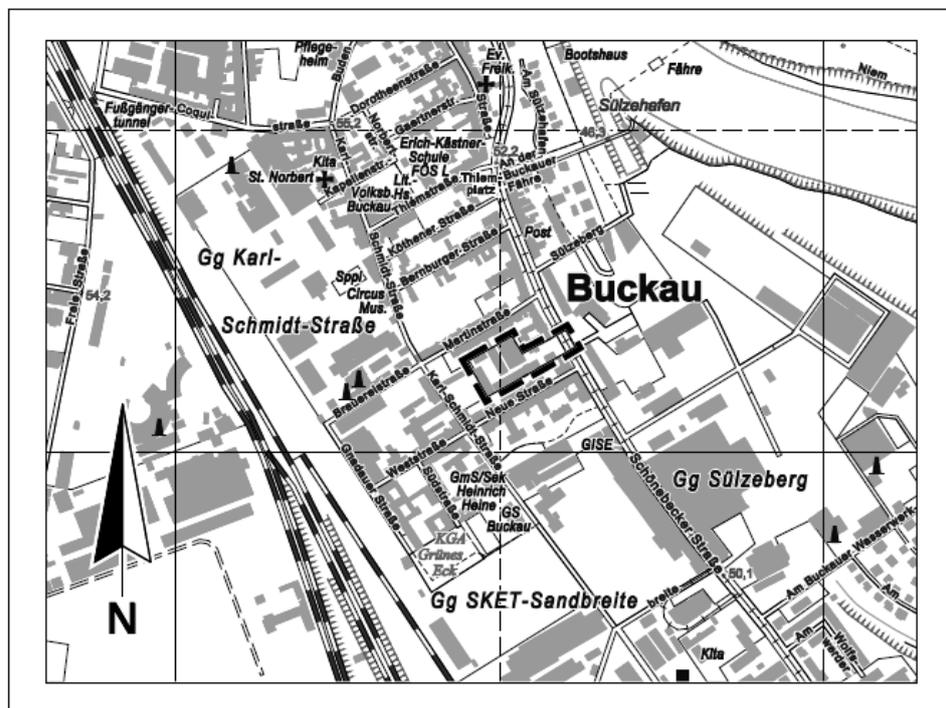




Begründung zum
Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 455-2.1
SCHÖNEBECKER STRASSE 51
Stand: April 2015



Planverfasser:

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing.(TH) Thomas Schäfer
Haintorstrasse 8
36 280 Oberaula

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenausuges: 11/2014

Prof. Dr. Renate Girmes
Zollstr. 5
39114 Magdeburg

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

Inhalt

1.		
Allgemeines		3
	<ul style="list-style-type: none">• Räumlicher Geltungsbereich• Ziel und Zweck der Planung• Vorbereitende Bauleitplanung	
2. Rahmenbedingungen		5
3. Inhalt der Planung		6
	<ul style="list-style-type: none">• Allgemeines Entwicklungskonzept• Art und Maß der baulichen Nutzung• Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche• Verkehrserschließung• Ver- und Entsorgung• Telekommunikation• Brandschutz• Umweltrechtliche Belange• Schallschutz• Denkmalflegerische Belange	
4. Auswirkungen der Planung		11
5. Öffentliche und private Grünflächen		12
	<ul style="list-style-type: none">• Folgekosten• Flächenbilanz/ 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



Gesamter bereits restaurierter Bereich: Umfeld Baufläche H



Gestaltete Garten-/ Parkfläche an der Schönebeckerstr.
Nördlich mittlerer Grundstückseinfahrt



Blick von der Einfahrt über die Parkfläche zum bereits restaurierten Haus Baufläche H



Hinterer restaurierter Hausteil (Baufläche H) mit sich anschließender Gartenfläche

1. Allgemeines

In seiner Sitzung vom 23.1.2014 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt 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 Weiterbildungseinrichtung und für eine zu dieser gehörende Gästehauseinrichtung entwickelt werden. Dazu erfolgt eine Sanierung, teilweise Umnutzung und Ergänzung der vorhandenen Bebauung. Ein großer Teil des Gebäudebestands wird in der historisch gewachsenen Kubatur erhalten bzw. weiterentwickelt und zwar durch eine auf den Grundmauern des Gebäudebestands erfolgende Anordnung der Bebauung. 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

Es geht um die Entwicklung dieses Geländes zu einem innovativen städtischen Wohn- und ‚Bildungs‘-Quartier, das in den aufstrebenden Stadtteil Buckau eine neue Qualität von Wohn- und Arbeitsraum einbringt und so dazu beitragen will, den Kreativstandort Buckau innerhalb Magdeburgs zu stärken. Ergänzend werden hier innovative Energiekonzepte genutzt.

Damit wird durch die Planung dem Stadtentwicklungskonzept Magdeburgs und dem Rahmenplan für die städtebauliche Entwicklung des Sanierungsgebiets Buckau Rechnung getragen, wenn hier - gemäß beiliegendem Planentwurf – unterschiedlich große Wohneinheiten (Appartements, Mehrraumwohnungen, Atelier- und Einfamilienhäuser) für unterschiedliche Zielgruppen (Singlehaushalte, Studierende, Familien mit und ohne Kinder, auch ggf. AltenWG's) entstehen und eine altersbezogene und soziale Mischung der Bewohnerschaft ermöglichen.

Das Grundstück behält mit dieser Planung als städtisches Quartier und sichtbares und zugängliches Ensemble eine relativ breite Öffnung Richtung Schönebeckerstraße und Elbe, die den Straßenraum weitert und zugleich vermeidet, dass bei der Tiefe des Grundstücks im Innenbereich ein Gefühl der Eingeschlossenheit entsteht. Dennoch vermittelt die geplante Bebauung zur Straße hin einen klar begrenzten Raumeindruck – bedingt durch südlich eine 13 m breite Blockrandbebauung und nördlich durch eine ca. 10 m lange, lang etablierte und im Zuge der Entwicklung neu und künstlerisch gestaltete Grenzmauer. Zwischen beiden Einheiten befindet sich – das Grundstück öffend – ein zum Eintreten einladendes Portal, das

umgekehrt das Grundstück in den Straßenraum einzubeziehen erlaubt und diesen insofern erweitert.

Auf der hinter der skizzierten Einfassung/ Bebauung angrenzenden Freifläche werden Pkw-Stellplätze ausgewiesen. Das erlaubt, das tiefere Innere des Grundstücks von Verkehr frei zu halten. Drei große, von der Straße zu sehende Bäume bleiben erhalten; weitere Bäume und Sträucher im vorderen Grundstücksbereich schaffen straßennahe und -weitende grüne, gärtnerisch gestaltete Blickpunkte.

Die Grundrisse der geplanten Wohneinheiten sind vielfach 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 geschaffen und 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. 1200qm 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 Landeshauptstadt 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. Die konkret geplanten Geschosse greifen die umliegende hohe Bebauung behutsam auf und schaffen damit eine optische Anschlussfähigkeit an die Höhen in der nachbarschaftlichen Grenzbebauung. Damit vermittelt die vorgesehene Bebauung konzeptionell zwischen dem Erhalt des Charakters eines städtischen Raums und dem Bedürfnis nach mehr Natur und Ruhe in einem Stadtquartier. Insgesamt werden die das Grundstück einfriedenden vorhandenen Grenzmauern/ -bebauungen als Rahmung aufgegriffen bzw. es schließt sich die Grundstücksentwicklung an diese an, wie die beiliegende Darstellung des Vorhabens deutlich werden lässt.

Die so geplante Bauweise erhält vor allem die schalltechnische Abschirmung des Grundstücks zu den Nachbargrundstücken aufrecht und macht sie zusätzlich zu einem gestalterischen Element. So entstehen vielfach z.B. im südlichen Gebäudetrakt (Baufläche B) kleine Innenhöfe, die den Wohnwert aller Hauseinheiten auf dem Grundstück und auf den benachbarten Grundstücken deutlich aufwerten.

Grundsätzlich lässt sich ergänzend zum Vorstehenden sagen: die Nachbarschaft zum gärtnerisch durchgängig ansprechend gestalteten Innenbereich des Grundstückes wird vor allem mit der relevant großen zusammenhängenden gärtnerischen Anlage im hinteren Grundstücksbereich 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 eines Raumes nach Maßgabe der Möglichkeiten eines ‚Allgemeinen Wohngebiets‘ folgt der vorliegende städtebauliche Entwurf diesem Planungsziel. Zugleich werden die Raumangebote für Bildung und für Gäste Buckau als Kreativstandort erweitern und dadurch stärken.

U.a. wird durch die gegenüber den rahmenden Gebäudehöhen abgesenkte Bauweise und durch die gärtnerische Gestaltung den Planungszielen des Stadtentwicklungskonzepts der Landeshauptstadt Magdeburg und dem Rahmenplan (Sanierungssatzung) für die städtebauliche Entwicklung des Sanierungsgebiets Buckau, Rechnung getragen, weil bauliche Höhe und Dichte deutlich geringer angesetzt werden als im gesamten Umfeld und dadurch dessen Wohn- und Lebensqualität erhöhen.

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 wie folgt auf: An der Grenze zur Schönebeckerstraße (Baufläche A) ist eine ca. 13m breite Blockrandbebauung vorgesehen - auch hier - wie sonst auf dem Grundstück - mit dreigeschossiger Ausbildung, allerdings plus Dach. Dessen Ausgestaltung orientiert sich an der Dachform des südlich angrenzenden Nachbargebäudes. In diesem neu entstehenden Gebäude ist im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung (Büro/ Ladenlokal) vorgesehen, worin möglichst eine im weiten Sinne kulturwirtschaftliche Einrichtung etabliert werden soll. Das nimmt den Charakter der Schönebeckertr. Als Wohn- und Geschäftsstrasse auf. Die Laden-Zuwegung wird - selbstverständlich und unter Berücksichtigung der entsprechenden Einlassung des Behindertenbeauftragten - behindertengerecht hergestellt. Auf der nördlichen Hälfte des Straßenbereichs wird, wie gerade erläutert, die dort stehende Grenzmauer erhalten und mit bildnerisch gestalteten Tafeln des ‚Dingwags Buckau‘ ausgestattet. Am nördlichen Ende der Mauer wurde der Telekom direkt vor der Mauer die Etablierung einer ihrer großen Telekommunikationsstationen gestattet. Der hinter der Mauer liegende Grünstreifen wurde bereits gärtnerisch gestaltet und wird dadurch in Teilen die Mauer mit Grün überragen. Das über alle Vorgängerzeiten bestehende breite Eingangsportal in das Grundstück wird in der Breite erhalten und der neuen Bebauung auf der südlichen Straßenfront angepasst gestaltet. Zur Erhaltung einer Verkehrsfreiheit im Inneren des Grundstücks wird die Ausweisung der notwendig vorzuhaltenden Parkplätze auf den vorderen Grundstücksbereich konzentriert - dort aber mit gärtnerischer Gestaltung umfasst.

Das Bestandsgebäude auf der rechten/ nördlichen Seite im von der Straße aus einsehbaren Bereich, das dem Gelände in den letzten Jahrzehnten sein Gesicht gegeben hat, wurde zwischenzeitlich schon aufwändig saniert und gärtnerisch umfasst und wird bereits genutzt. Alle weiteren möglichen und geplanten Nutzungen bewegen sich in dem benannten, rechtlich gesetzten Rahmen und befinden sich in den hinteren $\frac{3}{4}$ des Geländes.

2. Rahmenbedingungen

Das städtebauliche 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 Schönebeckerstraße 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 Autoreparaturwerkstatt) genutzt, die von der Karl Schmidt-Straße her befahrbar sind.

Das Grundstück ist verkehrstechnisch qua Straßenebnahnhaltestelle vor dem Grundstückseingang gut an das Nahverkehrssystem der Stadt angebunden. Es ist außerdem über den nahe gelegenen Radweg entlang der Elbe auch für fahradfahrende Nutzer aus Richtung Innenstadt und auch aus Richtung der Univerität/ Fachhochschule 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

Verkehrsverbindungen 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 kam/kommt es darauf an, den Innenbereich zwischen den oben benannten Straßen, den das Grundstück ausmacht, in einer Weise zu gestalten, dass einerseits ein gewisser Ruheraum entsteht bzw. erhalten bleibt. Das gelingt dadurch, 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, vorgesehen ist. Andererseits aber ist das Grundstück eingebettet in einen innerstädtischen Raum mit Geschäftsstrassencharakter im Osten (Schönebeckerstraße) und kleineren Gewerbebetrieben im Westen (Karl-Schmidt-Str.) und insofern Bestandteil von ‚Stadt‘. So ging es auch darum, 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 wird das Vorhaben durch eine variante gartenstadtähnliche Bebauung gerecht, die im übrigen auch zu berücksichtigen trachtet, dass die geplante bauliche Entwicklung vergleichsweise preiswerte Mietangebote erlauben können soll, um so sich anbahnenden Gentrifizierungsprozessen im Stadtteil Buckau in einem gewissen Rahmen entgegenzuwirken. Zugleich ist vorgesehen, die Möglichkeiten neuer/ erneuerbarer Energien einzusetzen, um die Nutzung fossiler Energien und den Eintrag von Emissionen in den Stadtraum auf diesem Grundstück so gering wie möglich zu halten.

Das Vorhaben wird zudem in dem Teil, der für studentische Wohnungsnachfrager konzipiert und nutzbar ist, als ein für diese Zielgruppe attraktives Angebot dazu beitragen, in Buckau dauerhaft studentisches Leben in einer gesunden Mischung mit anderen Mietern und Nutzungen zu beheimaten. Von dem ausgehend ist studentisches Engagement für den Stadtteil zu erwarten – auch angeregt durch den Studiengang, den die Grundstücksbesitzerin mitverantwortet.

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 auf mehrere Grundstückseigentümer aufzuteilen.

Die verkehrstechnische Erschließung des zu beplanenden Grundstücks erfolgt über die Schönebeckerstraße. Es besteht eine feuerwehraugliche, 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 nötigenfalls möglichen 2. Aufstellplatz am Eingang des hinteren großen Gartens 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 rollatorengerechte Zuwegung zu allen hinteren Eingängen, über die sich die Gebäude erschließen, wird bei der Oberflächengestaltung der Wegeflächen sichergestellt.

Nötige Beschickungen im hinteren Grundstücksbereich liegen in der Vermieter-Verantwortung der Eigentümerin. Sie agiert auch als verantwortlicher Nutzerin der Weiterbildungsräume und des damit verbundenen Umfelds und gewährleistet deren zweckmäßige Erreichbarkeit durch Waren und Dienstleistungen. 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 sind bereits ins Grundstück verlegt. Auch für Informationsmedien sind Anschlüsse grundstückseitig bereits vorhanden. Die Abfallentsorgung wird im Einfahrtsbereich – so bereits mit dem Entsorger abgesprochen – durch in das Gebäude A eingebettet aufgestellte Sammel-Container für alle Müllarten gesichert.

Diese Verfahrensweise wurde im Beteiligungsverfahren als sinnvoll und möglich bestätigt.

Der Vorhabenplan für das Gelände sieht vor, die gewachsene Struktur des Geländes aufzugreifen, so dass – wie bereits erläutert – eine höhenvariierte, ‚bewegte‘ Gebäudelandschaft entsteht, die die jetzige Hallenlandschaft zwar nutzt, diese aber in eine plural genutzte 1-3 geschossige Situation transformiert. Diese zeichnet sich zudem in ihrer Rahmung dadurch aus, dass sie 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 zu befahrenden Freiflächen werden eine kiesbeschichtete, wassergebundene Wegedecke bekommen; alle weiteren Flächen, die nicht reine Gartenflächen sind, werden als zwar gut begehbare, aber unversiegelte, offene Kies- und Grünflächen ausgebildet. Insgesamt ist das Bemühen, aus raumklimatisch-gesundheitlichen 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. Insgesamt ergibt sich so eine Reduzierung der ursprünglichen Bebauung um ca. 550 qm und eine vollständige Entsiegelung der gesamten nicht bebauten Grundstücksflächen zu Gunsten nur teilbefestigter sowie gartenwegartig ausgebildeter Flächen und reiner Gartenflächen..

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die auf dem Gelände vorgesehenen Nutzungen sind zu ca. 50% wohnwirtschaftlich geplant und tragen so dazu bei, den wachsenden innerstädtischen Wohnbedarf zu befriedigen. Im hinteren Teil des Grundstücks, rund um den Qi-Garten, werden Weiterbildungsräume und Gästezimmer für Weiterbildungsnachfrager mit der entsprechenden Infrastruktur entstehen. Bei der inneren Aufteilungen der Wohneinheiten – vor allem der geplanten 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 interessierte 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 Ausbauproduktqualität 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 behinderten-gerechter Parkplatz wird ausgewiesen und in den entsprechenden Maßen zur Verfügung gestellt.

Die vorgesehene Nutzung im hinteren westlichen Grundstücksbereich im Sinne von Bildungs- und 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 begehbar und dennoch rollstuhlauglich 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 sollen nur an einzelnen Stellen in rechtlich verbindlicher Abstimmung mit den Nachbarn fortgeschrieben werden, grundsätzlich aber werden die Grenzbebauungen zu Gunsten des bauordnungsrechtlich gebotenen, mindestens 3metrigen Abstands deutlich reduziert.

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 und deutliche reduzieren: 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 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 im 6-

meter Bereich bestehenden Erdgeschosses erst nach 9m Abstand von der Grundstücksgrenze eine höhere, dann zweigeschossige Bebauung einsetzt (siehe zeichnerische Darstellung Baufläche F). Insgesamt entsteht dann eine aufgelockerte Gebäudegestalt zwischen 2 und 3 Geschossen mit jetzt final festgesetzten Gebäudehöhen; eine Dreigeschossigkeit entsteht erst in 20 m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze.

Die weitere Skizzierung des Vorhabens, wie als Anlage beigelegt, enthält genauere Angaben über den Umfang und die geplante mögliche 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. Insgesamt wird in diesem Baufeld aber – mit Rücksicht auf die Blickoptionen der angrenzenden Bebauungen auf der Neuen Straße – auf der Länge von 40 Metern nicht mehr als zweigeschossig gebaut werden (siehe dazu Festsetzung 2.3.2).

Auf den entstehenden Flachdächern soll es durch die festgesetzten Höhen möglich sein, im Dachaufbau auch Dachbegrünungen innerhalb der Festsetzungen realisierbar zu machen.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt – wie bereits dargestellt – von der Einfahrt Schönebeckerstraße 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 und ggf. auch zweiter Aufstellplatz in hinteren Grundstücksbereich ermöglicht. Ein Zurücksetzen vor Feuerwehrfahrzeugen zur Umkehrung der Fahrtrichtung wird planerisch ebenfalls ermöglicht (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/ Beschilderungen u.ä. für die Grundstücksein- und -ausfahrt abgestimmt.

Ver- und Entsorgung

Gemäß bereits abgeschlossenen und umgesetzten Verträgen mit den SWM liegen alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien mit Abschluss der entsprechenden Baumaßnahmen dazu seit Mai 2014 an.

Eine leistungsstärkere Stromversorgung wird im Laufe des Frühjahrs 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 vermutlich 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 die Vorbereitung für den späteren erweiterten Einsatz ist bereits abgeschlossen. Ggf. wird neben der Telekom das Grundstück für weitere Anbieter erschlossen.

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 Beteiligungsverfahren bestätigt. Dass und wie ggf. zweite Rettungswege vorgehalten werden und ob damit ein 2. Aufstellplatz für die Feuerwehr entfallen kann oder nicht, 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, was im vorderen Bereich des Grundstücks schon umfangreich geschehen ist.

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 Selbstversorgung 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 – Dächer auch 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:

<i>Folgenutzung</i>	<i>Vegetationsart</i>	<i>Regelmächtigkeit</i>	<i>Landschaftsbau</i>
	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 auf dem Grundstück unterschiedlich große Wohneinheiten entstehen, davon 7 +1 eigenheimähnliche Wohneinheiten (mit z.T. Gärten und Terrassen), die in Summe der Nachfrage nach Eigenheimen und größeren Wohneinheiten, die derzeit im Viertel nicht befriedigt werden kann, entsprechen. Daneben werden die errichteten Appartements wohngemeinschaftsartig angelegt sein (nach aktuellem Planungsstand 27 Einheiten). 21 von denen werden möblierte Einheiten sein und Wohnheimstatus/ -charakter haben. Mit dieser Planung kann man erwarten in Summe eine soziale Durchmischung in diesem Gebiet zu fördern bzw. zu erhalten und insofern sich möglicherweise anbahnender Gentrifizierung vorzubeugen.

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 Stadtteils Buckau stark aufgewertet und belebt und ein Zustand zunehmenden Verfalls und Müllintrags beendet. Im Zusammenhang mit der geplanten großen zusammenhängenden 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 möglichst ohne fossile Brennstoffe und mit umfassender Nutzung von Solarenergiegewinnungsmöglichkeiten auf geeigneten Dächern – vermieden werden. Schließlich werden auch andere Emissionseinträge vermieden, weil kein Autoverkehr ins Innere des Quartiers gelangt und die Mieter über eine vorgesehene Car-Sharing Einrichtung eingeladen werden, auf die Nutzung von Privat-PKW's zu verzichten.

5. Öffentliche 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 wird – wie bereits in Teilen realisiert – 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 seitens der Eigentümerin 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.

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.

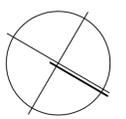
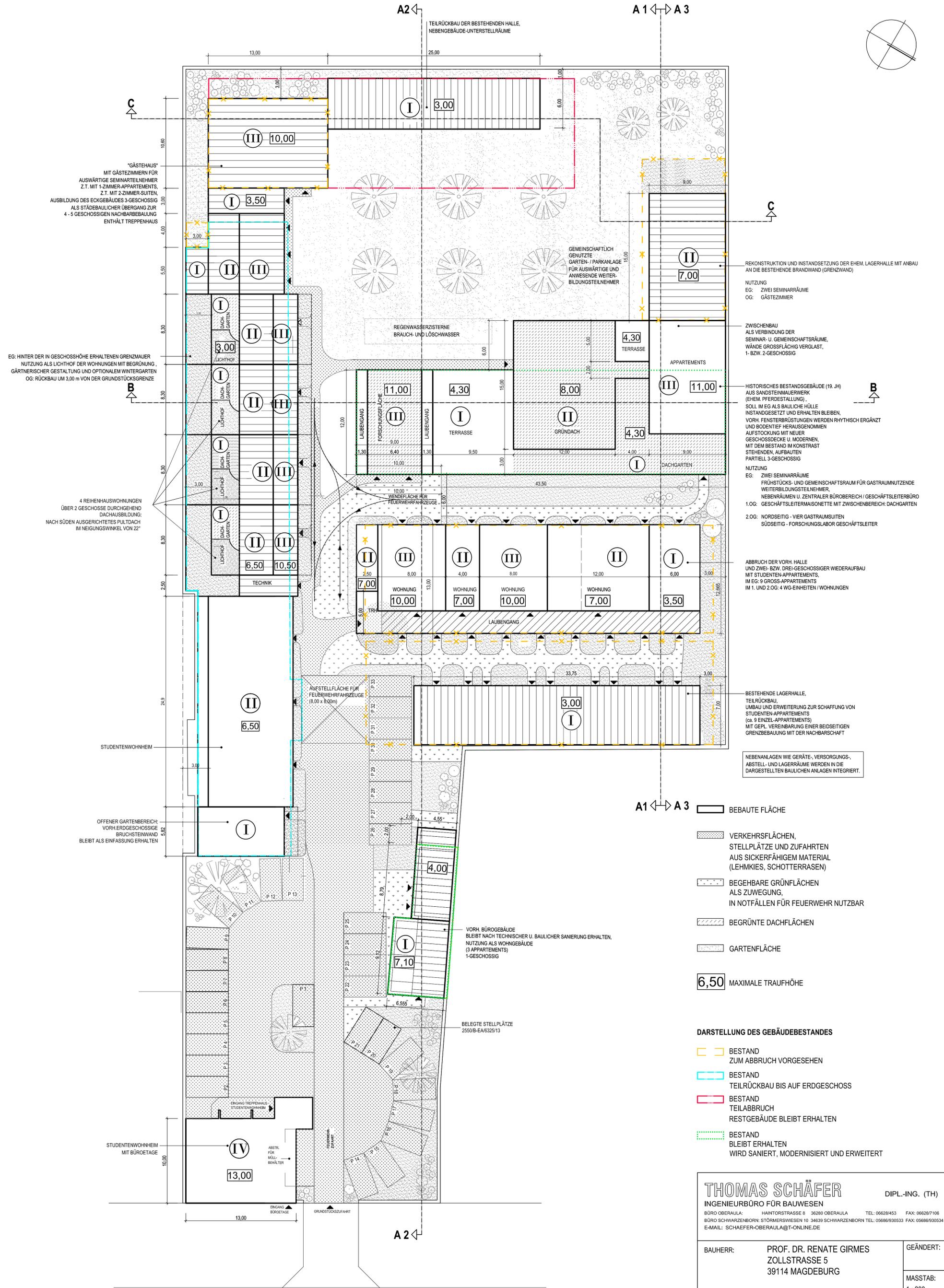
Verkehrsflächen und Nebenanlagen: $3.902,89 / 6.692 = 0,58$

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

Gartenflächen	<u>Bruttogrundfläche [m²]</u>
	6.692,00
	– 3.902,89
	– 696,37 = 2.092,74

Anteil Dachflächen mit Begrünung sowie der Innengärten

	<u>Bruttogrundfläche [m²]</u>
	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
	+ 7 x 4,12 x 3,30 = 645,87
	Summe begrünter Dachflächen und Innengärten



"GÄSTEHAUS" MIT GÄSTEZIMMERN FÜR AUSWÄRTIGE SEMINARTEILNEHMER Z.T. MIT 1-ZIMMER-APPARTEMENTS, Z.T. MIT 2-ZIMMER-SUITEN, AUSBILDUNG DES ECKGEBÄUDES 3 GESCHOSSIG ALS STÄDEBAULICHER ÜBERGANG ZUR 4-5 GESCHOSSIGEN NACHBARBEBAUUNG ENTHÄLT TREPPENHAUS

EG: HINTER DER IN GESCHOSSHÖHE ERHALTENEN GRENZMAUER NUTZUNG ALS LICHTHOF DER WOHNUNGEN MIT BEGRÜNUNG, GÄRTNERISCHER GESTALTUNG UND OPTIONALEM WINTERGARTEN OG: RÜCKBAU UM 3,00 M VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE

4 REIHENHAUSWOHNUNGEN ÜBER 2 GESCHOSSIG DURCHGEHEND DACHHAUSBILDUNG; NACH SÜDEN AUSGERICHTETES PULTDACH IM NEIGUNGSWINKEL VON 22°

REKONSTRUKTION UND INSTANDSETZUNG DER EHEM. LAGERHALLE MIT ANBAU AN DIE BESTEHENDE BRANDWAND (GRENZWAND)
NUTZUNG
EG: ZWEI SEMINARRÄUME
OG: GÄSTEZIMMER

ZWISCHENBAU ALS VERBINDUNG DER SEMINAR- U. GEMEINSCHAFTSRÄUME, WÄNDE GROSSFLÄCHIG VERGLAST, 1- BZW. 2-GESCHOSSIG

HISTORISCHES BESTANDSGEBÄUDE (19. JH.) AUS SANDSTEINMAUERWERK (EHEM. PFERDESTALLUNG), SOLL IM EG ALS BAULICHE HÜLLE INSTANDSETZT UND ERHALTEN BLEIBEN, VORH. FENSTERBRÜSTUNGEN WERDEN RHYTHISCH ERGÄNZT UND BODENTIEF HERAUSGENOMMEN AUFSTOCKUNG MIT NEUER GESCHOSSDECKE U. MODERNEN, MIT DEM BESTAND IM KONTRAST STEHENDEN ALUFABTUN PARTIELL 3-GESCHOSSIG
NUTZUNG
EG: ZWEI SEMINARRÄUME FRÜHSTÜCKS- UND GEMEINSCHAFTSRAUM FÜR GASTRAUMNUTZENDE WEITERBILDUNGSTEILNEHMER, NEBENRÄUMEN U. ZENTRALER BÜROBEREICH / GESCHÄFTSLEITERBÜRO
1.OG: GESCHÄFTSLEITERMAISONNETTE MIT ZWISCHENBEREICH: DACHGARTEN
2.OG: NORDSEITIG - VIER GASTRAUMSUITEN SÜDSEITIG - FORSCHUNGS-LABOR GESCHÄFTSLEITER

ABBRUCH DER VORH. HALLE UND ZWEI- BZW. DREI-GESCHOSSIGER WIEDERAUFBAU MIT STUDENTEN-APPARTEMENTS, IM EG: 9 GROSS-APPARTEMENTS IM 1. UND 2.OG: 4 WG-EINHEITEN / WOHNUNGEN

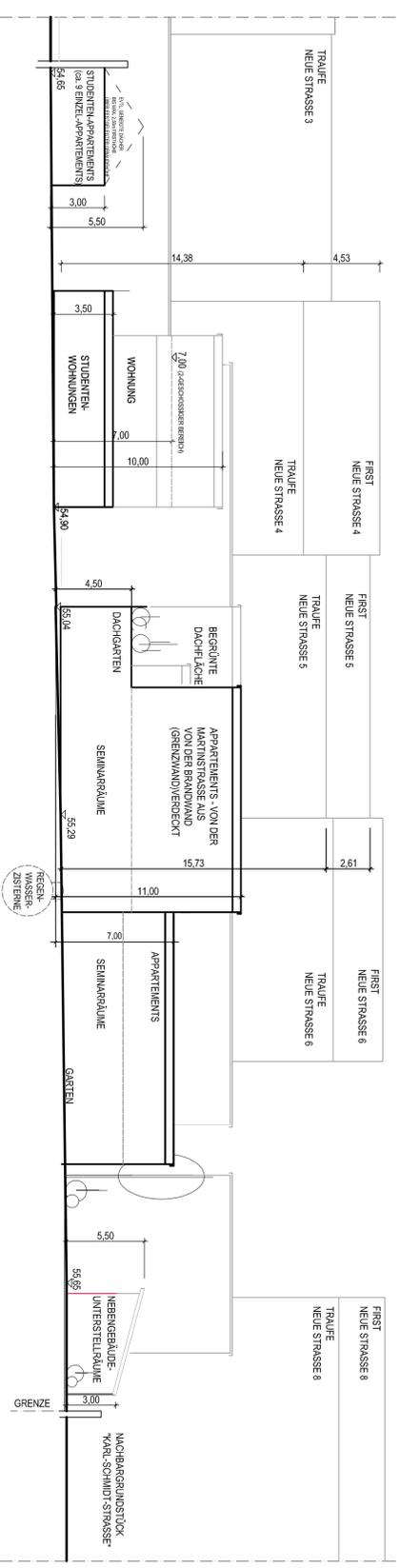
BESTEHENDE LAGERHALLE, TEILRÜCKBAU, UMBAU UND ERWEITERUNG ZUR SCHAFFUNG VON STUDENTEN-APPARTEMENTS (ca. 9 EINZEL-APPARTEMENTS) MIT GEPL. VEREINBARUNG EINER BEIDSEITIGEN GRENZBEBAUUNG MIT DER NACHBARSCHAFT

NEBENANLAGEN WIE GERÄTE-, VERSORGNGS-, ABSTELL- UND LAGERRÄUME WERDEN IN DIE DARGESTELLTEN BAULICHEN ANLAGEN INTEGRIERT.

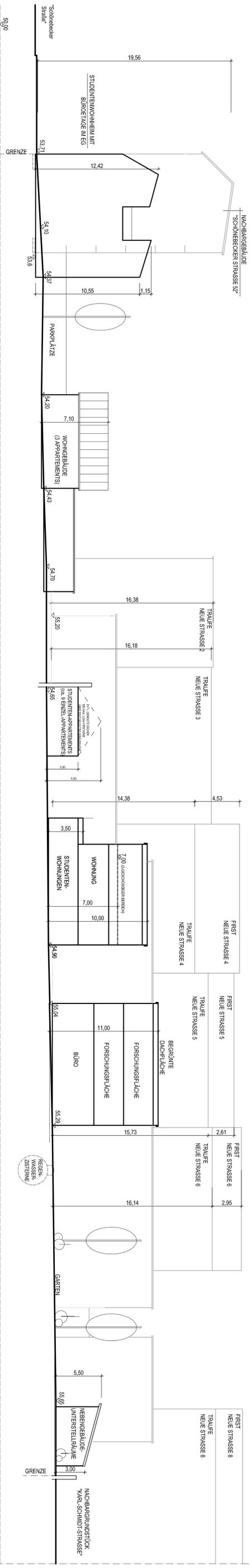
- A1 ↔ A3
- BEBAUTE FLÄCHE
 - VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN AUS SICKEFÄHIGEM MATERIAL (LEHMKIES, SCHOTTERRASEN)
 - BEGEBBARE GRÜNFLÄCHEN ALS ZUWEGUNG, IN NOTFÄLLEN FÜR FEUERWEHR NUTZBAR
 - BEGRÜNT DACHFLÄCHEN
 - GARTENFLÄCHE
 - 6,50 MAXIMALE TRAUFHÖHE
- DARSTELLUNG DES GEBÄUDEBESTANDES**
- BESTAND ZUM ABRUCH VORGESEHEN
 - BESTAND TEILRÜCKBAU BIS AUF ERDGESCHOSS
 - BESTAND TEILABBRUCH RESTGEBÄUDE BLEIBT ERHALTEN
 - BESTAND BLEIBT ERHALTEN WIRD SANIERT, MODERNISIERT UND ERWEITERT

THOMAS SCHÄFER INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN		DIPL.-ING. (TH)
BÜRO OBERAULA: HAINTORSTRASSE 8 38280 OBERAULA BÜRO SCHWARZENBORN: STÖRMERSWIESEN 10 34639 SCHWARZENBORN E-MAIL: SCHAEFER-OBERAULA@T-ONLINE.DE		TEL: 06628/453 FAX: 06628/7106 TEL: 05668/930533 FAX: 05668/930534
BAUHERR:	PROF. DR. RENATE GIRMES ZOLLSTRASSE 5 39114 MAGDEBURG	GEÄNDERT:
BAUVORHABEN:	BEBAUUNGSKONZEPT FÜR DAS GRUNDSTÜCK SCHÖNEBECKERSTRASSE 51 39104 MAGDEBURG	MASSTAB: 1 : 200
DARSTELLUNG:	PLANUNGSKONZEPT GRUNDRISS	GEZEICHNET: P. MAI S.SCH.
BAUHERR:		DATUM: 14.04.2015
		VERFASSER:

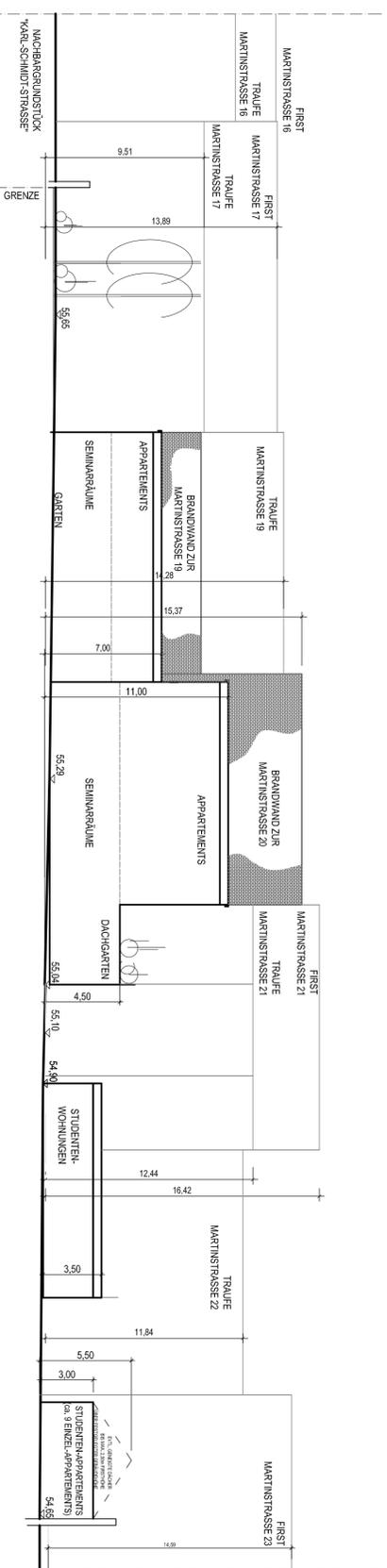
Schönebecker Straße



SCHNITT A 1 -
 ABSTAND 8,50 m ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE "MARTINSTRASSE"
 BLICK IN RICHTUNG "NEUE STRASSE"

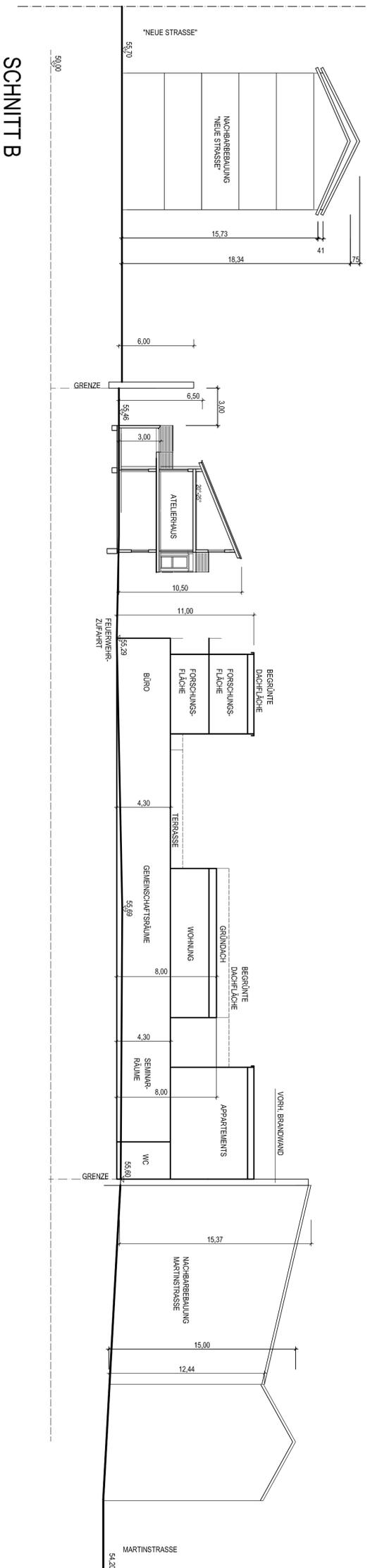


SCHNITT A 2 ABSTAND 36,20 m ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE "MARTINSTRASSE"
 BLICK IN RICHTUNG "NEUE STRASSE"

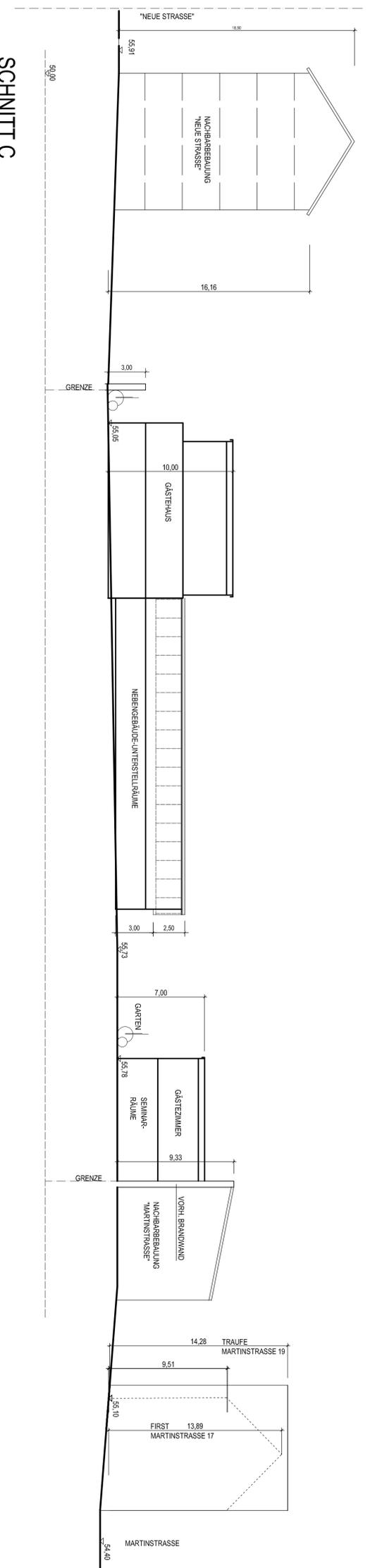


SCHNITT A 3 -
 ABSTAND 8,50 m ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE "MARTINSTRASSE"
 BLICK IN RICHTUNG "MARTINSTRASSE"

THOMAS SCHÄFFER INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN DIPL.-ING. (TH) BÜRO OBERAULA, HANTONSTRASSE 8, 3620 OBERAULA BÜRO SCHWARZENBORN STÖRMERSWEG 10, 34638 SCHWARZENBORN E-MAIL: SCHAEFER-OBERAULA@T-ONLINE.DE TEL. 05669443 FAX: 0566927196	
BAUHERR:	PROF. DR. RENATE GIRMES ZOLLSTRASSE 5 39114 MAGDEBURG
BAUVORHABEN:	BEBAUUNGSKONZEPT FÜR DAS GRUNDSTÜCK SCHÖNEBECKERSTRASSE 51 39104 MAGDEBURG
DARSTELLUNG:	PLANUNGSKONZEPT HÖHENSCHNITTE SCHNITTE A1, A2 UND A3
BAUHERR:	VERFASSER:
GEÄNDERT:	MASSSTAB:
1 : 200	1 : 200
GEZEICHNET:	P. M.M. S.SCH.
14.04.2015	



SCHNITT B



SCHNITT C

THOMAS SCHÄFFER DIPL.-ING. (TH)
 INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
 HAUPTSTRASSE 8, 36269 OBERALLA, TEL. 05659443, FAX: 056297116
 BÜRO SCHWARZKOPFEN STORMERSWIESEN 10, 34639 SCHWARZKOPFEN TEL. 0565930033, FAX: 0565930034
 E-MAIL: SCHAEFER@OBERALLA.TONLINE.DE

BAUHERR:	PROF. DR. RENATE GIRMES ZOLLSTRASSE 5 39114 MAGDEBURG	GEÄNDERT:	
MASSSTAB:	1 : 200	DARSTELLUNG:	PLANUNGSKONZEPT HÖHENSCHNITTE SCHNITTE B UND C
BAUVORHABEN:	BEBAUUNGSKONZEPT FÜR DAS GRUNDSTÜCK SCHÖNEBECKERSTRASSE 51 39104 MAGDEBURG	GEZEICHNET:	P. MAI S. SCH.
DATE:	14.04.2015	VERFASST:	

Berechnung der Grundflächenzahl

Planungsstand: 04.08.2014/ 14.04.2015

Grundstücksgröße: 6.692 m²

Gebäude	Bruttogrundfläche [m ²]	
Appartement-Wohnhaus mit Kulturbüro	13,00 x 10,00	= 130,00
3 Appartements (ehem. Büro)	4,55 x 10,79 + 9,12 x 6,555	= 108,88
Wohntrakt – Reihenhaus- u. Geschosshg.	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 x 5,50 + 8,60 x 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		= 2.682,39

Befestigte Stellplätze Zufahrten und Zugänge:

Feuerwehruzufahrt und Aufstellflächen	33,50 x 3,50 + 8,00 x 8,00	= 181,25
PKW-Stellplätze u. Rangierflächen	31 x 2,50 x 5,00 + 10,00 x 5,00 + (10,00 + 8,00 + 7,50) x 6,00 + 6,50 x 20,00	= 720,50
Zugänge	36,00 x 1,50 + 1,00 x 12,50 + 1,00 x 1,50 + 5 x 1,50 x 1,50 + 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:		= 1.220,50
Summe gesamt	2.634,44 + 1.220,50	= 3.872,89

Grundflächenzahl: 2.682,39 / 6.692 = **0,40**

Grundflächenzahl einschl. Stellplätzen u. Zufahrten: 3.872,89 / 6.692 = **0,58**

Dipl.-Ing Thomas Schäfer, Ing.-Büro für Bauwesen

Büro Oberaula: Haintorstraße 8, 36280 Oberaula, Tel. 06628 / 453, Fax 06628 / 7106

Büro Schwarzenborn: Störmerswiesen 10, 34639 Schwarzenborn, Tel. 05686 / 930533, Fax 05686 / 930534

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

Berechnung der Zahl der PKW-Stellplätze

Überarbeiteter Planungsstand: 12.04.2015

	<u>Berechnungswert</u>	<u>Anzahl Stellplätze</u>
<u>Büroflächen – an der Straße und im Weiterbildungsobjekt</u>		
Kulturladen	ca. 120 m ²	
Geschäftsleitung	ca. 15 m ²	
	=====	
Gesamt	ca. 135 m ²	1 Stellpl. je 30 m ²
		5 Stellplätze
<u>Wohnungen/ Hauseinheiten:</u>		
5 Geschosswohnungen	5 St.	
3 Atelierhäuser	4,0 St. 2 davon mit 1,5 Stellpaltz	
Maisonettewohnung	1 St.	
	=====	
Gesamt	10,5 St.	1/ 1,5 Stellpl. je Wohnung/ Haus
		10 Stellplätze
<u>27 Studentische Appartements, davon 22 möbliert innerhalb einer Studierendenwohnheimanlage, 5 freie Appartements</u>		
dennoch: Mobilitätssicherung (auch für andere Mieter) neben Straßenbahnanschluss über Carsharing-Station		6 Stellplätze
<u>Seminarräume:</u>		
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
<u>Gästezimmer:</u>		
Gästehaus-Zimmer	südwestl. 18 Betten	
	nordwestl. 11 Betten	
	=====	
Gesamt:	27 Betten	1 Stellpl. je 6 Betten
		5 Stellplätze
		=====
	Summe:	33 Stellplätze

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

Anm. 2: 33 Plätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Für 8 Parkplätze kann 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.