil überwiegt. Darunter folgen tertiäre Feinsande (Grünsand) mit über 5,0 m Schichtmächtigkeit.

In Tiefen zwischen 10,0 und 15,0 m stehen Festgesteine des Karbon an (Grauwacke und Tonschiefer).

Für die Versickerung von Niederschlagswasser bestehen aufgrund des Lössbodens keine günstigen Verhältnisse, da Löss mit steigender Wasseraufnahme seine Konsistenz verändert und es zum Zusammenbruch des Korngefüges führen kann. Untergrundversickerungen sollten deshalb nur in geeignete Schichten im Liegenden des Lösses erfolgen. Das Geologische Landesamt empfiehlt generell eine standortkonkrete Abklärung durch geeignete Untersuchungen.

Solche Untersuchungen wurden Ende 2011 im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg durchgeführt durch das Ingenieurbüro Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH, Magdeburg. Die Ergebnisse stimmten mit den allgemeinen Aussagen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen im Wesentlichen überein.

Darüber hinaus wurden allerdings im südlichen Plangebiet Ascheauffüllungen bis in drei Meter Tiefe aufgefunden, welche vermutlich in ehemalige Festungsanlagen (Graben) eingebracht wurden. Diese Ascheauffüllungen müssen entnommen und durch tragfähigen, unbelasteten Boden ersetzt werden.

### **3. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation**

#### **3.1. Städtebauliche Struktur und Nutzungsbestand**

Das Plangebiet ist Teil eines durch überwiegende Wohnnutzung geprägten Stadtteils. Im Norden grenzt Geschosswohnungsbau der 80er Jahre an (fünfgeschossige Zeilenbauweise). Nordwestlich des Plangebietes besteht außerdem ein kleinerer SB-Markt mit Nahversorgungsfunktion.

Im Osten befinden sich eine größere Grünfläche und danach der Magdeburger Ring mit der Abfahrt zum Olvenstedter Graseweg. Im Süden grenzt zunächst das Zwischenwerk VIa als ehemalige Festungsanlage an (Kulturdenkmal). Dieses Gelände wird genutzt durch eine Kindertagesstätte und vermittelt durch den umfangreichen Gehölzbestand eher den Eindruck einer Grünfläche.

Im Westen und weiter im Süden befindet sich die Siedlung Birkenweiler, eine durch zweigeschossige Doppelhäuser und relativ große, weitgehend gärtnerisch gestaltete Grundstücke geprägte Einfamilienhaussiedlung.

Unmittelbar südlich angrenzend besteht das als Gaststätte genutzte ehemalige Vereinshaus der Siedlung.

#### **3.2. Verkehr**

Der Milchweg fungiert im Straßennetz der Landeshauptstadt Magdeburg als Sammelstraße. Der 4. Gartenweg Birkenweiler ist eine Anliegerstraße. Der 4. Gartenweg hat nur eine fußläufig nutzbare Anbindung an den Milchweg. Beide Straßen bilden für das Plangebiet die äußere Erschließung, wobei nur der Milchweg als Anbindung für den Kfz-Verkehr genutzt wurde.

Öffentliche Fuß- und Radwege bestehen als Betonplattenwege in Nord-Südrichtung sowie Ost-West-Richtung vom Milchweg kommend in Richtung Osten auf der Nordseite der Sporthalle vorbei in Richtung Straße Birkenweiler.

Im Milchweg verläuft die Buslinie 69 und sichert damit die direkte Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr.

#### **3.3. Stadttechnische Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist äußerlich erschlossen durch in den anliegenden Straßen bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen. Auch im Bereich des Betonplattenweges sowie in der nördlich anschließenden Grünfläche bestehen Schmutzwasser- und Trinkwasserleitungen, deren Bestand bei der Planung zu berücksichtigen ist.

Eine dingliche Sicherung der Grunddienstbarkeiten in den geplanten Privatstraßen ist jeweils erforderlich.

##### Gasversorgung:

Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine neue innere Erschließung mit Einbindung in die vorhandene Mitteldruck-Gasleitung (MDL) OD 110 PE, Baujahr 1994 in der Straße „Birkenweiler 4. Gartenweg“ jederzeit möglich. Die an die Straße „Birkenweiler 4. Gartenweg“ angrenzenden Parzellen können direkt an die MDL OD 110 PE angeschlossen werden.

Für eine Versorgung der anderen Parzellen des Erschließungsgebietes mit Gas behalten sich die Städtischen Werke jedoch vor, dies von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen abhängig zu machen.

##### Wärmeversorgung:

Prinzipiell wäre der Aufbau einer Fernwärmeversorgung aus dem in unmittelbarer Nähe befindlichen Fernwärmenetz möglich. Dies würde die Bereitschaft aller Grundstückseigentümer zur Nutzung dieser Art der Wärmeversorgung erfordern.

#### Trinkwasserversorgung:

Die Erschließung des Wohngebietes ist über die VW DN 150 AZ im Milchweg (Lage im nördlichen Seitenbereich des Milchweges) möglich. Die an die Straße Birkenweiler 4. Gartenweg angrenzenden Grundstück können über die Leitung VW DN 80 PVC versorgt werden.

#### Elektroenergieversorgung:

Durch Neuverlegung eines Niederspannungskabels in den neuen privaten Verkehrsflächen und im Birkenweiler 4. Gartenweg kann eine Versorgung des Plangebietes gesichert werden. An der Einfahrt vom Milchweg her ist außerdem die Aufstellung eines Kabelverteilerschranks notwendig.

Gemäß Auskunft der Städtischen Werke liegt an der Ostseite der geplanten Bebauung (Westgrenze Gemeinbedarfsfläche) ein Niederspannungskabel, welches zur Stromversorgung der Turnhalle dient. Durch den hier erforderlichen Neubau der Carportanlage ist eine Umverlegung notwendig.

#### Abwasserentsorgung:

Die Neubebauung ist im Trennsystem zu erschließen. Als Vorflut für die zukünftigen privaten Kanalanlagen sind die vorhandenen Kanäle KM DN 400 und KR DN 400 unmittelbar nördlich des ehemaligen Schulgebäudes und der KS DN 200 im Birkenweiler 4. Gartenweg nutzbar.

Das anfallende Regenwasser der Wohngrundstücke muss gemäß Vorgaben des Landeswassergesetzes auf diesen verbleiben (Versickerung oder Verwertung). Allerdings ist aufgrund der Baugrundverhältnisse im Einzelfall über die jeweilige Lösung in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen und der unteren Wasserbehörde zu entscheiden. Um Vernässungs- und Standsicherheitsprobleme zu vermeiden sowie ggf. einen Ausnahmeantrag bei der Unteren Wasserbehörde begründet stellen zu können, wird den potentiellen Bauherren empfohlen, vorab – ggf. im Rahmen einer Baugrunduntersuchung – standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen. Für den Bau möglicher Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) ist das Arbeitsblatt DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 zu beachten. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt einzuholen.

Die zukünftigen Eigentümer sollten darauf hingewiesen werden, dass sie bei der Errichtung ihres Gebäudes den Schutz vor Vernässung eigenverantwortlich vorzunehmen haben.

Für die Regenentwässerung der geplanten Straßenverkehrsflächen kann der Regenwasserkanal KR DN 400 genutzt werden. Vorrangig sind allerdings entwässerungstechnische Grundsätze wie Entsiegelung vorhandener Flächen und dezentrale Regenwasserentsorgung umzusetzen.

Die Schmutzwasserentsorgung kann durch die Ableitung in die Kanäle KM DN 400 bzw. KS DN 200 realisiert werden.

Die im Bereich des in Ost-West-Richtung verlaufenden bestehenden Betonplattenweges vorhandenen öffentlichen Abwasseranlagen sind in ihrem Bestand zu sichern. Eine Überbauung ist nicht zulässig, die Gesamtschutzstreifenbreite beträgt bis zu einer Nennweite von DN≤400 4 m. Obwohl dieser Schutzstreifen innerhalb des öffentlichen Weges bzw. der öffentlichen Grünfläche verläuft und somit für die zukünftigen Baugrundstücke keine Einschränkung mit sich bringt, wurde gemäß Forderung der Städtischen Werke im B-Plan eine Schutzstreifendarstellung vorgenommen.

#### Telekommunikation

Der Ausbau eines neuen Telekommunikationsnetzes ist notwendig. Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der

Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG möglichst 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

### **3.4. Landschaftsökologische Beurteilung**

Der Untersuchungsraum zählt entsprechend Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg zu den sonstigen innerstädtischen Freiräumen, die Grün- und Freiräume im Siedlungsbereich werden als Bereiche mit hoher Bedeutung gewertet.

Der Planungsraum ist durch Wohnnutzung mit den entsprechenden Grünstrukturen gekennzeichnet, wohnungsbezogene Grünflächen mit reichem Baumbestand prägen das Bild. Das Gelände der südlich angrenzenden ehemaligen Festungsanlage Zwischenwerk VIa wirkt mit seinem umfangreichen Gehölzkulisse in das Plangebiet hinein. Eine Alleepflanzung entlang des Milchweges prägt das Wohngebiet und bindet den Standort Milchweg 45 in die Umgebung ein.

Das eigentliche Plangebiet stellt sich nach dem Gebäudeabbruch der Schulen als Wiesenfläche mit Baumbestand sowie einzelnen Gehölzgruppen und Hecken dar.

Neben der Bedeutung von Großgehölzen als vielfältiger Lebensraum wirken sich Faktoren wie Verdunstungsleistung, Staubbindung, Sauerstoffproduktion, Verbesserung des Mikroklimas etc. positiv auf den Standort aus.

### **3.5. Altlasten, Archäologie**

Es bestehen keine Kenntnisse über Altlasten. Aus der Vornutzung als Schulgelände besteht auch kein Anfangsverdacht einer Bodenbelastung.

Auch archäologische Funde sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **3.6. Immissionen**

Gewerbliche Immissionen wirken auf das Plangebiet nicht ein. Im Umfeld bestehen keine emittierenden Anlagen oder Betriebe.

Die angrenzenden Verkehrswege Milchweg und Birkenweiler 4. Gartenweg weisen in ihrer Funktion als Anlieger- bzw. Sammelstraße keine Verkehrsbelegung auf, welche zu wesentlichen Immissionen im Plangebiet führen würde.

Der Magdeburger Ring ist ca. 200 m vom Plangebiet entfernt. Damit ist mit einer gewissen Grundbelastung aus Verkehrsemissionen zu rechnen. Eine Einschränkung der Eignung der geplanten Wohnnutzung bzw. besonderer Untersuchungsbedarf sind hinsichtlich gewerblicher bzw. hinsichtlich verkehrlicher Immission nicht zu erwarten.

Relevant ist jedoch die vorhandene Sporthalle mit ihren Stellplätzen in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Wohnnutzung. Eine Verlagerung der Stellplätze wurde im Planverfahren geprüft, jedoch keine geeignete Fläche in unmittelbarer Nähe gefunden. Auch aus finanziellen Gründen wurde die Verlagerung nicht für sinnvoll erachtet. Als Alternative bzw. Problemlösung wurde die Errichtung einer Gemeinschaftscarportanlage mittels textlicher Festsetzung vorgeschrieben. Eine gutachterliche Berechnung liegt der Definition der notwendigen Ausbildung der Außenwände bzw. des Daches dieser Carportanlage zu Grunde. Die Errichtung des Carports ist Voraussetzung für die Bebaubarkeit der Grundstücke. Die Landeshauptstadt Magdeburg wird hier in Eigenverantwortung vor der Vermarktung der Baugrundstücke die Errichtung dieser Carportanlage vornehmen.

### **3.7. Denkmalschutz**

Im Plangebiet selbst bestehen keine Denkmale. Südlich angrenzend befindet sich das Baudenkmal "Zwischenwerk VIa". Es ist Bestandteil der ehemaligen Festung Magdeburg, welche die größte preußische Festung des 19. Jahrhunderts darstellte. Die Reste der Festung dokumentieren den hohen politischen und militärischen Stellenwert der Stadt im



Laufe ihrer Geschichte und sind städtebaulich wie landschaftsgestalterisch aufgrund des stadtbildprägenden Charakters von großer Bedeutung.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege sollen bauausführende Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter Funde oder Befunde hingewiesen werden. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist.

### **3.8. Kampfmittel**

Die Überprüfung der betreffenden Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Nord hat ergeben, dass sich die betreffende Fläche in einem als ehemaliges Bombenabwurfgebiet ausgewiesenen Bereich befindet.

Gleichwohl bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Baumaßnahmen, da hier bereits umfangreiche Überprüfungen sowie umfangreiche erdeingreifende Maßnahmen im Zuge der Erbauung des Wohngebietes „Neustädter Feld“ im März 1977 durchgeführt worden sind und daher das Auffinden von Bombenblindgängern unwahrscheinlich ist.

Kampfmittelfunde jeglicher Art können jedoch nie ganz ausgeschlossen werden. Sollten daher wider erwarten Kampfmittel gefunden werden, ist die nächste Polizeidienststelle bzw. das TPAZKBD LSA unter der Tel.-Nr. 0391/5075538 zu verständigen.

## **4. Begründung der Festsetzungen**

### **4.1. Art der Nutzung**

Festgesetzt wurden neben Grün- und Verkehrsflächen ein allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche. Diese Nutzungsarten gewährleisten einerseits den Bestandsschutz der Gemeinbedarfseinrichtung Sporthalle, andererseits hinsichtlich des Wohngebietes eine Ergänzung und harmonische Einfügung zum umliegenden Bestand, welcher von Wohnnutzung und kleineren Versorgungseinrichtungen geprägt wird. Geplant ist für das Wohngebiet eine Parzellierung für Einfamilienhausbebauung, die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet bildet dafür eine geeignete Voraussetzung.

Die festgesetzten Nutzungsausschlüsse, vorrangig aus dem gewerblichen und Dienstleistungsbereich, sind begründet in der geplanten Einfamilienhausbebauung.

### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Für die Gemeinbedarfsfläche wurden bestandsschützende Festsetzungen getroffen. Für das zukünftige allgemeine Wohngebiet orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Geschossigkeit, an der westlich anschließenden Siedlung Birkenweiler. Mit zwei zulässigen Vollgeschossen kann unter Beachtung der gültigen Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt entweder eine Bebauung mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden, oder eine zweigeschossige Flachdachlösung gewählt werden, die in der Siedlung ihr Vorbild hätte.

Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wurden aus den Vorgaben der Baunutzungsverordnung übernommen, weitere Einschränkungen erscheinen nicht erforderlich bzw. städtebaulich sinnvoll.

### **4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Auch bei der Bauweise wurde mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhausbebauung eine Festsetzung getroffen, welche eine Ergänzung der bestehenden Siedlung ermöglichen

soll. Auch wenn aus der Erfahrung der Vermarktung bzw. Bebauung von Einfamilienhausbaugebieten eher die Einzelhausbebauung dominieren wird, soll diese Festsetzung den entsprechenden Spielraum für zukünftige Bebauung gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so festgesetzt, dass einerseits ein ausreichender Spielraum für die zukünftigen Bauherren bzw. Grundstückseigner besteht, andererseits eine städtebauliche Ordnung gesichert werden kann, welche die sehr einheitlich strukturierte Siedlung Birkenweiler angemessen ergänzen wird.

Bei der Festsetzung der Baufelder wurde alternativ untersucht, ob der Erhalt einiger Gehölze möglich ist. Unter Abwägung der jeweiligen Vitalitätsstufe der unter die Baumschutzsatzung fallenden Gehölze und den Standorten dieser Gehölze in Bezug auf die potentiellen Bauflächen wurden im Bereich der Bauflächen jedoch keine gesonderten Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen vorgenommen.

#### **4.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen im allgemeinen Wohngebiet soll nicht durch gesonderte Festsetzungen eingeschränkt werden. Im Bereich des Milchweges sind Garagen und Nebengebäude praktisch ausgeschlossen durch die Festsetzung des Straßenbegleitgrüns. Dies ist auch im Hinblick auf das Ortsbild sinnvoll, entlang von Haupt- und Sammelstraße soll möglichst keine Bebauung entstehen mit den optisch oft wenig ansprechenden Nebenanlagen. Die Grundstücke können über die neu geplante private Erschließungsstraße bzw. über die öffentliche Verkehrsfläche südlich der Grünfläche Zufahrten erhalten und dort auch bei Bedarf Garagen oder Carports errichten.

Für die Gemeinbedarfsfläche wurde eine Gemeinschaftscarportanlage festgesetzt. Diese Anlage wird aus immissionsschutzrechtlichen Belangen erforderlich und sichert die Vereinbarkeit der Nachbarschaft von Wohnen und Sportanlage. Die Carportanlage muss eine geschlossene Rückwand und geschlossene Seitenwände erhalten, um die erforderliche Abschirmung von Geräuschen gegenüber der zukünftigen Wohnnutzung zu sichern.

#### **4.5. Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung soll sparsam sein, aber die Zufahrt zu den zukünftigen Baugrundstücken ausreichend sichern.

Die notwendige Erschließung wird durch Festsetzung von überwiegend privaten Verkehrsflächen gesichert. Diese Art der Sicherung der Erschließung erscheint angemessen aufgrund der geringen Größe und Abgeschlossenheit des Plangebietes ohne tatsächlich öffentlichen Bedarf von Straßenverkehrsflächen. Lediglich die Einfahrt in das Plangebiet vom Milchweg aus und die Ost-West-Richtung weiter verlaufende geplante Mischverkehrsfläche soll öffentlich bleiben, da hierüber eine öffentliche Wegeverbindung besteht und erhalten werden soll.

Die im Vorentwurf vorgesehene Erschließung einer Grundstückszeile vom 4. Gartenweg der Siedlung Birkenweiler aus wurde verworfen nach Einsprüchen der Anlieger. Da alle vorhandenen Gartenwege jeweils nur als einseitige Erschließung fungieren, wurde dieses Prinzip beibehalten.

Eine Durchgängigkeit zwischen dem 4. Birkenweiler Gartenweg und dem Milchweg wurde nicht hergestellt, da alle Gartenwege als Sackgassen enden und so ein sehr hohes Maß an Verkehrsberuhigung garantieren. Für Fußgänger hingegen wird diese kurze Verbindung auch in Richtung der Kindertagesstätte für weiterhin notwendig erachtet.

Für die fußläufige Verbindung auch über das Plangebiet hinausgehend werden die bereits bestehenden Betonplattenwege im nördlichen Bereich als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere separate Fuß- oder Radwege sind nicht geplant und nicht erforderlich.

Die bestehende Sporthalle wird von Osten von der Wendeanlage Milchweg über den vorhandenen Betonplattenweg, ansonsten nur Fuß- und Radweg, angefahren. Die notwendigen Stellplätze für die Sporthalle befinden sich an der Westseite des Gebäudes.

#### **4.6. Ver- und Entsorgung**

Von den im Plangebiet bereits vorhandenen Leitungen der einzelnen Versorgungsmedien aus kann über die geplanten privaten Verkehrsflächen die Verlegung der neu erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgen. Die weitere Erschließungsplanung erfolgt durch die Landeshauptstadt Magdeburg in Vorbereitung der geplanten Vermarktung der Baugrundstücke in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen.

Der erforderliche Kabelverteilerschrank für die Elektroenergieversorgung kann entweder auf der privaten Fläche für die Müllcontainer oder auf der Ostseite der öffentlichen Zufahrt im Bereich der Grünfläche platziert werden.

Das Regenwasser von den privaten Baugrundstücken soll entsprechend des Landeswassergesetzes versickert bzw. verwertet werden, soweit das die Baugrundverhältnisse zulassen (s. Begründung Punkt 2.3). Über die Regenentwässerungslösung der privaten Verkehrsfläche muss im Rahmen der Straßenplanung entschieden werden. Sofern eine Versickerung (z.B. Rigolenlösung) aufgrund der Untergrundverhältnisse ausscheidet, sollte eine Ableitung, bei Bedarf gedrosselt, in den vorhandenen Kanal möglich sein.

Für vorhandene Abwasserkanäle wurden an der Ostseite des 4. Birkenweiler Gartenweges, parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche in der öffentlichen Grünfläche und westlich der Gemeinbedarfsfläche von Überbauung freizuhaltende Schutzstreifen festgesetzt. Diese dienen der Sicherung der für diese Kanäle erforderlichen Schutzabstände.

Für die geordnete und gesicherte Müllabfuhr wurde an der Einfahrt in das Plangebiet eine Fläche für Versorgungsanlagen als private Fläche festgesetzt. Hier können die Grundstücksbesitzer an den jeweiligen Entsorgungstagen ihre Container bereitstellen.

#### **4.7. Grünflächen**

Die im Plangebiet bereits vorhandene öffentliche Grünfläche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt und so dauerhaft gesichert. Einerseits dient dies der Eingriffsminimierung gemäß Vorgabe des Baugesetzbuches und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, andererseits ist die Fläche aufgrund des östlich bestehenden fünfgeschossigen Wohnhauses und vorhandenen Leitungsbestands kaum für eine zusätzliche Bebauung geeignet.

Eine weitere öffentliche Grünfläche wird neu festgesetzt als Straßenbegleitgrün entlang des Milchweges zur Sicherung der vorhandenen Baumreihe.

Weitere Grünflächen werden nicht festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass die nicht für den Einfamilienhausbau benötigten Flächen gärtnerisch angelegt werden und so zu einer sinnvollen Ergänzung des durch geringe Überbauung und hohen Grünanteil geprägten Umfelds beitragen. Außerdem sind diverse Baumpflanzungen erforderlich innerhalb des Plangebietes, da nach Baumschutzsatzung neue Bäume zu pflanzen sein werden infolge der zur Bebauung notwendigen Fällung vorhandenen Gehölzbestandes. Hier soll vorrangig eine Bepflanzung auf der südlich der Sporthalle befindlichen derzeitigen Rasenfläche erfolgen. Es wurde deshalb auf dem südwestlichen Gemeinbedarfsflächengrundstück eine Pflanzbindungsfläche festgesetzt.

Eine weitere Grünflächenfestsetzung ist städtebaulich nicht erforderlich.

### **5. Umweltrechtliche Belange**

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13a BauGB ist eine Eingriffsbilanzierung nicht erforderlich. Das Plangebiet war langjährig als Schulgrundstück genutzt und wies einen relativ hohen Versiegelungsgrad auf. Die nachfolgende im Rahmen der Planaufstellung vorbereitete Einfamilienhausbebauung wird eine geringere bauliche Dichte aufweisen bzw. einen geringeren Versiegelungsgrad, als im Rahmen der vormaligen Schulnutzung bestand.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Naturschutzrechtliche Belange sind durch die Planaufstellung nicht berührt. Es bestehen keine Schutzgebiete. Es ist auch nicht mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten zu rechnen, da eine langjährige bauliche Nutzung bereits bestand.

Der Landschaftsschutz spielt vorrangig im Sinne des Ortsbildes und des Schutzes des südlich angrenzenden Geländes des ehemaligen Zwischenwerkes VIa mit seinem umfangreichen Gehölzbestand eine Rolle. Die nach Planrealisierung entstehende Wohnnutzung kann zur Erforderlichkeit des Rückschnitts bzw. auch einzelner Fällungen von Gehölzen führen, da sich der Bestand z.T. sehr dicht an den Grundstücksgrenzen befindet.

Ebenso von Bedeutung ist die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt, es besteht nach dieser Satzung geschützter Gehölzbestand im Plangebiet, welcher der geplanten Nutzung teils entgegensteht. Es erfolgte im Zuge der Ermittlung des Bestands und der Planungsvorgaben eine Aufmessung der Bäume und eine Bewertung der Vitalität der Gehölze.

Für bereits mit dem Schulabbruch getätigte Gehölzfällungen ist bereits die Neupflanzung von 5 mittelkronigen Bäumen innerhalb der neuen Baugrundstücke beauftragt. Diese Pflanzungen müssen im Rahmen der Kaufverträge mit den zukünftigen Besitzern gesichert werden oder sind im Bereich der mit Pflanzbindung belegten Teilfläche der Fläche für Gemeinbedarf einzuordnen. Weitere Ersatzpflanzungen werden erforderlich infolge der Baufreimachung der zukünftigen Eigenheimparzellen und der zugehörigen Erschließungsmaßnahmen. Einige dieser neu zu pflanzenden Bäume sollen auf der Grünfläche südwestlich der bestehenden Sporthalle auf der Fläche für Gemeinbedarf eingeordnet werden, weitere müssen auf den privaten Baugrundstücken platziert werden.

Immissionsschutzrechtliche Belange wurden bei der Planaufstellung bezüglich der Nachbarschaft von Wohnen und Sport berührt und berücksichtigt. Es erfolgte eine gutachterliche Ermittlung der notwendigen schallabschirmenden Bauteile einer zukünftigen Gemeinschaftsbarportanlage auf der Gemeinbedarfsfläche Sport.

Gesunde Wohnverhältnisse können mit dieser Maßnahme gewährleistet werden.

## 6. Flächenübersicht

<b>Nutzungsart</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil in %</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>6.450</b>	<b>49,5</b>
<b>Fläche für Gemeinbedarf</b>	<b>2.255</b>	<b>17,3</b>
<b>Verkehrsfläche gesamt</b>	<b>3.040</b>	<b>23,4</b>
davon öffentliche Straßenverkehrsfläche, Straße, Bestand	1.950	15,0
davon öffentliche Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich, Bestand	318	2,4
davon öffentliche Straßenverkehrsfläche, Planung	50	0,4
davon öffentlicher Fuß-/Radweg	207	1,6
davon private Anliegerstraße	515	4,0
<b>Fläche für Ver- und Entsorgung</b>	<b>15</b>	<b>0,1</b>
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>1.260</b>	<b>9,7</b>
davon Straßenbegleitgrün	210	1,6
davon Parkanlage	1.050	8,1
<b>Plangebietsfläche gesamt</b>	<b>13.020</b>	<b>100,0</b>

## **7. Finanzierung und Durchführung**

Da sich das Plangebiet in städtischem Eigentum befindet, ist auch die Vermarktung der zukünftigen Baugrundstücke über den Fachbereich Liegenschaftsservice der Landeshauptstadt vorgesehen. Die Erschließung wird in städtischer Verantwortung über das Tiefbauamt erfolgen.

Die notwendigen Mittel hierfür sind im Haushalt eingestellt.

Als bauvorbereitende Maßnahmen ist insbesondere im südlichen Plangebiet ein Bodenaustausch erforderlich sowie damit im Zusammenhang die Entfernung der Gehölze. Dieser Bodenaustausch soll durch die jeweiligen Grundstücksbesitzer erst nach der Vermarktung der Bauparzellen erfolgen.

Die öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen werden durch die Landeshauptstadt Magdeburg hergestellt einschließlich der Errichtung der Gemeinschaftscarportanlage an der Sporthalle.

Neue Folgekosten für öffentliche Verkehrsflächen entstehen bei ca. 95 m<sup>2</sup> zusätzlicher Fläche mit ca. 150 € pro Jahr.