

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ziel und Inhalt der Planung	2
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
3. Entwicklungsgebot	2
4. Rechtliche Grundlagen	2
5. Aufstellungsverfahren	3
6. Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	3
7. Städtebauliche Rahmenbedingungen	4
7.1. Städtebauliche Struktur und Nutzungsbestand	4
7.2. Verkehr	4
7.3. Stadttechnische Ver- und Entsorgung	4
7.4. Landschaftsökologische Beurteilung	6
7.5. Altlasten, Archäologie, Denkmalschutz	6
7.6. Geologische Untergrundverhältnisse	6
7.7. Immissionen	7
8. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
8.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
8.3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	8
8.4. Verkehrserschließung	9
8.5. Öffentliche Anlagen / Ver- und Entsorgung	9
8.6. Grünflächen sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen	10
9. Umweltrechtliche Belange	10
10. Flächenbilanz	12
11. Maßnahmen zur Planverwirklichung	12
12. Auswirkungen der Planung	12

1. Ziel und Inhalt der Planung

Nach der Nutzungsaufgabe eines großen Teils des Schulkomplexes an der Pablo-Picasso-Straße ist über eine sinnvolle Nachnutzung der frei werden Grundstücksbereiche zu entscheiden.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung der Wiedernutzbarmachung des für schulische Zwecke nicht mehr benötigten Anteils des Schulgeländes. Planungsziel ist es dabei, kostengünstige Wohnbauflächen für die Eigenheimbebauung mit der zugehörigen Erschließung im Rahmen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes bereitzustellen sowie das verbleibende Schulgelände zu sichern und neu zu gestalten.

Das Plangebiet soll dabei in einem städtebaulichen und infrastrukturellen Zusammenhang mit der umliegenden Siedlungsstruktur stehen und diese ergänzen bzw. vervollständigen.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§1 Abs. 5 BauGB).

Das Plangebiet stellt sich nach Abriss des Gymnasiums und der Sekundarschule als zu großen Teilen unbebautes Grundstück dar, woraus eine erforderliche Neuordnung der Schulfläche und der Nebennutzungen für die verbleibende Grundschule und Sporthalle resultieren. Durch die an das Plangebiet angrenzenden sehr verschiedenartigen Bauformen bzw. hinsichtlich der unterschiedlichen Baumasse und baulichen Dichte, ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

3. Entwicklungsgebot

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Das Bauleitverfahren ist zweistufig. Gemäß Baugesetzbuch sollen Gemeinden den Flächennutzungsplan als übergeordneten Bauleitplan aufstellen und Bebauungspläne daraus ableiten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit Nutzung Schule/Sport ausgewiesen, das gesamte Umfeld ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung kann der B-Plan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da der Bebauungsplan gem. §13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan durch Berichtigung ohne zusätzliches Änderungsverfahren angepasst werden (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

4. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB1.I S.2414), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.11 (BGB1.I S. 1509);
- die Baunutzungsverordnung - Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung vom 23.01.1990 (BGB. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des

- Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990
- sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

5. Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss Nr. 129-005(V)09 am 08.10.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116-1 „Kannenstieg“ eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 30.10.2009 im Amtsblatt Nr. 42 bekannt gemacht.

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

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung eines vormals bereits bebauten Grundstückes, liegt im Innenbereich und gestattet somit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB. Damit ist keine Umweltprüfung erforderlich. Gleichfalls gem. §13a BauGB nicht erforderlich ist die Bilanzierung und der Ausgleich von Eingriffen gem. §1a BauGB. Das Plangebiet unterschreitet die Größe gemäß § 13a, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, so dass auch keine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Nach diesem Verfahren ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht zwingend erforderlich. Außerdem ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung möglich. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde die Durchführung einer Bürgerversammlung dennoch vorgesehen, dies dient der Transparenz der Planung und ist im Sinne der bürgerfreundlichen Verwaltungspraxis angemessen. Die Landeshauptstadt Magdeburg hatte zum 25.10.11 zur Bürgerversammlung eingeladen, es kamen jedoch keine Besucher zu dieser Veranstaltung. Auch eine frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 30.03.10 bis zum 01.05.10, um für die Planungsvorgaben, Erschließungsverhältnisse usw. gezielte Informationen zu erhalten. Die Ergebnisse dieses Beteiligungsverfahrens wurden in den B-Plan-Entwurf eingearbeitet. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 30.01.12 bis zum 02.03.12. Die Einarbeitung der Hinweise und Abwägungsergebnisse in Auswertung dieser Stellungnahmen beschloss der Stadtrat mit der Zwischenabwägung zum Entwurf am 04.10.12 (Beschluss-Nr. 1462-53(V)12). Der erste Entwurf zum B-Plan wurde ebenfalls am 04.10.12 vom Stadtrat beschlossen (Beschluss-Nr. 1463-53(V)12) und vom 26.10. bis zum 27.11.12 öffentlich ausgelegt.

Nach der Entwurfsphase ergab sich im Zuge der Planung der zukünftigen Erschließungsanlagen das Erfordernis der Änderung von Planinhalten, so dass eine erneute Entwurfsbearbeitung erforderlich wurde.

6. Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Norden der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Kannenstieg in der Flur 283 und 286 und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: von der Südgrenze der Flurstücke 279 und 281
- im Osten: von der Westgrenze der Flurstücke 282, 284, 313 und 289
- im Süden: von der Nordgrenze der Straße „Kannenstieg“
- im Westen: von der Ostgrenze der Straße „Neuer Sülzeweg“.

Es umfasst das Grundstück des Schulgeländes an der Pablo-Picasso-Straße sowie einer öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) im westlichen Bereich. Dieser Geltungsbereich wurde im Ergebnis der Prüfung der Erforderlichkeit der Planaufstellung festgelegt und vom Stadtrat beschlossen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3 ha.

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg.

7. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

7.1. Städtebauliche Struktur und Nutzungsbestand

Das zu beplanende Gebiet liegt im Norden der Landeshauptstadt Magdeburg im Wohngebiet Kannenstieg, welches ab dem Jahr 1973 als Teil der Großwohnsiedlung „Neustädter See“ errichtet wurde.

Das Grundstück bildet den südwestlichen Abschluss der Großwohnsiedlung. Im Norden und Osten grenzen 4- bis 6-geschossige Wohngebäude an, die überwiegend komplett saniert sind. Nordwestlich befindet sich ein Sportplatz, welcher für Schul- und Vereinssport genutzt wird, westlich ein mehrgeschossiges Gebäude mit Wohnungen und einem Altenpflegeheim, dahinter Gärten. Südwestlich befindet sich ein größerer Garagenhof, weiter westlich und südlich davon Einfamilienhausbebauung.

Im Plangebiet selbst besteht derzeit noch ein saniertes Schulgebäude und eine Sporthalle. Zwei vormals vorhandene Schulen (ehemaliges Gymnasium und Sekundarschule) wurden bereits abgerissen. Das Grundschulgebäude wurde zur dauerhaften Nutzung saniert. Die Grundschule bleibt somit längerfristig erhalten. Im Rahmen der Grundschulsanierung erfolgte auch der Wiederaufbau der Sternwarte. Das Außengelände der Grundschule wurde ebenfalls erneuert.

Als äußere Erschließungsanlagen bestehen der Kannenstieg, der Neue Sülzweg und die Pablo-Picasso-Straße. Westlich der Sporthalle befindet sich eine öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz), hier verläuft auch eine fußläufige Verbindung vom Neuen Sülzweg zum Schulgelände und somit zur Sporthalle.

Entlang des Neuen Sülzweges und des Kannenstieges befinden sich öffentliche Stellplätze im Verkehrsraum.

Das Gelände der Schule liegt höher als die westlich und südlich angrenzenden öffentlichen Straßen.

7.2. Verkehr

Das Plangebiet ist durch die im Westen und Süden angrenzenden öffentlichen Straßen „Kannenstieg“ und „Neuer Sülzweg“ erschlossen. Östlich grenzt ein öffentlicher Fußweg zur „Pablo-Picasso-Straße“ an, vor der Bebauungsplanaufstellung bzw. vor Abriss und Neugestaltung des Schulgeländes bestand in Fortsetzung die Möglichkeit der öffentlichen Durchwegung über das Schulgrundstück zum Kinderspielplatz, zur Sporthalle und zu dem dahinter liegenden Sportplatz sowie weiter nach Westen über den Kannenstieg zum Grünzug entlang der Großen Sülze.

Das Schulgrundstück einschließlich der Sporthalle hat derzeit eine Grundstückszufahrt von Süden mit Wendeanlage auf dem Schulhof. Auf dem Schulgelände selbst bestehen keine Parkplätze, insbesondere abends werden jedoch unmittelbar an der Sporthalle auf befestigten Flächen PKW's abgestellt.

7.3. Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:

Im Kannenstieg befindet sich im nördlichen Gehweg bzw. Seitenbereich eine VW DN 150 AZ, Baujahr 1967.

Im Neuen Sülzweg befindet sich im westlichen Seitenbereich eine VW OD 160 PE bzw. 180 PE, Baujahr 1996.

Im Bereich des jetzigen und zukünftigen Schulgeländes liegt außerdem die Leitung VW DN 100 St bzw. DZ 150 AZ, Baujahr 1979. Über diese Versorgungs- und Anschlussleitungen erfolgt die Trinkwasserversorgung der Grundschule, Sekundarschule und Turnhalle.

Eine Erschließung des Wohngebietes ist gemäß Angabe der Städtischen Werke in Abhängigkeit der Parzellierung über eine innere Erschließung mit Einbindung in die Versorgungsleitungen im Kannenstieg bzw. im Neuen Sülzweg möglich. Ggf. wird im Kannenstieg eine Umverlegung vom nördlichen Gehweg- bzw. Seitenbereich in den südlichen Gehwegbereich erforderlich.

Gasversorgung:

Die Versorgung der geplanten Bebauung ist grundsätzlich über eine neue innere Erschließungsleitung mit Einbindung in die vorhandene Mitteldruck-Gasleitung OD 110 PE in der Straße Kannenstieg, Baujahr 1994, jederzeit möglich.

Wärmeversorgung:

Prinzipiell besteht die Möglichkeit zum Anschluss der Gebäude an das in der Nähe befindliche Fernwärmenetz. Dies setzt ggf. die Bereitschaft aller Grundstückseigentümer sowie den Abschluss entsprechender Erschließungsverträge mit dinglicher Sicherung der Grunddienstbarkeiten voraus.

Elektroenergieversorgung:

Über einen Teil der Baufläche verläuft ein Niederspannungskabel. Eine Umverlegung in die geplanten Verkehrswege ist erforderlich.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Im nördlichen Gehweg des Kannenstieges liegen derzeit keine Kabel. Die innere Erschließung soll bevorzugt über die geplanten Verkehrsflächen erfolgen.

Abwasserentsorgung:

Die bestehende Entwässerungssituation im Bereich des verbleibenden Schulgebäudes und der Sporthalle muss bei der Planung berücksichtigt und erhalten werden. Das anfallende Regenwasser des Schulgeländes wird in westliche Richtung abgeleitet in den KR DN 1000 im Neuen Sülzweg. Das Schmutzwasser wird in östliche Richtung in den KS DN 200 in der Pablo-Picasso-Straße geleitet. Die Weiternutzung bzw. der Rückbau von öffentlichen Abwasseranlagen kann nur nach Abstimmung mit der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH vorgenommen werden.

Die vorhandenen Abwasseranlagen sind bei der Planung zu berücksichtigen. Je nach Nennweite sind im B-Plan Schutzstreifen gekennzeichnet, die nicht überbaut werden dürfen. Die zukünftige Bebauung muss im Trennsystem entwässern. Als Vorflut für Schmutzwasser ist der KS DN 200 im Kannenstieg nutzbar. Bei einer Regenwasserableitung sind die KR DN 300 Kannenstieg und der KR DN 1000 im Neuen Sülzweg nutzbar. Die Möglichkeit der Weiternutzung der bestehenden Kanalanlagen für Schmutz- und Regenwasser auf dem Schulgrundstück sind technisch und grundstücksseitig zu prüfen.

Bei der weiteren Planung gilt der grundsätzliche Vorrang Versickerung vor Ableitung trotz der im Ergebnis der erfolgten Bodenuntersuchungen bekannten schwierigen Voraussetzungen für eine Versickerung.

Informationskabel der Städtischen Werke befinden sich nicht im Plangebiet.

Telekommunikationsversorgung:

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

7.4. Landschaftsökologische Beurteilung

Das Plangebiet weist einen umfangreichen Gehölzbestand auf, ein großer Teil der Gehölze fällt unter die Baumschutzsatzung. Einige Gehölze sollen im Ergebnis einer entsprechenden Bewertung geschützt und mittels B-Plan-Festsetzung dauerhaft gesichert werden.

Große Flächenanteile des Plangebietes sind jedoch aufgrund der Vornutzung bzw. der bestehenden Schulnutzung versiegelt.

7.5. Altlasten, Archäologie, Denkmalschutz

Es bestehen keine Kenntnisse über Altlasten. Aus der Vornutzung als Schulgebäude bzw. -grundstück besteht auch kein Anfangsverdacht für eine Bodenbelastung. Im Ergebnis der bereits erfolgten Baugrunduntersuchung (Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, 26.04.11) ergab sich jedoch der Sachverhalt vorliegender oberflächennaher Belastungen in den vorhandenen Auffüllungen. In der untersuchten Mischprobe waren mineralische Fremdbestandteile von ≤ 10 Vol.-% enthalten, so dass diese gemäß LAGA als Boden klassifiziert werden. Es wurde bei der entnommenen Probe eine deutliche Überschreitung des Zuordnungswertes Z 2 beim Parameter PAK im Feststoff und eine sehr deutliche Überschreitung des Zuordnungswertes Z 1.2 beim Parameter Sulfat im Eluat festgestellt. Im Ergebnis ist die Mischprobe dem Zuordnungswert $> Z 2$ nach LAGA TR Boden zuzuordnen. Aushub aus diesen Auffüllungen muss somit fachgerecht entsorgt werden. Diese Bodenproben wurden nur punktuell entnommen. Das Baugrundgutachten kann bei der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtplanungsamt eingesehen werden. Im Zuge der Vorbereitung der Baulandentwicklung sind weitere Untersuchungen geplant.

Sollten innerhalb der allgemeinen Wohngebiete bei der Errichtung der Wohnbebauung bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel. 540-2719). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Im betreffenden Planungsbereich ist mit dem Auftreten archäologischer Denkmale (kaiser- bis völkerwanderungszeitliche Körperbestattungen, mittelalterliche Wüstungsbefunde) zu rechnen. Ggf. erforderliche Bodeneingriffe sind deshalb im Vorfeld mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt abzustimmen. Auf der Grundlage der konkreten Angaben zu diesen Bodeneingriffen kann dann entschieden werden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt erforderlich ist. Als Ansprechpartner steht hierfür Herr Dr. Thomas Weber (Tel. 039292/699824, Fax: 699850, Email: tweber@lda.mk.sachsen-anhalt.de) zur Verfügung.

Im Plangebiet befindet sich ein Plastik „Vogelbaum“. Dabei handelt es sich um zu erhaltendes Kunstwerk. Aufgrund der Verkleinerung des Schulgeländes und der Lage der geplanten Erschließungsanlagen muss das Kunstwerk umgesetzt werden.

7.6. Geologische Untergrundverhältnisse

Hinsichtlich der geplanten Versickerung von Niederschlagswasser wurden seitens des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Bedenken angemeldet. Nach den im Landesamt vorliegenden Archivdaten (mehrere Altbohrungen der Jahre 1972 – 74) stehen an der Oberfläche bzw. oberflächennah weiträumig überwiegend tonig-schluffige Sedimente (Lößlehm und/oder Geschiebemergel, meist direkt unterlagert von tertiärem Ton) an, die für die Versickerung des Niederschlagswassers ungünstig sind. In regenreichen Jahren besteht

die Gefahr von Staunässe. Nur östlich der Turnhalle wurden bis 4,8 m Tiefe versickerungsfähige Sedimente dokumentiert.

Das Grundwasser ist hier gespannt, der Ruhewasserspiegel ist bei ca. 5 – 6 m unter Gelände zu erwarten.

Dagegen wurde das Grundwasser am Südrand des Plangebietes (Nordseite Kannenstieg) unter Schwemmlöß(lehm) bereits in einer Tiefe von 2,3 m angeschnitten und der Ruhewasserspiegel stellte sich bei 1,8 m unter Gelände ein.

Um Vernässungsprobleme zu vermeiden empfahl das Landesamt für Geologie und Bergwesen deshalb gezielte Untersuchungen des Untergrundes, ob die notwendigen hydrologischen Voraussetzungen entsprechend des Arbeitsblattes DWA-A138 im Plangebiet gegeben sind. Diese Untersuchungen bzw. deren Ergebnisse sollten die Grundlage bilden für die Entscheidung zur Art der Niederschlagswasserbeseitigung.

In Auswertung dieser Stellungnahme wurde durch die Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg eine entsprechende Untersuchung vorgenommen. Die Ergebnisse (mehrere Bodenproben im Bereich der geplanten Erschließungsstraße) decken sich in der Grundaussage mit den Angaben des Geologischen Landesamtes. Der Untersuchungsbereich ist unterhalb von Deckschichten aus Mutterboden sowie Auffüllungen in der Regel geprägt von tertiären Rupeltonen. Diese weisen lokal Sandeinschaltungen auf. Grundwasser wurde nur bei einer Bohrung in Form von Schichtenwasser angetroffen (Endteufe jeweils 5 m unter Geländeoberkante).

Ein weiteres Baugrundgutachten (Baugrundbüro Heinemann, Klemm, Wackernagel, Magdeburg, 15.10.09, Fläche des Schulgeländes) kommt zu ähnlichen Ergebnissen, so dass insgesamt von ungünstigen Verhältnissen für Versickerung und von einer grundsätzlichen Gefährdung durch Staunässe im Plangebiet auszugehen ist.

Diese Gutachten können bei der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

7.7. Immissionen

Das gesamte Umfeld ist durch Wohnnutzung geprägt. Gewerbliche Immissionen sind insofern nicht vorhanden. Auch maßgebliche Verkehrsimmissionen bestehen nicht. Die vorhandenen Straßen weisen keine Belegung auf, welche immissionsschutzrechtlich relevant in Bezug auf die geplante Nutzung wären.

Vom Schulgelände, Verkehrsübungsplatz und vom Spielplatz werden Geräusche durch Kinderspiel und –sport ausgehen. Diese Geräusche sind als sog. „sozialadäquater Lärm“ vom Umfeld hinzunehmen. Dies betrifft die vorhandene Wohnnutzung in gleichem Maße wie die geplante neue Wohnbebauung.

8. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zukünftig weiterhin für Schul- und Sportzwecke genutzten Bereiche werden als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Das Maß der Bebauung und die überbaubare Grundstücksfläche sind weitgehend auf den Bestand abgestimmt, zusätzliche Bebauung ist nicht vorgesehen. Gemäß Schulentwicklungsplanung bleiben das Grundschulgebäude und die Sporthalle langfristig am Standort erhalten. Eine Ausnahmeregelung wurde für das Schulgebäude mittels textlicher Festsetzung hinsichtlich einer zulässigen Höhenüberschreitung geregelt. Dies dient dem Wiederaufbau der Sternwarte. Die dafür erforderlichen technischen Anlagen wurden auf der vorhandenen Dachfläche bereits installiert.

Der Verkehrsübungsplatz befindet sich im nordöstlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche. Hier wird im Rahmen der Verkehrserziehung der Magdeburger Grundschulen die praktische

Teilnahme am Straßenverkehr erlernt. Eine Nutzung findet nur zu Zeiten des Schulbetriebes statt. Der Großteil der Fläche wird begrünt, Teile werden befestigt zum Begehen und Befahren mit Fahrrädern oder Rollern. Weitere bauliche Anlagen sind im Bereich des Verkehrsübungsplatzes nicht vorgesehen, so dass keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird.

Die sonstigen Freiflächen des Schulgrundstückes werden als Schulhof mit Spielflächen sowie als Schulgarten teils umgestaltet bzw. weiter genutzt.

Für den südlichen Planbereich wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Nutzungsart gewährleistet eine Ergänzung und harmonische Einfügung zum umliegenden Bestand, welcher von Wohnnutzung und sozialen Einrichtungen geprägt wird. Geplant ist eine Parzellierung für Einfamilienhausbebauung, die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet bildet dafür eine geeignete Voraussetzung. Die getroffenen Nutzungsausschlüsse sind auf die beabsichtigte Vermarktung zur Einfamilienhausbebauung abgestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die zulässige Gebäudehöhe, orientiert sich für das geplante Wohngebiet an der südlich und südwestlich angrenzenden Siedlung. Mit der gewählten maximalen Gebäudehöhe kann eine Bebauung errichtet werden vom eingeschossigen Bungalowtyp bis zum zweigeschossigen Wohnhaus mit ausbaufähigem Dach. Diesen Spielraum weist auch der Bestand im Umfeld auf. Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wurden aus den Vorgaben der Baunutzungsverordnung übernommen, weitere Einschränkungen erscheinen nicht erforderlich bzw. sind städtebaulich nicht sinnvoll, eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird so ermöglicht.

Die vorhandene und weiterhin zum Erhalt vorgesehene öffentliche Kinderspiel- und Freizeitfläche erhält eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“.

8.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um die Ergänzung der bestehenden Siedlung zu ermöglichen, wurde als Bauweise die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhausbebauung als Festsetzung getroffen. Auch wenn derzeit aus der Erfahrung der Vermarktung bzw. Bebauung von Einfamilienhausgebieten eher eine Einzelhausbebauung dominiert, soll diese Festsetzung den entsprechenden Spielraum für die zukünftigen Bauherren gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so festgesetzt, so dass ein ausreichender Spielraum für die zukünftigen Bauherren bzw. Grundstückseigner besteht. Aufgrund der geplanten Erschließungsanlagen und der Größe und Lage des Plangebietes wird dennoch eine städtebauliche Ordnung entstehen, welche an die bestehende Siedlungsstruktur im Süden anknüpft. Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurde teilweise auch auf den Gehölzbestand Rücksicht genommen, so dass die zukünftigen Grundstücksbesitzer angeregt werden sollen, zumindest teilweise die vorhandenen Gehölze zu erhalten.

Einschränkend hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche wirkt die notwendige Berücksichtigung des Regenwasserkanals mit Schutzstreifen im westlichen Planbereich sowie eine Trinkwasserleitung nördlich des Kannenstieges.

Bei der Festsetzung der Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen wurde außerdem die Zielstellung einer möglichen Nutzung regenerativer Energien durch eine Ausrichtung der Baufelder nach Süden beachtet.

Für die Gemeinbedarfsfläche wurden die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche so getroffen, dass ein Erhalt der bestehenden Gebäude möglich ist. Erweiterungen oder zusätzliche Gebäude sind in Abstimmung mit der Schulentwicklungsplanung nicht vorgesehen.

8.3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen soll kaum eingeschränkt werden. Da das Plangebiet keine städtebaulich bedeutsame Lage hat, erscheint eine diesbezügliche

Einschränkung der Bauherren bzw. Grundstückseigentümer unter Abwägung öffentlicher und privater Belange nicht geboten. Lediglich Nebenanlagen sollen entlang des Kannenstieges ausschließlich für die Unterbringung von Müllbehältern zulässig sein, um hier die für die angrenzende Siedlungsstruktur typische Gestaltung als begrünter Vorgarten anzuregen.

8.4. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung soll sparsam sein, aber die Zufahrt zu den zukünftigen Baugrundstücken und zum Schulgelände ausreichend sichern. Nur wenige der neuen Grundstücke können direkt über die vorhandenen öffentlichen Straßen angeschlossen werden. Dies liegt vorrangig am fehlenden Leitungsbestand im Neuen Sülzweg und im westlichen Kannenstieg. Diese Situation ist auch Grund für die notwendige Änderung des Erschließungskonzeptes für das geplante Wohngebiet im zweiten Entwurf zum B-Plan und macht die erneute Entwurfsbearbeitung erforderlich. Die vormals geplante Anbindung einer öffentlichen Straße an den Neuen Sülzweg stellt sich erschließungstechnisch als sehr ungünstig und kostenaufwändig dar, da hier kein Schmutzwasserkanal liegt.

Die zukünftige Haupteerschließung wird deshalb die Stichstraße mit Wendeanlage vor dem Schulgrundstück werden. Diese öffentliche Verkehrsfläche ist notwendig, um zum einen das Schul- und Sporthallengrundstück zu erschließen einschließlich des Zugangs für die Abfallentsorgung, andererseits auch für die zukünftige Wohnbebauung die Grunderschließung zu sichern.

Von dieser öffentlichen Straße aus führt ein kurzer Stich als private Verkehrsfläche nach Osten, dieser erschließt zukünftig voraussichtlich zwei Grundstücke.

Eine weitere öffentliche Stichstraße erschließt den westlichen Teil des zukünftigen Wohngebietes. Alle neuen Erschließungsstraßen sollen als Mischverkehrsflächen gestaltet werden. Die geringe Anzahl zukünftiger Anlieger bietet dafür den Rahmen.

Für die fußläufige Verbindung wird ein öffentlicher Fuß-/Radweg erforderlich, da gemäß laufender Planung der Schulsanierung zukünftig das Schulgrundstück komplett umfriedet und außerhalb der Nutzungszeiten verschlossen werden soll. Der in Ost-West-Richtung geplante öffentliche Fuß-/Radweg in Fortsetzung der Pablo-Picasso-Straße dient dieser Zielstellung und der Wiederherstellung der dort vormals langjährig bestehenden fußläufigen Verbindung. Mit diesem Weg wird ebenfalls die Wegebeziehung zum Grünzug entlang der Großen Sülze, zur Sporthalle und zum öffentlichen Kinderspielplatz aus dem angrenzenden Wohngebiet gewährleistet.

Beim Ausbau aller öffentlichen Verkehrsflächen sind die seniorenpolitischen Leitlinien zu beachten im Hinblick beispielsweise auf rollatorengeeichte Oberflächenbefestigungen.

8.5. Öffentliche Anlagen / Ver- und Entsorgung

Von den im Plangebiet bereits vorhandenen Leitungen der einzelnen Versorgungsmedien ausgehend, kann über die geplanten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen die Verlegung der zusätzlich erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgen. Im Kannenstieg sind Leitungserneuerungen als Maßnahmen der äußeren Erschließung Voraussetzung für die Ver- und Entsorgung des neuen Wohngebietes.

Das Regenwasser von den geplanten neuen Verkehrsflächen sowie von den privaten Baugrundstücken kann unter Beachtung der vorgefundenen Bodenverhältnisse nur teilweise entsprechend der Vorgaben des Landeswassergesetzes versickert werden. Es ist deshalb anteilig eine Einleitung in die Regenwasserkanalisation erforderlich. Für die privaten Baugrundstücke im Wohngebiet ist die abzuleitende Regenwassermenge begrenzt. Es wurde in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen. Nur von je 150 m² versiegelter Fläche darf je Grundstück das Regenwasser abgeleitet werden. Die übrigen Grundstücksflächen sind so zu gestalten, dass eine Versickerung und Verwertung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken möglich wird.

Neu festgesetzt wurden im zweiten Entwurf zwei private Flächen für die Aufstellung der Müllcontainer an den Entsorgungstagen. Die Stichstraßen werden von den Fahrzeugen des Abfallwirtschaftsbetriebes nicht befahren, so dass in unmittelbarer Nähe zur nächsten öffentlichen Straße entsprechende Aufstellflächen festzusetzen waren.

Im Bebauungsplan sind unterirdisch verlaufende Ver- und Entsorgungsleitungen mit ihren Schutzstreifen dargestellt. Im Bereich dieser Schutzstreifen sind keine baulichen Nutzungen zulässig, auch eine Bepflanzung ist nur sehr eingeschränkt zulässig, da eine Zugänglichkeit der Leitungen im Havarie- bzw. Reparaturfall für die Versorgungsträger jederzeit zu gewährleisten ist.

8.6. Grünflächen sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen

Die im Plangebiet bereits vorhandene öffentliche Grünfläche mit Spielplatz wird im Bebauungsplan festgesetzt und so dauerhaft gesichert. Lediglich im Norden wurde eine kleine Fläche der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet, diese Fläche ermöglicht die Erschließung der Sporthalle direkt vom Neuen Sülzweg aus und bietet die Möglichkeit der Errichtung einer behindertengerechten Zufahrtsrampe in kurzer Entfernung zu vorhandenen öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum des Neuen Sülzweges (bereits im Zeitraum der B-Plan-Aufstellung realisiert).

Neue Grünflächen wurden auf dem Gemeinbedarfsgrundstück im Zuge der Sanierung der Grundschule angelegt nach dem Abbruch der ehemaligen Sekundarschule durch Neugestaltung der Außenanlagen des zukünftigen Schulgrundstücks. Insbesondere im östlichen Bereich soll eine Abpflanzung zum Wohngebiet erfolgen, im hier festgesetzten Pflanzstreifen ist vorrangig eine Ersatzpflanzung vorgesehen für die im Zuge der Baufreimachung der privaten Baugrundstücke und im Zusammenhang mit dem Schulrückbau und der Neugestaltung von Schulfreifläche und Verkehrsübungsplatz zu entfernenden Gehölze.

Eine neue private Grünfläche ist geplant im westlichen Randbereich zum Neuen Sülzweg hin. Diese Planung ist begründet einerseits aus dem Erfordernis der Absicherung von Flächen für Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung, andererseits unter Beachtung des Verlaufs des Regenwasserkanals auch städtebaulich sinnvoll. Hier ist eine raumbildende Gehölzpflanzung vorgesehen parallel zur öffentlichen Straße.

Eine weitere private Grünfläche wurde im zweiten Entwurf zum B-Plan als neue Festsetzung aufgenommen an der Nordseite des Kannenstieges. Diese Festsetzung ist begründet im Verlauf einer Trinkwasserleitung mit Schutzstreifen in diesem Bereich. Eine Umverlegung ist hier nicht sinnvoll.

Außerdem wurde eine Festsetzung zur Pflanzung von Gehölzen auf den privaten Grundstücken aufgenommen, um die erforderliche Neupflanzung von Bäumen auf alle zukünftigen Baugrundstücke zu verteilen.

Die vorhandenen Gehölze befinden sich vorrangig am südlichen Plangebietsrand und müssen zur Baufreimachung, auch unter Beachtung der Geländeverhältnisse, weitgehend entfernt werden. Die Ersatzpflanzungen sollen so neben der geplanten Neuanpflanzung auf den Schulfreiflächen und dem Verkehrsübungsplatz gleichmäßig im Plangebiet verteilt werden.

9. Umweltrechtliche Belange

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes als Plan der Innenentwicklung im Verfahren gem. § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung und keine Bilanzierung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt unter 20.000 m², so dass gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auch keine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-

Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Das Plangebiet war langjährig als Schulgrundstück genutzt und wies einen relativ hohen Versiegelungsgrad auf. Die nachfolgende im Rahmen der Planaufstellung vorbereitete Einfamilienhausbebauung und die neue Freiraumgestaltung für das Schulgelände der Grundschule führen im Ergebnis zu einer geringeren baulichen Dichte bzw. einem geringeren Versiegelungsgrad, als der vormalige Nutzungsbestand aufwies. Auf der Fläche des bereits abgebrochenen ehemaligen Gebäudes des Gymnasiums entstand eine Rasenfläche.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Naturschutzrechtliche Belange sind durch die Planaufstellung nicht berührt. Es bestehen keine Schutzgebiete. Es ist auch nicht mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten zu rechnen, da bereits langjährig eine bauliche Nutzung bestand.

Der Landschaftsschutz spielt vorrangig im südlichen Plangebiet eine Rolle. Die mit der Planrealisierung entstehende Wohnnutzung wird voraussichtlich zur Erforderlichkeit des Rückschnitts bzw. der Entfernung einer erheblichen Anzahl von Gehölzen führen. Hier ist die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt zu beachten, es besteht nach dieser Satzung geschützter Gehölzbestand im Plangebiet, welcher der geplanten Nutzung teils entgegensteht. Einige Bäume wurden als zu erhaltender Baumbestand unmittelbar festgesetzt. Dies ist begründet in der Qualität und dem Standort dieser Gehölze. Dabei wurden während der Planaufstellung Kollisionen mit dem Leitungsbestand erkennbar. So konnten zwei der im ersten Entwurf zum B-Plan noch zum Erhalt festgesetzte Bäume im zweiten Entwurf nicht mehr Bestandteil der Festsetzungen werden, da die Bäume über einer Trinkwasserleitung stehen, die hier umverlegt werden soll.

Insbesondere im südlichen und mittleren Bereich des zukünftigen Wohngebietes erscheint die weitere Festsetzung von Gehölzen unter Beachtung der geplanten Parzellierung und bei Berücksichtigung der gewünschten Belichtung und Besonnung der zukünftigen Einfamilienhausgrundstücke nicht vereinbar mit dem zukünftigen Nutzungszweck. Auch aufgrund voraussichtlich im Zuge der Neuerschließung erforderlicher Geländeanpassung werden Gehölze zu entfernen sein. Ersatzpflanzungen sollen vorwiegend auf dem unmittelbar nördlich angrenzenden Schulgrundstück sowie im westlichen Pflanzgebotstreifen am Neuen Sülzeweg erfolgen. Hier ist jeweils eine Abpflanzung mit Gehölzen entlang der öffentlichen Straße, entlang des zukünftigen öffentlichen Fuß- und Radweges und entlang der Ostseite des Schulgeländes vorgesehen und städtebaulich zur Raumbildung sinnvoll.

Belange des Bodenschutzes sind ebenfalls zu berücksichtigen. In Auswertung erfolgter Baugrunduntersuchungen (s. Punkt 7.6) muss auf Freiflächen im Plangebiet, welche zu Grünflächen oder Spielplatzflächen umgestaltet werden sollen, eine durchwurzelbare Bodenschicht im Sinne des § 2 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl I Nr. 36, 1999, S. 1554ff) hergestellt werden.

Für Rasen ist die durchwurzelbare Bodenschicht in einer Mächtigkeit von 20 – 50 cm. In Bereichen, die mit Strauchwerk bepflanzt werden, in einer Mächtigkeit von 40 – 100 cm, für die Anpflanzung von Bäumen ist eine durchwurzelbare Bodenschicht in einer Mächtigkeit von 50 – 200 cm herzustellen. Für eine kleingärtnerische Nutzung (auch Schulgarten) ist das Herstellen der Bodenschicht in einer Mächtigkeit von 50 - 100 cm erforderlich. Die Mächtigkeit ist den Substrateigenschaften und den Standortbedingungen anzupassen.

Für die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial entsprechend § 2 Nr. 1 BBodSchV verwendet werden. Die weiteren Vorgaben des § 12 BBodSchV sind zu berücksichtigen.

10. Flächenbilanz

	Flächen in m ²	Flächenanteile in %
1. Allgemeine Wohngebiete	9.630	31,4
1.1. Allgemeines Wohngebiet WA1	5.490	17,9
1.2. Allgemeines Wohngebiet WA2	4.140	13,5
2. Flächen für den Gemeinbedarf	15.100	49,3
2.1. Gemeinbedarfsfläche Schule/Sport	12.580	41,1
2.2. Gemeinbedarfsfläche Verkehrsübungsplatz	2.520	8,2
3. Verkehrsflächen	1.560	5,1
3.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen	750	2,4
3.2. Öffentliche Verkehrsflächen Fuß- /Radweg	700	2,3
3.3. Private Verkehrsfläche Anliegerstraße	110	0,4
4. Private Grünflächen	540	1,8
5. Fläche für Ver- und Entsorgung (Abfallbehälter)	20	0,1
5. Öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz	3.760	12,3
Gesamtfläche Plangebiet	30.610	100,0

11. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Da sich das Plangebiet in städtischem Eigentum befindet, ist auch die Vermarktung der zukünftigen Baugrundstücke südlich des Schulgeländes über den Fachbereich Liegenschaftsservice der Landeshauptstadt Magdeburg vorgesehen. Voraussichtlich wird auch die Herstellung der Erschließungsanlagen in Eigenverantwortung der Landeshauptstadt unter Einbeziehung der Versorgungsunternehmen erfolgen.

Die Schulsanierung ist abgeschlossen, ebenso der Abbruch des nicht mehr benötigten Schulgebäudes. Auch die Neugestaltung der Außenanlagen der Grundschule ist weitgehend abgeschlossen. Der Bau des Verkehrsübungsplatzes soll ab 2015 realisiert werden. Die dafür beantragten Fördermittel des Programms „Soziale Stadt“ wurden bewilligt.

Auch die Rampe zur Turnhalle soll mit Hilfe von Fördermitteln errichtet werden.

Da der für die Eigenheimbebauung vorgesehene Anteil des ehemaligen Schulgrundstückes bereits nicht mehr für die Schulnutzung benötigt wird, ist eine Erschließung hier voraussichtlich bereits ab 2015 möglich. Parallel dazu ist die Vermarktung der Bauparzellen geplant.

12. Auswirkungen der Planung

Mit der Realisierung der Planung wird eine komplette Nachnutzung des ehemals durch drei Schulen genutzten Grundstückes erfolgen. Damit verbunden waren zunächst Abbruchmaßnahmen, die bereits vollzogen sind. Die Sanierung des durch die Grundschule

genutzten Gebäudes ist abgeschlossen einschließlich der kompletten Neugestaltung der Außenanlagen. Auch der Verkehrsübungsplatz wurde bereits hergestellt.

Die Realisierung der Wohnbebauung kann frühestens ab Anfang 2015 unter der Voraussetzung der Erschließung beginnen. Es wird in diesem Zusammenhang gewisse Belastungen im Umfeld durch die Abbruch- und Baumaßnahmen geben.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird sich das Plangebiet harmonisch in die bauliche und Nutzungsstruktur des Wohngebietes Kannenstieg einfügen. Die Wegeverbindung vom Wohngebiet ins Umfeld, insbesondere zum Grünzug entlang der Großen Sülze, wird eindeutiger und geradliniger. Für die Sporthalle verbessert sich die Erschließung durch direkte Anbindung vom Neuen Sülzweg aus. So kann auch das Befahren des Schulhofes durch private Kraftfahrzeuge vermieden werden, da dann entlang des Sülzweges die öffentlichen Stellplätze genutzt werden können und Besucher direkt von dort aus auf kurzem Wege das Sporthallengelände erreichen. Es erfolgt somit eine Entflechtung der Nutzungen.

Für die Landeshauptstadt Magdeburg entstehen neue Folgekosten für Betrieb und Unterhaltung der neuen öffentlichen Verkehrsflächen (ca. 1.450 m²) in Höhe von 3.990 €/a.