Landeshauptstadt Magdeburg

DS0126/16 Anlage 3

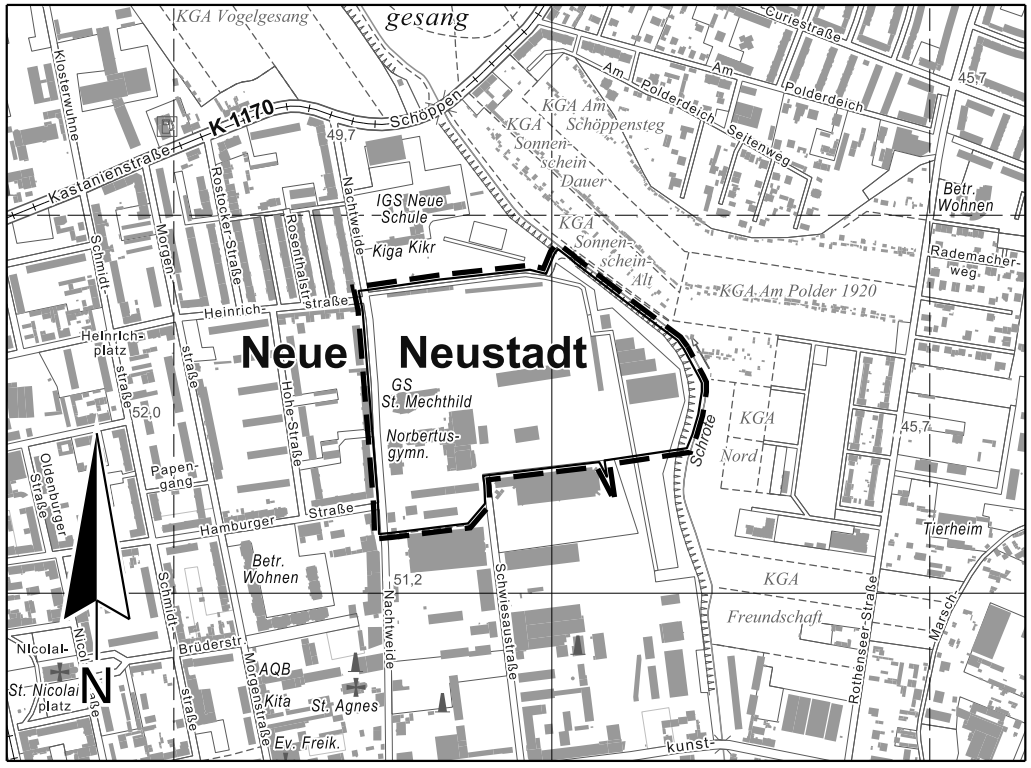
Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zum

2. Entwurf der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 131-1

NACHTWEIDE, im Teilbereich

Stand: Mai 2016



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 04/2016

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ziel und Inhalt der Planänderung 2

2. Erforderlichkeit der Planänderung 2

3. Entwicklungsgebot 3

4. Rechtliche Grundlagen 3

5. Verfahren 4

6. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches, Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse 5

7. Städtebauliche Rahmenbedingungen 5

- 7.1. Städtebauliche Struktur und Nutzungsbestand 5
- 7.2. Verkehr 5
- 7.3. Stadttechnische Ver- und Entsorgung 6
- 7.4. Landschaftsökologische Beurteilung 6
- 7.5. Altlasten 6
- 7.6. Archäologie, Denkmalschutz 8
- 7.7. Boden, Baugrund, geologische Untergrundverhältnisse 8
- 7.8. Immissionen 9

8. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen der Änderung des B-Planes 10

- 8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung 10
- 8.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 10
- 8.3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen 11
- 8.4. Verkehrserschließung 11
- 8.5. Öffentliche Anlagen / Ver- und Entsorgung 12
- 8.6. Baugrund/Boden 15
- 8.7. Grünflächen sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen 15
- 8.8. Festsetzungen zum Immissionsschutz 17

9. Umweltrechtliche Belange 17

10. Flächenbilanz 18

11. Maßnahmen zur Planverwirklichung 19

12. Auswirkungen der Planung 19

1. Ziel und Inhalt der Planänderung

Der Geltungsbereich des zu ändernden nördlichen Teils des seit 1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes umfasst bebaute und brachliegende Grundstücksflächen im Stadtteil „Neue Neustadt“. Die Planungsziele des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 131-1 „Nachtweide“ wurden überwiegend nicht realisiert. Das Gebiet der B-Plan-Änderung ist außer den in sehr gutem baulichen Zustand befindlichen Schulgebäuden von einem hohen Leerstand der vorhandenen Gebäude und von brachgefallenen Gewerbeflächen gekennzeichnet.

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes im Teilbereich erfolgt mit der Zielsetzung der bedarfsgerechten Baulandausweisung auf den fast vollständig unbebauten, derzeit ungenutzten ehemaligen Gewerbeflächen. Planungsziel ist es dabei, Wohnbauflächen für eine überwiegende Eigenheimbebauung mit der zugehörigen Erschließung im Rahmen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes bereitzustellen. Für die bebauten und weiterhin in Nutzung befindlichen Grundstücke wird im Zuge der Planaufstellung ein bestandsschützendes verbindliches Baurecht in eingeschränkten Gewerbe- sowie Mischgebieten geschaffen.

Das Änderungsgebiet soll durch die Festsetzung von Wohnbauflächen den Stadtteil „Neue Neustadt“ als Wohnstandort stärken und in einem städtebaulichen und infrastrukturellen Zusammenhang mit der umliegenden Siedlungsstruktur stehen, diese ergänzen und vervollständigen. Dem anhaltenden Bedarf nach Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau soll Rechnung getragen werden unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne der Wiedernutzbarmachung bebauter Stadtbereiche.

Ein weiteres Planungsziel ist – wie bereits im rechtsverbindlichen B-Plan – die Herstellung des Schroteradweges mit begleitendem Grünzug und dessen Anbindung an die westliche Neue Neustadt.

Gesichert werden soll der langjährig ansässige Gewerbebetrieb am östlichen Plangebietsrand, dabei soll die Erschließung neu geordnet werden.

Die Schulgelände des Norbertusgymnasiums und der katholischen Grundschule werden durch entsprechende Festsetzungen ebenfalls gesichert und sollen sinnvoll in das Umfeld integriert werden.

2. Erforderlichkeit der Planänderung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, 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).

Der Teilbereich des zu ändernden B-Planes stellt sich derzeit dar als Mischung aus Gewerbebrache und Gewerbeflächen mit Gemeinbedarfseinrichtungen. Aufgrund der innerstädtischen, äußerlich gut erschlossenen Lage ist eine Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Flächen städtebaulich sinnvoll und im Sinne des § 1a BauGB geboten. Dabei muss der Bestand an Nutzungen berücksichtigt und sinnvoll ergänzt werden. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehen für die seit vielen Jahren brachliegenden Gewerbeflächen Festsetzungen für ein Mischgebiet entlang der Nachtweide und östlich

dahinter für ein Wohngebiet, beide Baugebiete für mehrgeschossige, geschlossene Bebauung. Für die Fläche östlich des Gymnasiums besteht aktuell eine Festsetzung für ein Gewerbegebiet. Da in den ca. 15 Jahren seit Rechtskraft des B-Planes 131-1 „Nachtweide“ keinerlei Vorhaben im Bereich dieser Baugebietsfestsetzungen realisiert worden sind, das Gewerbegrundstück langjährig bracht liegt, lässt das auf nicht bedarfsgerechte Festsetzungen schließen. Eine Anpassung an die aktuelle städtebauliche Situation bzw. eine Überprüfung der vormaligen Planungsziele erscheint insofern geboten.

Im rechtsverbindlichen B-Plan fehlen außerdem Festsetzungen zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Das Plangebiet liegt außerhalb der im „Magdeburger Märktekonzept“ definierten zentralen Versorgungsbereiche. Mit der Planänderung soll deshalb eine Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten vorgenommen werden, um den Bestand des zentralen Versorgungsbereichs „Stadtteilzentrum Lübecker Straße“ und damit die verbrauchernahe Versorgung der Bewohner des Stadtteils „Neue Neustadt“ zu sichern.

Ein weiterer Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes sind Überprüfungen und Anpassungen der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine öffentliche Grünfläche entlang der Nord- und Ostseite des Teilbereichs festgesetzt, Bestandteile dieser Grünfläche sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein geplanter Kinderspielplatz und ein Regenwasserrückhaltebecken. Umgesetzt wurden diese Festsetzungen bisher nicht. Es wurde jedoch ein Vorkaufsrecht für die Landeshauptstadt Magdeburg wahrgenommen für Teilflächen der geplanten öffentlichen Grünfläche. Die Festsetzungen des geänderten B-Planes werden diesbezüglich angepasst.

Die im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind sehr großzügig dimensioniert. Auch hier werden im Rahmen des Änderungsverfahrens Anpassungen vorgenommen nach aktueller Überprüfung des tatsächlichen Bedarfs in Verbindung mit der Änderung von Art und Maß der baulichen Nutzung.

3. Entwicklungsgebot

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Das Bauleitverfahren ist zweistufig. Gemäß Baugesetzbuch sollen Gemeinden den Flächennutzungsplan als übergeordneten Bauleitplan aufstellen und Bebauungspläne daraus ableiten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg (10. Änderung) ist das Plangebiet teils als Wohnbaufläche, teils als Gewerbefläche und Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Da mit der B-Plan-Änderung mehr Wohnbauflächen festgesetzt werden sollen, als im wirksamen F-Plan ausgewiesen sind, kann der B-Plan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aufgrund des Änderungsverfahrens nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) kann nach Abschluss der Planänderung eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung vorgenommen werden.

4. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBI. I S. 1548);
- die Baunutzungsverordnung - Verordnung über 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 - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

5. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 131-1 „Nachtweide“ ist seit dem 21.07.98 rechtsverbindlich.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss Nr. 1430-52(V)12 am 06.09.12 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131-1 im Teilbereich 131-A eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 28.09.12 im Amtsblatt Nr. 39 bekannt gemacht.

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

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten und zu großen Teilen brachliegenden Fläche des Stadtgebietes, es besteht bereits verbindliches Baurecht. Es liegen somit die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB vor.

In der Vorentwurfsphase des Bebauungsplanes wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Im Rahmen der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls wurden die Kriterien der Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB abgearbeitet. Dabei wurden die Anwendbarkeit des § 13 a in Bezug auf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO und das Vorhandensein von Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter geprüft. Negative Auswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131-1 „Nachtweide“ konnten nach überschlägiger Einschätzung nicht festgestellt werden.
Die Vorprüfung war Bestandteil der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie des Entwurfsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung des 1. Entwurfs zum B-Plan. Hierzu gingen keine Stellungnahmen ein.

Eine frühzeitige Beteiligung der von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt vom 05.12.14 bis zum 19.01.15. Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führte zu Änderungen der Planung.

Der Stadtrat beschloss am 05.11.2015 eine Zwischenabwägung sowie den Entwurf und die öffentliche Auslegung der B-Plan-Änderung. Der Plan wurde öffentliche ausgelegt vom 20.11. bis 21.12.2015. Parallel dazu erfolgte eine weitere Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Ergebnis wurden kleinere Änderungen am Planinhalt vorgenommen. So wurde der mittlerweile in der Ausführungsplanung befindliche Schroteradweg in die Planzeichnung übernommen als öffentlicher Fuß- und Radweg im Bereich der parallel zur Schrote festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Die Lage und Größe des Spielplatzes, dessen Errichtung der Stadtrat mit dem Entwurfsbeschluss in die Planung aufnehmen ließ, wurde geändert und eine weitere Fußwegverbindung in die Planung aufgenommen zur Anbindung dieses Spielplatzes an die zukünftigen Bauflächen.

6. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches, Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Der zu ändernde nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 131-1 „Nachtweide“ wird umgrenzt:

- Im Norden: von der Nordgrenze des Flurstückes 10017 und deren westlicher Verlängerung bis zur Westgrenze der Straße Nachtweide und von der Nordwestgrenze des Flurstückes 10016 (Flur 275);
- Im Osten: von der Ostgrenze des Flurstückes 10016 (Flur 275);
- Im Süden: von der Südgrenze der Flurstücke 242/96, 242/79, von der Ostgrenze der Flurstücke 242/31 und 242/87, von der Südgrenze der Flurstücke 242/87, 244/4, 1883/244 sowie deren westlicher Verlängerung bis zur Westgrenze der Straße Nachtweide (alle Flurstücke Flur 275);
- Im Westen von der Westgrenze der Straße Nachtweide (Flurstück 1/1 der Flur 273).

Es umfasst die Grundstücke der katholischen Grundschule und des Norbertusgymnasiums, brachliegende Gewerbeflächen und Garagenzeilen nördlich der Schulen, das langjährig durch einen Holzhandel gewerblich genutzte Grundstück westlich der Schrote, ein mit einer Gewerbehalle bebautes, brachliegendes Gewerbegrundstück östlich der Schulen sowie ein überwiegend gewerblich genutztes Grundstück südlich des Norbertusgymnasiums.

Dieser Geltungsbereich wurde im Ergebnis der Prüfung der Erforderlichkeit der Planänderung festgelegt und vom Stadtrat beschlossen.

Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 11,2 ha.

Das Plangebiet befindet sich ganz überwiegend im Eigentum verschiedener privater Eigentümer, nur das Grundstück der geplanten Grünfläche entlang der Schrote und das Straßengrundstück der Nachtweide befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg.

7. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

7.1. Städtebauliche Struktur und Nutzungsbestand

Der zu ändernde Teilbereich liegt im Stadtteil Neue Neustadt und stellt einen seit langem bebauten Stadtbereich dar. Ursprünglich war dieser Bereich vorwiegend gewerblich geprägt. Ein Großteil der Nutzungen wurde jedoch aufgegeben, teils liegen Grundstücke seit ca. 20 Jahren brach.

An der Nachtweide prägt das repräsentative Schulgebäude des Norbertusgymnasiums den Bereich, ergänzt durch den modernen Neubau der katholischen Grundschule. Ebenfalls langjährig in Nutzung ist ein Holzhandelsunternehmen auf großer Grundstücksfläche im östlichen Plangebiet. Ungeordnet wirkt der nördliche und mittlere Bereich mit brachliegenden Gewerbeflächen und älteren Garagenhöfen. Am südlichen Rand des Änderungsbereichs an der Nachtweide besteht ein gewerbliches Unternehmen.

Der Grünstreifen entlang der Schrote stellt sich als naturnaher, weitgehend unzugänglicher Bereich dar. Das Gelände des Plangebietes ist eben und fällt erst unmittelbar vor dem Bachlauf der Schrote am Ostrand um ca. 5 m steil ab.

7.2. Verkehr

Das Plangebiet ist äußerlich durch den Verlauf der Nachtweide erschlossen. Die am Nordrand des Plangebietes bestehende Straße stellt eine private Zufahrtsstraße dar. Weitere öffentliche Verkehrsflächen bestehen im Plangebiet nicht.

Die Nachtweide, Wasserkunststraße und Mittagstraße werden durch Regionalbusunternehmen erschlossen. Weiterhin betreibt die MVB die Buslinie N7 über die Wasserkunststraße und Mittagstraße.

Die nächsten Straßenbahnhaltestellen befinden sich in der Kastanienstraße (ca. 400 m) und in der Lübecker Straße (ca. 700 m).

7.3. Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Im Straßenraum der Nachtweide verlaufen versorgungswirksame, öffentliche Versorgungsmedien. Mehrere Hauptversorgungsleitungen verschiedener Medien und große Mischwasserkanäle verlaufen am nördlichen und östlichen Plangebietsrand und sind mit teils erheblichen Schutzstreifen bei der Planung zu berücksichtigen.

Für zusätzliche Bebauung im Inneren des Quartiers muss eine vollständige Neuerschließung über die festgesetzten Verkehrsflächen erfolgen.

Für die Regenwasserentsorgung ist eine Kombination aus Rückhaltung und Versickerung vorgesehen, eine mögliche gedrosselte Ableitung in die angrenzende Schrote ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

7.4. Landschaftsökologische Beurteilung

Das Plangebiet ist zu großen Teilen versiegelt. Auf den Gewerbebrachen hat sich teils Spontanvegetation entwickelt. Auf den Schulgrundstücken besteht erhaltenswerter Großbaumbestand. Auch entlang der nördlichen Nachtweide und der Westseite des Grundstückes des Holzhandels bestehen Gehölzreihen.

Von ökologischer Bedeutung ist hauptsächlich der naturnahe Grünstreifen entlang der Schrote.

7.5. Altlasten

Innerhalb des B-Plan-Gebietes bestehen mehrere archivierte Altlastenflächen. Archiviert bedeutet hierbei, dass bei gleichbleibender Nutzung keine Gefährdung der Schutzgüter gegeben ist.

Das gesamte Gelände gehörte seit 1935 zu den Junkers-Motorenwerken. In großen Hallen wurden Motoren gebaut und geprüft. Die Betonfußböden der Hallen sind zum Teil noch bis heute erhalten. Während des Krieges wurden die Werke fast völlig zerstört. Die Bombentrichter wurden mit Schutt, Aschen und Schlacken verfüllt.

Um ca. 1969 wurde das nach Osten hin abfallende Gelände künstlich aufgefüllt und eingeebnet. Die Mächtigkeit der Auffüllungen belaufen sich von Westen nach Osten hin von 1,3 m bis zu 16,0 m.

Im Ergebnis der Auswertung der Gefährdungsabschätzung „Nachtweide“ vom 07.02.1996, erarbeitet durch die IHU Stendal, wurden durch Boden- und Bodenluftuntersuchungen punktuelle Belastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polycyclisch aromatisch Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle (Barium) im Boden und leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) in der Bodenluft festgestellt. Die Ursachen sind in der historischen Nutzung der Flächen durch die ehemaligen Junkers-Flugzeugmotoren-Werke zu vermuten.

Belastungsschwerpunkte befinden sich auf der Fläche Holzhandel. Dort befanden sich die Motorenprüfstände sowie die Vorratslager für Flugzeugbenzin, Waschbenzin, Lösungsmittel und Schmierstoffe.

Da mit der Bebauungsplanänderung sensiblere Nachnutzungen als Wohngebiete (vormals Misch- und Gewerbegebiete) geplant werden sollen, mussten weitere Untersuchungen durchgeführt werden. Es erfolgte eine Boden- und Altlastenuntersuchung durch die GGU, Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, November 2014 (Bericht Nr. 3841/14).

Es wurden flächig verteilt 12 Sondierungsbohrungen vorgenommen und labortechnisch ausgewertet. Die Ergebnisse der chemischen Analysen belegen lokal z.T. Anreicherungen von PAK, Arsen und Blei im Feststoff, die sich hauptsächlich auf den Auffüllungshorizont (ca. 2 bis 4 m von West nach Ost zunehmend) sowie den oberflächennahen Nutzungshorizont beschränken.

Seitens des Gutachters wird empfohlen, die Auffüllungen auf den geplanten Wohnbauflächen aufzunehmen und lokale Schadstoffquellen zu beseitigen. Im Anschluss daran kann grundsätzlich eine Wohnnutzung erfolgen. Das Ausräumen potentieller, bislang nicht bekannter, kleinräumiger Schadstoffquellen kann baubegleitend notwendig werden. Entsprechende Kosten und bauzeitliche Verzögerungen sollten eingeplant werden.

Hinsichtlich der Schutzgutgefährdung Grundwasser ist durch die geplante Entsiegelung ein höherer Wassereintrag zu erwarten. Da jedoch unterhalb der Auffüllungen großflächig ein sehr fester und dichter Rupelton geringer Durchlässigkeit ansteht, ist die latente Grundwassergefährdung abgeschwächt. Dieser Belang ist bei der Planung der Entsorgung des Niederschlagswassers zu berücksichtigen.

Seitens des Gutachters wird ggf. die Einrichtung von ein bis zwei Grundwassermessstellen im Abstrom empfohlen.

Im Ergebnis vorgenannten Gutachtens wurden Bodenluftuntersuchungen empfohlen und nachfolgend auch durchgeführt. Es liegt ein entsprechender Bericht vor von der GGU Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, (Bericht Nr. 4126.1/15 vom 08.04.15). Dieses Gutachten empfiehlt im Ergebnis der entsprechenden Untersuchungen, am östlichen Plangebietsrand eine Gasdrainage vorzusehen, über welche eventuell vorhandene Bodenluft schadlos abgeleitet werden kann. Es wurden bei den Proben teils erhöhte Werte bei LHKW (leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe) innerhalb der wasserungesättigten Bodenzone gefunden. Die Gasdrainage kann durch einen schmalen, 0,8 bis 1,2 m breiten Grünstreifen erfolgen. Mittels Grabenverbau ist ein Bodenaustausch bis zur Obergrenze des Rupelton in einer Tiefe von ca. 3.5 m unter Geländeoberkante vorzunehmen. Zur langfristigen, filterstabilen Funktionalität der Gasdrainage ist ein Filterflies einzulegen. Der Graben ist mit Füllboden – vorzugsweise kiesige Sande – bis 0,5 m unter GOK aufzufüllen. Auf die obersten 0,5 m ist ein kulturfähiger Mutterboden aufzubringen.

Grundsätzlich sind im Ergebnis der Bodenuntersuchungen für zukünftige Tiefbauarbeiten entsprechende Schutzmaßnahmen sowie eine fachtechnische Begleitung empfehlenswert.

Auf den geplanten Wohnbauflächen sind Bodenauffüllungen zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Sinne des § 2 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.19999 (BGBl I Nr. 36, 1999, S. 1554ff) hergestellt werden.

Für Rasen ist die durchwurzelbare Bodenschicht in einer Mächtigkeit von 20 – 50 cm erforderlich. In Bereichen, die mit Strauchwerk bepflanzt werden, in einer Mächtigkeit von 40 – 100 cm, für die Anpflanzung von Bäumen ist eine durchwurzelbare Bodenschicht in einer Mächtigkeit von 50 – 200 cm herzustellen. Die Mächtigkeit ist den Substrateigenschaften und den Standortbedingungen anzupassen.

Für die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial entsprechend § 2 Nr. 1 BBodSchV verwendet werden. Die weiteren Vorgaben des § 12 BBodSchV sind zu berücksichtigen.

7.6. Archäologie, Denkmalschutz

Das Schulgebäude des Norbertusgymasiums ist ein Kulturdenkmal. Sämtliche Veränderungen an einem Kulturdenkmal unterliegen gemäß § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA denkmalrechtlichem Genehmigungsvorbehalt. Weitere Bau- oder Kulturdenkmale bestehen im Plangebiet nicht.
Im östlichen Geltungsbereich der Änderung bestehen Anhaltspunkte auf archäologische Bodenfunde.

Es handelt sich in dem im B-Plan gekennzeichneten Bereich um ein archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA (neolithische Körpergräber eisenzeitlicher Siedlungsbefunde). Vor Beauftragung von geplanten Bodenbewegungen sind diese im Vorfeld mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt abzustimmen, um die Dokumentation ggf. bedrohter Denkmalsubstanz im Boden zu gewährleisten. Nach bereits erfolgten Abstimmungen mit dem Landesamt für Archäologie auf der Grundlage der erfolgten Baugrundgutachten ist davon auszugehen, dass keine relevanten Funde mehr zu erwarten sind. Eine baubegleitende Begutachtung durch das Landesamt wird dennoch gewünscht. Dazu ist mindestens 2 Wochen vor erdeingreifenden Maßnahmen eine Baubeginnanzeige an das Landesamt zu übergeben.

Darüber hinaus besteht für Erdarbeiten grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldefrist bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird dann entscheiden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt erforderlich ist.

7.7. Boden, Baugrund, geologische Untergrundverhältnisse

Das Plangebiet ist naturräumlich der Magdeburger Elbaue zuzuordnen. Die Bodenhöhen liegen bei ca. 45 m ü HN im Verlauf der Schrote und bei ca. 50 bis 51 m ü HN auf den Bauflächen und der Straße Nachtweide. Die in der Kartengrundlage eingetragenen Höhenangaben sind Höhen über HN.

Es ist mit folgendem Bodenaufbau zu rechnen (Quelle: Gefährdungsabschätzung der Firma IHU Geologie und Analytik, Begründung zum rechtsverbindlichen B-Plan):

- ca. 1,0 m bis 4,0 m Mächtigkeit Auffüllungen, Talsande
- ca. 0,9 m bis 6.0 m Mächtigkeit Rupelton, Geschiebelehm
- ca. 0,2 m bis 2.4 m Mächtigkeit Grünsand

Ab einer Teufe von 6,0 bis 9,3 m ist der Feststeinkomplex der Grauwacke zu erwarten. Der Untergrund besitzt unterhalb der Aufschüttungen eine gute Tragfähigkeit. Bei den Beprobungen wurde kein Grundwasser angetroffen.

Die nachfolgenden Untersuchungen im Zuge der Bebauungsplanänderung bestätigen diese Ergebnisse (GGU, Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, November 2014 (Bericht Nr. 3841/14).

Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft, 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten muss Kontakt aufgenommen werden mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr.

7.8. Immissionen

Das Plangebiet ist den Emissionen des Straßenverkehrs der Nachtweide ausgesetzt, hierbei handelt es sich jedoch um keine Hauptverkehrsstraße. Weiterhin bestehen Emissionen des ansässigen Gewerbebetriebes (Holzhandel). Dieses Unternehmen hat nach eigenen Angaben und Erhebung des Betriebszustands jedoch keinen wesentlichen Störgrad. Weiterhin gehen nutzungsbedingte Emissionen von den Schulgrundstücken mit Spielplatz und dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Schulsportplatz aus. Hierbei handelt es sich jedoch um sogenannten sozialadäquaten Lärm, welcher in Wohn- und Mischgebieten grundsätzlich auftritt und von den Anwohnern hinzunehmen ist.

Weitere Emissionen gehen von südlich gelegenen Gewerbeflächen aus. Auch wenn aktuell hier ein hoher Leerstrand zu verzeichnen ist, gelten aktuell die Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes 131-1 „Nachtweide“, wobei südlich an den hier in Änderung befindlichen Plangebietsteil Gewerbe- und auch eingeschränkte Industriegebietsflächen mit entsprechender Kontingentierung zulässiger Emissionen festgesetzt sind. Auch für diesen Teil des B-Plan-Gebietes wurde ein Änderungsverfahren eingeleitet (3. Änderung B-Plan 131-1, Aufstellungsbeschluss zur Änderung vom 22.05.2014). Eine Aktualisierung der Lärmkontingentierung für diesen Bereich erfolgt ebenfalls im Rahmen des Änderungsverfahrens, auch eine Änderung der Gebietsart. Eine Industriegebietsfestsetzung soll zukünftig nicht mehr erfolgen, da das vormals hier ansässige Unternehmen langjährig nicht mehr ansässig ist. Nach Abschluss der B-Plan-Änderung des südlich angrenzenden Teils des aktuell noch rechtsverbindlichen B-Planes 131-1 „Nachtweide“ sollen hier zukünftig keine wesentlich störenden Gewerbeunternehmen mehr zulässig sein.

Um die Belange des Immissionsschutzes im Hinblick auf die Planung von Wohngebietsflächen angemessen berücksichtigen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Ingenieurbüro für Schallschutz GmbH Magdeburg, Untersuchung vom 07.01.14). Dieser Untersuchung wurden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes 131-1 zu Grunde gelegt, soweit sie sich außerhalb des Änderungsgebietes befinden. Eine Aktualisierung dieses Gutachtens erfolgte mit Datum vom 04.02.15, da sich die Planung unter Berücksichtigung von Hauptsammlern veränderte und die schutzbedürftige Nutzung näher an das eingeschränkte Gewerbegebiet heran rückte.

Folgende Ergebnisse sind zu verzeichnen:

Die gewerbliche Lärmbelastung durch die zum Teil eingeschränkten Gewebegebiete und durch das eingeschränkte Industriegebiet innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes 131-1, laufende 2. Änderung, ergibt Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Beiblatt 1, für allgemeine Wohngebiete am Tage im östlichsten Baufeld des allgemeinen Wohngebietes WA 2.

Die Lärmbelastung durch Verkehr von innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des B-Planes 131-1 bzw. des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes 131-1 ergibt Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Beiblatt 1, für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete im geplanten Wohngebiet WA1 bzw. im Mischgebiet MI an hier möglicher bzw. vorhandener Bebauung entlang der Nachtweide.

Bedingung für die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Berechnungs-ergebnisse ist es, dass die im B-Plan 131-1 festgesetzten Emissionskontingente auf den dort aktuell festgesetzten Baugebieten nicht überschritten werden. Dies kann vorausgesetzt werden. Es ist sogar eine Verbesserung des Planungszustands zu erwarten, da der südliche Teil des B-Planes 131-1, angrenzend an die hier aktuelle 2. Änderung des B-Planes 131-1, sich ebenfalls bereits im Verfahren der annähernd parallel laufenden 3. Änderung des B-Planes 131-1 befindet. Hier wird zukünftig keine Industriegebietsfestsetzung mehr geplant. Die schalltechnische Kontingentierung wird auch hier überarbeitet.

8. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die bebauten bzw. in Nutzung befindlichen Flächen des zu ändernden B-Plan-Gebietes werden bestandsschützende Festsetzungen getroffen. So wurde für das Schulgelände eine Gemeinbedarfsflächenfestsetzung vorgenommen, welche sich hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Grundflächenzahl am Bestand orientiert. Erweiterungen sind hier aufgrund der bereits in hohem Maße bestehenden Ausnutzung des Grundstückes und des Denkmalstatus kaum möglich und nicht zu erwarten.

Das südlich der Schule befindliche Grundstück wurde als Mischgebiet festgesetzt. Hier besteht an der Straße ein mehrgeschossiges Wohnhaus, dahinter gewerblich genutzte Flächen und Gebäude. Die Kennziffern zu Grund- und Geschossflächenzahl nehmen die Obergrenze gemäß Baunutzungsverordnung auf, Einschränkungen sind hier nicht erforderlich. Mit 68 m ü HN zulässiger Gebäudehöhe können noch Aufstockungen oder Neubebauungen erfolgen. Diese Gebäudehöhe entspricht etwa der Bauhöhe der Wohn- und sonstigen Bebauung auf der Westseite der Nachtweide.

Für das Grundstück des bestehenden Holzhandels wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Einschränkung bezieht sich auf die zulässigen Lärmemissionen und ist identisch mit dem bereits bestehenden Planungsrecht, d.h., mit den Festsetzungen des derzeit geltenden B-Planes 131-1 „Nachtweide“. In diesem Baugebiet GEe erfolgte auch eine Übernahme der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hinsichtlich des Maßes der Bebauung.

Für die zukünftigen Allgemeinen Wohngebiete WA 2 wurde eine zweigeschossige Bebauung mit den Obergrenzen zu Grundflächen- und Geschossflächenzahl gemäß Baunutzungsvorordnung festgesetzt. Diese Baugebiete sollen insbesondere für den Einfamilienhausbau genutzt werden. Für das an der Nachtweide geplante Allgemeine Wohngebiet WA 1 ist hingegen eine Mindestgeschossigkeit von drei Vollgeschossen vorgegeben, möglich sollen auch 4 Geschosse sein. Städtebauliches Ziel ist hier eine städtische Wohnbebauung sowie eine Baumasse, welche sich an die westlich der Nachtweide bestehenden drei- bis viergeschossigen Wohnhäuser anpasst und zu einem harmonischen Ortsbild führt.

8.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Gewerbegebiet wurde ein großzügiges Baufeld festgesetzt, welches die bestehenden Gebäude vollständig umschließt. Für Neubebauung wurde zu dem westlich angrenzenden Wohngebiet mit 20 m Abstand der Baugrenze eine nachbarschützende Festsetzung dort vorgenommen, wo sich derzeit keine Bestandgebäude befinden. Ebenfalls wurde zum zukünftigen Grünzug entlang der Schrote mit 10 m Abstand eine Festsetzung vorgenommen, welche eine erdrückende Wirkung zukünftiger Bebauung in Richtung dieser geplanten öffentlichen Grünfläche verhindern soll.

Die Baugrenzen im Mischgebiet umschließen den Bestand weitgehend. Lediglich die grundstücksüberschreitende Bebauung entlang der Nordseite (vorhandene eingeschossige Lagerhalle) liegt zukünftig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Das festgesetzte Baufeld ermöglicht dennoch eine großzügige Neu- oder Erweiterungsbebauung auf diesem Grundstück. Die festgesetzte offene Bauweise entspricht dem Bestand.

Im Wohngebiet WA 1 wurde zur Nachtweide hin eine Baulinie festgesetzt. Ziel ist hier eine einheitliche Bauflucht für eine zukünftige straßenbegleitende Bebauung. Dies entspricht dem prägenden Bestand entlang der Nachtweide. Mit der offenen Bauweise können sowohl Baukörper bis 50 m Länge errichtet werden wie auch Einzelhäuser in einer stadtvillenartigen Form. Die mögliche Bautiefe von 15 m ermöglicht verschiedene Bauformen. Somit wird den

zukünftigen Bauherren einerseits ausreichender Planungsspielraum eingeräumt, andererseits eine städtebauliche Ordnung gesichert.

Für die Wohngebiete 2 wurden klare Strukturen durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in jeweils 3 bzw. 5 m Abstand entlang der erschließenden Straßen vorgegeben. Die Baufelder ermöglichen mit jeweils 12 bzw. 13 m Tiefe eine angemessene Ausnutzbarkeit und Option für unterschiedliche Bauformen und Gebäudetypen. Durch die lineare bauliche Struktur besteht die Zielstellung zusammenhängender unbebauter Grundstücksflächen zur Anlage von Hausgärten.

Mit der durchgängig festgesetzten offenen Bauweise soll außerdem der Spielraum bestehen vom freistehenden Einzelhaus bis zum Reihenhaus.

8.3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen soll nur im Bereich der Straßenfront der Nachtweide eingeschränkt werden. In den dahinter liegenden Teilen des Plangebietes ist eine diesbezügliche Einschränkung der Bauherren bzw. Grundstückseigentümer unter Abwägung öffentlicher und privater Belange nicht geboten.

Einschränkungen sind nur dort gegeben, wo Schutzstreifen von bestehenden Versorgungsleitungen dies vorgeben.

8.4. Verkehrserschließung

Die festgesetzten öffentlichen Straßen und privaten Anliegerstraßen sichern die Erschließung insbesondere der neuen Wohngebietsflächen. Auch für das Gewerbegebiet wird bei Planrealisierung eine Verbesserung der Erschließungssituation erfolgen, da zukünftig eine öffentliche Straße fast bis zu diesem Grundstück führen wird.

Die Lage der Hauptzufahrtstraße von der Nachtweide aus ist begründet im Bestand und der seitens des Versorgungsunternehmens geforderten langfristigen Sicherung eines Hauptabwasserkanals mit Schutzstreifen. Die Straße ist mit 8 m Breite festgesetzt, dies ist begründet in einer Straßenbreite von 6,0 m plus 2,0 m Gehbahn einschließlich Bord und Rückenstütze auf der Südseite. Die Fahrbahnbreite ist für die Sicherung des Gewerbeverkehrs erforderlich. Der nördliche Sicherheitsstreifen kann hier in der parallel verlaufenden öffentlichen Grünfläche liegen.

Die nach Süden weiter führende Straße zur Erschließung des WA 2- Gebietes ist ebenfalls mit 8,0 m Breite festgesetzt. Neben einer 5,5 m breiten Fahrbahn ist ein einseitiger Gehweg in 2 m Breite und ein Sicherheitsstreifen/Bankett von 0,50 m geplant.

Die weiteren öffentlichen Erschließungsstraßen im WA2–Gebiet sind mit 6,0 m Breite festgesetzt. Hier soll eine Mischverkehrsfläche von 5,50 m Breite und beidseitigen Sicherheitsstreifen ausgebildet werden, da nur eine geringe Anzahl von Anliegergrundstücken erschlossen wird.

Private Anliegerstraßen wurden festgesetzt zur Sicherung der Anbindung des Gewerbegebietes an die geplante öffentliche Straße. Weiterhin ist ein kurzer privater Stich erforderlich zur Erschließung der zukünftigen Grundstücke nördlich der Katholischen Grundschule.

Die Erforderlichkeit einer fußläufigen Durchquerbarkeit wurde geprüft. Im Ergebnis erscheint eine städtebauliche Erforderlichkeit gegeben für die fußläufige Anbindung zur Schwiesaustraße nach Süden. Diese Wegeverbindung bindet zukünftig im Süden an einen im Rahmen der laufenden 3. Änderung des B-Planes „Nachtweide“ ebenfalls geplanten öffentlichen Fuß- und Radweg von Süden aus Richtung Schwiesaustraße führend. Damit dient diese Festsetzung der Durchquerbarkeit für Anwohner und Besucher sowie als Zugang zum zukünftigen Schroteradweg.

Eine Fuß-/Radwegverbindung ist parallel zur geplanten nördlichen Hauptzufahrtsstraße im geplanten öffentlichen Grünzug vorgesehen, um den Bewohnern der Neuen Neustadt zum geplanten Schroteradweg einen direkten Zugang auf kurzem Weg zu ermöglichen.

Ein weiterer Fußweg wurde im 2. Entwurf der B-Plan-Änderung in Verbindung mit dem geänderten Standort des geplanten Spielplatzes aufgenommen, um kurze Wege zu diesem Spielplatz zu sichern.

Entlang des Gewässers Schrote ist der Verlauf des Schroteradweges als überörtlicher bzw. Verbindungsradweg vorgesehen. Die Wegeführung wurde aus der aktuell laufenden Entwurfs- und Genehmigungsplanung übernommen und eine Festsetzung als öffentlicher Fuß-/Radweg im Bereich der Grünfläche getroffen.

Die Nachtweide, Wasserkunststraße und Mittagstraße werden durch Regionalbus-unternehmen erschlossen. Weiterhin betreibt die MVB die Buslinie N7 über die Wasserkunststraße und Mittagstraße.

8.5. Öffentliche Anlagen / Ver- und Entsorgung

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen gestatten aufgrund ihrer Breite die Neuverlegung entsprechender Ver- und Entsorgungsleitungen. Flächen für Versorgungsanlagen wurden festgesetzt für eine Trafostation sowie für die Regenwassersammlung und Verdunstung bzw. -versickerung.

Im nördlichen, östlichen und mittleren Plangebiet bestehen umfangreiche Ver- und Entsorgungsanlagen, welche im Bestand zu sichern sind. Dieser Leitungsbestand bildete die Grundlage für das verkehrliche Erschließungskonzept, da insbesondere für bestehende Hauptsammler erhebliche Schutzstreifen einschließlich der Anfahrbarkeit durch das Versorgungsunternehmen gefordert wurden. Der wesentliche Leitungsbestand ist im Bebauungsplan dargestellt und mit Schutzstreifen dort versehen, wo Bau- und Grünflächen geplant sind.

Gasversorung:

In der Planzeichnung ist der Leitungsbestand dargestellt einschließlich der Schutzstreifen, soweit es sich um Hauptversorgungsleitungen oder Versorgungsleitungen im Bereich privater überbaubarer Grundstücksflächen handelt. Darüber hinaus bestehen weitere Anschlussleitungen, die zu beachten sind.

Innerhalb der Schutzstreifen für Hochdruckgasleitungen bestehen folgende Einschränkungen:

- Nach den DVGW-Arbeitsblättern G 466-1 und GW 10 müssen die Leitungen regelmäßig begangen und abgespürt werden, d.h. im Bereich des geforderten Schutzstreifens ist jegliche Überbauung untersagt.
- Gleiches gilt für die Anordnung von Bäumen und Sträuchern (siehe DVGW-Arbeitsblatt GW 125, 2,50 m zwischen Bewuchs und Leitung, bis 1 m Abstand ohne jeglichen Bewuchs, > 1 m mit Wurzelschutzmaßnahmen).
- Für eventuell notwendige Reparatur- oder Rekonstruktionsmaßnahmen muss die Zuwegung an jedem Abschnitt der Leitungen gewährleistet sein.
- Bei geplanten Gelände/Niveauveränderungen ist der Leitungsbetreiber zu informieren.

Eine Netzerweiterung für eventuell geplante Neuanschlüsse ist von der Gas-Niederdruckleitung in der Nachtweide möglich.

Der sich außer Betrieb befindliche Leitungsbestand kann bei Bedarf, in Abstimmung mit dem SWM Fachbereich AN-AG, Ansprechpartner Herr Kothe, Tel. Nr. 587 2356, zurückgebaut werden.

Trinkwasserversorgung:

Folgender Leitungsbestand befindet sich im angrenzenden Bereich des Bebauungsgebietes:

- Hauptversorgungsleitung Wasser (HW) DN 500 St, im östlichen Straßenbereich der Nachtweide
- HW DN 600 GGG, im nördlichen bzw. östlichen Randbereich des Bebauungsgebietes
- Versorgungsleitung Trinkwasser (VW) DN 200 GG, im westlichen Straßenbereich/ Straßennebenbereich der Nachtweide
- Netzanschlussleitung (AW) OD 180 PE im Bereich Nachtweide / Einfahrt zum ansässigen Holzhandel. Die AW dient zur Versorgung des Holzhandels. Eigentümergrenze ist der Wasserzählerschacht kurz hinter der Grundstücksgrenze. Die weiterführende Leitung befindet sich nicht im Eigentum der SWM Magdeburg, Auskünfte zum Leitungsverlauf sind vom entsprechenden Eigentümer einzuholen.
- AW OD 160 PE im Bereich des brachliegenden Geländes neben dem Schulkomplex. Die AW ist derzeitig stillgelegt.

Eine Netzerweiterung für das Wohngebiet ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand in der Nachtweide möglich. Für die HW DN 600 GGG ist der Schutzstreifen (Schutzstreifenbreite 8,0 m; 4,0 m beidseitig der Rohrachse) im B-Plan dargestellt.

Innerhalb des Schutzstreifens sind folgende Nutzungsbeschränkungen zu beachten:

- Betriebsfremde Bauwerke dürfen nicht errichtet werden.
- Bewuchs, der Betrieb und Instandhaltung der Leitung beeinträchtigt, ist auszuschließen.
- Schüttgüter, Baustoffe und wassergefährdende Stoffe dürfen nicht gelagert werden.
- Geländeveränderungen (z.B. Niveau) und leichte Befestigungen der Fläche (z.B. als Parkplatz) sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bebauungsgebietes beträgt 4,2 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über im Versorgungsnetz vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnende Unterflurhydranten.

Aufgrund möglicher Kontamination des Bodens mit MKW und PAK sind daher ggf. SLA-Rohre aus PE 100 bzw. andere geeignete Rohrmaterialien für die Versorgungs- und Anschlussleitungen einsetzen und fachgerecht nach den Vorgaben des Herstellers einzubauen.

Wärmeversorgung:

Im Plangebiet sind keine Anlagen der Wärmeversorgung vorhanden. Es sind keine investiven Maßnahmen geplant.

Info-Anlagen:

Das B-Plan-Gebiet selbst ist derzeit nicht mit Info Anlagen (TV,- Tel. und Internet) erschlossen.
Im Bereich der Nachtweide befindet sich Leitungsbestand unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet. Die Versorgung der geplanten Neubauten wäre über einen Anschluss an den vorhandenen Anlagebestand möglich. An der nördlichen und östlichen Baufeldgrenze befindet sich eine SWM Info-Anlage. Diese Anlage ist in Betrieb und bei evtl. Baumaßnahmen in ihrem Bestand zu schützen, d. h. Anlagenschutz ist in jedem Fall einzuplanen.

Elektroenergieversorgung:

Die Schutzstreifen für die 30kV-Kabeltrasse sind von größerem Bewuchs gemäß GW 125 freizuhalten ist (d.h. hier gilt ein relevanter Abstand zur Stammachse von 2,50 m) und innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts nur Büsche mit einer Wuchshöhe von maximal

2,0 Metern zu pflanzen. Dieses GFL tangiert auch die nordwestlichste Ecke des WA1.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass nach einer genauen Übertragung auch das Baufeld minimal angepasst werden muss.

Für die innere Erschließung ist eine Versorgungsfläche Elektrizität im Bereich des nordöstlichen Straßen- /Wegeknotens mit der Größe 4 x 6 Meter erforderlich, eine solche Fläche wurde im B-Plan festgesetzt. Die Inanspruchnahme der Fläche erfolgt nach Bedarf.

Eine grundsätzliche äußere Erschließung entlang der Nachtweide sowie im Süden an dem im Entwurf enthaltenen Geh- und Radweg sind vorhanden. Dieser Weg darf daher im weiteren Planprozess nicht entfallen, da dieser für die Versorgung und Ringschlüsse relevant ist. Die neuen Bauflächen bedürfen einer Neuerschließung.

Schmutzwasser:

Für die schmutzwasserseitige Entwässerung des zu betrachtenden Gebietes befinden sich sowohl in der Nachtweide als auch auf dem Gelände öffentliche Mischwasserkanäle. Sämtliche Mischwasserkanäle stehen als Vorflut für die schmutzwasserseitige Entwässerung zur Verfügung.

Innerhalb des B-Plan-Gebietes befinden sich zwei Hauptkanäle, für die im B-Plan-Entwurf Schutzstreifen gekennzeichnet wurden. Die Kanäle auf dem Gelände befinden sich zum einen nördlich der geplanten WA1 und WA2 auf Höhe der bestehenden Garagen (Verlauf von West nach Ost über die gesamte Breite) und zum anderen westlich der Klöpferholz GmbH & Co. KG, Nachtweide 70 (Verlauf von Nord nach Süd über die gesamte Länge). Bei diesen Kanälen handelt es sich um die Profile Ei 1000/1500 und Ei 800/1200 (Baujahr 1909 und 1949).

Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasserkonzept der B-Plan-Änderung folgt dem Grundsatz des Vorrangs der Versickerung. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist auf diesen zu sammeln, zu versickern und zu verwerten. Das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen soll dem geplanten Regenwasserrückhaltebecken zugeleitet und dort gesammelt, verdunstet und versickert werden.

Der Flächenbedarf des Regenwasserrückhaltebeckens wurde überschläglich überprüft und für ausreichend erachtet einschließlich möglicher Reserven (MIB, Magdeburger Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft, Umwelttechnik und Infrastruktur GbR, Mai 2015). Die grundsätzlich mögliche Versickerung wurde anhand einer entsprechenden Untersuchung einschließlich von Versickerungsversuchen nachgewiesen (GGU, Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Bericht 4126.2/15 vom 29.04.15).

Eine mögliche Ableitung mittels gedrosselten Überlauf vom Sammelbecken zur Schrote ist im weiteren Verlauf zu prüfen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Mulden, Versickerungsbecken u.a.) bzw. die Einleitung in die Schrote ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Erlaubnis der Wasserbehörde einzuholen.

Telekommunikationsanlagen:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, die von Ihren Maßnahmen berührt werden.

Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend, für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

8.6. Baugrund/Boden

Auf den Wohngrundstücken ist die Herstellung einer durchwurzelbare Bodenschicht wie folgt erforderlich:

In Geländebereichen, die zur Herrichtung von öffentlichen und privaten Grünflächen vorgesehen sind, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten.

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

Folgenutzung	**Vegetationsart**	**Regelmächtigkeit** (in cm)
Landschaftsbau	Rasen	20 bis 50
Landschaftsbau	Stauden und Gehölze	40 bis 100

Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i.S. § 2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht werden, welches die Schadstoffgehalte die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhält. 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.

§ 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV sind zu beachten; DIN 18919 (09.90) ist zu berücksichtigen.

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 Einhaltung der Schad- und Nährstoffgehalte, Art und Menge des aufgebrachten 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, welche der unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen kurzfristig und unaufgefordert zur Prüfung zu übergeben sind.

Im Ergebnis der getätigten Baugrunduntersuchungen wurde die Anlage einer Gasdrainage zur Abführung von belasteter Bodenluft (leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe) erforderlich (siehe weitere Ausführungen im Kapitel 7.5).

Seitens der Bodenschutzbehörde wird in Bezug auf die dauerhafte Funktionalität der vorgesehenen passiven Gasdrainage angeregt, einen qualifizierten Gutachter in Bezug auf die konkrete Bauwerksausführung zu konsultieren.

8.7. Grünflächen sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen

Öffentliche Grünfläche/Parkanlage

Im Änderungsbereich des B-Planes wurde die Festsetzung der geplanten öffentlichen Grünfläche entlang der Schrote nur teilweise aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Ziel dieser Festsetzung ist die Errichtung des Schroteradweges mit begleitendem Grünzug sowie dessen Anbindung nach Westen in die Neue Neustadt

(Anbindung an den Neustädter Radweg). Die Breite der öffentlichen Grünfläche im Bereich der Anbindung nach Westen wurde gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan jedoch reduziert. Dies hat einerseits Gründe in der Verfügbarkeit der Grundstücke, andererseits aber auch in den mit Erwerb, Herstellung und Unterhaltung verbunden Kosten. Im Sinne der erforderlichen Haushaltskonsolidierung der Landeshauptstadt Magdeburg wurde hier zwar das Planungsziel der Grün- und Wegevernetzung aufrecht erhalten, jedoch die Fläche der geplanten öffentlichen Grünfläche auf eine Breite von 10 m reduziert. Diese Breite gestattet grundsätzlich noch eine städtebaulich und ökologisch wirksame wegebegleitende Begrünung. Aktuell ist dieser Bereich weitgehend versiegelt durch vorhandene Garagen und private Verkehrsflächen. Durch die Lage verschiedener Hauptversorgungsleitungen und deren Schutzstreifen sind jedoch auf wesentlichen Flächenanteilen keine Gehölzpflanzungen möglich. Dies betrifft auch große Bereich der parallel zur Schrote verlaufenden geplanten Grünfläche.

Bei baulichen Maßnahmen im Bereich der Schrote als Gewässer I. Ordnung ist zu beachten, dass jede bauliche Veränderung am Gewässer oder im Gewässerschonstreifen (10 m ab Böschungsoberkante) gemäß Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt genehmigungspflichtig ist.

Öffentlicher Kinderspielplatz

Der vormals geplante öffentliche Spielplatz ist im Zuge der B-Plan-Änderung am geplanten Standort am nördlichen Plangebietsrand entfallen. Die Prüfung der Erforderlichkeit auf der Grundlage der Spielplatzkonzeption der Landeshauptstadt Magdeburg (Stadtratsbeschluss vom 09.07.2015) ergab, dass im Stadtteil Neue Neustadt kein Fehlbedarf besteht. Mit dem Beschluss zum Entwurf des B-Planes beantragte der Stadtrat jedoch die Einordnung eines öffentlichen Kinderspielplatzes im Plangebiet, um ein Überqueren der Nachtweide zu vermeiden. Der nächstgelegene öffentliche Spielplatz befindet sich aktuell an der Morgenstraße/ Ecke Heinrichstraße. Die in städtischem Eigentum befindliche Fläche des ehemaligen Gymnasiums nördlich des Plangebietes war ursprünglich als Option auch für die Anlage einer Kinderspiel- und Freizeitfläche angedacht. Mit der Aktualisierung der Schulentwicklungsplanung muss dieser Standort jedoch auch zukünftig als Schulstandort vorgehalten werden, so dass die Fläche nicht mehr für einen zukünftigen Kinderspielplatz verfügbar ist. Die Prüfung städtebaulich sinnvoller Standorte im Planänderungsgebiet erfolgte auch unter Berücksichtigung der parallel in Bearbeitung befindlichen 3. Änderung des B-Planes Nr. 131-1 „Nachtweide“. Im ersten Entwurf der Planänderung lag der geplante Spielplatz im Grenzbereich beider Plangebiete (2. und 3. Änderung).

Die Lage des Spielplatzes wurde im 2. Entwurf nach nochmaliger Bedarfsprüfung hinsichtlich der Lage und Größe des Spielplatzes verändert. Ein Grund für die Lageverschiebung besteht in der Tatsache, dass die ursprünglich geplante Mischgebietsfestsetzung im Rahmen des parallel laufenden 3. Änderungsverfahrens des B-Planes „Nachtweide“ im südlich angrenzenden Teilbereich deutlich reduziert werden musste. Vorhandene störende Gewerbebetriebe benötigen für ihren Bestandsschutz die Festsetzung eines Gewerbegebietes. Damit kann aus dem südlichen Bereich nur ein minimaler Bedarf an Kinderspielplatzfläche begründet werden, die Lage im Schnittpunkt beider Teilbereiche ist somit nicht mehr sinnvoll.

Die Größe wurde u.a. aus diesem Grund reduziert, aber auch unter Beachtung, dass der Bedarf nur aus dem Planänderungsgebiet selbst zu begründen ist. Nach Spielplatzkonzeption besteht in der Neuen Neustadt bereits eine leichte Überversorgung. Mit der im 2. Entwurf festgesetzten ca. 1000 m² großen Spielplatzfläche ist immer noch eine attraktive Gestaltung des geplanten Spielplatzes möglich, jedoch eine Reduzierung auf den Flächenbedarf, der sich durch die bei Planrealisierung etwa zu erwartende Anzahl von Haushalten bzw. Kindern real begründen lässt.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebotsflächen

Zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation wurde außerdem eine Festsetzung aufgenommen zur Begrenzung der Versiegelung von Stellplätzen und zur Bepflanzung von Stellplatzanlagen. Dadurch sollen Überwärmungen reduziert und der Wasserabfluss reduziert werden. Insgesamt wird sich die klimatische Situation im Plangebiet nach Planrealisierung verbessern, da zukünftig durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete ein deutlich höherer Anteil unversiegelter und begrünter Flächen im Plangebiet zu erwarten ist.

Die im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzte Fläche für eine zentrale Niederschlagswasserrückhaltung wurde dem neuen Erschließungskonzept angepasst. Diese Fläche dient der Entsorgung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Die Möglichkeit eines Überlaufs in die Schrote ist im weiteren Verfahren zu untersuchen.

Das Niederschlagswasser der geplanten Wohngebiete soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

8.8. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Für das entlang der Nachtweide festgesetzte Wohngebiet WA1 ist aufgrund der Verkehrsimmissionen ein Lärmpegelbereich 3 ermittelt worden. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ist eine Ausbildung der Fassade gemäß der Anforderungen der DIN 4109 erforderlich. Eine textliche Festsetzung regelt dies. Weiterhin sollen Schlafräume vorrangig zur lärmabgewandten Seite errichtet werden oder alternativ mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Gleiches trifft für Wohnnutzung im südlich gelegenen Mischgebiet MI zu. Hier wurde aufgrund der Verkehrsimmissionen der Lärmpegelbereich IV ermittelt, auch hier regelt eine textliche Festsetzung die erforderlichen baulichen und technischen Maßnahmen.

Innerhalb der Baufläche WA 2 entsteht an der Grenze zum östlichen Gewerbegebiet eine Überschreitung der Richtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Der Tagwert wird gemäß schalltechnischem Gutachten im Obergeschoss um bis zu 2,6 dB(A) überschritten. Im B-Plan ist deshalb eine 3 m hohe Lärmschutzwand entlang der östlichen Grenze des WA2 zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse festgesetzt. Damit kann eine Einhaltung aller Richtwerte tags und nachts auch für eine zweigeschossige Bebauung gesichert werden.

9. Umweltrechtliche Belange

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen. Eine Umweltprüfung wurde nicht durchgeführt, da die B-Plan-Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt. Aufgrund der Größe des Plangebietes war jedoch eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich.

Belange des Bodenschutzes und des Immissionsschutzes wurden besonders berücksichtigt durch die Erstellung entsprechender Gutachten (s. Kapitel 7.5. und 7.8). Im Ergebnis wurden Festsetzungen getroffen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde eine der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Die dabei erfolgte Bewertung möglicher umweltrelevanter Auswirkungen kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planänderung keine umweltrechtlichen Belange wesentlich berührt werden.

Es bestehen im Plangebiet keine Schutzgebiete. Es ist auch nicht mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten zu rechnen, da überwiegend bereits langjährig eine bauliche Nutzung bestand. Die nach Aufstellungsbeschuss seitens der Naturschutzbehörde ggf. als erforderlich befundene Untersuchung auf Brutvogelvorkommen wurde nach einer Beseitigung der flächigen Spontanvegetation auf den unbebauten Flurstücken 10086, 10088 und 242/42 nicht mehr erforderlich.

Umweltrechtliche Belange wurden außerdem beachtet im Hinblick auf die Förderung von Maßnahmen für regenerative Energien. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen gestatten grundsätzlich eine optimale Gebäudestellung für die Nutzung von Solarenergie.

Klimabelange werden durch die Planänderung insofern berührt, als bei Planänderung eine Verbesserung des Kleinklimas durch einen geringeren Versiegelungsgrad und höheren Anteil von begrünten Freiflächen eintreten wird.

10. Flächenbilanz

Nutzungsart	Teilfläche in m²	Teilfläche in %	Gesamt-fläche in m²	Gesamt-fläche in %
Allgemeines Wohngebiet WA 1	4.900	4,4		
Allgemeines Wohngebiet WA 2	40.220	35,8		
Allgemeine Wohngebiete gesamt			45.610	40,6
Mischgebiet MI			5.710	5,1
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe			18.860	16,7
Gemeinbedarfsfläche Schule			17.740	15,9
Öffentliche Grünfläche Parkanlage	8.180	7,3		
Öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz	1.150	1,0		
Öffentliche Grünfläche gesamt			9.340	8,3
Private Grünfläche			80	0,1
Fläche für Versorgungsanlagen			920	0,8
Öffentliche Verkehrsfläche, Bestand	5.100	4,7		
Öffentliche Verkehrsfläche, Planung	6.810	6,1		
Öffentliche Verkehrsfläche, Fußweg	190	0,2		
Öffentl. Verkehrsfläche, Fuß-/Radweg	190	0,2		
Öffentl. Verkehrsfläche, Schroteradweg	1.230	1,1		
Verkehrsfläche, private Anliegerstraße	420	0,4		
Verkehrsfläche, gesamt			13.940	12,9
Planänderungsgebiet 131-1 gesamt			112.200	100,0

11. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die Planrealisierung wird voraussichtlich nur teilweise durch die Landeshauptstadt Magdeburg erfolgen. Dies wird die Realisierung der geplanten öffentlichen Grünfläche betreffen. Die Landeshauptstadt Magdeburg ist bereits Eigentümerin der betreffenden Grundstücksfläche. Die Möglichkeit der Herstellung des westlichen Abschnittes ist jedoch gebunden an die vorherige Errichtung der festgesetzten öffentlichen Straße von der Nachtweide aus. Diese Straße wird benötigt zur Sicherung der Zufahrt des Gewerbegebietes.

Die Planung des Schroteradweges erfolgt parallel zur B-Plan-Änderung, der Schroteradweg wurde nachrichtlich in die Planänderung aufgenommen und der Fuß- und Radweg in seinem geplanten Verlauf festgesetzt.

Die Herstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen soll möglichst über einen städtebaulichen Vertrag durch den zukünftigen Investor bzw. die zukünftigen Investoren für die Wohnbebauung gesichert werden. In diesem Zusammenhang muss auch die Nutzungsaufgabe der Garagen am nördlichen Rand des WA 2 – Gebietes geklärt werden. Auch die Wegeanbindung nach Süden und der öffentliche Kinderspielplatz mit Wegeanbindung sollen im Rahmen der Erschließung der Wohnbauflächen erfolgen.

Eine Bodenordnung ist bezüglich des vom Unternehmen im GE-Gebiet genutzten Grundstücks erforderlich im Sinne der Herstellung der neuen Grundstückszufahrt. Hier sollte eine freiwillige Grundstücksneuordnung angestrebt werden, da neben der Stadt Magdeburg und dem Gewerbeunternehmen nur der Investor des Wohngebietes beteiligt ist. Die aktuell von diesem Unternehmen genutzte bzw. von Einzäunung umschlossene Grundstücksfläche entspricht am östlichen Grundstücksrand nicht der Flurstücksgrenze.

12. Auswirkungen der Planung

Es entstehen Folgekosten in Form von Betriebs- und Unterhaltungskosten für die neuen öffentlichen Verkehrsflächen (ca. 8.420 m² Fläche, 2,75 €/m²,a) in Höhe von 23.155 €/a.

Weitere Folgekosten bringt die öffentliche Grünfläche (8.180 m²) mit sich. Hierfür sind Kosten in Höhe von 12.270 €/a zu erwarten. Für den öffentlichen Kinderspielplatz entstehen ebenfalls neue Folgekosten in Höhe von 3.930 €/a (1.150 m² x 3,42 €).