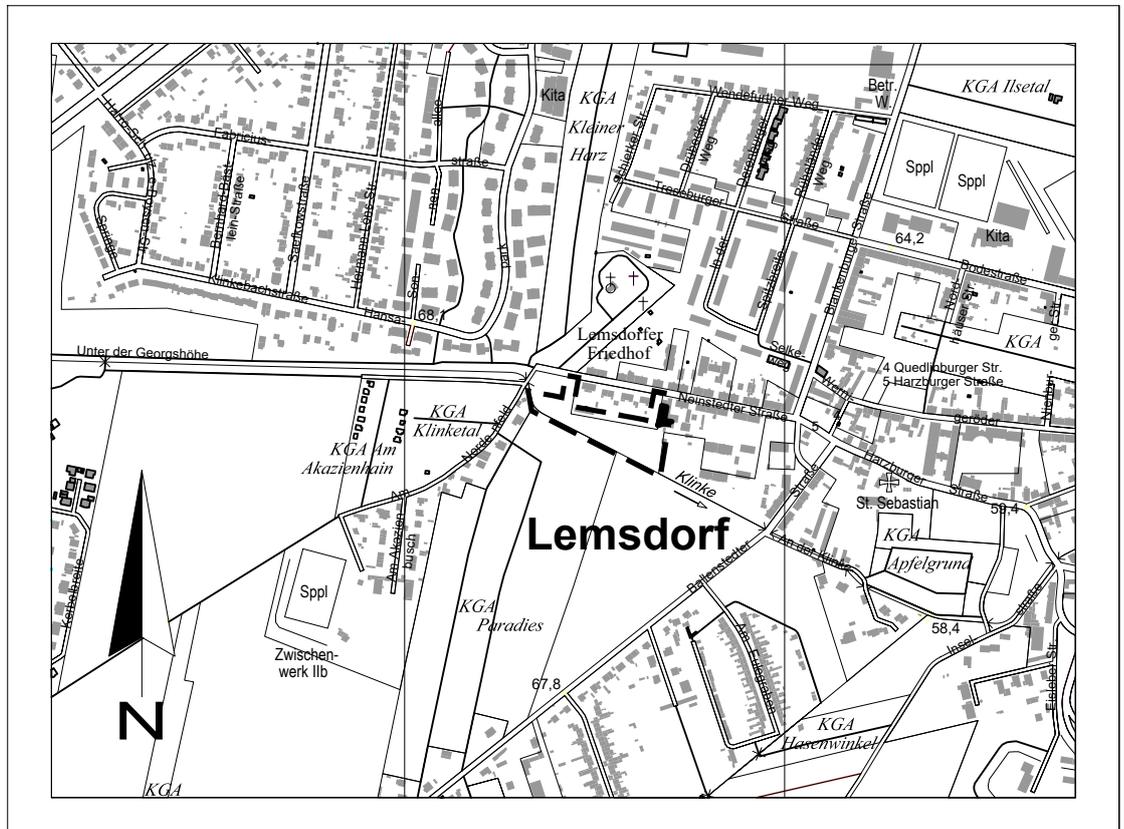


Begründung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 343-2

NEINSTEDTER STRASSE

Stand: Mai 2017



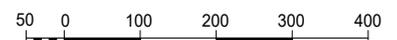
Planverfasser:

Rolf Onnen

Ingenieurbüro

Maxim-Gorki-Straße 16

39 108 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 06/2016

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	2
Räumlicher Geltungsbereich.....	2
Ziel und Zweck der Planung	2
Bauleitplanverfahren	3
2. Rahmenbedingungen	3
3. Inhalt der Planung	4
Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	5
Verkehrerschließung	5
Ver- und Entsorgung	6
Brandschutz.....	8
Gewässerrandstreifen.....	8
Umweltrechtliche Belange.....	9
Denkmalpflegerische Belange	10
4. Planungsumsetzung	10
5. Auswirkungen der Planung	11
Folgekosten	11
Flächenbilanz	11

Anlage 1: Übersicht zum Bestand an Spiel- und Freizeitflächen in Lemsdorf

1. Allgemeines

In seiner Sitzung am 19.02.2015 fasste der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Beschluss zur Aufstellung des Satzungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 343 - 2 „Neinstedter Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13a BauGB.

Südlich der Neinstedter Straße plant der Garagenkontor Magdeburg GmbH und Co KG auf einem ehemaligen Garagenhof kleinteiligen Wohnungsbau für sechs Baugrundstücke. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll Baurecht geschaffen werden.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im süd-westlichen Teil der Stadt Magdeburg, im Stadtteil Lemsdorf. Es wird südlich begrenzt von der Klinke, im Norden und Osten von Bestandsbebauung, hauptsächlich Doppelhäuser entlang der Neinstedter Straße. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes orientieren sich an bestehenden Flurstücksgrenzen und örtlichen Gegebenheiten. Alle aufgeführten Flurstücke befinden sich in der Flur 364.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt, beginnend mit der westlichen Nord-Begrenzung an der Klinke, fortführend im Uhrzeigersinn.

- im Norden: durch die Nordgrenze des Flurstücks 10327 sowie durch die West-, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 10336, die Nordgrenzen der Flurstücke 10329 und 10330, die Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 10337, die Westgrenze des Flurstücks 10339 und die Verlängerung der Südgrenze des Flurstücks 31/1,
- im Osten: durch die östliche Begrenzung des Flurstücks 10337 und die Ostgrenze des Flurstücks 10333,
- im Süden und Westen durch die nördliche Flurstücksgrenze der Klinke-Flurstück 10321

Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 364.

Der genaue Verlauf der Grenze des Geltungsbereiches ist dem Lageplan zu entnehmen.

Ziel und Zweck der Planung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 - 2 „Neinstedter Straße“ soll den Wohnbedürfnissen insbesondere von Familien und durch Eigentumsbildung Rechnung getragen werden.

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für eine Wiedernutzbarmachung durch Wohnbebauung als Abrundung des Siedlungsgebietes geschaffen.

Prägend für die städtebauliche Struktur des Gebietes ist die umliegende offene Bebauung mit seinen straßenbegleitenden Doppelhäusern und Hausgruppen sowie den rückwärtigen Hausgärten. An der westlichen Neinstedter Straße entstehen auf den Flächen des ehemaligen Garagenhofes Einfamilienhäuser. Diese Grundstücke wurden aus dem

Geltungsbereich des B-Planes herausgelöst und gem. § 34 BauGB beurteilt, ebenso das Flurstück 10315 im Osten.

Mit der Entsiegelung des Garagenhofes und der geplanten Bebauung der Flächen mit Einfamilienhäusern wird einerseits weniger Fläche versiegelt werden als mit den Garagen. Andererseits wird auch der PKW-Verkehr reduziert aufgrund der geänderten Nutzung der Fläche.

Bauleitplanverfahren

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist die betroffene Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planungsziele des aufzustellenden Bebauungsplanes entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Zur Anwendung kommt das Verfahren gem. § 13 a BauGB, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung innerhalb eines kompakten Siedlungsgebietes handelt. Die zu bebauende Grundfläche liegt unterhalb der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angegebenen Begrenzung von 20.000 m².

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a wird in Anwendung des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Eine Eingriffsbilanzierung gem. § 1a BauGB ist in diesem Verfahren somit nicht erforderlich. Mit der geplanten Wohnbebauung auf sechs Grundstücken wird wesentlich weniger Fläche versiegelt als vorher mit ca. 120 Garagen, so dass hier insgesamt von einer ökologischen Aufwertung der Flächen auszugehen ist.

2. Rahmenbedingungen

Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 6.000 m² und befindet sich im Eigentum der Firma Garagenkontor Magdeburg GmbH und Co KG.

Im Plangebiet befand sich eine kompakte Bebauung mit Garagen, die derzeit abgerissen und entsiegelt wird.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über die vorhandene öffentliche „Neinstedter Straße“. Diese dient ausschließlich dem Anliegerverkehr.

Auch die Erschließung des geplanten Wohngebietes mit Ver- und Entsorgungsmedien erfolgt nach Auskunft der SWM von der Neinstedter Straße aus.

Nördliche Gärten der Kleingartenanlage (KGA) „Paradies“ und Privatgrundstücke an der Klinke wurden bisher über den Garagenkomplex und die Brückenbauwerke erreicht. Eine Andienung der Gartengrundstücke der KGA „Paradies“ erfolgt nun über die Straße „Am Nordenfeld“. Der Zugang zu den Privatgärten an der Klinke wird über ein Gehrecht zu einem Brückenbauwerk festgesetzt, das auf den Weg der Privatgartenanlage mündet. Der Hauptzugang dieser Anlage befindet sich in der Ballenstedter Straße.

Nach den in der Abteilung Geologie des LAGB vorliegenden Archivunterlagen (Karten sowie Altbohrungen aus der Umgebung) stehen im Planungsgebiet bereits an der Oberfläche bzw. oberflächennah mehrere Meter mächtige schluffig-tonige pleistozäne Sedimente an.

Es besteht deshalb die Gefahr von Staunässe, vor allem nach Starkniederschlägen.

Das Grundwasser wurde in Aufschlüssen überwiegend gespannt angetroffen, der Ruhewasserspiegel lag dabei ca. 2-3 m unter Gelände.

Für die Bedarfsermittlung von Spiel- und Freizeiteinrichtungen in der Landeshauptstadt Magdeburg wird gemäß aktueller Spielplatzkonzeption von 10 m² Spielplatzfläche pro Kind und einer Mindestgröße von ca. 1.500 m² bis 2.000 m² (für 150 bis 200 Kinder) ausgegangen.

Für den Bereich Lemsdorf, statistischer Bezirk 341, besteht gemäß Spielplatzkonzept kein Bedarf nach Kinderzahl, da hier weniger als 150 Kinder wohnhaft sind. Ein öffentlich zugänglicher Spielplatz befindet sich in der Wernigeröder Straße mit einer Gesamtläche von 3.572,00 m² (SP079). Das Planungsgebiet liegt noch innerhalb des Spielplatzeinzugsbereiches von 1.000 m. Eine Übersicht zu den Spielplätzen in Lemsdorf ist der Begründung mit Anlage 1, S. 59, beigelegt.

Für Grundschulen hat der Schulträger Einzugsbereiche festgelegt. Für die Schuljahre 2016/17 und 2017/18 wurde die Neinstedter Straße der Grundschule „Friedenshöhe“ (Standort: Astonstraße 89) zugeordnet.

3. Inhalt der Planung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 sind aufgrund ihrer störenden Wirkung auf die Wohnbebauung ausgeschlossen.

Die GRZ (Grundflächenzahl) wird mit 0,3 festgesetzt und liegt damit unterhalb der in § 17 BauNVO benannten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (0,4). Daraus resultiert eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,6. Die benannte Obergrenze für allgemeine Wohngebiete liegt bei 1,2.

Eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist nicht zulässig.

Grund für die strikte Beschränkung sind die vorhandenen Bodenverhältnisse. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund seiner natürlichen Beschaffenheit eingeschränkt. Bei Starkniederschlägen besteht Staunässegefahr. Durch die ehemalige Nutzung der Flächen als Garagenhof und der damit verbundenen großflächigen Versiegelung ist die Bodenfunktion nachhaltig beeinträchtigt. Um schwerwiegenden Folgewirkungen dieser Nutzung/Versiegelung entgegenzuwirken und die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Bodenhaushaltes und der natürlichen Bodenfunktionen zu minimieren, wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, die aus oben genannten Gründen nicht überschritten werden darf. Somit ist auch eine Befreiung von den Festsetzungen gemäß § 31 BauGB ausgeschlossen.

Es sind max. zwei Vollgeschosse festgesetzt, die den Bau verschiedener Gebäudetypen ermöglichen. So sind Gebäude mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss

sowie Gebäude mit zwei Vollgeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss genauso zulässig wie zweigeschossige Gebäude mit Flachdach.

Die Festsetzung von bis zu zwei Vollgeschossen entspricht dem baulichen Rahmen der Umgebung.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird die offene Bauweise zugelassen, so dass die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern aber auch von Hausgruppen erlaubt ist. Diese Bauweise orientiert sich am Bestand der näheren Umgebung.

Die festgesetzte Baugrenze lässt eine relativ freie Gestaltung und Gliederung der Grundstücke zu.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich verlaufende Neinstedter Straße. Die Erschließung der Teilbereiche erfolgt über zwei private Verkehrsflächen von der Neinstedter Straße.

Es werden maximal 4 Grundstücke je private Verkehrsfläche erschlossen. Die künftigen Privatstraßen sollen als Mischverkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m ausgebildet werden. Die Begrenzung erfolgt durch Rundborde mit Rückenstütze. Der Eigentümer wird die privaten Versorgungsleitungen (Abwasser, Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation) bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze verlegen sowie den Graben errichten, der für die restlichen Medien erforderlich ist. Nach der Verlegung der Leitungen wird der Eigentümer den Graben verschließen und eine tragfähige Schotterschicht in der 1. Ausbaustufe auf der Privatstraße aufbringen. Sollten die Anlieger und künftigen Eigentümer der Privatstraßen eine Deckschicht aufbringen (2. Ausbaustufe), so ist eine Verbringung des anfallenden Niederschlagswassers auf den eigenen Grundstücken beachtlich. Die Straße ist eine reine Anliegerstraße. In der östlichen Verkehrsfläche ist eine Wendeanlage gem. RAS 06 festgesetzt. Der Wendehammer ist so bemessen, dass er mit dreiachsigen Müllfahrzeugen und Feuerwehrfahrzeugen befahren werden kann (Radius der Wendeanlage min. 6m). Das Parken im Bereich der Wendeanlage ist unzulässig. Demzufolge ist der Wendehammer mit einem Parkverbot zu versehen. Die Beantragung der verkehrsrechtlichen Anordnung erfolgt durch den Eigentümer der Verkehrsfläche.

Zwischen dem Ende der östlichen Privatstraße und der Klinke wird ein Gehrecht zugunsten der Gartenbesitzer an der Klinke und dem Unterhaltungspflichtigen des Fließgewässers in einer Breite von 3 m festgesetzt. Das Gehrecht soll den Gartennutzern den Zugang zu ihren Gärten über die östlichste Brücke ermöglichen. Das Geh- und Fahrrecht dient dem Unterhaltungspflichtigen der Erreichbarkeit des Gewässerrandstreifens.

Weiterhin erhält die östliche Privatstraße ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger, ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungsverbandes zur Gewässerbewirtschaftung sowie ein Gehrecht zugunsten der Garteneigentümer der Gartenanlage „Paradies“ an der Klinke.

Geh- und Fahrrechte sind im Grundbuch als Dienstbarkeit einzutragen und somit dauerhaft öffentlich-rechtlich zu sichern.

Ver- und Entsorgung

In der Neinstedter Straße liegen alle notwendigen Ver- und Entsorgungsmedien für Gas, Trinkwasser, Elektro und Schmutzwasser vor.

Gasversorgung:

Das Gebiet ist im angrenzenden Bereich in der Neinstedter Straße mit einer Niederdruck-Gasleitung OD 160 St erschlossen. Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine neue innere Erschließung mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand technisch möglich.

Wasserversorgung:

Das Bebauungsgebiet ist derzeit wasserseitig nicht erschlossen. Folgender Leitungsbestand befindet sich im angrenzenden Bereich des Bebauungsgebietes: VW DN 125 GG, Baujahr 1911, im südlichen Straßennebenbereich der Neinstedter Straße.

Eine Netzerweiterung für das Wohngebiet ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand in der Neinstedter Straße technisch möglich. Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bebauungsgebietes beträgt 5,0 bar, dies entspricht einer Versorgungsdrukhöhe von 115 m NHN 1992.

Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über im Versorgungsnetz vorhandenen Unterflurhydranten. Auf Grund der bisherigen Nutzung des Geländes als Garagenfläche ist nachzuweisen, dass keine Kontamination des Bodens vorliegt. Ansonsten sind für die Erschließung ggf. SLA-Rohre aus PE 100 bzw. andere geeignete Rohrmaterialien einzusetzen und fachgerecht nach den Vorgaben des Herstellers einzubauen.

Wärmeversorgung:

Im angrenzenden Bereich des B-Plangebietes befinden sich keine Anlagen der SWM-Wärmeversorgung.

Info-Anlagen:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH, die von den Maßnahmen berührt werden.

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 Telekom rechtzeitig, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im angrenzenden Bereich des B-Plangebietes befinden sich keine Anlagen der SWM-Wärmeversorgung, sowie SWM-Infoanlagen.

Abwasserentsorgung:

Für die schmutzwasserseitige Erschließung des Gebietes steht der Mischwasserkanal DN 450 in der Neinstedter Straße zur Verfügung. Im Bereich der geplanten westlichen Zufahrtstraße befindet sich bereits ein Anschlussstutzen der verschlossen ist, jedoch reaktiviert werden kann. Die mögliche Nutzung des Anschlussstuzens der östlichen Zufahrtstraße wird derzeit durch den SWM-Bereich AE-N geprüft.

Die Anschlüsse an den öffentlichen Kanal sind durch den Erschließungsträger zu beauftragen. Eine spätere Übernahme des Schmutzwasserkanals in den öffentlichen Bestand ist möglich, sofern die von den SWM festgesetzten Voraussetzungen in dem Merkblatt „Kanalanlagen in Privatstraßen“ vom 13.03.2015 eingehalten werden und der Schmutzwasserkanal in der Dimension DN 200 verlegt wird.

Der Bauherr zeigt der AGM die Fertigstellung der privaten Abwasseranlagen schriftlich an. Die hergestellten Anlagen stehen in seinem Eigentum. Die künftigen Eigentümer der zu entwässernden Grundstücke im Plangebiet werden diese Anlagen (private Grundstücksentwässerungsanlagen –GEA) gemeinschaftlich nutzen. Der Bauherr beabsichtigt, die private GEA im Rahmen des Verkaufs der Grundstücke an die Käufer der Grundstücke zu übergeben. Bei einer privaten Grundstücksentwässerungsanlage ist für alle angeschlossenen Privatgrundstücke eine gesamtschuldnerische Haftung für erforderliche Revisionsmaßnahmen des Schmutzwasserkanals vertraglich zu übernehmen.

Anfallendes Niederschlagswasser auf den Privatflächen inkl. der privaten Verkehrsflächen ist konform zum § 55 WHG vor Ort zu versickern oder anderweitig zurückzuhalten. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Mischsystem ist aus hydraulischen, rechtlichen, ökologischen und hochwasserschutztechnischen Gründen ausgeschlossen. Die direkte Niederschlagswassereinleitung in die Klinke ist wasserrechtlich vorzuprüfen und erfordert die Zustimmung der zuständigen Behörde.

Allgemeine Hinweise:

Die private Erschließungsstraße im geplanten Baugebiet nimmt alle notwendigen Trassen für Ver- und Entsorgungsleitungen auf, welche an die bestehenden Medien herangeführt werden. Die entsprechenden Versorgungsträger erhalten Fahr- und Leitungsrechte in den privaten Erschließungsstraßen.

Investive Maßnahmen sind im B-Planbereich nicht vorgesehen. Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entsorgung dieses Gebietes sind technisch möglich. Der dazu notwendige Aufbau der entsprechenden Anlagen und Netze steht jedoch unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit. Nach Aussage der SWM wird keine Erschließung des B-Plan-Gebietes für die Wärmeversorgung und für Infoanlagen erfolgen.

Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 vom Mai 1987 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) und die DVGW-Arbeitsblätter G 472 (Gasleitungen bis 10 bar – Errichtung) sowie W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung).

Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten.

Abfallentsorgung

Laut Aussage des Städtischen Abfallwirtschaftsbetriebes ist eine Befahrung der östlichen privaten Stichstraße mit einem 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug nur möglich, wenn das Fahrzeug von der Neinstedter Straße ohne Rangieren in die Privatstraße einbiegen kann. Momentan ist das aufgrund parkender PKW am nördlichen Fahrbahnrand der Neinstedter Straße nicht möglich. Hier wird derzeit noch in Abstimmung mit dem Tiefbauamt geprüft, wie die Befahrung dennoch ermöglicht werden kann.

Für die Befahrung der östlichen Privatstraße wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten privater und kommunaler Abfallentsorgungsunternehmen festgesetzt.

Eine Fläche für das Abstellen von Abfallsammelbehältern der Privatgrundstücke wird nördlich der Wendeanlage eingerichtet. Hierfür wird der ursprüngliche B-Plan-Geltungsbereich geringfügig erweitert.

Solange jedoch die Voraussetzungen für die Befahrung der Stichstraße von Abfallsammelfahrzeugen nicht erfüllt sind, müssen die Abfallbehälter im Turnus der Abholung von den Grundstückseigentümern direkt an der Neinstedter Straße abgestellt werden.

Da es in der westlichen privaten Zufahrt keine Wendeanlage gibt, wird diese Zufahrt von den Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren. Grundstückseigentümer angebundener Grundstücke an die Privatstraße müssen die Abfallbehälter turnusmäßig zur Abholung an der Neinstedter Straße aufstellen.

Brandschutz

Zu Gebäuden, welche mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegen, müssen Zufahrten für Fahrzeuge der Feuerwehr berücksichtigt werden (gem. § 5 Abs. 1 BauO LSA).

Die in Sachsen-Anhalt gültige Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist bei planerischen Maßnahmen von Zu- und Abfahrten sowie den übrigen Verkehrsflächen einzuhalten.

Eine ausreichende und stabile Löschwasserversorgung entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (mindestens 48m³/Std. für die Dauer von 2 Stunden) ist in Abstimmung mit den örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen – SWM GmbH zu sichern.

Neu zu errichtende Löschwasserentnahmestellen sind entsprechend den gültigen Vorschriften herzustellen. Bei einer Neuordnung von Löschwasserentnahmestellen ist zu berücksichtigen, dass die Nutzung durch eine Entnahme nicht durch den ruhenden Verkehr beeinträchtigt werden darf. Eine deutliche und dauerhafte Erkennbarkeit durch Hinweisschilder nach DIN ist zu gewährleisten. Der Abstand der Löschwasserentnahmestellen untereinander soll zwischen 80 m und 120 m liegen.

Sämtliche Zu- und Abfahrten, Fahrwege sowie Kurvenradien innerhalb des Geltungsbereiches sowie die Verkehrsflächen sind so zu planen, dass diese durch Fahrzeuge des Rettungsdienstes sowie der Feuerwehr befahren werden können. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über bereits im Versorgungsnetz vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnende Unterflurhydranten.

Gewässerrandstreifen

Im Süden des Geltungsbereiches verläuft die Klinke, für die ein 5 m breiter Streifen zur Bewirtschaftung des Gewässers von Bebauung frei zu halten ist.

Gemäß § 50 Abs. 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) sind nur in Außenbereichen gem. § 35 BauGB Gewässerrandstreifen einzurichten. Aufgrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB ist kein Gewässerrandstreifen nach WG LSA erforderlich. Im gesamten Stadtgebiet wird jedoch von der Unteren Wasserbehörde aufgrund von Maßnahmen u. a. zum Hochwasserschutz ein Bewirtschaftungsstreifen von 5 Metern Breite gefordert, der nicht überbaut werden darf.

In den vorliegenden Planunterlagen wird dieser Streifen auch als „Gewässerrandstreifen“ bezeichnet.

Umweltrechtliche Belange

Der B-Planbereich gehört zu einem ehemaligen Garagenkomplex. Im Bereich von Garagen kann es durch den Umgang mit Mineralölen (Kraftstoffen und Motorenöl) zur Verunreinigung der Bausubstanz und ggf. des Untergrundes gekommen sein. Während der Abrissarbeiten gab es keine Meldung von Auffälligkeiten im Untergrund, so dass es derzeit keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderung und Altlasten gibt. Eine Gefährdung des Menschen ist deshalb nicht anzunehmen.

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

Der Bereich der Kleingartenanlage „Paradies“ ist als Vernässungsstandort in der Arbeitskarte der unteren Wasserbehörde verzeichnet. Um Vernässungsprobleme im Plangebiet zu vermeiden, ist eine standortkonkrete Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 durchzuführen. Anfallendes Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz auf dem jeweiligen Grundstück ggf. in Zisternen zwischenzuspeichern und zu versickern. Aufgrund der vorhandenen Entwässerungsproblematik bei Starkregenereignissen wird darauf hingewiesen, dass unter Umständen entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. Verzicht auf Unterkellerung) erforderlich werden.

Die neu zu begründenden Bereiche (Hausgärten) waren zum Teil bebaut bzw. wurden als Zufahrtswege genutzt. Durch diese Oberflächenversiegelung sind die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigt oder zerstört und somit für Bewuchs / Bepflanzung ungeeignet. Deshalb ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. von § 2 Abs. 11 BBodSchV herzustellen.

Für die Folgenutzung Hausgarten ist eine durchwurzelbare Bodenschicht mit einer Regelmächtigkeit von 0,5 bis 1,00 m für die Folgenutzung Landschaftsbau für Rasen von 0,20 bis 0,50 m und für Stauden und Gehölze von 0,40 bis 1,00 m herzustellen. Dies kann durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch erfolgen.

Bei der Aufbringung des Materials ist der spätere Setzungsprozess zu berücksichtigen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe bzw. Maximalmächtigkeit erfolgt. Die Mindestmächtigkeit kennzeichnet dabei den Bereich der Hauptwurzelmasse. Die restliche Spannweite der angegebenen Mächtigkeit kennzeichnet den schlechter bzw. nicht so dicht durchwurzelten Bereich, welcher jedoch von den Pflanzenwurzeln auch bis zur Endtiefe durchdrungen und genutzt wird.

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

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

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

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

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

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

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

Zudem ist nach Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht und vor der Bepflanzung ein Ortstermin mit Vertretern der unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen.

Die geforderten Nachweise über die Eignung des Materials und die Dokumentation über den Umfang des aufgetragenen Bodenmaterials sowie der Ortstermin dienen der Kontrolle über die ordnungsmäßige Durchführung der Maßnahme. Die Kontrolle ist vor der Bepflanzung erforderlich, damit ggf. Nachbesserungen mit verhältnismäßig wenig Aufwand möglich sind. Die Zuständigkeit für die Prüfung der Einhaltung der bodenschutzrechtlichen Regelungen / Vorgaben liegt gemäß § 2 Abs. 2 BodSchAG LSA bei der unteren Bodenschutzbehörde. Um den weiteren Handlungsbedarf einschätzen zu können, ist eine Anzeige des Baubeginns notwendig.

Denkmalpflegerische Belange

Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden eine gesetzliche Meldepflicht bei der unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Grabungsstützpunkt des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Berliner Straße 25, 39175 Heyrothsberge, Tel. 039292/699826. Funde gem. § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen; eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen. Für alle im Zusammenhang mit dem Auffinden eines Kulturdenkmals notwendigen Maßnahmen zur Sicherung, Erhaltung oder Dokumentation haben nach § 14 (9) DSchG LSA die Eigentümer oder Veranlasser aufzukommen.

4. Planungsumsetzung

Bodenordnende Maßnahmen wurden vom Bauherr durchgeführt. Er hat durch die Landeshauptstadt Magdeburg das ehemalige Flurstück 10316 erworben und die nicht zukünftig öffentliche Fläche im Zuge der Veräußerung neu parzelliert. Für die Herstellung

privater Kanäle in den privaten Straßen stellt die Stadt dem Bauherrn Teilflächen der Flurstücke 9 und 31/11 zur Verfügung.

5. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen mit einer leichten Beeinträchtigung für die Nachbargrundstücke entstehen hier durch die Nutzungsintensivierung und Bebauung gegenüber dem zuletzt ungenutzten Garagenkomplex. Da die mit der Planaufstellung zukünftig zulässige Bebauung jedoch nicht das Maß der im Umfeld vorhandenen Bebauung übersteigt, wird dies unter Beachtung der privaten und öffentlichen Belange als zumutbar gesehen. Die zukünftige Fläche für Einfamilienhausbebauung, für die ein Bedarf besteht und welche dem Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg zum Angebot vielfältiger Bauflächen dient, befindet sich in der bebauten Stadtlage mit vorhandener sozialer und technischer Infrastruktur und dient so der Minderung weiteren Flächenverbrauchs der freien Landschaft.

Bezüglich grünordnerischer Aspekte erfährt die Fläche durch die Errichtung von Hausgärten eine Aufwertung.

Folgekosten

Da im Plangebiet keine öffentlichen Flächen festgesetzt sind, entstehen keine Folgekosten.

Flächenbilanz

Baufläche (Allgemeines Wohngebiet)	5.1089,97 m ²	85,15%
- davon Geh- und Fahrrecht für Betreiber des Gewässerrandstreifens	26,87 m ²	
- Gewässerrandstreifen	958,36 m ²	
private Verkehrsfläche	891,03m ²	14,85%
Gesamtfläche Bebauungsplangebiet	6.000,00 m²	100,00%