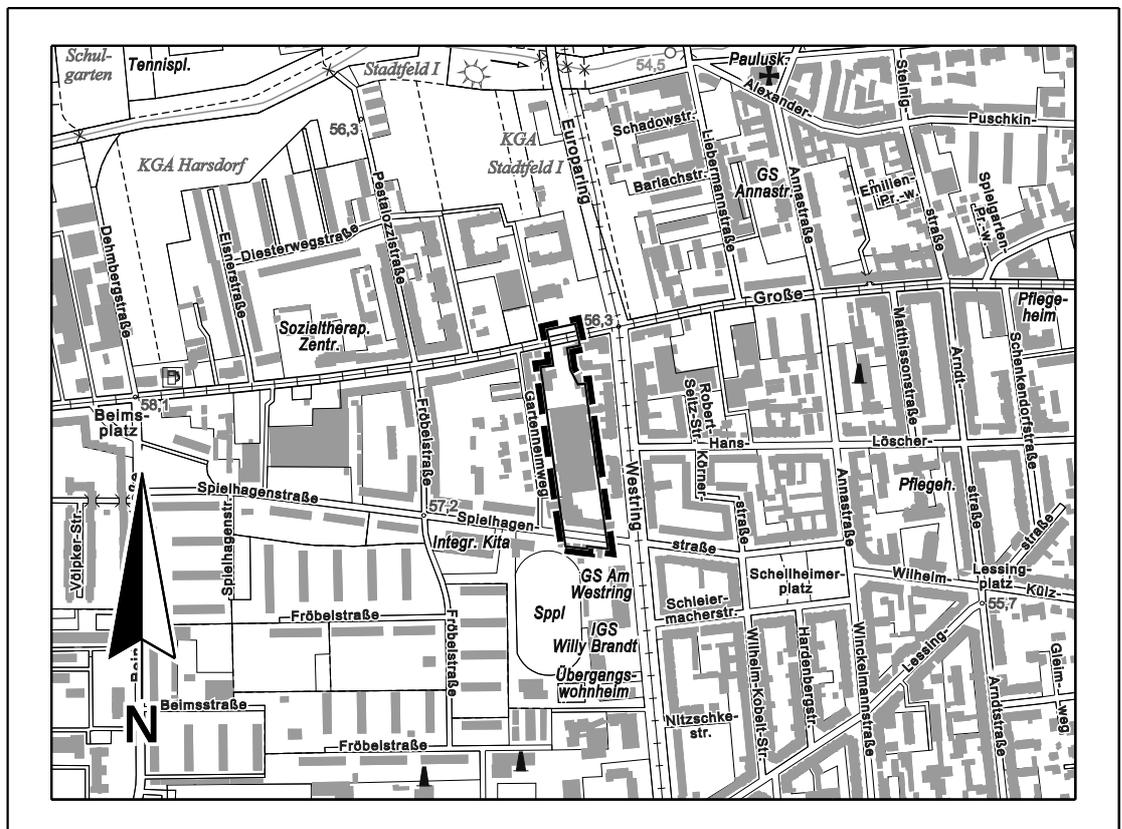




Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 313-2.1

SPIELHAGENSTRASSE 14

Stand: Juni 2014



Planverfasser:

Atelier Michailjuk

Kirchstraße 25

39 218 Schönebeck

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 05/2014

Stand: Mai 2014

Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Betreutes Wohnen zu Hause im Gala-Dorf

**Umbau eines ehemaligen
Straßenbahndepots zu einem
Senioren-Wohnen mit
Service-Wohnen, Wohngemeinschaft und
Tagespflege**

Atelier für Raumkunst und Architektur Alexander Michailjuk

Inhaltsverzeichnis

Grundlage und Verfahrensablauf

Anlass und Ziel der Planung

Planerische Rahmenbedingungen

Andere rechtliche Zielsetzungen

Angaben zum Bestand

Lage / Anbindung

Die Liegenschaft

Städtebauliche Konzeption des Vorhabens

Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept des Service-Wohnen im Senioren-Dorf im Stadtfeld- Viertel

Die Idee des Service-Wohnens

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

überbaubare Grundstücksfläche

verkehrliche Erschließung

Grün / Freiraum

Artenschutz

Bodenschutz

sonstige Festsetzungen

Ver- und Entsorgung

Gasversorgung

Trinkwasserversorgung

Löschwasserbereitstellung

Elektroversorgung

Abwasserentsorgung (Schmutzwasser / Regenwasser)

Abfallentsorgung

Fragen der Realisierung / Durchführungsvertrag

Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Die Eigentümerin der Spielhagenstraße 14 beantragte die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens für ein konkretes Vorhaben auf dem genannten Grundstück. Gemäß § 12 Absatz 2 BauGB muss über einen solchen Antrag durch die Gemeinde entschieden werden. Auf der Grundlage der Drucksache DS0261/13 beschloss der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 10.10.2013 die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 313-2.1 „Spielhagenstraße 14“ (Beschluss-Nr. 1961-68(V)13).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 313-2.1 dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB und wird daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt.

Ziel der Planung ist die Entwicklung einer vormals als Straßenbahndepot genutzten Fläche in zentraler Lage im Stadtgebiet. Bereits bebaute Flächen werden wieder nutzbar gemacht, Nachverdichtungspotenziale werden ausgeschöpft.

Da die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) unter 20.000 m² liegt und da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Absatz 2 BauGB vor.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 313-2.1 bereitet keine konkreten Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), geändert am 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690, 1700) oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Der Bebauungsplan Nr. 313-2.1 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Zu dem Bebauungsplan gehört zwingend ein Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Planung verpflichtet. Dieser bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Anlass und Ziel der Planung

Das Grundstück Spielhagenstraße 14 liegt zwischen der Spielhagenstraße und der Großen Diesdorfer Straße und stellt das Plangebiet dar. Es umfasst die Flurstücke 10259 (vormals 10258) und 3055/ 81 der Flur 245 in Magdeburg-Stadtfeld mit einer Größe von ca. 9 400 m².

Die Eigentümerin möchte ihr Gelände in Magdeburg baulich neu strukturieren, um für die Zukunft ein qualitätsvolles Angebot des seniorengerechten Wohnens mit Betreuung, Pflege und gemeinschaftlicher Lebensgestaltung an einem historisch gewachsenen Standort anzubieten. Für die künftigen Betreiber werden neue Wohnungen mit hohen Ansprüchen bereitgestellt.

Ein Teil der heute im Plangebiet befindlichen baulichen Anlagen soll in einem Senioren-Dorf zusammengefasst werden. In Ergänzung der genannten Nutzungen soll ferner eine Einrichtung für betreutes Wohnen in das Vorhaben integriert werden.

Der Vorhaben-und Erschließungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der genannten Nutzungen.

Planungsziele sind die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen. Durch das kompakte städtebauliche Konzept und die gegenüber dem Bestand höhere bauliche Dichte wird dem Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) entsprochen. Die erhaltenswerten Originalteile des Straßenbahndepots werden soweit möglich in die Planung integriert und durch entsprechende Festsetzungen gesichert .

Lage und Größe der öffentlichen Verkehrsflächen bleiben gegenüber der heutigen Situation unverändert erhalten. Teile der öffentlichen Verkehrsflächen werden in den Geltungsbereich einbezogen, da bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren das Plangebiet mit dem Vertragsgebiet (Durchführungsvertrag) übereinstimmen muss. Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens sind bauliche Maßnahmen die den öffentlichen Verkehrsraum betreffen zu erwarten (Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen, Änderung bzw. Ausbau von Grundstückszufahrten.

Planerische Rahmenbedingungen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet entsprechend der ursprünglichen Nutzung als Fläche für den Verkehr, Betriebsbahnhof Straßenbahn / Bus, dar. Der F-Plan muss im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden. Außerdem liegt der Aufstellungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan 313-1 „ Große Diesdorfer Straße / Westring“ vor. Der Bebauungsplan wird ausschließlich Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB enthalten (Regelungen zum Einzelhandel) und ist daher für die planungsrechtliche Zulässigkeit des hier gestellten Vorhabens ohne Belang.

Andere rechtliche Zielsetzungen

Umweltprüfung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 313-2.1 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB aufgestellt. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die von der Planung berührten Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sind unabhängig davon zu ermitteln, zu bewerten und unter- sowie gegeneinander gerecht abzuwägen.

Angaben zum Bestand

Lage/ Anbindung

Das Plangebiet ist zentrumsnah am östlichen Rand des Stadtteils „Stadtfeld-West“ gelegen. Der Stadtteil erstreckt sich westlich des Straßenzuges Westring / Europaring bis zum Kümmelsberg / Diesdorfer Graseweg, Die Grenze zum südlich gelegenen Stadtteil Sudenburg wird durch die Bahnlinie Magdeburg–Braun-schweig bestimmt. Im Norden bildet der Neue Renneweg (Bundesstraße 1) die Grenze.

Der Stadtteil verfügt über ein gutes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot und eine ebenso gute medizinische Versorgung. Bildungseinrichtungen aller Schulformen, Krippen, Kindergärten sowie Jugend- und Seniorentreffs sind hier angesiedelt. Eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV garantieren 5 Bahn- und 3 Buslinien. Die Ausstattung mit Grünflächen kann als gut bezeichnet werden.



Der Stadtteil „Stadtfeld-West“ gliedert sich in drei Siedlungsflächen, den Bereich Spielhagenstraße, die Hermann-Beims-Siedlung und Lindenweiler (von Ost nach West). An der Grenze zu Diesdorf liegt mit 60 Hektar Fläche der Westfriedhof, Magdeburgs größter Friedhof. Weitere markante Punkte sind die katholische Klinik St. Marienstift und der Sportkomplex „GutsMuths-Stadion“. Als offenes Gewässer durchfließt die Schrote von West nach Ost den Stadtteil.

Eine städtische Bebauung erfolgte überwiegend erst nach dem Ende des Ersten Weltkrieges im Rahmen des von Bruno Taut 1922 ins Leben gerufenen Stadtentwicklungsplanes.

Südlich der Großen Diesdorfer Straße entstand in den Jahren von 1925 bis 1929 die 2.000 Wohnungen umfassende Hermann-Beims-Siedlung, ein Musterbeispiel des sozialen Wohnungsbaus im Stil des Neuen Bauens. Obwohl schon 1927 im Bebauungsplan vorgesehen, wurden erst 1964 1.200 Wohnungen im Komplex Spielhagenstraße errichtet (vier- bis fünfgeschossige Wohnblocks). Im Bereich Lindenweiler sind überwiegend Einfamilienhäuser vorhanden.

Die Liegenschaft

Die nähere Umgebung des Plangebiets stellt sich wie folgt dar:

Im Norden grenzt die Große Diesdorfer Straße, eine in Ost-West-Richtung verlaufende Hauptnetzstraße mit Anschluss an das Stadtzentrum an. Westlich des Gebietes verläuft der Gartenheimweg. An die Nordwestecke der Spielhagenstraße 14 schließt sich ein Abbruchfläche an die für einen Autohandel vorgesehen ist. Ansonsten ist der Gartenheimweg mit großzügig angelegten Einfamilienhäusern bebaut. Zwischen der Ostgrenze und dem Westring erstreckt sich eine Gründerzeitbebauung. Die in geschlossener mehrgeschossiger Bauweise errichteten Gebäude weisen Seiten- und teilweise Hinterhäuser auf. Im Süden stößt das Plangebiet an die Spielhagenstraße. Auf dem Vorhabengrundstück selbst befindet sich straßenbegleitend ein ehemaliges Verwaltungsgebäude. Östlich davon erstreckt sich ein Gewerbegrundstück. Insgesamt wird die Spielhagenstraße jedoch von mehrgeschossigen Wohngebäuden geprägt.



Blick vom Verwaltungsgebäude an der Spielhagenstraße



auf die Halle.

Blick von der Halle auf die Einfahrt zum Grundstück von der großen Diesdorfer Straße aus und auf das Trafohaus.

Seit 1836 wird das Grundstück und dessen Bebauung als Depot zunächst für die Pferdebahnen und später für die elektrisch betriebenen Straßenbahnen genutzt. Zwischen den 30er und 60er Jahren des 20. Jahrhunderts wurde die ursprüngliche Halle durch Anbauten vergrößert und es entstand eine zweite Halle.



Blick vom Dach der Halle zum Verwaltungsgebäude an der Spielhagenstraße

An der Spielhagenstraße wurde das Verwaltungsgebäude und zur Großen Diesdorfer Strasse hin ein Trafohäuschen errichtet. Seit 2005 wird das Depot als Art Depot für Kunst, Kultur und Veranstaltungen genutzt. Zu diesem Zweck wurde das gesamte Gelände im Jahr 2010 von der jetzigen Besitzerin erworben.





Das Straßenbahndepot (links von der Bildmitte) ist in einem dicht besiedelten Wohngebiet gelegen.

Städtebauliche Konzeption des Vorhabens

Das Trafogebäude im nördlichen Bereich und das Verwaltungsgebäude an der Spielhagenstraße sollen erhalten und umgenutzt werden. Die Seitenwände des eigentlichen Depots an der Ost- und der Westgrenze bleiben ebenfalls bestehen. Sie werden mit Öffnungen zur Gliederung der Wandflächen und zur besseren Belichtung der durch sie begrenzten Flächen versehen. Die tragenden Stahlbetonelemente der Dachkonstruktion und Teile des Daches bleiben gleichfalls erhalten. Soweit möglich sollen auch Teile der Eisenkonstruktion (gusseiserne Stützen) wiederverwendet und in die Gestaltung einbezogen werden.

Auf dem Gelände wird eine altersgerechte und barrierefreie Seniorenwohnanlage mit 25 Apartments, 39 Zwei-Raum-Wohnungen, 8 Drei-Raum-Wohnungen als Servicewohnungen in den umzubauenden Hallen des Straßenbahndepots, im umgebauten Trafohaus und teilweise im Verwaltungsgebäude, eine Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz und eine Tagespflege mit Speisenversorgung entstehen. Die Speisenversorgung wird allen Bewohnern der Anlage, den Besuchern und allen interessierten zur Verfügung stehen. Die Tagespflege wird als Begegnungstätte auch für die Nachbarschaft in Stadtfeld betrieben werden und Kunst- und Kulturveranstaltungen anbieten.

Für das öffentliche Café-Restaurant ist geplant, eine alte Straßenbahn zu restaurieren.

Im ehemaligen Verwaltungsgebäude werden Büros und Personalräume für den Pflegedienst, ein Vortragsraum und Funktionsflächen für Dienstleister z.B. Fußpflege und Frisör, Lagerräume und ein Empfang geschaffen.

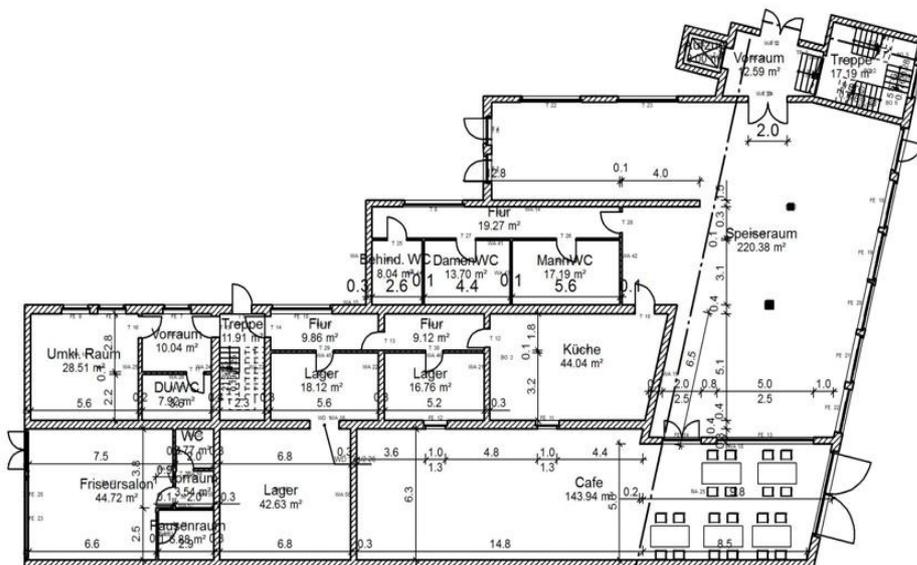
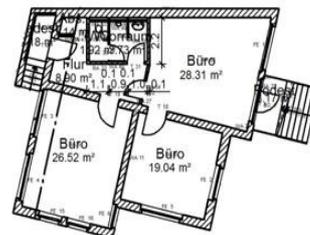
Die zu errichtenden Häuser des Senioren-Dorfes werden auf einer Seite Balkone und auf der anderen Seiten Laubengänge haben. Die farbliche Gestaltung der Gebäude und eine anspruchsvolle Freiraumplanung sind wichtige Bestandteile des Gesamtkonzeptes. An den beiden Zufahrten von der Großen Diesdorfer Straße und der Spielhagenstraße werden Stellplätze für PKW entstehen. Links und rechts der Gebäude wird es (private) Verkehrsflächen geben. Die Straße auf der Ostseite ist als Zufahrten für Lieferfahrzeuge und Notdienste vorgesehen, wogegen der Weg auf der Westseite den Fußgänger vorbehalten sein wird.

Mit dem Senioren-Dorf entsteht eine Stätte, in der sich die Bewohner in ihren Privaträumen wohl fühlen und auch mit anderen Menschen zusammen sein können, wenn sie es wollen. Das Senioren-Dorf ermöglicht r Menschen aus der Umgebung, im Alter und im Falle von Behinderung oder Pflegebedürftigkeit in dem ihnen vertrauten Umfeld weiter zu leben.

Nutzungskonzept

Das im Folgenden dargestellte Nutzungskonzept enthält Grundrisslösungen. Diese Gebäude- und Raumaufteilung trägt beispielhaften Charakter. Es kann im Rahmen der Realisierung zu Abweichungen bzw. Änderungen aufgrund von Forderungen des künftigen Betreibers der Wohnanlage oder gesetzlichen Vorgaben (Bauordnungsrecht, Brandschutz usw.) kommen.

Die Büros des Pflegedienstes befinden sich im Eingangsbereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes an der Spielhagenstraße rechts von der Einfahrt, Personal- und Umkleideräume im hinteren Teil auf der linken Seite.

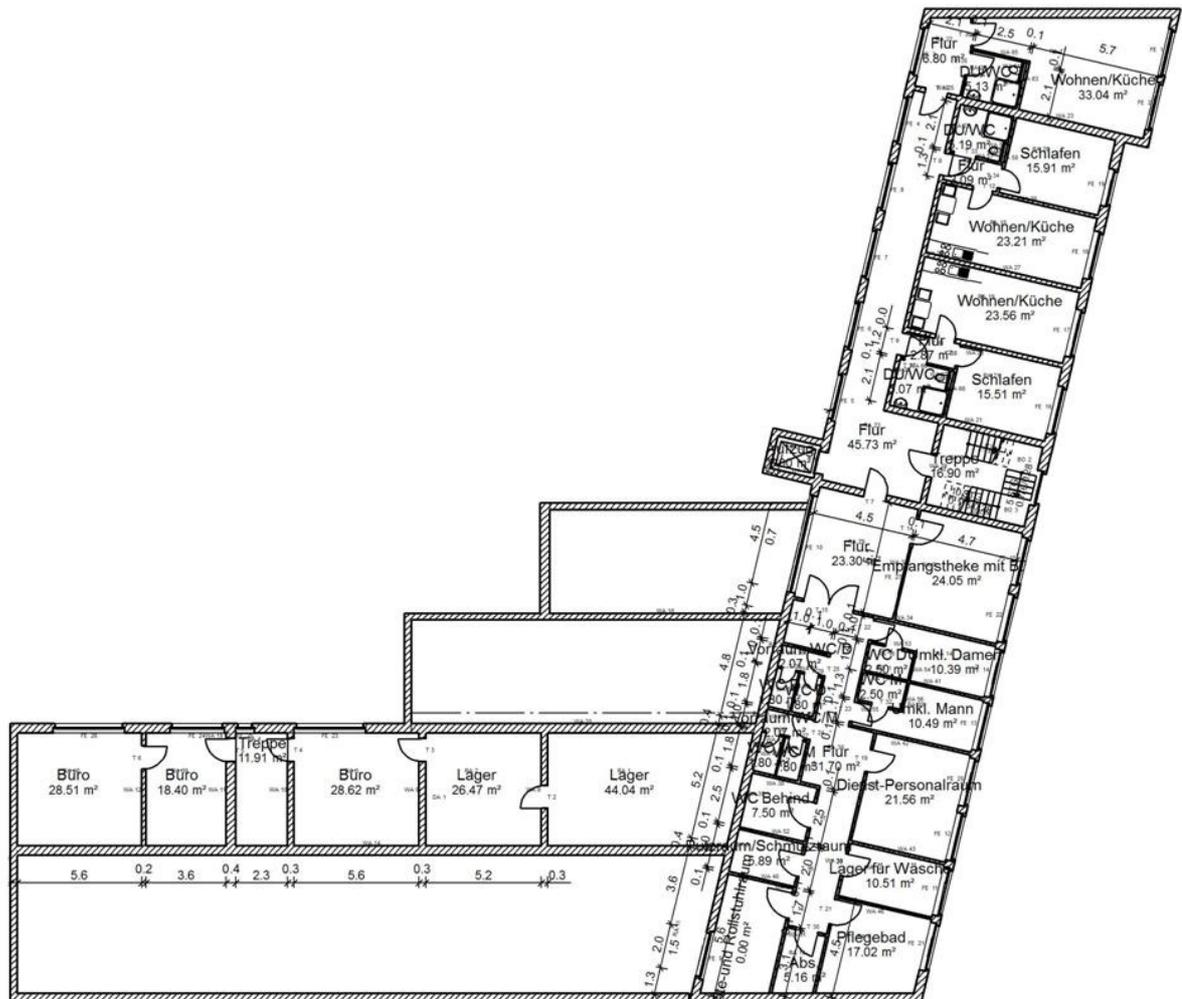


Grundriss EG Verwaltungsgebäude

Die Tagespflege verteilt sich auf das EG und das 1. OG des ehemaligen Verwaltungsgebäudes an der Spielhagenstraße. Im Erdgeschoss ist ein großer Aufenthaltsraum mit einer breiten Fensterfront zur Straße hin geplant, daneben ein kleinerer Cafe-Raum. Der Zugang erfolgt dann ebenso wie für die Senioren-Wohnungen von der Straßenseite durch den Flügel A. Im Eingangsbereich wird eine Garderobe mit Abstellmöglichkeiten für Rollstühle zur Verfügung stehen. Neben dem Eingang an der Durchfahrt befindet sich der Aufzug für die Obergeschosse.

Im direkten Anschluss an den Speise- und Aufenthaltsraum und an den Cafe-Raum befindet sich die Küche mit den dazugehörigen Lagerräumen und Kühlmöglichkeiten. Außerdem befinden sich im Erdgeschoss mit Zugang vom Aufenthaltsraum das Behinderten-WC und weitere Toiletten.

Rückwärtig und den Service-Wohnungen zugewandt wird ein Raum mit Nebenräumen für einen pflegenahen Dienstleister eingerichtet, z. B. Friseur oder Fußpflege.

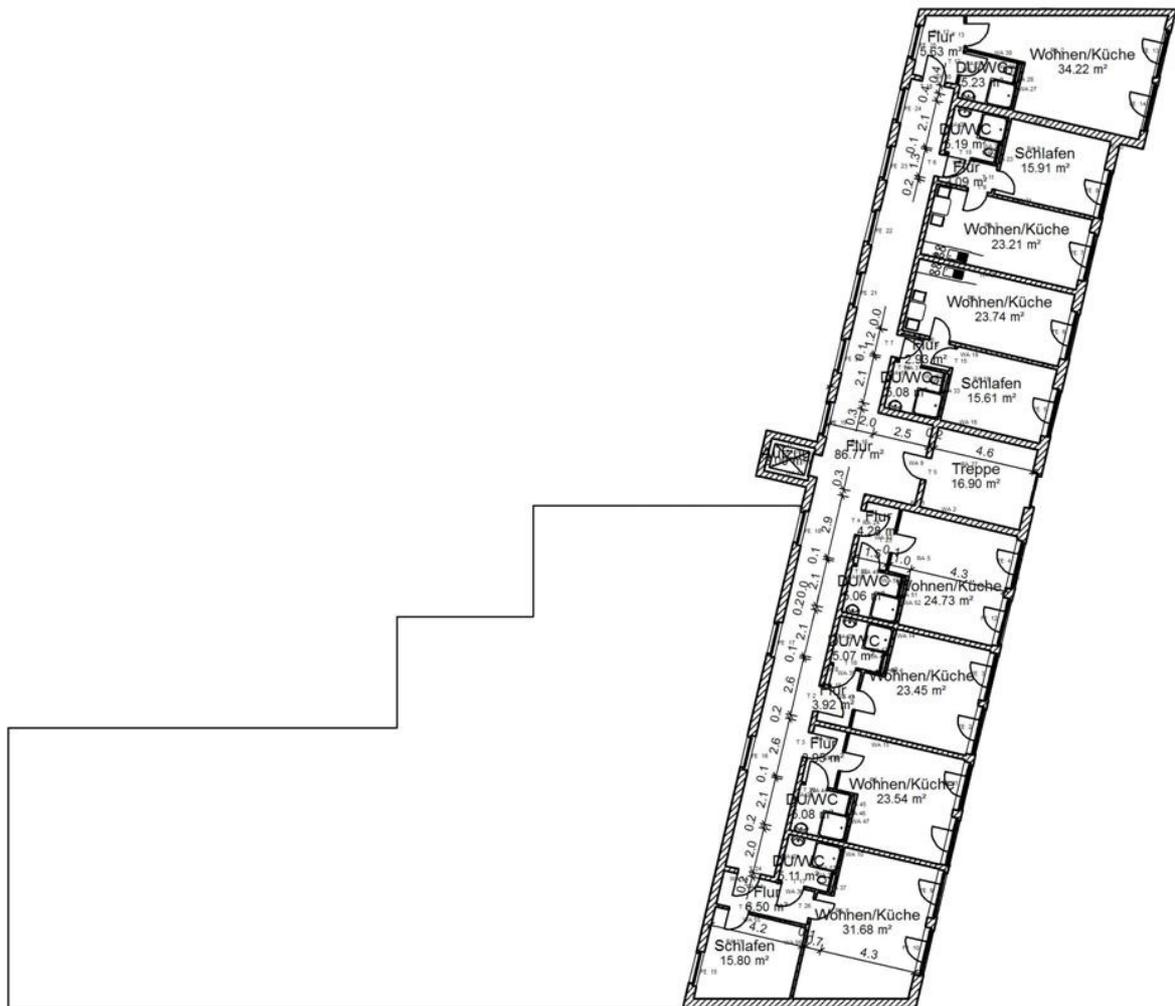


Grundriss 1. OG Verwaltungsgebäude

Im Obergeschoss des Verwaltungsgebäudes befinden sich dann weitere Räume der Tagespflege, das Büro der Pflegedienstleitung, Ruheräume, Pflegebad und ein unreiner Pflegearbeitsraum mit Hauswirtschaftsraum.

Auf der anderen Seite des Treppenhauses werden noch zwei Zwei-Raum-Service-Wohnungen und ein Service-Appartement eingerichtet.

Von einem gesonderten Treppenhaus im hinteren Teil des Gebäudes aus werden weitere Büroräume und Materiallager des Pflegedienstes erreicht.



Grundriss 2. OG Verwaltungsgebäude

Im 2. OG des Verwaltungsgebäudes werden noch drei Drei-Raum-Service-Wohnungen und vier Service-Appartements vorgesehen.

Die übrigen *Service-Wohnungen* verteilen sich auf die elf Häuser, die in den beiden Straßenbahndepot-Hallen eingesetzt werden und auf das umgebaute Trafoshaus.

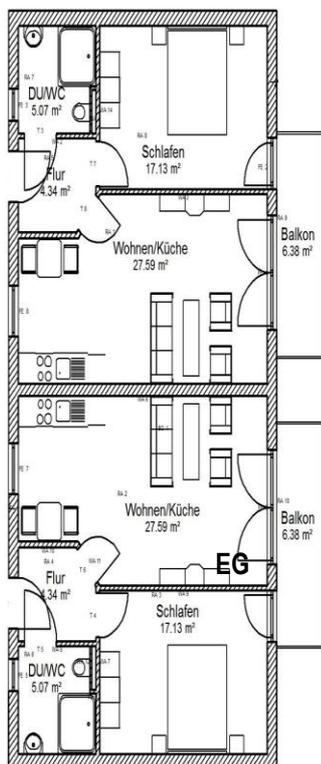
Die elf Häuser sind jeweils zweistöckig und verfügen im Erdgeschoss über kleine Terrassen, im 1. OG über Balkone. Die Wohnungen im 1. OG werden jeweils über einen Laubengang erreicht. Die Wohnungen verfügen über ein Duschbad mit bodengleicher Dusche.

Die Grundrisse im EG und 1. OG sind jeweils identisch. In den Häusern 2 bis 6 sind jeweils vier Zwei-Raum-Wohnungen vorgesehen, im Haus 8 und 10 jeweils vier Drei-Raum-Wohnungen, in den Häusern 7, 9 und 11 jeweils vier Appartements und vier Zwei-Raum-Wohnungen.

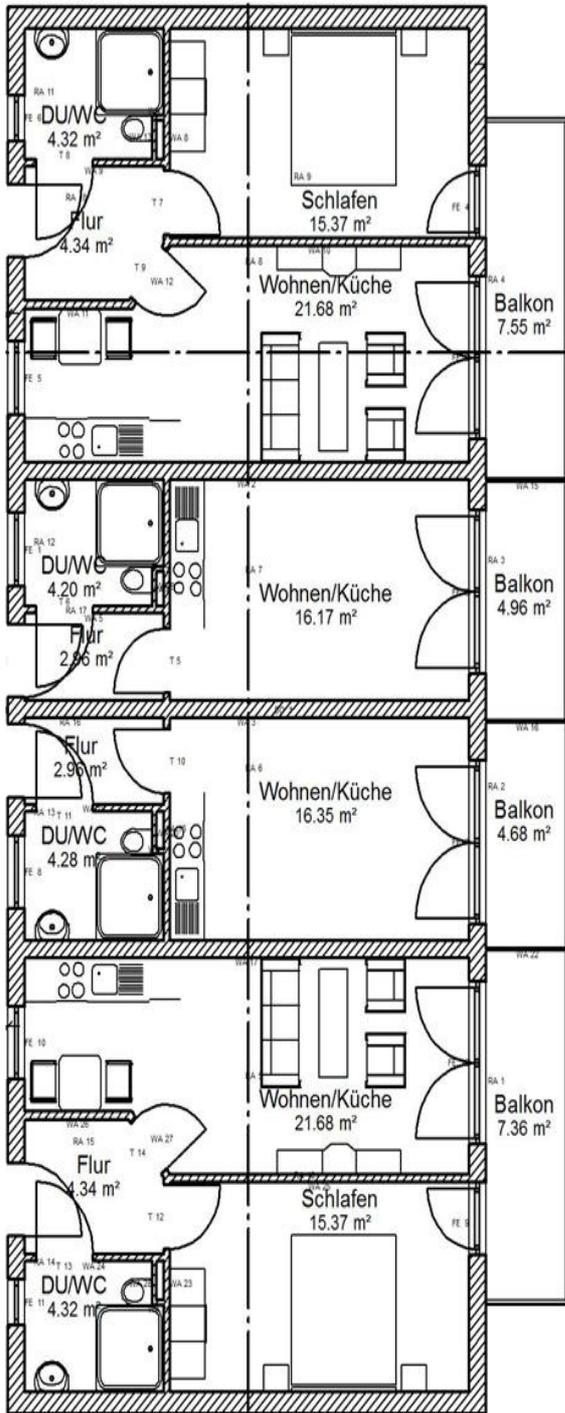
Beispielhaft seien die Grundrisse von Haus 2, Haus 7 und Haus 8 vorgestellt.



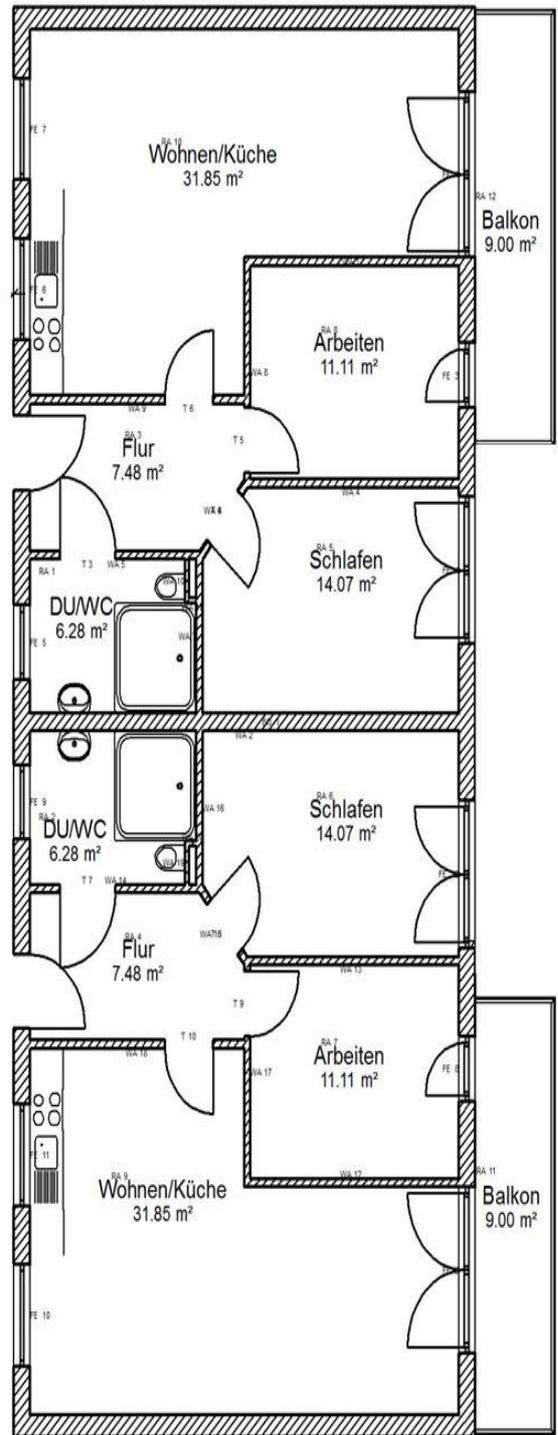
Das Verwaltungsgebäude und die in die Straßenbahndepot-Hallen eingeplanten elf Häuser des Service-Wohnens.



Haus 2 Grundriss

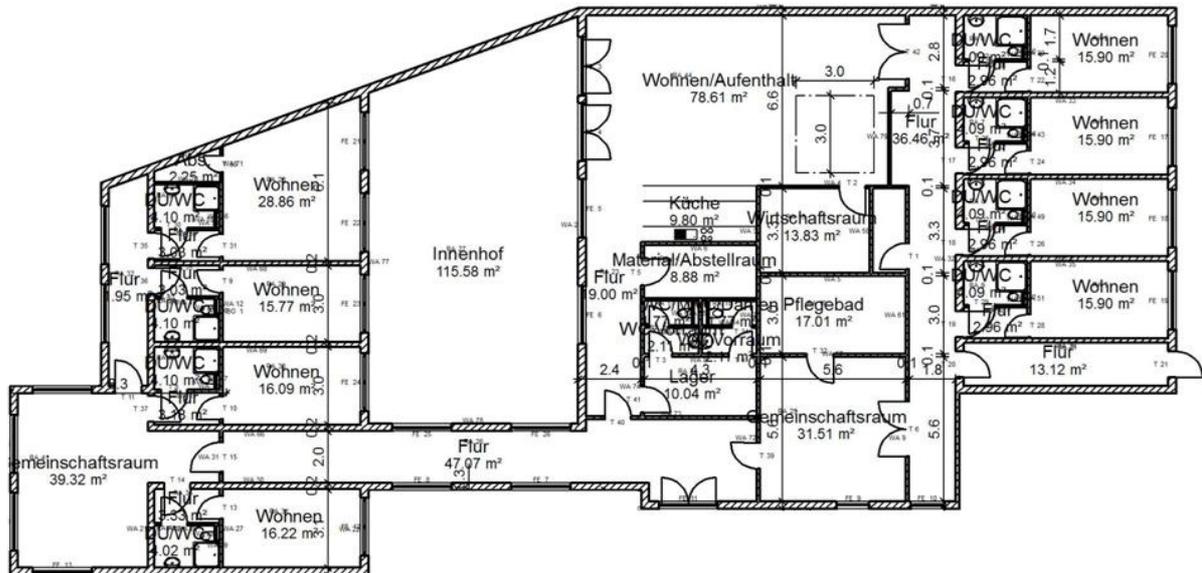


Haus 7 Grundriss EG



Haus 8 Grundriss EG

Im Haus 1 befinden sich im EG die Wohngemeinschaft für zwölf Bewohner mit Demenz und im 1. OG zwei weitere Zwei-Raum-Wohnungen.



Grundriss Haus 1 EG

Jedes Bewohnerzimmer hat ein eigenes Duschbad. Dies ist ein wirklicher Komfortausweis. Der Gemeinschaftsbereich umfasst die Küche, Aufenthaltsraum und einem Innenhof. Die Flure zu den Zimmern stellen ebenfalls einen Bewegungs- und Begegnungsbereich dar, so dass die räumlichen Bedingungen der Wohngemeinschaft sehr gut für Menschen mit Demenz zutreffen.

In das Trafo-Haus werden weitere, größere Wohnungen eingepplant.

Das Betreute Wohnen zu Hause im Gala-Dorf besteht also zusammengefasst aus:

- Service-Wohnen mit
- 25 Ein-Raum-Appartements
- 39 Zwei-Raum-Wohnungen
- 8 Drei-Raum-Wohnungen
- Wohngemeinschaft für zwölf Bewohner mit Demenz
- Tagespflege mit 30 Plätzen für die Bewohner des Hauses und externe Gäste
- externen Dienstleister wie Friseur oder Fußpflege
- Büroräume für einen ambulanten Pflegedienst

Das Nutzungskonzept des Betreuten Wohnen zu Hause im Gala-Dorf

Das Betreute Wohnen zu Hause im Gala-Dorf vereinigt das Konzept des Service- Wohnens in Wohnungen und Wohngemeinschaften mit dem Konzept der Tagespflege. Es erschließt altengerecht hergestellten Wohnraum in guter Wohnlage für die Bewohner des Stadtfeld und angrenzender Stadtteile in Verbindung mit einem hochqualifizierten Pflege- und Betreuungsangebot für Menschen mit sehr unterschiedlichem Betreuungsbedarf, die hier in hohem Wohnkomfort und in Gesellschaft anderer Menschen so weit wie möglich selbstbestimmt leben können und gleichzeitig die Sicherheit einer durchgehenden Pflege und Betreuung genießen

Das Betreute Wohnen zu Hause im Gala-Dorf wird in Zusammenarbeit mit der Betreiber GmbH entstehen, die das gesamte Areal anmieten werden. In der Zusammenarbeit ist die Betreiber GmbH für alle Angelegenheiten der Anmietung und Vermietung des Hauses zuständig, Abrechnung der Miet- und Nebenkosten, Verträge mit Versorgern etc. Die GmbH betreibt ebenfalls die Tagespflege, schließt mit den Bewohnern des Service-Wohnens Betreuungsverträge ab und bietet den Bewohnern wahlweise weitere Pflege- und sonstige Dienstleistungen nach Bedarf an.

Grundsätzlich sind die Bewohner des Service-Wohnens in allen Angelegenheiten der Pflege und sonstiger Dienstleistungen frei, Verträge mit verschiedenen Anbietern abzuschließen.

Die Idee des Service-Wohnens

Ein großer Irrtum in der Diskussion über altengerechtes Wohnen ist die Grundannahme, dass alte Menschen vorrangig hilfebedürftig sind und deshalb ihre Entscheidung, wo und wie sie wohnen wollen, vom Umfang angebotener Hilfe- und Pflegeleistungen abhängig machen.

Aber alte Menschen wollen genau das, was auch junge Menschen, was alle Menschen wollen: sie wollen selbstbestimmt leben, sie wollen nicht alleine sein, sondern nach Wunsch Gemeinsamkeit erleben können, sie wollen ein abwechslungsreiches Wohnumfeld vorfinden, das ihnen möglichst alles bietet, was sie für ihre persönliche Lebensgestaltung benötigen, und sie wollen im Falle, dass sie tatsächlich einmal darüber hinaus Hilfe und Pflege benötigen, nicht ihre gewohnte Umgebung, möglichst sogar nicht einmal ihre Wohnung verlassen müssen.

In der eigenen Wohnung in einem üblichen Wohnviertel kann zwar eine ambulante Pflege organisiert werden, aber viele kleine alltägliche Verrichtungen können zu einem großen Problem werden und so das Verbleiben in der eigenen Wohnung unmöglich machen.

Andererseits bieten Pflegeeinrichtungen und Heime in der Regel nicht den individuellen Lebensraum, auf den auch alte Menschen nicht verzichten wollen.

„Service-Wohnen“ zielt darauf, die Vorteile beider Lebensformen miteinander zu verknüpfen und die jeweiligen Nachteile zu vermeiden: die Individualität der eigenen Wohnung mit der Sicherheit einer Pflegeeinrichtung. Oder anders gesagt: So viel Selbständigkeit wie möglich in der eigenen Wohnung zu erhalten und so viel Betreuung und Pflege wie nötig zu bieten.

Tagespflege

Im Gebäude selbst wird eine Tagespflege mit rund 30 Plätzen sowohl für die Bewohner des Service-Wohnens als auch für alle sonstigen Interessenten aus Betreutes Wohnen zu Hause im Gala-Dorf und Umgebung die Woche hindurch, von Montag bis Sonntag, tagsüber offen stehen. Die Tagespflege ist eine Einrichtung der Betreiber GmbH.

Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz

Die Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz wird ebenso wie das Service-Wohnen von der Betreiber GmbH angemietet und an die jeweiligen Bewohner weiter vermietet.

In dieser Wohngemeinschaft leben zwölf Pflegebedürftige in einer gemeinsamen großen Wohnung. Jeder Bewohner kann sich in sein eigenes Zimmer zurückziehen oder mit den anderen Bewohnern in den Gemeinschaftsräumen zusammen sein.

Die Bewohner bringen ihre eigenen Möbel mit und gestalten ihr Zimmer selbst. Pflegerisch notwendige Ausstattungsgegenstände, wie z. B. ein Pflegebett, werden über den Verordnungsweg von den zuständigen Kranken- und Pflegekassen zur Verfügung gestellt.

Im Mittelpunkt der Wohngemeinschaft steht der zentrale Wohn- und Essbereich mit einer

Küche, in der alle Bewohner und auch deren Besucher Platz finden.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Für das Vorhabengebiet wird entsprechend dem Nutzungskonzept (Wohnen, auf Dauer angelegte Unterbringung) ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) festgesetzt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO umfasst der Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Damit wird die Zulässigkeit der neben dem Wohnen im Vorhabenkonzept enthaltenen vielfältigen ergänzenden Nutzungen voll abgedeckt. Die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind am Standort ausgeschlossen. Sie entsprechen nicht der Zielsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Der Ausschluss dient der Klarstellung der Entwicklungsabsicht.

Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird nur die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Auf die Vorgabe einer Grundflächenzahl bzw. einer Geschossflächenzahl wird aufgrund der speziellen Standortbedingungen und der Konkretheit des Vorhabens verzichtet. Bei den Bestandsgebäuden wird die vorhandene Anzahl der Geschosse festgesetzt. Die geplanten Wohngebäude weisen zwei Vollgeschosse auf, der Bau zur Unterbringung der Demenz-Wohngemeinschaft ist eingeschossig.

Das Vorhabengrundstück ist, resultierend aus der Vornutzung, nahezu vollständig versiegelt. Im ehemaligen Hallenbereich bleibt der vorhandene Betonboden erhalten und bildet den „Baugrund“ für die Wohngebäude.

überbaubare Grundstücksfläche

Die im Planteil A festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen den Grundflächen der zu erhaltenden Gebäude und der geplanten Baukörper. Sie wurden in ihrer Größe und ihrem Zuschnitt so gewählt, dass bei der Objektplanung noch ein Spielraum zur Verfügung steht (Vorsprünge, Balkone u. ä.). Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend von Baugrenzen umschlossen. Lediglich in den Bereichen mit einer Grenzbebauung durch Bestandsgebäude erscheinen zur Klarstellung und zur rechtlichen Sicherung für eine ggf. notwendige Ersatzbebauung Baulinien.

verkehrliche Erschließung

Das Vorhabengrundstück ist im Norden (Große Diesdorfer Straße) und im Süden (Spielhagenstraße) direkt an öffentliche Verkehrsanlagen angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über private Verkehrsanlagen. Dazu werden im Bereich der ehemaligen Hallenfläche am östlichen und westlichen Rand private Verkehrsflächen unterschiedlicher Breite angelegt. Diese Straßen und Wege werden im nördlichen und südlichen Bereich des Gebietes jeweils zusammengeführt und an die öffentlichen Straßen angebunden. Die Verkehrslösung ermöglicht die interne Erschließung der Anlage für Lieferverkehre, Notdienste, Besucher und dort tätige Menschen. Die für die Nutzung notwendigen Stellplätze sind straßenbegleitend als Senkrechtparker vorgesehen. Die entsprechenden Flächen befinden sich im nördlichen bzw. südlichen Abschnitt des Plangebietes. Um für den Fall eines darüber hinaus gehenden Bedarfs an Stellplätzen eine Regelung zu haben, wird eine textliche Festsetzung eingefügt. Zusätzliche Parkflächen gehen zu Lasten der überbaubaren Flächen. Der Standort ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Über die Große Diesdorfer Straße verlaufen mehrere Straßenbahnlinien. Die stadteinwärts gelegene Haltestelle befindet sich direkt neben der nördlichen Zufahrt.

Grün / Freiraum

Der Anteil der unversiegelten Flächen bzw. der Bereiche die entsiegelt und begrünt werden können ist relativ gering. Durch den Erhalt des Hallenbodens und der Bestandsgebäude sowie die erforderlichen Fahr- und Parkstellflächen verbleiben nur kleinteilige Bereiche. Diese Splitterflächen sollen intensiv gestaltet und auch mit Bäumen bepflanzt werden. Die Baumstandorte werden im Planteil A festgesetzt. Innerhalb des Hallenbereiches ist ebenfalls eine anspruchsvolle Freiraumgestaltung geplant. Wegen des Untergrundes sind Pflanzmaßnahmen nur in Hochbeeten u. ä. Anlagen durchführbar. Es soll jedoch auch hier nicht auf Baumpflanzungen verzichtet werden. Dazu ist eine entsprechende Artenauswahl vorzunehmen.

Artenschutz

Das Plangebiet wurde auf Vorkommen gebäudebewohnender geschützter Tierarten geprüft. Im Ergebnis wurde festgesetzt, dass an der Nordfassade des ehemaligen Verwaltungsgebäudes in der Spielhagenstraße Mauersegler brüten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält eine Festsetzung die sichert, dass diese Brutmöglichkeit erhalten bleibt. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen an der Fassade sind geeignete Nisthilfen (Kästen / Bretter) anzubringen.

Bodenschutz

Das Vorhabengelände ist im Altlastenkataster als altlastverdächtige Fläche registriert (§ 2 Abs. 6 BBodSchG). Es besteht eine gravierende Grundwasserbelastung, insbesondere mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen, die im Rahmen eines Monitoring überwacht wird. Dazu werden ein auf dem Gelände vorhandener Brunnen und eine Grundwassermessstelle genutzt. Diese Überwachungseinrichtungen müssen erhalten werden. Der Brunnen ist gegen unbefugten Zugang zu sichern. Es ist bisher nicht geklärt, ob die Kontamination des Grundwassers von einem westlich gelegenen Altstandort ausgeht, oder der ehemalige Betriebs Hof ebenfalls eine Kontaminationsquelle darstellt. Über die Schadstoffsituation des Bodens liegen bisher keine Kenntnisse vor. Neben den Grundwasseruntersuchungen wurde 2005 im Auftrag der unteren Bodenschutzbehörde eine historische Erkundung durchgeführt in deren Ergebnis der Altlastenverdacht nicht ausgeräumt werden konnte. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält im Planteil B entsprechende Hinweise. Bei der Objektplanung bzw. der Bauausführung ist dieser Situation Rechnung zu tragen. Die Baumaßnahmen sind so zu planen, dass keine Grundwasserabsenkung notwendig wird. Außerdem ist ein Regenwasserkonzept zu erstellen und mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

sonstige Festsetzungen

Die Seitenwände des ehemaligen Depots werden erhalten und entsprechend festgesetzt. Dabei wird die beabsichtigte teilweise Öffnung der Wände in der Planzeichnung berücksichtigt. Weiterhin werden die Teile der tragenden Dachkonstruktion aus Stahlbeton die bestehen bleiben sollen gekennzeichnet. Die Bauteile tragen zur Gliederung der Flächen bei und unterstreichen die Besonderheit des Standortes.

Ver- und Entsorgung

In der Großen Diesdorfer Straße und der Spielhagenstraße sind alle Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Für die geplante Bebauung kann die medientechnische Ver- und Entsorgung über Leitungszuführungen prinzipiell abgesichert werden.

Gasversorgung

In der Großen Diesdorfer Straße befindet sich eine ND-Gasleitung OD 160 PE, Baujahr 1995. In der Spielhagenstraße liegt eine ND-Gasleitung OD 160 PE, Baujahr 1994, von der aus das ehemalige Verwaltungsgebäude über zwei Netzanschlussleitungen bereits versorgt wird. Eine Netzerweiterung ist versorgungstechnisch möglich.

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist wie folgt erschlossen:

-südlicher Straßennebenbereich Große Diesdorfer Straße – VW DN 300 GG, Baujahr 1915

-nördlicher Straßennebenbereich Spielhagenstraße – VW DN 150 GG, Baujahr 1903

Eine Anschlussleitung von der bestehenden Leitung Spielhagenstraße zum Plangebiet ist vorhanden. Weitere Anschlüsse sind versorgungstechnisch möglich.

Löschwasserbereitstellung

Aus dem Netz der öffentlichen Wasserversorgung kann eine Löschwassermenge von 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz entnommen werden. Dafür stehen zwei Hydranten (Spielhagenstraße, Westring) zur Verfügung. Der Objektschutz (Löschwasserentnahmestellen im Plangebiet) ist bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Elektroversorgung

Das Plangebiet muss elektrotechnisch erschlossen werden. Es besteht zwar ein Elektroanschluss (ehemaliges Verwaltungsgebäude), der jedoch nur für einige Gebäudegrundfunktionen ausgelegt ist. Für das Vorhaben muss eine innere Erschließung aufgebaut werden. Dabei scheint versorgungstechnisch eine aufgeteilte Einspeisung sowohl von der Großen Diesdorfer Straße aus als auch von der Spielhagenstraße aus vorteilhaft (Kabellängen, Trafo im Bereich zur

Großen Diesdorfer Straße hin).

Abwasserentsorgung

Schmutzwasser

Das Plangebiet ist abwassertechnisch erschlossen. Aufgrund der Vornutzung (Straßenbahndepot mit Waschstraße) gibt es einen ausreichend dimensionierten Leitungsbestand innerhalb des Geltungsbereiches, der an die in der Spielhagenstraße (DN 400 Stz, Baujahr 1929) und in der Großen Diesdorfer Straße (DN 400 Stz, 2003) verlaufenden Mischwasserkanäle angebunden ist.

Regenwasser

Es ist beabsichtigt das auf dem Vorhabengrundstück anfallende Regenwasser möglichst dort zu belassen. Für die beabsichtigte Neubebauung ist deshalb je Wohngebäude mindestens 4 m³ Rückhaltevolumen für Oberflächenwasser zur Bewässerung der Pflanzflächen vorgesehen. Der Regenwasserüberlauf ist, wenn es die Bodenverhältnisse zulassen, auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Regenwasserüberlauf ist nur in Bereichen möglich, die nicht kontaminiert sind. Ein Regenwasserkonzept wird im weiteren Verfahrensverlauf erarbeitet und abgestimmt.

Abfallbeseitigung

Das Abfallaufkommen wurde überschläglich ermittelt. Abfallbehälter für alle Fraktionen werden an zwei separaten Standorten aufgestellt. Diese Müllsammelplätze umfassen jeweils eine Fläche von ca. 10 m² und werden an der für die Versorgung vorgesehenen östlichen Straße angeordnet. Pro Müllsammelplatz werden folgende Behälter vorgesehen:

2 Behälter a 1 100 l für Restabfall

1 Behälter a 1 100 l für Papier

1 Behälter a 1 100l für Leichtverpackungen

1 Behälter a 120 l für Bioabfall.

Fragen der Realisierung / Durchführungsvertrag

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Magdeburg und dem Vorhabensträger zugrunde gelegt, der ergänzende Regelungen, insbesondere zur zeitlichen und finanziellen Abwicklung des Vorhabens, der Herstellung der Erschließungsanlagen (u. a. Regenentwässerung, Fußwegeverbindung, Maßnahmen im Straßenraum), der Herstellung der Grünanlagen, trifft.

Der Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen.

