Landeshauptstadt Magdeburg

DS0467/14 Anlage 3

Stadtplanungsamt Magdeburg

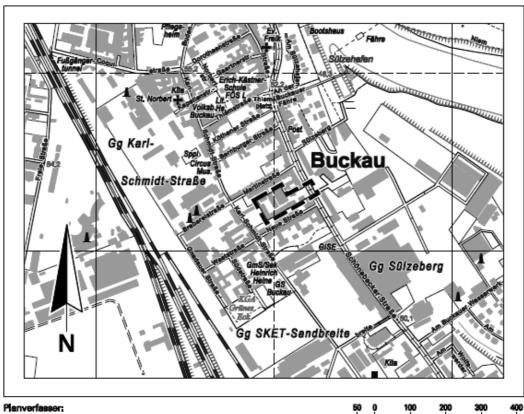


Begründung zum

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 455-2.1

SCHÖNEBECKER STRASSE 51

Stand: November 2014



Ingenïeurbüro für Bauwesen Dipl.-Ing.(TH) Thomas Schafer Haintorstrasse 8 36 280 Oberaula

schnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000 Stand des Stadtkartenauszuges: 11/2014

Prof. Dr. Renate Girmes Zollstr. 5 39114 Magdeburg

(beratend) Dipl.-Ing. Volker Herger Mulackstr. 37 10119 Berlin

Inhalt

. Allgemeines
 Räumlicher Geltungsbereich Ziel und Zweck der Planung Vorbereitende Bauleitplanung
2. Rahmenbedingungen
3. Inhalt der Planung
 Allgemeines Entwicklungskonzept Art und Maß der baulichen Nutzung Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche Verkehrserschließung Ver- und Entsorgung Telekommunikation Brandschutz Umweltrechtliche Belange Schallschutz Denkmalpflegerische Belange
Auswirkungen der Planung 11
5. Öffentliche und private Grünflächen
FolgekostenFlächenbilanz/ GRZ-Darstellung

Anlagen

- 1. Zeichnerische Darstellung des Vorhabens mit Ausweis der unterschiedlichen Flächennutzungen einschließlich Gebäudebestand, Abriss, Weiternutzung
- 2. Höhenschnitte zum Planungskonzept
- 3. Berechnung der Grundflächenzahl/Gesamtflächennutzung
- 4. Stellplatzkalkulation

1. Allgemeines

In seiner Sitzung vom 23.1.2014 hat der Stadtrat der Landeshaupstadt Magdeburg den Beschluss zur Einleitung eines Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 455-2.1 "Schönebecker Straße 51" gefaßt.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet für verschiedene Wohnformen, für eine Bildungs- und Weiterbildungs-einrichtung und für eine zu dieser gehörenden Gästehaus- einrichtung entwickelt werden. Dazu erfolgt eine Sanierung, teilweise Umnutzung und Ergänzung der vorhandenen Bebauung. Ein großer Teil des Gebäudebestands kann erhalten werden bzw. auf den Grundmauern des Gebäudebestands erfolgt eine Bebauung in ähnlicher Kubatur. Damit wird die in Summe über ca. 140 Jahre gewachsene Struktur des Grundstücks respektiert und produktiv weiterentwickelt. Die im hinteren westlichen Bereich des Grundstücks entstandene ruhige und grüne 'Oase' inmitten eines Stadtquartiers bleibt erhalten und wird mit der Entwicklung zu einem Qi-Garten aufgewertet.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Buckau an der Schönebecker Straße. Das Grundstück Flur-Nr. 440, Flurstück 2506/245 wird an zwei Seiten von Wohnbebauung, an einer Seite (Osten) von der Schönebecker Straße und an einer Seite (Westen) von derzeit unbebauten Grundstücken umgrenzt:

- im Norden: von der Nordostgrenze des Flurstückes 2506/245 und deren nordöstlicher Verlängerung bis zur Ostgrenze der Schönebecker Straße;
- im Osten: von der Ostgrenze der Schönebecker Straße (Ostgrenze des Flurstückes 10346);
- im Süden: von der Südostgrenze des Flurstückes 2506/245;
- im Westen: von der Südwestgrenze des Flurstückes 2506/245 (Flur 440).

Ziel und Zweck der Planung

Das Grundstück behält eine relativ breite Öffnung Richtung Schönebeckerstraße und Elbe, die vermeidet, dass bei der Tiefe des Grundstücks im Innenbereich ein Gefühl der Eingeschlossenheit entsteht.

Auf der straßenangrenzenden privaten Freifläche werden Pkw-Stellplätze ausgewiesen. Das erlaubt, das Innere des Grundstücks vom ruhenden Verkehr frei zu halten. Die drei großen Bäume bleiben erhalten.

Es ist die Entwicklung dieses Geländes zu einem innovativen städtischen Wohnquartier geplant, das in den aufstrebenden Stadtteil Buckau eine neue Qualität einbringt und dazu beitragen will, den Kreativstandort Buckau innerhalb Magdeburgs zu stärken. Innovative Wohn- und Energiekonzepte greifen die gewachsene städtebauliche Struktur auf und werten sie auf.

Damit wird dem Stadtentwicklungskonzept Magdeburg und dem Rahmenplan für die städtebauliche Entwicklung des Sanierungsgebiets Buckau Rechnung getragen. Es sollen - gemäß beiliegendem Planentwurf – unterschiedlich große Wohneinheiten (Appartements, Atelier- und Mehrraumwohnungen, Einfamilienhäuser) für unterschiedliche Zielgruppen (Singlehaushalte, Studierende, Familien mit und ohne Kinder, auch ggf. AltenWG's) entstehen.

Die Grundrisse der Wohneinheiten sind so variabel konzipiert, dass auch Freiberufler und junge kreativwirtschaftliche UnternehmerInnen an diesem Ort leben und arbeiten können. Auf dem gesamten Grundstück soll eine entspannte und ruhige Atmosphäre gewährleistet werden, u.a. dadurch, dass alle Fahrzeugnutzungen auf den vorderen östlichen Grundstücksbereich beschränkt werden.

Im westlichen Teil des Grundstücks sind rund um den ca. 1000qm großen Qi-Garten Weiterbildungsräume und Gästezimmer vorgesehen. Diese Weiterbildungsnutzung wird in enger Verbindung mit der Universität Magdeburg geplant und realisiert und soll dem städtischen Interesse an der Stärkung der Kreativwirtschaft in der Landeshaupstadt Magdeburg dienen.

Das Grundstück wird mit den geplanten Nutzungen und dem damit verbundenen Rückbau derzeit bestehender Gebäude seinen nicht bebauten Grünanteil um ca. 500 qm erhöhen können. Es wird in seiner geplanten Gestalt überwiegend eine abwechslungsreiche 1, 2 und 3 Geschossigkeit erhalten. Da, wo an einer Stelle 4/5 (Baufläche A) Geschosse geplant sind, greift die geplante Bebauung die Höhe der nachbarschaftlichen Grenzbebauung auf. Insgesamt werden die das Grundstück einfriedenden vorhandenen Grenzmauern/-bebauungen ebenfalls aufgegriffen bzw. schließt die Grundstücksentwicklung an diese an, wie die beiliegende Darstellung des Vorhabens deutlich werden lässt.

Die geplante Bebauungsweise erhält die optische und schalltechnische Abschirmung ders Grundstücks zu den Nachbargrundstücken aufrecht und macht sie zusätzlich zu einem gestalterischen Element. Es entstehen im südlichen Gebäudetrakt (Baufläche B) kleine Innenhöfe, die den Wohnwert der Hauseinheiten auf dem beplanten Grundstück deutlich aufwerten.

Durch die geplante Bebauung immer mit gärtnerischen Akzenten erfahren die umgebenden Grundstücke eine Aufwertung. Die Nachbarschaft zum darüberhinaus gärtnerisch städtebaulich ansprechend gestalteten Innenbereich des Grundstückes wird in ihren relevant großen zusammenhängenden gärtnerischen Anteilen stadtklimatisch optimierende und insofern wertschöpfende Wirkung für alle Eigentümer und Nutzer im umgebenden Quartier haben.

Vorbereitende Bauleitplanung/ bestehendes Baurecht/übergeordnete Planungen

Im gültigen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist die Fläche des zu entwickelnden Areals als Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit der Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet folgt der vorliegende städtebauliche Entwurf diesem Planungsziel. Zugleich werden die Raumangebote für Bildung und Gäste Buckau als Kreativstandort stärken. U.a. damit wird auch den Planungszielen des Stadtentwicklungskonzepts der Landeshaupstadt Magdeburg und dem Rahmenplan (Sanierungssatzung) für die städtebauliche Entwicklung des Sanierungsgebiets Buckau, in dem das Grundstück liegt, Rechnung getragen.

Für das Grundstück gilt im Grundsatz der Bebauungsplan 455-1 Schönebeckerstraße, der 2008 gültig wurde (DS0266/08_Anlage_2). Ihm zufolge ist der vordere östliche Bereich des Grundstücks auch so nutzbar, das hier Einzelhandelsbetriebe mit zentrumrelevanten Sortimenten gemäß § 34 BauGB angesiedelt werden können. Im hinteren westlichen Bereich ist das nur ausnahmsweise zulässig, wenn bestehende Einrichtungen genutzt oder umgenutzt werden würden.

Die vorgesehene Bebauung nimmt diese Option auf: In dieser Hinsicht beinhaltet der Plan an der Grenze zur Schönebeckerstraße (Baufläche A) eine ca. 13m breite Blockrandbebauung ca. in der Höhe des angrenzenden Nachbargebäudes. In diesem Gebäude ist im Erdgeschoss ein Ladenlokal vorgesehen, das möglichst einen im weiten Sinne kulturwirtschaftlichen Betrieb/ eine Einrichtung beherbergen soll. Dessen Zuwegung wird – selbstverständlich sowie unter Berücksichtigung der Einlassung des Behindertenbeauftragten – behindertengerecht hergestellt.

2. Rahmenbedingungen

Das städtbauliche Umfeld des Grundstücks ist geprägt von meist mehrgeschossiger, straßenbegleitender Bebauung, bei der ehemals existierende Hinterhäuser teilweise abgerissen wurden vielfach in der Weise, dass die ehemaligen Grenzmauern weiterhin stehen und damit das hier behandelte Grundstück quasi einfrieden. Auf der östlichen Seite gibt es angrenzend die dort bestehenden Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen der Schönebeckertraße und direkt gegenüber auch ein Einkaufszentrum. Die südliche und nördliche Begrenzung - Martinstraße und die Neue Straße - sind geprägt von 4-5 geschossigen Wohnhäusern mit - durch Nebengebäudeabriss - entstandenen Hinterhöfen, die in Teilen (Neue Str. mehr als überwiegend) als Parkflächen genutzt werden. Zur westlichen Begrenzung - Karl-Schmidt-Straße - hin werden die angrenzenden Grundstücke als Abstellflächen (Garagenhof/ Stellplatz für Autoreperaturwerkstatt) genutzt, die von der Karl Schmidt-Straße her befahrbar sind. Das Grundstück ist verkehrstechnisch qua Straßenebahnhaltestelle vor dem Grundstückseingang gut an das Nahverkehrssystem der Stadt angebunden. Es ist außerdem über den nahe gelegenen Radweg entlang der Elbe auch für fahrradfahrende Nutzer aus Richtung Innenstadt und auch aus Richtung der Univerität/ Fachschochschule gut erreichbar.

Der Rückgang in der PKW-Nutzung, der gesellschaftlich u.a. aus Umweltgründen gewünscht wird, aber auch schon statistisch nachweisbar ist, kann durch diese Verkehrsanbindungen aktiv ins Spiel gebracht und unterstützt werden u.a. dadurch, dass angestrebt wird, auf dem Grundstück eine Car-Sharing-Station einzurichten, die dazu 'einladen' können soll, auf das Halten eines eigenen PKW's zu verzichten.

In dieser Grundstücksgesamtsituation als Rahmenbedingung für dessen mögliche Entwicklung kommt es darauf an, den Innenbereich zwischen den oben benannten Straßen, den das Grundstück füllt, in einer Weise zu gestalten, dass einerseits ein gewisser Ruheraum entsteht, dadurch etwa, dass zum einen Verkehrsbelastungen im Inneren vermieden werden und zum anderen ein grüner Raum mit auch höheren Bäumen, der eine klimatisch positive Ausstrahlung entfalten kann. Andererseits aber ist das Grundstück eingebettet in einen innerstädtischen Raum mit Geschäftsstrassencharakter im Osten (Schönebeckerstraße) und kleineren Gewerbebetrieben im Westen (Karl-Schnmdt-Str.) und insofern Bestandteil von "Stadt", so dass es auch darauf ankommt, die derzeitige Hallenbebauung zwar als historisch hier 'gewachsen' aufzugreifen, sie aber doch so zu transformieren, dass eine Stadtgestalt entsteht, die einem Quartier, nämlich Buckau, das sich als Innovations- und Kreativstandort gerade zu profilieren beginnt, entspricht. Beidem versucht das Vorhaben gerecht zu werden und dabei auch noch zu berücksichtigen, dass die geplante bauliche Entwicklung vergleichsweise preiswerte Mietangebote erlauben können soll, um so sich anbahnenden Gentrifizierungsprozessen im Stadtteil Buckau entgegenzuwirken. Zugleich gilt es, auch und besonders in der relativen Dichte städtischer Quartiere, die Möglichkeiten neuer Energien einzusetzen, um die Nutzung fossiler Energien und den Eintrag von Emissionen in den Stadtraum so gering wie möglich zu halten. Die Folge dieser Rahmenbedingungen und der daraus abgeleiteten Herausforderungen ist, dass es hier eine stadtquartiersadäquate bauliche Dichte und Bauhöhenentwicklung, die an das beschriebene vielgeschossige städtische Umfeld anschließt, zu verbinden gilt mit dem Angebot von naturnahem Grünraum, der etwa die Ansiedlung von Vögeln und Kleintieren durch zusammenhängenden Gartenraum ermöglicht und damit dieses durchaus städtische Quartier mit Naturerfahrungen verbindbar macht. Zugleich will das Vorhaben in dem Teil, der für studentische Wohnungsnachfrager konzipiert ist, als ein attraktives Angebot dazu beitragen, in Buckau dauerhaft studentisches Leben durch preislich gemäßigte Mietangebote zu schaffen und zu erhalten. Das soll auch bewirken, dass vom Grundstück ausgehend durch studentisches Engagement – angeregt durch den Studiengang, den die Grundstücksbesitzerin mitverantwortet - Kulturmanagementaufgaben im Stadtteil aufgegriffen und bearbeitet werden können, ohne dass dafür finanzielle Ressourcen der Stadt in Anspruch genommen werden müssen.

3. Inhalt der Planung

Allgemeines Entwicklungskonzept

Der städtebauliche Entwurf zeigt die Entwicklung des 6692 qm großen Areals auf, bestehend aus *einem* Flurstück, sowie der Flur der angrenzenden Schönebecker Straße. Es besteht nicht die Absicht, das 6692 qm große Flurstück aufzuteilen.

Die verkehrstechnische Erschließung des zu beplanenden Grundstücks erfolgt über die Schönebeckerstraße. Es besteht eine feuerwehrtaugliche, breite Einfahrt in das Grundstück mit Absenkung zur Schönebeckerstraße. Innenliegend ist jenseits der im vorderen Bereich angesiedelten Pkw-Stellplätze und deren Zuwegung keine weitere Befahrung vorgesehen, so dass alle westlich des letzten Parkplatzes bestehenden Flächen gärtnerisch angelegt sind und zu den Eingängen der Gebäude darin eingebettete Wege bestehen und genutzt werden. Die fahrtechnische Erreichbarkeit für die Feuerwehr bis zu einem ggf. erforderlichen 2. Aufstellplatz am Eingang des hinteren großen Gartens – der erste Aufstellplatz liegt im Bereich der vorderen nördlichen Bebauung (vor Baufläche H) im Bereich der Parkplatzanlagen – ist dabei durch einen befahrtauglichen, freigehaltenen Fahrweg einschließlich Rücksetzmöglichkeit von 3,50 Meter Breite so gewährleistet, dass der Druck eines Feuerwehrwagens nicht zu dessen Einsinken führen kann. Eine anderweitige *regelmäßige* Befahrungsmöglichkeit des freigehaltenen Weges ist nicht vorgesehen.

Eine rollstuhl- und rollatorengeeignete Zuwegung zu allen hinteren Eingängen, über die sich die Gebäude erschließen, wird bei der Oberflächengestaltung der Wegeflächen sichergestellt.

Nötige Beschickungen werden mit mobilen, großrädrigen Rollwagen abgewickelt. Deren funktionsabsichernde Qualität und ihr Einsatz wird zugesichert; er liegt in der Verantwortung der Eigentümerin als veranwortlicher Nutzerin der Weiterbildungsräume und des damit verbundenen Umfelds. Die Erreichbarkeit der hinteren Teile von Gebäude E2 und die des Gebäudes E1 ist im übrigen über Wege im Gebäudeinneren abgesichert.

Alle Ver- und Entsorgungsmedien liegen in der Schönebeckerstraße an und es bestehen bereits Versorgungsverträge mit den SWM für Strom, Wasser, Abwasser; für Informationsmedien sind Anschlüsse grundstückseitig vorbereitet; der Anschluss kann unproblematisch erfolgen. Die Abfallentsorgung wird – so bereits mit dem Entsorger abgesprochen – durch im Einfahrtsbereich – eingebettet in das Gebäude A – des Grundstücks aufgestellte Sammel-Container für alle Müllarten, die aus dem Grundstück durch dessen Nutzer zum Straßenausgang zu bringen sind, gesichert.

Diese Verfahrensweise wurde im Beteiligungsverfahren als sinnvoll und möglich bestätigt.

Der Vorhabenplan für das Gelände sieht vor, die gewachsene Struktur des Geländes aufzugreifen und eine weitere/ erneute Nutzung der bestehenden Gebäudekomplexe – soweit sinnvoll – anzusteuern (Erneuerungen werden sich vor allem aus energietechnischen Überlegungen und Standards ergeben – zur Darstellung des Erhalts vom Bestand, zu Abriss und Neubau siehe beiliegende Anlage). Das Gesamtvorhaben orientiert sich insofern an der bestehenden Kubatur. Diese wird allerdings verschiedentlich weiterentwickelt, so dass – wie bereits erläutert – eine höhenvariierende, 'bewegte' Gebäudelandschaft entsteht, die die jetzige Hallenlandschaft zwar nutzt, diese aber in eine plural genutzte 1-3 geschossige sowie punktuell (Gebäude A) 4/5 geschossige Situation transformiert. Diese zeichnet sich zudem in ihrer Rahmung dadurch aus, dass sie jenseits der letzten Parkplätze, aber in Teilen auch seitlich zu den Parkplätzen, durch eine Gartenlandschaft umfasst ist, in die sich kleinere und größere privat zu nutzende Garteneinheiten und auch Dachgärten einbetten, so dass auf diese Weise innerstädtisch allen Nutzern ein "Wohnen im Grünen" ermöglicht wird.

Die vorderen Freiflächen, allerdings nur insoweit sie eine Befahrkeit ermöglichen sollen, werden eine kiesbeschichtete, wassergebundene Wegedecke bekommen; alle weiteren Flächen, die nicht reine Gartenfläche sind, werden als zwar gut begehbare, aber unversiegelte, offene Kies- und Grünflächen ausgebildet. Insgesamt ist das Bemühen, aus raumklimatischgesundheitlichen und auch aus ästhetischen Gründen den Freiflächen den Charakter von Gartenflächen zu geben und auch dadurch die versiegelte Fläche so gering wie möglich zu halten.

Ein Gebäuderückbau erfolgt da, wo Teile der bestehenden Hallen – ganz vorne südlich (zwischen A und B), vorne nördlich (zwischen F und G) und westlich hinten (Baufläche D) bei der das Grundstück abschließenden Halle – zurückgebaut werden sollen bzw. bereits zurückgebaut wurden. Hier entstehen in Summe 820 qm (Abriß von a) 150 qm, b) 380qm, c) 290 qm = ca. 820 qm) nicht mehr überbaute Fläche gegenüber dem ursprünglichen Stand. Neu bebaut werden an der Straße (A) ca. 130 qm und hinter dem Bruchsteingebäude (Baufläche E 2) ca.140 qm. Ingesamt ergibt sich so eine Reduzierung der ursprünglichen Bebauuung um ca. 550 qm und eine vollständige Entsiegelung der gesamten nicht bebauten Grundstücksflächen zu Gunsten nur teilbefestigter sowie gartenwegartig ausgebildeter Flächen und reiner Gartenflächen als kleine Einheiten und als große geschlossene Fläche im hinteren westlichen Teil des Grundstücks.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die auf dem Gelände vorgesehenen Nutzungen sind zu ca. 50% wohnwirtschaftlich und tragen so dazu bei, den wachsenden innerstädtischen Wohnbedarf zu befriedigen. Im hinteren Teil des Grundstücks, rund um den Qi-Garten, werden Weiterbildungsräume und Gästzimmer für Weiterbildungsnachfrager mit der entsprechenden Infrastruktur enstehen. Bei der inneren Aufteilungen der Wohneinheiten – vor allem der geplanten insgesamt sieben Atelierhäuser – soll im Sinne der angestrebten Entwicklung des Stadtteils Buckau zum Kreativstandort ermöglicht werden, dass eine freiberufliche, künstlerische, kunsthandwerkliche oder wissensarbeitsbezogene Tätigkeit in Verbindung mit der Wohnnutzung für die Mieter denkbar wäre. Mit Blick auf mögliche Senioren-WG's in den Wohneinheiten wird eine Berücksichtigung der seniorenpolitischen Leitlinien der Stadt Magdeburg verfolgt. Teile der wohnungswirtschaftlichen Flächen werden eine Ausbauqualität erhalten, dass sie den Anforderungen an altengerechtes Wohnen bzw. der Behindertengerechtigkeit der Zugänge und Raumausstattungen Rechnung tragen. Die Erreichbarkeit der Weiterbildungsräume und der von entsprechend ausgelegten Gastzimmern ist gewährleistet. Ein behindertengerechter Parkplatz wird ausgewiesen und in den entsprechenden Maßen zur Verfügung gestellt.

Die vorgesehene Nutzung im hinteren westlichen Grundstücksbereich im Sinne von Bildungund Weiterbildung beinhaltet das Errichten und Vorhalten von entsprechenden Seminarräumen und Gästeappartements mit einem spezifischen 'Flair', das auf seine Weise die weitere, kreativwirtschaftliche Entwicklung des Stadtteils vorantreiben kann und soll, auch dadurch, dass akademische Bildung im Stadtteil einen Ort/ eine Verortung bekommt.

Die beschriebenen Nutzungen des Geländes ergeben rechnerisch eine Grundflächenzahl von 0,4 für das gesamte Grundstück; die im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 wird deutlich unterschritten. Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 wird durch die vorgesehenen Stellplätze und Zufahrten sowie den westlich auf dem Grundstück vorgesehenen Unterstand nicht überschritten; dieses Plus von 0,2 wird zudem bei den Verkehrsflächen in einer Weise ausgebildet, dass hierbei stark versickerungsfähige Oberflächen gewählt werden. Alle anderen Flächen sind entweder offen ausgebildete oder aber gut begehbare und dennoch rollstuhltauglich ausgeführte Kies- und Grünflächen oder reine

Gartenflächen. Dachbegrünungen, Garteninnenhöfe und begrünte Terrassen erweitern zudem das Grünangebot auf dem Grundstück nochmals in relevanter Weise (vgl. dazu den als Anlage beigefügten Flächenberechnungsnachweis).

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Sinne der bereits vorstehend gemachten Ausführungen ist zu sagen, dass das Bebauungsgebiet sich über die bisher bestehende Bebauung und deren Kontinuierung bestimmt. Die bestehenden Grenzbebauungen werden da, wo seitens der angrenzenden Grundstücke ebenfalls Grenzbebauungen oder vorhandene Mauern als geschlossene Einfriedungen vorliegen, die Höhe dieser Mauern bzw. Grenzbebauungen bei eigenen Grenzbebauungen nicht überschreiten.

Wo eine Aufstockung der auf der Grenze stehenden Gebäude vorgesehen ist, wird jeweils für das erste Obergeschoss ein mindestens 3metriger Abstand eingehalten werden. Insgesamt werden in Grenzbebauungsfeldern einvernehmliche Lösungen mit den jeweils angrenzenden Nachbarn angestrebt und sind z.T. auch schon abgesprochen.

Beim Baukorpus des mittleren Bruchsteingebäudes (Fläche E2), der zu einem knappen Drittel an die Freifläche des Flurstückes 435/239 grenzt, soll die diesseitige Grenzbebauung im Bestand erhalten bleiben. Dafür spricht, dass dieses Gebäude seit 1870 dort steht, also die angrenzende Bebauung darauf bezogen und in Übereinstimmung mit der Existenz dieser Gebäudesubstanz erfolgte.

Hier sind ansonsten im Aufgriff der Interessen der Nachbarn und unter Berücksichtigung städtebaulicher Überlegungen folgende weitere Lösungen erarbeitet worden, die den ursprünglich vorgesehen Baukörper (siehe Aufstellungsbeschluss) in seiner Ausdehnung und Form wie folgt verändern: Es wird bei Baufläche E2 im nördlichen Teil bei den aufsetzenden zweiten und dritten Geschossen in der Flucht der Freifläche des Nachbargrundstücks Martinstr. 21 nicht gebaut; zur Vermeidung von Schattenbildung geht das zweite und dritte Geschoss nochmals 3 m in westlicher Richtung zurück und beschränkt sich auf eine Tiefe von 9m. Erst im Abstand von 13 m zur nördlichen Grundstücksgrenze wird in der Fluchtlinie der hohen Brandwand dann erst wieder gebaut; allerdings auch nur eingeschossig auf den bestehenden Bruchsteinbau aufgesetzt. Mögliche Schatten dieser Gebäude erreichen das Nachbargrundstück bei weitem nicht mehr; sie liegen auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin. Bei der Weiterentwicklung des nach Osten davor stehenden jetzigen Hallenbaus (Fläche F) war und ist mit Rücksicht auf die Nachbarbelange im Erdgeschoss ein Rückgang von der Grundstücksgrenze um 3 m vorgesehen; für weitere Geschosse wird es jetzt zusätzlich einen erneuten Rücksprung von 6 m geben, so dass mit der vorgelagerten Dachfläche des Ergeschosses erst nach 9m Abstand von der Grundstücksgrenze eine höhere Bebauung einsetzt (siehe zeichnerische Darstellung Baufläche F). Insgesamt entsteht dann eine aufgelockerte Gebäudegestalt zwischen 2 und 3 Geschossen mit jetzt final festgesetzten Gebäudehöhen.

Die weitere Skizzierung des Vorhabens, wie als Anlage beigefügt, enthält genauere Angaben über den Umfang und die Ausformung der Flächennutzung in den einzelnen Baubereichen, was allerdings nicht in Gänze der gestalterisch-architektonischen Ausprägung einzelner Baueinheiten vorgreifen kann und will.

Die für die Gebäude jetzt festgelegten Höhen stellen unter Einbezug der getroffenen textlichen Festsetzungen die maximal zulässigen Höhen der zu errichtenden Gebäude einschließlich ihrer Dächer dar. Die erfolgten Festsetzungen sollen einerseits ermöglichen, auf Dächern nach Süden und Westen Energiegewinnungsoptionen über Solarzellen nutzbar zu machen; die Höhenfestsetzungen zum Baufeld B ermöglichen letzteres, wollen aber noch offenhalten, hier für einzelne Einheiten auch Flachdächer als Alternative möglich zu machen. Bezogen auf

Begründung zu Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 455-2.1 Schönebeckerstr. 51

Flachdächer soll es durch die festgesetzten Höhen möglich sein, im Dachaufbau Dachbegrünungen innerhalb der Festsetzungen realisierbar zu machen.

Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt – wie bereits dargestellt – von der Einfahrt Schönebecker Straße aus. PKWs der Grundstücksnutzer werden im vorderen Bereich des Grundstücks auf den dort eingerichteten Stellplätzen abgestellt. Für die Belieferung der Gebäude im hinteren westlichen Grundstücksbereich wird eine Transportmöglichkeit gesichert. Auf 3,50 Meter Breite wird eine befahrbare Fläche für die Feuerwehr – siehe obige Darstellung – vorgehalten. Für die Feuerwehr wird ein – nur ggf. notwendiger – zweiter Aufstellplatz in hinteren Grundstücksbereich ermöglicht (im vorderen Teil des Grundstücks besteht ein Aufstellplatz vor Gebäude H) , von dem aus ein Zurücksetzen zur Umkehrung der Fahrtrichtung planerisch ermöglicht wird (vgl. beiliegenden Erschließungsplan). Allerdings werden für die Personenrettung in den hinteren Bereichen des Grundstücks zweite Flucht- und Rettungswege gebaut und bereitgehalten werden.

Es ist bekannt, dass im Bereich der Grundstückszufahrt nur das Rechtseinbiegen und Rechtsausfahren möglich ist; bei einer Veränderung des Haltestellenbereichs der Straßenbahn werden erforderlichenfalls verkehrsregelnde Maßnahmen/ Beschil-derungen u.ä. für die Grundstücksein- und -ausfahrt abgestimmt.

Ver- und Entsorgung

Gemäß bereits abgeschlossener Verträge mit den SWM liegen alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien mit Abschluss der entsprechenden Baumaßnahmen dazu seit Mai 2014 an. Eine leistungsstärkere Stromversorung wird im Laufe des Jahres 2014/ Frühjahr 2015 für weitere Bauabschnitte neu verlegt werden. Das entsprechende Angebot der SWM liegt ebenfalls bereits vor. Eine Versorgung mit Gas ist vorbereitet und wäre kurzfristig realisierbar. Es wird aber davon ausgegangen, dass auf diese Möglichkeit nicht zugegriffen werden wird, weil das Grundstück insgesamt seine wärmetechnische Versorgung über Wärmepumpen – unterstützt durch den Strom, der durch Solaranlagen auf den Dächern produziert wird – realisieren wird.

Die Regenwasserentsorgung wird auf dem Grundstück erfolgen. Das anfallende Regenwasser wird in Zisternen ggf. für einen 2. Wasserkreislauf auf dem Grundstück gesammelt; überschüssiges Regenwasser wird großräumig über alle nicht bebauten Flächen, die ja sämtlich versickerungsfähig ausgebildet werden, sowie über nötigenfalls eingebrachte Verrieselungsanlagen im Grundstück versickert.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis dafür wird bei der unteren Wasserbehörde dazu beantragt. Die Leitungsführung aller Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt entlang der das Grundstück erschließenden, befestigten Wegstrecken. Es besteht insofern keine Überbauungsgefahr. Bei der weiteren Planung des Grundstücksausbaus wird die SWM frühzeitig informiert und in die Planung einbezogen.

Die Müllentsorgung wird – wie bereits erläutert – in Absprache mit dem städtischen Abfallwirtschaftsbetrieb über Sammelcontainer auf dem Grundstück, die an der Straße entleert werden, gewährleistet.

Eine entsprechende Platzierung ist im Bereich der Baufläche A vorgesehen.

Telekommunikation

Die Verlegung von Telekommunikationsanschlüssen erfolgte bereits und insofern ist diese Vorbereitung für den späteren Einsatz schon abgeschlossen. Ggf. wird neben der Telekom das Grundstück für weitere Anbieter erschlosssen.

Begründung zu Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 455-2.1 Schönebeckerstr. 51

Ein Kontakt zur Telekom und denkbaren Anbietern wird frühzeitig erfolgen.

Brandschutz

Zu den Gebäuden, die mehr als 50 m von der Straße entfernt liegen, wird – wie bereits erläutert – eine 3,50 Meter breite Zufahrt für die Fahrzeuge der Feuerwehr zur Verfügung stehen; die Zuwegungsmöglichkeit ist auch zu einem – allerdings nur notwendigenfalls zu errichtenden – 2. Aufstellplatz mitkonzipiert.

Die für das Gebäudevolumen bereitzuhaltende Löschwassermenge von 96qm/h über den Zeitraum von 2 Stunden wird gewährleistet werden.

Der Bedarf und die Verfügbarkeit der Löschwassermenge wurde im Beteiligungs-verfahren bestätigt. Inwieweit zweite Rettungswege vorgehalten werden können und müssen und damit ein 2. Aufstellplatz für die Feuerwehr umgesetzt werden soll oder entfallen kann, wird in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren abschließend geklärt.

Umweltrechtliche Belange

Das Bebauungsplan-Verfahren erfolgt – wie bereits erläutert – gemäß aktuellem Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der vorliegende B-Plan kann sich auf die Untersuchungen der Stadt zum B-Plan Nr 455-2 stützen und bezieht bei der Gestaltung der Grünflächen deren Ergebnisse mit ein. Auch werden bei der Gartengestaltung die ausführlichen Hinweise der unteren Bodenschutzbehörde aufgegriffen und umgesetzt werden. Der relevante Gehölzbestand des Grundstückes ist (siehe entsprechende Anlage) kartiert. Es werden alle kartierten Gehölze der Möglichkeit nach erhalten oder nötigenfalls ersetzt. Weitere Gehölze und andere Bepflanzungen werden für die Gartengestaltung zusätzlich in das Grundstück eingebracht.

Das Grundstück wird mit Gebäuden von hohem energetischen Standard bestückt sein und an geeigneten Stellen mit Solarenergieanlagen Energiegewinnung betreiben. Es wird auf mittlere Sicht – bei Verfügbarkeit entsprechender Speichertechnologien – eine klimaneutrale Selbstversorung mit Energie angestrebt.

Neben der prinzipiellen Offenhaltung aller nicht bebauten Grundstücksflächen werden - zur weiteren Optimierung der Wohn- und Lebensqualität auf dem Grundstück selbst und in seinem Umfeld - eine Vielzahl von Dächern als Gründächer ausgebildet (vgl. zeichnerische Darstellung und Berechnung). Daneben kann gesagt werden, dass die große geschlossene Gartenfläche im Westteil des Grundstücks durch die Art der Anlage (verantwortlich die Gartenarchitektin Barbara Sorries) als besonders kleintier- und vogelfreundlicher innerstädtischer Rückzugsraum ausgebildet sein und wirken werden wird. Die nachstehenden Hinweise der unteren Bodenschutzbehörde werden – wie gesagt – aufgegriffen und berücksichtigt werden:

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 Landschaftsbau

Rasen 20-50 cm

Landschaftsbau Stauden und Gehölze 40-100 cm

Haus- und Kleingärten,

sonstige Gärten Zier- und Nutzpflanzen 50-100 cm

Für das Anlegen von Grün- und Gartenflächen ist die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht Voraussetzung.

Schallschutz

Die Innenlage des Grundstücks sowie die Begrenzung der PKW-Nutzung auf den vorderen Bereich machen besondere Maßnahmen für den Schallschutz nicht erforderlich. Das gilt auch deshalb, weil das Grundstück – wie dargestellt – vielfach durch Grenzmauern und Brandwände gegenüber Schalleinträgen geschützt ist. Da außerdem energiebezogen stark gedämmte Fenster eingebaut werden, ist ein erheblicher akustischer Komfort gewährleistet. Kulturelle (Groß) Veranstaltungen sind auf dem Grundstück nicht vorgesehen.

Denkmalpflegerische Belange

Unerwartete archäologische Funde sind aufgrund der Baugeschichte des Grundstücks nicht zu erwarten. Außerdem werden auch keine Aushubarbeiten vollzogen, da die Bestandsgebäude in ihren Fundamenten genutzt werden.

Ein denkmalsgeschützter Gebäudebestand auf dem Grundstück wurde bereits städtischerseits geprüft und verneint.

Es werden die gesetzlichen Meldepflichten für ggf. unerwartet freigelegte archäologisch relevante Funde oder Befunde eingehalten. Der Hinweis darauf, dass eine Kampfmittelverdachtsfläche vorliegen könnte, wird berücksichtigt.

4. Auswirkungen der Planung

Vorstehendes zusammenfassend kann gesagt werden: Die vorliegende Entwurfsplanung wird sich positiv für den Stadtteil Buckau auswirken, weil dessen Profil als Wohn-, Kultur- und Kreativstandort durch die Umsetzung dieses Vorhabens gestärkt und verstetigt wird. Es ist erwartbar, dass insbesondere kreative, kulturinteressierte und kulturschaffende Menschen sich von dem hier geschaffenen Wohnraum, der ausdrücklich auch für Freiberufler und künstlerisch/ kunsthandwerklich Tätige konzipiert und gestaltet wird – wobei Emissionen veranlassende Gewerke ausgeschlossen sind –, angezogen fühlen und sich durch die hier entstehende innerstädtische Wohn- und Lebensqualität dauerhaft für den Wohn- und Arbeitsort Magdeburg bzw. Magdeburg Buckau entscheiden. Damit wird produktiv ins Spiel gebracht, was die Stadt Magdeburg an kulturellen Vorleistungen für den Standort Buckau (Puppentheater, Thiem 20, Volksbad, Literaturhaus, Gesellschaftshaus, Gruson Gewächshaus) auf den Weg gebracht hat und was private Akteure fortgeschrieben haben (Zirkusmuseum, HOT Alte Bude, Werk4, Factory) bzw. dabei sind fortzuschreiben.

Es wird eine Erweiterung dieses kulturellen Angebots durch die geplante akademische Bildungseinrichtung forciert, die eine überregionale Wahrnehmung mit sich bringen wird, was den Standort auch über die Stadtgrenzen hinaus in seiner kreativwirtschaftlichen und kulturellen Qualität und Besonderheit bekannt machen kann.

Es werden – wie bereits dargestellt – auf dem Grundstück in Summe 15 größere Wohneinheiten entstehen, davon 7 +1 eigenheimähnliche Wohneinheiten (mit z.T. Gärten und auf jeden Fall mit Terrassen) sowie 7 Wohnungen, die in Summe der Nachfrage nach Eigenheimen und größeren Wohneinheiten, die derzeit im Viertel nicht befriedigt werden kann, entsprechen. Daneben werden die errichteten Appartements (nach aktuellem Planungsstand 27 Einheiten), von denen 22 möblierte Einheiten sind und Wohnheimstatus/ -charakter haben, angeboten und vermietet werden, in einem gewissen Volumen studentisches Leben im Stadtteil beheimaten und durch die Anbindung an die Universität über die Bau-herrin sowie über die akademische Weiterbildung auf dem Grundstück erlauben, diese studentische Kraft für Aktivitäten im Stadtteil fruchtbar werden zu lassen. Insofern kann die vorliegende Planung in Summe eine soziale Durchmischung in diesem Gebiet fördern bzw. erhalten und dazu

beitragen, erwartbaren Gentrifizierungsprozessen vorzubeugen, mit denen sich aufstrebende Stadtteile i.d.R. auf mittlere Sicht auseinander zu setzen haben.

Für die Anwohner rund um das Grundstück ergibt sich durch die vorstehend beschriebene Gestaltung und Nutzung des Grundstücks eine deutliche Aufwertung ihres Wohn- und Lebensumfeldes im Sinne einer urbanen und doch ruhigen und grünen Stadtlandschaft. Mit der Umsetzung der Planungen wird ein unwirtlicher Ort inmitten des Stadteils Buckau stark aufgewertet und belebt und ein Zustand zunehmenden Verfalls und Mülleintrags beendet. Im Zusammenhang mit der geplanten großen zuammenhängenden und professionell gestalteten Gartenfläche im Inneren des Quartiers wird ein Lebens- und Rückzugsraum für Insekten, Vögel u.ä. entstehen, der sich wie eine grüne Lunge rundherum gesundheitsförderlich auswirken wird. Das gelingt außerdem auch dadurch, dass jegliche Schadstoffeinträge in die Atmosphäre durch das verfolgte Energiekonzept – Heizung ohne fossile Brennstoffe und mit umfassender Nutzung von Solarengiegewinnungsmöglichkeiten auf geeigneten Dächern – vermieden werden. Schließlich werden auch andere Emissionseinträge vermieden, weil kein Autoverkehr ins Innere des Quartiers gelangt und die Mieter über eine Car-Sharing Einrichtung eingeladen werden, auf die Nutzung von Privat-PKW's zu verzichten.

5. Offentliche und private Grünflächen

Wie bereits mehrfach benannt, wird im hinteren westlichen Bereich des Grundstücks eine große zusammenhängende Gartenfläche entstehen; diese wird einen Teich umfassen. Einige größeren Bäume, Blühsträucher, Rasen, Halte- und Blickpunkte sowie Wege und Ruheplätze werden eine Verbindung von Natur- und Kulturraum entstehen lassen; es wird damit einen Garten geben, der seine Anbahnung und Fortsetzung über alle Flächen des Grundstücks findet und die Gebäude miteinander verbindet. Damit wird das Grundstück in seinem Inneren ein weitere Grünachse Richtung Elbe innerhalb des Quartiers etablieren und so die Durchdringung des relativ dicht bebauten Stadtteils Buckau durch Grün – so wie in der Rahmenplanung für Buckau konzipiert und auf öffentlichen Flächen auch z.T. realisiert – weiter fortsetzen. Auch der Parkplatz im vorderen Teil des Grundstücks soll – wie bereits beschrieben – gärtnerisch gerahmt und dadurch aufgewertet werden. Die Kiesabdeckung der Parkflächen kann darüberhinaus dafür sorgen, dass eher der Eindruck von freiem Raum als von bloßen Parkmöglichkeiten entsteht.

Folgekosten

Aus der Gestaltung des Grundstücks mit sich durchziehenden und aufeinander bezogenen Gartenanteilen ergibt sich eine Begrünung, die dem Quartier optisch und atmosphärisch zugute kommt, ohne dass öffentliche Gelder beansprucht werden. Durch die Beheimatung kulturwirtschaftlich aktiver Studierender wird – gestärkt durch den wohnheimartigen Gestus der studentischen Wohneinheiten – eine Kontinuität für die Planung und Realisierung kultureller Aktivitäten und Events ermöglicht, die der Stadt und dem Stadtteil zugute kommt, ohne das dadurch dem Gemeinwesen Kosten entstehen.

Zur Umsetzung des Vorhabens wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag und ein Sanierungsvertrag abgeschlossen werden. Es ist geplant, die so entwickelte Fläche mittelfristig in das Eigentum einer Stiftung o.ä. zu überführen, so dass die mit der Umsetzung des Vorhabens verbundene stadträumliche Qualität zu einem dauerhaft verlässlichen wohnungs- und kreativ-kulturwirtschaftlichen Faktor im aufstrebenden Stadtteil Buckau und in der Stadt Magdeburg werden wird. Insofern kommt der hier entstehende wirtschaftliche Nutzen und die dahinter stehende private Investition der Vorhabenträgerin gemeinnützigen und nicht privatwirtschaftlichen Zwecken zu Gute.

Begründung zu Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 455-2.1 Schönebeckerstr. 51

Flächenbilanz – Zusammenfassung:

Gesamtfläche: 6692 qm

Baufläche: ca. 2.682,39

Verkehrsfläche und Nebenanlagen: 1.220,50 qm

Summe gesamt 2.682,39 + 1.220,50 = 3.902,89

Grundflächenzahl: 2.682,39 / 6.692 = 0,40

Grundflächenzahl einschl.

Verkehrsflächen und Nebenanlagen: 3.902,89 / 6.692 = 0,58

Begehbare Grünflächen als Zuwegung = **696,37**

Gartenflächen Bruttogrundfläche [m²]

6.692,00

-3.902,89

-696,37 = 2.092,74

Anteil Dachflächen mit Begrünung

sowie der Innengärten Bruttogrundfläche [m²

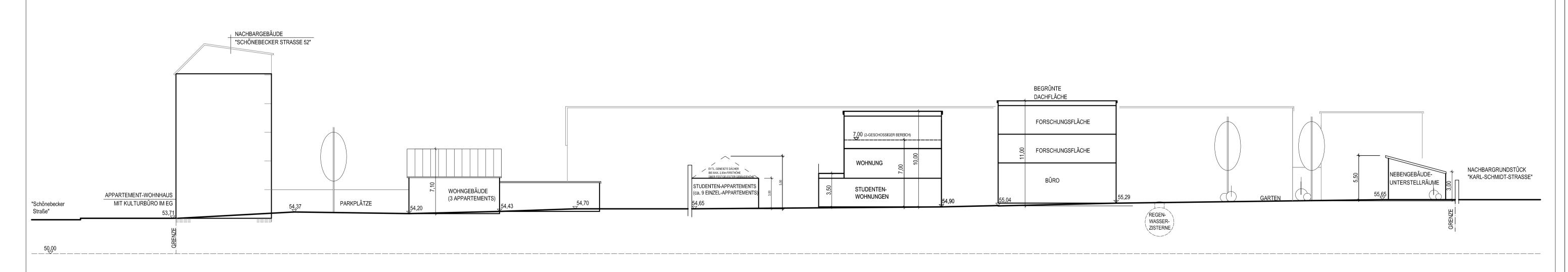
12,50 x 9,30 +1,95 x 3,75 + 6,00 x 12,365 + 9,00 x 18,165

+ 2,00 x 14,365 + 13,00 x 12,365

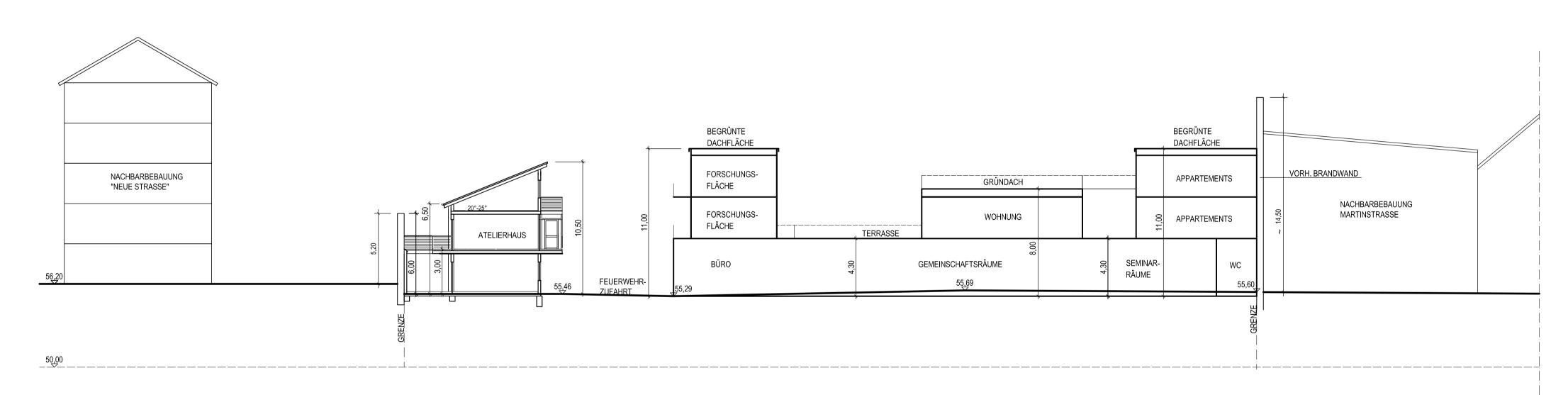
+ 2,00 x 14,365 + 13,00 x 12,365 + 7 x 4,12 x 3,30

Summe begrünter Dachflächen (als Anteil der Gesamtdachfläche)

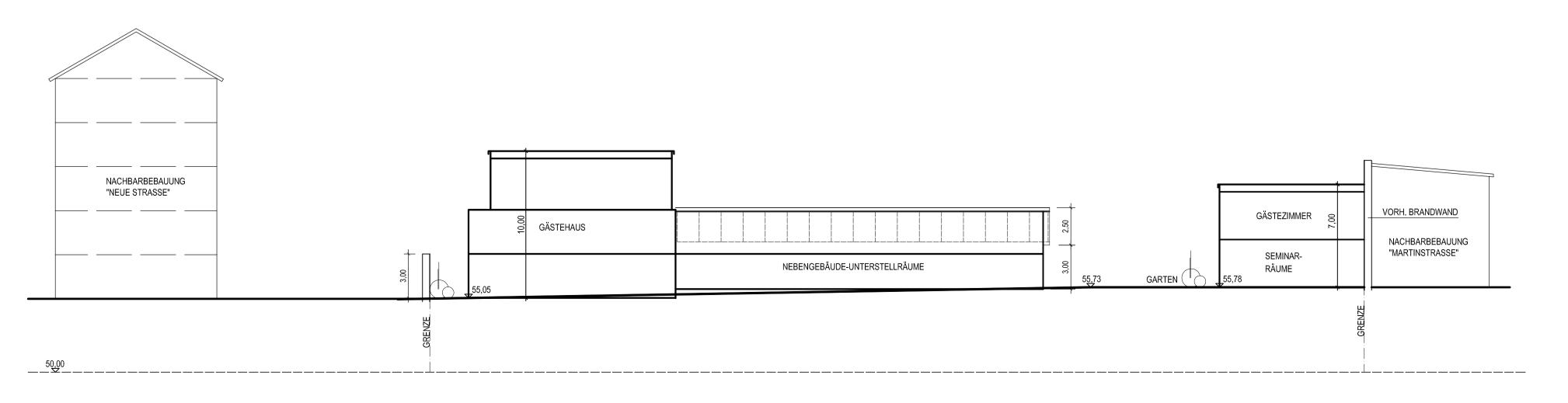
= 645,87



SCHNITT A

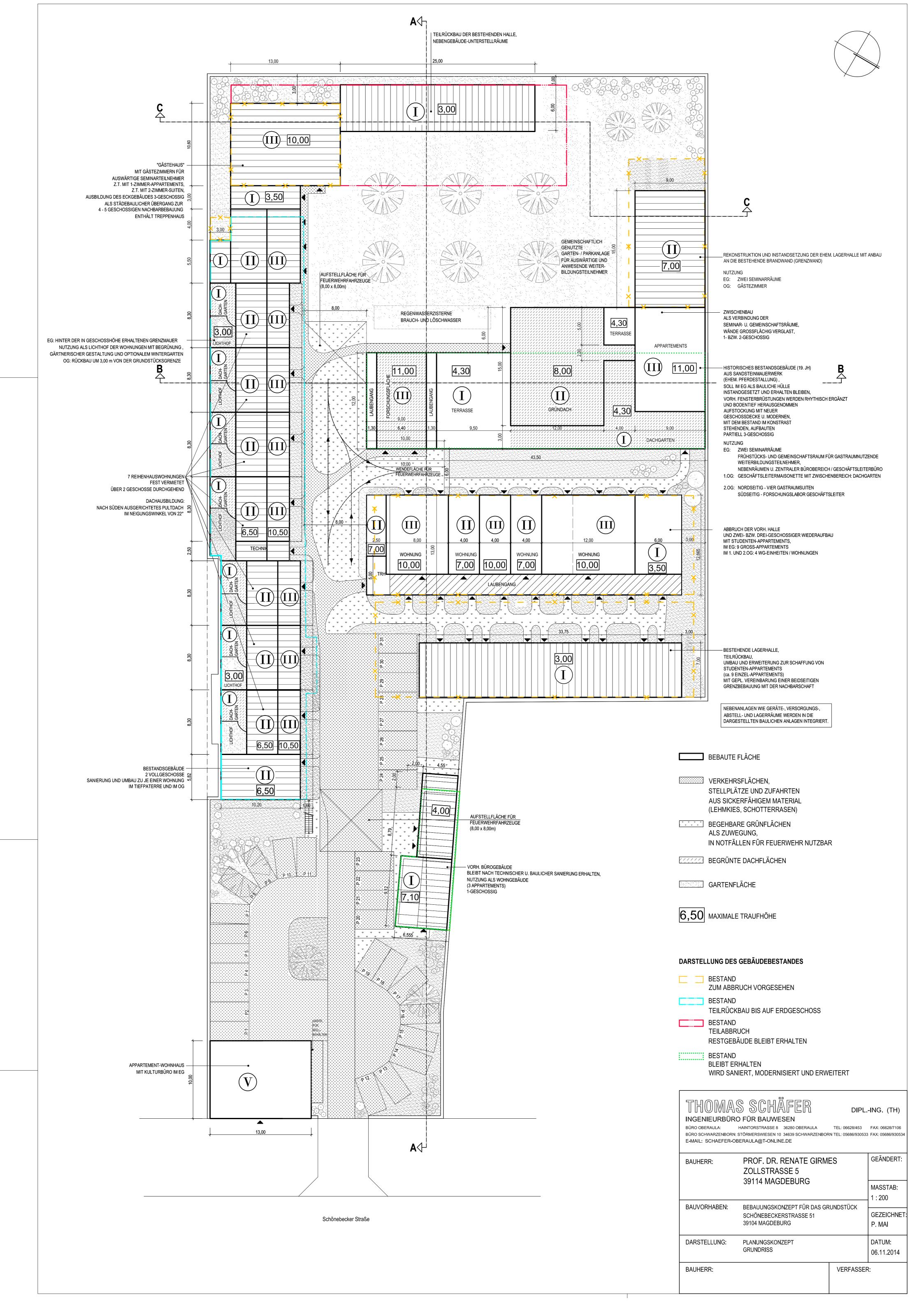


SCHNITT B



SCHNITT C

INGENIEURBÜR BÜRO OBERAULA: BÜRO SCHWARZENBORN	S SCHÄFER O FÜR BAUWESEN HAINTORSTRASSE 8 36280 OBERAULA STÖRMERSWIESEN 10 34639 SCHWARZENBOR BERAULA@T-ONLINE.DE	TEL: 06628/453	-ING. (TH) FAX: 06628/7106 FAX: 05686/930534	
BAUHERR: PROF. DR. RENATE GIRMES ZOLLSTRASSE 5		GEÄNDERT:		
	39114 MAGDEBURG		MASSTAB: 1:200	
BAUVORHABEN:	BEBAUUNGSKONZEPT FÜR DAS GR SCHÖNEBECKERSTRASSE 51 39104 MAGDEBURG	RUNDSTUCK	GEZEICHNET P. MAI	
DARSTELLUNG:	PLANUNGSKONZEPT HÖHENSCHNITTE			
BAUHERR:		VERFASSEF	R:	



Berechnung der Grundflächenzahl

Planungsstand: 04.08.2014

Grundstücksgröße: 6.692 m²

Gebäude	Bruttogrundfläche [m²]		
Appartement-Wohnhaus mit Kulturbüro	13.00 x 10.00	=	130,00
3 Appartements (ehem. Büro)	$4,55 \times 10,79 + 9,12 \times 6,555$	=	108,88
Wohntrakt – Reihenhaus- u. Geschosswhg.	10,20 x 30,72		
	– 3 x 4,18 x 3,50	=	269,45
Reihenhauswohnungen	10,20 x 35,70		
	- 3 x 4,18 x 3,50 – 6,68 x 3,50	=	296,87
Gästehaus 2-geschossig	$11,60 \times 5,50 + 8,60 \times 7,00$	=	124,00
Gästehaus 3-geschossig	13,00 x 10,60	=	137,80
Seminargebäude / Appartements	15,05 x 9,80	=	147,49
Bruchsteingebäude	12,365 x 43,30	=	535,40
Zwischenbau / Treppenhaus	25,00 x 5,80	=	145,00
Studenten-Appartements	40,52 x 12,865	=	521,25
Studenten-Appartements (1-geschossig)	33,75 x 7,00	=	236,25
Summe Gebäude		= 2	2.682,39

Befestigte Stellplätze Zufahrten und Zugänge:

Feuerwehrzufahrt und Aufstellflächen PKW-Stellplätze u. Rangierflächen	33,50 x 3,50 + 8,00 x 8,00 31 x 2,50 x 5,00 + 10,00 x 5,00 + (10,00 + 8,00 + 7,50) x 6,00		181,25
Zugänge	+ 6,50 x 20,00 36,00 x 1,50 + 1,00 x 12,50 + 1,00 x 1,50 + 5 x 1,50 x 1,50	=	720,50
	+ 4 x 1,50 x 2,50 + 25,00 x 1,50 + 3,00 x 3,00/2 + 15,00 x 1,50 + 5,00 x 2,00		168,75
Geräteschuppen	6,00 x 25,00	=	150,00
Summe befestigte Stellplätze und Zufahrten:		= 1	1.220,50
Summe gesamt	2.634,44 + 1.220,50	= 3	3.872,89

Grundflächenzahl: 2.682,39 / 6.692 = 0,40Grundflächenzahl einschl. Stellplätzen u. Zufahrten: 3.872,89 / 6.692 = 0,58

Oberaula, den 28.10.2014

Anlage 4: Bebauungskonzept für das Grundstück Schönebecker Straße 51 in Magdeburg

Berechnung der Zahl der PKW-Stellplätze

Überarbeiteter Planungsstand: 27.10.2014

Berechnungswert Anzahl Stellplätze

<u>Büroflächen – an der Straße und im Weiterbildungsobjekt</u>

 $\begin{array}{lll} & & \text{Kulturladen} & & \text{ca. 75 } \text{m}^2 \\ & & \text{Geschäftsleitung} & & \text{ca. 15 } \text{m}^2 \\ \end{array}$

======

Gesamt ca. 90 m^2 1 Stellpl. je 30 m^2 3 Stellplätze

Wohnungen/ Hauseinheiten:

7 Geschosswohnungen 7 St.

7 Atelierhäuser 8,5 St. davon 3 mit 1,5 Stellpaltz

Maisonettewohnung

1 St.

Gesamt 16,5 St. 1/1,5 Stellpl. je Wohnung/ Haus 16,5 Stellplätze

27 Studentische Appartements, davon 22 möbliert innerhalb einer Studierendenwohnheimanlage, 5 freie Appartements

dennoch: Mobilitätssicherung (auch für andere Mieter) neben Straßenbahnanschluss über Carsharing-Station

Seminarräume:

Seminargebäude 2 Räume a 15 Personen = 30 Personen Seminar / Gemeinschaftsraum 2 Räume a 15 Personen = 30 Personen

=======

Gesamt = 60 Personen 1 Stellpl. je 10 Personen 6 Stellplätze

Gästezimmer:

Gästehaus-Zimmer südwestl. 18 Betten

nordwestl. 11 Betten

======

Gesamt: 27 Betten

1 Stellpl. je 6 Betten 5 Stellplätze

Summe: **36.5 Stellplätze**

6 Stellplätze

Anm. 1: Gäste sind i.d.R. WeiterbildungsteilnehmerInnen insofern geht hier eine gleiche Personengruppe zweifach in die Rechnung ein.

Anm. 2: 31 Plätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Für 8 Parkplätze wird ein Antrag auf Stellplatzablösung - wie bei der Aufsummierung möglich – gestellt werden. Insofern ist auch mit Blick auf Anmerkung 1 ein Parkplatzspielraum gegeben und nötigenfalls nutzbar; Car-Sharing-Angebote sollen für alle Mieter einen Autoverzicht ermöglichen helfen.