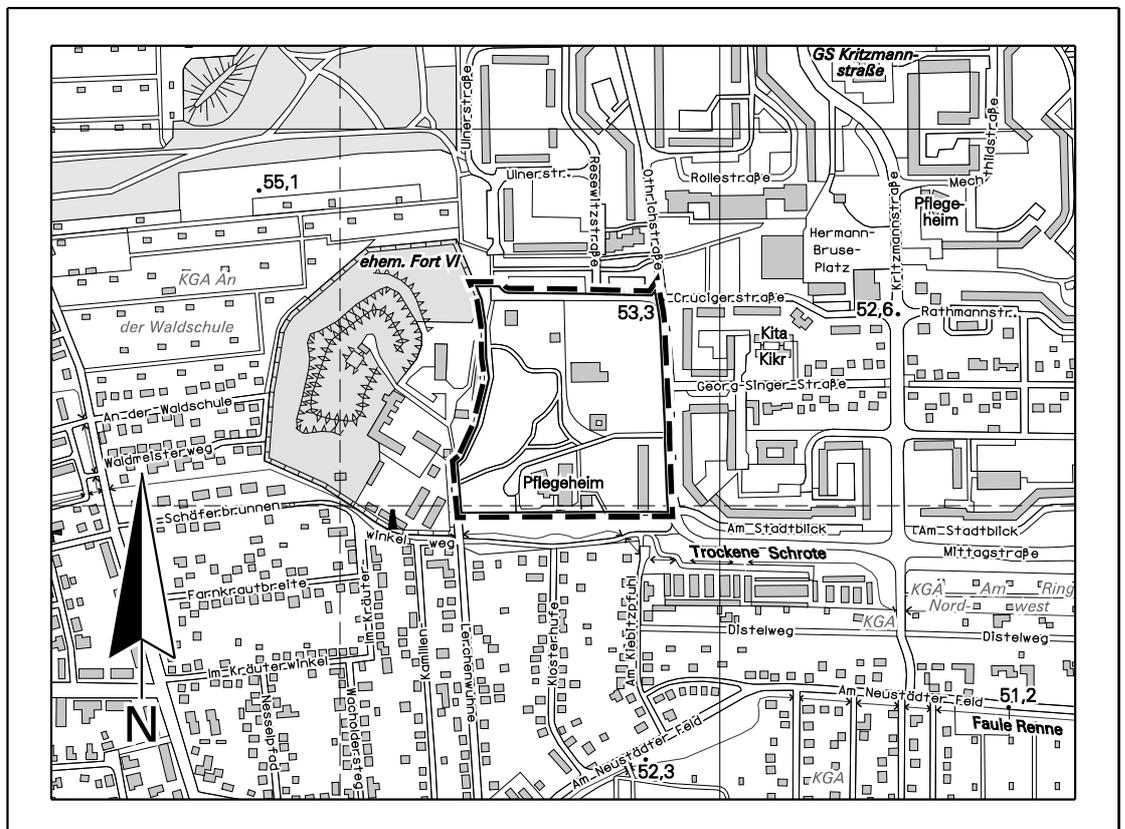




Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 142-1

OTHRICHSTRASSE/ CRUCIGERSTRASSE

Stand: Juli 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: 07/2012

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Vorbemerkungen	2
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	3
1.5 Aufstellungsverfahren	3
1.6 Prüfung des Schwellenwertes gemäß § 13a Abs. 1 BauGB	4
2. Plangebiet	4
2.1 Lage, Größe, räumlicher Geltungsbereich	4
2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	5
2.3 Bestand, Baugrund	5
3. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation	6
3.1 Städtebauliche Struktur und Nutzungsbestand	6
3.2 Verkehr	6
3.3 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	6
3.4 Landschaftsökologische Beurteilung	6
3.5 Altlasten, Archäologie	7
3.6 Immissionen	7
3.7 Denkmalschutz	7
4. Begründung der Festsetzungen	8
4.1 Art der Nutzung	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
4.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	9
4.5 Verkehrserschließung, ruhender Verkehr	9
4.6 Ver- und Entsorgung	10
4.7 Grünflächen	12
5. Umweltrechtliche Belange	12
6. Flächenübersicht	13
7. Finanzierung und Durchführung	13

1. Vorbemerkungen

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Die Planaufstellung dient der Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Schulgrundstückes und der Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Umfeld. Planungsziele sind die Schaffung des Baurechts vorrangig für die Errichtung von Wohnbebauung mit der zugehörigen Erschließung im Rahmen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, die Sicherung der bestehenden Sporthalle und der bestehenden Sportfreiflächen, der Gemeinbedarfseinrichtungen und deren zugehöriger Freiflächen, die Klärung der Erforderlichkeit vorhandener und ggf. neuer Wegebeziehungen und Grünflächen.

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 dar als zu großen Teilen baulich genutztes Grundstück, wobei größere Grünflächen, teils mit Gehölzbestand, ebenfalls prägend sind. Im Norden/Nordwesten bestehen nach dem Abbruch der Schulgebäude zu großen Teilen unbebaute Flächen. Auf der Fläche des ebenfalls abgebrochenen ehemaligen 16-geschossigen Hochhauses am nordwestlichen Plangebietsrand wurden bereits einige Einfamiliehäuser errichtet.

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 Flächen ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet ganz überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule, Sport und sozialen Einrichtungen dienenden Nutzungen sowie teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Planung kann damit teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da der

Bebauungsplan gem. §13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan durch Berichtigung ohne zusätzliches Änderungsverfahren angepasst werden (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

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 den Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509);
- 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 zu Grunde legt.

1.5 Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss Nr. 136-005(V)09 am 08.10.09 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142-1 „Othrichstraße/Resewitzstraße“ eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 13.11.09 im Amtsblatt Nr. 44 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 Größe des Plangebietes wurde die Grenze zur Notwendigkeit einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB geprüft. Die Flächenermittlung unter Punkt 1.6 der Begründung zeigt, dass der Schwellenwert für die Vorprüfung nicht erreicht wird.

Nach dem Verfahren gem. § 13a BauGB 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, teilweise Änderung Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche).

Gleichfalls nicht erforderlich nach diesem Verfahren ist die Bilanzierung und der Ausgleich von Eingriffen gem. § 1a BauGB.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist ebenfalls gem. Baugesetzbuch nicht erforderlich, eine Bürgerversammlung zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit wurde jedoch aus Gründen der Transparenz und der Bürgerfreundlichkeit der Verwaltung dennoch durchgeführt am 14.06.12.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt vom 24.04.12 bis zum 24.05.12. Die Stellungnahmen wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Zum Entwurf muss der Bebauungsplan umbenannt werden, da die Resewitzstraße in dem im Plangebiet liegenden Abschnitt aktuell der „Crucigerstraße“ zugeordnet wurde. Ebenfalls mit dem Entwurfsbeschluss wurde die Grenzbeschreibung aktualisiert nach wesentlichen Veränderungen in der Liegenschaftskarte mit Veränderungen von Flur- und Flurstücksbezeichnungen.

1.6 Prüfung des Schwellenwertes gemäß § 13a Abs. 1 BauGB **(Erforderlichkeit der Vorprüfung des Einzelfalls)**

Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO

Nutzungsart	Baugebietsfläche	GRZ	Zulässige Grundfläche
WA 1	6.197 m ²	0,4	2.479 m ²
WA 2	7.412 m ²	0,4	2.965 m ²
WA 3	5.174 m ²	0,4	2.070 m ²
WA 4	11.844 m ²	0,3	3.553 m ²
Gemeinbedarfsfläche Sporthalle	3.004 m ²	0,6	1.802 m ²
Gemeinbedarfsfläche Ballspielplatz	2.306 m ²	0	0
Gemeinbedarfsfläche Jugendfreizeittreff	71 m ²	1,0	71 m ²
Gemeinbedarfsfläche Mehrgenerationenhaus	3.213 m ²	0,3	964 m ²
Gemeinbedarfsfläche Altenpflegeheim	9.804 m ²	0,3	2.941 m ²
Summe zulässige Grundfläche	Summe: 49.025 m²		16.845 m²

Die zulässige Grundfläche unterschreitet den Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB, so dass keine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist.

2. Plangebiet

2.1 Lage, Größe, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustädter Feld, im statistischen Bezirk „Neustädter Feld West“.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Norden: von der Nordgrenze der Crucigerstraße (Flurstücke 10255 und 10256 der Flur 268),
- im Osten: von der Westgrenze der Othrichstraße (Westgrenze Flurstücke 332 und 10195 der Flur 268),
- im Süden: von der Nordgrenze der Fernwärmeleitung (Nordgrenze des Flurstückes 277 der Flur 268 und deren westlicher und östlicher Verlängerung),

- im Westen: von der Ostgrenze der Lerchenwuhne (Ostgrenze des Flurstückes 10114 der Flur 272), von der Westgrenze des Fußweges entlang des Forts VI (Westgrenze der Flurstücke 285 (Flur 268), 10252 (Flur 272) und 10256 (Flur 268)).

Der Geltungsbereich wurde mit dem Entwurfsbeschluss aktualisiert, da sich zwischen Aufstellungsbeschluss und Erstellung des Entwurfs wesentliche Veränderungen der Liegenschaften einschließlich Flurzugehörigkeit verändert hatten. Der im Plangebiet befindliche Abschnitt der Crucigerstraße gehörte vorher zur Resewitzstraße und wurde aktuell während der Bebauungsaufstellung der Crucigerstraße zugeordnet. Deshalb beschloss der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes noch unter dem Titel „Othrichstraße/Resewitzstraße“. Mit dem Beschluss zum Entwurf erfolgt die Umbenennung in „Othrichstraße/Crucigerstraße“. Die Plangebietsgrenzen wurden nach der städtebaulichen Anforderlichkeit der Planaufstellung definiert. Insbesondere die Nutzungsverknüpfung von Gemeinbedarfsflächen, bestehenden Wohnanlagen und Wegebeziehungen sowie Freiflächen bedingen die Plangebietsgröße, obwohl eine neue Festlegung zur Bebaubarkeit nur im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes notwendig wird.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,45 ha.

2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich zu großen Teilen im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg sowie im Besitz verschiedener Privateigentümer.

2.3 Baugrund

Nach Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergwesen sind im Bereich des Plangebietes untere einer 1,0 bis 2,0 mächtigen Mutterboden- und Lößlehmschicht nur noch lokal pleistozäne Lockergesteine in Form von Sanden verbreitet, die max. 2,0 m Mächtigkeit erreichen, häufig jedoch ganz fehlen. Danach folgt tertiärer Feinsand bzw. Schluff (sog. „Magdeburger Grünsand“), der ab 1,5 m bis 3,0 m unter Gelände ansteht und über 10 Meter Mächtigkeit erreicht.

Nach den beim Landesamt vorliegenden Altbohrungen stellt sich die Grundwasseroberfläche (unter normalen hydrologischen Bedingungen) etwa zwischen 1,5 m und 3,0 m unter Gelände ein. Damit ist der tertiäre Feinsand/Schluff wassergefüllt, der auf Grund seiner sehr feinen Körnung auch kaum zusätzliches Wasser aufnehmen kann. Die grundsätzlich wasseraufnahmefähigen pleistozänen Sande sind, wenn überhaupt vorhanden, nur sehr gering mächtig und infolge des hohen Grundwasserspiegels auch nur eingeschränkt zur Versickerung nutzbar.

Ob die notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 für Regenwasserversickerung hier erfüllt werden können, ist nur mit konkreten Untersuchungen vor Ort zu klären. Nach den Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wäre das, wenn überhaupt, am ehesten im Nordostteil des Plangebietes zu erwarten.

3. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation

3.1 Städtebauliche Struktur und Nutzungsbestand

Im mittleren Bereich des Plangebietes bestehen eine Sporthalle und ein sog. Mehrgenerationentreff. Im nordwestlichen Planbereich wurden einige Einfamilienhäuser neu errichtet. Im südlichen Bereich bestehen das Alten- und Pflegeheim „Lerchenwuhne“ und ein Wohngebäude. Diese beiden mehrgeschossigen Gebäude sind sehr dominant durch ihre Gebäudehöhe und Baumasse. Zu diesen Gebäuden gehören jeweils sehr große Grundstücksfreiflächen, welche überwiegend als Grünflächen gestaltet sind. Teils besteht hier umfangreicher Gehölzbestand.

Prägend für das Plangebiet sind weiterhin die zusammenhängenden Grün- und Sportfreiflächen im westlichen Bereich mit öffentlichen Wegeverbindungen zur Othrichstraße. Im Bereich dieser Grünfläche gibt es einen Freilufttreff für Jugendliche.

3.2 Verkehr

Als äußere Erschließungsanlagen bestehen die Othrichstraße und die Crucigerstraße. Der im Plangebiet befindliche Abschnitt der Crucigerstraße gehörte vormals zur Resewitzstraße.

Bei beiden Straßen handelt es sich um Anliegerstraßen. Am westlichen Plangebietsrand verläuft ein übergeordneter öffentlicher Fuß- und Radweg durch das Plangebiet, von dort führen weitere öffentliche Wege durch die Grünanlage. An der Othrichstraße besteht außerdem ein öffentlicher Parkplatz.

Eine weitere öffentliche Verkehrsfläche dient im südlichen Bereich der Zufahrt zum Altenpflegeheim. Diese Straße trägt keine Bezeichnung (gehört postalisch zur Othrichstraße).

3.3 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

In den anliegenden Straßen bestehen öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Eine große Anzahl von Versorgungsleitungen und Abwasserkanälen verläuft im gesamten Plangebiet außerhalb öffentlicher Straßen, teilweise handelt es sich dabei um Anschlussleitungen, aber auch öffentliche Ver- und Entsorgungstrassen. Dieser Bestand ist bei der Planung zu berücksichtigen, teilweise werden Umverlegungen erforderlich, ggf. könne Stilllegungen wegen nicht mehr erforderlicher Ver- und Entsorgungsfunktion möglich werden. Die ggf. erforderliche Umverlegung bzw. Stilllegung von abwassertechnischen Anlagen muss in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen und auf Kosten des Veranlassers erfolgen.

3.4 Landschaftsökologische Beurteilung

Der Untersuchungsraum gehört entsprechend Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg zur verdichteten Siedlungslandschaft. Die Biotopstruktur des Gebietes zählt zu den Biotop- und Nutzungstypen mit geringer Bedeutung, im Landschaftsplan ist hier noch Schulstandort ausgewiesen.

Der Landschaftsplan verweist im Untersuchungsraum und angrenzend auf ein Bodendenkmal, in diesem Bereich stellt der Boden eine landesgeschichtliche Urkunde dar.

Westlich des Untersuchungsraumes befindet sich das grüngeprägte Fort VI sowie eine wichtige Grünverbindung ins Wohngebiet, die weiter ausgebaut und aufgewertet werden sollte. Die umgebende Bebauung ist geprägt vom typischen Abstandsgrün im Geschosswohnungsbau.

Das eigentliche Plangebiet stellt sich nach dem Gebäudeabbruch der Schulen als Wiesenfläche mit straßenbegleitendem Baumbestand dar.

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

Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet ist geschützt nach Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg und die Baumreihe entlang der Othrichstraße nach NatSchG LSA, §21 (Alleenschutz).

3.5 Altlasten, Archäologie

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

Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie wird darauf hingewiesen, dass aus dem betroffenen Bereich Hinweise auf archäologische Denkmale vor (mittelalterliche Wüstung sowie westlich angrenzend ein Fort aus dem 19. Jahrhundert). Die Bodenaufschlüsse aus diesem Gebiet haben jedoch bisher noch nie archäologische Funde oder Befunde erbracht. Weisen Sie bitte die bauausführenden Betreibe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hin. 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.

3.6 Immissionen

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

Die angrenzenden Verkehrswege Othrichstraße und Crucigerstraße weisen in ihrer Funktion als Anliegerstraßen keine Verkehrsbelegung auf, welche zu wesentlichen Immissionen im Plangebiet führen würde.

Die vorhandenen Sport- und Spielflächen bzw. –gebäude sind bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Eine grundsätzliche Einschränkung der Wohnnutzung ist hieraus jedoch nicht abzuleiten. Diese Nutzungen stellen sogenannte „sozialadäquate“ Geräuschquellen dar, deren Emissionen hinzunehmen sind, da sie unmittelbar mit der Wohnnutzung verbunden sind.

3.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst bestehen keine Denkmale. Westlich angrenzend befindet sich das Baudenkmal „Fort VI“. 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. Die Planaufstellung hat auf dieses Denkmal keine unmittelbare Wirkung.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der Nutzung

Grünflächen:

Die vorhandenen Grünflächen werden dauerhaft gesichert durch Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Zwischen den Gemeinbedarfsflächen der Sporthalle und des Mehrgenerationentreffs ist eine neu geplante Fußweganbindung nach Osten zukünftig Bestandteil dieser Grünfläche. Eine weitere öffentliche Grünfläche ist geplant an der Westseite der Othrichstraße. Die bestehende Gehölzfläche des ehemaligen Schulgrundstückes soll erhalten werden aufgrund der ortsbildprägenden Funktion, aber auch aufgrund des in diesem Bereich befindlichen Bestands an Ver- und Entsorgungsleitungen.

Gemeinbedarfsflächen:

Es werden die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen festgesetzt mit den Zweckbestimmungen „Sport“ für die Sporthalle und die Sportfreiflächen sowie „soziale Einrichtung“ für den vorhandenen Mehrgenerationentreff und den vorhandenen Jugendfreizeittreff. Die jeweiligen Flächen wurden dem Bestand, dem Bedarf bzw. den aktuellen Planungen angepasst. Für die Sporthalle wurde ein potentiell Grundstück gebildet, welches die erforderlichen Flächen für Erschließung und Stellplatzunterbringung sichert. Der Mehrgenerationentreff wurde aktuell saniert, die Außenanlagen sollen neu gestaltet werden. Hier wurde die im B-Plan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche auf die dafür vorliegende Planung abgestimmt.

Das im Süden vorhandene Grundstück des Altenpflegeheims wurde ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche/ soziale Einrichtung festgesetzt auf dem vorhandenen Grundstück.

Allgemeine Wohngebiete:

Das Grundstück des zum Altenpflegeheim benachbarten mehrgeschossigen Wohngebäudes wurde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die bestehende Nutzung ist dadurch ebenso gesichert wie Umnutzungen für gebietsversorgende gewerbliche Nutzungen. Ausgeschlossen sind hier wie in allen anderen geplanten Wohngebieten lediglich die Ausnahmen nach Baunutzungsverordnung, also Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Der städtebaulich gewünschten Erhaltung der vorhandenen Situation einer durchgrüneten, ruhigen Wohnsiedlung würden diese Nutzungen entgegen stehen.

Die neu geplanten Flächen für Wohnbebauung bzw. die im Nordwesten kürzlich errichteten Einfamilienhäuser werden festgesetzt als Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungsausschlüssen ebenfalls für die vorgenannten Ausnahmen mit gleicher Begründung, außerdem sollen hier auch Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Nutzungen nicht zulässig sein. Die vorhandene und zumindest teilweise zusätzlich geplante Einfamilienhausbebauung bzw. Bebauung mit kleineren Geschosswohnungsbauten ist für derartige Nutzungen weniger geeignet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Alle Festsetzungen auf den bestehenden Bau- und Gemeinbedarfsflächen sind bestandssichernd. Verdichtungen oder Aufstockungen sind nicht geplant und städtebaulich nicht sinnvoll, vor allem für die südlichen Bestandsgebäude auch nicht erwünscht. Der gesamte Stadtteil Neustädter Feld ist bis auf Ausnahmen maximal fünfgeschossig bebaut, das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtteils im Übergang zu Grünflächen und Einfamilienhausbebauung.

Die Festsetzungen in den Baugebieten WA 1 und WA 2 sollen deshalb nur eine Bebauung mit bis zu zweigeschossigen Gebäuden ermöglichen, im geplanten WA 3 sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig. Eine geringe Baumasse und ein attraktives, grünes Umfeld sind hier städtebauliches Ziel.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Auch bei der Bauweise und bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurden zunächst die bestehenden Gebäude und Nebenanlagen den Festsetzungen zu Grunde gelegt. Dies betrifft vor allem die Gemeinbedarfsflächen der Sporthalle und des Mehrgenerationentreffs sowie des Altenpflegeheims. Die überbaubare Grundstücksfläche für das Wohngebiet WA 4 wurde im Osten erweitert, falls hier zukünftig Anbauten oder Ersatzneubauten vorgesehen werden. Die Grundstücksgröße bietet hier durchaus Potential für zusätzliche Bebauung. Im Westen des bestehenden Gebäudes soll aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes hingegen keine Neubebauung entstehen. Für das WA 4 und die Gemeinbedarfsfläche des Altenpflegeheimes wurde außerdem eine abweichende Bauweise definiert, da die Gebäudelänge mit mehr als 50 Metern im Bestand eine spezifische Regelung erfordert.

Für die Baugebiete WA 1 und WA 2 wurde mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhausbebauung eine Festsetzung getroffen, welche der bereits erfolgten Einfamilienhausbebauung im WA1-Gebiet entspricht und eine analoge weitere Bebauung ermöglicht. Auch wenn aus der Erfahrung der Vermarktung bzw. Bebauung von Einfamilienhausbaugebieten eher die Einzelhausbebauung dominiert, soll diese Festsetzung den entsprechenden Spielraum für zukünftige Bebauung gewährleisten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für diese beiden Baugebiete sehr großzügig dimensioniert, da hier aus städtebaulicher Sicht eine Einschränkung der Bauherren nicht geboten ist. Durch die Festsetzung der bestehenden bzw. neu anzupflanzenden straßenbegleitenden Gehölzbestände am WA 2 ist eine Raumbildung bereits vorhanden bzw. wird weiter gesichert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten WA 3 sind hingegen durch die erforderliche Berücksichtigung des umfangreich vorhandenen Leitungsbestands deutlich eingeschränkt, gestatten aber dennoch eine angemessene Bebauung.

4.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Da entlang der öffentlichen Straßen der neu zu bebauenden Wohngebiete WA 2 und WA 3 umfangreicher Gehölzbestand besteht, sind hier Nebenanlagen und Stellplätze durch entsprechende Festsetzungen von Pflanzgebotsflächen bzw. Grünflächen mit

Pflanzbindung generell ausgeschlossen. Im sonstigen Plangebiet besteht kein städtebauliches Erfordernis weiterer Einschränkungen. Grundsätzlich bestehen allerdings eingeschränkte Möglichkeiten durch die notwendige Berücksichtigung von Versorgungsleitungen.

4.5 Verkehrserschließung, ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung soll sparsam sein und vorrangig über die anliegenden öffentlichen Straßen Othrichstraße und Crucigerstraße erfolgen. Im Baugebiet WA 2 soll wie im bereits bebauten WA 1 bei Bedarf durch private Stiche eine Erschließung von möglichen Hinterliegergrundstücken gesichert werden. Dies muss von Norden von der Crucigerstraße aus erfolgen, da im Osten eine öffentliche Grünfläche das Baugebiet von der Othrichstraße trennt.

Für die beiden Baufelder des WA 3 soll die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) der verkehrlichen und sonstigen Erschließung dienen. Diese Verkehrsfläche soll gleichzeitig der Sicherung der fußläufigen Verbindung aus dem Wohngebiet über die Othrichstraße/ Georg-Singer-Straße in Richtung der öffentlichen Grünfläche und der Gemeinbedarfseinrichtungen dienen. Auch die Zufahrt zur bestehenden Sporthalle ist über diese öffentliche Straße geplant. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung soll vorbei am neu zu errichtenden Parkplatz (verkleinerte Fläche auf bereits bestehendem Parkplatz) nach Süden an die bestehende öffentliche Straße zur Othrichstraße führen, so dass keine Wendeanlage erforderlich wird.

Die nördliche Anbindung dieser geplanten Mischverkehrsfläche an die Othrichstraße ist mit einem Verschwenk geplant, um einen erhaltenswerten Baum dauerhaft am Standort zu sichern. Da der vorhandenen Abwasserkanals im westlichen Abschnitt dieser neuen Verkehrsfläche eingeordnet werden soll, ergibt sich diese Lage der Straße.

Östlich des Mehrgenerationenhauses ist ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Dieser ist deutlich reduziert in der Flächengröße gegenüber dem bestehenden öffentlichen Parkplatz. Die Reduzierung ist begründet im tatsächlichen öffentlichen Bedarf. Für öffentliches Parken bestehen bereits gute Bedingungen und ausreichende Kapazität entlang der anliegenden öffentlichen Straßen. Die vorhandenen Wohngrundstücke haben ausreichende Größen zur Unterbringung des eigenen Stellplatzbedarfs, gleiches gilt für die neu festgesetzten Wohngebietsflächen. Der Bedarf der Stellplatzunterbringung für die Sporthalle kann auf dem dafür festgesetzten Grundstück eingeordnet werden, eine direkte Zufahrt erhält dieses Grundstück zukünftig durch die neue Straße.

Der neu geplante öffentliche Parkplatz hat eine ausreichende Größe, um z.B. den Besucherverkehr des Mehrgenerationenhauses abzudecken. Diese vorhandene Gemeinbedarfsfläche weist keinen eigenen Parkplatz auf, das Grundstück gestattet auch keine Errichtung von eigenen Parkplätzen für den Eigenbedarf des Mehrgenerationenhauses.

4.6 Ver- und Entsorgung

Von den im Plangebiet bereits vorhandenen Leitungen der einzelnen Ver- und Entsorgungsmedien aus und über die geplante öffentliche Verkehrsfläche kann die Verlegung der neu erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgen.

Für die Sicherung der bestehenden Versorgungsleitungen und –anlagen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Elektroenergieversorgung

In den Baufeldern WA2 und WA 3 liegen Niederspannungsleitungen in oder dicht an den Baubereichen.

Diese Leitungen könnten der Erschließung dienen. Deren Verbleib einerseits auf in den zukünftigen Baufeldern und andererseits auf den entstehenden privaten Grundstücken ist gemäß Stellungnahme des Versorgungsunternehmens Städtische Werke nicht akzeptabel. Das bedeutet, dass eine Umverlegung dieser Leitungen in den öffentlichen Baubereich zu Lasten des Verursachers erforderlich wird.

Gasversorgung

Der Aufbau einer Gasversorgung im Plangebiet ist technisch möglich. Die Versorgung für die geplante Neubebauung wäre über eine neue innere Erschließung mit Einbindung in die vorhandene Niederdruckgasleitung in der Georg-Singer Straße möglich. Bei Anschluss an die Hochdruckgasleitung wird die Errichtung einer Gasdruckregelanlage notwendig.

Wasserversorgung

Das Bebauungsgebiet ist hinsichtlich Wasserversorgung teilweise erschlossen. Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand möglich. Die vorhandenen Versorgungsleitungen sind teilweise im Rahmen der Erschließung auszuwechseln. Aussagen zu erforderlichen Umverlegungen des Leitungsbestandes können durch die Städtischen Werke erst nach Vorlage der geplanten Bebauung getroffen werden.

Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über die bereits im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnenden Unterflurhydranten. Für die vorgenannte Versorgungstechnologie ist die Entwurfsplanung und Trassierung im Rahmen der Erschließung noch abzustimmen.

Wärmeversorgung:

Die im Plangebiet ehemals vorhandenen Schulen sowie die Sporthalle und das Bürgerbüro wurden bzw. werden mit Fernwärme versorgt. Auch im angrenzenden Wohngebiet ist Fernwärme verfügbar. Durch die Gleichsetzung der Fernwärme (aus Kraft-Wärme-Kopplung) mit erneuerbarer Energie ergeben sich Vorteile für mögliche Bauherren bezüglich der Einhaltung des EEWärme-Gesetzes. Die Fernwärmeversorgung wird deshalb insbesondere für Mehrfamilienhäuser empfohlen.

Niederschlagswasserableitung:

Im Plangebiet bestehen insgesamt ungünstigen Verhältnisse im Plangebiet für die Versickerung von Niederschlagswasser. Hier muss bei der Planrealisierung jeweils eine Einzelfallprüfung vorgenommen werden, wie die gemäß Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt vorgeschriebene Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.

Erfordernisse für eine zentrale Lösung von Regenwasserrückhaltung bzw. –versickerung bestehen nicht, da nur in minimalem Umfang neue öffentliche

Verkehrsanlagen geplant werden, aber auch eine Entsiegelung von derzeit befestigten Freiflächen auf dem ehemaligen Schulgelände vorgesehen ist.

Telekommunikation:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Die vorhandenen Anlagen sind sicherlich nicht ausreichend. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

4.7 Grünflächen

Die im Plangebiet bereits vorhandene öffentliche Grünfläche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt und so dauerhaft gesichert. Dies dient dem gemäß Vorgabe des Baugesetzbuches gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Eine geringfügige Erweiterung dieser bestehenden Grünfläche wurde festgesetzt zwischen Sporthalle und Mehrgenerationenhaus, hier soll eine öffentliche Wegeverbindung mit Begleitgrün in Richtung Othrichstraße entstehen. Eine neue öffentliche Grünfläche wird festgesetzt zur Sicherung und Entwicklung des Gehölzbestands entlang der nördlichen Othrichstraße.

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 Wohnbebauung wird eine geringere bauliche Dichte bzw. einen geringeren Versiegelungsgrad aufweisen, 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 durch den Schutz von Gehölzbestand eine Rolle. Die bei Planrealisierung entstehende Wohnnutzung kann zur Erforderlichkeit des Rückschnitts bzw. auch von Fällungen von Gehölzen führen, da sich der Bestand teils innerhalb der Baufelder befindet.

Ebenso von Bedeutung ist die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt, es besteht nach dieser Satzung geschützter Gehölzbestand im Plangebiet, welcher der geplanten Nutzung teils entgegensteht.

Immissionsschutzrechtliche Belange sind bei der Planaufstellung nach den vorliegenden Erkenntnissen nur in geringem Maße zu berücksichtigen. Dies betrifft die Nachbarschaft von Sport- und Freizeitnutzung mit dem bestehenden und geplanten Wohnen. Gesunde Wohnverhältnisse können nach derzeitigem Erkenntnisstand ohne besondere Maßnahmen gewährleistet werden. Die mit der Spiel- und Freizeitnutzung verbundenen Geräusche sind als sogenannter

„sozialadäquate“ Emissionen hinzunehmen. Ein entsprechender Hinweis ist im Planteil B des Bebauungsplanes enthalten.

6. Flächenübersicht

Nutzungsart	Teilfläche	Gesamtfläche	Prozentualer Anteil
WA 1	6.197 m ²		8,31 %
WA 2	7.412 m ²		9,95 %
WA 3	5.174 m ²		6,94 %
WA 4	11.844 m ²		15,89 %
WA gesamt		30.626 m²	41,09 %
Gemeinbedarfsfläche Sporthalle	3.004 m ²		4,02 %
Gemeinbedarfsfläche Ballspielplatz	7.372 m ²		9,89 %
Gemeinbedarfsfläche Jugendfreizeittreff	71 m ²		0,10 %
Gemeinbedarfsfläche Mehrgenerationenhaus	3.213 m ²		4,31 %
Gemeinbedarfsfläche Altenpflegeheim	9.804 m ²		13,16 %
Gemeinbedarfsfläche gesamt		23.464 m²	31,48 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Bestand	4.007 m ²		5,38 %
Öffentlicher Fuß-/Radweg, Bestand	915 m ²		1,23 %
Öffentlicher Parkplatz, neu	471 m ²		0,63 %
Öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich, Planung	766 m ²		1,03 %
Verkehrsflächen gesamt		6.159 m²	8,27 %
Ver- und Entsorgung gesamt		270 m²	0,36 %
Öffentliche Grünfläche Parkanlage, Bestand	12.662 m ²		17,00 %
Öffentliche Grünfläche, Planung	1.356 m ²		1,82 %
Grünfläche gesamt		14.018 m²	18,82 %
Plangebiet 142-1 gesamt		74.528 m²	100,0 %

7. Finanzierung und Durchführung

Die im Plangebiet für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstücke im Bereich des WA 2 und WA 3 befinden sich in städtischem Eigentum. Die Vermarktung der zukünftigen Baugrundstücke ist deshalb über den Fachbereich Liegenschaftsservice der Landeshauptstadt vorgesehen. Die Erschließung soll ebenfalls in städtischer Verantwortung über das Tiefbauamt erfolgen.

Mit der Errichtung der neuen Verkehrsfläche muss auch ein Neubau des öffentlichen Parkplatzes erfolgen.

Es entstehen ca. 600 m² neue öffentliche Straßenverkehrsfläche, damit sind jährlich 900 € Folgekosten verbunden.

Die Fläche des öffentlichen Parkplatzes reduziert sich um ca. 1.050 m² auf neu ca. 470 m² Fläche, was zukünftig 705 €/a Folgekosten bewirkt statt vorher 2.280 €/a.

Insgesamt reduzieren sich somit die Folgekosten für die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet.

Neu geplant wird eine öffentliche Grünfläche südlich der Sporthalle mit Wegeverbindung in einer Größe von ca. 275 m². Für diese kleine zusätzliche Grünfläche sind ebenso Folgekosten einzuplanen.

Eine weitere neue öffentliche Grünfläche stellt der vorhandene Grünstreifen entlang der nördlichen Othrichstraße dar. Es handelt sich um eine Teilfläche des ehemaligen Schulgrundstückes und befand sich somit bereits in Pflege und Unterhaltung der Landeshauptstadt Magdeburg. Durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche erfolgt somit nur eine andere Zuordnung der Pflege und Bewirtschaftung innerhalb der Zuständigkeiten der Landeshauptstadt.