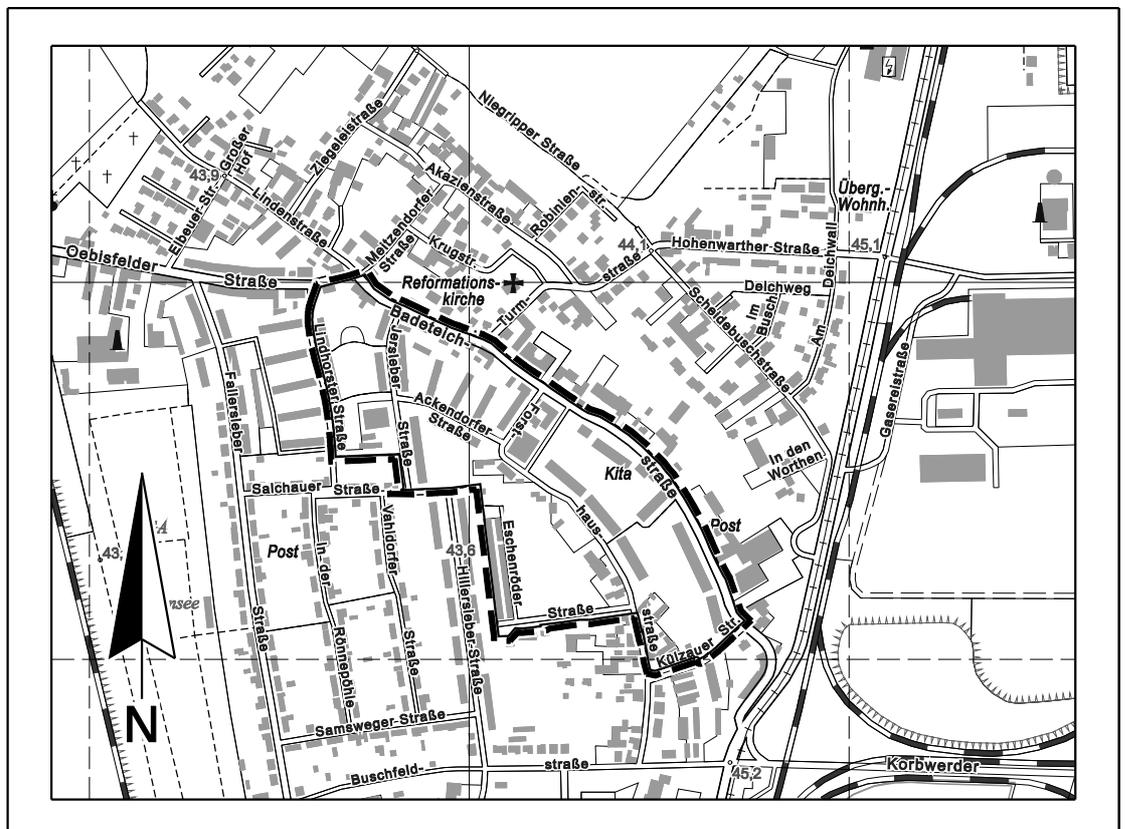




## Begründung zum 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 104-2

### FORSTHAUSSTRASSE

Stand: Juni 2013



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 06/2013

## 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	3
1.5 Aufstellungsverfahren	3
1.6 Prüfung des Schwellenwertes gemäß § 13a Abs. 1 BauGB	4
<b>2. Plangebiet</b>	<b>4</b>
2.1 Lage, Größe, räumlicher Geltungsbereich	4
2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	5
2.3 Bestand, Baugrund	5
<b>3. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation</b>	<b>6</b>
3.1 Städtebauliche Struktur und Nutzungsbestand	6
3.2 Verkehr	6
3.3 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	7
3.4 Landschaftsökologische Beurteilung	7
3.5 Altlasten, Archäologie	7
3.6 Immissionen	7
<b>4. Begründung der Festsetzungen</b>	<b>8</b>
4.1 Art der Nutzung	8
4.1.1 Allgemeine Wohngebiete	8
4.1.2 Gemeinbedarfsflächen	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
4.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA1	9
4.2.2 Allgemeine Wohngebiete WA2	9
4.2.3 Allgemeine Wohngebiete WA 3	9
4.2.4 Allgemeines Wohngebiet WA4	9
4.2.5 Allgemeines Wohngebiet WA5	10
4.2.6 Allgemeine Wohngebiete WA6	10
4.2.7 Allgemeines Wohngebiet WA7	10
4.2.8 Gemeinbedarfsflächen	10
4.3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	11
4.4 Verkehrserschließung	12
4.5 Ver- und Entsorgung	12
4.6 Grünflächen	15
<b>5. Umweltrechtliche Belange</b>	<b>16</b>
<b>6. Flächenübersicht</b>	<b>17</b>
<b>7. Planrealisierung, Folgekosten</b>	<b>17</b>

# 1. Vorbemerkungen

## 1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Das Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes resultiert zum einen aus dem Stadtumbaukonzept. Nach dem teilweisen Rückbau von Plattenbauten ist für die Nachnutzung der Grundstücke die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern. Insbesondere ist so die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der Ortslage Rothensee zu gewährleisten. Das Maß der Bebauung und die Bauweise zukünftiger Bebauung sollen an die Siedlungsstruktur der alten Dorflage angeglichen werden. Der durch den zeitweise gravierenden Leerstand der Geschosswohnungsbauten hervorgerufene Rückgang der Bevölkerungszahlen im Ortsteil Rothensee soll aufgehalten werden. Mittel- bis langfristig soll durch die Ausweisung neuer Bauflächen nach dem Abbruch von Plattenbauten in Kombination mit Sanierung und Rückbau eine solche Einwohnerentwicklung in der Ortslage gesichert werden, die auch den Bestand von Dienstleistungsgewerbe, Einzelhandel und sozialer Infrastruktur garantiert und damit den Erhalt der Ortslage Rothensee als lebenswerten Wohnstandort inmitten des ansonsten in diesem Stadtteil dominierenden Gewerbes.

Zum anderen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich in Bezug auf die mit Stadtratsbeschluss vom 08.12.2003 erfolgte förmliche Festlegung großer Teile dieses Bereiches als Anpassungsgebiet gemäß § 170 BauGB für die Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“.

## 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 Stadtgebiet, wobei die bauliche Struktur sehr unterschiedlich ist. Brachflächen nach Abbruch von Geschosswohnungsbau bedürfen einer Regelung der zukünftigen Bebaubarkeit.

Dadurch ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

## 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 überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen, teils als gemischte Baufläche. Die Planung kann damit teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da der Bebauungsplan im weiteren Verfahren gem. §13a BauGB aufgestellt wird, kann der

Flächennutzungsplan durch Berichtigung ohne zusätzliches Änderungsverfahren angepasst werden (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Des Weiteren wurden vorbereitende Untersuchungen gemäß §§ 170 und 144 BauGB bezüglich eines Anpassungsgebietes in der Ortslage Rothensee durchgeführt und abgeschlossen. Danach stellt sich für den Bereich Badeteich-, Eschenröder, Ackendorfer und Jersleber Straße durch einen erhöhten, konzentrierten Sanierungsbedarf und dem resultierenden, fortschreitenden Leerstand eine spezielle Situation in diesem Bereich der Ortslage Rothensee dar, die es erforderlich macht, schnelle Gegenmaßnahmen zu treffen. Das Anpassungsgebiet Rothensee hat der Stadtrat am 08.12.2003 beschlossen. Als Kompromiss zum Stadtumbaukonzept sind hier der Teilabriss von Geschosswohnbauten, die Umnutzung dieser Flächen zu kleinteiligerem Wohnen sowie die Sanierung der verbleibenden Wohnblöcke und Freiflächen vorgesehen.

Die räumliche Erweiterung des Anpassungsgebietes nach Nordwesten um den Bereich beidseitig der Lindhorster Straße wurde vom Stadtrat gemäß Voruntersuchung am 09.02.2006 beschlossen.

#### **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 zum zweiten Entwurf aktualisiert wurde und den jetzt aktuellen Bestand von Topografie und Liegenschaften zu Grunde legt.

#### **1.5 Aufstellungsverfahren**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss Nr. 2861-77(III)04 am 08.01.04 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104-2 „Forsthausstraße“ eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 03.02.04 im Amtsblatt Nr. 05 bekannt gemacht.

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

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes bestand noch nicht die Rechtsgrundlage für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB. Es wurde deshalb ein Vorentwurf erarbeitet und am 04.07.06 eine Bürgerversammlung durchgeführt als frühzeitige Information der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Ebenso erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf beteiligt vom 11.09. bis 12.10.07.

In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und zur Einarbeitung der Abwägungsergebnisse in den B-Plan-Entwurf erfolgte eine Beschlussfassung zur Zwischenabwägung durch den Stadtrat am 12.06.08 (Beschluss-Nr. 2025-68(IV)08). Es wurden außerdem mit Beschluss-Nr. 2026-68(IV)08 am 03.07.08 der Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs durch den Stadtrat beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 15.08. bis zum 15.09.08. In Auswertung der

vorgebrachten Stellungnahmen erfolgten keine wesentlichen Änderungen am Planinhalt. Aufgrund der langen Zeitspanne seit der Beschlussfassung des Entwurfs wurde dennoch ein zweiter Entwurf bearbeitet, um das Verfahren weiter zu führen.

Der Bebauungsplan dient der Weiternutzung bzw. Wiedernutzbarmachung von vormals bereits bebauten Grundstücken, 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 erreicht wird. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist somit formal erforderlich.

## 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	20.930 m <sup>2</sup>	0,4	8.372 m <sup>2</sup>
WA 2	18.700 m <sup>2</sup>	0,4	7.480 m <sup>2</sup>
WA 3	21.400 m <sup>2</sup>	0,4	6.420 m <sup>2</sup>
WA 4	4.550 m <sup>2</sup>	0,4	1.820 m <sup>2</sup>
WA 5	5.890 m <sup>2</sup>	0,4	2.356 m <sup>2</sup>
WA 6	14.960 m <sup>2</sup>	0,4	5.984 m <sup>2</sup>
WA 7	3.160 m <sup>2</sup>	0,4	1.264 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr	2.060 m <sup>2</sup>	0,4	824 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte	5.100 m <sup>2</sup>	0,3	1.530 m <sup>2</sup>
<b>Summe zulässige Grundfläche</b>			<b>36.050 m<sup>2</sup></b>

Die zulässige Grundfläche überschreitet den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB, so dass eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist.

Zum Entwurf des B-Planes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Diese Umweltprüfung ist zu dem Ergebnis gelangt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen mit der Planrealisierung verbunden sind. Auf der Grundlage dieser Bewertung der Umweltbelange kann von einer weiteren Vorprüfung abgesehen werden.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage, Größe, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Rothensee und ist Teil der ehemaligen Dorflage Rothensee. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 104-2 „Forsthausstraße“ weist eine Größe von ca. 13,2 ha auf.

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Flur 207 und wird wie folgt umgrenzt:

- im Nordosten und Norden von der Nordostgrenze der Badeteichstraße (Flurstück 10145) und der Südgrenze der Oebisfelder Straße (Flurstück 10012)

- im Südwesten und Westen von der Ostgrenze der Lindhorster Straße (Flurstücke 1725/243, 1724/241, 1723/250, 1722/242, 1721/244), der Nordgrenze der Grundstücke Salchauer Straße 17 bis 27 (Flurstücke 1470/244, 1471/244, 1472/244, 1473/244, 1474/244, 1475/244), der Westgrenze der Jersleber Straße (Flurstück 1476/244, der Südgrenze der Flurstücke 1476/244, 1477/244, der Westgrenze der Flurstücke 1366/244, 1367/244, 2118, 2119, 2120, 2033/244, der Südgrenze der Eschenröder Straße (Flurstücke 2033/244 und 2120 im Verlauf der ausgebauten Straßenbegrenzungslinie; Nordseite der Flurstücke 10205, 10206, 10066) und der Ostgrenze der Forsthausstraße (Flurstück 10157)
- im Süden von der Nordgrenze der Külzauer Straße (Flurstück 2134).

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem Aufstellungsbeschluss. Im Rahmen des Vorentwurfs war das Bearbeitungsgebiet im Westen zur Anbindung an die Salchauer Straße geringfügig vergrößert worden. Die damit verbundene Planungsvariante wurde jedoch im Zuge der Abwägung eingehender Stellungnahmen wieder verworfen.

## **2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse**

Der überwiegende Anteil der Grundstücke des Plangebietes befindet sich in privatem Besitz. Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen befinden bis auf wenige Ausnahmen im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg, kleine Teilflächen sind bereits öffentlich gewidmete Flächen in Baulast der Stadt, aber noch in privatem Eigentum

Die Grundstücke der Feuerwehr, der Kindertageseinrichtung und des ehemaligen Technikstützpunktes (jetzt öffentlicher Kinderspielplatz) sind städtisches Eigentum.

Die Grundstücke mit drei- und fünfgeschossigen Geschosswohnbauten befinden sich in Besitz privater Immobiliengesellschaften.

## **2.3 Baugrund**

Das Plangebiet ist naturräumlich der Magdeburger Elbaue zuzuordnen. Die Bodenhöhen liegen bei 43 bis 44 m ü HN. Die in der Kartengrundlage eingetragenen Höhenangaben sind Höhen über HN.

Folgendes Bodenprofil ist im Plangebiet vorhanden:

- ca. 0,5 m Mutterboden
- 2,0 bis 3,0 m Auelehm bzw. -ton
- > 10,0 m Sand und Kies des Elbtals
- darunter tertiärer Ton.

Es sind keine tiefliegenden oder oberflächennahen nutzbaren Bodenschätze vorhanden.

Folgende Grundwasserverhältnisse sind im Plangebiet vorzufinden:

- Oberfläche des Grundwassers: unterhalb des Auelehms im gespannten Zustand, stellt sich 2,0 bis 3,0 m unter Gelände ein
- Generelle Abflussrichtung: von Südwest nach Nordost
- Kontaminationsgefährdung: mittel
- Regenwasserversickerung: kaum möglich (Staunässebildung über dem Auelehm).

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln erforderlich.

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

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

Das Plangebiet in unmittelbarer Nähe des ehemaligen Dorfkerns von Rothensee ist durch seine Wohnnutzung geprägt. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war ein erheblicher Leerstand der Geschosswohnbauten zu verzeichnen, welcher auf Sanierungsbedarf und eine schlechte Wohnqualität durch die Ballung von Geschosswohnbauten zurückzuführen war. Eine Überalterung der verbleibenden Wohnbevölkerung war eingetreten. Dieser Zustand ist durch Sanierung eines Großteils der Geschosswohnungsbauten mittlerweile deutlich verbessert. Nach Sanierungsabschluss der Bebauung aus den 30er Jahren ist hier ein Vollvermietungsstatus zu verzeichnen. Die fünfgeschossigen Plattenbauten der 70er und 80er Jahre werden aktuell saniert.

Folgende unterschiedliche Baugebiete sind zu finden:

- teilweise leerstehende fünfgeschossige Wohnblöcke („Plattenbauten“) entlang der Badeteichstraße und Forsthausstraße
- mittlerweile sanierte viergeschossige Wohnblöcke mit nicht ausgebautem Satteldach an der Ackendorfer Straße und Jersleber Straße
- mittlerweile sanierte zweigeschossige Wohnblöcke mit nicht ausgebautem Satteldach im Bereich Jersleber, Ackendorfer und Lindhorster Straße
- Grundstücke mit überwiegend vorhandener dörflicher Bebauung (Nutzung: Wohnen und vereinzelt Gewerbe) entlang der nördlichen Badeteichstraße, Oebisfelder Straße und in Teilbereichen der Forsthausstraße
- leerstehender ehemaliger Einkaufsmarkt mit angrenzendem vormaligem Dienstleistungsgewerbe an der Forsthausstraße
- leerstehender ehemaliger Einkaufsmarkt an der Jersleber Straße
- Garagenkomplex an der Eschenröder Straße
- teilweise leerstehendes Gebäude der Kindertageseinrichtung in der Badeteichstraße
- Feuerwehr in der Forsthausstraße.

Im Ergebnis der Untersuchungen zum Anpassungsgebiet und des Stadtumbaukonzeptes sind folgende Rückbauten bereits erfolgt:

- zwei fünfgeschossigen Wohnblöcke („Plattenbauten“) entlang der Eschenröder Straße
- der Technikstützpunkt zwischen Jersleber Straße und Lindhorster Straße (jetzt öffentlicher Kinderspielplatz)

Weiterhin zum Rückbau vorgesehen ist die:

- Wärmeumformerstation an der Badeteichstraße
- die Kindertagesstätte (voraussichtlich zugunsten Ersatzneubau).

Für die verbleibenden Geschosswohnbauten ist nach Abstimmung mit den Eigentümern keine Reduzierung der Geschossigkeit geplant.

#### **3.2 Verkehr**

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen öffentlichen Straßen grundsätzlich verkehrstechnisch erschlossen. Am August-Bebel-Damm befindet sich außerdem die Straßenbahntrasse mit Haltestellen jeweils in Höhe Einmündung Buschfeldstraße und Hohenwarther Straße. Von der Oebisfelder Straße nach Westen gelangt man außerdem zum S-Bahn-Haltepunkt Rothensee.

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

In den vorhandenen Straßen bestehen öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Eine Trinkwasserleitung verläuft über private Grundstücke zwischen Forsthausstraße und Badeteichstraße. Neben der Feuerwehr an der Badeteichstraße und westlich der Jersleber Straße befinden sich Trafostationen der Städtischen Werke.

### **3.4 Landschaftsökologische Beurteilung**

Naturräumlich ist Rothensee der charakteristischen Elbauenlandschaft (nicht überfluteter Bereich) zuzuordnen. Die potentiell natürliche Vegetation stellt sich als Eichen-Ulmen-Auenwald (Hartholzaue) und Weiden-Pappel-Auenwald (Weichholzaue) dar.

Im Plangebiet stellen die Bäume die wertgebenden Landschaftselemente dar. In den unterschiedlichen Baugebieten sind unterschiedliche Vegetationsbereiche zu finden.

Die historisch gewachsenen Hausgärten im Bereich der dörflichen Bebauung weisen Zier- und Nutzpflanzungen auf. Besonders an der Badeteichstraße ist aufgrund der geringen Größe der Grundstücke und der dichten Bebauung der Versiegelungsgrad sehr hoch.

Im Bereich der zweigeschossigen Wohnblöcke an der Ackendorfer, Jersleber und Lindhorster Straße ist eine ausgeprägte Baum- und Strauchpflanzung vorhanden. Im Bereich der vier- und fünfgeschossigen Wohnblöcke an Badeteich-, Forsthaus-, Ackendorfer und Jersleber Straße sind teilweise ausgedehnte Rasenflächen mit spärlicherem Baum- und Strauchbestand zu finden. Das Gebiet an der Eschenröder Straße ist durch den kürzlichen Abbruch der fünfgeschossigen Wohnblöcke geprägt.

Straßenbegleitgrün ist vor allem auf der Nordostseite der Forsthausstraße und vor der Kindertageseinrichtung in der Badeteichstraße in Form einer dichten Baumpflanzung zu finden, ansonsten eher spärlich ausgeprägt.

Der überwiegende Teil der vorhandenen Baumpflanzungen steht nach Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg unter Schutz, teilweise sind bereits Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung erfolgt.

Es wurden keine besonders schützenswerten Biotoptypen im Plangebiet festgestellt.

Im Plangebiet ist mit Nist- und Brutstätten gebäudebewohnender Tierarten (Vögel, Fledermäuse) z.B. in den Fugen von Plattenbauten zu rechnen.

### **3.5 Altlasten, Archäologie**

Es sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Von der unteren Bodenschutzbehörde wird darauf verwiesen, dass im Bereich der Garagenanlagen an der Eschenröder Straße bisher keine Prüfungen auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten erfolgt sind.

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

### **3.6 Immissionen**

Wie die Ortslage Rothensee insgesamt, ist das Plangebiet von gewerblich und verkehrlich intensiv genutzten Flächen umgeben. Es wird demzufolge von deren Emissionen, Lärm, Luftschadstoffe und Geruch beeinflusst. In der Umgebung befinden sich nach BImSchG

genehmigungsbedürftige Anlagen, durch die der Ortsteil Rothensee vorbelastet ist, teilweise sind die geltenden Richtwerte für Lärm ausgeschöpft.

Der historisch gewachsenen Wohnstandort Rothensee besteht seit Jahrzehnten in unmittelbarer Nachbarschaft mit Industrie und Gewerbe im Sinne einer städtebaulichen Gemengelage. Bestehende Konflikte können nur gelöst werden, wenn bei Neu- und Umbau entsprechender Gewerbeanlagen die bestehenden Wohngebäude der Ortslage berücksichtigt sowie Richtwerte und Abstände eingehalten werden.

Aus dem Plangebiet selbst ist nicht mit nennenswerten Emissionsbelastungen zu rechnen. Innerhalb der Ortslage sind auf Grundstücken mit vorhandener dörflicher Bebauung vereinzelt Gewerbebetriebe zu finden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um nicht störendes Dienstleistungsgewerbe.

Sämtliche Straßen des Plangebietes sind als Erschließungsstraßen mit geringem Konfliktpotenzial einzustufen. Großräumig bestimmen der August-Bebel-Damm, die Bundesautobahn A2, der geplante Nordverbinder (Burger Straße, kurzfristig keine Verkehrsanbindung geplant) und die Eisenbahnlinie die Geräuschsituation.

Durch die in der Forsthausstraße ansässige Feuerwehr kann es zu Lärmbelästigungen kommen.

## **4. Begründung der Festsetzungen**

### **4.1 Art der Nutzung**

#### **4.1.1 Allgemeine Wohngebiete**

Entsprechend der derzeitigen vorwiegenden Wohnnutzung werden sämtliche Bauflächen des Plangebietes nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

In den Baugebieten WA 1 und WA 4, dabei handelt es sich um die Plangebietsbereiche mit überwiegend vorhandener dörflicher, kleinteiliger Struktur sowie um das Grundstück des ehemaligen SB-Marktes mit Dienstleistungseinrichtungen, erfolgten keine Einschränkungen der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzung nach BauNVO. Hier soll das gesamte Nutzungsspektrum eine optimale Nachnutzung und Weiternutzung des Gebäudebestands ermöglichen.

Für alle anderen Baugebiete wurde ein Teil der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unter der Zielstellung ausgeschlossen, hier dem Wohnen den Vorrang einzuräumen. Dies ist vorrangig begründet in der vorhandenen und geplanten baulichen Struktur, die derzeit durch reine Wohnbebauung geprägt ist und Umnutzungen nur sehr eingeschränkt ermöglicht bzw. städtebaulich sinnvoll erscheinen lässt. Auch für das Wohngebiet WA6 ist der festgesetzte Nutzungsausschluss begründet in der hier beabsichtigten Einfamilienhausbebauung und damit verbundenen baulichen und Grundstücksstruktur.

#### **4.1.2 Gemeinbedarfsflächen**

Es werden die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen festgesetzt mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ für die vorhandene Ortsfeuerwehr sowie „soziale Einrichtung“ für die bestehende Kindertagesstätte.

Die Fläche für die Kindertagesstätte entspricht hinsichtlich ihrer Größe allerdings nicht dem Bestand, sondern ist abgestimmt auf einen voraussichtlich geplanten Ersatzneubau in reduzierter Bedarfsgröße.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle allgemeinen Wohngebiete bezüglich der zulässigen Überbauung mit der Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt. Dies ist einerseits im Bestand begründet, gestattet aber auch die Einordnung von An- oder Ersatzbauten im Rahmen der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO.

Unterschiedlich sind in den einzelnen Wohngebieten die Geschosszahl und die Bauweise.

### **4.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA1:**

Als WA1-Gebiete wurden die Plangebietsteile mit überwiegend vorhandener dörflicher Struktur festgesetzt. Zur Sicherung des Bestandes wird für diese Wohngebiete an der Forsthaus-, Oebisfelder und Badeteichstraße eine dreigeschossige Bauweise mit zulässiger Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Die Dreigeschossigkeit berücksichtigt den Gebäudebestand, z.B. dreigeschossige Wohngebäude mit Flachdach aber auch das dörfliche Wohnhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss mit Drempele und ausgebauten oder ausbaufähigen Dachboden.

Die Baugrenzen orientieren sich an der vorwiegenden Grenzbebauung zur Straßenseite und verlaufen somit unmittelbar entlang der Straßenbegrenzungslinie. Vereinzelt kann die Grundflächenzahl von 0,4 einschließlich deren Überschreitungsmöglichkeit durch die bestehende bauliche Nutzung nicht eingehalten werden. Hier sollen die Festsetzungen dazu dienen, bei Abbruch von abgängigen Nebengebäuden nachfolgende Bebauungen bzw. Versiegelungen zu reduzieren.

### **4.2.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2**

Dieses Wohngebiet ist für alle Grundstücke mit bestehenden fünfgeschossigen Plattenbauten festgesetzt.

Die Baufelder, welche durch festgesetzte Baugrenzen gebildet werden, sichern entsprechend der aktuellen Grundflächen der vorhandenen Gebäude einschließlich ihrer Balkonanlagen den Bestand. Eine bauliche Erweiterung ist somit nicht möglich. Bei ggf. dennoch vorgehenden langfristig beabsichtigten baulichen Veränderungen muss der Bebauungsplan geändert werden. Ebenso werden die vorhandenen Geschossigkeiten als Höchstmaß festgesetzt.

Einige Blöcke weisen Gebäudelängen größer 50 m Länge auf. Deshalb wurde eine abweichende Bauweise definiert, welche diesen Bestand sichert.

### **4.2.3 Allgemeine Wohngebiete WA 3**

Für die sanierten Wohnbauten an der Forsthaus-, Ackendorfer, Jersleber und Lindhorster Straße werden ausschließlich bestandsschützende Festsetzungen getroffen. Dazu werden die Baufelder durch Baugrenzen entsprechend der aktuellen Grundfläche der vorhandenen Gebäude zuzüglich einer einseitigen, straßenabgewandten Erweiterungsfläche für Balkonanlagen festgelegt, ebenso wird die vorhandene Dreigeschossigkeit gemäß aktueller Bauordnung LSA als Höchstmaß festgesetzt. Eine bauliche Erweiterung ist nur bedingt möglich, ein Dachausbau der vorhandenen Satteldächer zu Wohnzwecken ist mit der festgesetzten Bauweise ausführbar.

Die festgesetzte abweichende Bauweise dient ebenfalls der Sicherung der Bestandsbebauung.

### **4.2.4 Allgemeines Wohngebiet WA 4**

Das Wohngebiet WA 4 umfasst das Grundstück des ehemaligen SB-Marktes sowie die sanierte dörfliche Bebauung mit ehemaligem bzw. vorhandenen Dienstleistungsgewerbe und

Wohnungen. Die großzügig festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht für Ersatzneubauten einen ausreichenden Spielraum. Mit zulässiger Einzel- und Doppelhausbebauung soll bei Neubebauung die dörfliche Struktur fortentwickelt werden.

#### **4.2.5 Allgemeines Wohngebiet WA 5**

Für die beiden Wohnblöcke an der Ackendorfer bzw. Jersleber Straße wurden mit Geschossigkeit, überbaubarer Grundstücksfläche und abweichender Bauweise ausschließlich bestandsorientierte Festsetzungen getroffen. Die Grundstückssituation gestattet hier keine An- oder Neubauten.

#### **4.2.6 Allgemeine Wohngebiete WA 6**

Im Bereich der Eschenröder Straße soll nach dem Abriss der vormaligen fünfgeschossigen Wohnblöcke eine Neubebauung der Grundstücke erfolgen. Auch im rückwärtig zur Forsthausstraße gelegenen Bereich der Privatgrundstücke kann eine Erweiterung durch Neubebauung erfolgen, sofern hier eine private Erschließung über die jeweiligen Grundstücke gesichert wird. Alternativ kann hier ggf. auch teilweise eine Erschließung von der außerhalb des Plangebietes angrenzenden Salchauer Straße erfolgen.

Es wird eine offene Bauweise bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern geplant, welche sich an einer dörflichen Bebauung orientiert. Mit der Festsetzung einer Zweigeschossigkeit sollen gängige Einfamilienhaustypen (z.B. Haus mit Erdgeschoss und Dachgeschoss im Satteldach mit Drempel, Haus mit Erdgeschoss und Obergeschoss im Staffelgeschoss oder Haus mit Erdgeschoss und Obergeschoss mit flach geneigtem Dach) möglich sein.

Die Baugrenzen wurden mit 3,0m bzw. 5,0m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um eine straßenbegleitende Bepflanzung der privaten Baugrundstücke zu ermöglichen, ansonsten sollen die Baufelder eine städtebaulich geordnete Bebauung und optimale Belichtung der Grundstücke und zusammenhängende Gartenbereiche sichern. Im nördlichen Bereich des WA 6 wurden die Abstände der Baugrenzen nachbarschaftsschützend mit 5 bis 10 m Abstand zu den jeweils anliegenden Grundstücken festgesetzt.

Bei einer Grundstücksgröße um die 500 bis 600 m<sup>2</sup> könnten in den WA6-Gebieten ca. 20 bis maximal 25 neue Eigenheime gebaut werden.

#### **4.2.7 Allgemeines Wohngebiet WA 7**

Der bestehende Garagenkomplex an der Eschenröder Straße wird im Bebauungsplan als Stellplatz- und Garagenfläche festgesetzt. Die Garagen sind vermietet und genutzt. Es erfolgte eine Zuordnungsfestsetzung der Stellplätze zum WA2-Gebiet, da von einer entsprechenden tatsächlichen Nutzung auszugehen ist und für die Wohngebäude in den Baugebieten WA2 derzeit zu wenige Stellplätze bestehen. Ein kurzfristiger Rückbau ist nicht abzusehen. Langfristig sind aber ein Rückbau des Garagenkomplexes und die Anordnung eines Baufeldes aus Einzel- und Doppelhäusern ggf. auch in Teilabschnitten, dem Bedarf entsprechend, denkbar (zusätzliche ca. 5 neue Eigenheime möglich). Dazu wäre dann eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

#### **4.2.8. Gemeinbedarfsflächen**

Die Feuerwehr wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Grundflächenzahl 0,4 als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Der Standort in der Forsthausstraße soll dauerhaft gesichert werden. Hier ist eine dreigeschossige Bauweise möglich. Das Baufeld erhält eine maximale Ausdehnung (3,0 m Abstand zur Wohngebietsgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie).

Eine geplante Erweiterungsfläche für den Bau von Stellplätzen wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Auch der Standort der Kindertageseinrichtung in der Badeteichstraße wird im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Die Festsetzungen von Baufeldgröße, Zweigeschossigkeit und Grundflächenzahl 0,3 orientieren sich an einer vorliegenden Entwurfsplanung, die den Abriss des dreigeschossigen Gebäudes und einen eingeschossigen Neubau vorsieht. Dem wesentlich gesunkenen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen im Ortsteil angemessen soll eine Verkleinerung sowohl des Gebäudes als auch der Freifläche festgesetzt werden.

Die Grundstücksfläche auf der Nord-West-Seite wird zurückgenommen und gemeinsam mit der freiwerdenden Fläche der Wärmeumformerstation dem WA6 als Gemeinschaftsstellplatzfläche einschließlich Abpflanzung entlang der Kindertageseinrichtung planerisch zugeschlagen.

### **4.3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Mit der Sanierung und dem Neubezug der mehrgeschossigen Wohnblöcke war ein Stellplatzproblem absehbar, welches nicht mit vorhandenen Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum gelöst werden kann. Dieses Problem muss, ausgehend vom Bedarf, von den jeweiligen Eigentümern auf den Grundstücken der Wohnbebauung geregelt werden. Allerdings ist die Anordnung dieser Stellplatzflächen aufgrund der vorhandenen Grünflächen und Gehölzbestände in den Innenbereichen der Geschosswohnbauten konfliktreich, ebenso wird der Wohnkomfort hinsichtlich Erholungsflächen wesentlich beeinträchtigt. Die Schaffung von Stellplätzen in fußläufiger Entfernung ist jedoch wichtig, weil die Vermietung von Wohnungen eng im Zusammenhang mit der Stellplatzsituation steht.

Bei der Planung wurden o.a. Belange berücksichtigt. Der Bebauungsplan weist geeignete Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen in den allgemeinen Wohngebieten aus, um eine geordnete Befahrung bei weitgehendem Schutz der Innenbereiche zu ermöglichen bzw. Stellplatzbereiche zu konzentrieren. Der Erhalt größerer zusammenhängender privater Grünflächen und damit im Zusammenhang stehend gesunde Wohnverhältnisse und eine gute städtebauliche Gesamtsituation können so durch die Bebauungsplanaufstellung auch langfristig gesichert werden.

Im Rahmen des Vorentwurfes wurde eine Stellplatzbilanz für das Plangebiet ohne direkte Zuordnungen von Stellplätzen zu den Wohngebieten erstellt. Die im Rahmen eines Bauantrages nachzuweisenden Stellplätze gemäß § 48 BauO LSA dienen hier als Orientierung für die Bemessung der im Bebauungsplan festzusetzenden Stellplatzflächen. Gemäß Richtzahlen für den Stellplatzbedarf entspricht dieser für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung bei 10% Besucheranteil. Im Ergebnis konnte der Stellplatzbedarf der Geschosswohnbauten mit einem Schlüssel von ca. 1 Stellplatz je Wohneinheit unter Berücksichtigung vorhandener öffentlicher Stellplätze, der vorhandenen Garagenanlage Eschenröder Straße und der neu geplanten Stellplätze und Garagen gedeckt werden:

vorhandene Wohnungen im Geschosswohnungsbau insgesamt:	ca. 520
vorhandene und neue Stellplätze/Garagen im Plangebiet insgesamt:	ca. 500

Der darüber hinausgehende Bedarf kann über straßenbegleitendes Parken im öffentlichen Straßenraum erreicht werden (nur in Bereichen ohne Senkrechtparken möglich).

Für Nebenanlagen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen, da hierfür kein städtebauliches Erfordernis besteht. Für das Plangebiet sind die allgemeinen Regelungen der Baunutzungsverordnung über die Zulässigkeit von Nebenanlagen in Wohngebieten ausreichend.

#### **4.4 Verkehrserschließung**

Im Plangebiet soll das bestehende Erschließungssystem erhalten bleiben, die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sich durchgängig am Bestand. Eine Veränderung des Ausbaugrades der bestehenden Straßen hinsichtlich verkehrlicher Funktion und Ausdehnung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht vorgesehen und nicht erforderlich. Der überwiegende Teil der öffentlichen Straßen im Plangebiet sind bereits saniert und ordnungsgemäß ausgebaut.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 6 an der Eschenröder Straße ist die Neuerrichtung einer öffentlichen Anliegerstraße erforderlich, um die verkehrliche Erschließung zu sichern. Diese Anliegerstraße soll mit 5,5 m Breite als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Die festgesetzte Gesamtverkehrsraumbreite wurde mit 7,5 m definiert, um eine straßenbegleitende Entwässerungsmulde anlegen zu können. Gemäß Stellungnahme der Städtischen Werke ist keine Übernahme von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation möglich.

Zur gesicherten Erschließung des WA 6 wird auch die Straßenbreite der Eschenröder Straße im Nord-Süd-Verlauf auf 7,5 m Breite festgesetzt, dabei wurde die östliche Straßenbegrenzungslinie neu definiert, um die Straße nach Osten zu verbreitern. Das Anlegen einer einseitigen Gehbahn ist Begründung für diese Festsetzung. Die westliche Grundstücksgrenze wurde als Straßenbegrenzungslinie festgelegt, damit kann der Bestand der Garagenanlagen gesichert werden.

Der vorhandene Wendehammer wird als Wendeanagentyp 3 gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 (3-achsiges Müllfahrzeug, LKW 22t, Wendekreis für PKW) ausgewiesen und ist damit geringfügig größer als der bestehende Wendehammer.

Im Anschluss wird ein 3,5m breiter öffentlicher Fuß- und Radweg angeordnet, welcher vorhandene Trampelpfade berücksichtigt und eine für Fußgänger wichtige Wegverbindung von der Forsthausstraße in Richtung der Siedlung an der Salchauer und Hillersleber Straße darstellt. Hier wird die Baugrenze der Gemeinschaftsgaragen zurückgenommen, damit einschließlich Fuß- und Radweg eine breitere unbebaute Fläche entsteht, die ausreichende Ausrundungsradien für eine Notüberfahrt darstellt. Auf die im Rahmen des Vorentwurfs untersuchte Anbindung der Eschenröder Straße an die Salchauer Straße wird zugunsten der betroffenen privaten Grundstücke und hinsichtlich einer Eingriffsminimierung in den Grünbestand verzichtet.

Ein öffentlicher Fuß- und Radweg verbindet außerdem Jersleber und Lindhorster Straße im Bereich des neu errichteten Spielplatzes und ist Bestandteil der hier festgesetzten öffentlichen Grünfläche.

In Verlängerung der Ackendorfer Straße ermöglicht eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen die Zufahrt zu Stellplätzen und Garagen im Innenbereich und kann somit gleichzeitig eine weitere für Fußgänger und Radfahrer nutzbare Verbindung zwischen Jersleber und Lindhorster Straße darstellen.

Der Innenbereich der Geschosswohnbauten an der Badeteich- und Forsthausstraße, festgesetzt als private Grünfläche, sollte im Zug der Freiraumgestaltung Fuß- und Radwegeführungen für die Anwohner dieser Quartiere ermöglichen.

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

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Information und Fernwärme sowie Mischwasserkanäle als Entsorgungsleitungen.

Außer im Bereich Eschenröder Straße bleibt das bestehende Ver- und Entsorgungssystem im Plangebiet erhalten. Es erfolgen keine Eingriffe an bestehenden Versorgungsleitungen, die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sich durchgängig am Bestand.

Neuerschließungen werden in der neuen Anliegerstraße an der Eschenröder Straße und teilweise in der Eschenröder Straße selbst notwendig.

Über vorhandenen Leitungen und Kanälen dürfen weder Baulichkeiten (außer Aufbauten von Straßen und Freiflächen) errichtet noch tiefwurzelnde Gewächse (Bäume) angepflanzt werden.

#### Elektroenergieversorgung:

Die im Plangebiet vorhandenen Trafostationen an der Jersleber Straße und an der Forsthausstraße sind trotz Abrissmaßnahmen im Geschosswohnbau weiterhin versorgungsnotwendig. Entsprechende Flächen für Versorgungsanlagen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Sofern Verkehrsanlagen an die vorhandenen Anlagen heran gebaut werden, ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 1,2 m zu berücksichtigen, ebenso ist der Leitungsbestand zu beachten.

Im Baufeld des neuen Baugebietes an der Eschenröder Straße verläuft derzeit ein 10-kV-Kabel, welches mit Beginn der Baumaßnahmen in den öffentlichen Bereich umverlegt werden muss. Hier vorhandene 1-kV-Kabel können möglicherweise in Teilen für die spätere Versorgung weiter genutzt werden, dies muss über eine detaillierte Planung geprüft werden. Da die Versorgung der ehemaligen Wohnblöcke im Altbestand von der Hofseite erfolgte, sind in jedem Fall Neuerschließungsmaßnahmen notwendig.

#### Gasversorgung:

In der Lindhorster, Jersleber, Ackendorfer, Forsthaus-, Eschenröder und Badeteichstraße verlaufen ND-Gasleitungen mit einem Versorgungsdruck 40 mbar. Sie sind versorgungswirksam und zu schützen. Eine Netzerweiterung für geplante Neubaubauung aus dem Leitungsbestand ist möglich.

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

#### Wasserversorgung:

Im Plangebiet existieren versorgungswirksame Wasserversorgungsleitungen DN 80 bis DN 200 in den Straßenbereichen sowie eine Hauptversorgungsleitung im Baugebiet bzw. in der privaten Grünfläche zwischen Badeteichstraße und Külzauer Straße.

Je nach anstehender Maßnahme zur Sanierung, zum Rückbau oder Abriss von Wohnhäusern können Anschlussenerneuerungen oder Netztrennungen vorgenommen werden. Die Trinkwasserversorgung kann unter Beachtung erforderlicher Netzanpassungen für Neubebauungen gesichert werden.

Für die Hauptversorgungsleitung DN 800 St wurde ein 10,0m breiter von der Bebauung (außer Verkehrsanlagen) freizuhaltenen Schutzstreifen, je 5,0m beidseitig der Rohrachse, in der Planzeichnung festgesetzt. Es gelten die Nutzungsbeschränkung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W400-1. Die SWM beantragen die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit. Der Standort konnte vom Versorgungsbetrieb nur mit ungenauer Lage übermittelt werden.

Der Versorgungsdruck (SP) beträgt im Plangebiet ca. 93 mHN, was unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Geländehöhe einem Betriebsdruck (OP) von 4,7 bis 5,0 bar entspricht. Als Grundschutz zur Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz wird eine Entnahmemenge von 48 bis 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet.

Bezüglich Baumpflanzungen sind die Forderungen des DVGW-Merkblattes GW 125 einzuhalten.

#### Wärmeversorgung:

Im Plangebiet befinden sich im Bereich der mehrgeschossigen Wohngebäude Fernwärmeleitungen, deren Bestand beachtet werden muss. Die Wärmeumformerstation in der Badeteichstraße wurde im August 2006 abgelöst. Eine fernwärmeseitige Versorgung der geplanten Einfamilienhäuser kann im Einzelfall durch die SWM geprüft werden.

### Abwasserentsorgung:

Das bestehende Mischwassernetz bleibt langfristig erhalten, bei Neuanschlüssen wie an der Eschenröder Straße wird vom Entsorgungsbetrieb jedoch eine getrennte Erschließung und Ableitung gefordert.

Gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde können aufgrund der vorhandenen Auelehmschicht und der daraus resultierenden schlechten Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Niederschlagswassers nur Mulden als Versickerungsanlagen nach ATV 138 zur Verbringung des Niederschlagswassers von den Verkehrs- und Wohnbauflächen zum Einsatz kommen. Entsprechend ausreichende Freiflächen dafür sollen eingeplant werden. Auf den Privatgrundstücken sind vorzugsweise Anlagen zur Niederschlagswasserfassung (z.B. Zisternen) und anschließende Gartenbewässerung zu planen.

Im Plangebiet sind jedoch keine öffentlichen Grünflächen mit der Möglichkeit zur Versickerung von Regenwasser bzw. Regenwasserrückhaltung vorhanden, ebenso gestattet der vorhandene Straßenraum keine Ausbaumöglichkeiten zur Anlage von Mulden. Im Wesentlichen dient die Mischkanalisation auch weiterhin zur Entwässerung der bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Lediglich im Bereich neu ausgewiesener Fuß- und Radwege kann eine Muldenentwässerung im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft werden. Eine Erweiterung der öffentlichen Flächen zur Anlage von Versickerungsmulden erscheint aufgrund der Überplanung bereits bestehender bebauter Bereiche nicht angemessen und wird deshalb nicht festgesetzt.

Eine Reduzierung der Einleitung von Regenwasser in das vorhandene Netz ist nur durch das Zurückhalten, Verwerten bzw. Versickern auf den neuen privaten Grundstücken in den allgemeinen Wohngebieten und durch Verwendung versickerungsfähiger Materialien auf neuen Stellplätzen möglich. Dazu wurden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Für Ausführungsplanungen sind zwingend Baugrunduntersuchungen zugrunde zu legen, um die Möglichkeit der Regenwasserversickerung standortkonkret präzisieren zu können.

Eine Übernahme von Regenwasser in das Mischwassersystem aus Versickerungsflächen, Mulden, Gerinnen oder ähnlichen oberflächlichen Regenwasserableitungen (Notentlastung) wird vom Entsorgungsbetrieb abgelehnt. Wie vorn beschrieben existieren für eine Versickerung ungünstige Bodenverhältnisse. Deshalb sollen im Rahmen der Ausführungsplanung und im Zusammenspiel mit Baugrundgutachten jeweils geeignete Maßnahmen getroffen werden. Für die Anliegerstraße ist die Verkehrsraumbreite so bemessen, dass eine Entwässerungsmulde parallel zur Fahrbahn vorgesehen werden kann.

Die Einleitung von Grundwasserdrainagen in die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Die Nutzung von Grundwasser ist hinsichtlich der möglichen Kontamination eingeschränkt. Die Bohrung eines Brunnens ist vorher der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Die zukünftigen Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass Sie bei der Errichtung ihrer Gebäude den Schutz vor Vernässung eigenverantwortlich vorzunehmen haben.

### Informationsanlagen:

Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG (überwiegend in öffentlichen Straßenverkehrsflächen), auf die Rücksicht genommen werden muss. Eine Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan erfolgt nicht, da eine Einmessung der Leitungen noch nicht erfolgte.

In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30m für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten.

#### Sonstiges:

In der Baufläche im Bereich Külzauer Straße / Badeteichstraße befinden sich Elektroleitungen der Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH, welche durch Leitungsrecht zugunsten der MVB im Bebauungsplan festgesetzt wurden.

## **4.6 Grünflächen**

In den Innenbereichen der Geschosswohnbauten in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 werden vorhandene Freiflächen als private Grünflächen festgesetzt. Die Anordnung von Stellplatzflächen erfolgt dabei so, dass die Grünflächen nicht zu stark zergliedert und die Innenbereiche weitestgehend von der Befahrung ausgeschlossen werden.

Zwischen Badeteichstraße und Forsthausstraße in Verbindung mit der Freifläche der Kindertageseinrichtung entsteht ein größerer zusammenhängender Grünbereich. Die Aufwertung dieses Baugebietes muss neben einer attraktiven Sanierung der Gebäude durch raumbildendes Grün erfolgen. Hier sind eine intensivere, parkähnliche Bepflanzung und eine stärkere Nutzbarmachung für die Anwohner wünschenswert. Ein Wegesystem sollte integriert werden.

Im Bereich der dreigeschossigen Wohnblöcke an Ackendorfer, Jersleber und Lindhorster Straße erfolgen die Anordnung der privaten Grünflächen und die Ausweisung von Stellplatzflächen so, dass eine Quartierbildung erfolgt. Hier ist durch den vorhandenen Baum- und Strauchbestand bereits eine gute Wohnqualität vorzufinden, welche mit Festsetzung der privaten Grünflächen dauerhaft gesichert werden soll.

Für das neue Baugebiet WA 6 an der Eschenröder Straße und rückwärtig der Bebauung entlang der Forsthausstraße ist eine Bepflanzung auf den privaten Wohngrundstücken festgesetzt. In diesem Baugebiet sind bereits als Ersatz gepflanzte Bäume nach Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg vorhanden. Diese stehen inmitten der geplanten Bauflächen, sodass ein besonderer Schutz städtebaulich nicht sinnvoll erscheint. Ausgleichend wird festgesetzt, dass in den neuen Wohngebieten je Grundstück 1 mittel- bis großkroniger heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen ist.

Die im gesamten Plangebiet vorhandenen Bepflanzungen sollen weitgehend erhalten bzw. ergänzt werden.

So wurde die vorhandene Gehölzreihe an der Ostseite der Forsthausstraße zum Erhalt festgesetzt innerhalb der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche.

Nördlich der ehemaligen Kaufhalle westlich der Jersleber Straße wird für die bereits nach Baumschutzsatzung als Ersatz gepflanzten Bäume eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen auf der privaten Grünfläche festgesetzt.

Die Baumpflanzungen vor der Kindertageseinrichtung stellen ebenfalls als Ersatz gepflanzte Bäume nach Baumschutzsatzung dar. Bei baulichen Veränderungen auf diesem städtischen Grundstück ist der Erhalt bzw. Ausgleich dieser Bäume im Rahmen der Ausführungsplanung Stadt zu beachten und zu regeln.

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzbepflanzung gemäß der potentiell natürlichen Vegetation mit je 1 großkronigen heimischen Laubbaum (StU 18-20 cm) und 20 heimischen Sträuchern je 50m<sup>2</sup> anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Bei diesen Flächen handelt es sich um geplante Schutzpflanzungen einer Stellplatzfläche im Bereich der ehemaligen Wärmeumformerstation bzw. Kindertageseinrichtung an der Badeteichstraße. Hier ist der Verlauf der Trinkwasserleitung DN 800 St zu beachten, in deren Schutzbereich keine tiefwurzelnde Bepflanzung erfolgen darf.

Auf allen Stellplatzflächen muss 1 großkroniger heimischer Laubbaum je 6 Stellplätze auf den Stellplatzflächen bzw. deren angrenzenden Wohnbau- und Grünflächen gepflanzt werden.

Im Plangebiet wurde der mittlerweile errichtete öffentlicher Kinderspielplatz mit einer effektiven Größe von 800 m<sup>2</sup> auf einer öffentlichen Grünfläche in Kombination mit Ausgleichflächen im Bereich des ehemaligen Technikstützpunktes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt und so dauerhaft gesichert. Die Lage abseits von Straßen und der vorhandene Baumbestand begünstigen diesen Standort.

Im neuen Baugebiet an der Eschenröder Straße ist durch kleinparzellige Bebauung eine geringe Versiegelung zu erwarten. Das anfallende Regenwasser ist hier auf den eigenen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten bzw. zu versickern.

Problematisch hinsichtlich des Versiegelungsgrades stellt sich der Bedarf an Stellplätzen einschließlich Zufahrten im Bereich Geschosswohnungsbau dar. Der Abfluss des anfallenden Regenwassers auf neu zu errichtenden Stellplatzflächen ist durch die Verwendung versickerungsfähiger Materialien zu reduzieren. Eine vollständige Versickerung kann hier aufgrund der ungünstigen Bodeneigenschaften nicht festgesetzt werden. Seitens der Städtischen Werke wird eine Ableitung von Niederschlagswasser jedoch abgelehnt. Im Zuge von Ausführungsplanungen sind hier geeignete technische Lösungen zu finden in Kombination von Rückhaltung und Versickerung.

## 5. Umweltrechtliche Belange

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13a BauGB ist eine Eingriffsbilanzierung nicht erforderlich. Das Plangebiet ist bereits langjährig und umfassend baulich genutzt. Die im Rahmen der Planaufstellung zukünftig zulässige Bebauung weist keine größere bauliche Dichte bzw. keinen höheren Versiegelungsgrad auf, als im Rahmen der vormaligen planungsrechtlichen Zulässigkeit gem. § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich) 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.

Zum ersten Entwurf des Bebauungsplanes war eine Umweltprüfung durchgeführt worden. Dazu gehörte auch eine Baumerfassung und –bewertung. Diese Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Planrealisierung keine wesentlichen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.

Mit dem Beschluss zum zweiten Entwurf erfolgt der Wechsel des Aufstellungsverfahrens zum vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung, da hierfür die grundsätzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Naturschutzrechtliche Belange sind durch die Planaufstellung nicht berührt. Es bestehen keine Schutzgebiete. Für das Vorkommen besonders geschützter Arten bestehen Anhaltspunkte im Hinblick auf gebäudebewohnende Tierarten (insbesondere in Fugen von Plattenbauten). Dieser Sachverhalt muss vorrangig im Rahmen der laufenden Sanierungen beachtet werden, die Planaufstellung hat hierauf keine direkten Auswirkungen.

Der Landschaftsschutz spielt vorrangig im Sinne des Ortsbildes durch den Schutz von Gehölzbestand eine Rolle. Der B-Plan trifft hierzu bestandsschützende Festsetzungen bzw. trifft Regelungen für Ersatzpflanzungen. Auch durch die Festsetzung privater Grünflächen werden der Erhalt und die positive Entwicklung des Ortsbildes gefördert.

Immissionsschutzrechtliche Belange sind bei der Planaufstellung nicht im Detail zu berücksichtigen. Zwar ist die gesamte Ortslage Rothensee teils erhöhten Immissionen aus entfernt liegenden gewerblichen Quellen ausgesetzt, hier kann jedoch der B-Plan nicht zur Konfliktminderung beitragen.

## 6. Flächenübersicht

Nutzungsart	Teilfläche	Gesamtfläche	Prozentualer Anteil
WA 1	20.930 m <sup>2</sup>		15,8 %
WA 2	18.700 m <sup>2</sup>		14,2 %
WA 3	21.400 m <sup>2</sup>		16,2 %
WA 4	4.550 m <sup>2</sup>		3,4 %
WA 5	5.890 m <sup>2</sup>		4,5 %
WA 6	14.700 m <sup>2</sup>		11,1 %
WA 7	3.160 m <sup>2</sup>		2,4 %
<b>WA gesamt</b>		<b>89.330 m<sup>2</sup></b>	<b>67,6 %</b>
Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr	2.060 m <sup>2</sup>		1,5 %
Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte	5.100 m <sup>2</sup>		3,9 %
<b>Gemeinbedarfsfläche gesamt</b>		<b>7.160 m<sup>2</sup></b>	<b>5,4 %</b>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Bestand	22.980 m <sup>2</sup>		17,5 %
Öffentlicher Fuß-/Radweg, Planung	50 m <sup>2</sup>		0 %
Öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich, Planung	1.020 m <sup>2</sup>		0,8 %
<b>Verkehrsflächen gesamt</b>		<b>24.050 m<sup>2</sup></b>	<b>18,3 %</b>
<b>Ver- und Entsorgung</b>		<b>300 m<sup>2</sup></b>	<b>0,2 %</b>
Öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz	2.400 m <sup>2</sup>		1,8 %
Private Grünflächen	8.820 m <sup>2</sup>		6,7 %
<b>Grünfläche gesamt</b>		<b>11.220 m<sup>2</sup></b>	<b>8,5 %</b>
<b>Plangebiet 104-2 gesamt</b>		<b>132.060 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## 7. Planrealisierung, Folgekosten

Die im Plangebiet für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstücke im Bereich des WA 6 befinden sich in privatem Eigentum. Die Herstellung der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche und der zugehörigen Erschließungsanlagen sowie der Ausbau der Eschenröder Straße im nördlichen Abschnitt sollte deshalb in Verantwortung des betreffenden Grundstückseigentümers im Zusammenhang mit der Entwicklung der Baugrundstücke erfolgen.

Der Ausbau der Fuß- und Radwegverbindung zur Salchauer Straße sollte als Maßnahme der Landeshauptstadt Magdeburg in die mittelfristige Planung aufgenommen werden.

Es entstehen ca. 1070 m<sup>2</sup> neue öffentliche Straßenverkehrs- und Wegefläche, damit sind jährlich 1.605 € Folgekosten verbunden.

Die weitere Planrealisierung im Hinblick auf die Sanierung der Wohnbebauung und Umgestaltung der Grundstücksfreiflächen mit möglichen Stellplätzen und Grünflächen obliegt den jeweiligen Grundstücksbesitzern.

Die als Wohngebietsfläche WA3 festgesetzten noch öffentlichen Verkehrsflächen (Parkplatz an der Jersleber Straße und Weg zwischen Jersleber Straße und Lindhorster Straße) bedürfen eines förmlichen Entwidmungsverfahrens. Dieses Verfahren würde auf Veranlassung eines potentiellen Nutzers durchgeführt werden und nimmt einen Zeitraum von ca. 9 Monaten in Anspruch.