



## INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Planungsanlass und Ziele des Bebauungsplanes.....	3
2.0	Geltungsbereich.....	3
3.0	Verfahren.....	4
4.0	Flächennutzungsplan.....	4
5.0	Städtebauliche Situation und funktionelle Einbindung .....	4
5.1	Lage im Stadtgebiet .....	4
5.2	Vorhandene Nutzungsstruktur und Vegetationsbestand .....	4
5.3	Verkehr.....	5
5.4	Baugrund.....	5
5.5	Eigentumsverhältnisse.....	5
6.0	Städtebauliche Ziele und Festsetzungen.....	6
6.1	Städtebauliches Konzept .....	6
6.2	Art der baulichen Nutzung .....	6
6.3	Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.4	öffentliche und private Verkehrsflächen.....	7
6.5	Geh- und Leitungsrechte.....	8
6.6	Stellplätze, Carports und Garagen auf den Grundstücken .....	8
6.7	Grünordnerische Festsetzungen .....	8
7.0	Technische Infrastruktur.....	9
7.1	Stromversorgung .....	9
7.2	Gasversorgung / Wärmeversorgung .....	9
7.3	Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung .....	10
7.4	Abwasserbeseitigung / Niederschlagsentwässerung.....	10
7.5	Infokabel / Telekom .....	11
7.6	Abfallentsorgung .....	11
8.0	Immissionsschutz.....	11
9.0	Flächenbilanz.....	12
10.0	Finanzierung und Durchführung .....	12
	Anhang 1: Bebauungskonzept mit geplanter Grundstücksaufteilung .....	13
	Anhang 2: Baumkartierung des vorhandenen Baumbestandes.....	14
	Anhang 3: Bewertung des Baumbestandes im Geltungsbereich .....	15

## 1.0 Planungsanlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der Stadtrat der Landeshauptstadt hatte in seiner Sitzung am 07.01.1999 den Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“ als Satzung beschlossen. Mit der Rechtskraft waren damit die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Nachnutzung des ca. 5 ha großen ehemaligen Schlachthofgeländes geschaffen worden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im vorliegenden Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet vor, setzt aber eine klassische Blockrandbebauung mit fünf- bis sieben Geschossen fest.

Diese Festsetzungen, die u.a. durch Baulinien eng begrenzte Baufelder und zwingend fünf bis sieben Vollgeschosse enthalten, sind in dieser Form heute nicht mehr umsetzbar. Es besteht keine ausreichende Nachfrage an Wohnungsbau in dieser Form, darüber hinaus wurden die Planungen trotz bestehendem Baurecht bisher nicht realisiert.

Durch einen zwischenzeitlich erfolgten Eigentümerwechsel besteht der Wunsch, eine zeitgemäße innerstädtische Wohnbebauung zu realisieren, so dass einige Änderungen zur Erschließung und zur Dichte der Bebauung und zu den vorgesehenen Grundstücksgrößen erforderlich werden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat daher in seiner Sitzung am 05.12.2013 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ im vorliegenden Teilbereich beschlossen.

Die nachführenden Ausführungen beziehen sich schwerpunktmäßig auf den Teilbereich der geplanten Änderungen und greifen, sofern es für das Verständnis erforderlich ist, auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan zurück.

Laut Beschlussdrucksache Nr. DS0363/13 zum Aufstellungsbeschluss werden mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurecht für eine mehrgeschossige Bebauung mit einer gemischten Nutzung an der Liebknechtstraße.
- Festsetzung des restlichen Planungsgebietes als Allgemeines Wohngebiet mit einer differenzierten Höhenentwicklung
- Erhalt und Umbau des mehrgeschossigen Bestandsgebäudes Wilhelm-Kobelt-Straße 42-44 zum Wohngebäude.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes bleibt unverändert bestehen. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche quartiersbezogene Spielplatz soll aufgrund der veränderten Baustruktur und Bebauungsdichte (drei- bis viergeschossige Einfamilienhausbebauung statt fünf bis siebengeschossigem Geschosswohnungsbau) entfallen.

Mit dem Bebauungsplan werden die Ziele der in der 2006 vorgelegten Stadtteilentwicklungsplanung Stadtfeld umgesetzt, in dem das Schlachthofgelände als Standort für individuelles Wohnen präferiert wird.

## 2.0 Geltungsbereich

Der Bereich der 3. Änderung wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Liebknechtstraße
- im Osten durch die Ostgrenze der Flurstücke 10/7, 10/2 und deren geradliniger Verlängerung bis zur Südgrenze der Liebknechtstraße (Teilfläche des Flurstücks 3118/8, alle Flur 144)
- im Süden durch die Nordgrenzen der Flurstücke 3476/10, 10/15, und 3610/10 (Flur 144)
- im Westen durch die Westgrenzen der Flurstücke 10/2 und 10/7 (Flur 144)

### **3.0 Verfahren**

Der Bebauungsplan soll gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB geändert werden. Diese Verfahrensweise ist anwendbar, da es sich um eine innerstädtische, bereits baulich genutzte und fast vollständig versiegelte Liegenschaft handelt. Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 16.000 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, die maximal auf dem Gelände festgesetzt werden kann, liegt damit deutlich unter dem in § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Wert von 20.000 m<sup>2</sup> (ca. 50 %).

Darüber hinaus handelt es sich um solche Änderungen, die den zulässigen Versiegelungsgrad nicht negativ verändern. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen bleiben als Festsetzungen bestehen.

Dabei wurden die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 vor der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 durch öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Von einer Umweltprüfung wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.

### **4.0 Flächennutzungsplan**

Die Planungsziele der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes stimmen mit den Darstellungen der Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg überein.

### **5.0 Städtebauliche Situation und funktionelle Einbindung**

#### **5.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Änderungsgebiet befindet sich westlich des Stadtzentrums in Stadtfeld-Ost. Es liegt südlich der Liebkechtsstraße mit noch überwiegend erhaltener mehrgeschossiger straßenbegleitender Gründerzeitbebauung und östlich der Wilhelm-Kobelt Straße.

Im Süden grenzt die unter Denkmalschutz stehende Hermann-Gieseler-Halle an das Änderungsgebiet, im Osten befinden sich verschiedene Läden entlang der Liebkechtstraße und die große freigelegte Fläche des ehemaligen Schlachthofes bis zur Straße Zum Handelshof.

Im Westen befindet sich ein 5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus und südlich daran angrenzend, eine unbefestigte Freifläche, die zurzeit als Parkplatz genutzt wird, nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans aber mit einem bis zu sechsgeschossigen Geschäftshaus bebaut werden könnte.

#### **5.2 Vorhandene Nutzungsstruktur und Vegetationsbestand**

Auf dem Gelände selbst befand sich der ehemalige „Fruchthof“ mit seinem Großmarkt für Obst und Gemüse.

Der nördliche Abschnitt ist heute unbebaut und wird für den Verkauf von Gebrauchtwagen genutzt. Nach Süden schließen sich ein leerstehendes fünfgeschossiges Bürogebäude und eine großflächige Lagerhalle an, in der sich zuletzt ein Großhandelsbetrieb befand. Weiter nach Süden sind noch ein eingeschossiges Büro- und Lagergebäude und die Brandruine einer weiteren Halle vorhanden.

Das Gelände ist fast vollständig durch die noch vorhandene Halle, die Keller von abgebrochenen Gebäuden und die vollflächig betonierten Hofflächen versiegelt.

Lediglich entlang der Wilhelm-Kobelt-Straße und am Südrand sind noch Gehölzflächen vorhanden, innerhalb derer sich auch laut Baumschutzsatzung geschützter Baumbestand befindet.

Um den geschützten Baumbestand korrekt zu erfassen wurden die Einzelbäume innerhalb des Planungsgebietes und auch die Alleebäume auf der Ostseite der Wilhelm-Kobelt-Straße vom Vermesser außerhalb des Geltungsbereichs kartiert (Anlage 2).

### 5.3 Verkehr

Das Gebiet ist sowohl für den Individualverkehr als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossen.

#### Individualverkehr

Für den Individualverkehr wird der Änderungsbereich durch die Liebknechtstraße über zwei Zufahrten von der Wilhelm-Kobelt-Straße aus erschlossen. Dabei wird im Norden, die bereits vorhandene Zufahrt genutzt.

#### ÖPNV

Fußläufig gut zu erreichen verkehren am Westring die Straßenbahnlinien 1 und 5. Der nächste Haltepunkt liegt in ca. 100 Meter Entfernung zum Rand des Plangebietes. Auf der Liebknechtstraße verkehrt die Buslinie 52 mit einer Haltestelle an der Einmündung der Wilhelm-Kobelt-Straße.

### 5.4 Baugrund

#### Altlasten:

Das Planungsgebiet gehört nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde nicht zu dem Areal des früheren Schlachthofes und ist derzeit nicht im Altlastenkataster der Landeshauptstadt erfasst.

Dennoch ist das Grundwasser im gesamten Gebiet des rechtswirksamen Bebauungsplans durch die Vornutzung belastet. Aus diesem Grund befinden sich zur Überwachung der Grundwasserkontamination im Randbereich des Plangebietes sowohl im Anstrom (Westseite) als auch im Abstrom (Ostseite) jeweils zwei Grundwassermessstellen (GWM) allerdings außerhalb des Geltungsbereichs.

Sie sind im Rahmen einer Nutzungsänderung zu erhalten bzw. in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde zu ersetzen.

Aufgrund der Kontamination des Grundwassers ist eine Grundwassernutzung (Brunnen zur Bewässerung, Erdwärmepumpen u.ä.) derzeit nicht möglich.

Eine gezielte Versickerung von gesammeltem Regenwasser im Geltungsbereich ist nur möglich mit der Einschränkung, dass der Boden dafür geeignet ist..

#### Kampfmittel:

Da der Planungsbereich als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen ist eine Überprüfung der Fläche vor Ort notwendig. Hierzu ist vor dem Beginn von Bauarbeiten die Polizeidirektion Magdeburg, Abt. Gefahrenabwehr zu informieren. Ein entsprechender Hinweis ist in Planteil B aufgenommen worden.

#### Archäologische Bodenfunde:

Aus dem Planungsbereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Dennoch gilt die gesetzliche Meldepflicht gemäß Denkmalschutzgesetz im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde.

### 5.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum des Erschließungsträgers. Die im Geltungsbereich enthaltene Dreiecksfläche an der Einmündung Liebknechtstraße (Teilfläche von Flurstück 3118/8) ist im Besitz der Landeshauptstadt Magdeburg und muss noch erworben werden.

## **6.0 Städtebauliche Ziele und Festsetzungen**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Entlang der Liebknechtstraße wird entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein Mischgebiet vorgesehen. Die heute vorhandene Zufahrt von der Wilhelm-Kobelt-Straße aus soll weiter genutzt werden und von dort die innere Erschließung des Gebietes über eine Ringstraße erfolgen.

Das vorhandene fünfgeschossige frühere Bürogebäude entlang der Wilhelm-Kobelt-Straße soll erhalten bleiben und zum Wohngebäude umgebaut werden. Alle anderen Hallen, verbliebene frühere Keller und die noch vorhandene Brandruine im Süden des Planungsgebietes werden abgebrochen.

Auf dem freigeräumten Grundstück sind dann ca. 38 drei- bis viergeschossige städtisch geprägte Reihenhäuser und ein Mehrfamilienhaus vorgesehen.

Bei den Reihenhäusern sollen die bauordnungsrechtlich geforderten 1-2 Stellplätze pro Haus weitgehend direkt an der internen Ringstraße angeordnet werden. Die Zufahrten zu Garagen im Gebäude können als zweiter Stellplatz gewertet werden.

Entlang der Wilhelm-Kobelt-Straße südlich des vorhandenen Gebäudes ist die Realisierung von Haustypen mit einer Garage im Haus aufgrund der erforderlichen zahlreichen Zufahrten nicht möglich. Daher wird hier analog des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein Mehrfamilienhaus als Blockrandbebauung mit rückwärtig gelegenen Stellplätzen festgesetzt. Die Zufahrt kann dann von der geplanten inneren Erschließungsstraße aus erfolgen.

Das städtebauliche Konzept entspricht damit der Stadtteilentwicklungsplanung Stadtfeld von 2006, demzufolge mit „städtisch geprägten Einfamilien- oder Doppelhäusern, Ketten- oder Gartenhofhäusern oder auch einer Stadthausiedlung“ dem Wegzug junger Familien aus Stadtfeld entgegen gewirkt werden soll.

Mittig durch das Gebiet ist ein Fuß- und Radweg mit einer beidseitigen Grünpflanzung in Ost-Westrichtung vorgesehen. Dieser schafft eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer und könnte perspektivisch in Ostrichtung über das Änderungsgebiet hinaus verlängert werden.

### **6.2 Art der baulichen Nutzung**

#### Mischgebiet

Entlang der Liebknechtstraße wird ein Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Dies entspricht der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan und der südlich der Liebknechtsstraße bereits vorhandenen Nutzung aus Läden und nicht störender gewerblicher Nutzung. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) allgemein zulässigen Nutzungen und die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätte) sind im Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO zum Schutz der geplanten Wohnnutzung nicht zulässig.

#### Allgemeine Wohngebiete

Südlich des Mischgebietes werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus sind weitere untergeordnete Nutzungen möglich, die das Wohnen nicht stören.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Absatz 3 Nr. 2-5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden i.v.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um Nut-

zungen mit gewerblichem Charakter, die die geplante Wohnnutzung beeinträchtigen oder zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen könnten, auszuschließen.

Im Geltungsbereich können neben Wohngebäuden auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO) allgemein zugelassen werden.

Darüber hinaus bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Der gemäß § 8 BauO LSA erforderliche Spielplatz kann bei den Mehrfamilienhäusern entlang der Walter-Kobelt-Straße jeweils südlich der Gebäude untergebracht werden. Hier ist jeweils eine ca. 100-200 qm große Grünfläche möglich, die für Kleinkinder ausgestaltet werden kann. Im Bereich der Reihenhäuser sind ausreichend große Gartenflächen vorgesehen.

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze für Allgemeine Wohngebietsflächen gem. § 17 BauNVO.

In dem Baugebiet WA 1 ist es zulässig, die Obergrenze der Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 2 Bau NVO bis zu dem laut Planzeichnung festgesetzten Wert zu überschreiten. Dies wird erforderlich, um die bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen und gleichzeitig das angestrebte städtebauliche Konzept und Erschließungssystem umsetzen zu können.

Um eine städtebauliche Ordnung des Gebietes zu gewährleisten sind Garagen, Carports und Nebengebäuden gemäß §14 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der für Stellplätze ausgewiesenen Flächen zulässig. Somit können zusammenhängende Ruhezone und Grünflächen entstehen, die von Stellplatzflächen freibleiben.

Entlang der Liebknechtstraße und der Wilhelm-Kobelt-Straße werden drei bis fünf Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze in Anlehnung an die umgebende Straßenrandbebauung und geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine geschlossene Straßenkante umzusetzen. Für das vorhandene und zur Erhaltung vorgesehene Bürogebäude Wilhelm-Kobelt-Straße 44, das als Solitärgebäude bestehen bleibt und das südlich gelegene geplante neue Mehrfamilienhaus wird offene Bauweise festgesetzt.

Für die intern erschlossenen Wohngebietsflächen sind drei bis vier Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze sowie eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Angestrebt ist auch hier die Realisierung von verdichteten städtisch geprägte Reihenhäusern, um dem innerstädtischen Standort gerecht zu werden.

Die 11,50 - 12,50 m tiefen Baufenster lassen für Vor- und Rücksprünge der geschlossenen mehrgeschossigen Bebauung genügend Spielraum.

### 6.4 öffentliche und private Verkehrsflächen

#### Straßenverkehrsflächen

Der Anschluss des Planungsgebietes an das übergeordnete öffentliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt zur Liegenschaft an der Wilhelm-Kobelt-Straße. Die geplante ringförmige öffentliche Anliegerstraße (Planstraße 1) zur inneren Gebietserschließung hat südlich des Mischgebietes eine Verkehrsraumbreite von 7 m. Bei einer

Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h können dort ein 5,00 m breiter Fahrweg und ein einseitiger 2,00 m breiter Fußweg untergebracht werden.

Im weiteren Verlauf nach Süden ist aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens eine Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 6,25 m vorgesehen. So ist ein Straßenquerschnitt mit einer 5,50 m breiten Verkehrsfläche, ein 0,50 m breiter Streifen für Beleuchtung und ein 0,25 m breiter Seitenstreifen realisierbar.

Die private Erschließungsstraße als Stichstraße dient ausschließlich als Zufahrt zu den Stellplätzen, Carports oder Garagen und zur Unterbringung der Anlagen für die Ver- und Entsorgung der rückwärtig gelegenen Grundstücke. Es werden nicht mehr als 4 Grundstücke durch sie erschlossen.

### Geh- und Radweg

Mittig durch das Gebiet ist entsprechend den Planungszielen ein in Ost-Westrichtung verlaufender öffentlicher Fuß- und Radweg ausgewiesen. Dieser wird beidseitig von einem Grünstreifen begleitet, um einerseits Abstand zu den angrenzenden Grundstückseinfriedungen zu schaffen und andererseits Fläche für einen Teil der zu pflanzenden Ersatzbäume zu bieten.

## **6.5 Geh- und Leitungsrechte**

Im Planungsgebiet sind Geh- und Leitungsrechte ausgewiesen, um die Erschließung der rückwärtig gelegenen Baugrundstücke, den rückwärtigen Zugang zu den Gärten („Dungweg“) und die vorhandene Stromleitung der SWM im zukünftigen Mischgebiet zu sichern.

## **6.6 Stellplätze, Carports und Garagen auf den Grundstücken**

In den Allgemeinen Wohngebieten sollen die bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze entweder als Garagen, Carports oder Stellplätze den Häusern direkt zugeordnet auf den Privatgrundstücken untergebracht werden.

Garagen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, Stellplätze nur auf den besonders ausgewiesenen Flächen. Die Zufahrt oder Vorfläche zu Carports oder Garagen kann auf allen Grundstücken als zweiter Stellplatz beim Stellplatznachweis angerechnet werden.

## **6.7 Grünordnerische Festsetzungen**

Da die Liegenschaft bis auf zwei Gehölzflächen entlang der Wilhelm-Kobelt-Straße fast vollständig versiegelt ist, wird sich durch die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten und von 0,6 im Mischgebiet der Versiegelungsgrad gegenüber dem jetzigen Bestand deutlich verringern. Darüber hinaus entsprechen die Festsetzungen auch dem Versiegelungsgrad des rechtskräftigen Bebauungsplans. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine zusätzlichen naturschutzrelevanten Eingriffe zulässig.

Folgende grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen:

- Festsetzung von Baumanpflanzungen entlang der öffentlichen Anliegerstraße auf den Privatgrundstücken und des Fuß- und Radweges und innerhalb der begleitenden öffentlichen Grünflächen
- Verwendung von einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten.
- Pflanzgebotsflächen
- Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes in eine Vegetationsfläche von mind. 6,00 m<sup>2</sup> je 5 zusammenhängender ebenerdiger Stellplätze auf einem Grundstück.
- Gärtnerische Anlage und dauerhafte Unterhaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Anpflanzung in den Allgemeinen Wohngebieten von mindestens einem Obst-Hoch-

stamm oder einheimischen mittelkronigen Laubbaum je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, dabei können die Bäume, die an den festgesetzten Pflanzstandorten angepflanzt werden, angerechnet werden. Dies gilt auch bei dem Erhalt bestehender Bäume auf dem Grundstück.

- Anlage der Grensräume der Grundstücke bis auf den Anteil der notwendigen Erschließungswege mit standortgerechten Gehölzen als natürliche Heckenpflanzung.

Insgesamt werden durch die Baumaßnahmen (Straßeneinfahrt und überbaubare Flächen) 14 Bäume mit einem Stammumfang über 50 cm innerhalb des Geltungsbereichs zur Fällung vorgesehen. Die Lage der Bäume ist in Anlage 2 (Baumkartierung) dargestellt. Die Bewertung wurde tabellarisch vorgenommen (Anlage 3).

Für die zu fällenden Bäume werden insgesamt 35 Ersatzpflanzungen entlang des öffentlichen Radweges und der geplanten Ringstraße erbracht. Davon soll entlang der Straße an den 25 festgesetzten Pflanzstandorten jeweils ein Kugelhorn gepflanzt werden. An 10 Standorten innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen und der öffentlichen Grünfläche sind weitere Ersatzpflanzungen festgesetzt.

Für die südliche Einmündung der geplanten Anliegerstraße an die Wilhelm-Kobelt-Straße müssen zwei Alleebäume gefällt werden. Hier ist die Allee durch Ersatzpflanzung wiederherzustellen. Um dies planungsrechtlich auch außerhalb des Geltungsbereichs abzusichern, wurde eine entsprechende textliche Festsetzung in den Planteil B aufgenommen.

## **7.0 Technische Infrastruktur**

### **7.1 Stromversorgung**

Im zur Erhaltung vorgesehenen Bürogebäude Wilhelm-Kobelt-Straße 44 ist eine Trafostation vorhanden. Diese soll nach Auskunft der SWM jedoch nicht weiter verwendet werden, sondern es soll im Rahmen der Neubebauung eine neue Versorgungsstruktur aufgebaut werden.

Das südlich des Gebäudes Wilhelm-Kobelt-Straße 44 vorhandene Leitungsrecht zugunsten der SWM kann daher entfallen.

Zwischenzeitlich wurde eine neue Station außerhalb des Geltungsbereichs direkt an der Liebnechtstraße errichtet, die das Gebiet versorgen soll.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Wege an der Ostseite des Planungsgebietes sind aufgrund der geänderten Baustrukturen nicht mehr sinnvoll. Es wird daher im vorliegenden Vorentwurf zum Bebauungsplan zur Sicherung der Trasse mit der vorgegebenen Schutzstreifenbreite von 1,5 m beidseitig der Trassenachse ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers mit Anschluss an die geplante innere Ringschließung eingetragen. Damit ist die Stromversorgung des Bebauungsplangebietes abgesichert.

Eine vorhandene Kabeltrasse befindet sich an der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Planungsgebietes. Diese ist nach Auskunft der SWM jedoch außer Betrieb und kann überplant werden.

### **7.2 Gasversorgung / Wärmeversorgung**

Das Planungsgebiet ist im angrenzenden Bereich in der Wilhelm-Kobelt-Straße mit einer NiederdruckGasleitung ON 150 St erschlossen. Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über die geplante neue innere Ringstraße mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand technisch möglich. Der sich außer Betrieb befindliche Leitungsbestand kann bei Bedarf, in Abstimmung mit SWM, fachtechnisch zurückgebaut werden.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, bei den nicht direkt an öffentlichen Straßen gelegenen Grundstücken Luftwärmepumpen einzusetzen. Die Notwendigkeit der öffentlich rechtlichen Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist nicht erforderlich.

Im Plangebiet befindet sich kein Leitungsbestand der SWM-Wärmeversorgung.

### **7.3 Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Städtischen Werke Magdeburg GmbH (SWM). Als Leitungsbestand befindet sich angrenzend eine Versorgungsleitung Trinkwasser (VW) DN 125 GG im westlichen Straßenbereich der Wilhelm-Kobelt –Straße.

Eine Netzerweiterung für das Bebauungsgebiet kann über die geplante innere Ringstraße im Gebiet mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand in der Wilhelm-Kobelt-Straße aufgebaut werden.

Im Vorfeld bzw. im Rahmen der Erschließung des Bebauungsgebietes ist eine Auswechslung der vorhandenen Versorgungsleitung ON 125 GG erforderlich.

Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bebauungsgebietes beträgt 3,8 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992. In Anbetracht der geplanten Bebauungshöhe sind ggf. Druckerhöhungsanlagen in den Gebäuden vorzusehen.

Aufgrund möglicher Kontaminationen des Grundwassers aus früheren angrenzenden Nutzungen sind ggf. SLA-Rohre aus PE 100 bzw. andere geeignete Rohrmaterialien für die Versorgungs- und Anschlussleitungen einzusetzen und fachgerecht nach den Vorgaben des Herstellers einzubauen.

#### Löschwasserbedarf

Das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg fordert eine ausreichende und stabile Löschwasserversorgung entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (mind. 96 m<sup>3</sup> / Std. für die Dauer von 2 Stunden) und ist in Abstimmung mit der SWM GmbH zu sichern. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über im Versorgungsnetz vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnende Unterflurhydranten.

### **7.4 Abwasserbeseitigung / Niederschlagsentwässerung**

#### Abwasser

Die schmutzwasserseitige Entwässerung kann an den vorhandenen Mischwasserkanal ON 300 Stz in der Wilhelm-Kobelt-Straße angebunden werden. Dazu ist ein Schmutzwasserkanal in dem neuen Wohngebiet zu errichten, der unter Einhaltung der Voraussetzungen durch die AGM in den öffentlichen Bestand anschließend übernommen wird. Dabei ist zu beachten, dass dies nicht für abwassertechnische Anlagen in der geplanten Anliegerstraße (Stichstraße) zutrifft, da dort nur ein Anschluss entsteht.

#### Niederschlagswasser

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass aufgrund der möglichen Bodenverunreinigungen im gesamten Geltungsbereich Niederschlagswasser, das auf den öffentlichen befestigten Flächen, den privaten befestigten Flächen und den Dachflächen anfällt, nicht mittels Rigolen flächenhaft oder mittels Schächten punktuell versickert werden soll.

Dem steht gegenüber die die Forderung der SWM, grundsätzlich das Niederschlagswasser konform zum § 55 WHG in jedem Fall vor Ort zu belassen.

Das Gebiet ist jedoch zum jetzigen Zeitpunkt zu ca. 83 % bebaut bzw. versiegelt. Regenwasserrückhalteanlagen sind nicht vorhanden. Durch die geplante Nutzung in ein Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 wird das Gelände gegenüber dem Bestand erheblich entsiegelt und somit kann ein großer Teil des anfallenden Niederschlagswassers im Gegensatz zu heute unmittelbar versickern.

Darüber hinaus handelt sich um ein innerstädtisch gelegenes Gelände bei dem sowohl aus städtebaulichen als auch aus wirtschaftlichen Gründen ein Mindestmaß an baulicher Dichte erforderlich ist. Die Entwässerung der Planstraße über straßenbegleitend angeordnete Versickerungsmulden ist somit dem Standort planerisch nicht angemessen und kommt nicht in Betracht. Auch für das Mischgebiet und die beiden straßenbegleitend zur Wilhelm-Kobelt-Straße angeordneten Baufelder (Geschosswohnungsbau) kommt eine Verbringung des Niederschlagswassers nicht in Betracht. Für die Reihenhäuser und den öffentlichen Fußweg wurde die Versickerung bzw. Rückhaltung und Nutzung des Regenwassers auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzt. Allerdings steht dieser Entsorgungspfad unter dem Vorbehalt, dass der Boden dafür geeignet ist. Nach Aussage der unteren Bodenschutzbehörde besteht zurzeit kein Altlastenverdacht. Da das Gebiet jedoch bebaut ist, sind Baugrunduntersuchungen derzeit noch nicht möglich. Das mögliche Auftreten von Kontaminationen und deren Umfang sind deshalb nicht absehbar.

Durch die Planung selbst und die Festsetzung zum Niederschlagswasser wurde versucht den abzuleitenden Anteil des Regenwassers so gering wie möglich zu halten.

### **7.5 Infokabel / Telekom**

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der datentechnischen Versorgung. Derzeit hat lediglich die Wilhelm-Kobelt-Straße 27 einen Einzelanschluss.

Falls das Interesse einer datentechnischen Versorgung durch die MDCC besteht, ist durch den Vorhabenträger eine konkrete Anfrage zu stellen, da investive Maßnahmen derzeit nicht geplant sind.

Im Planungsgebiet befinden sich Leitungen der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der Anlagen müssen weiterhin gewährleistet werden, bzw. die Verlegung bei Durchführung der geplanten Neubaumaßnahmen mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden

### **7.6 Abfallentsorgung**

Grundsätzlich entspricht die vorgesehene öffentliche Ringstraße im Wohngebiet den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und kann somit von den Abfallsammelfahrzeugen befahren werden. Eine Abfallsammlung über die geplante Anliegerstraße (Stichstraße) ist für die kommunalen und privaten Entsorgungsfahrzeuge nicht möglich. Daher ist eine Stellfläche für die Abfallbehälter an der Einmündung der Stichstraße festgesetzt, auf der die Tonnen der an der Anliegerstraße gelegenen Grundstücke an den Entsorgungstagen abgestellt werden können.

### **8.0 Immissionsschutz**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu.

Für die Bauleitplanung ist zur Bewertung und zum angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" heranzuziehen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt, die vor den Fassaden schutzwürdiger Bebauung einzuhalten sind. Diese entsprechen weitestgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Für die vorliegende Planung sind folgende schalltechnische Orientierungswerte relevant:

Baugebiet	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005	
	tags (6.00 -22.00 Uhr)	nachts (22.00 -6.00 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55dB	45 dB bzw. 40 dB*
Mischgebiete (MI)	60dB	55 dB bzw. 45 dB*

Als gebietsabhängige Zielwerte vor den Fassaden lassen sich auch die Grenzwerte gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die formal für Neubau bzw. wesentliche Änderung öffentlicher Verkehrsanlagen gelten und die sich auch für heran rückenden Schutzbedarf anwenden lassen, heranziehen. Für allgemeine Wohngebiete beträgt der Beurteilungspegel tags/nachts =59 / 49 dB(A).

Verkehrslärm der von der Liebknechtstraße ausgeht wird durch die festgesetzte geschlossene Bebauung innerhalb des Mischgebietes abgeschirmt. Möglicher Verkehrslärm durch Parksuchverkehr bei Veranstaltungen in der Hermann-Gieseler-Halle wird durch die Gebäude entlang der Walter-Kobelt-Straße gemildert.

Die Sporthalle wird seit vielen Jahren durch Schulen und Sportvereine täglich von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr genutzt. An den Wochenenden und auch an Wochentagen finden Sportveranstaltungen (ca. 40 Wochenenden/Jahr) in der Halle und auch auf dem unmittelbarem Umfeld (Parkplatz vor der Sporthalle) statt.

Entsprechend den Aussagen zum rechtskräftigen Bebauungsplan werden von der Nutzung der Hermann-Gieseler-Halle keine Immissionen für die Wohnnutzung erwartet, die die genannten Orientierungswerte überschreiten.

## 9.0 Flächenbilanz

Wohnbauflächen	ca.	12.000 m <sup>2</sup>
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (sind in den Wohnbauflächen enthalten)	ca.	220 m <sup>2</sup>
Mischgebietsfläche	ca.	1.920 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	1.660 m <sup>2</sup>
Öffentlicher Fuß- und Radweg	ca.	150 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen begleitend zum Fuß- und Radweg	ca.	270 m <sup>2</sup>
Gesamtgebiet	ca.	16.000 m <sup>2</sup>

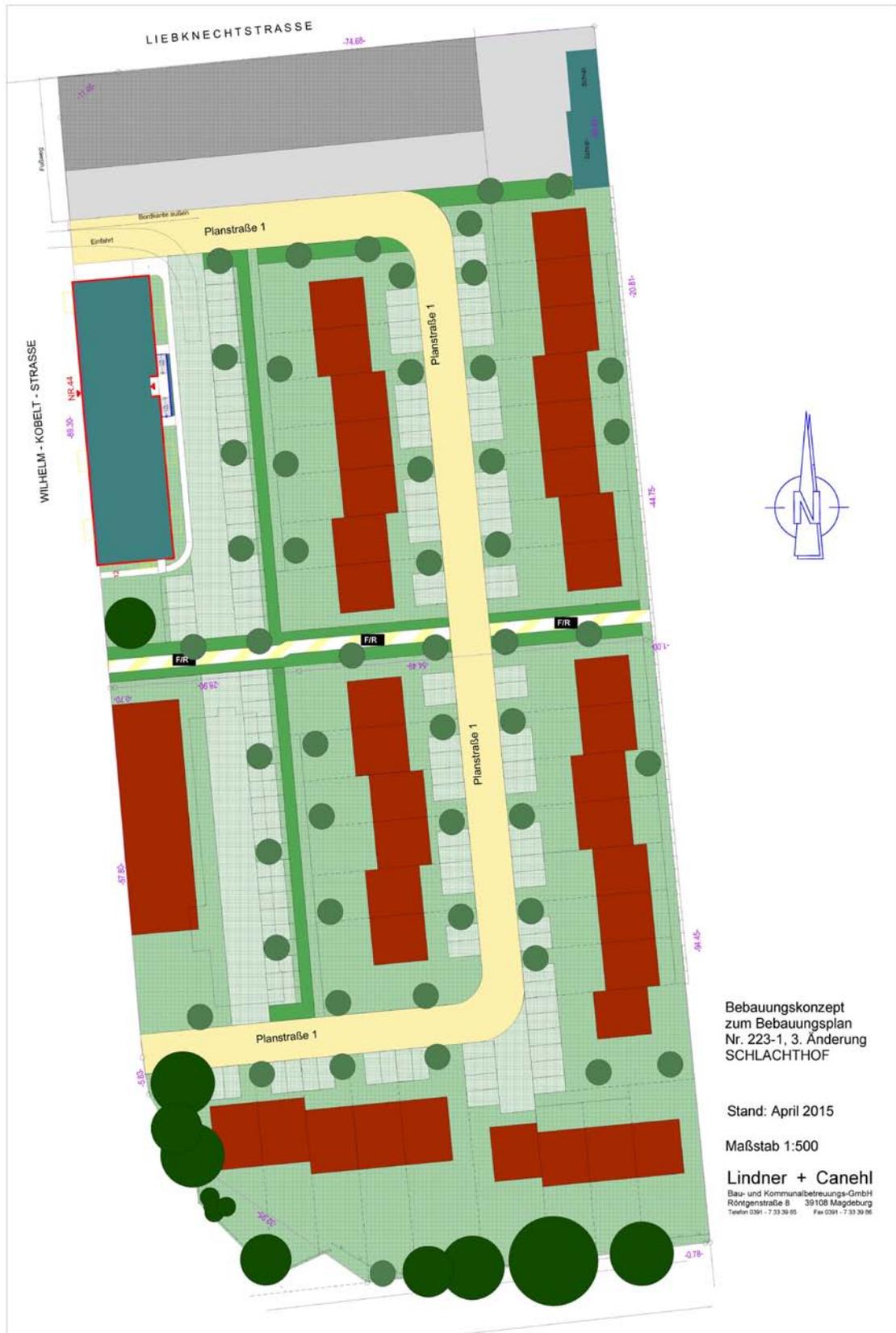
## 10.0 Finanzierung und Durchführung

Die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans in dem von der 3. Änderung betroffenen Teilbereich obliegt dem Bauträger. Für die Realisierung des Bauvorhabens bedarf es des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages für die Herstellung der öffentlichen und privaten verkehrstechnischen Anlagen (insbesondere für die innere Erschließung), sowie für die Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen.

Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes befindet sich eine Teilfläche des städtischen Flurstücks 3118/8 der Flur 144. Diese ist im Planteil A als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Diese Teilfläche, die noch Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche ist, muss zur Realisierung der Bebauung des Mischgebietes erworben werden.

Durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 "Schlachthof" entstehen geringfügig mehr öffentliche Verkehrsflächen als im rechtskräftigen Bebauungsplan. Für die Unterhaltung der zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen, des Fuß- und Radweges und der öffentlichen Grünfläche entstehen der Landeshauptstadt Magdeburg Folgekosten von ca. 3.030.- € jährlich.

### Anhang 1: Bebauungskonzept mit geplanter Grundstücksaufteilung



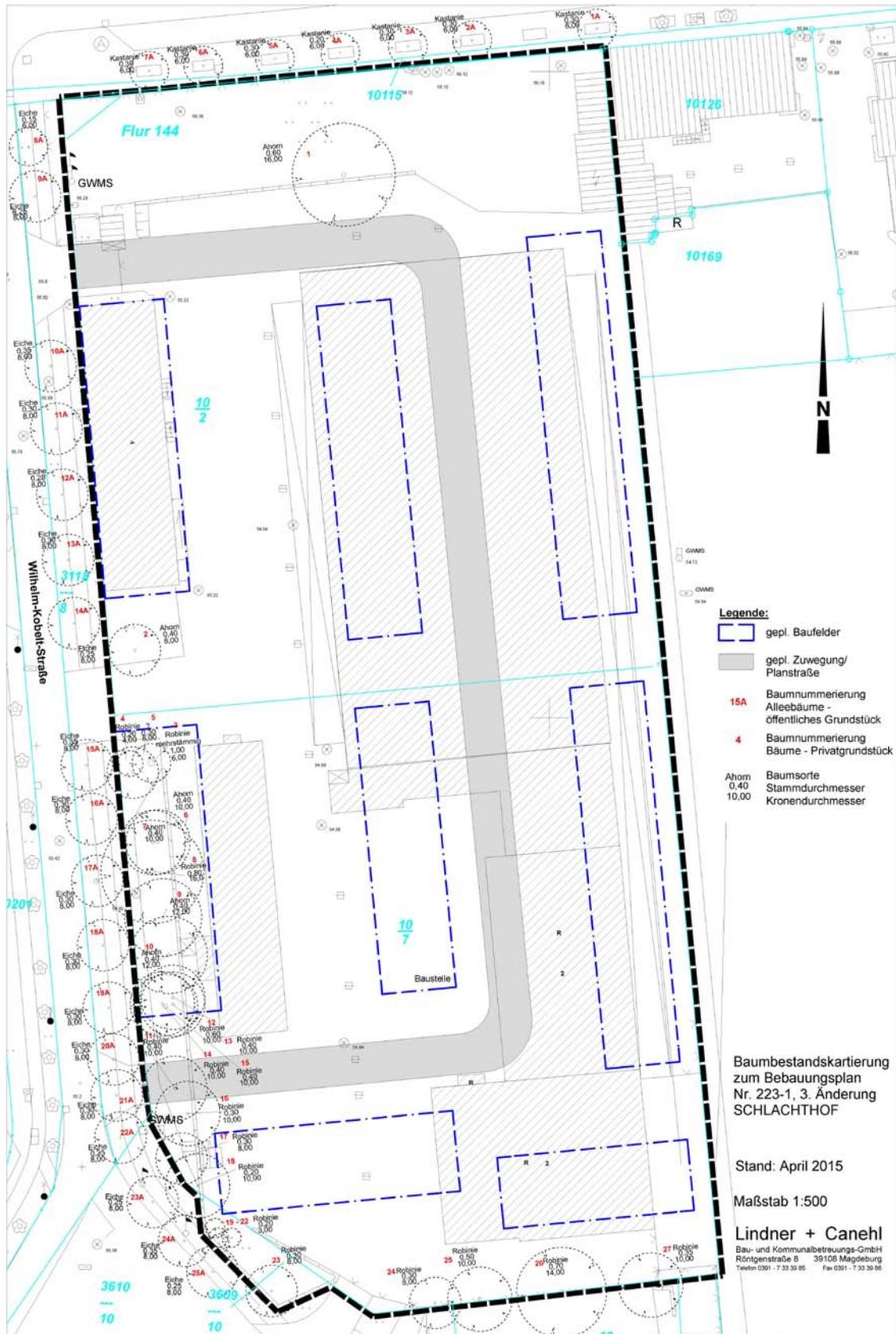
Bebauungskonzept  
zum Bebauungsplan  
Nr. 223-1, 3. Änderung  
SCHLACHTHOF

Stand: April 2015

Maßstab 1:500

**Lindner + Canehl**  
Bau- und Kommunalbetreuungs-GmbH  
Röntgenstraße 8 39108 Magdeburg  
Telefon 0391 - 7 33 39 00 Fax 0391 - 7 33 39 96

## Anhang 2: Baumkartierung des vorhandenen Baumbestandes



### Anhang 3: Bewertung des Baumbestandes im Geltungsbereich

#### Bäume auf privatem Grundstück (innerhalb des Geltungsbereiches)

Baum-Nr.:	Baum- sorte	Stamm- durchmesser [m]	Kronen- durchmesser [m]	Fällung	Bemerkung
1	Ahorn	0,60	16,00	X	einseitige Krone; Schrägstand; im Bereich der gepl. Bebauung
2	Ahorn	0,40	8,00	-	zu erhaltender Baum im Bebauungsplan
3	Robinie	1,00	6,00	X	mehrstämmig, starker Schrägstand; im Bereich der gepl. Bebauung
4	Robinie	0,20	4,00	X	Zwiesel; im Bereich der gepl. Bebauung
5	?	0,30	8,00	X	Zwiesel; im Bereich der gepl. Bebauung
6	Ahorn	0,40	10,00	X	Zwiesel; im Bereich der gepl. Bebauung
7	Ahorn	0,40	10,00	X	Zwiesel; im Bereich der gepl. Bebauung
8	Robinie	0,80	16,00	X	Zwiesel; im Bereich der gepl. Bebauung
9	Ahorn	0,40	12,00	X	Zwiesel; im Bereich der gepl. Bebauung
10	Ahorn	0,40	12,00	X	Astbruch; im Bereich der gepl. Bebauung
11	Robinie	0,40	10,00	X	im Bereich der gepl. Zuwegung/Planstraße I
12	Robinie	0,60	10,00	X	starker Engstand; im Bereich der gepl. Bebauung
13	Robinie	0,40	10,00	X	starker Engstand; im Bereich der gepl. Bebauung
14	Robinie	0,40	10,00	X	starker Engstand; im Bereich der gepl. Bebauung
15	Robinie	0,40	10,00	X	starker Engstand; im Bereich der gepl. Bebauung
16	Robinie	0,30	10,00	-	zu erhaltender Baum im Bebauungsplan
17	Robinie	0,30	8,00	-	zu erhaltender Baum im Bebauungsplan
18	Robinie	0,20	10,00	-	zu erhaltender Baum im Bebauungsplan
19	Robinie	0,20	10,00	-	zu erhaltender Baum im Bebauungsplan
20	Robinie	0,20	10,00	-	zu erhaltender Baum im Bebauungsplan
21	Robinie	0,20	10,00	-	zu erhaltender Baum im Bebauungsplan
22	Robinie	0,20	10,00	-	zu erhaltender Baum im Bebauungsplan
23	Robinie	0,30	8,00	-	zu erhaltender Baum im Bebauungsplan
24	Robinie	0,30	8,00	-	zu erhaltender Baum im Bebauungsplan
25	Robinie	0,50	10,00	-	zu erhaltender Baum im Bebauungsplan
26	Robinie	0,70	14,00	-	zu erhaltender Baum im Bebauungsplan
27	Robinie	0,35	10,00	-	zu erhaltender Baum im Bebauungsplan