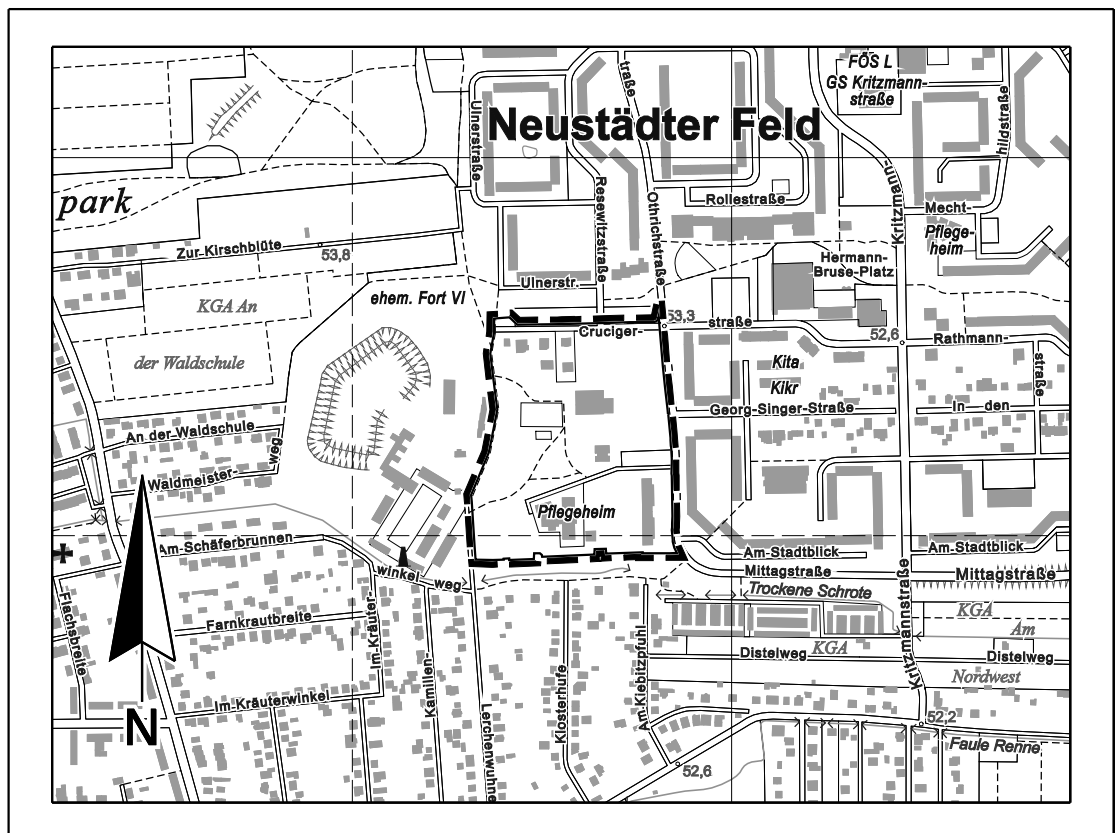


## Begründung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 142-1

### OTHRICHSTRASSE/ CRUCIGERSTRASSE

Stand: August 2015



Planverfasser:  
Landeshauptstadt Magdeburg  
Stadtplanungsamt  
An der Steinkuhle 6  
39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
Stand des Stadtkartenauszugs: 08/2015

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1 Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
1.1 Ziele und Inhalte der Planung	2
1.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
1.3 Entwicklungsgebot, übergeordnete Planungen	2
1.4 Rechtliche Grundlagen, Plangrundlagen	3
1.5 Aufstellungsverfahren	3
1.6 Prüfung des Schwellenwertes gemäß § 13a Abs. 1 BauGB	4
<b>2. Plangebiet</b>	<b>5</b>
2.1 Lage, Größe, räumlicher Geltungsbereich	5
2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	5
2.3 Bestand, Baugrund	5
<b>3. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation</b>	<b>6</b>
3.1 Städtebauliche Struktur und Nutzungsbestand	6
3.2 Verkehr	6
3.3 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	7
3.4 Landschaftsökologische Beurteilung	7
3.5 Altlasten, Archäologie	8
3.6 Immissionen	10
3.7 Denkmalschutz	10
<b>4. Begründung der Festsetzungen</b>	<b>10</b>
4.1 Art der Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
4.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	12
4.5 Verkehrserschließung, ruhender Verkehr	13
4.6 Ver- und Entsorgung	13
4.7 Grünflächen	15
4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen	15
<b>5. Umweltrechtliche Belange</b>	<b>16</b>
<b>6. Flächenübersicht</b>	<b>17</b>
<b>7. Finanzierung und Durchführung</b>	<b>17</b>

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Ziele und Inhalte der Planung**

Die Planaufstellung dient der Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Schulgrundstückes und der Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Umfeld. Planungsziele sind die Schaffung des Baurechts vorrangig für die Errichtung von Wohnbebauung mit der zugehörigen Erschließung im Rahmen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, die Sicherung der bestehenden Sporthalle und der bestehenden Sportfreiflächen, der Gemeinbedarfseinrichtungen und deren zugehöriger Freiflächen, die Klärung der Erforderlichkeit vorhandener und ggf. neuer Wegebeziehungen und Grünflächen.

### **1.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung**

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

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

Bauleitpläne sollen aufgestellt werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Plangebiet stellt sich dar als zu großen Teilen baulich genutztes Grundstück, wobei größere Grünflächen, teils mit Gehölzbestand, ebenfalls prägend sind. Im Norden/Nordwesten bestehen nach dem Abbruch der Schulgebäude zu großen Teilen unbebaute Flächen. Auf der Fläche des ebenfalls abgebrochenen ehemaligen 16-geschossigen Hochhauses am nordwestlichen Plangebietsrand wurden bereits einige Einfamiliehäuser errichtet.

Durch die an das Plangebiet angrenzenden sehr verschiedenartigen Bauformen bzw. aufgrund der sehr unterschiedlichen Baumasse und baulichen Dichte, ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

### **1.3 Entwicklungsgebot, übergeordnete Planungen**

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig, gemäß Baugesetzbuch sollen Gemeinden den Flächennutzungsplan als übergeordneten Bauleitplan aufstellen und Bebauungspläne daraus ableiten. Der Flächennutzungsplan ist nicht „parzellenscharf“, sondern es werden im größeren Bearbeitungsmaßstab Flächen ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet ganz überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule, Sport und sozialen Einrichtungen dienenden Nutzungen sowie teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Planung kann damit teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da der

Bebauungsplan gem. §13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan durch Berichtigung ohne zusätzliches Änderungsverfahren angepasst werden (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

#### **1.4 Rechtliche Grundlagen, Plangrundlagen**

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- die Planzeichenverordnung (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung vom 18.12.1990;

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

Für die Ausarbeitung der Planung wurde eine amtliche Plangrundlage im Maßstab 1:1000 erstellt, welche den aktuellen Bestand von Topografie und Liegenschaften zu Grunde legt.

#### **1.5 Aufstellungsverfahren**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss Nr. 136-005(V)09 am 08.10.09 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142-1 „Othrichstraße/Resewitzstraße“ eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 13.11.09 im Amtsblatt Nr. 44 bekannt gemacht.

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

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung eines vormals bereits bebauten Grundstückes, liegt im Innenbereich und gestattet damit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Damit ist keine Umweltprüfung erforderlich. Aufgrund der Größe des Plangebietes wurde die Grenze zur Notwendigkeit einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB geprüft. Die Flächenermittlung unter Punkt 1.6 der Begründung zeigt, dass der Schwellenwert für die Vorprüfung nicht erreicht wird.

Nach dem Verfahren gem. § 13a BauGB ist keine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich. Außerdem ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung möglich (Entfall Planzeichen Schule, teilweise Änderung Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche).

Gleichfalls nicht erforderlich nach diesem Verfahren ist die Bilanzierung und der Ausgleich von Eingriffen gem. § 1a BauGB.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist ebenfalls gem. Baugesetzbuch nicht erforderlich, eine Bürgerversammlung zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit wurde jedoch aus Gründen der Transparenz und der Bürgerfreundlichkeit der Verwaltung dennoch durchgeführt am 14.06.12.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt vom 24.04.12 bis zum 24.05.12. Die Stellungnahmen wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Zum Entwurf wurde der Bebauungsplan umbenannt. Die Resewitzstraße in dem im Plangebiet liegenden Abschnitt ist während der Planaufstellung der „Crucigerstraße“ zugeordnet worden. Ebenfalls mit dem Entwurfsbeschluss wurde die Grenzbeschreibung aktualisiert nach wesentlichen Veränderungen in der Liegenschaftskarte mit Veränderungen von Flur- und Flurstücksbezeichnungen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 04.10.12 die Ergebnisse der Zwischenabwägung sowie den Entwurf zum Bebauungsplan. Der B-Plan wurde öffentlich ausgelegt vom 26.10.12 bis 27.11.12. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden sowie aufgrund der Rahmenbedingungen für die Vermarktung der Bauflächen erfolgten Veränderungen am Planinhalt. Damit wurde die Bearbeitung eines zweiten Entwurfs zum Bebauungsplan erforderlich.

Der Stadtrat beschloss am 07.05.15 den 2. Entwurf zum B-Plan. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 05.06. bis 06.07.15. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen ein. Die von der Änderung des Entwurfs berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt vom 04.06. bis zum 06.07.15, die weiteren Behörden und Träger wurden mit Schreiben vom 04.06.15 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgten keine wesentlichen Änderungen mehr an der Planung. Das Aufstellungsverfahren wird mit der Abwägung und dem Satzungsbeschluss beendet.

### **1.6 Prüfung des Schwellenwertes gemäß § 13a Abs. 1 BauGB** **(Erforderlichkeit der Vorprüfung des Einzelfalls)**

Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO auf der Grundlage des ersten Entwurfs zum B-Plan; zum zweiten Entwurf wurden Teile des WA3-Gebietes dem WA2-Gebiet zugeschlagen, die zulässigen Grundflächen sind dabei jedoch unverändert geblieben.

<b>Nutzungsart</b>	<b>Baugebietsfläche</b>	<b>GRZ</b>	<b>Zulässige Grundfläche</b>
WA 1	6.197 m <sup>2</sup>	0,4	2.479 m <sup>2</sup>
WA 2	9.123 m <sup>2</sup>	0,4	3.649 m <sup>2</sup>
WA 3	3.242 m <sup>2</sup>	0,4	1.297 m <sup>2</sup>
WA 4	11.844 m <sup>2</sup>	0,3	3.553 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche Sporthalle	3.230 m <sup>2</sup>	0,6	1.938 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche Ballspielplatz	2.306 m <sup>2</sup>	0	0
Gemeinbedarfsfläche Jugendfreizeittreff	71 m <sup>2</sup>	1,0	71 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche Mehrgenerationenhaus	3.213 m <sup>2</sup>	0,3	964 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche Altenpflegeheim	9.804 m <sup>2</sup>	0,3	2.941 m <sup>2</sup>
<b>Summe zulässige Grundfläche</b>	<b>Summe: 49.042 m<sup>2</sup></b>		<b>16.892 m<sup>2</sup></b>

Die zulässige Grundfläche unterschreitet den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB, so dass keine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Lage, Größe, räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustädter Feld, im statistischen Bezirk „Neustädter Feld West“.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Norden: von der Nordgrenze der Crucigerstraße (Flurstücke 10255 und 10256 der Flur 268),
- im Osten: von der Westgrenze der Othrichstraße (Westgrenze Flurstücke 332 und 10195 der Flur 268),
- im Süden: von der Nordgrenze der Fernwärmeleitung (Nordgrenze des Flurstückes 277 der Flur 268 und deren westlicher und östlicher Verlängerung),
- im Westen: von der Ostgrenze der Lerchenwuhne (Ostgrenze des Flurstückes 10114 der Flur 272), von der Westgrenze des Fußweges entlang des Forts VI (Westgrenze der Flurstücke 285 (Flur 268), 10252 (Flur 272) und 10256 (Flur 268)).

Der Geltungsbereich wurde mit dem Entwurfsbeschluss aktualisiert, da sich zwischen Aufstellungsbeschluss und Erstellung des Entwurfs wesentliche Veränderungen der Liegenschaften einschließlich Flurzugehörigkeit verändert hatten. Der im Plangebiet befindliche Abschnitt der Crucigerstraße gehörte vorher zur Resewitzstraße und wurde während der Bebauungsaufstellung der Crucigerstraße zugeordnet. Deshalb beschloss der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes noch unter dem Titel „Othrichstraße/Resewitzstraße“. Mit dem Beschluss zum Entwurf erfolgte die Umbenennung in „Othrichstraße/Crucigerstraße“. Die Plangebietsgrenzen wurden nach der städtebaulichen Anforderlichkeit der Planaufstellung definiert. Insbesondere die Nutzungsverknüpfung von Gemeinbedarfsflächen, bestehenden Wohnanlagen und Wegebeziehungen sowie Freiflächen bedingen die Plangebietsgröße, obwohl eine neue Festlegung zur Bebaubarkeit nur im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes städtebaulich erforderlich ist.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,45 ha.

### **2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich zu großen Teilen im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg sowie im Besitz verschiedener Privateigentümer.

### **2.3 Baugrund**

Nach Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergwesen sind im Bereich des Plangebietes untere einer 1,0 bis 2,0 mächtigen Mutterboden- und Lößlehmschicht nur noch lokal pleistozäne Lockergesteine in Form von Sanden verbreitet, die max. 2,0 m Mächtigkeit erreichen, häufig jedoch ganz fehlen. Danach folgt tertiärer

Feinsand bzw. Schluff (sog. „Magdeburger Grünsand“), der ab 1,5 m bis 3,0 m unter Gelände ansteht und über 10 Meter Mächtigkeit erreicht.

Nach den beim Landesamt vorliegenden Altbohrungen stellt sich die Grundwasseroberfläche (unter normalen hydrologischen Bedingungen) etwa zwischen 1,5 m und 3,0 m unter Gelände ein. Damit ist der tertiäre Feinsand/Schluff wassergefüllt, der auf Grund seiner sehr feinen Körnung auch kaum zusätzliches Wasser aufnehmen kann. Die grundsätzlich wasseraufnahmefähigen pleistozänen Sande sind, wenn überhaupt vorhanden, nur sehr gering mächtig und infolge des hohen Grundwasserspiegels auch nur eingeschränkt zur Versickerung nutzbar.

Ob die notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 für Regenwasserversickerung hier erfüllt werden können, ist nur mit konkreten Untersuchungen vor Ort zu klären. Nach den Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wäre das, wenn überhaupt, am ehesten im Nordostteil des Plangebietes zu erwarten.

Im Zuge der Vorbereitung der Erschließungsarbeiten fanden im Auftrag der Stadt Baugrunduntersuchungen statt (GGU Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Bericht 3605/13 vom 13.03.13 und Bericht 3822/13 vom 08.01.14).

Demnach steht im Untersuchungsbereich unterhalb einer Deckschicht aus überwiegend Auffüllungen und Schluffen zunächst Löß an, der bis zur Endteufe von stark schluffigen Sanden sowie von Grünsanden unterlagert wird. Grundwasser wurde im Bereich von 2,00 m unter Geländeoberkante angetroffen in den stark schluffigen Sanden. Von einer Versickerung wird im Ergebnis des Gutachtens abgeraten. Das Gutachten wurde ergänzt und ein Versickerungsversuch vorgenommen (GGU Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Bericht 4049/14 vom 15.01.15). Dabei konnte nachgewiesen werden, dass eine Versickerung möglich ist und nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

### **3. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation**

#### **3.1 Städtebauliche Struktur und Nutzungsbestand**

Im mittleren Bereich des Plangebietes bestehen eine Sporthalle und ein sog. Mehrgenerationentreff. Im nordwestlichen Planbereich wurden einige Einfamilienhäuser neu errichtet. Im südlichen Bereich bestehen das Alten- und Pflegeheim „Lerchenwuhne“ und ein Wohngebäude. Diese beiden mehrgeschossigen Gebäude sind sehr dominant durch ihre Gebäudehöhe und Baumasse. Zu diesen Gebäuden gehören jeweils sehr große Grundstücksfreiflächen, welche überwiegend als Grünflächen gestaltet sind. Teils besteht hier umfangreicher Gehölzbestand.

Prägend für das Plangebiet sind weiterhin die zusammenhängenden Grün- und Sportfreiflächen im westlichen Bereich mit öffentlichen Wegeverbindungen zur Othrichstraße. Im Bereich dieser Grünfläche gibt es einen Freilufttreff für Jugendliche.

#### **3.2 Verkehr**

Als äußere Erschließungsanlagen bestehen die Othrichstraße und die Crucigerstraße. Der im Plangebiet befindliche Abschnitt der Crucigerstraße gehörte vormals zur Resewitzstraße.

Bei beiden Straßen handelt es sich um Anliegerstraßen. Am westlichen Plangebietsrand verläuft ein übergeordneter öffentlicher Fuß- und Radweg durch das Plangebiet, von dort führen weitere öffentliche Wege durch die Grünanlage. An der Othrichstraße besteht außerdem ein öffentlicher Parkplatz.

Eine weitere öffentliche Verkehrsfläche dient im südlichen Bereich der Zufahrt zum Altenpflegeheim. Diese Straße trägt keine Bezeichnung (gehört postalisch zur Othrichstraße).

### **3.3 Stadttechnische Ver- und Entsorgung**

In den anliegenden Straßen bestehen öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Eine große Anzahl von Versorgungsleitungen und Abwasserkanälen verläuft im gesamten Plangebiet außerhalb öffentlicher Straßen, teilweise handelt es sich dabei um Anschlussleitungen, aber auch öffentliche Ver- und Entsorgungstrassen. Dieser Bestand ist bei der Planung zu berücksichtigen, teilweise werden Umverlegungen erforderlich, teils sind Stilllegungen wegen nicht mehr erforderlicher Ver- und Entsorgungsfunktion geplant. Die Ergebnisse der entsprechenden Abstimmungen im Zuge der Vorbereitung der neuen Erschließung sind in den B-Plan eingearbeitet worden. Es konnten einige Schmutz- und Regenwasserkanäle, welche im ersten Entwurf zum B-Plan noch als zu erhalten im B-Plan verzeichnet waren, aus der Planung entfernt werden. Damit wurden teilweise die überbaubaren Grundstücksflächen im WA3 etwas vergrößert.

### **3.4 Landschaftsökologische Beurteilung**

Der Untersuchungsraum gehört entsprechend Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg zur verdichteten Siedlungslandschaft. Die Biotopstruktur des Gebietes zählt zu den Biotop- und Nutzungstypen mit geringer Bedeutung, im Landschaftsplan ist hier noch Schulstandort ausgewiesen.

Der Landschaftsplan verweist im Untersuchungsraum und angrenzend auf ein Bodendenkmal, in diesem Bereich stellt der Boden eine landesgeschichtliche Urkunde dar.

Westlich des Untersuchungsraumes befindet sich das grüneprägte Fort VI sowie eine wichtige Grünverbindung ins Wohngebiet, die weiter ausgebaut und aufgewertet werden sollte. Die umgebende Bebauung ist geprägt vom typischen Abstandsgrün im Geschosswohnungsbau.

Das eigentliche Plangebiet stellt sich nach dem Gebäudeabbruch der Schulen als Wiesenfläche mit straßenbegleitendem und weiterem Baumbestand dar.

Neben der Bedeutung von Großgehölzen als vielfältiger Lebensraum wirken sich Faktoren wie Verdunstungsleistungen, Staubbindung, Sauerstoffproduktion, Verbesserung des Mikroklimas etc. positiv auf den Standort aus.

Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet ist geschützt nach Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg und die Baumreihe entlang der Othrichstraße nach NatSchG LSA, §21 (Alleenschutz).

Im Zuge der Bauvorbereitung für die Baugebiete WA2 und WA3 ist die Fällung von Gehölzen erforderlich, welche der Baumschutzsatzung unterliegen. Nicht alle Ersatzpflanzungen können im Plangebiet untergebracht werden. Ersatzstandorte wurden gefunden anteilig zur Straßenraumbepflanzung im Olvenstedter Graseweg als Nachpflanzungen abgängiger Gehölze und als Anpflanzung auf der öffentlichen



Grünfläche zwischen Magdeburger Ring und Milchweg. Die Umsetzung dieser Maßnahmen obliegt der Stadt als Eigentümerin der zu bebauenden Flächen.

### **3.5 Altlasten, Archäologie**

Es bestehen keine Kenntnisse über Altlasten. Aus der Vornutzung als Schulgelände und Wohnnutzung besteht auch kein Anfangsverdacht einer Bodenbelastung. Im B-Plan ist dennoch der allgemeine Hinweis auf das Verhalten bei Hinweisen auf schädliche Bodenverunreinigungen enthalten. Dies ist wie folgt zu begründen:

Nach § 30 BauGB i. V. mit § 61 Abs. 2 BauO LSA bedarf es für Anlagen gemäß § 61 Abs. 1 BauO LSA im Geltungsbereich eines bestätigten Bebauungsplanes (B-Plan) keiner Baugenehmigung, soweit die Baumaßnahme in Übereinstimmung mit dem geltendem Baurecht erfolgt. Im B-Plangebiet sind Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen, welche unter die o. g. Anlagen fallen und deren Errichtung bei einem rechtskräftigen B-Plan somit genehmigungsfrei sind.

Der Hinweis sichert die Mitwirkung der Bauherrn im B-Plangebiet entsprechend § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG) vom 2. April 2002 in der derzeit geltenden Fassung zur Unterrichtung der unteren Bodenschutzbehörde, welche die Information zur Erfüllung der ihr obliegenden Aufgaben benötigt.

Die o. g. Vorgaben ergehen auf Grund des § 2 Abs. 2 BodSchAG LSA i. V. mit § 10 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 in der derzeit geltenden Fassung.

Danach kann die zuständige Behörde die notwendigen Maßnahmen zur Erfüllung der sich aus dem BBodSchG und der hierzu erlassenen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ergebenden Pflichten treffen. Die bodenschutzrechtliche Zuständigkeit liegt bei der unteren Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg.

Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie wird darauf hingewiesen, dass aus dem betroffenen Bereich Hinweise auf archäologische Denkmale vor (mittelalterliche Wüstung sowie westlich angrenzend ein Fort aus dem 19. Jahrhundert). Die Bodenaufschlüsse aus diesem Gebiet haben jedoch bisher noch nie archäologische Funde oder Befunde erbracht. Die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde ist zu beachten. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist.

In den Bereichen des B-Planes, in denen auf vormaligen Bauflächen Grün- oder Gartenflächen neu angelegt werden sollen, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen. Dies betrifft insbesondere die Baugebiete WA2 und WA3.

In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist die durchwurzelbare Bodenschicht in der nachfolgend angegebenen Regelmächtigkeit herzustellen; dabei ist das Setzungsverhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen:

<b>Folgenutzung</b>	<b>Vegetationsart</b>	<b>Regelmächtigkeit (in cm)</b>
Landschaftsbau	Rasen	20 bis 50
Landschaftsbau	Stauden und Gehölze	40 bis 100
Haus- und Kleingärten, sonstige Gärten	Zier- und Nutzpflanzen	50 bis 100

Die neu zu begrünenden Bereiche waren vorher durch Schulgebäude und befestigte Freiflächen weitestgehend versiegelt. Dadurch sind die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigt oder zerstört.

Nach dem Abbruch der Schulgebäude war die Ansaat von Rasen vorgesehen. Nach der Verfüllung der Baugruben mit geeigneten Erdstoffen (Recyclingmaterial) sollte eine Andeckung mit 20-25 cm Mutterboden für eine Rasenansaat erfolgen.

Der Untergrund ist auf Grund der langjährigen Versiegelung und dem eingebrachten Recyclingmaterial nicht als durchwurzelbare Bodenschicht geeignet. Über das aufgebrachte Material für die zwischenzeitlich erfolgte Rasenansaat liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine Kenntnisse vor. Die Mächtigkeit von 20 bis 25 cm ist jedoch für die genannte Folgevegetation nicht ausreichend. Deshalb ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. § 2 Abs. 11 BBodSchV herzustellen. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht ist im Wesentlichen abhängig von der Durchwurzelungstiefe der Folgenutzung, d. h. der bestimmungsgemäßen Vegetation.

Die entsprechende Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht beträgt für Rasen im Landschaftsbau 0,20 bis 0,50 m, für Stauden Gehölze im Landschaftsbau (Bäume, Sträucher,...) 0,40 bis 1,00 m und für Hausgärten mit Zier- und Nutzpflanzen 0,50 bis 1,00 m. Dabei ist zu beachten, dass eine Durchwurzelung bis zur maximalen angegebenen Mächtigkeit erfolgt. Die Mindestmächtigkeit kennzeichnet dabei den Bereich der Hauptwurzelmasse. Die restliche Spannweite der angegebenen Mächtigkeit kennzeichnet den schlechter, also nicht so dicht durchwurzelten Bereich, welcher jedoch von den Pflanzenwurzeln auch bis zur Endteufe durchdrungen und so genutzt wird.

Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i. S. § 2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht werden, dessen Schadstoffgehalte die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhalten. Soweit keine Vorsorgewerte festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte Z0 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA TR20) vom 05.11.2004 einzuhalten.

Im Hinblick auf den Nährstoffgehalt der Materialien sowie die Art und Weise des Aufbringens sind § 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV zu beachten. Dabei ist die DIN 18919 (09.90) zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Qualitätsanforderungen an das Bodenmaterial ergeben sich aus § 12 Abs. 1 BBodSchV.

Die Schadstoffgehalte bestimmen sich entsprechend der vorgesehenen Folgenutzung aus § 12 Abs. 1 i. V. mit Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV. Die BBodSchV gibt derzeit nur wenige Prüfwerte vor, deshalb werden ergänzend die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M20 als anerkanntes technisches Regelwerk herangezogen. Die Gehalte dieser Zuordnungsklasse kennzeichnen den natürlichen Boden.

Die Einhaltung der Schad- und Nährstoffgehalte, Art und Menge des aufgebracht Bodenmaterials sowie die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sind durch Vorlage geeigneter Unterlagen (Analysen gemäß den Vorgaben in Anhang 1 der BBodSchV, Auszüge aus dem Bautagebuch, Aufmaßzeichnungen, Rechnungen o. ä.) nachzuweisen.

Die Unterlagen sind der unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen kurzfristig und unaufgefordert zur Prüfung zu übergeben.

Die Untersuchungspflicht für den Bauherrn besteht nach § 7 BBodSchG i. V. mit § 12 Abs. 3 BBodSchV. Die Vorlage der Untersuchungsergebnisse dient der Überprüfung der Einhaltung gesetzlicher Regelungen durch die zuständige untere Bodenschutzbehörde.

Die Auflage sichert die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen nach § 12 BBodSchV.

### **3.6 Immissionen**

Gewerbliche Immissionen wirken auf das Plangebiet nicht ein. Im Umfeld bestehen keine emittierenden Anlagen oder Betriebe.

Die angrenzenden Verkehrswege Othrichstraße und Crucigerstraße weisen in ihrer Funktion als Anliegerstraßen keine Verkehrsbelegung auf, welche zu wesentlichen Immissionen im Plangebiet führen würde.

Die vorhandenen Sport- und Spielflächen bzw. –gebäude sind bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Eine grundsätzliche Einschränkung der Wohnnutzung ist hieraus jedoch nicht abzuleiten. Diese Nutzungen stellen sogenannte „sozialadäquate“ Geräuschquellen dar, deren Emissionen hinzunehmen sind, da sie unmittelbar mit der Wohnnutzung verbunden sind.

### **3.7 Denkmalschutz**

Im Plangebiet selbst bestehen keine Denkmale. Westlich angrenzend befindet sich das Baudenkmal „Fort VI“. Es ist Bestandteil der ehemaligen Festung Magdeburg, welche die größte preußische Festung des 19. Jahrhunderts darstellte. Die Reste der Festung dokumentieren den hohen politischen und militärischen Stellenwert der Stadt im Laufe ihrer Geschichte und sind städtebaulich wie landschaftsgestalterisch aufgrund des stadtbildprägenden Charakters von großer Bedeutung.

Die Planaufstellung hat auf dieses Denkmal keine unmittelbare Wirkung.

## **4. Begründung der Festsetzungen**

### **4.1 Art der Nutzung**

#### **Grünflächen:**

Die vorhandenen Grünflächen werden dauerhaft gesichert durch Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Zwischen den Gemeinbedarfsflächen der Sporthalle und des Mehrgenerationentreffs ist eine neu geplante Fußweganbindung nach Osten zukünftig Bestandteil dieser Grünfläche.

Eine weitere öffentliche Grünfläche ist geplant an der Westseite der Othrichstraße. Die bestehende Gehölzfläche des ehemaligen Schulgrundstückes soll erhalten

werden aufgrund der Ortsbildprägenden Funktion, aufgrund des Status einer nach Naturschutzgesetz geschützten Baumreihe, aber auch aufgrund des in diesem Bereich befindlichen Bestands an Ver- und Entsorgungsleitungen.

#### Gemeinbedarfsflächen:

Es werden die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen festgesetzt mit den Zweckbestimmungen „Sport“ für die Sporthalle und die Sportfreiflächen sowie „soziale Einrichtung“ für den vorhandenen Mehrgenerationentreff und den vorhandenen Jugendfreizeittreff. Die jeweiligen Flächen wurden dem Bestand, dem Bedarf bzw. den aktuellen Planungen angepasst. Für die Sporthalle wurde ein potentielles Grundstück gebildet, welches die erforderlichen Flächen für Erschließung und Stellplatzunterbringung sichert. Der Mehrgenerationentreff wurde aktuell saniert, die Außenanlagen sollen neu gestaltet werden. Hier wurde die im B-Plan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche auf die dafür vorliegende Planung abgestimmt.

Das im Süden vorhandenen Grundstück des Altenpflegeheims wurde ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche/ soziale Einrichtung festgesetzt auf dem vorhandenen Grundstück.

#### Allgemeine Wohngebiete:

Das Grundstück des zum Altenpflegeheim benachbarten mehrgeschossigen Wohngebäudes wurde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die bestehende Nutzung ist dadurch ebenso gesichert wie Umnutzungen für gebietsversorgende gewerbliche Nutzungen. Ausgeschlossen sind hier wie in allen anderen geplanten Wohngebieten lediglich die Ausnahmen nach Baunutzungsverordnung, also Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Der städtebaulich gewünschten Erhaltung der vorhandenen Situation einer durchgrüneten, ruhigen Wohnsiedlung würden diese Nutzungen entgegenstehen.

Die neu geplanten Flächen für Wohnbebauung bzw. die im Nordwesten kürzlich errichteten Einfamilienhäuser werden festgesetzt als Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungsausschlüssen ebenfalls für die vorgenannten Ausnahmen mit gleicher Begründung, außerdem sollen hier auch Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Nutzungen nicht zulässig sein. Die vorhandene und zumindest teilweise zusätzlich geplante Einfamilienhausbebauung bzw. Bebauung mit kleineren Geschosswohnungsbauten ist für derartige Nutzungen städtebaulich nicht sinnvoll.

Im zweiten Entwurf des Bebauungsplanes wurde die nördlichste Teilfläche des geplanten WA3-Gebietes im ersten Planentwurf dem Baugebiet WA2 zugeschlagen. Dies ist begründet in einem erfolglosen Vermarktungsversuch für Geschosswohnungsbau. Die Lage dieser Fläche ist auch für Einfamilienhausbebauung städtebaulich geeignet, so dass hier dem kontinuierlichen Bedarf nach Eigenheimbauparzellen Rechnung getragen wird.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Alle Festsetzungen auf den bestehenden Bau- und Gemeinbedarfsflächen sind bestandssichernd bzw. entsprechen dem im Umfeld vorhandenen Maß. Verdichtungen oder Aufstockungen sind nicht geplant und städtebaulich nicht sinnvoll, vor allem für die südlichen Bestandsgebäude auch nicht erwünscht. Der gesamte Stadtteil Neustädter Feld ist bis auf Ausnahmen maximal fünfgeschossig

bebaut, das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtteils im Übergang zu Grünflächen und Einfamilienhausbebauung.

Die Festsetzungen in den Baugebieten WA 1 und WA 2 sollen deshalb nur eine Bebauung mit bis zu zweigeschossigen Gebäuden ermöglichen, im geplanten WA 3 sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig. Eine geringe Baumasse und ein attraktives, grünes Umfeld sind hier städtebauliches Ziel.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Auch bei der Bauweise und bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurden zunächst die bestehenden Gebäude und Nebenanlagen den Festsetzungen zu Grunde gelegt. Dies betrifft vor allem die Gemeinbedarfsflächen der Sporthalle und des Mehrgenerationentreffs sowie des Altenpflegeheims. Die überbaubare Grundstücksfläche für das Wohngebiet WA 4 wurde im Osten erweitert, falls hier zukünftig Anbauten oder Ersatzneubauten vorgesehen werden. Die Grundstücksgröße bietet hier durchaus Potential für zusätzliche Bebauung. Im Westen des bestehenden Gebäudes soll aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes hingegen keine Neubebauung entstehen. Für das WA 4 und die Gemeinbedarfsfläche des Altenpflegeheimes wurde außerdem eine abweichende Bauweise definiert, da die Gebäudelänge mit mehr als 50 Metern im Bestand eine spezifische Regelung erfordert.

Für die Baugebiete WA 1 und WA 2 wurde mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhausbebauung eine Festsetzung getroffen, welche der bereits erfolgten Einfamilienhausbebauung im WA1-Gebiet entspricht und eine analoge weitere Bebauung ermöglicht. Auch wenn aus der Erfahrung der Vermarktung bzw. Bebauung von Einfamilienhausbaugebieten eher die Einzelhausbebauung dominiert, soll diese Festsetzung den entsprechenden Spielraum für zukünftige Bebauung gewährleisten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für diese beiden Baugebiete sehr großzügig dimensioniert, da hier aus städtebaulicher Sicht eine Einschränkung der Bauherren nicht geboten ist. Durch die Festsetzung der bestehenden bzw. neu anzupflanzenden straßenbegleitenden Gehölzbestände am WA 2 ist eine Raumbildung bereits vorhanden bzw. wird weiter gesichert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten WA 3 konnten im zweiten Entwurf etwas vergrößert werden, da die im ersten Entwurf des B-Planes noch zum Erhalt vorgesehenen Schmutz- und Regenwasserkanäle nicht mehr erforderlich sind. Im Zuge der Vorbereitung der Erschließung des WA3-Gebietes wurde mit den Versorgungsunternehmen hierzu eine entsprechende Abstimmung vorgenommen.

#### **4.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Da entlang der öffentlichen Straßen der neu zu bebauenden Wohngebiete WA 2 und WA 3 umfangreicher Gehölzbestand besteht, sind hier Nebenanlagen und Stellplätze durch entsprechende Festsetzungen von Pflanzgebotsflächen bzw. Grünflächen mit Pflanzbindung generell ausgeschlossen. Im sonstigen Plangebiet besteht kein städtebauliches Erfordernis weiterer Einschränkungen.

Grundsätzlich bestehen allerdings eingeschränkte Möglichkeiten durch die notwendige Berücksichtigung von Versorgungsleitungen.

#### **4.5 Verkehrserschließung, ruhender Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung soll sparsam sein und vorrangig über die anliegenden öffentlichen Straßen Othrichstraße und Crucigerstraße erfolgen. Der nördliche Teil des Baugebietes WA 2 wird durch zwei private Stiche von der Crucigerstraße aus erschlossen.

Für die beiden Baufelder des WA 3 soll die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) der verkehrlichen und sonstigen Erschließung dienen. Diese Verkehrsfläche soll gleichzeitig der Sicherung der fußläufigen Verbindung aus dem Wohngebiet über die Othrichstraße/ Georg-Singer-Straße in Richtung der öffentlichen Grünfläche und der Gemeinbedarfseinrichtungen dienen. Auch die Zufahrt zur bestehenden Sporthalle ist über diese öffentliche Straße geplant. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung soll vorbei am neu zu errichtenden Parkplatz (verkleinerte Fläche auf bereits bestehendem Parkplatz) nach Süden an die bestehende öffentliche Straße zur Othrichstraße führen, so dass keine Wendeanlage erforderlich wird.

Die nördliche Anbindung dieser geplanten Mischverkehrsfläche an die Othrichstraße ist mit einem Verschwenk geplant, um einen erhaltenswerten Baum dauerhaft am Standort zu sichern. Da der vorhandenen Abwasserkanals im westlichen Abschnitt dieser neuen Verkehrsfläche eingeordnet werden soll, ergibt sich diese Lage der Straße.

Östlich des Mehrgenerationenhauses ist ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Dieser ist deutlich reduziert in der Flächengröße gegenüber dem bestehenden öffentlichen Parkplatz. Die Reduzierung ist begründet im tatsächlichen öffentlichen Bedarf. Für öffentliches Parken bestehen bereits gute Bedingungen und ausreichende Kapazität entlang der anliegenden öffentlichen Straßen. Die vorhandenen Wohngrundstücke haben ausreichende Größen zur Unterbringung des eigenen Stellplatzbedarfs, gleiches gilt für die neu festgesetzten Wohngebietsflächen. Der Bedarf der Stellplatzunterbringung für die Sporthalle kann auf dem dafür festgesetzten Grundstück eingeordnet werden, eine direkte Zufahrt erhält dieses Grundstück zukünftig durch die neue Straße.

Der neu geplante öffentliche Parkplatz hat eine ausreichende Größe, um z.B. den Besucherverkehr des Mehrgenerationenhauses abzudecken. Diese vorhandene Gemeinbedarfsfläche weist keinen eigenen Parkplatz auf, das Grundstück gestattet auch keine Errichtung von eigenen Parkplätzen für den Eigenbedarf des Mehrgenerationenhauses.

#### **4.6 Ver- und Entsorgung**

Von den im Plangebiet bereits vorhandenen Leitungen der einzelnen Ver- und Entsorgungsmedien aus und über die geplante öffentliche Verkehrsfläche kann die Verlegung der neu erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgen.

Für die Sicherung der bestehenden Versorgungsleitungen und –anlagen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.

##### **Elektroenergieversorgung**

In den Baufeldern WA2 und WA 3 liegen Niederspannungsleitungen in oder dicht an den Baubereichen.

Diese Leitungen könnten der Erschließung dienen. Deren Verbleib einerseits auf in den zukünftigen Baufeldern und andererseits auf den entstehenden privaten Grundstücken ist gemäß Stellungnahme des Versorgungsunternehmens Städtische Werke nicht akzeptabel. Das bedeutet, dass eine Umverlegung dieser Leitungen in den öffentlichen Baubereich zu Lasten des Verursachers erforderlich wird.

Da der Verursacher die Landeshauptstadt Magdeburg als Grundstückseigentümer ist, werden die erforderlichen Umverlegungen hier Zuge der Erschließungsplanung geregelt. Für das nördliche WA2-Gebiet ist dies bereits erfolgt. Für das WA3-Gebiet läuft die Planung aktuell. Entsprechende Ergebnisse werden bei Bedarf in den B-Plan eingearbeitet.

#### Gasversorgung

Der Aufbau einer Gasversorgung im Plangebiet ist technisch möglich. Die Versorgung für die geplante Neubebauung wäre über eine neue innere Erschließung mit Einbindung in die vorhandene Niederdruckgasleitung in der Georg-Singer Straße möglich. Bei Anschluss an die Hochdruckgasleitung wird die Errichtung einer Gasdruckregelanlage notwendig. Gemäß aktuellem Planungsstand der Erschließung ist keine Gasversorgung des WA3-Gebietes vorgesehen.

#### Wasserversorgung

Das Bebauungsgebiet ist hinsichtlich Wasserversorgung teilweise erschlossen. Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand möglich. Die vorhandenen Versorgungsleitungen sind teilweise im Rahmen der Erschließung auszuwechseln. Aussagen zu erforderlichen Umverlegungen des Leitungsbestandes können durch die Städtischen Werke erst nach Vorlage der geplanten Bebauung getroffen werden.

Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über die bereits im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnenden Unterflurhydranten. Für die vorgenannte Versorgungstechnologie ist die Entwurfsplanung und Trassierung im Rahmen der Erschließung noch abzustimmen. Gemäß Stellungnahme der Feuerwehr ist die Bereitstellung einer Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h erforderlich.

#### Wärmeversorgung:

Die im Plangebiet ehemals vorhandenen Schulen sowie die Sporthalle und das Bürgerbüro wurden bzw. werden mit Fernwärme versorgt. Auch im angrenzenden Wohngebiet ist Fernwärme verfügbar. Durch die Gleichsetzung der Fernwärme (aus Kraft-Wärme-Kopplung) mit erneuerbarer Energie ergeben sich Vorteile für mögliche Bauherren bezüglich der Einhaltung des EEWärme-Gesetzes. Die Fernwärmeversorgung wird deshalb insbesondere für Mehrfamilienhäuser empfohlen.

#### Niederschlagswasserableitung:

Im Plangebiet besteht ein geringer Grundwasserflurabstand insbesondere im mittleren und südlichen Plangebiet. Im Zuge der Erschließungsvorbereitung fanden deshalb mehrere Baugrund- bzw. Versickerungsuntersuchungen statt.

Im Ergebnis kann das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Erfordernisse für eine zentrale Lösung von Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung bestehen nicht, da nur in minimalem Umfang neue öffentliche Verkehrsanlagen geplant

werden, aber auch eine Entsiegelung von vormals befestigten Freiflächen auf dem ehemaligen Schulgelände erfolgt ist.

Insgesamt besteht im Plangebiet nach Realisierung der neuen Bebauung und Erschließung eine deutlich geringere Versiegelung als vor Abbruch der Schulen.

Für die neuen Bauflächen in den WA2- und WA3-Gebieten ist eine Versickerung und Verwertung des Niederschlagswassers im B-Plan festgesetzt. Da große Grundstücksflächen geplant sind (bereits erfolgte Parzellierung), erlaubt dies trotz der relativ ungünstigen Bodenverhältnisse eine jeweilige Lösung.

#### Telekommunikation:

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

#### **4.7 Grünflächen**

Die im Plangebiet bereits vorhandene öffentliche Grünfläche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt und so dauerhaft gesichert. Dies dient dem gemäß Vorgabe des Baugesetzbuches gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Eine geringfügige Erweiterung dieser bestehenden Grünfläche wurde festgesetzt zwischen Sporthalle und Mehrgenerationenhaus, hier soll eine öffentliche Wegeverbindung mit Begleitgrün in Richtung Othrichstraße entstehen. Eine neue öffentliche Grünfläche wird festgesetzt zur Sicherung und Entwicklung des Gehölzbestands entlang der nördlichen Othrichstraße.

#### **4.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen**

Aufgrund der erforderlichen Gehölzfällungen zur Baufreimachung müssen Ersatzpflanzungen erfolgen. Dafür sind teils Festsetzungen von Pflanzgebotsen im B-Plan getroffen worden, um die Lage städtebaulich sinnvoll zu definieren. Zwei Pflanzgebotsstreifen wurden im Bereich des neu zu errichtenden öffentlichen Parkplatzes am Mehrgenerationenhaus festgesetzt. Hier kann eine gute Abpflanzung zur östlich geplanten Neubebauung vorgenommen werden. Ein weiterer Pflanzgebotsstreifen wurde südlich parallel zur Crucigerstraße festgesetzt. Hier soll wieder eine raumbildende Bepflanzung zum Straßenraum angelegt werden. Im westlichen Bereich dieses Pflanzgebotsstreifens ist allerdings der Schutzstreifen einer Schmutzwasserleitung zu beachten, hier ist eine nur eingeschränkte Bepflanzung möglich. Darüber hinaus sollen auf den für Eigenheimbebauung seitens der Stadt vermarkteten Baugrundstücken je Parzelle eine Bepflanzung mit zwei Laubbäumen oder Obsthochstämmen vorgenommen werden. Die Parzellierung erfolgte bereits teilweise, die Grundstücksgrößen gestatten problemlos die Umsetzung.

Für die weiteren ca. 33 erforderlichen Ersatzpflanzungen wurden Standorte gefunden als Wiederanpflanzung abgängiger Straßenbäume im Olvenstedter Graseweg und als Anpflanzung auf der öffentlichen Grünfläche zwischen Milchweg und Magdeburger Ring.



## 5. Umweltrechtliche Belange

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13a BauGB ist eine Eingriffsbilanzierung nicht erforderlich. Das Plangebiet war langjährig als Schulgrundstück genutzt und wies einen relativ hohen Versiegelungsgrad auf. Die nachfolgende im Rahmen der Planaufstellung vorbereitete Wohnbebauung wird eine geringere bauliche Dichte bzw. einen geringeren Versiegelungsgrad aufweisen, als im Rahmen der vormaligen Schulnutzung bestand.

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

Naturschutzrechtliche Belange sind durch die Planaufstellung nur berührt hinsichtlich der bestehenden Baumreihe entlang der nördlichen Othrichstraße (geschützt gem. § 21 Abs. 1 NatSchG LSA). Es bestehen keine Schutzgebiete. Es ist auch nicht mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten zu rechnen, da eine langjährige bauliche Nutzung bereits bestand.

Der Landschaftsschutz spielt vorrangig im Sinne des Ortsbildes durch den Schutz von Gehölzbestand eine Rolle. Die bei Planrealisierung entstehende Wohnnutzung wird zur Erforderlichkeit des Rückschnitts bzw. auch von Fällungen von Gehölzen führen, da sich der Bestand teils innerhalb der Baufelder befindet.

Ebenso von Bedeutung ist die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt, es besteht nach dieser Satzung geschützter Gehölzbestand im Plangebiet, welcher der geplanten Nutzung teils entgegensteht. Parallel zur Bebauungsplanaufstellung erfolgte durch ein Fachplanungsbüro eine Erfassung und Bewertung des Baumbestands im Bereich der geplanten Bau- und Erschließungsflächen sowie eine Ermittlung der Anzahl voraussichtlich neu zu pflanzender Gehölze. Ersatzpflanzungen wurden parallel zur Planaufstellung bereits abgestimmt. Da voraussichtlich nur ein Teil der nach Baumschutzsatzung neu zu pflanzenden Gehölze im Plangebiet untergebracht werden können, werden vorrangig Standorte im Bereich öffentlicher Straßen und öffentlicher Grünflächen gesucht und definiert.

Immissionsschutzrechtliche Belange sind bei der Planaufstellung nach den vorliegenden Erkenntnissen nur in geringem Maße zu berücksichtigen. Dies betrifft die Nachbarschaft von Sport- und Freizeitnutzung mit dem bestehenden und geplanten Wohnen. Gesunde Wohnverhältnisse können nach derzeitigem Erkenntnisstand ohne besondere Maßnahmen gewährleistet werden. Die mit der Spiel- und Freizeitnutzung verbundenen Geräusche sind als sogenannter „sozialadäquate“ Emissionen hinzunehmen. Ein entsprechender Hinweis ist im Planteil B des Bebauungsplanes enthalten.

## 6. Flächenübersicht

Nutzungsart	Teilfläche	Gesamtfläche	Prozentualer Anteil
WA 1	6.197 m <sup>2</sup>		8,3 %
WA 2	9.123 m <sup>2</sup>		12,2 %
WA 3	3.242 m <sup>2</sup>		4,4 %
WA 4	11.844 m <sup>2</sup>		15,9 %
<b>WA gesamt</b>		<b>30.386 m<sup>2</sup></b>	<b>40,8 %</b>
Gemeinbedarfsfläche Sporthalle	3.230 m <sup>2</sup>		4,3 %
Gemeinbedarfsfläche Ballspielplatz	7.372 m <sup>2</sup>		9,9 %
Gemeinbedarfsfläche Jugendfreizeittreff	71 m <sup>2</sup>		0,1 %
Gemeinbedarfsfläche Mehrgenerationenhaus	3.213 m <sup>2</sup>		4,3 %
Gemeinbedarfsfläche Altenpflegeheim	9.804 m <sup>2</sup>		13,2 %
<b>Gemeinbedarfsfläche gesamt</b>		<b>23.690 m<sup>2</sup></b>	<b>31,8 %</b>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Bestand	4.007 m <sup>2</sup>		5,5 %
Öffentlicher Fuß-/Radweg, Bestand	915 m <sup>2</sup>		1,2 %
Öffentlicher Parkplatz, neu	471 m <sup>2</sup>		0,6 %
Öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich, Planung	766 m <sup>2</sup>		1,0 %
<b>Verkehrsflächen gesamt</b>		<b>6.159m<sup>2</sup></b>	<b>8,3 %</b>
<b>Ver- und Entsorgung gesamt</b>		<b>270 m<sup>2</sup></b>	<b>0,3 %</b>
Öffentliche Grünfläche Parkanlage, Bestand	12.662 m <sup>2</sup>		17,0 %
Öffentliche Grünfläche, Planung	1.356 m <sup>2</sup>		1,8 %
<b>Grünfläche gesamt</b>		<b>14.018 m<sup>2</sup></b>	<b>18,8 %</b>
<b>Plangebiet 142-1 gesamt</b>		<b>74.523 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## 7. Finanzierung und Durchführung

Die im Plangebiet für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstücke im Bereich des WA 2 und WA 3 befinden sich in städtischem Eigentum. Die Vermarktung der zukünftigen Baugrundstücke ist deshalb über den Fachbereich Liegenschaftsservice der Landeshauptstadt vorgesehen. Die Erschließung soll ebenfalls in städtischer Verantwortung über das Tiefbauamt erfolgen. Im nördlichen Bereich des WA 2 ist die Vermarktung bereits erfolgt.

Mit der Errichtung der neuen Verkehrsfläche muss auch ein Neubau des öffentlichen Parkplatzes erfolgen.

Es entstehen ca. 600 m<sup>2</sup> neue öffentliche Straßenverkehrsfläche, damit sind jährlich 900 € zusätzliche Folgekosten verbunden.

Die Fläche des öffentlichen Parkplatzes reduziert sich um ca. 1.050 m<sup>2</sup> auf neu ca. 470 m<sup>2</sup> Fläche, was zukünftig 705 €/a Folgekosten bewirkt statt vorher 2.280 €/a.

Insgesamt reduzieren sich somit die Folgekosten für die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet.

Neu geplant wird eine öffentliche Grünfläche südlich der Sporthalle mit Wegeverbindung in einer Größe von ca. 275 m<sup>2</sup>. Für diese kleine zusätzliche Grünfläche sind ebenso Folgekosten einzuplanen (ca. 140 €/a).

Eine weitere neue öffentliche Grünfläche stellt der vorhandene Grünstreifen entlang der nördlichen Othrichstraße dar. Es handelt sich um eine Teilfläche des ehemaligen Schulgrundstückes und befand sich somit bereits in Pflege und Unterhaltung der Landeshauptstadt Magdeburg. Durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche erfolgt somit nur eine andere Zuordnung der Pflege und Bewirtschaftung innerhalb der Zuständigkeiten der Landeshauptstadt.