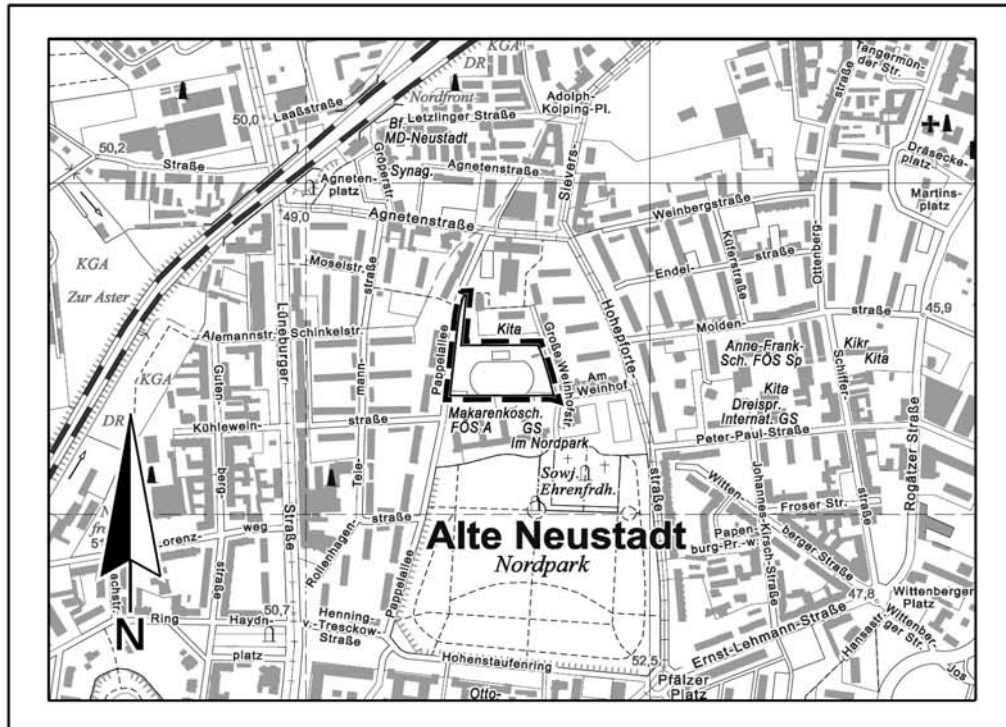




Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 173-1.1 PAPPELALLEE/ GROSSE WEINHOFSTRASSE

Stand: November 2014



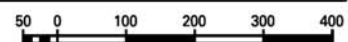
Planverfasser:

Planungsbüro

Baumert & Peschos GmbH

Hamburger Straße 2

39 124 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 08/2013

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung.....	3
1.1	Rechtsgrundlagen.....	3
1.2	Verfahrensablauf.....	3
1.3	Erforderlichkeit/ Ziel und Zweck der Planung	4
1.4	Übergeordnete Planungen.....	4
1.5	Lage und Größe des Plangebietes	4
1.6	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2	Rahmenbedingungen und städtebauliche Situation.....	5
2.1	Städtebauliche Entwicklung	5
2.2	Nutzungs- und Baustruktur im Plangebiet und Umgebung	5
2.3	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	5
2.4	Besonderes Städtebaurecht	6
2.5	Denkmalschutz	6
2.6	Erschließung	6
2.7	Grünflächen/ Vegetation	6
2.8	Schall- und Luftimmissionen	6
2.9	Ver- und Entsorgung.....	7
2.10	Gelände/ Boden	7
2.11	Flächen für die Abfallwirtschaft.....	8
3	Städtebauliche Ziele und Festsetzung	8
3.1	Planerische Grundkonzeption.....	8
3.2	Art der Nutzung.....	8
3.3	Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.4	Baulinien, Baugrenzen.....	9
3.5	Bauweise	9
3.6	Grünordnerische Maßnahmen	9
3.7	Verkehrerschließung	10
3.8	Ver- und Entsorgung.....	11
4	Auswirkungen des Bebauungsplanes	11
4.1	Flächenbilanz.....	11
4.2	Eigentumsverhältnisse.....	12
4.3	Folgekosten für die Landeshauptstadt Magdeburg.....	12
4.4	Umweltbelange	12

1 Vorbemerkung

1.1 Rechtsgrundlagen

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548),
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

1.2 Verfahrensablauf

Der Ablauf des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird durch das Baugesetzbuch geregelt. Es handelt sich um einen mehrstufigen Planungsprozess, bei welchem die Öffentlichkeit und die Politik ebenso beteiligt werden wie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch den Erschließungsträger, die MWG-Wohnungsgesellschaft eG Magdeburg, als Planungsträger aufgestellt.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 20.03.2014 gemäß §1 Abs. 3 und §12 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.173-1.1 "Pappelallee/Große Weinhofstraße" beschlossen (Beschluss-Nr. 2210-76(V)14). Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 14 der Landeshauptstadt Magdeburg am 11.4.2014 veröffentlicht.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurden die Plangebietsgrenzen definiert sowie die Planungsziele formuliert.

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung (§2 Abs. 4 BauGB). Der Umweltbericht befindet sich im Anhang der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte als ortsübliche Bekanntmachung durch 14-tägige Offenlegung des Einleitungsbeschlusses begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten im Stadtplanungsamt Magdeburg und durch eine Bürgerversammlung am 26. Juni 2014 in den Geschäftsräumen des Vorhabenträgers.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01. Juli 2014 gemäß §4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Die im Rahmen dieser frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Hinweise wurden nach Durchführung des Verfahrensschrittes untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Parallel zum Entwurf des Bebauungsplanes ist der Durchführungsvertrag zu verhandeln.

Im weiteren Verlauf erfolgt die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan für die Dauer eines Monats. Parallel wird die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Nach Abwägung und Beschlussfassung der hierbei ermittelten Hinweise und Anregungen ist durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg abschließend über die Satzung zu

entscheiden. Mit Veröffentlichung der Satzung entfaltet der Bebauungsplan seine Rechtskraft.

1.3 Erforderlichkeit/ Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet stellt einen ehemaligen Schulsportplatz dar. Die Nutzung zur Wohnbebauung soll durch die Bauleitplanung festgeschrieben werden. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zeilenartige und blockrandähnliche Bebauungen mit 4-5 Geschossen.

Der Zustand des Grundstückes erfordert zum jetzigen Zeitpunkt eine Positionierung zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes. Über den Bebauungsplan sollen Vorgaben zu Raumkanten und Proportionen für eine neue Bebauung definiert werden, welche die umliegende Bebauung in diesem Bereich ergänzen und vervollständigen soll. Ein wesentliches Ziel ist dabei die Umwandlung der Brachfläche zu einer innerstädtischen Wohnnutzung. Der aufzustellende Bebauungsplan trägt durch die beabsichtigten Festsetzungen zur Abrundung des Gebietes mit Wohnbebauung bei.

Aufgabe von Bebauungsplänen ist es, die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden (§1 Abs. 5 BauGB). Durch die Nutzung der brach liegenden ehemaligen Sportfläche zu Wohnbebauung ist eine verbindliche Regelung zu Art und Maß der baulichen Nutzung für die Zulässigkeit von Neubauvorhaben sowie für den daraus resultierenden ruhende Verkehr zu treffen. Aus den vorgenannten Zielstellungen ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB.

1.4 Übergeordnete Planungen

Die Bauleitplanung erfolgt zweistufig und wird im übergeordneten Flächennutzungsplan und untergeordnetem Bebauungsplan unterteilt. Gemäß §8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne, welche als verbindliche Satzung aufgestellt werden, aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (10. Änderung). Der Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet aus Wohnbaufläche aus.

1.5 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Alte Neustadt von Magdeburg. Mit seiner Lage nördlich des Nordparks, zwischen Pappelallee und Großer Weinhofstraße, innerhalb eines beliebten ruhigen Wohnquartiers in der Alten Neustadt, verbindet es die Vorteile familienfreundlichen ruhigen Wohnens mit der Infrastruktur einer Großstadt. Besonders die Nähe zum beliebten Nordpark macht diesen Teil Magdeburgs zu einem herausragenden innerstädtischen Wohngebiet. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,09 ha.

1.6 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird umgrenzt:

- im Norden: von der Südgrenze der Einfriedung der Kindertagesstätte „Am Nordpark“ (Südgrenze des Flurstückes 10376, Flur 274, und deren westlicher und östlicher Verlängerung) sowie von der Westgrenze der Einfriedung des Hortes „Pappelallee“ (Westgrenze des Flurstückes 10373, Flur 274)

- im Osten: von der Ostgrenze der Großen Weinhofstraße (Flurstück 10378) und der Straße Am Weinhof (Flurstück 10380), beide Flurstücke Flur 274,
- im Süden: von der Nordgrenze des Schulgrundstückes der Schulen „Am Nordpark“ und der Makkarenschule“ (Flurstück 10374 der Flur 274)
- im Westen: von der Westgrenze des Straßenraumes der Pappelallee (westliche Grenze des bestehenden Fuß-Radweges, (im Flurstück 338 der Flur 270 verlaufend).

2 Rahmenbedingungen und städtebauliche Situation

2.1 Städtebauliche Entwicklung

Der Nordpark wurde 1827 nach Plänen von Peter Joseph Lenné als Friedhof angelegt. Im Jahre 1889 wurde dann der Friedhof in einen öffentlichen Park umgewandelt. Nach der Zerstörung Magdeburgs 1945 wurde dieses einst stark bebaute Gebiet in den 60er Jahren des zwanzigsten Jahrhunderts mit umfangreicher Wohnbebauung in zeilenartiger Bauweise neu belebt. Bestandteil dieses Gebietes sind die sich im Norden und Süden befindlichen Kindereinrichtungen wie Kindergarten und Schule. Das zu beplanende Grundstück zwischen Pappelallee und Großer Weinhofstraße stellte den ehemaligen Sportplatz dieser Einrichtungen dar, der jedoch seit langer Zeit nicht mehr genutzt wurde und somit eine innerstädtische Brachfläche darstellt.

2.2 Nutzungs- und Baustruktur im Plangebiet und Umgebung

Nutzungsstruktur

Das Plangebiet befindet sich in zentrumsnaher Lage. Beidseits befinden sich die in den sechziger Jahren entstandene offene Wohnstruktur beidseitig des Nordparks. Dabei werden die sich im Norden und Süden befindlichen Kindereinrichtungen wie Kindergarten und Schule fester im Wohnumfeld integriert. Besonders die Nähe zum beliebten Nordpark macht diesen Teil Magdeburgs zu einem herausgehobenen innerstädtischen Wohngebiet. Durch die zusätzliche Nähe zur Otto-von-Guericke-Universität ist dieses Wohngebiet gleichwohl bei jungen Studenten wie auch Familien und Senioren beliebt, was zu einer sehr belebenden Mischung führt.

Die soziale Infrastruktur entspricht einer innerstädtischen Wohnlage. So befinden sich in unmittelbarer Nähe eine Kindertagesstätte/Hort sowie eine Grundschule und ein Familienhaus. Die Universität sowie ärztliche Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Baustruktur

In der alten Neustadt herrscht eine offene Zeilenstruktur mit einer bis zu fünfgeschossigen Bebauung aus den sechziger Jahren des zwanzigsten Jahrhunderts.

2.3 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes befinden sich überwiegend im Besitz der MWG – Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg, Letzlinger Straße 5, 39106 Magdeburg. Die öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsflächen befinden sich im Besitz der Landeshauptstadt Magdeburg.

2.4 Besonderes Städtebaurecht

Es liegt kein besonderes Städtebaurecht vor.

2.5 Denkmalschutz

Das gesamte Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Denkmalsbereiches.

2.6 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die östliche Große Weinhofstraße und die westliche Pappelallee erschlossen.

Die Haupteerschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt über beide Straßen, ein Durchgangsverkehr wird durch Schrankenanlagen verhindert.

Die nächstgelegenen ÖPNV-Anbindungen erfolgen über die Straßenbahnen Linie 2 in der Hohe-Pforte-Straße, Haltestelle Peter-Paul-Straße, sowie den Linien 1, 8, 9 und 10 in der Lüneburger Straße, Haltestelle AOK. Beide Haltestellen sind durch ihre Entfernung von ca. 200 m bzw. 400m Entfernung bezogen auf das Plangebiet optimal.

2.7 Grünflächen/ Vegetation

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine Erfassung des Baumbestandes. Städtebaulich und ökologisch prägend ist die Baumreihe (Birkenpappel) entlang der Pappelallee.

Private Grünflächen befinden sich in den zukünftigen inneren Freiflächen der Wohngebäude. Diese besitzen durch eine fehlende Freiraumgestaltung derzeit nur wenig Aufenthaltsqualität. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Nordpark als ältester Park Magdeburgs.

2.8 Schall- und Luftimmissionen

Durch die Lage des Bebauungsplangebietes im Stadtgebiet ist mit Beeinträchtigungen aufgrund von Lärmemissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr nur gering zu rechnen. Die vorhandenen Zeilenbebauungen schirmen das Gebiet zum in der Nähe befindlichen ÖPNV sehr gut ab. Der PKW-Verkehr beschränkt sich auf den Anwohnerverkehr.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird somit kein schalltechnisches Gutachten zum Verkehrslärm erstellt.

Aufgrund der vorhandenen Baumreihe sowie der unmittelbaren Nähe zum Nordpark wird ein lufthygienisches Gutachten ebenfalls nicht erstellt.

Kinderlärm von dem angrenzenden Schulgelände und Kindereinrichtungen ist von den Anliegern als sozialadäquat hinzunehmen.

2.9 Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Elektrizitäts-, Gas- und Nahwärmeversorgung wird von den Städtischen Werken Magdeburg GmbH & Co. KG sowie die Schmutzwasserversorgung von der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH als jeweils zuständigem Ver- und Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

Regenwasser: Das Bebauungsplangebiet ist im Trennsystem zu erschließen. Das anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern. Die entsprechenden technischen und gestalterischen Möglichkeiten wie Rigolen, Mulden, Gräben usw. sind unter Beachtung der hydrologischen Verhältnisse und bautechnischen Voraussetzungen auszuschöpfen. Im Istzustand versickert und verdunstet das anfallende Regenwasser vor Ort. Das periphere öffentliche Mischwassersystem steht für die Aufnahme von Regenwasser nicht zur Verfügung.

Schmutzwasser: Die Ableitung des Schmutzwassers kann wahlweise zum Mischkanal KM DN 450 aus der Pappelallee, dem KM DN 300 in der Großen Weinhofstraße oder ggf. zum nach der geplanten Umverlegung dann neu verlegten öffentlichen KM DN 300 auf dem B-Plan-Gelände erfolgen.

Wärmeversorgung: Im östlichen Randbereich des Plangebietes verläuft eine oberirdische Versorgungsstrasse der SWM-Wärmeversorgung. Über diese wird die Wärmeversorgung der geplanten Neubauten durch einen Anschluss an die Wärmetrasse erfolgen. Mittels einer Übergabestation im Gebäude an der Großen Weinhofstraße 14/ 14a wird die Versorgung des kompletten Bauvorhabens realisiert. Der Bauherr wird eigenständig ein Nahwärmenetz zur Versorgung der einzelnen Häuser errichten.

Wasserversorgung: Das Bebauungsgebiet ist derzeit nur teilweise erschlossen. Eine Netzerweiterung für das Bebauungsgebiet ist über eine innere Erschließung, vorzugsweise im Ringschluss, mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand möglich. Durch die SWM erfolgt derzeit eine Prüfung, inwieweit eine Auswechslung des vorhandenen Leitungsbestandes erforderlich ist bzw. eine Neuordnung der Leitungstrassen notwendig wird.

2.10 Gelände/ Boden

In den Geländebereichen, in denen vorher versiegelte/ teilversiegelte Freiflächen begrünt bzw. bepflanzt werden sollen, muss das im Umweltbericht auf Seite 34 in Kapitel 6.1 ausgewiesene Einbringen von Mutterboden in den Untergrund den Regelungen des § 12 BBodSchV entsprechen.

Es ist zu gewährleisten, dass nach Aufnahme der Versiegelung/ Teilversiegelung die zu schaffende durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in ihrer Mächtigkeit für die vorgesehene Folgevegetation ausreicht. Die entsprechende Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht beträgt für Rasen im Landschaftsbau 0,20 bis 0,50m, für Stauden und Gehölze im Landschaftsbau 0,40 bis 1,00m. Soweit das Einbringen von Mutterboden für die Schaffung einer ausreichenden durchwurzelbaren Bodenschicht nicht ausreicht, ist diese mit Bodenmaterial gemäß § 12 Abs. 1 BBodSchV durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch herzustellen. Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist das Setzungsverhalten des Materials zu berücksichtigen.

Höhenverhältnisse

Das Gelände liegt bei Höhen von 49,00 bis 49,70 m über NHN und fällt zur Pappelallee ab.

Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg vor.

Kampfmittelverdacht

Das Gebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Vor erdeingreifenden Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen. Dazu ist mindestens 6 Wochen vor Beginn ein Antrag in der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr, Sternstraße 12, 39104 Magdeburg zu stellen.

2.11 Flächen für die Abfallwirtschaft

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Sammelstelle für Altglas (2 Container) sowie Altkleider (1 Container) im Bestand vorhanden. Diese befindet sich in der Grünanlage der Pappelbaumreihe.

3 Städtebauliche Ziele und Festsetzung**3.1 Planerische Grundkonzeption**

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Nordpark. Die Einbindung in das lokale Umfeld erfordert eine von allen Seiten gleichermaßen mögliche fußläufige Erschließung. Die Anlieger erreichen über die nordöstliche- bzw. nordwestliche Zufahrt das Grundstück mit den wohnungsbezogenen Stellplätzen.

Das Grundstück wird nicht kleinteilig parzelliert. Der Baumbestand an der Westseite in Form der geschützten Baumreihe wird berücksichtigt, hier wird auf lange Sicht diese Baumreihe gesichert durch Ergänzung der Lücke sowie durch Ersatzpflanzung der bereits durch den Ahornbestand im rückwertigen Bereich bereits verdrängten Pappeln. Zum Schutz der Baumreihe werden die Ahorne entfernt. Die Straßen und Wege werden im Bereich der Ergänzungs- und Ersatzpflanzungen mit entsprechenden Schutzmaßnahmen wie Gräben mit Wurzelschutzfolien etc. entsprechend geschützt.

Auf Grund der nördlich direkt angrenzenden Bebauung durch Kindergarten- und Hortbereiche wurde auf den zu erwartenden Lärm mit einer zurückgesetzten Zeilenbebauung reagiert. Auf dem Grundstück bilden die Stellplätze (hinter einer Hecken-/Rankgerüstbepflanzung) entlang der nördlichen Grundstückskante einen natürlichen Puffer und stellen die Erschließung des privaten Zufahrtsbereiches sicher. Durch das Abrücken von der nördlichen Grundstücksgrenze mit der Bebauung wird gleichzeitig die ausreichende Besonnung der Außenspielflächen des Kindergartens und Hortes gewährleistet.

Entlang der westlichen und der östlichen Grundstücksgrenzen werden ebenfalls Zeilenbebauungen angeordnet. Im Inneren des Grundstückes entstehen somit begrünte, ruhige einladende Innenhöfe mit mehreren Stadthäusern, deren Erschließung von Norden erfolgt. Die Aufenthaltsräume und großzügigen Balkone orientieren sich am Verlauf der Sonne und den Ausblicken in Richtung Nordpark.

Für Anlieferungs-, Umzugs und etwaiger Rettungszwecke ist die Erschließung für Fahrzeuge und die Feuerwehr gesichert.

3.2 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des §4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen gemäß §4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO unzulässig sind. Es soll ein in sich geschlossenes Wohnquartier mit privaten Aufenthaltsräumen geschaffen werden, das durch Beherbergungs- und Gewerbebetriebe sowie Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen nicht gestört werden soll.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Spielfläche für Kleinkinder angelegt, deren Lage während des Bauablaufs definiert wird.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ), also das Verhältnis zwischen bebauter Fläche zur Gesamtgrundstücksfläche, wird auf 0,4 festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch oberirdische Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. (§16 Abs. 2, 5 und 6 BauNVO)

Neben der Grundflächenzahl wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine maximal zulässige Geschosigkeit III-V festgelegt. Die für die „Alte Neustadt“ charakteristische Stadtstruktur soll damit erhalten werden.

3.4 Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im gesamten Plangebiet über Baugrenzen definiert. Sie orientieren sich am o.g. städtebaulichen Konzept.

Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Bauteile (Erker, Balkone, Loggien) geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,20m Tiefe besitzt und nicht mehr als 30 % der gesamten Fassadenlänge beträgt. Mit dieser textlichen Festsetzung wird Rücksicht auf die Gestaltungsfreiheit der einzelnen Gebäude genommen. Auf diese Weise kann die gewünschte sichtbare Kleinteiligkeit besser erzeugt werden.

Die durch Baugrenzen gebildeten Baufelder geben ausreichend Handlungsspielraum zur Lage des einzelnen Gebäudes, um das Ziel ausreichend großer privater Ruhebereiche und begrünte Innenbereiche zu erreichen.

3.5 Bauweise

Im gesamten Plangebiet ist eine abweichend Bauweise mit bis zu 65m langen Gebäuden festgesetzt. Damit orientieren sich die neuen Gebäude an der umliegenden Stadtstruktur. Gleichwohl werden auf diese Weise der öffentliche Straßenraum und der privaten Rückzugsbereich voneinander deutlich getrennt.

3.6 Grünordnerische Maßnahmen

Es werden keine privaten Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Pappelreihe ist im öffentlichen Randbereich durch einen ausgeprägten Baumbestand an Pappeln gekennzeichnet. Dieser fällt unter den Baumreihenschutz des §21 Abs. 1 NatSchG LSA, (zu §29 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes). Einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder

nachteiligen Veränderungen führen können, sind verboten. Die Pappelreihe besteht aus 17 Bäumen der Gattung *Populus simonii* (Birkenpappel) mit einem geschätzten Alter von 15 bis 20 Jahren. Diese ist zu erhalten und zu ergänzen. Im südlichen Bereich werden die Birkenpappeln durch eine wilde Baumreihe der Gattung *Acer campestre* (Feldahorn) verdrängt, welche aus Sämlingen entstanden und nicht durch den §21 NatSchG LSA geschützt sind, jedoch unter die Baumschutzsatzung fallen. Zur dauerhaften Erhaltung der geschützten Baumreihe sind diese zu entfernen. Drei bereits durch die Verdrängung nur noch viertelseitig in der Krone vorhandene Birkenpappeln sind zu ersetzen. Die vorhandene Lücke in der Baumreihe ist mit einer Neupflanzung zu schließen. Im Bereich der neu zu erstellenden Einfahrt in der Pappelallee ist eine Birkenpappel zu entfernen. Im Norden wird die Birkenpappelreihe durch die Neupflanzung von drei Birkenpappeln verlängert. Die insgesamt vier Neupflanzungen und drei Ersatzpflanzungen werden durch die Pflanzung der Gattung *Populus simonii*, Solitärhochstamm, Mindestqualität 3xv mit Db, STU 20-25cm realisiert.

Entlang der Großen Weinhofstraße befinden sich zwischen der oberirdischen Fernwärmeleitung und dem Straßenraum Feldahorne (*Acer campestre*). Diese wird bereinigt, so dass vier Bäume erhalten werden können. Im Norden wird dieser Bereich um eine Neupflanzung der Gattung *Acer campestre*, Solitärhochstamm, Mindestqualität 3xv mit Db, STU 16-18cm ergänzt.

Für die unter die Baumschutzsatzung stehenden Bäume werden entsprechende Ersatzpflanzungen vorgenommen.

Stellplätze für PKW auf dem Grundstück sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Je sechs Stellplätze werden ein mittel- bis großkroniger Laubbaum auf dem Grundstück gepflanzt, Qualität Solitärhochstamm, 3xv Db, STU 16-18cm.

Durch die Festsetzung zur Begrünung von ebenerdigen Stellplätzen wird sichergestellt, dass bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücksflächen eine gewisse Aufenthaltsqualität geschaffen wird. Hierdurch wird die Wohnqualität verbessert, zudem hat die Bepflanzung positive Auswirkungen auf das Kleinklima.

Durch die Pflanzung einer Hecke sowie Errichtung eines Rankgerüsts mit der Bepflanzung durch immergrüne Kletterpflanzen im Trennstreifen zwischen Parkplätzen und Kindergarten/Hort wird die Beeinträchtigung des Kindergartens vermieden! Das hier festgesetzte Pflanzgebot wird für eine Zufahrt zum Kindergarten auf einer Länge von 5,00m unterbrochen.

3.7 Verkehrserschließung

Kfz-Verkehr, Fußgänger Radfahrer

Das Grundkonzept sieht die Erschließung durch zwei Zufahrten von der Pappelallee und Großen Weinhofstraße an der nördlichen Grenze vor. Ein Durchgangsverkehr wird durch Schrankenanlagen vermieden.

Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Straßen und Wege. Die Straßen und Wege auf dem Grundstück dienen nur der inneren Erschließung.

ÖPNV

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 2.6 „Erschließung“ befindet sich die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle in 200m entfernt, eine weitere in 400m Entfernung.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird, wie zuvor beschrieben, an der nördlichen Grenze angeordnet.

3.8 Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § Abs. 1 und 2 BauGB ermittelt.

Das Grundstück liegt in der großen Weinhofstraße an der Nahwärmetrasse der Stadt Magdeburg. Es ist geplant, die gesamte Wohnanlage an das Nahwärmenetz (regenerativ) anzuschließen.

Die bestehenden öffentlichen Abwasserkanäle werden zu Lasten des Erschließungsträgers in Abstimmung mit der AGM/ SWM um verlegt. Die Trinkwasserleitung bleibt bestehen und wird nicht mit Gebäuden überbaut.

Zur Versorgung der Wohngebäude mit Strom ist es erforderlich, aus der Trafostation in der Großen Weinhofstraße ein 1kV-Kabel bis an das Erschließungsgebiet zu verlegen. Im Zusammenhang mit der Herstellung des zuerst benötigten Netzanschlusses des geplanten Neubaus an der Großen Weinhofstraße 14/ 14a ist die Kabelverlegung bereits ab der Trafostation bis zur Einfahrt des Gebietes erforderlich.

Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnenden Unterflurhydranten im Ringschluss unter der Zufahrt zu den Stellplätzen im Norden des Bauvorhabens.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt im Bebauungsplangebiet für die befestigten Flächen wie auch die Dachflächen der Wohnhäuser in einem gesamten Rigolenboxensystem in der Fahrgasse der nördlichen Stellplätze. Eine Ableitung in das Mischwassersystem der SWM ist nicht gestattet.

Das Rigolenboxensystem hat die Abmaße 20,80 m x 3,20 m x 0,66 m.

Für die Ableitung in das Rigolensystem werden Sammelkanäle der Dimension DN 300 aus PP vorgesehen. Die Anschlussleitungen der Fallrohre und Straßenabläufe werden in der Dimension DN 150 ebenfalls aus PP hergestellt.

Die Kontrollschächte werden in den Dimensionen DN 600 und DN 1000 aus HD-PE errichtet.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt im Trennsystem. Für den westlich verlaufenden Wohnhausriegel erfolgt die Anbindung an das Mischwassersystem der Großen Weinhofstraße. Die Wohnhäuser im südlichen Bereich werden über einen Sammelkanal der Dimension DN 200 PP, über Anbindeschächte, an den umzuverlegenden Mischwasserkanal DN 300 Steinzeug angebunden. Die Anschlussleitungen aus den Wohnhäusern werden in der Dimension DN 150 PP hergestellt. Die Kontrollschächte werden in den Dimensionen DN 1000 aus HD-PE errichtet.

4 Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Flächenbilanz

Es werden folgende Flächengrößen im Bebauungsplan festgesetzt:

Nutzungsart	Fläche in m ²	Fläche in ha
Öffentliche Fläche für die Abfallentsorgung	16,00	0,0016
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.703,00	0,1703
Öffentliche Grünfläche	980,00	0,0980

Allgemeines Wohngebiet	9.904,00	0,9904
gesamt	12.603,00	1,2603

4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes befinden sich überwiegend im Besitz der MWG – Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg, Letzlinger Straße 5, 39106 Magdeburg. Die öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsflächen befinden sich im Besitz der Landeshauptstadt Magdeburg.

4.3 Folgekosten für die Landeshauptstadt Magdeburg

Innerhalb der einseitigen Baumreihe (Birkenpappel) in der öffentlichen Grünfläche werden vier Birkenpappeln gefällt und sieben Birkenpappeln neu gepflanzt. Diese Ersatzpflanzungen werden durch den Vorhabenträger erbracht.

Es werden keine neuen öffentlichen Grünflächen geschaffen, so dass keine wesentlichen Mehrkosten für die Landeshauptstadt Magdeburg entstehen.

4.4 Umweltbelange

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die Erstellung des Umweltberichtes ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Anhang befindet sich der Umweltbericht.

Entlang der Pappelallee befindet sich eine Baumreihe (Pappeln), welche unter den Baumreihenschutz des §21 Abs. 1 NatschG LSA, (zu §29 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes) fällt. Einseitige Baumreihen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, sind verboten.

Die Betroffenheit sonstiger naturschutzrechtliche Sondergebiete und –objekte, wie Flora-Fauna-Habitat Schutzgebiete, geschützte Biotope nach §30 NatschG LSA, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete ist nicht bekannt.

Es erfolgt eine Erfassung des Baumbestandes im Umweltbericht. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung vom 06.02.2009 ist zu beachten.

Für das gesamte Gebiet erfolgte eine Kartierung der Brutvögel und Feldhasen. Das Ergebnis ist im Umweltbericht erfasst und Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

Dem Planungsziel der Nutzung regenerativer Energien wird dahingehend Rechnung getragen, dass die Wärmeerzeugung des gesamten Gebietes durch den Anschluss an die Nahwärmeleitung der SWM in der Großen Weinhofstraße erfolgt.

Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Um dies festschreiben bzw. umsetzen zu können, wurde von der Gesellschaft für Ingenieur-, Hydro- und Umweltgeologie mbH, Am Sportplatz 1 in 99734 Nordhausen ein Versickerungsversuch durchgeführt.

In der Dokumentation vom 25.08.2014 (siehe Anlage) zu dem Versuch wurde festgestellt, dass an der für eine Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehenen Stelle eine Versickerung möglich ist.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers in dem Plan wird somit festgeschrieben. Folgende Hinweise sind bei der Umsetzung zu beachten:

- Für die Bemessung der Versickerungsanlage ist unter Beachtung der Schwankungsbreite des anstehenden Lockergesteins ein k_f -Wert von $5 \cdot 10^{-6}$ m/s anzuwenden.
- Der gemäß ATV geforderte Grundwasserflurabstand von $\geq 1,00$ m ist zu gewährleisten.
- Die Versickerungsmulde muss unterhalb des Bauschutts angelegt werden. Vorhandene Auffüllungen sind vollständig zu entfernen. Ist ein Bodenaustausch erforderlich, ist ein Material entsprechend der Bodengruppe SU einzubauen.

In der Klimafunktionskarte der Stadt Magdeburg (Stand 20.11.2013) wird dieses Gebiet als Ausgleichsraum zur Kaltluftlieferung mit der Stufe 2 „Mäßig“ geführt. Es befindet sich nördlich und südlich zwischen Siedlungsräumen mit günstiger Bioklimatischer Wirkung (Kita, Hort und Schule), sowie östlich und westlich zwischen Siedlungsräumen mit weniger günstiger Bioklimatischer Wirkung (Wohngebiete). Ergänzt wird die mäßige Kaltluftlieferung durch den angrenzenden Nordpark und dem Spielplatz in der Pappelallee.

In der Planungshinweiskarte wird dieses Gebiet als Grün- und Freifläche mit hoher bioklimatischer Bedeutung eingestuft, wie auch der Nordpark und Spielplatz in der Pappelallee. Die umliegende Wohnbebauung wird als Siedlungsraum mit mäßiger bis hoher bioklimatischer Belastung geführt, sowie die nördlich und südlich angrenzenden Einrichtungen als gering bis mäßig bioklimatisch belastet.

Um den Klimafunktions- und Planungshinweiskarten gerecht zu werden, wird das Planungsgebiet mit einer abweichend offenen Bebauung ausgewiesen. Es wird ein großer Wert darauf gelegt, das Gebiet so gering wie möglich zu versiegeln und grüne Freiflächen zu schaffen. Die Bebauung erfolgt in offener Zeilenbebauung, welche typisch einen durch unbebaute Abstandsflächen bedingt relativ hohen Freiflächenanteil besitzt. Dieser hohe Freiflächenanteil soll für Ersatzpflanzungen von Bäumen verwendet werden, da ein ausgeprägter Baum- und Gehölzbestand einer stärkeren Erwärmung des Gebietes entgegen wirkt. Die wird verstärkt durch den Erhalt und die Ergänzung der Pappelbaumreihe entlang der Pappelallee.

Durch diese offene Hausstellung und die Intensivierung des Baumgrüns soll der Luftaustausch in Richtung der östlich und westlich angrenzenden bioklimatisch belasteten Siedlungsräume erhalten werden. Ebenso schaffen die neuen Grünflächen einen direkten Bezug zu diesen bioklimatisch weniger günstigen Siedlungsräumen.

Somit werden die geforderten Maßnahmen der Klimafunktions- und Planungshinweiskarte wie folgt eingehalten:

- Erhaltung und Aufwertung des Grünflächenanteils durch offene Grünräume zwischen den Gebäuden und Realisierung von Ersatzpflanzungen
- Vernetzung von Grünflächen mit benachbarten Grünräumen
- Immissionsschutzpflanzung entlang von Hauptverkehrsstraßen durch Erhalt und Ergänzung der Pappelbaumreihe entlang der Pappelallee
- Erhaltung des Luftaustausches mit der Umgebung durch offene Baukörperstellung
- Geringhaltung der Bauhöhe mit drei bis fünf Vollgeschossen

Anlagen

Vorhabenplan
Umweltbericht