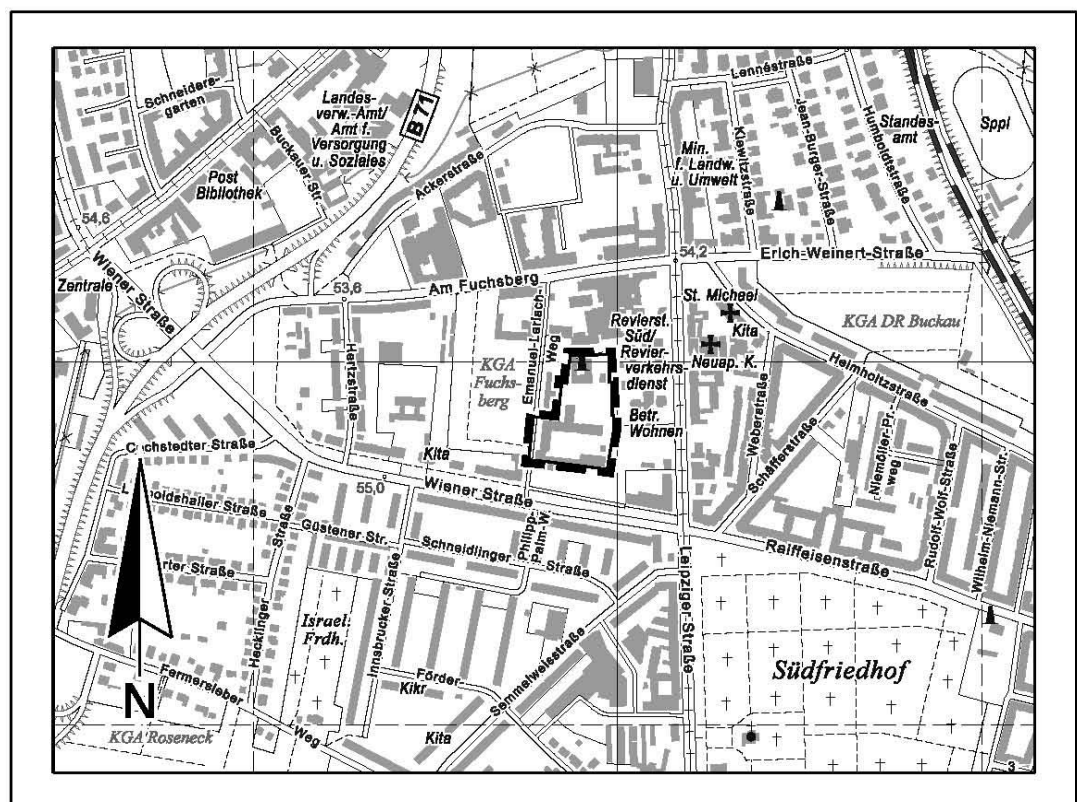


Stand: November 2013

M 1 : 1 000



A horizontal number line is shown with major tick marks at 50, 100, 200, 300, and 400. Between each major tick mark, there is a minor tick mark, representing intervals of 50. A dot is placed on the number line at the position corresponding to 150.

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausatzes: 11/2013

39114 Magdeburg

39114 Magdeburg

Inhalt

1.0	Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplanes.....	3
2.0	Geltungsbereich.....	3
3.0	Planungsrechtliche Situation, Verfahren und Flächennutzungsplan.....	3
4.0	Grundlagen für die Planung.....	4
5.0	Städtebauliche Situation und funktionelle Einbindung.....	4
5.1	Umgebung und Nutzungsstruktur.....	4
5.2	Baumbestand.....	4
5.3	Verkehr und Erschließung.....	5
5.4	Eigentumsverhältnisse.....	6
5.5	Baugrund, Altlastensituation, Kampfmittel und Bodenfunde.....	6
5.6	Schallimmissionen.....	7
6.0	Städtebauliches und grünordnerisches Konzept.....	7
7.0	Technische Infrastruktur.....	7
7.1	Wasserversorgung.....	7
7.2	Abwasser.....	8
7.3	Regenwasser.....	8
7.4	Strom.....	8
7.5	Gas.....	8
8.0	Begründung der Festsetzungen.....	8
8.1	Art der Nutzung.....	8
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
8.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Bauweise.....	9
8.4	Nebenanlagen.....	10
8.5	Verkehrsflächen, Straßenflächen, Fuß- und Radwege, Öffentliche Stellplätze.....	10
8.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte §9 (1) Nr. 21 BauGB.....	11
8.7	Stellplätze auf den Grundstücken.....	11
8.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	11
8.9	Umweltbelange.....	11
9.0	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	12
9.1	Gesunde Wohnverhältnisse.....	12
9.2	Verkehr.....	12
9.3	Soziale Infrastruktur.....	12
9.4	Kosten und Finanzierung.....	13
10.0	Datenspiegel.....	13

November 2013

1.0 Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplanes

Das Gebiet der ehemaligen Kinderklinik ist seit den neunziger Jahren ohne Nachnutzung. Seit 2012 wird das Gebiet durch den Neubau eines Seniorenzentrums an der Wiener Straße und durch den geplanten Umbau der Bestandsgebäude im östlichen Bereich (ehemaliges Bettenhaus) wieder einer Nutzung zugeführt.

Für die weitere Nutzung des Gebietes liegen konkrete Planungsabsichten für die Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vor.

Zur Umsetzung der weiteren Entwicklung und Erschließung des Gebietes zu einem Wohngebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes unabdingbar.

2.0 Grundlagen für die Begründung

Grundlagen für die vorliegende Begründung ist die planerische Gesamtkonzeption der Erschließung und Bebauung des Gebietes für Wohnzwecke. Erläuterungen der Fachgutachten zum Baugrund, der Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen und allgemeinen Erläuterungen.

3.0 Geltungsbereich

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Norden durch die Nordgrenze des Flurstücks 107/3,
- im Osten durch die Ostgrenzen der Flurstücke 107/3, 107/1 und 3301/107,
- im Süden durch die Südgrenzen der Flurstücke 3301/107 und 10161 und deren Verlängerung nach Westen,
- im Westen durch die Westgrenze des Flurstücks 103 (teilweise) bis auf Höhe des in Ost-West-Richtung verlaufenden Abschnitts der Westgrenze des Flurstücks 10161, dieser folgend, sodann durch die Westgrenze des Flurstücks 10160, die Nordgrenze des Flurstücks 10160 (teilweise), und die Westgrenzen der Flurstücke 107/1 und 107/3.

Der Geltungsbereich umfasst nicht nur die Flächen, auf denen über den Bebauungsplan die rechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte bauliche Nutzung zwingend geschaffen werden müssen, sondern auch das Flurstück 10161 (Flur 438). Auf diesem Flurstück befindet sich ein Gebäudebestand, der erhalten und umgenutzt wird. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist bereits auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) gegeben. Die Einbeziehung des Flurstücks ist zur Sicherung einer ausreichenden Verkehrsraumbreite für den Emanuel-Larisch-Weg notwendig.

4.0 Planungsrechtliche Situation, Verfahren und Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg ist das Bebauungsplangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen und als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche bildet nur einen untergeordneten Teil des Mischgebietes. Die Gemeinbedarfsfläche entsprach dem Bestand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes. Mit der Aufgabe der Nutzung und dem Verkauf des Geländes ist die Notwendigkeit dieser Darstellung entfallen. Der Flächennutzungsplan wird redaktionell geändert.

Das Plangebiet war bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes bebaut (Kinderklinik). Mit der Aufgabe der ursprünglichen Nutzung fielen Teile des Geländes brach. Da der Bebauungsplan eine Wiedernutzbarmachung dieser Flächen zum Ziel hat, wird er als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Eine förmliche Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.

5.0 Städtebauliche Situation und funktionelle Einbindung

5.1 Umgebung und Nutzungsstruktur

Nördlich der „Wiener Straße“ gelegen ist das Planungsgebiet Bestandteil einer sehr heterogenen Siedlungsstruktur. Zwischen der Straße „Am Fuchsberg“ und der Nordgrenze des Plangebietes befinden sich großräumige Gewerbeflächen und eine kleinere Gewerbebrache. Im Osten grenzt der B-Plan an die Grundstücke der „Leipziger Straße“. Hier befinden sich überwiegend großflächige Verwaltungsbauten (Polizei, DRK usw.) sowie im Eckbereich zur „Wiener Straße“ ein Büro- und Geschäftshaus. Die „Wiener Straße“ wird nach Westen weiterhin von mehrgeschossiger, straßenbegleitender Bebauung geprägt (Seniorenzentrum, Wohnbebauung). Bestandteil des Plangebietes selbst ist das denkmalgeschützte ehemalige Bettenhaus der Kinderklinik auf der Ostseite des Emanuel-Larisch-Weges, welches zum altengerechten Wohnen umgenutzt wird. Ebenfalls auf der Ostseite der Straße befindet sich ein Ausbildungszentrum für Heilberufe. Die Westseite des Emanuel-Larisch-Weges wird von Kleingartenanlagen bestimmt. Die angrenzende Bebauung ist überwiegend 3-geschossig.

Alle wesentlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Versorgung sind in unmittelbarer Nähe des Gebietes vorhanden und somit fußläufig zu erreichen.

5.2 Baumbestand

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes und die Bebauung wurde so geplant, dass so viele Bäume als möglich erhalten werden können, um diesem Gebiet von Baubeginn an durch mittel- und großkronigen Bäumen einen begrünten Charakter zu verleihen. Im Bebauungsplangebiet wurde eine Bestandserhebung und Bewertung der Bäume durchgeführt, die unmittelbar durch die geplante Erschließung und Bebauung abgängig sind. Die Ersatzberechnung gemäß Berechnungsmodell des Umweltamtes wurde wie folgt durchgeführt.

November 2013

Baumart	Durchm.	Umfang	Wuchsart	Ersatz gem.	Berechnungsmodell		
	in cm	in cm		Ersatz in St.	Vitalität	Abzug in St.	Pflanzg. in St. 16-18
Ahorn	3 x30	282,6	Zwiesel	6	4	3	3
	3 x30	282,6	Zwiesel	6	4	3	3
	3 x30	282,6	Zwiesel	6	4	3	3
	20	62,8		2	2-3	1	1
Pappel	20	62,8		2	3	2	0
Birke	20	62,8		2	2-3	1	1
	40	125,6		3	3	2	1
Wildkirsche	3x30	282,6	Zwiesel	6	4	3	3
Kastanie	20	62,8		2	2-3	1	1
Kirsche	40	125,6	}	fallen nicht unter Erhaltungssatzung			
	20	62,8					
Kiefer	60	188,4					
Summe						16	

Bei der Bestanderhebung wurde festgestellt, dass 13 Bäume von 22 Bestandsbäumen, die unter die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg fallen, durch die Maßnahmen nicht gefährdet sind. 12 Bäume müssen gefällt werden, dabei fallen 3 Bäume (Obst- und Nadelgehölze) nicht unter die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg. Nach dem Berechnungsmodell des Umweltamtes zur überschläglichen Ermittlung der Anzahl von Ersatzpflanzungen, sind für die 9 zu fällenden Bäume 16 Bäume als Ersatz in der Qualität Stammumfang 16 - 18cm zu pflanzen.

5.3 Verkehr und Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes für den Individualverkehr ist über bestehende öffentliche Straßen gesichert. Es grenzt unmittelbar an den Emanuel-Larisch-Weg, der die Straße „Am Fuchsberg“ mit der „Wiener Straße“ verbindet. Für die innere Erschließung des Wohngebietes muss vom „Emanuel-Larisch-Weg“ aus eine neu zu bauende öffentliche Stichstraße mit Wendeanlage vorgesehen werden. Von dieser Straße sind Privatstraßen zur Erschließung der einzelnen Grundstücke geplant.

Der Hauptbahnhof der Stadt Magdeburg kann per Auto in der Regel in etwa 5 Minuten und per Rad in etwa 10 Minuten erreicht werden. Durch die unmittelbar am Planungsgebiet gelegene zukünftige Straßenbahnhaltestelle in der „Wiener Straße“ ist das Planungsgebiet sehr gut an die Innenstadt und das gesamte Verkehrsnetz des ÖPNV angebunden.

Insgesamt ist die Verkehrserschließung als gut bis sehr gut zu beurteilen.

5.4 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst städtisches Eigentum (öffentliche Verkehrsflächen) und privates Grundeigentum. Die künftigen Baugebietsflächen einschließlich der Flächen für die künftig öffentlichen Anlagen und die Privatstraßen im Geltungsbereich befinden sich in Privateigentum des Erschließungsträgers.

5.5 Baugrund, Altlastensituation, Kampfmittel und Bodenfunde

Baugrund:

Es liegt ein Baugrundgutachten der BAUGRUND UND UMWELT GESELLSCHAFT mbH vom 22.07.2013 vor.

Zu erwartendes Bodenprofil:

0,9-1,40m Schwarzerdebodenschicht mit Bauschuttresten vermischt

1,3-1,60m humusfreie Lößbodenschicht

ab 2,8-3,00m Sand- und Kiessandschichten.

Grundwasserverhältnisse:

Oberfläche: ab 3,7 m unter Gelände, Schichtenwasser ab 1,80m.

Altlastensituation im Bereich der geplanten Wohngebiete:

Aus dem anfallenden Mischbodenmaterial aus 2 Bohrungen wurde eine Mischprobe einer LAGA-Untersuchung (Boden 2004) im Mindestuntersuchungsumfang unterzogen. Aus den Analyseergebnissen sind folgende Zuordnungswerte abzuleiten:

Feststoff (maßgebender Parameter): > Z 2 (Kupfer),

Eluat (maßgebender Parameter): Z 1.2 (Kupfer).

Danach ist das Mischbodenaushubmaterial insgesamt dem Zuordnungswert >Z 2 zuzuordnen und entsprechend zu entsorgen.

Da es sich hier nur um punktuelle Aufschlüsse handelt, die keinen Rückschluss auf die Gesamtsituation des zu beurteilenden Baugrundes zulässt, sind die Aushubmassen nochmals zu analysieren. Da es sich beim maßgebenden Parameter nur um einen abweichenden Wert beim Feststoff handelt, können hier weit geminderte Werte analysiert werden.

Kampfmittel:

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

November 2013

Bodenfunde:

Archäologische Funde oder Befunde sind im Plangebiet nicht bekannt. Es wurde jedoch ein Hinweis in den Bbauungsplan aufgenommen für den Fall, dass unerwartet solche Funde auftreten.

Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind nach §9 Abs. 3 DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen.

5.6 Schallimmissionen

Durch die Lage des Bebauungsplangebietes im Stadtgebiet und die gegenwärtig und zukünftige abschirmende Wirkung der benachbarten Bebauung werden Lärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr überwiegend vermieden.

Gewerbliche Lärmimmissionen aus einer gewerblichen Nutzung der Nachbarbebauung liegen nicht vor.

6.0 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Städtebauliches Konzept:

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt vom „Emanuel-Larisch-Weg“ aus über eine öffentliche Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Von hier zweigen dann kurze Privatstraßen zur Erschließung der östlich gelegenen Grundstücke ab.

Für die innere Erschließungsstraße als Mischverkehrsfläche ist ein Straßenquerschnitt von insgesamt 6,25 m erforderlich.

Die Privatstraßen sind in einer Verkehrsflächenbreite von 4,0 m und seitlichen Versickerungsmulden mit 1,75m breite geplant.

Das gewählte Erschließungssystem der Stichstraßen begünstigt eine Ausrichtung der Gebäude in Nord-Südrichtung.

Grünordnerisches Konzept:

Die Erschließung und Wohnbebauung wurde so geplant, dass möglichst viele Bäume des Bestandes erhalten werden.

So werden durch den Straßen- und Wohnungsbau ca. 40 % des Baumbestandes entfernt. Diese werden nach dem Berechnungsmodell des Umweltamtes ersetzt. Die Ersatzpflanzungen werden auf den privaten Grundstücken wie folgt festgelegt:

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangener einzelner Grundstücksfläche von 350 m² ein mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den Grundstücken zu erhaltende Bestandsbäume werden hierbei mit angerechnet.

7.0 Technische Infrastruktur

7.1 Wasserversorgung

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

November 2013

Die Versorgung ist sowohl über die vorhandenen Leitungen in der Straße „Am Fuchsberg“ als auch über die vorhandenen Leitungen in der „Wiener Straße“ und weiterführend über den „Emanuel-Larisch-Weg“ möglich.

7.2 Abwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung kann durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation im öffentlichen Straßenraum erfolgen. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanäle in der „Wiener Straße“ ist nach Auskunft des Städtischen Abwasserbetriebes Magdeburg ausreichend. Über die öffentliche Erschließungsstichstraße wird der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz in der „Wiener Straße“ realisiert. Die Privatstraßen mit max. 4 Anliegern erhalten gemeinschaftlich zu nutzende private Anschlusskanäle.

7.3 Regenwasser

Das anfallende Regenwasser auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsstraße wird über den neu herzustellenden Mischwasserkanal eingeleitet. Die Privatstraßen werden über seitliche Versickerungsmulden mit Rigolen jeweils über einen Versickerungsschacht entwässert.

7.4 Strom

Die Versorgung mit Strom kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz durch eine Netzerweiterung aus der Trafostation Leipziger Straße erfolgen und ist somit gesichert.

Grundsätzlich kann die Stromversorgung dieser geplanten Neubaumaßnahmen von den vorhandenen Trafostationen über die öffentlichen Straßen erfolgen.

7.5 Gas

Die Gasversorgung kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz im öffentlichen Straßenraum des Emanuel-Larisch-Weges erfolgen.

Die endgültige Anbindung an das bestehende Leitungsnetz wird in der konkreten Planungsphase durch den Versorgungsträger festgelegt.

8.0 Begründung der Festsetzungen

8.1 Art der Nutzung

Entsprechend dem im Aufstellungsbeschluss festgelegten Planziel wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die dort gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.

Damit soll sichergestellt werden, dass der beabsichtigte Charakter des Plangebietes (städtisch geprägtes ruhiges Wohnen in verkehrsgünstiger Lage) gewährleistet werden kann und sich keine ungeeigneten Nutzungen ansiedeln, welche die Wohnruhe u. a. durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens stören könnten. Die Zulässigkeit von kleinteiligen, gebietsversorgenden Einrichtungen (Läden, Handwerker u. ä.) ist über § 4 Abs. 2 BauNVO gegeben. Dadurch wird die Möglichkeit eröffnet, zum Beispiel im Bereich der altengerechten Wohnungen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen anzusiedeln.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung beträgt in den Bauflächen der Allgemeinen Wohngebiete für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2. Damit werden die in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete zulässigen Höchstwerte ausgeschöpft. Außerdem wird die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch die dort genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche) nicht beschränkt. Damit können maximal 60 % der Fläche eines Bemessungsgrundstücks bebaut und versiegelt werden. Die Anzahl von 3 Vollgeschossen wird als Höchstmaß vorgegeben. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden im Hinblick auf den Standort gewählt. Bei dem Baugebiet handelt es sich nicht um die typische Einfamilienhaussiedlung am Stadtrand. Vielmehr ist die Fläche durch das Umfeld städtisch geprägt. Gleichwohl soll eine attraktive Wohnlage entwickelt werden. Die gewählten Festsetzungen sind geeignet durch ein ausgewogenes Verhältnis von baulicher Dichte und gestalteten Grünbereichen innerstädtischen Wohnraum mit Einfamilienhauscharakter zu schaffen.

Um den Charakter eines innerstädtischen kleinteiligen Wohnquartieres zu erhalten, wurde für die geplante Bebauung die Gebäudehöhe mit GH 66,00 m ü. NHN festgesetzt. Das Wohngebiet ist eine ebene Fläche ohne große Neigungen und Geländesprünge.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bestimmt. Dies ermöglicht eine flexible Bebauung. Die Baufelder sind 15m tief, so dass ohne den Zwang einer Baulinie die Baukörper annähernd in einer Reihe angeordnet werden müssen. Sie wurden, soweit möglich, mit geringem Abstand zu den Erschließungsanlagen (öffentliche Straße, Privatwege) angeordnet. Dadurch ergibt sich südlich bzw. westlich der Baufelder ein klar definierter nicht überbaubarer Bereich für die Freiraumnutzung. Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde verzichtet, da die Größe der Baufelder i. V. m. den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nur eine kleinteilige Bebauung zulässt. Eine Ausnahme bildet das Baufeld im südwestlichen Bereich. Das Baufeld orientiert sich an dem vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude unter Berücksichtigung möglicher (geringfügiger) baulicher Ergänzungen/Erweiterungen.

8.4 Nebenanlagen

Das Baugebiet ist so aufgebaut, dass die künftigen Wohngebäude größtenteils von Norden erschlossen werden und sich der Freiraumbereich nach Süden orientiert. Um zu verhindern, dass die Grundstücksgrenzen zur Planstraße als „zweitrangig“ eingeschätzt und mit Nebenanlagen zugestellt werden, sollen diese Anlagen und Einrichtungen nur mit einem ausreichenden Abstand zur Straße zulässig sein.

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

Ein Teil des „Emanuel-Larisch-Weges“ liegt als öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Der „Emanuel-Larisch-Weg“ weist zurzeit eine zu geringe Verkehrsraumbreite auf. Perspektivisch sind eine Verbreiterung und ein Ausbau der Verkehrsanlage erforderlich. Im südlichen Bereich, zwischen der Wiener Straße und der Südgrenze des Plangebietes, steht aufgrund der dort vorhandenen städtischen Flurstücke eine ausreichende Straßenraumbreite zur Verfügung. Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt die Flächensicherung durch den Bebauungsplan.

Die künftige Ausbaubreite des „Emanuel-Larisch-Weges“ auf die die Festsetzung im B-Plan abstellt, beträgt 9,00 m. Sie setzt sich aus der Fahrbahnbreite von 5,50 m, einem Gehweg von 2,50 m auf der Ostseite der Straße und einem Grünstreifen von 1,00 m auf der Westseite zusammen.

Das geplante Wohngebiet wird durch eine 6,25 m breite öffentliche Anliegerstraße erschlossen, die als Mischverkehrsfläche hergestellt werden soll. Die Fahrbahnbreite wird mit 5,50 m angesetzt. Dazu kommen beidseitig Sicherheitsstreifen, die Bord und Rückenstütze aufnehmen. Diese Seitenstreifen sind im Normalfall 0,25 m breit. Da in einem der Streifen die Straßenbeleuchtung untergebracht werden soll, ist auf dieser Seite jedoch eine Breite von 0,50 m notwendig. Bei der Herstellung der Verkehrsflächen ist auf Barrierefreiheit zu achten.

Die Planstraße verläuft vom „Emanuel-Larisch-Weg“ aus an der Südgrenze des Plangebietes in östliche Richtung und führt dann etwa in der Mitte des Gebietes nach Norden. Sie endet in einer Wendeanlage mit einem eingeschriebenen Kreis der einen Radius von 6 m aufweist. Die Größe des Wendehammers sichert die Befahrbarkeit bzw. das Wenden mit dreiachsigen Müllfahrzeugen, Fahrzeugen der Feuerwehr und SWM. Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche ist auch der 1 m breite Freihaltestreifen für die Wendeanlage. Vom Wendehammer aus führt ein ebenfalls öffentlicher Straßenstich von 5,50 m Gesamtbreite bis zur Nordgrenze des Geltungsbereiches. Diese Lösung wurde gewählt, da sich die Plangebietsfläche nach Norden verschmälert und nur wenige Grundstücke gebildet werden können, für die eine Stichstraße ausreicht. Außerdem wird so die Verkehrsfläche minimiert.

Von der Planstraße zweigen private Erschließungswege nach Osten ab. Sie sind jeweils nördlich der zu erschließenden Baufelder angeordnet und 4,00 m breit.

An den Einmündungsbereichen der Privatstraßen werden Flächen zum Aufstellen von Müllbehältern angeordnet.

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

Die Privatwege sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger belegt.

8.7 Stellplätze auf den Grundstücken

Im allgemeinen Wohngebiet können die bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze entweder als Garagen, Carports oder Stellplätze den Häusern direkt auf den Privatgrundstücken zugeordnet werden. Dabei ist grundsätzlich ein Nachweis von 1 - 2 Stellplätzen pro Grundstück vorzusehen.

8.8 Grünordnerische Festsetzungen

Der Baumbestand innerhalb des Gebietes, der nachweislich erhalten werden kann, wird festgesetzt (zu erhaltender Baum). Damit wird sichergestellt, dass diese Bäume langfristig Bestand haben bzw. bei Abgang ersetzt werden.

Im Bebauungsplangebiet wurde eine Bestandserhebung und Bewertung der Bäume durchgeführt. Für die Bäume, die unmittelbar durch die geplante Erschließung und Bebauung abgängig sind, wurde eine Ersatzberechnung durchgeführt (siehe Tabelle unter 5.2).

12 Bäume müssen gefällt werden, dabei fallen 3 Bäume (Obst- und Nadelgehölze) nicht unter die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg.

Nach dem Berechnungsmodell des Umweltamtes zur überschläglichen Ermittlung der Anzahl von Ersatzpflanzungen, sind für die 9 zu fällenden Bäume 16 Bäume als Ersatz in der Qualität Stammumfang 16 - 18cm zu pflanzen.

Um im Plangebiet selbst diese absehbaren und nicht vermeidbaren Baumfällmaßnahmen auszugleichen, wird festgesetzt, dass je 350 m² Grundstücksfläche eine Baumpflanzung zu erfolgen hat.

Weiterhin sollen Garagen und Carports im Bereich der öffentlichen Straße mit Klettergehölzen begrünt werden, um so neben der Verbesserung der gestalterischen Qualität dieser Anlage auch den Vegetationsanteil im Gebiet zu erhöhen.

8.9 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13 BauGB erstellt. Der damit verbundene Verzicht auf eine Umweltprüfung entbindet nicht von der Pflicht, sich mit den Umweltbelangen auseinanderzusetzen.

Eine Beeinträchtigung des Gebietes durch Lärmimmissionen ist nicht zu erwarten. Die im Umfeld vorhandenen Büro- und Gewerbenutzungen wurden dahingehend überprüft. Das Wohngebiet ist durch seine Lage (bebaute Grundstücke zwischen den Hauptverkehrsstraßen und den künftigen Bauparzellen als Abschirmung) keiner erhöhten Verkehrslärmbelastung ausgesetzt.

Aufgrund der Vornutzung ist ein nicht unerheblicher Teil des Bodens bebaut bzw. versiegelt, so dass sich die Situation nicht grundlegend verändert.

November 2013

Die im Gebiet vorhandenen Bäume wurden erfasst und bewertet. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für den Erhalt bzw. den Ersatz für zu fällende Gehölze im Plangebiet.

In den Bebauungsplan wurden Hinweise zum Bodenschutz übernommen. Sie dienen der Wahrung der bodenschutzrechtlichen Belange.

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 (Tel.: 540-2715).

Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Für das Anlegen von Grünflächen sind die Vorgaben des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

9.0 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Gesunde Wohnverhältnisse

Vom Plangebiet gehen keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke aus. Durch den Abriss der Bestandsbebauung (mehrgeschossiger Baukörper im Südosten) verbessert sich die Situation für das angrenzende Wohngrundstück (Belichtung, optischer Eindruck). Das Plangebiet wird durch die den umgebenden Hauptstraßen vorgelagerten bebauten Grundstücke gegenüber Verkehrslärmimmissionen abgeschirmt.

Die zulässigen Abstandsflächen werden eingehalten.

9.2 Verkehr

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes soll über die Straße „Emanuel-Larisch-Weg“ erfolgen. Hierzu soll der Straßenquerschnitt nach Süden auf 9,00 m verbreitert werden.

Insbesondere ist die Herstellung eines Gehweges auf der Ostseite der Straße erforderlich. Damit wird sich die Situation gegenüber dem derzeitigen Zustand deutlich verbessern. Die Verkehrsbelastung der Straße wird sich durch die neuen Wohngebiete mit insgesamt ca. 20 Einfamilienhauseinheiten nicht wesentlich verändern.

9.3 Soziale Infrastruktur

Die geplante Wohnnutzung ist sehr gut mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur versorgt ist.

November 2013

9.4 Kosten und Finanzierung

Wohngebiet:

Die Planrealisierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll durch einen privaten Investor erfolgen. Hierzu soll die Kostenübernahme der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt werden.

In dem Baugebiet betrifft dies die Herstellungskosten für:

- die Herstellung der Anliegerstraße mit Wendemöglichkeit
- die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb der privaten Pflanzflächen
- die technische Infrastruktur des neuen Wohngebietes

Zunächst ist hierzu eine Vorplanung zu erarbeiten.

Durch den Bebauungsplan ergeben sich für die Gemeinde Folgekosten. Sie betragen 2.217,00 EUR/Jahr ($1.478,0\text{m}^2 \times 1,50 \text{ EUR/Jahr} = 2.217,00 \text{ EUR}$)

10.0 Datenspiegel

- Allgemeines Wohngebiete WA:	11.392 m ²
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen:	1.478 m ²
- Planungsgebiet / Gesamtgrundstück:	12.870 m ²

Magdeburg, 13. November 2013