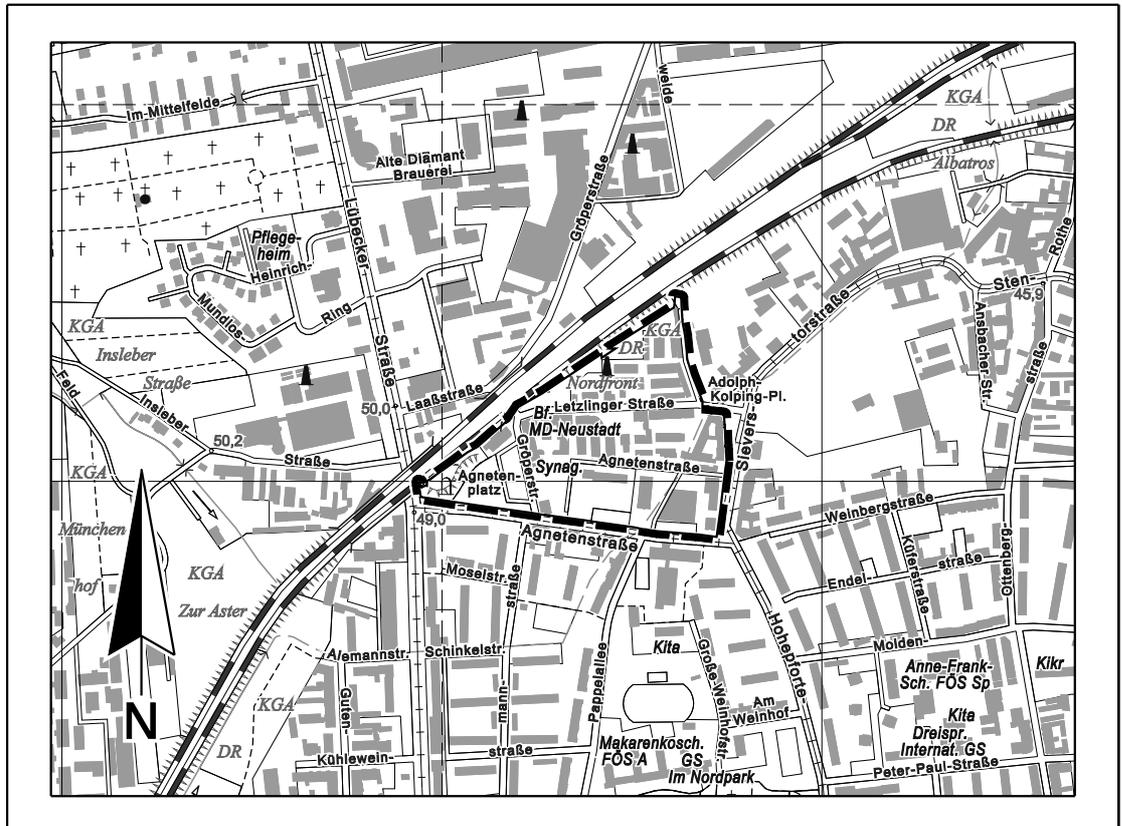




Begründung zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 174-3

AGNETENSTRASSE

Stand: Dezember 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: 12/2013

INHALTSVERZEICHNIS BEGRÜNDUNG

	Seite	
1	Vorbemerkungen, übergeordnete Planungen	3
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	3
1.2	Erforderlichkeit der Planung	3
1.3	Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben	4
1.4	Rechtliche Grundlagen	5
1.5	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	5
1.6	Aufstellungsverfahren	5
2	Plangebiet	6
2.1	Lage, Größe, räumlicher Geltungsbereich	6
2.2	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Angrenzende Nutzungen	6
2.4	Bestand und Zustand	6
2.5	Benachbarte Bebauungspläne	7
3	Bauliche Nutzung	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.1.1	Mischgebiete	7
3.1.2	Sondergebiete	8
3.1.3	Allgemeine Wohngebiete	8
3.1.4	Gewerbegebiet	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.2.1	Grundflächenzahl	9
3.2.2	Zahl der Vollgeschosse	10
3.2.3	Höhe baulicher Anlagen	10
3.3	Bauweise, Baugrenzen	11
3.3.1	Bauweise	11
3.3.2	Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	11
4	Erschließung	11
4.1	Verkehrsflächen	11
4.1.1	Straßenverkehrsflächen	11
4.1.2	Ruhender Verkehr	12
4.1.3	Gehwege und fußläufige Anbindungen	12
4.1.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	13
4.2	Ver- und Entsorgung	13
4.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	13
5	Grünflächen	14
5.1	Öffentliche Grünflächen	14
5.2	Private Grünflächen	14
6	Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14

7.	Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsrechtliche Belange	15
7.1.	Umweltprüfung/Umweltbericht	15
7.2.	Eingriffsregelung	15
7.3	Gehölzschutz	16
8	Nachrichtliche Übernahmen	16
9	Sonstige Belange	16
9.1	Immissionsschutz	16
9.2	Kampfmittelbeseitigung	16
9.3	Boden, Altlasten	17
10	Finanzierung und Durchführung	18
11	Flächenübersicht	19

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes am Neustädter Bahnhof wurde eine Prüfung des städtebaulichen Umfelds vorgenommen. Dabei stellte sich insbesondere südlich der Bahnanlagen eine desolate und ungeordnete bauliche und Nutzungssituation dar. Großflächige, zu großen Teilen ungenutzte Garagenhöfe, unsanierte und teils leer stehende Gebäude sowie Kleingärten prägen diesen Bereich.

An der Agnetenstraße besteht Regelungsbedarf im Hinblick auf die Nachnutzung des Grundstückes nach Abriss eines vormals hier bestehenden achtgeschossigen Wohnblocks. Für das Nahversorgungszentrum soll dabei der Bedarf weiterer Einzelhandelseinrichtungen zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung geprüft werden. Nach derzeitigem Stand des „Magdeburger Märktekonzeptes“ ist hier eine Ergänzung durchaus wünschenswert. Allerdings muss dieser Bedarf unter Beachtung der aktuellen Entwicklung im Umfeld geprüft werden. In diesem Bereich besteht weiterhin der Wunsch bzw. das Erfordernis der Einordnung eines Park-and-Ride-Parkplatzes. Im Umfeld des Neustädter Bahnhofs und des Bushaltespunktes besteht dafür ein realer Bedarf. Zu prüfen ist in diesem Bereich ebenfalls der Flächenbedarf der hier ansässigen Synagoge der jüdischen Gemeinde Magdeburg.

Anlass und wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, Neubebauung in diesem Bereich, insbesondere jedoch entlang der Agnetenstraße, hinsichtlich einer diesem Standort adäquaten städtebaulichen Gestalt zu beeinflussen, nachdem die ohne B-Plan realisierte Ersatzbebauung im Eckbereich Sieverstorstraße/ Agnetenstraße nach Abbruch des Hochhauses städtebaulich nicht befriedigen kann.

Insgesamt soll über die Bebauungsplanaufstellung für dieses innerstädtische Gebiet eine Planungssicherheit für Grundstücksbesitzer und Investoren geschaffen werden, um damit die Grundlagen für eine städtebauliche Aufwertung des Bereichs herzustellen.

1.2 Erforderlichkeit der Planung

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). Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan, § 1 Abs. 2 BauGB). Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Das Erfordernis einer Bauleitplanung für das Plangebiet „Agnetenstraße“ resultiert aus den Erfordernissen der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf das Ortsbild, die Belange des Denkmalschutzes und die allgemeinen Anforderungen an die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Planaufstellung dient der Sicherung der Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung sowie der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung auch unter Beachtung der Umsetzung des „Magdeburger Märktekonzeptes“.

1.3 Übergeordnete Planung/Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB).

Die Flächennutzungsplanung erfolgt nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete i.S.d. Baunutzungsverordnung, ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der Planbereich als gemischte sowie anteilig als Grünfläche ausgewiesen. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg deren Bereich die Stadtteile Neue und Alte Neustadt und damit auch das Plangebiet des hier aufzustellenden B-Planes umfasst, ist abgeschlossen und seit dem 06.07.12 wirksam. Auch im geänderten F-Plan ist der Planbereich als gemischte Baufläche und Grünfläche ausgewiesen. Die Festsetzungen des B-Planes werden sinngemäß aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt. Die Abgrenzung von Bau- und Grünflächen entspricht diesen Ausweisungen. Die kleinräumige Abgrenzung von Gewerbe-, Wohn-, Misch- und Sondergebiet, welche der B-Plan trifft, kann im F-Plan nicht vorgenommen werden. Diese verschiedenen Nutzungsarten des B-Planes entsprechen aber der städtebaulichen Zielstellung der Mischnutzung gemäß der Ausweisungen des F-Planes.

Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 4 Abs. 1 ROG (Raumordnungsgesetz) sind Ziele der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten; gem. § 4 Abs. 2 ROG sind Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

Die Landeshauptstadt Magdeburg ist in ihrer zentralörtlichen Funktion als „Oberzentrum“ eingestuft (Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt) Punkt 3.2.10 Nr. 3 und REP (Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg) MD Z 5.2.14). Entsprechend ihrer Funktion sind in Oberzentren bei bestehendem Bedarfsnachweis Flächen für Industrie und Gewerbe sowie für den Wohnungsbau städtebaulich zu sichern und zu entwickeln.

Der Planungsraum ist als Verdichtungsraum ausgewiesen. Unter Berücksichtigung ökologischer, sozialer und demografischer Belange ist eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses anzustreben. Dabei sollen bei weiterer Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sichergestellt und verschiedene Nutzungsansprüche aufeinander abzustimmen. (LEP LSA 3.1.2 und REP MD Z 5.1.2).

Verdichtete Räume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte zu sichern. Umweltbelastungen sind abzubauen. (LEP-LSA Punkt 2.5 und REP MD G 4.5).

Es ist eine ausgewogene und langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur mit einem ausreichenden und vielfältigen Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu entwickeln. Es ist eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. (LEP-LSA Punkt 2.9 und REP MD G 4.9).

Dem Wohnbedarf ist im Sinne der Eigenentwicklung und in Bereichen, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, Rechnung zu tragen. Städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes haben bei der weiteren Siedlungsentwicklung Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. (LEP-LSA Punkt 2.11 und REP MD G 4.11)

Durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Infrastruktur ist dem Trend der Abwanderung der Bevölkerung entgegenzuwirken. Insbesondere sind familienfreundliche Bedingungen zu entwickeln. (REP MD G 4.16)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174-3 „Agnetenstraße“ der Landeshauptstadt Magdeburg folgt den vorgenannten Zielen der Raumordnung, Ziele der Regionalplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Sonstige städtebauliche Planungen

Für die Planaufstellung als Planungsvorgabe ebenfalls zu beachten ist das „Magdeburger Märktekonzept“. Diese städtebauliche Fachplanung dient der Analyse und Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unter dem Ziel der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und hinsichtlich der Wahrnehmung der Aufgabe der Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum.

Nach dem „Magdeburger Märktekonzept“ ist der Bereich an der Agnetenstraße als zentraler Versorgungsbereich für den Stadtteil Alte Neustadt ausgewiesen. Es liegt aus dem Jahr 2009 eine Untersuchung vor von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg, „Der Stadtteil Alte Neustadt als Versorgungsstandort“). Mit dieser Untersuchung wurden die Rahmenbedingungen und Entwicklungsspielräume bzw. –erfordernisse der verbrauchernahen Versorgungsstandortkonkret bearbeitet, die Ergebnisse dienen der sachgerechten Bebauungsaufstellung. Das bestehende Nahversorgungszentrum soll gestärkt und weiter entwickelt werden. Der Bebauungsplan soll hierfür die Voraussetzungen schaffen.

Außerdem wurde in Vorbereitung der Bebauungsaufstellung eine städtebauliche Studie zur baulichen und sonstigen Nutzung in Vorbereitung der Bebauungsaufstellung beauftragt und erarbeitet (erstellt im Auftrag des Stadtplanungsamtes von WohnBund- Beratung Dessau, 12/2009).

Die Studie verfolgte drei Ziele:

Es erfolgte eine Variantenuntersuchung zur städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 174-3.

Alle relevanten Grundstückseigentümer wurden über die Planungsabsichten der Landeshauptstadt Magdeburg informiert und erhielten zusätzlich die Möglichkeit, frühzeitig Hinweise und Anregungen zur Gestaltung des Gebiets zu geben.

Insgesamt sollte damit für dieses innerstädtische Gebiet eine Planungssicherheit für Grundstücksbesitzer und Investoren vorbereitet werden.

1.4 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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)

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990

Sowie alle weiteren Fachgesetze, Verordnungen und sonstige einschlägige Vorgaben des Bundes, des Landes Sachsen – Anhalt und der Landeshauptstadt Magdeburg.

1.5 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

Plangrundlage für den Bebauungsplan bildet eine amtliche Plangrundlage mit Stand vom Januar bzw. Februar 2010 (Topografisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg und Liegenschaftskarte). Die Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern sind auf der Plangrundlage verzeichnet.

Auf Basis dieser Plangrundlage wurde die Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:1.000 erarbeitet.

1.6 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Planungsträger (Träger öffentlicher Belange) sowie der Bürgerinnen und Bürger. Die Landeshauptstadt Magdeburg übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 10.09.09 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174-3 „Agnetenstraße“ beschlossen.

Da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen dient, kann vom beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht werden. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich. Diese Vorprüfung erfolgte im Oktober 2011. Zur Vorprüfung wurden keine wesentlichen Stellungnahmen abgegeben.

Eine Bürgerversammlung als frühzeitige Information der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 18.05.11 durchgeführt, auch wenn dieser Verfahrensschritt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB nicht gesetzlich vorgeschrieben ist.

2 PLANGEBIET

2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 174-3 „Agnetenstraße“ befindet sich im Stadtteil ‚Alte Neustadt‘ der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes orientieren sich an bestehenden Flurstücksgrenzen. Das Gebiet liegt überwiegend in der Flur 273, teilweise Flur 274, und wird wie folgt umgrenzt:

im Norden von der Südseite des Bahndamms der Bahnlinie Magdeburg – Berlin (Südgrenze der Flurstücke 397/14, 10325, 10326, 337/8 und 337/9 (Flur 273);

im Osten von der Ostgrenze des Flurstückes 1259/19 (Flur 274), der West- und Südgrenze des Adolph-Kolping-Platzes und der Westgrenze der Sieverstorstraße (Flurstück 10123 der Flur 274);

im Süden von der Nordgrenze der Agnetenstraße (Nordgrenze der Flurstücke 1456/30 der Flur 274, Nordgrenze der Flurstücke 3706/382 und 2761/401 der Flur 273);

im Westen von der Ostgrenze der Lübecker Straße (Ostgrenze des Flurstückes 769/1 der Flur 273).

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 6,73 ha.

2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind überwiegend im Besitz privater Grundstückseigentümer. Es bestehen auch Flurstücke im Besitz der Landeshauptstadt Magdeburg (überwiegend öffentliche Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen), im Eigentum der Städtischen Werke Magdeburg GmbH sowie im Besitz von Wohnungsbaugenossenschaften, der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg und von Glaubensgemeinschaften.

2.3 Angrenzende Nutzungen

Im Norden bzw. Nordwesten grenzt die Bahnlinie Magdeburg-Stendal an und bildet durch die Hochlage (Bahndamm, Brücke) eine städtebauliche Barriere gegenüber den nördlich befindlichen gewerblichen Nutzungen. Die Bahntrasse stellt außerdem die nördliche Grenze des Stadtteils Alte Neustadt dar.

Südlich des Plangebietes befindet sich überwiegende Wohnnutzung, südwestlich besteht eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe. Östlich der Sieverstorstraße schließt sich zunächst überwiegende Wohnnutzung an, dahinter das Gelände der ehemaligen Bördebrauerei als großflächige Gewerbebrache.

2.4 Bestand und Zustand

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches (nördlich der Letzlinger Straße) dominieren großflächige Garagenhöfe und Kleingärten entlang des Bahndammes den Bestand. Die Garagenhöfe sind nur noch teilweise genutzt. Hier befindet sich außerdem ein Grundstück mit technischen Anlagen der Magdeburger Verkehrsbetriebe.

Die westliche Dreiecksfläche des Plangebietes westlich der Gröperstraße ist geprägt vom Neustädter Bahnhof mit dem vorgelagerten neu angelegten Busbahnhof sowie von der öffentlichen Parkanlage. Der Hauptbereich des Plangebietes zwischen Gröperstraße, Agnetenstraße, Letzlinger Straße und Sieverstorstraße ist eine Gemengelage aus unterschiedlichsten Bauformen

und Nutzungen. Die nordwestliche Ecke dieses Quartiers und Teile der Nordostecke weisen eine gründerzeitliche Blockrandbebauung auf mit ehemals überwiegender Wohnnutzung. Der bauliche Zustand ist teils desolat, dieser Altbestand ist von erheblichem Leerstand gekennzeichnet. An der Letzlinger Straße wurden einige Wohnhäuser aktuell saniert und so wieder in Nutzung gebracht. Die Nordseite der Agnetenstraße ist mit ein- bis zweigeschossige Einzelgebäuden in uneinheitlicher Gebäudestellung und Größe bebaut, außerdem besteht hier ein öffentlicher Parkplatz, eine kleine öffentliche Grünfläche und markanter Baumbestand. In den hier befindlichen Gebäuden bestehen derzeit ein kleinerer SB-Markt, weitere Läden und verschiedene gesundheitliche und Dienstleistungseinrichtungen. An der Letzlinger Straße befindet sich außerdem ein modernes Geschäftshaus in markanter Gebäudeform. Im mittleren Bereich bestehen weitere größere Garagenhöfe und ein Geschäftshaus mit gesundheitlichen Einrichtungen sowie ein Wohnhaus, in welchem ebenfalls einige gesundheitliche Einrichtungen zu finden sind. An der Sieverstorstraße steht ein größeres Technikgebäude (Heizhaus der Städtischen Werke).

2.5 Benachbarte Bebauungspläne

Nordöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 174-3 „Agnetenstraße“ und nördlich der Sieverstorstraße grenzt der rechtsverbindliche einfache Bebauungsplan 174-4 „Nördlich Sieverstorstraße“ an. Dieser B-Plan enthält ausschließlich Festsetzungen zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Weiter östlich der Sieverstorstraße befindet sich der ebenfalls in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“. Dieser Bebauungsplan dient der Vorbereitung der baulichen Entwicklung und Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Bördebrauereigeländes.

3 BAULICHE NUTZUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1.1 Mischgebiete gem. § 6 BauNVO

Im Geltungsbereich sind die Mischgebietsflächen MI 1 und MI 2 festgesetzt. Eine enge Verflechtung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe ist städtebauliche Zielstellung und entspricht auch dem bestehenden Charakter des Planungsgebietes.

Es sind folgende Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Das nördliche Mischgebiet MI 2 existiert derzeit praktisch noch nicht. Dieses Baugebiet soll nach voraussichtlich zu erwartendem Abbruch der Garagenhöfe entwickelt werden. Ein Mischgebiet gestattet eine Vielzahl von Nutzungsvarianten. Durch die Lage der emittierenden Bahntrasse an der Nordseite lassen sich durch entsprechende Grundrisslösungen auch gesunde Wohnverhältnisse sichern. Die gut erschlossene innerstädtische Lage bietet aber auch gewerblichen Unternehmen einen attraktiven Standort. Auch die oft gewünschte Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten für Kleinunternehmer kann hier realisiert werden. Einzelhandelsbetriebe wurden im MI2-Gebiet ausgeschlossen, um diese Nutzungen in den südlich gelegenen Sondergebieten zu konzentrieren. Dies entspricht den Zielen gemäß „Magdeburger Märktekonzept“.

Der als MI 1 festgesetzte Bereich ist bereits bebaut, ergänzende Neubebauung ist nur eingeschränkt möglich. Die Mischgebietsfestsetzung respektiert den Bestand des Büro- und Verwaltungsgebäudes und die gründerzeitlichen Wohnhäuser mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Insbesondere die Nähe zum Neustädter Bahnhof und Busbahnhof bietet hier im geplanten Mischgebiet Ansätze zur Wiederbelebung der zu großen Teilen leer stehenden Gebäude.

Die laut § 6 Abs. 2 BauNVO weiterhin als allgemein zulässig aufgeführten Nutzungen - Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten – sind i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO durch textliche

Festsetzung nicht zulässig. Diese Nutzungen wurden ausgeschlossen, weil sie nicht der städtebaulichen Zielstellung im Geltungsbereich entsprechen, sondern sich auf bestehende und geplante Nutzungen aus verschiedenen Gründen störend auswirken würden (z.B. Emissionen, Ziel- und Quellverkehre).

3.1.2 Sondergebiete gem. § 11 (2) BauNVO

Die Sondergebiete SO1 bis SO5 „Großflächiger Einzelhandel“ sind festgesetzt als Sondergebiete vorrangig für Einzelhandel und Dienstleistungsgewerbe. Dies ist begründet in der Zielvorgabe des „Magdeburger Märktekonzeptes“ hinsichtlich der Stärkung und Entwicklung des bereits vorhandenen Nahversorgungsbereichs. Die für diese Sondergebiete getroffenen Festsetzungen dienen der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bewohner der Stadtteile Alte und Neue Neustadt, vorrangig der Alten Neustadt. Das Haupteinzugsgebiet befindet sich unmittelbar südlich der Agnetenstraße, also unmittelbar an das Plangebiet angrenzend.

Die Alte Neustadt ist ein Stadtteil mit stabilen, leicht steigenden Einwohnerzahlen. Der vorhandene SB-Markt ist mit seiner vorhandenen Verkaufsfläche gemäß Einschätzung des „Magdeburger Märktekonzeptes“ mittel- bis langfristig nicht wettbewerbsfähig. Ein zusätzlicher SB-Markt und/oder ein Ersatzneubau sind insofern städtebaulich wünschenswert. Weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Betriebe aus dem gesundheitlichen, sozialen, sportlichen oder kulturellen Sektor sollen hier ebenfalls zulässig sein zur Komplettierung bzw. Ergänzung des Nahversorgungszentrums. Auch Büronutzungen sind in den Sondergebieten allgemein zulässig. Das Wohnen soll im Sondergebiet ebenfalls ab dem ersten Obergeschoss zulässig sein, da dies der typischen Struktur des Stadtteils entspricht. Die Mischung aus Gewerbe und Wohnen ist aktuell insbesondere in den Bereichen des Stadtteils typisch, in welchen die ältere Bausubstanz überwiegt. Die Nähe von Wohnen und Arbeiten stellt einen Vorzug innerstädtischen Wohnens dar, soweit das Gewerbe einen geringen Störgrad aufweist.

3.1.3 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Der nordöstliche Bereich an der Letzlinger und Sieverstorstraße wird als Allgemeines Wohngebiet WA 2, WA 3 und WA 4 festgesetzt. Zum einen bestehen hier bereits Wohnhäuser, zum anderen sollen die südlich davon gelegenen, im Innenbereich des Quartiers ruhig gelegenen Flächen, die derzeit noch überwiegend durch Garagenanlagen bebaut sind, zukünftig für neue Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Hier können verschiedenste Wohnformen neu entstehen, wie altersgerechte oder ökologisch orientierte Wohngebäude, Stadtvillen oder auch Studentenwohnungen.

Das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus Agnetenstraße 24a-c wurde als WA 1 - Gebiet festgesetzt. Der Wohnanteil auf diesem Grundstück dominiert, das Gebäude stellt sich äußerlich als Wohnhaus dar und die hier bestehenden gesundheitlichen Einrichtungen sind im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Eine Erhöhung des Gewerbeanteils in Richtung Mischgebiet ist hier städtebaulich und in Bezug auf die bestehende Gebäudesubstanz nicht sinnvoll, so dass die Festsetzung als Wohngebiet geboten erscheint.

Gewerbliche Nutzungen im Rahmen der allgemeinen Zulässigkeit sind nur im WA4 zulässig. An der Sieverstorstraße sind bereits gewerbliche Unterlagerungen in den Wohnhäusern im Bestand zu finden und sollen in dieser oder ähnlicher Form auch erhalten und weiter entwickelt werden. Im inneren Bereich des Quartiers soll hingegen die „ruhigere Zone“ des Bereichs geschützt werden. Deshalb sind im WA1, WA2 und WA3 gewerbliche Nutzungen zu großen Teilen ausgeschlossen. Somit entsteht insgesamt eine Zonierung. Entlang der Straßen mit entsprechendem Verkehrsaufkommen und somit auch Kundenverkehr sind Versorgungs- und Dienstleistungsgewerbebetriebe städtebaulich erwünscht, im inneren Bereich soll der störepfindlicheren Wohnnutzung der Vorrang eingeräumt werden.

3.1.4 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet umfasst nur das Gebäude des Neustädter Bahnhofes. Für Bahnzwecke wird es nicht mehr benötigt. Lediglich der Zugang zu den Bahnsteigen muss durch das Gebäude gesichert bleiben. Um dem Eigentümer bzw. Investoren eine möglichst breite Palette von Nachnutzungsmöglichkeiten zu bieten, ist die Festsetzung des Gewerbegebietes angemessen und auch

städtebaulich sinnvoll im Hinblick auf die Ergänzung des zu entwickelnden Nahversorgungsbereichs. Wohnen ist aufgrund der Lage unmittelbar an der Bahntrasse nicht sinnvoll. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und die allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze wurden aus städtebaulichen Gründen an diesem städtebaulich bedeutsamen Standort vor dem Agnetenplatz mit öffentlicher Grünfläche ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl

Mischgebiet

Das Maß der baulichen Nutzung weicht in beiden Mischgebieten von der Höchstgrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO ab. Im Mischgebiet MI2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO bis 0,75 ist möglich. Begründet wird diese leichte Reduzierung gegenüber der möglichen Obergrenze in der großen Flächengröße und der gewünschten Zonierung der baulichen Nutzung zu den angrenzenden Kleingärten. Das geplante Mischgebiet kann nur durch Neubebauung realisiert werden. Durch die nicht ausgeschlossene Überschreitung der GRZ gemäß § 19 BauNVO für Stellplätze und ähnlich notwendige Flächenversiegelungen ist eine angemessene Ausnutzbarkeit gewährleistet. Anders hingegen stellt sich die Situation im MI1 dar. Durch die vorhandene Grundstücksstruktur (geringe Tiefe der Grundstücke), die vorhandene Bebauung mit Seitenhäusern und Eckgebäuden kann hier schon im Bestand die Höchstgrenze gemäß § 17 BauNVO nicht auf allen Grundstücken eingehalten werden. Deshalb wurde hier die zulässige GRZ mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Sondergebiet

In den Sondergebieten SO1, SO4 und SO5 ist eine zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl muss hier an der Obergrenze liegen, da die Tiefe und Größe dieser Sondergebiete anders keine städtebaulich gewünschte Blockrandbebauung gestatten würden (betrifft SO1 und SO4) bzw. weil die vorhandene Bebauung im SO5 bereits ein sehr hohes Maß der baulichen Nutzung aufweist.

In den Baugebieten SO2 und SO3 hingegen soll möglichst ein Teil der bestehenden Grünflächen erhalten werden bzw. unbebaute Grundstücksflächen neu bepflanzt werden. Begründet ist diese Reduzierung gegenüber der zulässigen Obergrenze vorrangig in der gewünschten städtebaulichen Qualität, insbesondere auch in der nördlich bestehenden Wohnnutzung. Die Überschreitung der festgesetzten GRZ bis 0,8 ist jedoch nicht ausgeschlossen, da in Sondergebieten Flächenversiegelungen für Stellplätze, Anlieferbereiche u.ä. auch hier im Rahmen der Sondergebietsnutzung notwendig werden.

Allgemeines Wohngebiet

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 ist die GRZ auf 0,4 begrenzt entsprechend der Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Einschränkungen sind an diesem innerstädtischen Standort und in Bezug auf die vorhandene Bebauung im WA1 nicht möglich bzw. nicht erforderlich. Die Neubebauung wird zukünftig eine geringere bauliche Dichte aufweisen als der Bestand, da die derzeit vor allem im WA 2 vorhandenen Garagenhöfe eine fast vollständige Flächenversiegelung aufweisen.

Für das Wohngebiet WA4, in welchem eine vorhandene gründerzeitliche, zu großen Teilen denkmalgeschützte Blockrandbebauung besteht, ist eine zulässige Überschreitung der GRZ bis insgesamt 0,6 festgesetzt. Durch die geringen Grundstücksgrößen und Eckbebauungen ist bereits im Bestand eine sehr hohe bauliche Dichte vorhanden.

Gewerbegebiet

Der vorhandener Grundstückszuschnitt und die bestehende Bebauung bieten keine Spielräume für zusätzliche Bebauung. Das festgesetzte Maß der Bebauung resultiert aus den örtlichen Gegebenheiten. Aufgrund des Denkmalstatus des ehemaligen Bahnhofsgebäudes sind keine Veränderungen

gen möglich bzw. zu erwarten. Die festgesetzte zulässige Überschreitung der GRZ ist aus dem Gebäudebestand und Grundstückszuschnitt begründet.

3.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossigkeit bestimmt sich nach § 20 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 BauO LSA. Insgesamt wurden im Plangebiet solche Festsetzungen getroffen, die den allgemein im Stadtteil und im Plangebiet selbst typischen Rahmen aufnehmen, so dass die zukünftig zulässige Bebauung sich sinnvoll in den Bestand einfügt. Mit drei- bis viergeschossigen Gebäuden ist der Großteil der Alten Neustadt bebaut. Der ältere Gebäudebestand hat teils 5 Geschosse. Eine harmonische Weiterentwicklung dieser Situation ist mit der Planaufstellung erwünscht. Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vollgeschossen erfolgten in den Wohngebieten und im Mischgebiet MI1 mit vorhandener Bebauung. In den anderen Baugebieten wurden Gebäudehöhen gewählt.

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde gem. § 18 BauNVO für Teilbereiche des Plangebietes mit zulässigem Höchstmaß oder als Mindest- und Höchstmaße festgesetzt. Die Erforderlichkeit von Höhenfestsetzungen ist gegeben insbesondere durch die oft variablen Geschosshöhen bei den Nutzungen in den Sondergebieten, aber auch im neu zu bebauenden Mischgebiet MI2, sofern hier zukünftig Gebäude für gewerbliche Nutzungen neu errichtet werden.

Die Höhenfestsetzungen sind als absolute Höhen nach NHN festgesetzt.

Im Gewerbegebiet ist die Höhe durch den Gebäudebestand des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes definiert. Im Mischgebiet MI2 können Gebäude von max. ca. 12 bis 13 m Höhe entstehen. Dies entspricht etwa den Gebäudehöhen, welche auch bei max. 4-geschossigen Gebäuden mit Wohn- oder Wohn- und Geschäftshausnutzung entstehen würden. Diese Höhenfestsetzung soll für eine insgesamt harmonische städtebauliche Situation sorgen.

Für die Sondergebiete wurden teils Höchstmaße, teils Mindest- und Höchstmaße festgesetzt. Begründet ist dies in der städtebaulichen Zielstellung, entlang der Agnetenstraße, Gröperstraße und Sieverstorstraße eine Bauhöhe zu erzielen, die sich in den in der Alten Neustadt prägenden mehrgeschossigen Bestand einfügt (Baugebiete SO1, SO2 und SO4). Insbesondere soll im SO1-Gebiet zur Ecke Gröperstraße/Agnetenstraße eine städtebaulich markante Neubebauung errichtet werden, falls hier das bestehende, langjährig leer stehende und in einem schlechten baulichen Zustand befindliche Gebäude abgebrochen würde.

Auch die Ecksituationen zur Sieverstorstraße hin soll möglichst eine städtebauliche Betonung erhalten (SO4). Zwar erfolgte hier erst vor einigen Jahren eine Neubebauung, ggf. wird aber unter zusätzlicher Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken nach Rechtskraft des Bebauungsplanes doch eine Neubebauung geplant. Unter der städtebaulichen Zielstellung einer Eckbetonung sind deshalb Gebäudehöhen in den Baugebieten SO1 und SO4 mit bis zu 65m über NHN festgesetzt. Damit kann für den Nahversorgungsbereich insgesamt und die Ecksituation an der Zufahrt in die Sieverstorstraße bzw. an der Agnetenstraße zur Gröperstraße eine markante „Fassung“ erzielt werden.

Für die zu den jeweiligen Straßen rückwärtig gelegenen Baugebiete SO3 und SO5 hingegen wurde nur ein Höchstmaß festgesetzt, welches Bebauung bis zu einer Gebäudehöhe von ca. 7,50 m im SO3 bzw. ca. 12,50 m im SO 5 gestatten wird. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz benachbarter Wohnnutzung bzw. der Begrenzung der Baumasse insgesamt auf ein dem Standort angepasstes Volumen.

Zur Funktionserfüllung notwendige höhere Bauteile oder bauliche Anlage können ausnahmsweise zugelassen werden. Dies könnte z.B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen, Schornsteine o.ä. betreffen. Dazu wurde mittels einer textlichen Festsetzung für alle Baugebiete eine Ausnahmeregelung getroffen.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 , 3 BauGB)

3.3.1 Bauweise

Festsetzungen zur Bauweise gem. § 22 BauNVO werden in den Baugebieten GE, MI1 und in allen Wohngebieten getroffen. Dabei handelt es sich um die weitgehend bereits bebauten Baugebiete. Hier geht es außer beim Gewerbegebiet um die Sicherung der geschlossenen Bebauung. Für das neu zu bebauende WA2Gebiet wurde mit der offenen Bauweise das städtebaulich gewünschte Gestaltungskonzept geregelt. Eine geschlossene Bebauung ist hier nicht beabsichtigt, sondern eine aufgelockerte bauliche Struktur, welche verschiedene Wohnformen und ein gut gestaltbares Wohnumfeld ermöglicht.

3.3.2 Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde ganz überwiegend durch Baugrenzen, teilweise auch Baulinien gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt. Baulinien und Baugrenzen sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Straßenverkehrsflächen, Grünflächen, Bauflächen) einen genau definierten oder einen Mindestabstand.

An den westlichen, südlichen und östlichen Außengrenzen der Sondergebiete ist jeweils eine Baulinie festgesetzt. Dies dient der gewünschten städtebaulichen Betonung der Ecksituation und an den jeweiligen Raumkanten des Quartiers und somit den Grenzen des Nahversorgungsbereichs. Diese Festsetzungen korrespondieren mit der hier auch größeren zulässigen Bauhöhe zur Sicherung einer städtebaulichen Dominanz.

Ansonsten wurden mit den Baugrenzen solche Baufelder festgesetzt, welche den Bestand sichern und für die Entwicklung ausreichend Spielräume gewährleisten. Ziel ist einerseits die Lenkung der Bebauung an die jeweiligen Straßenfronten, andererseits die Sicherung zusammenhängender unbebauter Grundstücksflächen zur Sicherung nutzbarer Freiräume.

An der Agnetenstraße wurden die Baugrenzen mit 7 m Abstand zur geplanten Gehbahnhinterkante festgesetzt. Ziel ist hier die Errichtung einer straßenbegleitenden Baum- bzw. Gehölzreihe zur Aufwertung des Straßenraumes und als Ersatz für die überplante öffentliche Grünfläche, aber auch die Sicherung funktionell notwendiger Vorflächen vor Einzelhandels- und Dienstleistungsgewerbebetrieben (z.B. Freisitz, Aufsteller, Zugänge und Schaufensterbereiche außerhalb des Gehweges). Einschränkungen der überbaubaren Grundstücksflächen wurden erforderlich durch Berücksichtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungstrassen. Im Bereich von Leitungen und ihren Schutzstreifen ist keine Überbauung zulässig. Lediglich im Bereich des MI1 wurde eine Kabeltrasse in die überbaubare Fläche eingeordnet, hier kann eine Überbauung ab 1. Obergeschoss der Lösung des scheinbaren Konfliktes dienen. Derzeit besteht hier eine Stellplatzanlage, eine Überbauung ist mittelfristig nicht zu erwarten, soll aber optional ermöglicht werden.

Die relativ große nicht überbaubare Fläche im MI2 soll der Unterbringung der notwendigen Stellplätze dienen. Ziel dieser Festsetzung ist die gezielte Steuerung der Lage der Bebauung vorrangig zur Letzlinger Straße hin.

In den Wohngebieten mit vorhandener Bebauung orientieren sich die Baugrenzen im Wesentlichen am Bestand. Im Wohngebiet WA2 wurden jeweils zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen mit Abstand zu den Nachbarn festgesetzt, um die für das Wohnen zugehörigen Freiflächen ebenfalls zusammenhängend anlegen zu können.

4 ERSCHLIESSUNG

4.1 Verkehrsflächen

4.1.1 Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Straßen Agnetenstraße, Gröperstraße, Letzlinger Straße, Adolph-Kolping-Platz und Sieverstorstraße. Es sind im Wesentlichen die Flächen festgesetzt, welche bereits als Verkehrsflächen gewidmet sind. Am westlichen Ende der Parallelstraße zur Agnetenstraße (gehört zur Sieverstorstraße) wurde eine Wendeanlage festgesetzt, welche den Anforderungen entspricht für Rettungs- und Versorgungs-

fahrzeuge. Diese Festsetzung greift geringfügig ein in die benachbarten Grundstücksflächen, da die vorhandene Wendeanlage kleiner ist.

Die Agnetenstraße wurde nach Norden um 1 Meter verbreitert, um hier eine den rechtlichen Anforderungen ausreichende Gehbahnbreite zu erzielen und auch weiterhin das derzeit praktizierte Gehbahnparken zu erhalten.

Auch die Fläche des zur Agnetenstraße nördlich parallel verlaufenden Stichts von der Sieverstorstraße wurde um ca. 1 m nach Norden verbreitert, um hier auch auf der Nordseite eine Seitenbahn anlegen zu können, da hier zukünftig eine neue Wohnbebauung errichtet werden soll.

Die öffentliche Verkehrsfläche vom Adolph-Kolping-Platz nach Norden ist derzeit noch nicht vollständig ausgebaut. Diese Verkehrsfläche ist jedoch voraussichtlich für die Erschließung des Baugebietes MI2 erforderlich und dient in Fortführung als Zugang zur geplanten öffentlichen Grünfläche und den vorhandenen Kleingärten.

Darüber hinaus besteht keine Erfordernis von öffentlichen Straßen im Plangebiet.

4.1.2 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es im Bestand einen öffentlichen Parkplatz nördlich der Agnetenstraße mit ca. 35 Stellplätzen. Diese Stellplatzanlage wird derzeit vorrangig genutzt von den im südlich der Agnetenstraße vorhandenen Bürogebäude Beschäftigten, aber auch den Kunden der Einzelhandels- und Gewerbeeinheiten im Nahversorgungsbereich sowie wahrscheinlich von Pendlern, die am Neustädter Bahnhof in den ÖPNV wechseln. Ein tatsächlich öffentlicher Bedarf für Besucherverkehr besteht hier nicht. Der in Bezug zum Plangebiet bestehende öffentliche Bedarf kann durch Straßenrandparken in den jeweiligen Straßenräumen gedeckt werden.

Der öffentliche Parkplatz soll deshalb zugunsten der Erweiterung des Nahversorgungsbereichs aufgegeben werden. Die Landeshauptstadt Magdeburg hat dazu bereits ein Entwidmungsverfahren nach Straßenrecht eingeleitet. Aufgrund einer ablehnenden Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes kann dieses Verfahren jedoch erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen werden.

Private Stellflächen für die im Plangebiet festgesetzten Nutzungen sind ausschließlich auf den privaten Baugrundstücken zu errichten. Teilweise sind private Stellplatzanlagen bereits vorhanden, so am SB-Markt Agnetenstraße und am Bürogebäude Letzlinger Straße.

Ein öffentlicher Bedarf zur Errichtung von Stellplätzen besteht im Plangebiet bzw. angrenzend als Park-and-Ride-Parkplatz für den Neustädter Bahnhof. Ziel war zunächst eine Neuerrichtung von diesbezüglichen Stellplätzen im Bereich der Sondergebiete SO1 und SO3. Es wurden parallel zur Bebauungsplanaufstellung Flächen gesichert, ggf. mit Doppelnutzung. Dazu wurden bereits Verhandlungen geführt unter Einbeziehung städtischer Grundstücke. In guter Erreichbarkeit des Neustädter Bahnhofs sollten so öffentlich nutzbare P+R-Parkplätze neu errichtet werden. Die Prüfung der tatsächlichen Möglichkeit, in diesem räumlich begrenzten Bereich ergab jedoch, dass sich das Planungsziel einer Baufläche für einen weiteren Nahversorger, die dafür notwendigen Stellplatz- und Nebenflächen sowie die Stellplatzflächen für die städtebaulich geforderte Baumasse in den SO-Gebieten nicht realisieren ließe. Deshalb wurde nach Alternativen gesucht und als einzige realisierbare Fläche ein Teilbereich der Kleingärten südlich des Bahndammes gefunden. Hier erfolgt deshalb die Festsetzung einer entsprechenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den möglichen Park-and-Ride-Parkplatz. Ziel ist die Errichtung von ca. 30 bis 40 Stellplätzen.

4.1.3 Gehwege und fußläufige Anbindungen

Gehwegverbindungen bestehen als öffentliche Wege in der öffentlichen Grünfläche am Neustädter Bahnhof. Diese sind durch die Festsetzung als Parkanlage gesichert. Die außerdem bestehenden öffentlichen Wegeverbindungen westlich und östlich des Parkplatzes von der Agnetenstraße aus entlang der derzeitigen Grünfläche zur nördlichen Parallelstraße (Stich von der Sieverstorstraße aus) sollen über ein laufendes Entwidmungsverfahren nach Straßenrecht aufgegeben werden. Allerdings hat die Prüfung im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung den tatsächlich bestehenden öffentlichen Bedarf festgestellt. Auch diverser Leitungsbestand ist hier vorhanden. Deshalb soll der

Weg in Nord-Süd-Richtung durch B-Plan-Festsetzung neu gesichert werden. Hintergrund ist auch die gewünschte Neubebauung in diesem Bereich.

Eine Durchquerung mit einem Fuß- und Radweg soll außerdem geschaffen werden zwischen Adolph-Kolping-Platz und Agnetenstraße, teils über die geplante öffentliche Grünfläche, teils gesichert durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

4.1.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Für den neu errichteten Busbahnhof vor dem Neustädter Bahnhof wurde eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Busbahnhof“ entsprechend der dafür real genutzten Fläche getroffen. Mit eingeschlossen von dieser Festsetzung sind die Gehwege und Vorflächen des Neustädter Bahnhofes sowie Wartebereiche und Bepflanzungen.

Eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wurde festgesetzt für einen neu anzulegenden Park-and-Ride-Parkplatz direkt südlich der Bahnfläche nördlich der Letzlinger Straße. Hier bestehen derzeit Kleingärten auf Grundstücksfläche der Deutschen Bahn. Der Eingriff in diese Nutzung erfolgt unter Wichtung der berührten Belange der privaten Kleingartennutzung gegenüber dem öffentlichen Bedarf an Parkraum zugunsten der Stellplatzunterbringung. Der Neustädter Bahnhof weist die zweithäufigste Fahrgastzahl aller städtischen Bahnhöfe auf. Hier erfolgen dementsprechend häufige Umsteigebeziehungen von Fahrgästen aus dem ÖPNV (Bus und Straßenbahn) in den Regionalverkehr, aber auch zahlreiche PKW-Nutzer steigen hier in den öffentlichen Bus- und Bahnverkehr um. Ein realer Bedarf an Stellplätzen besteht somit. Mit der Ausweisung des Park-and-Ride-Parkplatzes soll ein Parkdruck auf die angrenzenden Wohngebiete verhindert werden. Unter diesem Aspekt erscheint der Eingriff in die Kleingartennutzung berechtigt. Alternative Flächenprüfungen konnten keine Lösung erbringen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist im Bestand ver- und entsorgungstechnisch durch eine Vielzahl von Versorgungsleitungen in den anliegenden öffentlichen Straßen äußerlich gut erschlossen. Verschiedene Versorgungsleitungen queren private Grundstücke und führen zur Festsetzung notwendiger Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen. Ebenso ist eine vorhandene Trafostation als Fläche für Versorgungsanlagen gesichert. Das vorhandene Heizhaus der Städtischen Werke ist als Sondergebiet festgesetzt. Mit den getroffenen Festsetzungen bleibt der Bestandsschutz unberührt, es kann aber bei einvernehmlichen Verhandlungen mit potentiellen Investoren auch ein teilweiser Rückbau oder Ersatzneubau mit kleinerem Raumbedarf erfolgen und so Fläche für eine Ergänzung des Nahversorgungsbereichs gewonnen werden.

In den neu zu bebauenden Bereichen sind ggf. ergänzende Neuverlegungen verschiedener Medien erforderlich, hier erfolgt eine Präzisierung der Planung nach Stellungnahme der Versorgungsunternehmen im weiteren Verfahren.

Die Einhaltung der erforderlichen Schutzabstände zu vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -anlagen im Rahmen von Bau- bzw. Pflanzmaßnahmen ist mit dem jeweiligen Ver- / Entsorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

Die Einhaltung der technischen Vorschriften im Falle von Bau- bzw. Pflanzmaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes und die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

4.3 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem.

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 1 dient der Sicherung des Zugangs der Gleisanlagen des Neustädter Bahnhofs bei möglicher Umnutzung des Bahnhofsgebäudes zu privater gewerblicher Nutzung.

Das GFL-Recht 2 dient sowohl zur Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer, aber auch der Sicherung vorhandenen Leitungsbestands und der damit notwendigen Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit für die Versorgungsunternehmen. Hier verläuft auch die verrohrte Schrote, welche ein Gewässer 1. Ordnung darstellt. Überbauungen sind hier nur durch eine Ausnahmegenehmigung nach § 49 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt i.V.m. § 36 Wasserhaushaltsgesetz durch die Wasserbehörde zulässig.

Die mit der Nummer 3 gekennzeichneten GFL-Rechte dienen ausschließlich der Sicherung von Leitungsbestand.

5 GRÜNFLÄCHEN

5.1 Öffentliche Grünflächen

Die vorhandene öffentliche Grünfläche am Neustädter Bahnhof ist durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche/Parkanlage gesichert. Neu festgesetzt werden zwei kleine öffentliche Grünflächen, die der Vernetzung von Grünstrukturen und der fußläufigen Durchquerbarkeit dienen sollen. Die Fläche zwischen Adolph-Kolping-Platz und Agnetenstraße verläuft im Bereich der verrohrten Schrote. Sofern hier perspektivisch eine Möglichkeit besteht, kann eine Freilegung vorgenommen werden. Ansonsten soll hier eine Fuß-/Radwegverbindung mit begleitendem Grün angelegt werden. Gleiches gilt für die zweite Neufestsetzung am nordöstlichsten Plangebietsrand. Diese Grünfläche dient vorrangig der Vernetzung mit der gemäß übergeordneter Planung vorgesehenen Grünfläche nördlich der Bahnanlage. Mit diesen Grünflächen soll unter stadtgestalterischem Aspekt auch ein Ausgleich gesichert werden für die Inanspruchnahme eines Teils der Kleingartenanlage für den Park-and-Ride-Parkplatz. Damit soll die kleinklimatische Situation positiv beeinflusst werden.

5.2 Private Grünflächen

Die Dauerkleingärten südlich des Bahndammes sind ebenfalls insoweit als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt, als sie nicht für den geplanten P+R-Stellplatz in Anspruch genommen werden müssen. Darüber hinaus erfolgt keine Festsetzung privater Grünflächen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Wohngebiete sollen soweit möglich als unbebaute und begrünte Flächen gestaltet werden, eine gesonderte Festsetzung ohne Kenntnis konkreter Vorhaben würde jedoch zu starke Einschränkungen für die betroffenen Grundstücksbesitzer mit sich bringen.

6 BEPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Es wurden zwei Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Dies betrifft die stadtbildprägende Platane auf der Vorfläche des Apothekengebäudes an der Agnetenstraße sowie einen Baum mit Entwicklungspotential und raumprägender Wirkung südlich des Gebäudes Agnetenstraße 24b. Ebenfalls zum Erhalt festgesetzt sind die vorhandenen Bäume vor dem Heizhaus an der Sieverstorstraße. Auch auf dem Grundstück Gröperstraße 1a wurde ein Teil der vorhandenen Gehölze zum Erhalt festgesetzt.

Auf die Festsetzung weiterer Gehölze, z.B. an der Gröperstraße, wurde verzichtet zugunsten einer zukünftigen Bebauung entlang der Gehbahnhinterkante.

Zur Gestaltung des Nahversorgungszentrums und zur Aufwertung des Straßenraumes Agentenstraße wurde eine straßenbegleitende, 5 m breite Fläche festgesetzt zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Neben den vorgenannten Gründen ist Ziel dieser Festsetzung auch die Schaffung von Ersatz für die überplante Grünfläche. Die Pflanzgebotsflächen sollen der Aufnahme der Neupflanzungen dienen, welche nach Baumschutzsatzung erforderlich werden bei Neubebauung des öffentlichen Parkplatzes und der öffentlichen Grünfläche.

Eine weitere Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist festgesetzt am nordwestlichen Rand des Sondergebietes SO3 und am nördlichen Rand des Son-

dergebietes 2. Auch hier werden Ersatzpflanzungen erforderlich werden bei Planrealisierung, diese sollen als „Abstandsgrün“ ein angemessenes Wohnumfeld für das bestehende Wohnhaus Agnetenstraße 24 a-c sichern und im Rahmen der Abwägung der betroffenen privaten Belange auch einen Ausgleich für den Entfall der öffentlichen Grünfläche vor diesem Gebäude schaffen.

7 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHER BELANGE

7.1 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt gem. § 13a BauGB. Die Aufstellung erfolgt damit im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung. Ein formaler Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird nicht erarbeitet. Dennoch müssen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege geprüft und bewertet werden und somit bei der Bebauungsplanaufstellung einbezogen werden.

Da das Bebauungsplangebiet eine Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO von mehr als 20.000 m² umfasst, wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt auf der Grundlage der Anlage 2 zu § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Auf der Grundlage einer überschlägigen Prüfung wird im Rahmen einer solchen Vorprüfung festgestellt, ob durch die Planaufstellung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen entstehen können. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Außerdem muss geprüft werden, ob durch die Planaufstellung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Weiterhin ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgebiete bestehen (Natura-2000-Gebiete). Der Bebauungsplan setzt Sondergebiete fest mit der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung regelt diesbezüglich, dass ein Erfordernis der Umweltprüfung nur bei Herstellung der Zulässigkeit für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe auf vorherigen Außenbereichsflächen besteht. Da das gesamte Plangebiet bereits dem Innenbereich zuzuordnen ist, besteht somit keine diesbezügliche Pflicht zur Umweltprüfung.

Zusammenfassend ist auszusagen, dass die Grenze zur Erforderlichkeit einer Vorprüfung des Einzelfalls im Plangebiet überschritten ist mit der Grundfläche von größer 20.000 m². Eine Vorprüfung wurde deshalb durchgeführt. Im Ergebnis konnte unter Beteiligung der zuständigen Behörden festgestellt werden, dass keine erheblichen Auswirkungen mit der Planaufstellung begründet werden.

7.2 Eingriffsregelung

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist u.a. die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen. Die Umsetzung eines Bebauungsplanes stellt i.d.R. nach § 18 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Aufgrund der hier durchgeführten Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt, soweit der Plan die Grenze von 20.000 m² Grundfläche nicht überschreitet. Dies ist jedoch hier der Fall. Ein Ausgleich ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 jedoch ebenfalls nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 174-3 „Agnetenstraße“ befindet sich im unbeplanten baurechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Planaufstellung ist aufgrund der Anpassung der städtebaulichen Ordnung erforderlich. Durch die Bebauungsplanaufstellung werden keine neuen oder zusätzlichen Eingriffe vorbereitet, die nicht auch jetzt schon zulässig sind. Die Eingriffe in den Bestand waren demnach bereits vor der hier vorgelegten Bauleitplanung zu-

lässig bzw. sind bereits erfolgt. Einzig für die Überplanung von Teilen der Kleingartenanlage als zukünftiger Park-and-Ride-Parkplatz kann von einer zusätzlichen Bauflächeninanspruchnahme ausgegangen werden. Dem gegenüber stehen planerische Festsetzungen des WA2-Gebietes, welche eine geringere baulichere Verdichtung bei Planrealisierung zur Folge haben werden, als im Bestand der Garagenanlagen. Auch die geplante öffentliche Grünfläche am Nordostrand des Plangebietes führt bei Realisierung zur Entsiegelung. Die planerisch zulässige GRZ des MI2-Gebietes liegt ebenfalls unter der Bestandsversiegelung. Somit für das Plangebiet eine neutrale Verhältnismäßigkeit von baulicher Inanspruchnahme ohne Bebauungsplanaufstellung und mit Planrealisierung begründet werden. Eine Eingriffsregelung wird zum Nachweis dieser Bewertung parallel zur weiteren Bebauungsplanaufstellung erarbeitet.

7.3 Gehölzschutz

Innerhalb der Bauflächen befinden sich Gehölze, die der Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg unterliegen. Sofern Gehölze aufgrund des vorgesehenen Bebauungs- und Erschließungskonzeptes nicht erhalten werden können, ist jeweils ein Fällantrag zu stellen und der erforderliche Ersatz zu schaffen. Durch die Festsetzung von Pflanzgebotsflächen und unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahlen und überbaubaren Grundstücksflächen bieten die Grundstücke in den Baugebieten Flächen für notwendige Ersatzpflanzungen.

8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen oder Darstellungen sollen in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Abs. 6 BauGB). Für das Plangebiet 174-3 „Agnetenstraße“ betrifft dies die Baudenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt (DSchG LSA), welche nach aktuellem Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg in die Planzeichnung mit entsprechender Darstellung übernommen wurden.

9 SONSTIGE BELANGE

9.1 Immissionsschutz

Bei der Planung neuer Baugebiete ist die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - vom August 1987 mit den darin geregelten schalltechnischen Orientierungswerten zu beachten. In Innenbereichs- und Gemengelagen wie im vorliegenden Fall können die angestrebten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht immer eingehalten werden.

Als relevante Lärmemittenten aus dem nahen Umfeld des Plangebietes ist der Bahnverkehr auf der unmittelbar nördlich anliegenden Trasse zu beachten. Da es sich jedoch nicht um eine Neuausweisung von Baugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen und nicht um eine neu heranrückende Wohnbebauung handelt, führt die Bebauungsplanaufstellung nicht zu neuen oder zusätzlichen Konflikten.

Unter Beachtung der Lage des Plangebietes zur Lärmquelle kann durch die jeweiligen Gebäudestellungen und die Ausrichtung schutzbedürftiger Räume bei Neubebauung, Sanierungen oder Umnutzungen reagiert werden. Auch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise im MI 1 und WA3 führt bei Planrealisierung zu aktivem Schallschutz für die dahinter liegenden Bauflächen. Gewerbliche Lärmimmissionen liegen nicht an. Die Bebauungsplanaufstellung begründet nicht die Ansiedlung von neuen lärmintensiven Gewerbebetrieben. Zusätzliche Lärmquellen können entstehen durch Stellplatzanlagen, Lüftungseinrichtungen u.ä. insbesondere in den geplanten Sondergebieten. Diese Nutzungen und zugehörige Schallemissionen sind im innerstädtischen Gebiet jedoch typisch und unvermeidbar. Die jeweilige Ausbildung und Lage dieser Nutzungen bzw. der möglichen Lärmquellen muss in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren so vorgenommen werden, dass Konflikte vermieden bzw. durch technische Lösungen ausgeglichen werden.

9.2 Kampfmittelbeseitigung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt Magdeburg. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel. Zuständig ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Polizeidirektion Magdeburg.

9.3 Boden, Altlasten

Unter der Adresse Letzlinger Straße 5 (s. Lageplan) befindet sich die Fläche „Neuplanung Verwaltungsgebäude der MWG“. Diese ist bei der unteren Bodenschutzbehörde unter der Nummer 000412 als archivierte Fläche registriert.

Auf dem Gelände wurde ca. 40 Jahre eine Metallstaubfabrik betrieben, in der Blei- und Zinkstaub sowie Phosphor verarbeitet wurden. Ein ermittelter Kontaminationsbereich wurde bei den Erdarbeiten zum Neubau des Verwaltungsgebäudes ausgekoffert und die Fläche versiegelt. Insofern ist die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde (UBB) vom 17.10.2011 zutreffend. Es kann jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass bei späteren Erdarbeiten auf dem Grundstück außerhalb des damaligen Aushubbereiches, Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden. Die im Planteil B ausgewiesene Meldung von Auffälligkeiten ist jedoch für diesen Sachverhalt ausreichend.

Für den Bereich der Garagenhöfe und das Grundstück mit den technischen Anlagen der Magdeburger Verkehrsbetriebe liegen der Unteren Bodenschutzbehörde derzeit keine Kenntnisse vor. Hier kann jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass es durch den Umgang mit Mineralölen (Kraftstoffen und Motorenöl) im Garagenkomplex bzw. durch den Betrieb der technischen Anlagen zur Verunreinigung der Bausubstanz und ggf. des Untergrundes gekommen ist. Im Vorfeld von späteren Umnutzungen, Bauvorhaben oder anderen Vorgängen (z.B. Grundstücksverkauf) ist durch einen Ortstermin mit Vertretern der UBB die Möglichkeit einer schädlichen Bodenveränderung zu prüfen.

Ansonsten besteht für den betreffenden Planbereich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastverdacht.

Im bebauten Stadtgebiet besteht jedoch aufgrund langjähriger Vornutzung grundsätzlich die Möglichkeit zum Auffinden von Bodenbelastungen.

Bei Beobachtung organoleptischer Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) während der Bauarbeiten sind weitergehende Untersuchungen erforderlich. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen sind mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Magdeburg abzustimmen.

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 der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese Arbeiten sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Im Rahmen der Bauarbeiten anfallende Abfälle (Bodenaushub, Schutt) sind in Abstimmung mit der zuständigen unteren Abfallbehörde der Stadt Magdeburg ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.

In den zwei Geländebereichen, in denen öffentliche Grünflächen neu angelegt werden sollen und in den südöstlichen Bereichen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten.

Diese durch textliche Festsetzung geregelte Maßnahme sichert die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen nach § 12 BBodSchV.

In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist die durchwurzelbare Bodenschicht in der nachfolgend angegebenen Regelmächtigkeit herzustellen; dabei ist das Setzungsverhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen:

Folgenutzung	Vegetationsart	Regelmächtigkeit (in cm)
Landschaftsbau	Rasen	20 bis 50
Landschaftsbau	Stauden und Gehölze	40 bis 100

Für das Anlegen einer öffentlichen Grünfläche sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und für sonstige Bepflanzung ist die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht Voraussetzung. Die neu zu begrünenden Bereiche waren vorher bebaut oder als Verkehrsflächen genutzt und dafür auch tlw. versiegelt. Dadurch sind die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigt oder zerstört und der vorhandene Untergrund ist als durchwurzelbare Bodenschicht nicht geeignet.

Deshalb ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. § 2 Abs. 11 BBodSchV herzustellen. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht ist i. W. abhängig von der Durchwurzelungstiefe der Folgenutzung, d.h. der bestimmungsgemäßen Vegetation. Die entsprechende Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht beträgt für Rasen im Landschaftsbau 0,20 bis 0,50 m und für Stauden und Gehölze im Landschaftsbau (Bäume, Sträucher,...) 0,40 bis 1,00 m.

Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i. S. § 2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht werden, dessen Schadstoffgehalte die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhalten. Soweit keine Vorsorgewerte festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte Z0 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA TR20) vom 05.11.2004 einzuhalten.

§ 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV sind zu beachten; DIN 18919 (09.90) ist zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf den Nährstoffgehalt der Materialien sowie die Art und Weise des Aufbringens sind § 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV zu beachten. Dabei ist die DIN 18919 (09.90) zu berücksichtigen. Die erforderlichen Qualitätsanforderungen an das Bodenmaterial ergeben sich aus § 12 Abs. 1 BBodSchV. Die Schadstoffgehalte bestimmen sich entsprechend der vorgesehenen Folgenutzung aus 12 Abs. 1 i. V. mit Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV. Die BBodSchV gibt derzeit nur wenige Prüfwerte vor, deshalb werden ergänzend die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M20 als anerkanntes technisches Regelwerk herangezogen. Die Gehalte dieser Zuordnungsklasse kennzeichnen den natürlichen Boden.

Die Einhaltung der Schad- und Nährstoffgehalte, Art und Menge des aufgebrachten Bodenmaterials sowie die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sind durch Vorlage geeigneter Unterlagen (Analysen gemäß den Vorgaben in Anhang 1 der BBodSchV, Auszüge aus dem Bautagebuch, Aufmasszeichnungen, Rechnungen o. ä.) nachzuweisen.

Die Unterlagen sind der unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen kurzfristig und unaufgefordert zur Prüfung zu übergeben.

Die Untersuchungspflicht für den Bauherrn besteht nach § 7 BBodSchG i.V. mit § 12 Abs. 3 BBodSchV. Die Vorlage der Untersuchungsergebnisse dient der Überprüfung der Einhaltung gesetzlicher Regelungen durch die zuständige untere Bodenschutzbehörde.

10 FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG

Die öffentlichen Grünflächen und Verkehrsanlagen sind überwiegend bereits hergestellt. Es entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174-3 „Agnetenstraße“ Herstellungskosten für die Neuanlage der beiden kleinen öffentlichen Grünflächen mit Wegeverbindungen. Neue Herstellungs- und Folgekosten entstehen außerdem für den normgerechten Ausbau der Wendeanlage an der Parallelstraße zur Agnetenstraße (Teilstück Sieverstorstraße) sowie die Straße im nördlichsten Plangebietsteil nördlich des Adolph-Kolping-Platzes. Die geplante Verbreiterung der

Agnetenstraße und Parellelstraße zur Agnetenstraße erfordern ebenfalls Investitions- und Folgekosten.

Dafür entfallen die Folgekosten für die Pflege und Unterhaltung des überplanten öffentlichen Parkplatzes und der öffentlichen Grünfläche nördlich der Agnetenstraße.

11 FLÄCHENBILANZ

Nutzungsart	Teilfläche	Gesamtfläche	Prozentualer Anteil
Allgemeines Wohngebiet WA 1	2.410 m ²	3,6 %	
Allgemeines Wohngebiet WA 2	5.080 m ²	7,6 %	
Allgemeines Wohngebiet WA 3	1.710 m ²	2,5 %	
Allgemeines Wohngebiet WA 4	3.120 m ²	4,6 %	
WA gesamt		12.320 m ²	18,3 %
Sondergebiet SO 1	720 m ²	1,1 %	
Sondergebiet SO 2	1.200 m ²	1,8 %	
Sondergebiet SO 3	5.330 m ²	7,9 %	
Sondergebiet SO 4	1.840 m ²	2,7 %	
Sondergebiet SO 5	6.170 m ²	9,2 %	
Sondergebiete gesamt		15.260 m ²	22,7 %
Mischgebiet MI 1	6.420 m ²	9,5 %	
Mischgebiet MI 2	9.140 m ²	13,6 %	
MI gesamt		15.560 m ²	23,1 %
Gewerbegebiet gesamt		770 m ²	1,1 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	8.820 m ²	13,2 %	
Öffentlicher Fuß-/Radweg	220 m ²	0,3 %	
Öffentlicher Parkplatz P+R	2.030 m ²	3,0 %	
Öffentliche Verkehrsfläche, Busbahnhof	2.510 m ²	3,7 %	
Verkehrsflächen gesamt		13.580 m ²	20,3 %
Fläche für Ver- und Entsorgung gesamt		170 m ²	0,2 %
Öffentliche Grünfläche Parkanlage, Bestand	5.800 m ²	8,6 %	
Öffentliche Grünfläche, Planung	1.790 m ²	2,7 %	
Private Grünfläche, Bestand	2.110 m ²	3,1 %	
Grünfläche gesamt		9.700 m ²	14,4 %
Plangebiet 174-3 gesamt		67.350 m ²	100,0 %