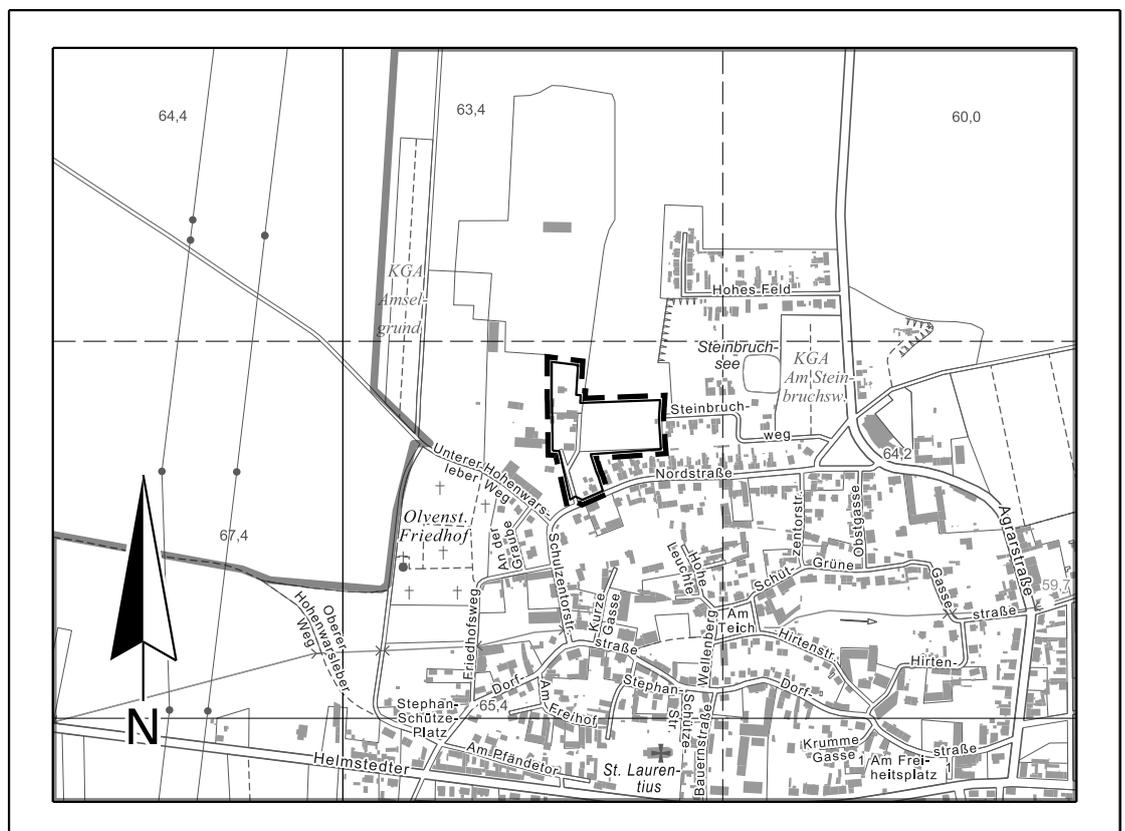


Begründung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 228-3

AN DER NORDSTRASSE

Stand: August 2016



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 08/2016

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen.....	2
1.1 Ziele und Inhalte der Planung.....	2
1.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung.....	2
1.3 Entwicklungsgebot, übergeordnete Planungen.....	2
1.4 Rechtliche Grundlagen.....	3
1.5 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	3
1.6 Aufstellungsverfahren.....	3
2. Plangebiet.....	5
2.1 Lage, Größe, räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.2 Bestand und Nutzungen im Geltungsbereich	5
2.3 Baugrundverhältnisse.....	5
2.4 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	7
3. Planungsvorgaben und städtebauliche Situation.....	8
3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	8
3.2 Sonstige städtebauliche Planungen	8
3.3 Fachplanungen und sonstige Planungen.....	9
3.4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen	10
3.5 Grundschulen, Kindertagesstätten und Spielplätze	101
4. Begründung der Festsetzungen.....	133
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	133
4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	133
4.3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....	144
4.4 Verkehrserschließung, ruhender Verkehr	144
4.5 Medientechnische Ver- und Entsorgung.....	144
4.6 Grünflächen	177
4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
5. Umweltrechtliche Belange.....	188
6. Auswirkungen der Planung	188
7. Finanzierung und Durchführung.....	198
8. Flächenübersicht.....	199

Anlagen:

Anlage 1	Kartierung Baumbestand
Anlage 2	Plan Baumkataster

1. Vorbemerkungen

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Die Planaufstellung dient der Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche, die momentan noch teilweise gewerblich genutzt wird. Planungsziele sind die Schaffung von Baurecht, vorrangig für die Errichtung von Wohnbebauung mit der zugehörigen Erschließung im Rahmen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, sowie die Klärung der Erforderlichkeit vorhandener und geplanter neuer Wegebeziehungen und Grünflächen. Die Einbeziehung der bereits vorhandenen Wohnbebauung im westlichen Bereich des Plangebietes erfolgt unter dem Aspekt der Klärung der öffentlichen bzw. privaten Erschließung. Durch den Bebauungsplan soll die Siedlung ergänzt bzw. vervollständigt werden. Die Erschließung der Konversionsflächen, welche an der künftigen öffentlichen Erschließungsstraße anliegen sowie der Verkauf dieser Parzellen erfolgt durch die Agro Bördegrün GmbH & Co.KG. Die übrigen Flächen befinden sich im Eigentum Dritter.

1.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) (§ 1 Abs.2 BauGB).

Gemeinden haben die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs.1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs.3 BauGB).

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen weiterhin dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs.7 BauGB).

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Konversionsfläche, mit derzeitiger Nutzung als Lagerfläche, teils mit Gehölzbestand dar. Der nördliche Bereich war früher mit inzwischen abgerissenen Garagen und einer Halle bebaut, ob die alten Fundamente vollständig entfernt wurden, ist nicht bekannt.

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

1.3 Entwicklungsgebot, übergeordnete Planungen

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Die Planung kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da der Bebauungsplan gem. §13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung ohne zusätzliches Änderungsverfahren angepasst werden (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

1.4 Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) mit Wirkung ab 27.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit Wirkung ab 20.09.2013
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509) mit Wirkung ab 30.07.2011

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

- Unterlagen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sind in Kapitel 3, Seite 8 ersichtlich.

Fachgesetze, Verordnungen und sonstige Planvorgaben

- Fachgesetze und sonstige Planvorgaben werden in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung aufgeführt.

1.5 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

Planzeichnung

Die Planzeichnung ist auf der Grundlage des amtlichen Lageplanes gemäß § 1 PlanZV zu erstellen. Der Plan soll sowohl die Topografie und die oberirdischen Nutzungen einschließlich der baulichen Anlagen sowie das Kataster enthalten.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom L VermGeo bereit gestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand, sowie der Vermessung, erstellt vom Vermessungsamt (Fachbereich 62) der Landeshauptstadt Magdeburg, erarbeitet.

Der Bebauungsplan enthält:

- den Planteil A: Planzeichnung, Maßstab 1:1.000 mit der Planlegende,
- den Planteil B: textliche Festsetzungen mit Hinweisen, sowie
- die Verfahrensvermerke.

1.6 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und politischer Diskussion und Entscheidung. Die Landeshauptstadt Magdeburg übt ihr Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 04. April 2013 (Beschluss Nr. 1743-62(V)13 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228-3 „An der Nordstraße“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 26. April 2013 im Amtsblatt Nr. 16/ 2013 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung eines vormals bereits bebauten Grundstückes, liegt im Innenbereich und gestattet damit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Damit ist keine Umweltprüfung erforderlich. Die maximal

zulässige Grundfläche im Plangebiet liegt bei ca. 6.854 m² und liegt somit gemäß § 13a Abs.1 Satz 1 BauGB unterhalb des zulässigen Schwellenwertes von 20.000 m².

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer 14-tägigen Offenlage. Eine Bürgerversammlung wurde nicht durchgeführt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nach dem Verfahren gem. § 13a BauGB ist keine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs.2 BauGB vom 19.06.2013 – 19.07.2013. Aufgrund der hierzu eingegangenen Stellungnahmen wurden Abstimmungen geführt der Entwurf ausgearbeitet.

Die Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs.2 BauGB wurde am 16.04.2015 durch den Stadtrat beschlossen (Beschluss-Nr.: 346-012(VI)15 und erfolgte vom 26.05.2015 – 26.06.2015. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs.2 Satz 3 BauGB von der Auslegung unterrichtet und um erneute Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis der Auswertung führten die abgegebenen Stellungnahmen zu wesentlichen Änderungen der Planung und machten die Erarbeitung eines 2. Entwurfs notwendig. Am 03.12.2015 beschloss der Stadtrat die Zwischenabwägung und die Auslegung des 2. Entwurfs (Beschluss-Nr.: 678-021(VI)15 und 679-021(VI)15). Die Auslegung des 2. Entwurfs erfolgte dann vom 08.01.2016 – 08.02.2016. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhielten erneut Gelegenheit eine Stellungnahme abzugeben vom 21.12.2015 – 08.02.2016.

Abwägung, Satzungsbeschluss und Inkraftsetzung

Die zur Auslegung abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft. Es gibt einen abwägungsrelevanten Sachverhalt über die Entwässerungsfestsetzung der privaten Grundstücke. Der Stellungnahme des Ver- und Entsorgungsträgers wird dabei gefolgt.

Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 228-3 „An der Nordstraße“ kann im Anschluss an das Abwägungsergebnis gefasst werden.

2. Plangebiet

2.1 Lage, Größe, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Alt Olvenstedt.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

Im Norden: durch die Südgrenze der Flurstücke 10035,10034 und 45/16, in einer gedachten Verlängerung der Südgrenze des Flurstücks 10247 auf die Ostgrenze des Flurstücks 45/35;

Im Osten: durch die Westgrenzen der Flurstücke 56/28, 862/56, 10381 und 10382

Im Süden: durch die Südgrenze des Flurstücks 10406 bis zur Ostgrenze des Flurstücks 10403, die Ost- und Südgrenze des Flurstücks 10403 und die Südgrenzen der Flurstücke 10401 und 64;

Im Westen: durch die Ostgrenzen der Flurstücke 65, 10050 und 48/1 und 49/1

Das Plangebiet liegt in der Flur 504 und umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.

2.2 Bestand und Nutzungen im Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Ortsrandlage im Nordwesten der Landeshauptstadt Magdeburg und umfasst ca.1,3 ha. Es besteht aus den Flurstücken 45/35, 49/3, 52/1, 52/2, 55/1, 63/4, 64, 10130, 10316 und 10317 (alle Flur 504). Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist sowohl durch seine Wohn- als auch gewerbliche Nutzung geprägt. Der Norden des Plangebietes wird überwiegend gefasst von landwirtschaftlicher Nutzung. Im Osten und Süden grenzen die räumlichen Strukturen der ein- und zweigeschossigen Wohnbebauung an das Bebauungsplangebiet an. Im Westen befindet sich ein Gewerbebetrieb.

Topographisch fällt das Gelände in einem Gefälle zum Steinbruchweg und zur Nordstraße hin ab. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 67,5 und 65,7 m über NHN.

Auf dem Gelände befindet sich eine größere Anzahl von Bäumen und Sträuchern. Diese wurden im Zuge des Verfahrens aufgenommen und kartiert.

2.3 Baugrundverhältnisse

Auf Forderung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde zum Bebauungsplan ein Bodengrundgutachten (Geotechnischer Bericht) erstellt und ist im Stadtplanungsamt einzusehen.

Das Plangebiet liegt in der Niederen Börde auf der Ebendorfer Terrasse. Folgende Bodengrundverhältnisse und deren Tragfähigkeit wurden vor Ort im Rahmen einer Baugrunduntersuchung vorgefunden:

- Auffüllungen: stark schwankend
- Schwarzerde: gering
- Löß: mäßig
- Sand, Fels: gut bis sehr gut

Der nördliche Standortbereich war früher teilweise bebaut. Ob die alten Fundamente vollständig entfernt wurden, ist nicht bekannt. Grundwasser tritt in Form von möglichem Stauwasser auf. Mit Stauwasserbildungen muss bis in Höhe der Geländeoberfläche gerechnet werden. Die frostsichere Mindestgründungstiefe beträgt 1,0 m.

Weiterführende Angaben sind dem Gutachten „Geotechnischer Bericht Nr. 151/14“, welcher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt wurde, zu entnehmen. Dieser ist im Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg, einzusehen.

Altlasten

Das Plangebiet ist teilweise im Altlastenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Magdeburg erfasst.

Nach Angaben der Unteren Bodenschutzbehörde sind im Umfeld des Plangebietes im Rahmen einer historischen Untersuchung im Jahre 2008 diverse ehemalige Steinbrüche festgestellt worden. In diesen wurden in früheren Jahrhunderten Grauwacke abgebaut. Einige dieser Steinbrüche liegen innerhalb des Plangebietes beziehungsweise reichen darüber hinaus. Bis zum Jahre 1900 wurden nach und nach die Arbeiten in den Steinbrüchen eingestellt. In den folgenden Jahrzehnten erfolgte das Verfüllen und Abkippen aller möglichen Materialien, nach Aussagen von Zeitzeugen auch Farben und Lacke, aus dem Umland und dem Stadtgebiet, teilweise direkt im Grundwasser.

Aufgrund der Verfüllungen der Steinbrüche mit evtl. umweltgefährdenden Stoffen wurden standortkonkrete Untersuchungen durchgeführt. Diese waren erforderlich um einerseits die genaue Lage und Ausdehnung der Brüche zu erfassen, Aufschluss über das mögliche Gefährdungspotenzial zu erhalten und andererseits die ggf. erforderlichen Maßnahme mit Blick auf die angestrebte Nutzung festzulegen.

Chemische Bodenanalyse

Im Ergebnis einer chemischen Bodenanalyse wurde Folgendes festgestellt:

Es wurden an den verschiedenen Entnahmepunkten Verfüllungen gefunden. Diese werden allerdings von einer mindestens 80 cm mächtigen Mutter(Acker)bodenschicht überlagert. Eine Gefährdung im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung als Grünfläche ist nicht gegeben. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Geologie, Hydrogeologie und Umweltgeologie

Aus dem Vorhandensein ehemaliger Steinbrüche ergibt sich darüber hinaus der Hinweis, dass lokal bereits in geringer Tiefe (ab 1,5 Meter unter Geländeoberkante) mit anstehendem Festgestein zu rechnen ist, welches von geringmächtigen (max.2m), i. W. tonig-schluffigen Auffüllmassen bzw. Lockergestein bedeckt wird. Der Grundwasserspiegel ist bereits bei weniger als 2m unter Geländeoberfläche zu erwarten. Daraus ergeben sich insgesamt ungünstige geologisch-hydrogeologische Versickerungsbedingungen für das anfallende Niederschlagswasser. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden ist es erforderlich für die bevorzugte Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vorab, ggf. im Rahmen der Baugrunduntersuchung - standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen.

Versickerung von Niederschlagswasser:

Grundsätzlich gilt nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern.

Für eine Versickerung am Standort muss der Boden gem. den Vorgaben der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein und der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Der mittlere höchste Grundwasserstand ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (Otto-von-Guericke-Str.5, 39104 Magdeburg) einzuholen.

Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden, sodass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Tragfähigkeit

Des Weiteren ist für den Bebauungsplan die Bodenbeschaffenheit auch im Hinblick auf die Tragfähigkeit für die geplante Bebauung relevant.

Aus bautechnischer Sicht sind die Standsicherheit des Untergrundes sowie die notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen vorab und standortkonkret zu prüfen. Erste Rückschlüsse zur Tragfähigkeit des Baugrundes im Plangebiet sind dem Gutachten „Geotechnischer Bericht Nr. 151/14 – Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung“ zu entnehmen.

Kampfmittelverdachtsfläche

Da der Bereich insgesamt als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Insoweit sollte die Fläche vor dem Beginn von künftigen Bauarbeiten auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern überprüft werden.

2.4 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich zu großen Teilen im Eigentum der Firma AgroBördegrün GmbH & Co.KG sowie anderen privaten Eigentümern und der Landeshauptstadt Magdeburg.

3 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitplanungen sind gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen, während die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs.7 BauGB unterliegen. Folgende Unterlagen sind als Vorgaben und Zielstellungen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

Landesentwicklungsplan

Es gelten die Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen-Anhalt 2010, welche raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gem. § 7 LPIG präzisiert sind. Der Regionale Entwicklungsplan berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

Regionalplanung

Der Bebauungsplan gehört zum Plangebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die gemäß Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt die Belange der Regionalplanung vertritt. Anzuwenden ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) 2006.

Im zentralörtlichen System ist die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum mit dem zugehörigen Verdichtungsraum sowie dem ländlichen Raum mit den darin enthaltenen Mittel- und Grundzentren eingestuft.

Durch die Baurechtschaffung in erschlossener Innenbereichslage wird die Inanspruchnahme von Außenbereichslagen vermieden und eine bedarfsgerechte und angemessene Nachnutzung verfügbarer Innenbereichsflächen gesichert. Die Inhalte des Bebauungsplanes gehen folglich mit den Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung konform. Es ist nicht erkennbar, dass die vorliegende Planung den Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen würde.

Landesplanerische Feststellung

Mit Stellungnahme vom 08.07.2013 im Zuge der Beteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB stellt die obere Landesplanungsbehörde (Landesverwaltungsamt, Ref. Raumordnung/Landesentwicklung) unter Bezugnahme auf § 13 (2) LPIG fest, dass der Bebauungsplan Nr. 228-3 „An der Nordstraße“ mit der verfolgten Zielstellung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von individuellem Wohnungsbau zu schaffen, nicht raumbedeutsam ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.

3.2 Sonstige städtebauliche Planungen

Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und dem Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs.2 BauGB). Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete ausgewiesen. Aufgrund der Beschränkung des Flächennutzungsplans auf die Grundzüge der Planung und seiner demzufolge stärkeren Generalisierung können im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen entwickelt werden, solange die Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Abweichung erhalten bleibt.

Die Landeshauptstadt Magdeburg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 10. Änderung, 2013). Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 228-3 „An der

Nordstraße“ ist in diesem F-Plan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Festsetzung der geplanten Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet entspricht dem o.g. Gefüge der näheren Umgebung, in der sowohl individueller Wohnungsbau als auch angesiedeltes Gewerbe vorzufinden ist, der Gebietscharakter bleibt trotz der geringen Abweichung erhalten. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 3 BauGB wird folglich Rechnung getragen.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet gehört zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, d.h. es befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die geplante Nutzung des B-Planes Nr. 228-3 „An der Nordstraße“ entspricht der Eigenart der näheren Umgebung. Die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 BauGB wird dadurch nicht beeinträchtigt.

3.3 Fachplanungen und sonstige Planungen

Städtebauliche Planungen

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.11 BauGB sind die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept für die Landeshauptstadt Magdeburg trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist bis zum Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 2,27 Einwohnern/ Haushalt mit einem Wohnungsüberhang von gut 300 Wohnungen zu rechnen.
- Alt Olvenstedt wurde aufgrund seiner dörflichen Randlage im Stadtumbaukonzept 2001 nicht näher betrachtet. Diese Randlage gilt als Gebiet ohne Handlungsdruck.
- Die ortsbildprägenden Strukturen und historischen Gestaltungsmerkmale des alten Ortskern mit denkmalgeschützten Gebäuden und baulichen Anlagen sind zu erhalten. Die bauliche Verdichtung kann entsprechend der Gestaltungsfibel Alt Olvenstedt (1998) erfolgen. Die Siedlungserweiterungen werden in das Gesamtbild der angrenzenden Bebauung angepasst.
- Stadtumbaumaßnahmen wurden nicht festgelegt.

Landschaftsplan und sonstige umweltrelevante Pläne

Die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg bildet die ökologische Grundlage für die Flächennutzungsplanung und wird derzeit überarbeitet.

Lärmaktionsplan

Für die Landeshauptstadt Magdeburg liegt ein Lärmaktionsplan vor. Darin werden für das Plangebiet keine Maßnahmen festgeschrieben.

Sonstige Planungen

Weitere für die Aufstellung des Bebauungsplanes relevante Fachplanungen, Konzepte und sonstige Planungen sind derzeit nicht bekannt.

3.4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Verkehr

Alt Olvenstedt ist gut von den Bundesautobahnen A2 und A14 zu erreichen. Zudem verläuft die Bundesstraße B1 im weiteren Umfeld.

Alt Olvenstedt ist durch die Buslinie 71 der Magdeburger Verkehrsbetriebe mit den anderen Stadtteilen verbunden.

Durch die Nordstraße sind der Individualverkehr und über den Steinbruchweg die fußläufige Verbindung zum Stadtteil Alt Olvenstedt gegeben.

Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist äußerlich erschlossen durch in den anliegenden Straßen bestehende Ver- und Entsorgungsmedien. Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits öffentliche Trink- und Schmutzwasserkanäle, eine oberirdisch verlaufende Stromleitung sowie Informations- und Telekommunikationsleitungen, die der Ver- und Entsorgung von Objekten innerhalb des Plangebietes dienen. Die vorhandene Leitungskapazität ist für die zukünftige Bebauung nicht ausreichend, daher ist eine der zu erwartenden Leistungsgröße angepasste äußerliche Erschließung erforderlich. Erforderliche Umverlegungen der vorhandenen Medien werden im Rahmen der Erschließungsplanung und ggf. anhand eines städtebaulichen Vertrages abgestimmt werden.

Landschaftsökologische Beurteilung

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch Wohnnutzung mit entsprechender Grünnutzung. Wohnungsbezogene Grünflächen mit Baumbestand prägen das Gebiet.

Das eigentliche Plangebiet weist nach dem Abbruch von Lagergebäuden stellenweise Grünfläche mit gewachsenem Baumbestand und einzelne Gehölzgruppen auf. Ebenfalls im Untersuchungsraum vorhanden sind Lagerplätze für Baumaterialien.

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

Altlasten, Archäologie

Altlasten

Wie schon unter Punkt 2.3 Baugrund dargestellt, wurden im Umfeld des Plangebietes bereits Steinbrüche, die mit unterschiedlichen zu entsorgenden Materialien, wie z.B. Farben und Lacke, Gülleverklappungen und Hausmüll verfüllt wurden, festgestellt. Eine im Verlauf des Bauleitplanverfahrens durchgeführte Bodengrunduntersuchung gibt weiteren Aufschluss darüber, in welchem Ausmaß mögliche umweltgefährdende Stoffe im Plangebiet vorhanden sind und welche ggf. erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen sind.

Archäologie

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Osten an ein archäologisches Kulturdenkmal. Daher kann mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde gerechnet werden. Die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde ist zu beachten. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist.

Immissionen

Lichtimmissionen

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

Die Anlagen zur Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes, Beleuchtungsanlagen von Kraftfahrzeugen und dem Verkehr zuzuordnende Signalleuchten gehören nicht zu den Anlagen im Sinne des § 3 Absatz 5 des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Durch den B-Plan wird Baurecht für ca. 8 Parzellen im Plangebiet geschaffen. Der An- und Abfahrtsverkehr bleibt also überschaubar. Im Wohngebiet des Bereiches Nordstraße und Steinbruchweg ist der größte Teil der Bestandsbebauung ebenerdig bebaut. Eine mögliche Störung durch Licht- bzw. Blendbelästigung geht nicht über das im Allgemeinen Wohngebiet bzw. Mischgebiet als hinzunehmendes Maß hinaus.

Lärmimmissionen

Gemäß der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde wurde zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt und ist einsehbar im Stadtplanungsamt.

Durch eine westlich des Plangebietes liegende Gewerbefläche mit Bestandsschutz kann es im Plangebiet zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN18005 für Gewerbelärm kommen. Das Maß der Überschreitung wurde im Gutachten ECO 14061 des Ingenieurbüros für Schallschutz Dr. Thomas und H. Schmidl GbR vom 14.08.2014 ermittelt und in Form von Lärmpegelbereichen dargestellt. Die Orientierungswerte können dort überschritten werden, wo die Lärmpegelbereiche II und III (siehe Planteil A) vorliegen. Soweit die realen Lärmimmissionen nicht weit genug verringert werden können, müssen die „heranrückenden „ Anwohner nach dem Gebot der Rücksichtnahme auch höhere Immissionen als die der Orientierungswerte hinnehmen und nach dem Veranlasserprinzip auch die Folgekosten, z.B. für Lärmschutz tragen. Aus Überschreitungen von Orientierungswerten durch die Gewerbelärmvorbelastung leiten sich keine Rechtsansprüche vorhandener oder zukünftiger Bauungen ab.

Die im Norden und Westen verlaufenden Bundesautobahnen A2 und A14 sind abhängig von der Wetterlage deutlich wahrnehmbar. Es besteht aber keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung und somit auch kein Handlungsbedarf.

Denkmalschutz

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind zwei Kulturdenkmale vorhanden. Im Plangebiet selbst sind keine Flächen registriert.

3.5 Grundschulen, Kindertagesstätten und Spielplätze

Grundschule

Die für das Plangebiet nächstgelegene Grundschule in kommunaler Verwaltung befindet sich in der Poststraße. Die Grundschule ist fußläufig in 750 m Entfernung in ca. 10 Minuten zu erreichen.

Kindertagesstätte

Die nächstgelegene Kindertagesstätte liegt in ca. 1,3 km Entfernung im Klusweg 7.

Spielplätze

Für den Stadtteil Alt Olvenstedt existieren zwei öffentlich zugängliche Spielplätze in der weiteren Umgebung:

- Spielplatz „Zur Tonkuhle/ Auf der Grauwacke“, in ca. 1,3 km fußläufiger Entfernung
- Spielplatz „Granitweg“ in ca. 2,1 km fußläufiger Entfernung

Laut Spielplatzflächenkonzeption 2015-2020 (Stadtratsbeschluss: Juli 2015) gibt es einen Fehlbedarf für den Ortskern Alt Olvenstedt, welcher nur mittelfristigen Handlungsbedarf

auslöst. Der Spielplatzbedarf wird insgesamt im Stadtteil Alt Olvenstedt ausgeglichen. Für das neue Wohngebiet sind demnach längere Wege zu den beiden o.g. Spielplätzen in Kauf zu nehmen.

4. Begründung der Festsetzungen

Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Gebäudehöhen, Baufelder, Grundstücksgrößen und Erschließung werden so gestaltet, dass die Qualität des Stadtteils Alt Olvenstedt fortgeführt wird und eine harmonische Ergänzung zum bestehenden Wohngebiet geschaffen wird.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt.

Lediglich die unter § 4 Abs.2 Nr.2 BauNVO aufgeführten der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind ausgeschlossen.

Damit soll sichergestellt werden, dass der Charakter des unmittelbaren Wohnumfeldes beibehalten und weiter ausgeprägt wird und sich keine Nutzungen ansiedeln, die die Wohnruhe durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens stören könnten.

Die unter § 4 Abs.3 Nr.1, 3, 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), sind am Standort ausgeschlossen.

Grundflächenzahl

Die GRZ (Grundflächenzahl) ist nach der in §17 BauNVO benannten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch die dort genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche) kann laut § 17 Abs.2 BauNVO bis zu 0,6 überschritten werden.

Die nördlich gelegenen geplanten Baugrundstücke bestehen zu großen Teilen aus privater Grünfläche, welche von sämtlicher Bebauung freizuhalten ist und auch nicht für die Berechnung der Grundflächenzahl herangezogen werden darf. Die vorhandene anrechenbare Grundfläche ist im Vergleich zur gesamten zukünftigen Parzellengröße recht knapp bemessen. Daher ist es notwendig, die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ auf 0,8 hochzusetzen. Die Überschreitung wird durch den hohen Grünflächenanteil pro Parzelle ausgeglichen. Es ist davon auszugehen, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, der sparsame Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB wird somit eingehalten.

Der Bebauungsplan ermöglicht Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen. Die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude: 10,00 m über Bezugshöhe) soll die Höhenentwicklung im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen begrenzen. Dazu wird als Bezugspunkt die mittlere Höhe der vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche gewählt.

Diese Vorgaben lassen sowohl die Errichtung des herkömmlichen eingeschossigen Eigenheimes mit und ohne ausbaufähiges Dach zu, als auch den Bau von zwei voll nutzbaren Ebenen mit einem flach geneigten Dach. Diese Hausformen sind in der Umgebung bereits vorhanden und werden in diesem Plangebiet weiter fortgesetzt.

Die GFZ (Geschossflächenzahl) wird auf 0,8 als Höchstmaß festgesetzt, da in der zukünftigen Siedlung nur eine 2-geschossige Bauweise als Höchstmaß möglich ist.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Diese Bauweise entspricht der Bebauung in den benachbarten Siedlungsteilen.

Das Bebauungsgebiet wird über Baugrenzen strukturiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden überwiegend auf eine maximale Tiefe von 16,5 m festgesetzt und durch einen Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes werden die Baugrenzen bis an die private Grünfläche herangezogen, damit das hier vorgesehene Baufeld eine Tiefe von ca. 15 m Tiefe erreicht.

4.3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Im Plangebiet können die bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze entweder als Garagen, Carports oder Stellplätze den Häusern direkt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (gemäß § 12 Abs.6 BauNVO) zugeordnet werden. Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraße sind Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nicht zulässig.

4.4 Verkehrserschließung, ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes für den Individualverkehr erfolgt über die Nordstraße. Eine Stichstraße führt von der Nordstraße abgehend in Richtung Norden und biegt in ihrem Verlauf mittig auf dem Bauareal nach Osten ab. Mit einer festgesetzten Breite von ca. 7,50 m mündet die Erschließungsstraße in einem Wendehammer. Ihre Ausbildung erfolgt voraussichtlich als Mischverkehrsfläche und einer einseitig ausgebildeten Muldenentwässerung. Vom Wendehammer aus nördlich abgehend wird ein Fuß-, Radwegeanschluss in den Steinbruchweg erfolgen. Dieser bildet einen Ringschluß für die nähere fußläufige Umgebung und sichert die Erreichbarkeit der angrenzenden Wohngebiete sowie die Wegebeziehungen in Alt Olvenstedt.

Die Bestandsbebauung im nordwestlichen Bereich des Plangebietes (Nordstraße 50) ist über eine private Anliegerstraße über das Flurstück 64 (Flur 504) erschlossen.

Die Bestandsbebauung Nordstraße 50a erhält eine gesicherte Erschließung mittels einer Privatstraße in nördlicher Verlängerung der abbiegenden Erschließungsstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gesichert. Über den Steinbruchweg ist die Haltestelle „Nordstraße“ an der Agrarstraße der Buslinie 71 fußläufig erreichbar.

4.5 Medientechnische Ver- und Entsorgung

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf den Nachweis der gesicherten Erschließung hinsichtlich der Ver- und Entsorgung für die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Nutzungen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die in den angrenzenden Flächen verlaufenden Ver- und Entsorgungstrassen grundsätzlich an die öffentliche Erschließung angeschlossen.

Im Bebauungsplan werden für Trassen der Ver- und Entsorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Medienträger nur dann ausgewiesen, sofern diese nicht innerhalb von Verkehrsflächen liegen. Neu zu bauende Ver- und Entsorgungstrassen sind bevorzugt innerhalb öffentlicher und privater Verkehrsflächen anzuordnen. Ver- und Entsorgungsleitungen müssen für die zuständigen Medienträger jederzeit zugänglich sein.

Die Einhaltung der Mindestabstände zwischen baulichen Anlagen und Ver- und Entsorgungsanlagen, die erforderliche Breite von Schutzstreifen, besondere technische Vorschriften und die Vorgaben im Falle von Baumaßnahmen hinsichtlich des

Analgenschutzes sowie die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

Zur Ver- und Entsorgung der künftigen Baugrundstücke wird eine neue Leitungstrasse in Abstimmung mit der SWM hergestellt. Die Netzerweiterung und Einbindung der Ver- und Entsorgungsträger erfolgt in der Nordstraße. Die geplante Erschließung verläuft im Bereich der bereits vorhandenen Leitungen, sofern sie nicht im Zuge der Neuerschließung umverlegt werden.

Bei Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das DVGW-Arbeitsblatt Nr. GW 125 anzuwenden. Bei der Neuverlegung von Leitungen sind insbesondere die DIN 1998 und die DIN 18920 zu beachten.

Die Bereiche des Geh,- Fahr- und Leitungsrechts sind in versickerungsoffener Bauweise für eine maximal zulässige Achslast von 11t auszuführen (Richtlinien für den ländlichen Wegebau, RLW 1999). Damit wird die Befahrung mit LKW durch den Ver- und Entsorgungsträger abgesichert.

Wasserversorgung

Das Gebiet ist derzeit teilweise wasserseitig erschlossen. Folgender Leitungsbestand befindet sich im Bereich des Bebauungsgebietes:

- VW OD 63 PE, Baujahr 2004, im Bereich Nordstraße 23 – 50 sowie die Anschlüsse der Grundstücke Nordstraße 50 und 50a.

Folgender Leitungsbestand befindet sich im angrenzenden Bereich des Bebauungsgebietes:

- VW DN 300 AZ, Baujahr 1980, im nördlichen Straßenbereich der Nordstraße
- VW OD 90 PE, Baujahr 2008, im südlichen Straßenbereich der Straße Steinbruchweg.

Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung über die vorhandene VW OD 63 PE ist auf Grund der zu erwartenden Bebauung höchstwahrscheinlich nicht möglich. Demzufolge hat die wassertechnische Erschließung über die VW DN 300 AZ in der Nordstraße zu erfolgen.

Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über bereits im Versorgungsnetz vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließung neu anzuordnende Unterflurhydranten. Eine Bereitstellung von Löschwasser über die vorhandene VW OD 63 PE ist nicht möglich. Auf Grund der vorgesehenen Nutzung ist von einem Löschwasserbedarf in Höhe von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden auszugehen. Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bebauungsgebietes beträgt 3,5 bar, dies entspricht einer Versorgungsdrukhöhe von 103 m HN.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung umfasst die Schmutz- und die Regenwasserentsorgung. Es ist vorgesehen, das Wohngebiet im Trennsystem zu erschließen.

Die Schmutzwasserableitung soll über den Schmutzwasserkanal KS DN 200 Nordstraße erfolgen. Im Rahmen der Bauleitplanverfahrens erfolgte eine Flurstücksanpassung, d.h die Landeshauptstadt Magdeburg erwarb private Flächen, innerhalb derer eine nicht dinglich gesicherte Leitungsanlage verlief. Im Zuge der Neuerschließung wird diese Leitung innerhalb der öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche verlaufen.

Regenwasserentsorgung der öffentlichen Flächen:

Die Verbringung des Regenwassers der öffentlichen Flächen wird über Mulden erfolgen. Aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften des anstehenden Bodens stellt die Entwässerungsmulde der Straße ein zeitverzögertes Abfließen des Niederschlags am

Tiefpunkt der Mulde in den städtischen Kanal dar. Damit wird einerseits die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet und auf der anderen Seite eine zeitweise auftretende Überlastung des Regenwasserkanals durch ein zeitverzögertes Abfließen mittels Mulde verhindert. Die maximale Einleitmenge aus dem Plangebiet in das Kanalnetz ist auf $\Sigma Q_{\max}=8$ l/s begrenzt. Die Einhaltung des Drosselabflusses ist für eine Häufigkeit $n=0,2a^{-1}$ nachzuweisen. Details werden im Rahmen der weiterführenden Entwässerungsplanung abgestimmt.

Regenwasserentsorgung der privaten Flächen:

Das auf den privaten Flächen anfallende Regenwasser versickert im Istzustand vollständig dort. Eine Nutzung des Niederschlagswassers auf privaten Grundstücken zur Gartenbewässerung nach vorheriger Sammlung ist unproblematisch. Zukünftig soll das Regenwasser der Privatflächen auf diesen gespeichert (z.B. anhand einer Regenwasserzisterne) und genutzt werden (z.B. Nutzung zur Gartenbewässerung). Für den Bau von Rigolen, Schächten, usw. wird unter Punkt 2.3 „Baugrundverhältnisse“ auf die Einhaltung bestimmter Vorschriften hingewiesen (Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Es wird außerdem empfohlen zu prüfen, ob alternative Varianten, die eine teilweise Speicherung, Reduzierung (z.B. Dachbegrünung) bzw. Nutzung der anfallenden Wassermengen zum Ziel haben, angewendet werden können.

Gasversorgung

Das Bebauungsgebiet ist derzeit gasseitig nicht erschlossen. Das umgebende Wohngebiet ist angrenzend in der Nordstraße mit einer versorgungswirksamen ND-Gasleitung OD 225 PE erschlossen. Eine Netzerweiterung für das Bebauungsgebiet ist über eine neue innere Erschließung mit Einbindung in die vorhandenen Versorgungsleitungen technisch möglich. Die endgültige Anbindung an das bestehende Leitungsnetz wird in der konkreten Planungsphase durch den Versorgungsträger festgelegt.

Elektroversorgung (im Auftrag und im Namen der Netze GmbH Magdeburg)

Das Plangebiet ist derzeit für die bestehende Bebauung äußerlich erschlossen. Zukünftig ist die Leistungskapazität aber für das Plangebiet nicht ausreichend und muss daher mittels Kabelverlegung zur Trafostation Nordstraße 52 äußerlich neu erschlossen werden. Für die innere Erschließung soll über die Gesamtlänge der Planstraße eine koordinierte Kabelverlegung erfolgen. Konkrete Abstimmungen für den ordnungsgemäßen Betrieb und die lückenlose Versorgung der angeschlossenen Haushalte sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu führen. Darüber hinaus ist zur Baufeldfreimachung geplant, für den östlichen Teil der Freileitung einen Ringschluss zum Steinbruchweg sowie die Verbindung zwischen der Planstraße und dem bisherigen Abzweigmast auf dem Grundstück Nordstraße 50a herzustellen.

Die im Plangebiet bestehende Freileitung versorgt derzeit den gesamten nördlich und nordöstlich gelegenen Teil von Alt Olvenstedt. Daher ist für die nach Norden führende Freileitung ab Mastkopf Nordstraße 50 eine befahrbare Erschließung in der hierfür erforderlichen Breite erforderlich, welche über eine Privatstraße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers abgedeckt ist.

Wärmeversorgung:

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der SWM-Wärmeversorgung.

Telekommunikation:

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Im Plangebiet sind bereits Telekommunikationslinien für die Bestandsbebauung vorhanden. Die endgültige Anbindung der zukünftigen Wohnbebauung an das bestehende Telekommunikationsnetz wird in der konkreten Planungsphase erfolgen. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind voraussichtlich nicht ausreichend.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll ist die Landeshauptstadt Magdeburg (Städtischer Abfallwirtschaftsbetrieb Magdeburg.) Die Müllabfuhr kann das Plangebiet über die Erschließungsstraßen erreichen. Die öffentliche Verkehrsfläche (Wendehammer) wird so angelegt, dass eine Anfahrt dreiachsiger Abfallsammelfahrzeuge ohne Einschränkungen möglich ist. Die Grundstücke Nordstraße 50 und 50a sind über eine öffentliche bzw. private gesicherte Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Die Abfallbehälter der beiden Grundstücke sind an den Entsorgungstagen in einer maximalen Entfernung von 15 m entlang der Erschließungsstraße bereitzustellen. Eine gesonderte Aufstellfläche ist aufgrund der ausreichend vorhandenen Stellmöglichkeiten vor Ort nicht vorgesehen.

Info-Anlagen

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der Städtischen Werke. Investive Maßnahmen sind zzt. nicht geplant.

4.6 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Durch den Bau der öffentlichen Erschließung werden voraussichtlich Bäume, die teilweise laut Baumschutzsatzung geschützt sind, gefällt werden. Die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen sind planintern bzw. in der näheren Umgebung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durch den Erschließungsträger zu erbringen.

Für die im Rahmen der Erschließungsplanung zu fällende Rosskastanie wird eine Ersatzpflanzung als Einzelbaumfestsetzung im B-Plan festgelegt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde der Bereich zwischen Steinbruchweg und dem geplanten Wendehammer gewählt. Durch die Neuanpflanzung eines stadtbildprägenden Einzelbaumes wird an dieser Sichtachse ein Kontrapunkt gesetzt und steht als natürlicher Übergang zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem geplanten Wohngebiet.

Private Grünfläche

Im Norden des Plangebietes wird eine private Grünfläche, die den zukünftigen Grundstückseigentümern als Hausgärten dienen, festgesetzt. Die Errichtung von Gartenlauben und Geräteschuppen auf der privaten Grünfläche widerspricht dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden und ist daher auf diesen Flächen nicht zulässig. Auf den zukünftigen Baugrundstücken sind diese untergeordneten Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen, lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Eine weitere private Grünfläche wird zwischen geplanter Anliegerstraße und Nordstraße festgesetzt. Der darauf befindliche Baumbestand wird teilweise zum Erhalt festgesetzt.

4.7 Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB festzusetzen, sofern sich Wege oder Ver- und Entsorgungstrassen nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden oder innerhalb der Bauflächen ausschließlich der Versorgung des jeweiligen Grundstücks dienen.

Die der Erschließung des Grundstückes Nordstraße 50a dienende private Anliegerstraße erhält ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgers. Die Bereiche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts sind in versickerungsoffener Bauweise für eine maximal

zulässige Achslast von 11t auszuführen (Richtlinien für den ländlichen Wegebau, RLW 1999). Damit wird die Befahrung mit LKW durch den Ver- und Entsorgungsträger abgesichert.

5. Umweltrechtliche Belange

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Hinblick auf künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit der Naturgüter und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13a BauGB ist eine Eingriffsbilanzierung nicht erforderlich. Das Plangebiet war zum großen Teil langjährig als Lager- und Abstellfläche genutzt worden und weist einen relativ hohen Versiegelungsgrad auf. Da der Bebauungsplan keine größere Versiegelung als bisher vorhanden vorsieht, ist davon auszugehen, dass sich die klimatische Funktion des Gebietes nicht verschlechtert.

Insgesamt wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes die Ziele des BNatSchG einbezogen, um die Aufenthaltsqualität im Plangebiet attraktiv zu gestalten. Es bestehen keine Schutzgebiete. Es gibt keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten.

Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg ist zu beachten. Es erfolgte im Zuge der Ermittlung des Bestands und der Planungsvorgaben eine Kartierung der Bäume und eine Bewertung der Vitalität der Gehölze (siehe Anlagen 1 und 2).

Gemäß den Forderungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Bebauungsplan folgende Gutachten erbracht:

- Schalltechnisches Gutachten
- Bodengrundgutachten
- Chemische Bodenanalyse.

Zu den Ersatzpflanzungen siehe Punkt 4.6 „Grünflächen“.

Zusätzlich zu den eventuell entstehenden Baumfällungen des zukünftigen Wohngebietes, von nach Baumschutzsatzung geschützten Gehölzen, wurde in den Bebauungsplan eine Festsetzung zum Pflanzen von Gehölzen aufgenommen. Diese setzt fest, dass innerhalb des Baugebietes je 150 m² neuversiegelter Fläche auf dem Baugrundstück ein standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen ist. Die zu erbringenden Baumpflanzungen sind ausschließlich in den Pflanzqualitäten Hochstamm, mit einem Stammumfang 20-25 cm, bzw. Halbstamm, mit einem Stammumfang 14-16 cm, auszuführen.

6. Auswirkungen der Planung

Die sich auf dem Baugebiet befindlichen Gebäude und Befestigungen wurden zur Baufeldfreimachung durch den Grundstückseigentümer zurückgebaut.

Weitere Auswirkungen entstehen für die Nachbargrundstücke. Hier entsteht eine leichte Beeinträchtigung durch die Nutzungsintensivierung und Bebauung gegenüber der bisher ausschließlichen gewerblichen Nutzung. Da die durch die Planaufstellung zukünftig zulässige Bebauung jedoch nicht über das Maß der im Umfeld vorhandenen Bebauung hinausgeht, wird dies unter Beachtung der privaten und öffentlichen Belange für zumutbar bewertet. Die zukünftige Fläche für Eigenheimbebauung, für welche ein Bedarf besteht und welche dem Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg zum Angebot vielfältiger Bauflächen dient, befindet sich in der bebauten Stadtrandlage mit vorhandener sozialer und technischer Infrastruktur und dient so der Minderung weiteren Flächenverbrauchs der freien Landschaft.

7. Finanzierung und Durchführung

Bei der Herstellung von öffentlichen Verkehrsanlagen bzw. dem Ausbau von öffentlichen Verkehrsanlagen durch die Stadt ist sie zur Erhebung von Erschließungs- bzw. Straßenausbaubeiträgen nach dem BauGB bzw. KAG-LSA verpflichtet. Erfolgt jedoch die Herstellung bzw. der Ausbau durch einen Dritten zu seinen Lasten werden beitragspflichtige Belange nicht berührt.

Die Fläche des zukünftigen Wohngebietes befindet sich im Eigentum der Firma Agro Bördegrün GmbH & Co.KG.

Die Erschließung der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche wird vom Eigentümer der zukünftigen Baugebietsfläche (Agro Bördegrün) finanziert und umgesetzt.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich jährliche Folgekosten in Höhe von 2.628 € (1.752 m² x 1,50 €/m²) für die Dauer von 5 Jahren, welche im städtebaulichen Vertrag geregelt sind.

8. Flächenübersicht

Nutzungsart	Teilfläche	Gesamtfläche	Prozentualer Anteil
WA 1	2.204,92 m ²		
WA 1	1.756,50 m ²		
WA 2	1.680,86 m ²		
Allgemeines Wohngebiet, Bestand		5.642,28 m ²	
WA 1	1.834,52 m ²		
WA 1	2.573,00 m ²		
Allgemeines Wohngebiet, Planung		4.407,52 m ²	
Allgemeines Wohngebiet (WA) Gesamt		10.049,80 m²	73%
Verkehrsfläche, VbZ	1.683,68 m ²		
Verkehrsfläche, VbZ	0,77 m ²		
Öffentlicher Fuß-, Radweg, Planung	68,15 m ²		
Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Planung		1.752,60 m ²	
Anliegerstraße, VbZ	176,92 m ²		
Anliegerstraße, VbZ	53,75 m ²		
Private Anliegerstraße, Planung		230,67 m ²	
Verkehrsflächen gesamt		1.983,27m²	15 %
Private Grünfläche	1.556,01 m ²		
Private Grünfläche	101,68 m ²		
Private Grünfläche, Planung		1.657,69 m²	12 %
Plangebiet 228-3 gesamt		13.691,53 m²	100 %

Anlage 1 Nr. 228-3 "An der Nordstraße"						Stand: September 2014		
Baumkataster								
Bedeutung der Vitalitätsstufen:								
1	gesund bis leicht geschädigt	Schädigungsgrad 0 - 10%						
2	geschädigt	Schädigungsgrad 10 - 25%						
3	stark geschädigt	Schädigungsgrad 25 - 60%						
4	sehr stark geschädigt	Schädigungsgrad 60 - 90%						
5	absterbend bis tod	Schädigungsgrad 90 - 100%						
Baumnummern siehe Lageplan								
Baum Nr.	Baumart	Höhe/ m	Kronendurchmesser/ m	Stammumfang/ m	erkennbare Baumschäden (eingeschränkte Vitalität)	geschützt nach Baumschutzsatzung	Vitalitätsstufe	Bemerkung
1	Salix ssp.	16,00	10,00	von 0,45 bis 1,98		ja	1	5 stämmig
2	Larix decidua	6,60	4,00	0,36		nein	1	
3	Populus nigra "italica"	20,00	4,00	1,47		ja	1	
4	Populus nigra "italica"	20,00	3,50	0,56	Nr. 3 bis 11 dichtstehende Baumgruppe	ja	1	
5	Populus nigra "italica"	20,00	3,50	0,53		ja	1	
6	Populus nigra "italica"	20,00	3,50	0,69		ja	1	
7	Populus nigra "italica"	20,00	3,50	0,35		nein	1	
8	Populus nigra "italica"	20,00	3,50	0,68		ja	1	
9	Populus nigra "italica"	20,00	3,50	0,26		nein	1	
10	Populus nigra "italica"	20,00	3,50	0,28		nein	1	
11	Populus nigra "italica"	20,00	3,50	0,25		nein	1	
12	Salix matsudana 'Tortusa'	5,70	5,00	von 0,14 bis 0,68		ja	1	3 stämmig
13	Betula pendula	7,00	6,00	von 0,33 bis 0,58		ja	2	2 stämmig
14	Prunus domestica	4,00	9,00	von 0,41 bis 0,58	Totholz	ja	2	3 stämmig, Rückschnitt
15	Fraxinus excelsior	4,00	3,00	von 0,32 bis 0,38		ja	2	Druckzwiesel in 0,90 m höhe
16	Acer platanooides	4,00	5,00	0,50		ja	2	
17	Fraxinus excelsior	7,00	2,50	0,49		nein	2	
18	Fraxinus excelsior	7,00	5,00	0,53		ja	2	
19	Fraxinus excelsior	6,50	6,00	0,66		ja	2	schiefer wuchs
20	Sambucus nigra	8,00	3,00	von 0,18 bis 0,54		ja	1	mehrstämmig
21	Betula pendula	8,00	4,00	0,54		ja	2	
22	Betula pendula	4,00	3,00	von 0,19 bis 0,28		nein	2	3 stämmig
23	Betula pendula	8,00	6,00	0,79		ja	2	
24	Betula pendula	6,00	6,00	von 0,44 bis 0,52		ja	2	3 stämmig
25	Aesculus hippocastanum	20,50	15,00	3,30	Totholz	ja	2	Wasserreiser, Schleimfluss 1,80 m höhe, Druckzwiesel 3,00m höhe
26	Salix matsudana 'Tortusa'	7,00	6,00	0,98	Totholz	ja	2	schiefer wuchs
27	Salix matsudana 'Tortusa'	4,50	5,00	0,43 bis 0,48	Totholz	nein	2	3 stämmig, schiefer wuchs
28	Salix matsudana 'Tortusa'	5,00	4,00	0,39 bis 0,52	Totholz	ja	2	2 stämmig, schiefer wuchs

29	Fraxinus excelsior	4,00	2,50	0,32		nein	1	
30	Picea abies	12,00	2,00	0,51		nein	2	
31	Picea abies	11,00	2,50	0,61		nein	2	
32	Picea abies	11,00	1,50	0,53		nein	2	
33	Salix matsudana 'Tortusa'	8,00	6,00	0,64 bis 0,68	Totholz	ja	2	2 stämmig
34	Salix matsudana 'Tortusa'	4,50	4,00	0,83		ja	2	
35	Picea abies	11,00	7,00	0,88		nein	1	
36	Picea abies	3,80	2,00	0,29		nein	1	
37	Rhus hirta	4,00	0,50 bis 1,80	0,14 bis 0,38	Gruppe bestehend aus 16 Bäumen	ja	1	
38	Picea glauca	4,00	2,50	0,32		nein	2	schiefer wuchs
39	Taxus bacata	3,50	1,50	0,14 bis 0,22		ja	1	5 stämmig
40	Chamaecyparis lawsoniana	3,50	4,00	0,45	Kappung bei 3,5 m Höhe	nein	1	
41	Picea abies	5,00	3,50	0,48		nein	1	
42	Betula pendula	7,00	4,50	0,42 bis 0,48		ja	1	2 stämmig
43	Picea abies	4,00	2,50	0,31		nein	3	
44	Acer platanoides	9,00	6,00	0,56 bis 0,63		ja	1	2 stämmig
45	Fraxinus excelsior	7,00	2,50	0,53		ja	1	
46	Fraxinus excelsior	6,50	2,50	0,51		ja	1	
47	Picea abies	6,00	3,00	0,49		nein	2	
48	Picea abies	5,00	1,50	0,49		nein	2	
49	Picea abies	4,00	2,50	0,56		nein	2	
50	Salix matsudana 'Tortusa'	5,00	6,00	0,61	Totholz	ja	2	
51	Salix matsudana 'Tortusa'	3,00	2,00	0,23 bis 0,26		nein	2	2 stämmig
52	Salix matsudana 'Tortusa'	3,50	1,00	0,14		nein	2	
53	Salix matsudana 'Tortusa'	2,00	1,50	0,16		nein	2	
54	Salix matsudana 'Tortusa'	3,00	1,50	0,16 bis 0,21		nein	2	2 stämmig
55	Salix matsudana 'Tortusa'	4,50	4,00	0,51		ja	1	
56	Fraxinus excelsior	8,00	5,00	1,03		ja	1	
57	Fraxinus excelsior	5,00	5,00	1,90	Kappung bei 5 m Höhe	ja	1	
58	Chamaecyparis lawsoniana	6,00	4,50	0,52		nein	1	
59	Prunus domestica Ssp.	3,50	6,00	0,48		nein	1	
60	Picea glauca	5,00	4,00	0,58		nein	1	
61	Salix matsudana 'Tortusa'	7,00	5,50	0,52		ja	1	



-  Vitalitätsstufe 1- geschützt nach Baumschutzsatzung
-  Vitalitätsstufe 1- nicht geschützt nach Baumschutzsatzung
-  Vitalitätsstufe 2- geschützt nach Baumschutzsatzung
-  Vitalitätsstufe 2- nicht geschützt nach Baumschutzsatzung
-  Vitalitätsstufe 3- geschützt nach Baumschutzsatzung
-  Vitalitätsstufe 3- nicht geschützt nach Baumschutzsatzung

Landeshauptstadt Magdeburg



Stadtplanungsamt Magdeburg

Anlage 2

Kartierung Baumbestand
zum Bebauungsplan Nr. 228-3

AN DER NORDSTRAÙE

Stand: August 2015

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk
der Landeshauptstadt Magdeburg,
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 11/12
Höhenbezug: NHN 1992

Liegenschaftskarte des LVerGeo
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 504
Maßstab: 1:1000

[ALK / 11/2012] © LVerGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18/1-10159/09

Maßstab: 1 : 1000