Landeshauptstadt Magdeburg

DS0279/18 Anlage 3

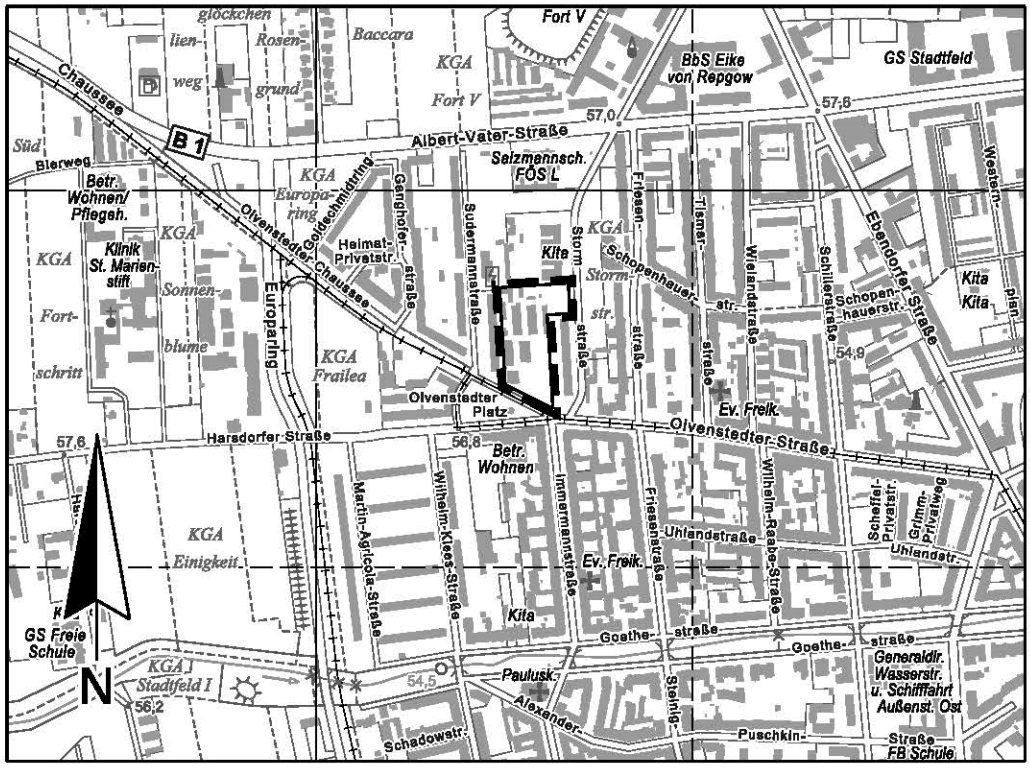
Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zum

Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 201-2.1

OLVENSTEDTER PLATZ/ STORMSTRASSE

Stand: Juni 2018



Planverfasser:

META architektur GmbH

Große Diesdorfer Straße 249

39 108 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 10/2017

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen 4

2. Allgemeines 5

2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5
2.2. Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach §13a BauGB 5

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung 7

4. Übergeordnete Planungen 8

5. Aufstellungsverfahren 9

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand 10

6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich 10
6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung 11
6.3. Verkehr 12
6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung 13
6.5. vorhandene Infrastruktur 13
6.6. Grünflächen / Vegetation 13
6.7. Faunistische Kartierung 14
6.8. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen 14
6.9. Baugrund 14
6.10. Altlastenverhältnisse, Einfluss auf das Grundwasser 15
6.11. Immissionsschutz 15
6.12. Hochwasser / Sonstiges (Baulasten / Wegerechte / Leitungen…) 16
6.13. Eigentumsverhältnisse 16

7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes 17

7.1. Städtebauliches Konzept 17
7.2. Art der baulichen Nutzung 19
7.3. Maß der baulichen Nutzung 21
7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 23
7.5. Verkehrserschließung 26
7.6. Ruhender Verkehr und Nebenanlagen 28
7.7. Medien Ver- und Entsorgung 32
7.8. Niederschlagswasser 32
7.9. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen 33
7.10. Spielplatz 36
7.11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 38

8. Umweltrechtliche Belange 39

8.1. geschützte Arten 39
8.2. Baumbestand 40

8.3. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung 40
8.4. Immissionsschutz 40
8.5. Altlasten 41

9. Planverwirklichung 42

10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten 43

11. Flächenbilanz 44

11.1. Grundstücksflächen Bestand 45
11.2. Bilanz nach Flächentausch 45
11.3. Bilanz Tiefgaragen 45

12. Anlagen 46

Anlage A Fachgutachten Bodensanierung auf dem Gebiet der ehemaligen Tankstelle, „Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung) und Bewertung der Altlastensituation“ Gesellschaft für Umweltsanierungstechnologien mbH (G.U.T.), Stand vom 19.06.2015
Anlage B Schallimmissionsprognose für das B-Plan Gebiet Stormstraße in Magdeburg, öko-control GmbH, Stand vom 11.09.2017
Anlage C Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Annett Kriewald, Freie Landschaftsarchitektin, Stand vom Mai 2018
Anlage D Brandschutztechnische Stellungnahme, Ingenieurbüro Brandschutz FIROSEC GmbH, Stand vom 28.03.2018
Anlage E Verkehrstechnische Konzeption, Ingenieurbüro Buschmann GmbH, Stand vom Juni 2018
Anlage F Vorhaben- und Erschließungsplan, A117_E_AR_LP_V+E, META architektur GmbH, Stand vom 21.06.2018
Anlage G Übersichtsplan Freiraumkonzept, P4005, VOGT Landschaft, Stand vom 18.06.2018

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts/ Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) mit Wirkung vom 13.05.2017

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Allgemeines

2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Als allgemeines Planungsziel ist die Stärkung des Olvenstedter Platzes durch ein angrenzendes Mischgebiet und im rückwärtigen Bereich die Entwicklung von einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung unter Beachtung der Möglichkeiten für die Nutzung regenerativer Energien ausgewiesen.

Der aufzustellende Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet im südlichen Bereich als gemischte Baufläche und im nördlichen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Durch die Planung soll auf der derzeit ungenutzten innerstädtischen Brachfläche eine Mischung aus vielfältig nutzbaren Wohnhäusern im nördlichen Grundstücksbereich und einem hauptsächlich gewerblich genutzten Gebäude am Olvenstedter Platz entstehen.

Der Vorhabenträger plant den Neubau von ca. 55 Wohnungen in drei Gebäuden sowie ca. 35 altengerechte Wohnungen in einem weiteren Gebäude mit jeweils fünfgeschossiger solitärer Anordnung, auf der Wohnbaufläche.

Im Bereich des Mischgebietes soll ein vorrangig gewerblich zu nutzendes Gebäude auf der Fläche zum Olvenstedter Platz entstehen. Auf westlicher Seite vermittelt eine Staffelung der Geschossigkeit von drei bis fünf Geschossen zwischen der zweigeschossigen Villa mit zwei ausgebauten Dachgeschossen am südwestlichen Ende und dem straßenbegleitenden Zeilenbau an der Stormstraße mit ebenfalls fünf Geschossen. Jedes der Gebäude soll zur Realisierung der notwendigen Stellplätze mit einer eigenen Tiefgarage untersetzt werden. Die Villa wird in das Konzept integriert.

Die im Einleitungsbeschluss bereits fest verankerte Absicht, einen neuen Spielplatz zu errichten, wird in die Planung integriert. Der Standort soll sowohl von der Stormstraße als auch vom Olvenstedter Platz sehr gut erreichbar und rechtlich gesichert sein. Der Sicherheit der Nutzer wird dahingehend Rechnung getragen, dass die Position des Spielplatzes nicht direkt an einer Erschließungsstraße liegt. Die Anordnung nördlich der bestehenden Villa an der westlichen Grenze zum Nachbargrundstück und in rechteckiger Geometrie wurde nach mehreren Abstimmungsrunden mit den zuständigen Behörden als die Variante befürwortet, die alle gestellten Anforderungen am besten erfüllt.

2.2. Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach §13a BauGB

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Städten und Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Die innerstädtische Brachfläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers Stadtfeld-Ost. Der Siedlungszusammenhang ist durch die östliche Bebauung an der Stormstraße sowie der westlichen

Bebauung an der Sudermannstraße gegeben. Durch das beschriebene Vorhaben wird die derzeit ungenutzte Fläche wieder einer sinnvollen Nutzung zugeführt. Das Vorhaben ist somit als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen.

Auf dieser Basis hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg in seiner Sitzung am 25. Juni 2015 gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 und § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB sowie § 13a beschlossen, dass ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird laut dem Aufstellungsbeschluss in Anwendung des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Untersuchungsrelevante immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erkennen. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind damit auch hinsichtlich der Prüfungspflicht zur Umweltverträglichkeit gegeben.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 1. weniger als 20.000 m². Die geplante Grundfläche von ca. 10.207 m² des Vorhabens liegt unterhalb der in §13a Abs. 1. Nr. 1 BauGB angegebenen Flächenbegrenzung. Dieses Kriterium ist somit erfüllt.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung.

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, hat die Bauleitplanung die Aufgabe, 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).

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Brachfläche dar und ist planungsrechtlich dem Innenbereich gemäß §34 BauGB zuzuordnen. Es besteht kein Baurecht für das gesamte Vorhaben.
Um die hier angestrebte Bebauung errichten zu können, ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Der Eigentümer und Projektentwickler der Grundstücke, die VR-ImmobilienPartner GmbH folgt der Initiative der Landeshauptstadt Magdeburg und deren Aufstellungsbeschluss. Sie beabsichtigt mit dem Bebauungsplanverfahren den Spielplatz zu integrieren. Weiterhin besteht die Absicht, lebenswerten Wohnraum auf dieser innerstädtischen Brache zu schaffen und damit auch dem Bedarf von familien- und altenfreundlichen Wohnungen gerecht zu werden. Langfristig soll das neue Quartier selbstverständlicher Bestandteil des sehr beliebten und einwohnerstarken Stadtviertels Stadtfeld Ost werden.

4. Übergeordnete Planungen

Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) im Norden und im Süden als Mischnutzungsfläche (MI) ausgewiesen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss vom 25. Juni 2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201-2 eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 10.07.2015 im Amtsblatt Nr. 20 bekannt gemacht.

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

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im Beschleunigten Verfahren nach § 13 a(1) Nr. 2 BauGB aufgestellt wird. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13(3) BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bearbeitet und sind in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen (siehe Pkt. 8 dieser Begründung).

Im Zuge der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden die relevanten Fachämter frühzeitig beteiligt, um die städtischen Interessen zu wahren und die betreffenden gesetzmäßigen Bestimmungen sachgerecht in die Planung zu integrieren.

Im Eilvorlageverfahren soll durch den Stadtrat der Entwurf und die öffentliche Auslegung im August 2018 beschlossen werden. Daraufhin soll die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4(2) BauGB sowie die öffentliche Auslegung gemäß §3(2) BauGB im September 2018 erfolgen. Ob materielle Planreife gemäß §33 BauGB besteht, geht aus den eingehenden Stellungnahmen im Oktober 2018 hervor.

Die Abwägung der Eingaben, die Behandlung in der Dienstberatung des Oberbürgermeisters sowie in den Ausschüssen für Umwelt und Energie bzw. für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr sollen im 1. Quartal 2019 erfolgen.

In der abschließenden Stadtratssitzung zu Beginn des Jahres 2019 sollen über die Abwägung und die Satzung die Beschlüsse gefasst werden.

Dieser Verfahrensablauf gilt nur, wenn der Planentwurf nach der öffentlichen Auslegung bzw. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht geändert werden muss und der Durchführungsvertrag wirksam ist.

Mit dem Beschluss des Stadtrates im August 2018 erfolgt der Verfahrenswechsel nach §12 (1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Investor wird damit der Vorhabenträger. Ein Durchführungsvertrag der nach §12 (3a) BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Magdeburg geschlossen wird, ist damit Bestandteil der Planung.

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Stadtfeld Ost direkt am Olvenstedter Platz.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 201-2 liegt in der Flur 248 und wird umgrenzt

- im Norden: durch die Nordseite der Flurstücke 242/5 und 10070 und deren Verlängerung in Richtung Stormstraße
- im Osten: entlang der westlichen Gehwegbegrenzung Stormstraße, die Südseite des Flurstücks 10072 und die Ostgrenze der Flurstücke 10071 und 241/2
- im Süden: durch die nördliche Begrenzung des Gehwegs am Olvenstedter Platz
- im Westen: durch die Westgrenze der Flurstücke 242/4 und 242/5

Das Bebauungsplangebiet mit dem entsprechenden Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Flurstücke: 241/1, 241/2, 242/4, 242/5, 10070, 10071, 10072, 10073 (teilweise).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 10.217 m² inklusive der Bestandsvilla an der südwestlichen Ecke. Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die o.g. Flurstücke bzw. Flurstücksteile sind im Besitz des Vorhabenträgers. Die Erschließung von der Stormstraße ist gesichert. Die Absicht der Landeshauptstadt Magdeburg, einen 1.500 m² großen Spielplatz am Standort zu errichten, erfordert einen Flächentausch mit dem Vorhabenträger. Die Landeshauptstadt Magdeburg besitzt derzeit keine zusammenhängende Fläche in der angestrebten Größe auf dem Bebauungsplangebiet. Dem Flächentausch stimmt der Vorhabenträger für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu.

Angrenzende Nutzungen:

- im Norden eine Kindertagesstätte (Waldwuffel)
- im Osten die Wohnbebauung entlang der Stormstraße
- im Süden die Olvenstedter Chaussee und der Olvenstedter Platz
- im Westen die Wohnbebauung entlang der Sudermannstraße
- mit dem Erwerb des Sanitäts- und Ärztehauses mit Arztpraxen durch den Investor im Dezember 2017 wurde die Villa Teil des Gesamtprojekts

Erhebliche Nutzungskonflikte mit den bestehenden angrenzenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Möglich Konfliktpunkte wurden im Vorfeld untersucht und ausgeräumt.

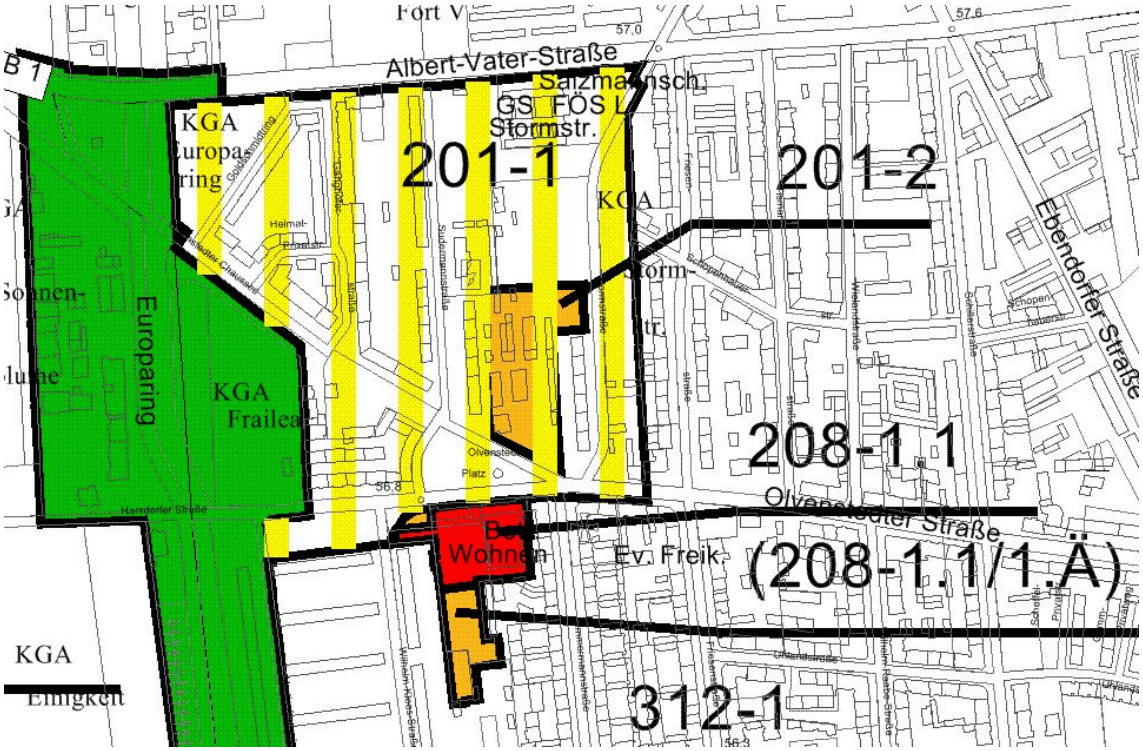


Abb. 2: Auszug aus der digitalen Übersicht der Bebauungspläne der Stadt Magdeburg

Das Plangebiet 201-2 wird überlagert durch den in Aufstellung befindlichen B-Plan 201-1, welcher die Steuerung des Einzelhandels im Planungsgebiet zum Ziel hat. Südlich des Plangebietes bzw. des Olvenstedter Platzes regelt der B-Plan 208-1.1 die Bedingungen für eine Wohnbebauung mit Geschäftsunterlagerung eines Edeka Marktes und Apotheke.

6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung

Derzeit stellt sich das Grundstück als innerstädtische Brachfläche dar.

An der südlichen Grenze des Areals am Olvenstedter Platz gelegen, befand sich eine Tankstelle, welche seit den 1930er Jahren bis Dezember 1985 in Betrieb war. 1986 erfolgte der oberirdische Abriss dieser Tankstelle und zwischen 2014 und 2015 eine aufwendige Sanierung des Tankstellenareals. Unterirdische Anlagen wie Tanks, Fundamente und Leitungen wurden zurückgebaut, der kontaminierte Boden wurde mittels Großbohrungen ausgetauscht. Die ehemalige Fläche der Tankstelle ist zu 85% Altlastenfrei.

Im zentralen und nördlichen Teil des Grundstückes befindet sich ein ungenutzter Garagenkomplex und eine ehemalige kleine Kfz-Werkstatt, welche bis Ende der 1980er Jahre in Nutzung standen. Die Altbebauung ist überwiegend noch vorhanden. Zudem weist der mittlere und nördliche Teil des Grundstückes einen intensiven Bestand an wildwachsenden Bäumen und Sträuchern auf.

Die direkte Umgebung, im Osten entlang der Stormstraße und im Westen entlang der Sudermannstraße, ist von jeweils einem ca. 105 m langen straßenbegleitenden, 5-geschossigen Zeilenbebauung in Tafelbauweise dominiert. Nördlich befindet sich ein eingeschossiger KiTa-Neubau aus dem Jahr 2014. Die an der südwestlichen Grundstücksgrenze befindlichen Villa mit 2 Geschossen und 2 weiteren ausgebauten Dachgeschossen, die als Orthopädiezentrum fungiert, ist ebenfalls Teil des Plangebietes.

Aus der Historie gibt es keine maßgeblich beeinflussenden Referenzen für die Errichtung neuer Gebäude im Plangebiet. Vor der Errichtung der Garagenanlage wurde das Plangebiet als Holzhandel genutzt.

6.3. Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich erschlossen über die direkt angrenzenden öffentlichen Straßen Stormstraße im Westen und die Olvenstedter Chaussee im Süden.

An der Nordseite des Olvenstedter Platzes liegt die stadtauswärtige Straßenbahn- und Bushaltestelle, die gegenwärtig im Tagesverkehr von den Straßenbahnlinien 1 und 3 (jeweils im 20-Minuten-Takt) und von der Buslinie 73 und im Nachtverkehr von den Buslinien N6 und N9 bedient wird. Die gemeinsam genutzte Straßenbahn- und Bushaltestelle ist bisher nur auf einer Länge von 23 m barrierefrei ausgebaut.

Für den Kfz-Verkehr (außer Busse der MVB) ist die Einfahrt von der Olvenstedter Straße bzw. Stormstraße gesperrt. In der Gegenrichtung ist die Zufahrt für Kfz zur Olvenstedter Straße stadteinwärts bzw. Immermannstraße über die LSA-Regelung des benachbarten Knotenpunktes frei. Nach den Zählungen des Stadtplanungsamtes vom 28.04.2010 ist der stadteinwärtige Kfz-Fahrstreifen im Tagesverkehr mit 300 Kfz/Tag belastet. Davon fahren 250 Kfz/Tag als Geradeausfahrer in die Olvenstedter Straße (davon 44 Busse pro Tag) und 50 Kfz/Tag als Rechtsabbieger in die Immermannstraße. Diese geringe Verkehrsbelastung resultiert aus der Netzstruktur. Die alte Olvenstedter Chaussee ist an der Westseite des Olvenstedter Platzes für den Kfz-Verkehr gesperrt und die Sudermannstraße ist eine Sackgasse.

Der Schwerverkehr auf dem stadteinwärtigen Kfz-Fahrstreifen an der Nordseite des Olvenstedter Platzes ist außer dem Busverkehrs der MVB mit nur 2 SV/Tag zu vernachlässigen.

Der stadtauswärtige Radverkehr wird mit über den Gehweg an der Nordseite des Olvenstedter Platzes geführt. Der stadteinwärtige Radverkehr fährt über den stadteinwärtigen Kfz-Fahrstreifen.

Bei der Verkehrsanbindung an der Nordseite des Olvenstedter Platzes ist der barrierefreie Ausbau der Straßenbahn- und Bushaltestelle für den stadtauswärts gerichteten Verkehr gemäß den Ausbauanforderungen des „Magdeburger Standards“ für barrierefreie Haltestellen im ÖPNV zu berücksichtigen. Das erfordert den barrierefreien Ausbau der Straßenbahnhaltestelle an der Nordseite des Olvenstedter Platzes mit einer Nutzlänge von 50 m, die auch vom Buslinienverkehr der MVB genutzt werden kann. Auf Grund der vorhandenen Gleislage kann die Haltestelle nur zwischen dem vorhandenen Fußgängerüberweg an der Westseite des LSA-geregelten Knotenpunktes Olvenstedter Straße / Stormstraße und dem Beginn der Gleiskrümme der Endstelle Olvenstedter Platz eingerichtet werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird weder die MVB noch die Landeshauptstadt Magdeburg in den nächsten Jahren die finanziellen Mittel für den Endausbau der stadtauswärtigen Haltestelle gemäß Magdeburger Standard bereitstellen können. Der vorhandene 23m lange barrierefreie Ausbau wird damit für die nächsten Jahre bestehen bleiben.

Auf dieser Basis wurde neben Lösungsvarianten für den Endausbau auch eine Interimslösung für die südliche Verkehrserschließung des Planungsgebietes entwickelt, welche die derzeitige Situation integriert und einen späteren barrierefreien Endausbau der Haltestellenanlage offenhält.

6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung

In den umliegenden öffentlichen Straßen sind Ver- und Entsorgungsleitungen aller notwendigen Medien vorhanden. Für die geplante Neubebauung muss eine Neuerschließung des Projektareals erfolgen.

6.5. vorhandene Infrastruktur

Das Planungsgebiet liegt direkt am Nahversorgungsbereich Typ A Olvenstedter Platz in Stadtfeld Ost und ist über die Umsteigehaltestelle mit zukünftig drei Straßenbahn- und drei Buslinien sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln in das städtische Verkehrsnetz integriert. Direkt am Olvenstedter Platz und in direkter Nachbarschaft sind alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs (außer Drogeriemarkt) vorhanden, ebenso eine Apotheke.

Nördlich schließt sich die Kindertagesstätte „Waldwuffel“ und die Förderschule für Lernbehinderte „Salzmannschule“ an. Gemäß den aktuellen Schulbezirken der Landeshauptstadt Magdeburg liegt das Plangebiet im Zuständigkeitsbereich der Grundschule „Stadtfeld“ und der Gemeinschaftsschule „Oskar Linke“.

Die nächsten großflächigen Spielplätze befinden sich in relativer Entfernung von ca. 800 - 1.500 m am Europaring, in der Annastraße, am Schellheimerplatz und auf der Großen Diesdorfer Straße. Gemäß der aktuell gültigen Magdeburger Spielplatzflächenkonzeption 2015-2020 wurde das Vorhaben, einen neuen Spielplatz mit 1.500 m² zu errichten, im Aufstellungsbeschluss für den B-Plan als Planungsziel definiert. Die Errichtung ist integraler Bestandteil des Gesamtkonzeptes.

6.6. Grünflächen / Vegetation

Die Kartierung des Baumbestandes und der Erstellung eines Maßnahmenkonzeptes für notwendige Ersatzmaßnahmen auf Grund der geplanten Bebauung, erfolgte durch die Landschaftsarchitektin Frau Anett Kriewald in Abstimmung mit dem Umweltamt.

Die Aufnahme des Baumbestandes erfolgte nach den Kriterien der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg. Sämtliche nach der Baumschutzsatzung geschützten Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches wurden im Rahmen eines Baumkatasters aufgenommen und bewertet. Gemeinsam wurde der Wert des Baumbestandes gemäß Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg in Abwägung mit der aktuellen Vitalität festgelegt.

Unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg befinden sich auf dem Grundstück des Vorhabens 189 geschützte Einzelbäume. Davon sind als Ersatzbaum 10 Jungbäume geschützt.

Neben der Baumschutzsatzung soll die Abwägung des tatsächlichen Ersatzanspruches nach dem Modell Westhus Anwendung finden.

Ein tatsächlich quantitativer Ausgleich des Eingriffes im Geltungsbereich ist mit Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a nicht erforderlich.

6.7. Faunistische Kartierung

Ein Faunistisches Fachgutachten, um artenschutzrechtliche Belange für Vögel und Fledermäuse beurteilen zu können, wurde durch die Landschaftsarchitektin Frau Anett Kriewald in Abstimmung mit dem Umweltamt erstellt.

Im Untersuchungsgebiet und in seinen unmittelbaren Randbereichen wurden 21 Vogelarten nachgewiesen. Für 13 Arten stellt die Maßnahme aus artenschutzrechtlicher Sicht einen Verstoß gegen Festlegungen des § 44 BNatSchG dar, weil eine Baufeldfreimachung eine Zerstörung von Bruthabitaten vor allem für nachgewiesene Baum- und Gebüschbrüter darstellen wird. Das gesetzlich festgelegte Verbot von Gehölzentnahmen im Zeitraum von März bis September muss eingehalten werden.

Das Untersuchungsgebiet besitzt für Fledermäuse eine sehr geringe Bedeutung. Aus diesem Grund sind Eingriffe auf diese Tiertaxa auszuschließen.

6.8. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 201-2 sind keine Baudenkmale gemäß DenkSchuG LSA eingetragen. Auch die angrenzende Villa als historischer Beleg wird nicht im Denkmalverzeichnis der Stadt geführt.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich der Erhaltungssatzung nach § 172 (1) BauGB für den Bereich Stadtfeld Ost und nicht in einem Sanierungsgebiet.

Beim Eingriff in tiefere Bodenschichten ist das Auftreten von archäologischen Funden und Befunden nicht auszuschließen, wird jedoch auf Grund der bisher historisch belegten Nutzung des Grundstücks als gering eingeschätzt.

Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldefrist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt. Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind nach § 9 Abs.3 DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen.

6.9. Baugrund

Die Topographie des Geltungsbereiches lässt sich als ebenes Gelände einstufen. Die Bodenhöhen liegen bei 55.35 bis 56.30 m ü NHN. Die in der Kartengrundlage eingetragenen Höhenangaben sind Höhen über NHN.

Ein aktuelles Baugrundgutachten liegt für das Baugebiet nur anteilig vor und wird im Zuge der parallel zum Verfahren laufenden Altlastenuntersuchungen ergänzt. Auf dem südlichen Geltungsbereich befand sich eine Tankstelle. Das betreffende Areal wurde 2014 zu 85% saniert und der Boden mittels Großbohrungen bis zu 5 m Tiefe ausgetauscht. Dieser Bereich ist als tragfähig einzustufen. Die Baugrundbewertung des betreffenden Areals besteht in Form einer Voruntersuchung aus dem Jahr 2015.

Der nördliche Teil der Grundstücke ab der verlängerten Nordachse der Villa diente bis Ende der 1980er Jahre als Garagenhof und liegt seitdem brach. In diesem Bereich wurde bei Untersuchungen flächendeckend ein Auffüllhorizont festgestellt, der zum Teil aus Kriegstrümmern besteht. Hier kann nur eingeschränkt von einer Tragfähigkeit ausgegangen werden.

Weitere Untersuchungsergebnisse sind Anlage A „Fachgutachten Bodensanierung auf dem Gebiet der ehemaligen Tankstelle, „Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung) und Bewertung der Altlastensituation“ Gesellschaft für Umweltsanierungstechnologien mbH (G.U.T.), Stand vom 19.06.2015“ zu entnehmen.

Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft, 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten muss Kontakt mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr aufgenommen werden. Für weitere Untersuchungen hinsichtlich Altlasten und Tragfähigkeit ist dies bereits erfolgt.

6.10. Altlastenverhältnisse, Einfluss auf das Grundwasser

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke sind aktuell auf Grund der nachgewiesenen Bodenbelastungen im Bereich der ehemaligen Tankstelle sowie des Garagen- und Werkstattkomplexes im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche registriert. Ein bereits an den Vorhabenträger ergangener Bescheid der Landesanstalt für Altlastenfreistellung des Landes Sachsen-Anhalt (LAF) regelt die Durchführung der Maßnahmen zur Gefahrenabwehr.

Mit Bezug auf den unter 6.9 genannten Bericht der Firma G.U.T. wird die Altlastensituation wie folgt bewertet:

„Das mit Abstand größte Gefahrenpotential des Grundstückes ging von den Bodenbelastungen im Bereich der ehemaligen Tankstelle aus. Diese wurden im Jahr 2014 vollständig beseitigt, sodass hier praktisch kein Inanspruchnahmerisiko mehr besteht.
Bezüglich der Bodenbelastungen im Bereich des Garagen- und Werkstattkomplexes liegt bislang noch keine abschließende Gefahrenabschätzung vor. Nach Auffassung des Gutachters gehen von den Bodenbelastungen jedoch bei derzeitiger Nutzung weder Gefahren durch direkte Aufnahme des Bodens bzw. die Verfrachtung von Schadstoffen über Staubverwehungen oder Ausgasungen aus, noch sind Gefahren für das Grundwasser zu besorgen, da die Kontaminationen oberflächennah und vergleichsweise schlecht löslich sind.“

Im Zuge der Umnutzung soll eine Neubewertung erfolgen. Bisher wird auf den o.g. Bericht und bestehende Untersuchungen aus den 1990er Jahren zum nördlichen Teil der Grundstücke (Garagenkomplex, ehem. Werkstätten) verwiesen. Dort wurden bisher keine Sanierungsmaßnahmen ausgeführt.

6.11. Immissionsschutz

Zur Untersuchung der bestehenden Lärmvorbelastung auf die geplante Wohnbebauung liegt eine Schallimmissionsprognose durch die Firma öko-control GmbH (Anlage B) vor.

Die auf das geplante Gebiet einwirkenden Schallimmissionen wurden in Anlehnung an die DIN 18005 ermittelt. Die Untersuchung des Kfz-Verkehrs der geplanten Tiefgaragenzufahrten auf die nahegelegene Wohnbebauung außerhalb des Bebauungsplangebietes zeigte eine Einhaltung der Richtwerte der TA-Lärm.

Die Empfehlungen des Gutachtens für die geplante Bebauung werden entsprechend in der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt.

6.12. Hochwasser / Sonstiges (Baulasten / Wegerechte / Leitungen…)

Durch die geografische Lage ist eine Schädigung durch Hochwasser ausgeschlossen. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem rechtskräftigen Überschwemmungsgebiet des Landes Sachsen-Anhalt.

Baulasten, die aus der historischen Nutzung bzw. vorhergehender Eigentumsverhältnisse stammen, sind nicht bekannt. Dies gilt auch für Leitungsrechte, sofern diese im Grundbuch eingetragen werden müssten.

Aus der Abfrage bei den Städtischen Werken Magdeburg (SWM) und der Avacon AG geht hervor, dass Leitungen auf dem Plangebiet verzeichnet sind. Dabei handelt es sich um eine 1-KV-Leitung (NSP - Strom) sowie eine Wasserleitung zur Versorgung der KiTa welche über die Flurstücke 10072 und 10073 an der nordöstlichen Grenze parallel zur Stormstraße führen. Die bestehende Gasleitung an der südlichen Grenze verläuft derzeitig auf dem Flurstück 241/2 parallel zur Olvenstedter Chaussee. Laut Auskunft der SWM besteht die Möglichkeit der Umverlegung aller betreffenden Leitungen unter der Bedingung einer abgestimmten koordinierten Leitungsplanung für das Vorhaben.

6.13. Eigentumsverhältnisse

Die VR-ImmobilienPartner GmbH (Vorhabenträger) ist im Besitz der Flurstücke 241/1, 242/4, 242/5, 10071 und 10072 aus Flur 248. Die Flurstücke 241/2, 10070 und 10073 aus Flur 248 sind im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg.

Ein Planungsziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines städtischen Spielplatzes mit einer zusammenhängenden Größe von 1.500 m². Da die Landeshauptstadt auf dem Grundstück nicht über zusammenhängende Flurstücke in dieser Größe verfügt, wurde mit der DS0250/18 ein Flächentausch bzw. eine vertragliche Einigung zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und dem Vorhabenträger auf Basis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1. Städtebauliches Konzept

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche geschaffen werden. Anspruch des Vorhabenträgers ist dabei, ein Wohnquartier mit hohem Anteil an Grünflächen und ohne oberirdische PKW-Stellplätze für alle Altersgruppen zu entwickeln sowie den Nahversorgungsbereich (Typ A gemäß Magdeburger Märktekonzept) Olvenstedter Platz durch ein Wohn- und Geschäftshaus zu stärken. Weiterhin soll ein großer öffentlicher Spielplatz mit 1.500 m² Fläche integriert werden. Dieser wird über eine öffentlich nutzbare Wegeverbindung von der Stormstraße und dem Olvenstedter Platz gut und sicher erreichbar sein. Die Entwicklung der Brachfläche bietet weiterhin die Chance, eine weitere Verbesserung des Wohnumfelds in direkter Nachbarschaft herbeizuführen.

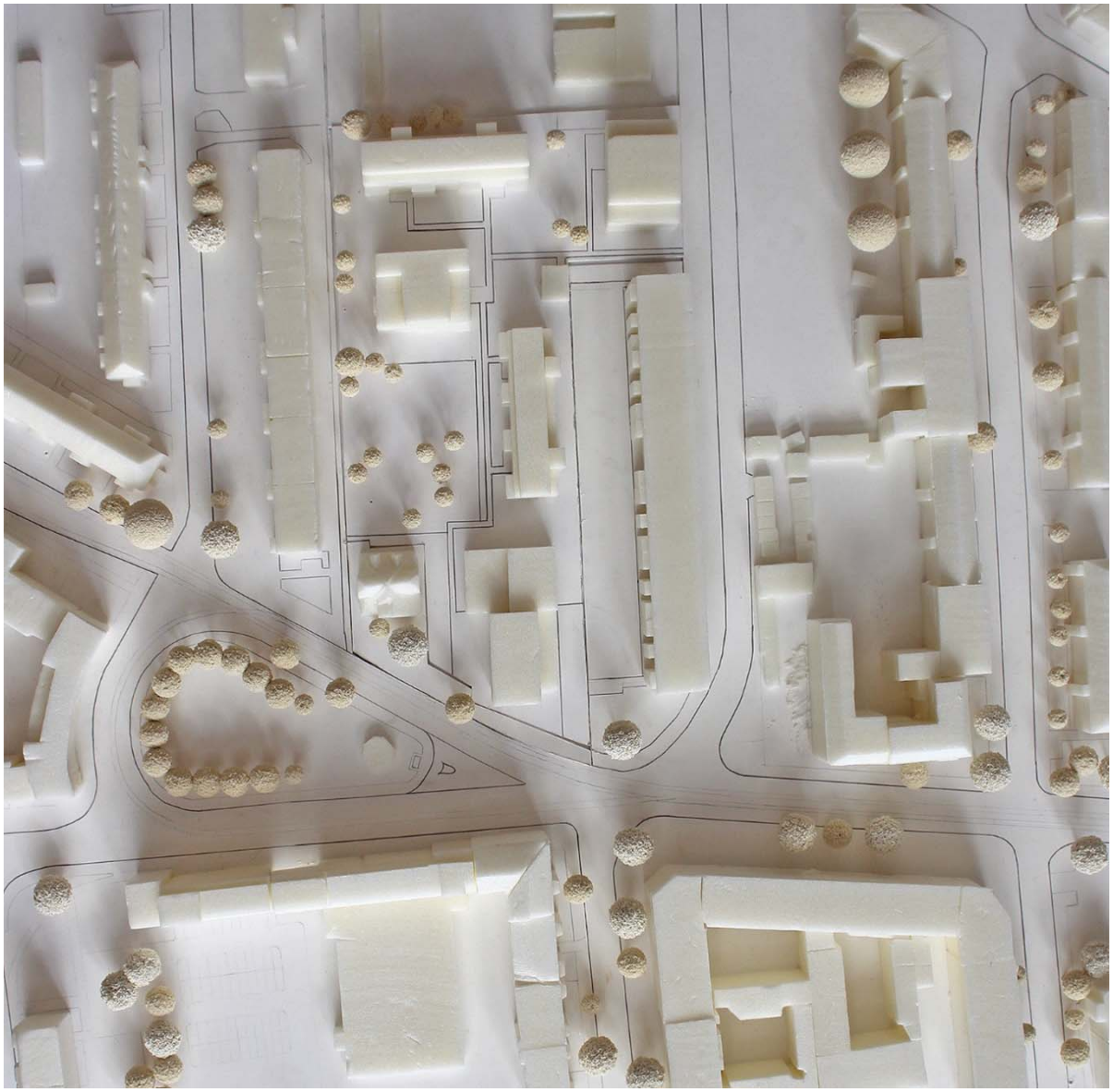


Abb. 3: Modellfoto - Aufsicht vom Vorhabengebiet, genordet

Die vorhandene städtebauliche Struktur nördlich des Olvenstedter Platzes ist durch in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gebäudezeilen in Plattenbauweise geprägt. Die Nutzung besteht ausschließlich im Wohnen, einzig eine freistehende Villa direkt am Olvenstedter Platz wird als Ärztehaus mit ergänzendem Gewerbe genutzt. Südlich des Platzes befindet sich ein nahezu erhaltenes fünfgeschossige Gründerzeitviertel mit entsprechend hoher städtebaulichen Dichte (Blockrandbebauung) und Nutzungsvielfalt.

Die nördlichen, östlichen und westlichen Raumkanten der zeilenförmigen fünfgeschossigen Nachbarbebauung (Länge je ca. 100 m) werden von den geplanten fünf Neubauten aufgenommen. Im Gegensatz zu der vorhandenen linienförmigen Anordnung werden die neuen Gebäude entsprechend der Belichtung, den Ausblicken und der Anordnung zu den Nachbargebäuden versetzt angeordnet. Sie bilden damit ein aufgelockertes Quartier mit unterschiedlichen Freiraumqualitäten. Die sowohl punktförmigen (ca. 20 m) als auch zeilenförmigen Baukörper (Länge ca. 45 m) bilden zur Nachbarbebauung klare aber offene Raumkanten. Die städtebauliche Integration des geplanten öffentlichen Spielplatzes unterstreicht den Ansatz, ein lebendiges Stadtquartier zu schaffen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Nordosten von der Stormstraße und im Süden vom Olvenstedter Platz.

Da der südliche Teil des Plangebiets zum Nahversorgungsbereich Olvenstedter Platz gehört und gegenüber der fünfgeschossigen Gründerzeitbebauung in Stadtfeld Ost liegt, soll das neue Quartier in seiner städtebaulichen Dichte und Wirkung dieser Lage gerecht werden.
Zum Olvenstedter Platz nimmt Gebäude 1 eine besondere Stellung ein. Es bildet mit dem bestehenden Gebäude 2 (Villa) eine Torsituation zum neuen öffentlichen Spielplatz und definiert die Platzkante zum Olvenstedter Platz neu. Entlang der Tiefgarageneinfahrt Östlich des Gebäude 1 springt das Erdgeschoss im EG gegenüber dem Hauptkörper hervor, um eine attraktive Gewerbefläche anbieten zu können. Auf der gegenüberliegenden Seite zur bestehenden Villa staffelt sich der Baukörper von drei Geschossen auf der Westseite, über vier Geschosse im nördlichen Teil bis zu fünf Geschossen zum Olvenstedter Platz und vermittelt so in der heterogenen Umgebungsbebauung.
Durch den L-förmigen Baukörper wird die derzeit offene Raumkante des nördlichen Olvenstedter Platzes geschlossen. Die an der Grenze zum Olvenstedter Platz bestehenden Einfriedungen sollen abgebrochen und nicht ersetzt werden. Damit erweitert sich die städtische Platzsituation bis zur bestehenden Villa und dem Gebäude 1 mit dem Ziel einer ganzheitlichen Gestaltung.
Im Zuge der Neuordnung des Areals soll eine Gesamtkonzeption der Freianlagen einen lebenswerten und ansprechenden Auftakt des Platzes definieren. Gebäude 1 trägt damit wesentlich zur Aufwertung des Olvenstedter Platzes und zur Adressbildung des neuen Quartiers bei.

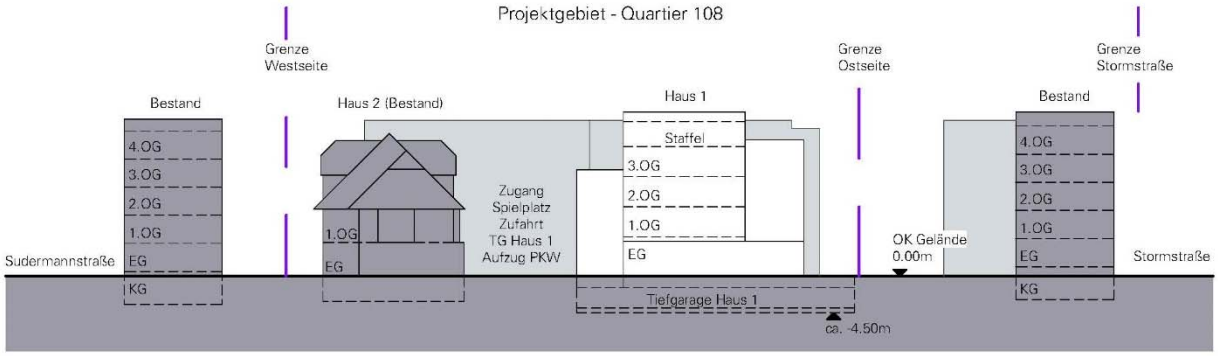


Abb. 4: schematische Ansicht mit Höhenstaffelung - südlicher Bereich (Olvenstedter Platz), ohne Maßstab

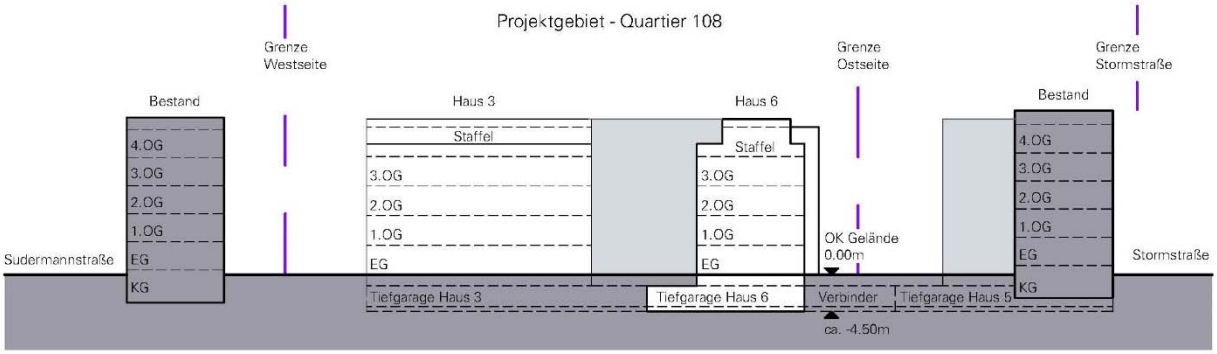


Abb. 5: Geländequerschnitt mit Höhenstaffelung nördlicher Bereich (Quartierzentrum), ohne Maßstab

Der Bereich nördlich von Gebäude 1 bis zum im Norden angrenzenden KiTa-Gelände ist als Allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen. Hier sind vier Gebäude mit jeweils fünf Geschossen (oberstes als Staffelgeschoss) in offener Bauweise geplant. In den Gebäuden 3, 4 und 6 sind insgesamt ca. 50 Geschosswohnungen mit vorwiegend drei und vier Zimmern für Familien und ein geringer Anteil mit 2 Zimmern geplant.
Um auch der gestiegenen Nachfrage nach selbstbestimmtem Wohnen im Alter gerecht zu werden, sind in Gebäude 5 ca. 35 barrierearme Service-Wohnungen mit 1-2 Zimmern und eine Tagespflege im Erdgeschoss geplant. 2-3 der Wohnungen im Erdgeschoss werden rollstuhlgerecht errichtet.

Ein Großteil der Wohnungen orientiert sich zu mindestens zwei Himmelsrichtungen, wovon eine Westen oder Süden ist. Bis auf Gebäude 5 erhält jede Wohnung einen Austritt in Form einer Terrasse oder eines Balkons. Die obersten Geschosse aller neuen Gebäude werden als Staffelgeschosse ausgebildet.

7.2. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Der südliche Bereich des Plangebietes, angrenzend an den Olvenstedter Platz ist als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO "MI" festgeschrieben. Die Zulässigkeit ist nach § 6 (2) BauNVO eingeschränkt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Diese würden auf Grund ihres hohen Flächenbedarfes bzw. wegen der störenden Emissionen das Wohnumfeld stark negativ beeinflussen (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Entsprechend dem Magdeburger Märktekonzept ist der Bereich dem Nahversorgungsbereich Typ A zuzuordnen. Der Nahversorgungsbereich zeichnet sich durch einen Besatz an Angeboten aus dem täglichen Bedarf aus und stellt insbesondere für die nichtmobilen und älteren Bevölkerungsgruppen die wohnortnahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs sicher.

Im Erdgeschoss von Gebäude 1 sind als Ergänzung für den Nahversorgungsbereich Gewerbeflächen vorgesehen. In Gebäude 2 (Villa) sollen Flächen für eine gastronomische Nutzung (Café und Restaurant) mit Außensitzflächen zur Belebung des Olvenstedter Platzes und im Hinblick auf die Nähe zum öffentlichen Spielplatz entstehen. Weitere gewerbliche Flächen im 1. bis 3. Obergeschoss des Gebäude 1 könnten als Erweiterung des bestehenden Ärztehauses der Villa als Praxisflächen dienen. Auch andere Mieter des nichtstörenden Gewerbes mit Büronutzungen sind vorstellbar. Die Realisierung von nachgefragten Gewerbeeinheiten an diesem Standort stärken das Umfeld bei entsprechender Ausführungsqualität nachhaltig. Gleichwohl entspricht dieser Flächennutzungsansatz

den bereits formulierten und beschlossenen Zielen und Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzepts Stadtfeld Ost & West.

Im obersten Geschoss des Gebäude 1 sind Wohnungen vorgesehen. Die Wohnungen in den Dachgeschossen der Villa bleiben im Bestand.

Abb. 6: Modellfoto - Übersicht von Süden

Die Fläche für den öffentlichen Spielplatz ist verkehrsgünstig aber in sicherem Abstand am öffentlichen Nahverkehrsknoten Olvenstedter Platz gut gelegen und laut Flächennutzungsplan im Mischgebiet eingeordnet.

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO "WA" festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind in Bezug auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus den o.g. Gründen in diesem Bereich nicht zugelassen. Die übrigen Nutzungen aus dem Katalog des § 4 (2) BauNVO werden nicht eingeschränkt. Eine gemischte Nutzung gemäß § 1 (6) Nr.2 BauNVO kann entstehen.

Zusammenfassung

Die Revitalisierung der vorhandenen Brachfläche als allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet bietet zahlreiche Vorteile und Potentiale für die angestrebte geordnete, städtebauliche Entwicklung. Durch die festgesetzte allgemeine Wohnbebauung bzw. der Planung des Mischgebietes im südlichen Grundstücksteil werden die vorhandenen Wohn- und Gewerbestrukturen aus der direkten

Nachbarschaft aufgegriffen und nördlich des Olvenstedter Platzes folgerichtig ergänzt. Die Voraussetzung für vitale Austauschbeziehungen zwischen dem intakten heterogenen gewerblichen Nutzungscharakter am Olvenstedter Platz und dem Neuen Quartier wird gestärkt und eine langfristig stabile Entwicklung der ehemaligen Brachfläche erreicht.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet - Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Mischgebiet im südlichen Bereich des Plangebietes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,36 festgesetzt. Das Maß der festgesetzten baulichen Nutzung entspricht nicht den Obergrenzen gemäß § 17 (1) BauNVO (GRZ 0,6, GFZ 1,2). Die Obergrenzen können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden - § 17 (2) BauNVO.

Städtebaulich ist die Überschreitung wie folgt begründet: Der geplante Baukörper befindet sich an der südöstlichen Grundstücksgrenze direkt am Olvenstedter Platz und bildet eine Torsituation zum öffentlichen Spielplatz und in das Quartier. Die Spielplatzfläche von 1.500 m² kann gemäß BauNVO nicht für die Ermittlung der Kennzahlen GRZ und GFZ herangezogen werden, ist aber wesentlicher Teil des Mischgebietes. Trotz rechnerischen Ausschlusses tragen gerade diese nicht anrechenbaren Freiflächen sowohl zur gelockerten städtebaulichen Körnung als auch zu dem erfahrbaren Erscheinungsbild des Mischgebietes bei. Weiterhin werden alle notwendigen Abstandsflächen der Gebäude eingehalten. Eine Überschreitung der Kennwerte ist daher zu vertreten. Durch die öffentlich gewidmeten Flächen im Mischgebiet ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Abb. 7: Modellfoto - Blick von Nordosten

Gleichwohl wird durch die Überschreitung eine anspruchsvolle Gestaltung der Nebenflächen (§ 19 (4) Satz 1 BauNVO) des öffentlichen Platzes vor Gebäude 1 und 2 (Einflussbereich Olvenstedter Platz), der Zuwegung zum öffentlichen Spielplatz mit der geplanten Tiefgaragenzufahrt möglich.

Die vorhandene städtebauliche Dichte in der direkten Nachbarschaft wird mit der geplanten städtebaulichen Körnung bestmöglich ergänzt und damit auch dem städtebaulichen Leitbild der "Inneren Nachverdichtung" der Landeshauptstadt Magdeburg Rechnung getragen.

Als direkte Kompensationsmaßnahme zur Überschreitung der GFZ sollen anteilig begrünte Dachflächen auf den Neubauten hergestellt werden.

Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Entgegen §19 (4) BauNVO sollen die Grundflächen der unterirdischen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bei der Ermittlung der GRZ/ GFZ durch die textliche Festsetzung aus den folgenden Gründen nicht mit herangezogen werden.

In Anbetracht des städtebaulichen Ziels einen hohen Grünanteil innerhalb des neuen innerstädtischen Wohnquartiers durch die Vermeidung von oberirdischen PKW-Stellplätzen im Plangebiet zu erreichen, sind die Möglichkeiten nach §19 (4) BauNVO der Überschreitung der GRZ bis höchstens 0,8 durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (hier: Tiefgaragen) nicht ausreichend. Durch die Festsetzung, diese Flächen nicht bei der GRZ-/ GFZ-Ermittlung zu berücksichtigen, wird die Errichtung von zwei Tiefgaragen ermöglicht, die einerseits der angestrebten städtebaulichen Struktur des Gebietes entsprechen und darüber hinaus den funktionalen Zielsetzungen einer möglichst einfachen Anbindung der Tiefgaragen an die öffentlichen Verkehrsflächen und auch an die einzelnen Baukörper gerecht wird. Die Tiefgaragen können sich innerhalb des langgestreckten Grundstückes nach Norden entwickeln, so dass eine direkte Anbindung der einzelnen Wohngebäude möglich ist.

Als Kompensation wird auf den Dachflächen der Tiefgarage – wo privatrechtlich und bautechnisch möglich – eine Vegetationsschicht von mindestens 60cm Mächtigkeit hergestellt. Im Bereich von geplanten Baumpflanzungen wird der durchwurzelbare Aufbau auf 80-100cm erhöht.

Die Abstandsflächenregelungen aus dem Bauordnungsrecht für Gebäude 1 werden ohne Abweichung eingehalten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§17 (2) BauNVO) sind in keiner Weise durch die Überschreitung der GFZ und Nichtberücksichtigung der Flächen der Tiefgarage beeinträchtigt und daher erfüllt.

Allgemeines Wohngebiet - Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Gebiet WA wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,24 festgesetzt. Das Maß der festgesetzten baulichen Nutzung entspricht nicht den Obergrenzen gemäß § 17 (1) BauNVO (GRZ 0,4, GFZ 1,2). Die Obergrenzen können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden - § 17 (2) BauNVO.

Städtebaulich ist die Überschreitung wie folgt begründet:

Für das Allgemeine Wohngebiet ist nach § 17 (2) BauNVO eine Überschreitung der GRZ von 0,4 bis auf 0,6 zulässig. Die Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen für Stellplätze und Zufahrten bis zu 50 vom Hundert gemäß § 19 (4) BauNVO überschritten werden. Durch den notwendigen Flächenbedarf für Feuerwehrzufahrten, Bewegungsflächen und Wegen wird die GRZ im zulässigen Maß § 19 (4) BauNVO überschritten. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Die GFZ wird mit der vorliegenden Gebäudeplanung geringfügig überschritten. Die städtebauliche Dichte entspricht aber dem gewünschten und vorhandenen städtebaulichen Maßstab. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung ebenfalls nicht entgegen.

Als Kompensation für die geringfügige Überschreitung der GFZ werden ebenfalls Gründächer auf den Dachflächen angeboten, sofern diese technisch realisierbar sind.

Die Anzahl der Vollgeschosse für Gebäude 1, 3 - 6 wird auf 5 Vollgeschosse festgesetzt. Das oberste Vollgeschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden. Die Anzahl der geplanten Vollgeschosse wird aus der vorhandenen innerstädtischen Wohnquartierstruktur, östlich, südlich und westlich des Planungsgebietes abgeleitet. Sowohl die östliche und westliche Zeilenbebauung als auch das südlich anschließende Gründerzeitquartier sind 5-geschossige Baukörper.

Die Grundstücksausnutzung des Plangebietes (Maß der baulichen Nutzung) korrespondiert mit der Nutzungsdichte der südlich angrenzenden vorhandenen zentralen Bereiche von Stadtfeld Ost. Somit wird der angestrebte städtebauliche Zusammenhang zwischen dem Vorhaben und der vorhandenen Bebauung sichergestellt. Das Maß der Nutzung mit der festgesetzten Geschossigkeit orientiert sich damit auch an den umliegenden Traufhöhen der vorhandenen Bebauung.

7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Die vorhandene Baustruktur umliegend des Olvenstedter Platzes kann als heterogen beschrieben werden. Südlich des Platzes befindet sich ein nahezu erhaltenes Wohngebiet aus der Gründerzeit, welches durch eine sehr stark verdichtete Blockrandbebauung gekennzeichnet ist. Die Platzkante ist hier vollständig geschlossen. Im Westen schließt das 1930 erbaute sogenannte Bogenhaus die Platzkante. Im Norden des Olvenstedter Platzes grenzen dagegen direkt am Plangebiet modulare Plattenbauten in Zeilenbauweise aus den 70iger und 80iger Jahren des vergangenen Jahrhunderts an. Diese folgen dem Straßenverlauf der Sudermannstraße und der Stormstraße in Nord-Süd-Richtung, was dazu führt, dass die nördliche Platzkante nicht geschlossen ist.

Für das Planungsgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb der heterogenen vorhandenen Siedlungsstruktur übernimmt die neue städtebauliche Figur des Wohnquartiers damit eine vermittelnde Funktion. Gleichwohl schließt Gebäude 1 sinnfällig die nördliche Platzkante.

Überbaubare Grundstücksfläche

Der vorliegende Planungsstand der Objektplanung lässt noch nicht an jeder Stelle eine exakte Definition der Dimensionen der Gebäude zu. Es sollen aber städtebauliche Linien innerhalb der Baufenster aufgenommen werden.

Die Baufelder werden im Wesentlichen aus Baugrenzen gebildet, welche die überbaubare Grundstücksfläche festsetzen. Die Größe der Baufenster soll Spielraum für die Anordnung von Balkonen, Erkern und Eingangsbereichen sowie eventuelle Verschiebungen und geringfügige Änderungen der Gebäudegeometrie, z. Bsp. durch Anpassungen in Bezug auf die Gründungssituation, im Laufe der weiteren Planung ermöglichen. Die Baufenster verhindern eine Überschneidung von Abstandsflächen (BauO LSA § 6), regeln die angestrebten Sicht- und Blickbeziehungen zum öffentlichen Spielplatz und stellen eine hohe Qualität an die natürliche Belichtung der geplanten Wohnräume und Intimität im Rahmen der Orientierung der Wohnungen zueinander sicher.

Gebäude 1 nimmt von der vorhandenen Villa (Gebäude 2) zum einen auf der Nordseite die Flucht und zum anderen in einem Teilbereich die Tiefe auf, um zu dieser zu vermitteln und eine Torsituation zum geplanten öffentlichen Spielplatz zu schaffen. Zwei Baulinien definieren daher den nördlichen Abschluss von Gebäude 1 und 2, welcher durch die Villa (Gebäude 2) im Bestand vorgegeben wurde.

Gebäude 3 und 4 bilden eine gemeinsame Flucht an der Westgrenze des Plangebietes mit ausreichend Abstand zum Wohnblock Sudermannstraße.

Gebäude 4 hält eine angemessene Distanz zur Kindertagesstätte um diese nicht zu verschatten und bildet mit der Bestandsbebauung der Sudermannstraße auf der Nordseite eine Baulinie aus. Der Abstand des Gebäudes zur KiTA wurde mittels einer Verschattungsstudie zu verschiedenen Jahres- und Tageszeiten überprüft. Das Staffelgeschoss wird daher auf der Nordseite zurückgesetzt.

Die östliche Gebäudekante von Gebäude 5 folgt dem Gebäudeabschluss auf der östlichen Seite des Bestandswohngebäudes in der Stormstraße und wird als Baulinie definiert, womit die Straßenflucht gefestigt wird.

Vorbauten für auskragende Bauteile wie Balkone und Erker können die Baugrenzen in geringfügigem Maße überschreiten, wenn sie die Regelungen gemäß §6 (6) BauO LSA einhalten.

Verschattungsstudie Gebäude 4 – Bestand und Planungssituation

A: Zeitraum 01.12.2017 – 11 Uhr

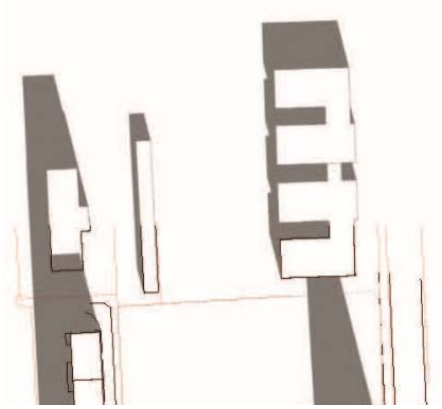


Abb. 8: Bestand – 0% Verschattung

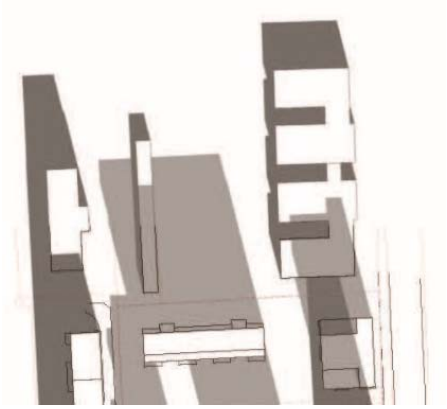


Abb 9: Planung 40% Mehrverschattung

B: Zeitraum 01.12.2017 – 15 Uhr

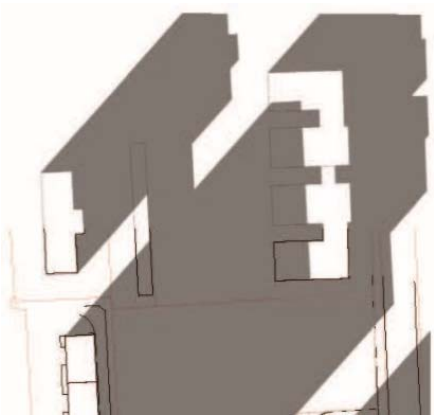


Abb. 10: Bestand – 80% Verschattung

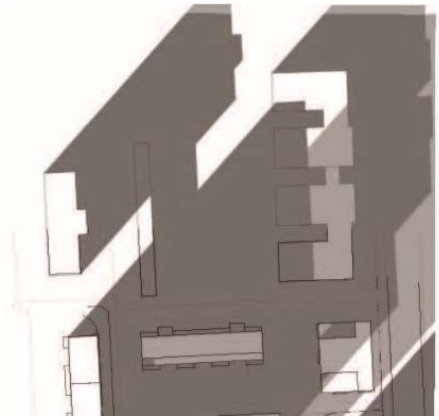


Abb. 11: Planung 0% Mehrverschattung

C: Zeitraum 01.06.2017 – 15 Uhr

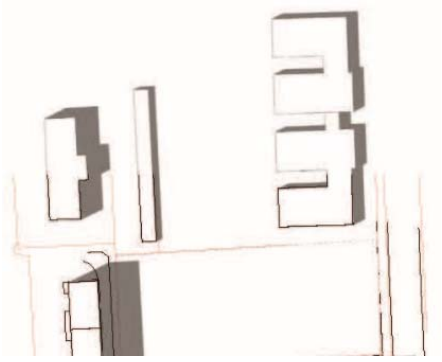


Abb. 12: Bestand – 0% Verschattung

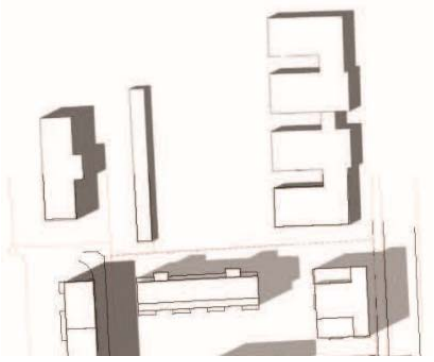


Abb. 13: Planung 0% Mehrverschattung

Abb. 14: Modellfoto - Blick von Westen

7.5. Verkehrserschließung

Anbindung ÖSPV

Die Bus- und Straßenbahnhaltestelle der Linien 3, 4, und 5 (Tram) sowie der 52, 72 und 73 (Bus), bilden am Olvenstedter Platz einen wichtigen Verkehrsknoten- und Umsteigepunkt im öffentlichen Straßenpersonennahverkehr (ÖSPV) der Landeshauptstadt Magdeburg. Derzeit sind die Haltestellen baulich stark verkürzt ausgebaut.
Im Zuge der barrierefreien Erschließung aller Haltestellen des ÖSPV soll der im Dezember 2016 festgeschriebene Magdeburger Standard bis 2021 in der 1. Stufe zur Umsetzung herangezogen werden.
Allerdings wird nach derzeitigem Kenntnisstand weder die MVB noch die Landeshauptstadt Magdeburg in den nächsten Jahren die finanziellen Mittel für den Endausbau der stadtauswärtigen Haltestelle gemäß Magdeburger Standard bereitstellen können. Der vorhandene 23m lange barrierefreie Ausbau wird damit für die nächsten Jahre bestehen bleiben.

Auf dieser Basis wurde neben Lösungsvarianten für den Endausbau auch eine Interimslösung für die südliche Verkehrserschließung des Planungsgebietes entwickelt, welche die derzeitige Situation integriert und einen späteren barrierefreien Endausbau der Haltestellenanlage offenhält.

Rad- und Fußwegverkehr

Das Plangebiet ist im Süden über den Olvenstedter Platz und im Osten über die Stormstraße an das öffentliche Rad- und Fußwegenetz der Landeshauptstadt Magdeburg angeschlossen. Ein der Öffentlichkeit zur Verfügung stehender Fuß- und Radweg führt vom Olvenstedter Platz zwischen Gebäude 1 und 2 hindurch und bildet mit einem östlich entlang dem öffentlichen Spielplatz führenden Verlauf eine Verbindung zur Stormstraße. Somit ist die geforderte öffentliche Durchwegung gesichert.

Die oberirdische Erschließung der Gebäude 3, 4 und 6 erfolgt ausschließlich über ein Rad- und Fußwegenetz. Im Inneren des Quartiers wird kein MIV zugelassen. Gebäude 1, 2 und 5 liegen direkt am öffentlichen Rad- und Fußwegenetz.

Wirtschaftsweg Spielplatz

Zur Bewirtschaftung, Wartung, Pflege und zum Austausch von Spielgeräten benötigt der Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe (SFM) eine Zufahrt in geeigneter Breite und Ausbauklasse zum öffentlichen Spielplatz. Diese Zufahrt soll von Süden vom Olvenstedter Platz zwischen Gebäude 1 und 2 erfolgen. Das entsprechende Grundstück befindet sich nach dem Flächentausch zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und dem Vorhabenträger im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Zufahrt wird für die Landeshauptstadt Magdeburg rechtlich gesichert.

MIV

Flächen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) beschränken sich auf die notwendigen Zu- und Abfahrten der beiden Tiefgaragen im Quartier. Eine oberirdische Durchquerung des Quartiers ist nicht vorgesehen, um die Sicherheit für die Besucher (Kinder, Familien, Senioren) des öffentlichen Spielplatzes zu erhöhen und eine hohe Freiraumqualität mit vielen Grünflächen und Aufenthaltsqualität für die Bewohner sicherzustellen.

Die Erschließung der Tiefgaragen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt zum einen an der nordöstlichen Ecke des Plangebietes an der Stormstraße über eine Ein- und Ausfahrt für die Gebäude 3 bis 6, zum anderen über eine Ein- und Ausfahrt an der südlichen Grenze des Plangebietes am Olvenstedter Platz, ausschließlich für Gebäude 1. Eine Verbindung der beiden Tiefgaragen ist nicht vorgesehen.

Die Stormstraße ist als Einbahnstraße in Richtung Olvenstedter Platz gekennzeichnet. Damit entspricht die Erschließung einer einseitigen Ausrichtung, d.h. eine Zufahrt aus Richtung Olvenstedter Platz kann nicht direkt erfolgen, sondern nur über die nördlich gelegene Albert-Vater-Straße (B1). Die Ein- und Ausfahrt wird als Rampe mit geringer Neigung ausgebildet. Da die PKW-Stellplätze nur in geringem Teil für Besucher des Wohnquartiers vorgesehen sind, ist mit einem geringen Zu- und Abgangsverkehr zu rechnen.

Die geplante Ein- und Ausfahrt für Gebäude 1 an der südlichen Grenze des Plangebiets wurde in einer Verkehrstechnischen Konzeption (siehe Anlage E) durch das Ingenieurbüro Buschmann untersucht. Es wurden zwei Varianten für den Endausbau der Haltestelle nach Magdeburger Standard sowie eine Interimslösung bis zum derzeit nicht vorgesehenen Endausbau, in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern und der MVB entwickelt. Maßgeblich für die Konzeption ist ein ganzheitlicher Ansatz zur städtebaulichen Neuordnung, um eine hohe Aufenthaltsqualität am Olvenstedter Platz zu erreichen, die alle Verkehrsteilnehmer berücksichtigt, insbesondere aber die Fußgänger. Vorbild kann z.B. die Umgestaltung des Markts in Schönebeck sein.

In allen Varianten ist die Ein- und Ausfahrt zu Gebäude 1 an gleicher Stelle, die nördliche Haltestelle Olvenstedter Platz kann im Magdeburger Standard realisiert werden und Gebäude 2 (Villa) ist für den MIV angeschlossen (bisher nicht). Die detaillierte Ausarbeitung soll in einem weiteren zum B-Plan laufenden Planverfahren erfolgen.

In der Interimslösung erfolgt die Verkehrserschließung des Hauses 1 für die Bewohner und Beschäftigten für den Pkw-Verkehr von der Olvenstedter Chaussee als Linksabbieger und die Ausfahrt vom Haus 1 in die Olvenstedter Chaussee ebenfalls nur als Linksabbieger.

Die Zufahrt entspricht lagemäßig der vorhandenen Grundstückszufahrt. Veränderungen an der vorhandenen Straßenbahnhaltestelle sind nicht erforderlich. Die Zu- und Ausfahrt könnte dabei zeitweilig aufgrund haltender Straßenbahnen kurzzeitig blockiert werden. Die Ein- und Ausfahrten sind mit ca. 4-6 Pkw-Fahrten in der Spitzenstunde sehr gering, so dass die Behinderungen in Kauf genommen werden können. Für Lkw besteht keine Zufahrtsmöglichkeit. Die Zufahrt für Transporter zur Anlieferung ist in begrenztem Umfang möglich. Die Tiefgaragenzufahrt für die Bewohner und Beschäftigten erfolgt über einen Anforderungsdetektor oder Taster an der Einfahrt. Im Haus 1 ist ein Pkw-Aufzug vorgesehen.

Feuerwehrzufahrten

Die Bedingungen für die Zufahrt und Aufstellung von Rettungsfahrzeugen ist in Form einer brandschutztechnischen Vorplanung durch die Firma Firosec untersucht und nach grundsätzlicher Abstimmung mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz erstellt worden (Anlage D).
Für Gebäude 1 wird die Aufstellfläche über die bestehende Zufahrt vom Olvenstedter Platz erreicht und befindet sich zwischen diesem und Gebäude 2. Alle notwendigen Nutzungseinheiten werden von dort erreicht.
Die Aufstellfläche von Gebäude 3 und 4 wird von der Stormstraße über den Gehweg südlich von Gebäude 5 erreicht. Gebäude 5 selbst soll über ein Sicherheitstreppenhaus verfügen und benötigt daher keine Aufstellfläche für die Feuerwehr. Die Aufstellfläche von Gebäude 6 wird ebenfalls über die geplante Durchwegung von der Stormstraße aus erreicht und liegt westlich von Gebäude 6 an der Grenze zum öffentlichen Spielplatz. Der notwendige Schwenkbereich von 2,00m Breite kann in Abstimmung mit SFM auf dem Randbereich des Spielplatzes liegen. Einzige Einschränkung ist, dass hier keine Bäume geplant werden um den Anforderungen der Feuerwehr zu genügen.

7.6. Ruhender Verkehr und Nebenanlagen

PKW-Stellplätze - Allgemein

Alle PKW-Stellplätze werden in eingeschossigen Tiefgaragen unter den Gebäuden errichtet. Es sind keine oberirdischen PKW-Stellplätze vorgesehen, um die angestrebte hohe Freiraumqualität mit einer umfangreichen Begrünung sicherzustellen. Insgesamt werden in Summe ca. 100 PKW-Stellplätze, über alle Tiefgaragen verteilt, errichtet. Damit steht jeder Wohnung ein PKW-Stellplatz zur Verfügung.

Abb. 15: Schema Stellplätze Tiefgaragen

Aufstellflächen für den Liefer- und Entsorgungsverkehr (Waren und Besucher) sind in der Stormstraße vor der Zufahrt zur Olvenstedter Straße durch bauliche Veränderung des Fußweges und Nutzung von 4 Schrägparkständen vorgesehen.

Abb. 16: Schematische Darstellung – Anlieferzone Stormstraße, IB Buschmann

Auf der Fläche zwischen Gebäude 1 und 2 besteht für Lkw keine Zufahrtsmöglichkeit. Die Zufahrt für Transporter zur Anlieferung ist dort in begrenztem Umfang möglich. (siehe Anlage E Verkehrstechnische Konzeption, Ingenieurbüro Buschmann GmbH, Stand vom Juni 2018)

Auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse, d.h. der zentralen Lage am ÖPNV-Knotenpunkt Olvenstedter Platz mit drei Straßen- und drei Buslinien und am Nahversorgungsbereich Typ A Olvenstedter Platz in Verbindung mit der besonderen Förderung des Radverkehrs und des Carsharings im Quartier, soll für die Wohnungen die Mindestforderung von einem PKW-Stellplatz erfüllt und für das Gewerbe in Gebäude 1 die Forderungen unterschritten werden.

Öffentliche Stellplätze

Aufgrund der hervorragenden ÖPNV-Anbindung des Olvenstedter Platzes sollen die neuen öffentlichen Stellplätze keine Verschiebung dieser Situation befördern bzw. vermeidbaren Pkw-Verkehr erzeugen. Dennoch sollen Besucher und Kunden die Möglichkeit erhalten, direkt auf dem Plangebiet zu parken. Daher werden die geplanten öffentlichen Stellplätze (8 Stpl.) in der Tiefgarage von Gebäude 5 angeboten. Diese werden direkt von der Stormstraße aus erschlossen.

Fahrradstellplätze - Allgemein

Zur Förderung des Radverkehrs sind für Bewohner und Mitarbeiter der Gebäude in den zugehörigen Tiefgaragen abschließbare Fahrradstellplätze vorgesehen, die leicht über die Zufahrtsrampen oder Aufzüge zu erreichen sind.

Für Besucher und Anwohner aller Gebäude sind vor den jeweiligen Gebäudeeingängen Anlehnbügel für Fahrräder in ausreichender Anzahl vorgesehen (insgesamt 25 St.).

Auf Grund der zentralen Lage und zur Förderung des Radverkehrs als Alternative zum PKW ist geplant, die Forderungen aus dem Entwurf der Stellplatzsatzung deutlich zu überschreiten.

Carsharing

Zur Förderung des Trends zum Teilen von PKWs werden Carsharing-Stellplätze in der Tiefgarage von Gebäude 5 zur Verfügung gestellt. Diese liegen zentral im Wohnquartier und sind auch durch ortsfremde gut und barrierefrei erreichbar.

Abfallentsorgung – allgemein

Die Abfallentsorgungsbehälter für Gebäude 1 sind im Tiefgaragengeschoss angeordnet. Sie werden über einen Lastenaufzug zur Leerung an die Olvenstedter Chaussee gebracht.
Gebäude 2 erhält eine neue Sammelstelle an der nordwestlichen Grundstücksgrenze, die derzeit vorhandene Sammelstelle an der Olvenstedter Chaussee wird zurückgebaut, um einen ansprechenden Zugang zum neuen Spielplatz zu gewährleisten.
Für Gebäude 3 – 6 ist eine zentrale Sammelstelle und weitere Flächen in Gebäude 7 (Verkehrsbauwerk) vorgesehen. Die Abfallentsorgungsbehälter werden zur Leerung am Platz zwischen Gebäude 3, 5 und 6 aufgestellt und sind zur Leerung von der Stormstraße aus zu erreichen.

Gebäude 1

Auf Grund der Größe und dem Zuschnitt des Grundstücks sowie der Grundwassersituation können nur ca. 34 PKW-Stellplätze in einer eingeschossigen Tiefgarage baulich realisiert werden. Die Stellplätze werden über einen Pkw-Aufzug erreicht. Die Nutzung beschränkt sich auf die Bewohner und die Beschäftigten des Hauses.

Bei einer angestrebten Verkaufsfläche von max. 500 m² im Erdgeschoss entsteht bei der Annahme von einem zu schaffenden PKW-Stellplatz je 50 m² Verkaufsnutzfläche ein PKW-Stellplatzbedarf von zehn (10 Stpl.). Bei der Schaffung von je zwei Wohnungen im 3.OG und im Staffelgeschoss sind je zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen. Damit verbleiben 20 PKW-Stellplätze für die geplante Büro- und Praxisnutzung im 1.-3. Obergeschoss. Auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse, d.h. der sehr guten Anbindung an gesicherten und leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehr (50 m bis zur Straßenbahnhaltestelle) sowie der hervorragenden fußläufigen Erreichbarkeit des Olvenstedter Platzes bzw. Anbindung für den Fahrradverkehr kann die empfohlene Anzahl an Stellplätzen geringfügig unterschritten werden.

Für Fahrräder der Bewohner und Mitarbeiter wird ein Fahrradraum im Tiefgaragengeschoss vorgesehen. Besucher können Ihre Fahrräder an Anlehnbügeln direkt an den Eingängen zum Gebäude abstellen. Die Fahrradstellplätze sollen im geforderten Umfang nach dem Entwurf der neuen Stellplatzsatzung realisiert werden.

Gebäude 2

Gebäude 2 (Villa) bleibt im Bestand. Das Erdgeschoss soll zur Belebung des Quartiers und dem Olvenstedter Platz zu einem Café und Restaurant umgenutzt werden. Ein Mehrbedarf an PKW-Stellplätzen entsteht daraus nicht. Für Fahrräder der Bewohner, Mitarbeiter und Besucher werden Anlehnbügel in ausreichender Anzahl sowohl zum Olvenstedter Platz als auch zum Spielplatz vorgesehen.

Gebäude 3, 4 und 6

Für Gebäude 3, 4 und 6 ist ein von Gebäude 1 unabhängiges Tiefgaragengeschoss vorgesehen. Ein unterirdisches Verkehrsbauwerk wird mit Zu- und Abfahrt an der nordöstlichen Plangebietsgrenze zur Stormstraße erschlossen. Auf Grund der zentralen Lage des Wohnquartiers an einem Nahversorgungsbereich und Knotenpunkt des ÖSPVs (weniger als 300 m Entfernung) erhält jede Wohnung der Gebäude einen PKW-Stellplatz. Eine Vorrüstung für Elektroladesäulen ist angedacht.

Für Fahrräder der Bewohner werden Fahrradräume im Tiefgaragengeschoss vorgesehen. Weiterhin sind oberirdische Fahrradboxen möglich. Besucher können Ihre Fahrräder dezentral organisiert an Anlehnbügeln in ausreichender Zahl direkt an den Gebäudeeingängen abstellen.

Gebäude 5

In Gebäude 5 sind 35 Service-Wohnungen für Senioren in den Obergeschossen und eine Tagespflege für Senioren mit ca. 20 Plätzen und ca. 180 m² Nutzfläche im Erdgeschoss vorgesehen. Gemäß dem Entwurf der neuen Stellplatzsatzung (Satzung von 2011 ist abgelaufen) sind sechs PKW-Stellplätze für die Altenwohnungen und in Summe vier PKW-Stellplätze für die Tagespflege nachzuweisen. Nach derzeitiger Planung werden insgesamt 18 PKW-Stellplätze erstellt. Die zusätzlichen acht PKW-

Stellplätze können als öffentliche Stellplätze bzw. Besucherstellplätze für das Quartier oder für Carsharinganbieter genutzt werden.

Für Fahrräder der Bewohner und Mitarbeiter wird ein Fahrradraum im Tiefgaragengeschoss vorgesehen. Besucher können Ihre Fahrräder an Anlehnbügeln in ausreichender Anzahl direkt am Eingang zur Stormstraße abstellen.

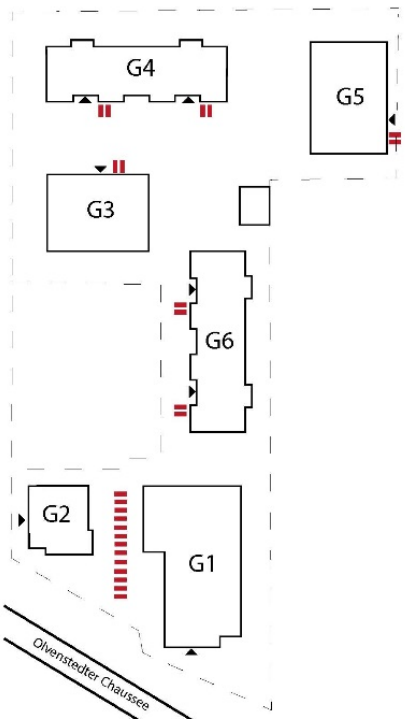


Abb. 17: 25 Radbügel dezentral an den Eingängen (Vorzug)

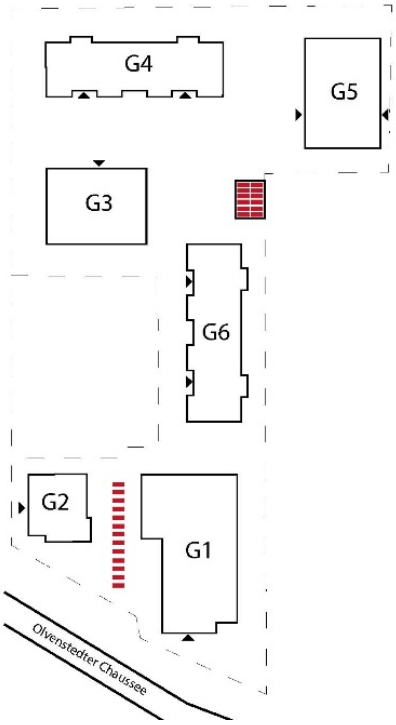


Abb. 18: 25 Radbügel an 2 Orten zentral gebündelt (Alternative)

7.7. Medien Ver- und Entsorgung

Von den in der Planumgebung bereits vorhandenen Leitungen der einzelnen Versorgungsmedien ausgehend, kann die Anbindung der zusätzlich erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgen. Inwieweit ein weiterer Bedarf für mögliche Ringschlüsse, Flächen für Versorgungsanlagen oder Neuverlegungen besteht, wird nach den zukünftigen Beteiligungen der Ver- und Entsorgungsunternehmen in die Planung eingearbeitet.

Besonderes Interesse gilt der Absicht der Städtischen Werke Magdeburg (SWM) die Sudermannstraße mit einer Fernwärmeleitung bis etwa 2020 zu erschließen. Wunsch des Vorhabenträgers ist die Anbindung des neuen Quartiers an diese Leitung zur Wärmegrundversorgung.

7.8. Niederschlagswasser

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird auf die gültige Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg verwiesen. § 5 Abs.2 der Entwässerungssatzung regelt, dass Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern ist. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentliche Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem

Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg konkretisiert mit dieser Regelung die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 79b Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA) zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser dezentral in mehreren Kastenrigolen auf dem Grundstück zu versickern. Die Anordnung erfolgt in den nicht unterbauten Bereichen.

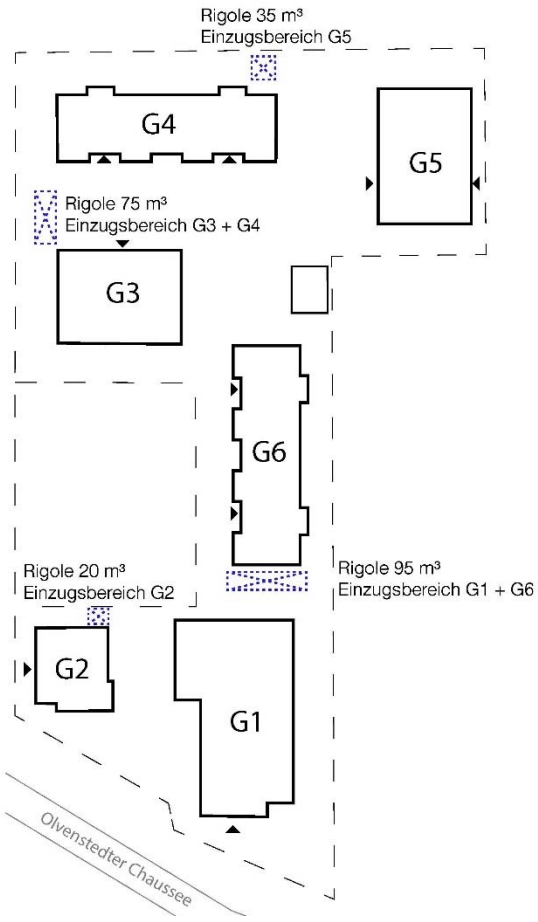


Abb. 19: Rigolenstandorte mit Einzugsbereichen

7.9. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen

In der Tradition der Gartenstadtsiedlungen sieht das Freiraumkonzept der Landschaftsarchitekten VOGT Landschaft GmbH Berlin einen intensiv durchgrünten Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität vor.
Der nördliche, den Wohngebäuden zugeordnete Bereich wird als Stadtgarten gestaltet. Geschwungene Wege erschließen die einzelnen Gebäude und werden von Pflanz- und Rasenflächen begleitet. Die Verwendung von einheimischen Gehölzen sowie Obstbäumen und –sträuchern lassen einen naturnahen, ökologisch wertvollen innerstädtischen Freiraum mit hohem Identifikationspotential entstehen. Die von der Erschließung abgewandten Bereiche werden als private, von den Erdgeschosswohnungen nutzbare Gärten angelegt.

Der südliche Bereich orientiert sich als Stadtplatz stärker an einer öffentlichen Nutzung. Dem Olvenstedter Platz zugewandt, bietet der neue Platz sowohl Orientierung bei der Erschließung der gewerblich genutzten Gebäude wie auch Aufenthaltsmöglichkeiten in Form von gastronomischen Angeboten.

Der Entwurf des ganzheitlichen Außenraumkonzepts der Landschaftsarchitekten VOGT Landschaft GmbH Berlin sieht vor, die Bäume entsprechend der Ausgleichsregelung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (Anlage C) nach dem Modell Westhus auf dem Areal aufzustellen. Die konkreten Standorte, die Art und der Umfang soll der im weiteren Verfahren erforderliche Vorhaben – und Erschließungsplan nach § 12 des BauGB in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und dem Vorhabenträger regeln.

Für sämtliche vorgesehene Gehölze werden Baumarten gewählt, die standortgerecht und heimisch sind und für eine Pflanzung unter den eingeschränkten Bedingungen auf einer Tiefgaragendecke geeignet sind. Gemäß Konzept sind folgende Arten in einem ausgewogenen Verhältnis vorgesehen: Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Malus domestica (Kulturapfel), Corylus avellana (Gemeine Hasel) und Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn).

Die Baumqualitäten sind in Abhängigkeit vom Standort mehrheitlich mit Stammumfängen 20-25 cm geplant. Einige Leitgehölze in der Qualität 25-30 cm Stammumfang geben dem Pflanzkonzept zusätzliche Struktur.

Nach der bisherigen Verteilung der Eigentumsverhältnisse über die entsprechenden Flurstücke fallen 33 Ersatzpflanzungen in den Verantwortlichkeitsbereich der Landeshauptstadt Magdeburg. Die übrigen 37 der insgesamt 70 geforderten Baumersatzpflanzungen entfallen auf den Vorhabenträger. Es werden 42 Gehölze auf dem Plangebiet des Vorhabenträgers nachgewiesen. Von den 33 Ersatzpflanzungen in städtischer Verantwortlichkeit werden 20 auf dem künftigen öffentlichen Spielplatz vorgesehen.

Alle Einzelbäume (8 St. in städtischer Verantwortung), die nicht auf dem Planungsareal untergebracht werden können, sollen im näheren Umfeld des Geltungsbereiches im Stadtgebiet „Stadtfeld“ vorgesehen werden. Dafür wird ein Ersatzpflanzungskonzept erstellt, dass die konkreten Standorte ermittelt. Baumscheiben kommen dafür genauso in Betracht wie Nachpflanzungen von Sturmschäden und Neupflanzungen auf öffentlichen Flächen der Landeshauptstadt Magdeburg sowie privaten Flächen. In direkter Abstimmung mit dem Sachgebiet Landschafts- und Freiraumplanung, dem SFM sowie der SWM für Anforderungen an den Leitungsschutz sollen bestehende Kapazitäten standortgerecht ermittelt und im Rahmen der Wirtschaftlichkeit ausgeschöpft werden.

Die Gestaltung des öffentlichen Spielplatzes erfolgt durch den SFM. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen noch keine konkreten Planungen seitens SFM vor. Jedoch besteht grundsätzlich die Möglichkeit einen Teil der Ersatzpflanzungen auf dem Spielplatzareal zu pflanzen.

Dazu hat ein informelles Gespräch mit VOGT Landschaft und Frau Horn (SFM) gezeigt, dass eine ganzheitliche landschaftsplanerische Betrachtung des Plangebietes auf beiderseitiges Interesse stößt. Daher wird der Bereich des Spielplatzes im Konzept von VOGT Landschaft bereits berücksichtigt und kann damit in der späteren Ausführungsplanung von SFM zur Realisierung des Spielplatzes zu Grunde gelegt werden.

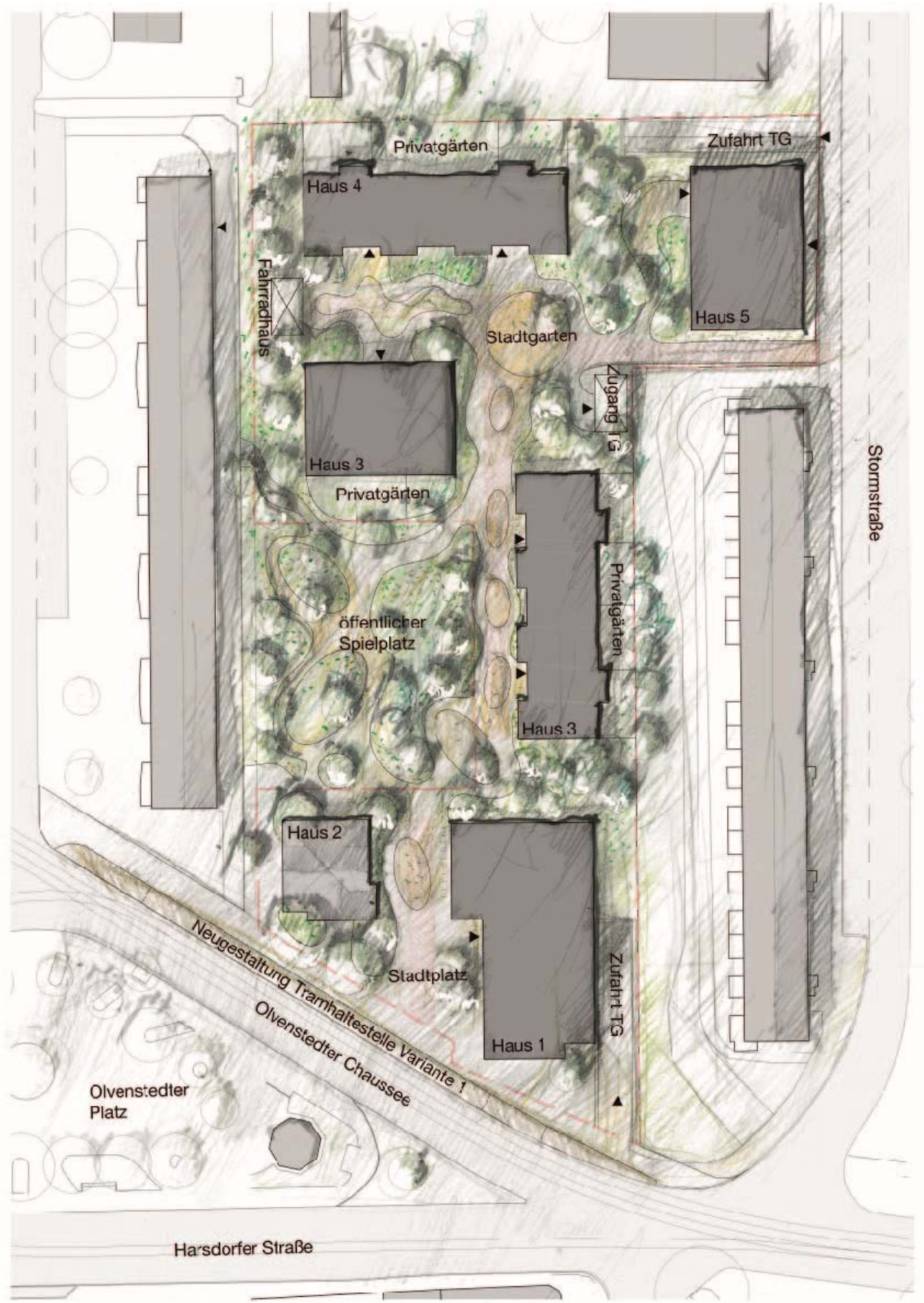


Abb. 20: Vorentwurf Freianlagen - VOGT Landschaft GmbH, Stand: 17.04.2018

7.10. Spielplatz

Abb. 21: Modellfoto - Blick von Osten mit Spielplatz im Zentrum des neuen Quartiers

Gemäß dem Beschluss des Stadtrats und um der Spielplatzflächenkonzeption 2015-2020 (2030) zu entsprechen, soll gemäß 3.1 des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan im südlichen Teil des Geltungsbereiches ein neuer öffentlicher Spielplatz mit einer Größe von ca. 1.500 m² festgesetzt werden. Die genaue Lage ist hierbei nicht genannt, er soll sich im Bereich des Mischgebietes gemäß Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg befinden. Der Spielplatz soll auf einem Grundstück der Landeshauptstadt Magdeburg realisiert werden, wozu ein Flächentausch mit dem Vorhabenträger notwendig ist. Der Vorhabenträger ist dazu bereit.

Als Ergebnis eines intensiven Dialogs und Abwägens mit den zu beteiligenden Fachämtern wurde der Standort im südlichen Teil des Plangebiets zwischen Gebäude 2, 3, 6 und der Zeilenbebauung an der Sudermannstraße aber nicht direkt an der Olvenstedter Chaussee als Vorzugsvariante für die Gesamtmaßnahme festgesetzt. Der Standort integriert sich städtebaulich sowie freiraumplanerisch in das neue Wohnquartier und ist gleichzeitig für die Öffentlichkeit vom Olvenstedter Platz aus gut sichtbar und erreichbar. Ein öffentlich nutzbarer Rad- und Fußweg wird öffentlich-rechtlich gesichert und führt zukünftig vom Olvenstedter Platz entlang der Ostseite des Spielplatzes bis zur Stormstraße. Der Weg wird während des Winters durch den Vorhabenträger beräumt. Dies gilt nicht für Wege im Zuständigkeitsbereich des Eigenbetriebs Stadtgarten und Friedhöfe (SFM). Somit ist der Spielplatz auch aus Richtung Norden zu jeder Jahreszeit gut zu erreichen und die Zugangssituation vom Weg zum Spielplatz kann flexibel durch den Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe (SFM) gestaltet werden. Die Zufahrt für Pflege- und Wartungsfahrzeuge des SFM führt über den Gehweg vom Olvenstedter Platz aus. Ein Ausbau des Gehwegs mit entsprechender Tragfähigkeit erfolgt durch den Vorhabenträger. Der öffentliche Spielplatz wird nicht durch die geplanten Tiefgaragen unterbaut.

Mit der im vorliegenden Entwurf geplanten Anordnung nördlich der bestehenden Villa (Gebäude 2) sowie der Anordnung an die westliche Grenze des Plangebietes liegt der öffentliche Spielplatz sicher gegenüber der stark frequentierten Umsteigehaltestelle Olvenstedter Platz sowie den Gefahrenquellen Kfz- und Straßenbahnverkehr. Bauliche Maßnahmen wie Einfriedungen (Zäune etc.)

zur Sicherung können sich auf ein Mindestmaß beschränken. Dennoch ist er gut sichtbar in ca. 35 m Entfernung zum Olvenstedter Platz. Die städtebaulich formulierte „Torsituation“ durch die Anordnung von Gebäude 1 und Gebäude 2 (der Villa) unterstützt diese optische Verbindung.

Gleichwohl bietet ein räumlicher Abstand zum stark frequentierten Verkehrsbereich des Olvenstedter Platzes eine Verringerung der negativen Einwirkung von Schall- und Abgasimmissionen auf die Nutzer. Der Abstand bietet auch eine bessere und einfachere Übersichtssituation für die beaufsichtigten Personen der spielenden Kinder durch eine wesentlich geringere „zufällige“ Durchmischung der eigentlichen Spielplatznutzer und wartenden Umsteigepersonen und Passanten direkt an einem Halte- und Umsteigepunkt. Eine unmittelbare Nähe zum Umsteigepunkt könnte sich weiterhin negativ auf die Wartungs- und Instandhaltungskosten des Spielplatzes auswirken, da gerade Halte- und Umsteigepunkte im Nachtverkehr – also außerhalb der normalen Nutzungszeiten eines Kinderspielplatzes – Potential bieten für „spontanen Vandalismus“ während der Wartezeit. Gleichwohl könnte auch tagsüber von einer stärkeren Verschmutzung des Spielplatzes in direkter Nähe zum Olvenstedter Platz ausgegangen werden, die durch einzelne unachtsame Entsorgung von Restabfällen, Zigaretten etc., wie sie in hochfrequentierten Passantenbereichen oft vorzufinden sind, entsteht.

Folglich wird durch die gewählte Lage nördlich der Villa die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Spielplatzes deutlich erhöht. Der räumliche Abstand zum Olvenstedter Platz und die bessere Einsehbarkeit wird die Nutzerakzeptanz steigern und somit dem Gemeinwohl zuträglich sein.

Ein weiterer barrierefrei erreichbarer Spielplatz für Kleinkinder gemäß §8 BauO LSA ist auf dem Planungsgebiet nicht vorgesehen, da sich der öffentliche Spielplatz als Gemeinschaftsanlage in unmittelbarer Nähe aller Wohngebäude befindet. Dieser erfüllt alle Anforderungen. Die dauerhafte Nutzung für diesen Zweck wird rechtlich gesichert.

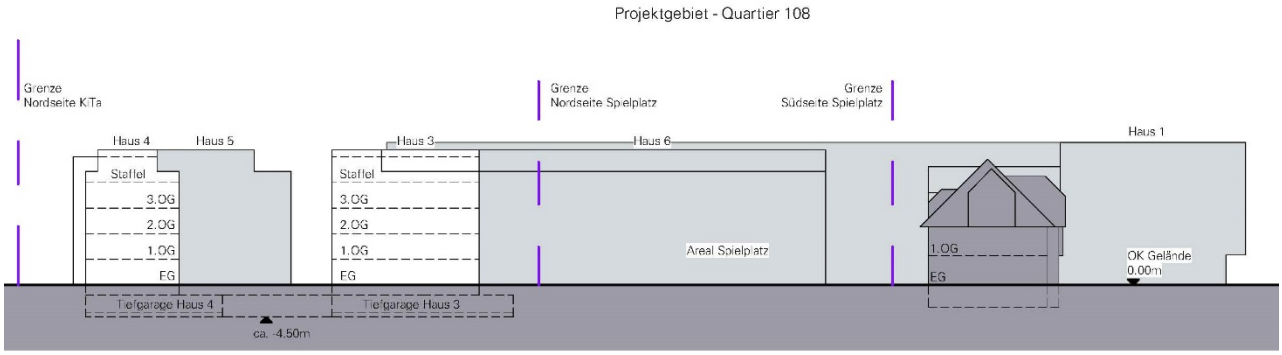


Abb. 22: schematischer Längsschnitt mit Spielplatz, Blick von Westen (Quartierzentrum), ohne Maßstab

7.11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Auf dem Plangebiet sind vier Grundwassermessstellen vorhanden, die im Zuge der Altlastensanierung der Tankstellenfläche angelegt wurden. Diese befinden sich südlich (1) und östlich (3) von Haus 1 und dienen derzeit dem jährlichen Monitoring, das vorerst bis Herbst 2018 vorgesehen ist. Da bisher keine unauffälligen Werte gemessen wurden, soll eine Neubewertung der Untersuchungsrhythmen vorgenommen werden. Die Messstellen sollen nach Möglichkeit gesichert und erhalten werden. Dafür ist ein Schutzradius von mindestens 1-3 m erforderlich. Andernfalls können die Messstellen innerhalb der jeweiligen Abflussfahne auch versetzt werden. Dabei sind die Einschränkungen durch die Örtlichkeit sowie Bestandsleitungen zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplangebiet gelten grundsätzlich die für das gesamte Stadtgebiet gegebenen Hinweise auf einen bestehenden Kampfmittelverdacht. Damit ist auch das betrachtete Plangebiet als Bombenabwurfgebiet eingestuft.

Weitere gemäß §9 (6) BauGB benannten Inhalte sind auf dem Plangebiet nicht vorhanden.

8. Umweltrechtliche Belange

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) Nr. 2 BauGB aufgestellt wird (siehe 5 Aufstellungsverfahren). Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen. Die Umweltbelange sind, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bearbeiten und in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen.

Durch die Planaufstellung werden umweltrechtliche Belange nicht wesentlich berührt.

8.1. geschützte Arten

Im Zuge der Vorbereitung der Baumaßnahme wurden faunistische Untersuchungen im Planungsgebiet durchgeführt, um artenschutzrechtliche Belange für Vögel und Fledermäuse beurteilen zu können.

Im Untersuchungsgebiet und in seinen unmittelbaren Randbereichen konnten 21 Vogelarten nachgewiesen werden. Für 13 Arten stellt die Maßnahme aus artenschutzrechtlicher Sicht einen Verstoß gegen Festlegungen des § 44 BNatSchG dar, weil die Baufeldfreimachung eine Zerstörung von Bruthabitaten vor allem für nachgewiesene Baum- und Gebüschbrüter darstellt. Daher sind Gehölzentnahmen auf ein absolutes Minimum zu beschränken und das gesetzlich festgelegte Verbot von Gehölzentnahmen im Zeitraum von März bis September ist einzuhalten. Weiterhin wird die Anbringung von Nisthilfen für die nachgewiesenen Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorgeschlagen.

Für die Verlust gehenden Brutplätze soll entsprechender Ersatz geschaffen werden. Im Zuge der Wiederbegrünung des zu bebauenden Grundstücks sind Gehölzpflanzungen vorzunehmen, die Gebüschbrütern perspektivisch Ausweichhabitate bieten. Heckenstrukturen mit höher werdenden Sträuchern und, soweit sich dies anbietet, auch Bäume sind vorzusehen.

Als weitere Maßnahme zur Kompensation verloren gegangener Brutstätten sind künstliche Nisthöhlen bereitzustellen. Dies betrifft:

- 2 Nistkästen für Stare
- 2 Nistkästen für Blaumeisen
- 4 Nistkästen für Kohlmeisen (Haussperling nutzt diese auch)
- 3 Nistkästen für den Hausrotschwanz (Halbhöhlenbrüterkasten).

Die Nistkästen sind im geplanten Baubereich unterzubringen und können teils auch an den Gebäuden angebracht werden. Die Planung der Lokalitäten der Anbringung hat vor Abschluss der Bauarbeiten zu erfolgen und ist unmittelbar danach zu realisieren.

Störungsverbot: In Anbetracht dessen, dass die Baumaßnahme an stark frequentierten Straßen stattfindet, sind die vorkommenden Vögel an Störungen gewöhnt. Gesonderte Maßnahmen bezüglich des Störungsverbotes erübrigen sich deshalb.

Das Untersuchungsgebiet besitzt für Fledermäuse eine sehr geringe Bedeutung. Aus diesem Grund sind Eingriffe auf diese Tiertaxa auszuschließen.

Weitere Angaben sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag der Landschaftsarchitektin Annett Kriewald mit Stand vom Oktober 2017 (Anlage C) zu entnehmen.

8.2. Baumbestand

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlage C) wurde für die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes gemäß Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatschG LSA) das Eingriffsmodell Sachsen-Anhalt, Stand 2006 als rechtliche Grundlage im Rahmen des Bauleitplanverfahrens angewandt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a des BauGB wird von einer quantitativen Flächenbilanzierung im vorliegenden Verfahren abgesehen, da im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalles davon auszugehen ist, dass keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum geplanten Quartier zu erwarten sind.

Die Berechnung des erforderlichen Ersatzes für nicht zu erhaltene geschützte Bäume nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg findet Anwendung. Unter Berücksichtigung der Anwendung der Ersatzberechnung gemäß Baumschutzsatzung in Verbindung mit der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung der tatsächlichen Vitalität ergeben sich für den heutigen Baumbestand 70 Ersatzneupflanzungen. Davon entfallen 33 Ersatzpflanzungen auf die sich derzeit im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg befindlichen Flächen (Flurstücke 241/2, 10070, 10073). Auf die derzeitigen Flächen des Vorhabenträgers entfallen 37 Ersatzpflanzungen (Flurstücke 142/5, 10071, 10072).

Weitere Angaben sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag der Landschaftsarchitektin Annett Kriewald mit Stand vom Oktober 2017 (Anlage C) zu entnehmen.

8.3. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Eine Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (2) Nr. 4 nicht erforderlich.

8.4. Immissionsschutz

Es werden laut Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) keine Anforderungen an das Verfahren gestellt.

Für die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm legt die DIN 4109 Lärmpegelbereiche fest. Diese Lärmpegelbereiche sind den maßgeblichen Außenlärmpegeln zuzuordnen. Zur Festlegung der maßgeblichen Außenlärmpegel sind den berechneten Beurteilungspegeln für den Tag (06.00-22.00 Uhr) 3 dB(A) zu zurechnen (DIN 4109, Abschnitt 5.5).

Bezüglich der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden die Schallimmissionen, die auf das geplante Gebiet einwirken, in Anlehnung an die DIN 18005 durch die Firma öko-control GmbH ermittelt.

Die Berechnungen haben Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl am Tage als auch in der Nacht ergeben. Aufgrund der städtebaulichen Situation sind aktive Lärmschutzmaßnahmen jedoch nicht vertretbar. Daher wurden im Rahmen eines passiven Lärmschutzes Lärmpegelbereiche ermittelt, mit deren Hilfe die Fassaden dimensioniert werden können.

Tabelle 10: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außen-lärmpegel“ dB(A)	Anforderung Schall-dämmung R’w res in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45
VI	76 bis 80	50

Abb. 23: Auszug aus Bericht-Nr.: 1-17-05-141, S. 35, Ersteller Fa. öko-control GmbH

Bauliche Lärmschutzmaßnahmen können z. Bsp. Schallschutzfenster oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sein. Auch geeignete Grundrissgestaltungen können aus den Lärmpegelbereiche abgeleitet werden. Schutzbedürftige Räume, wie Schlaf- und Aufenthaltsräume, werden an den weniger belasteten Seiten und Küchen und Bäder an den stärker belasteten Seiten angeordnet, um den Überschreitungen der Orientierungswerte entgegen zu wirken.

8.5. Altlasten

Für das Plangebiet liegt eine Freistellung von der Haftung für Umweltschäden gemäß Artikel 1 §4 Abs. 3 Umweltrahmengesetz (URaG) vom 13.10.2017 für diejenigen Schäden des Bodens und des Grundwassers, die durch die Nutzung der betreffenden Grundstücke oder den Betrieb darauf befindlicher Anlagen vor dem 01. Juli 1990 verursacht worden sind, von der Landesanstalt für Altlastenfreistellung (LAF) vor. Der Vorhabenträger ist aktuell in Abstimmung mit dem LAF über die Beauftragung eines Ingenieurbüros zur sachgerechten und wirtschaftlichen Durchführung der Planungs-, Steuerungs-, Koordinations- und Überwachungsmaßnahmen.

Ein aktueller Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung) mit Bewertung der Altlastensituation für die Flurstücke 242/5 und 10071 wurde durch G.U.T. mit Stand vom 19.06.2015 erstellt.

Im Zuge der Umnutzung erfolgt eine Neubewertung der Flächen und es werden die notwendigen Sanierungsmaßnahmen in enger Abstimmung mit dem LAF durchgeführt.

9. Planverwirklichung

Der Vorhabenträger hat einen Entwurf zum Bebauungsplan vorgelegt, der durch einen Wechsel im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden soll. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die vorgesehenen baulichen Anlagen innerhalb einer bestimmten Frist zu errichten. Der Vorhabenträger ist wirtschaftlich in der Lage das Vorhaben zu realisieren.

Da der Vorhabenträger Eigentümer der Grundstücke des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, ausgenommen der festzusetzenden Spielplatzfläche ist, bestehen keine wesentlichen eigentumsrechtlichen Hindernisse für die Realisierung des Projektes.

Eine Realisierungsabsicht des Spielplatzes durch die Landeshauptstadt Magdeburg wird als verbindlicher Bestandteil des Gesamtvorhabens verstanden. Die Regelungen zum Ausgleich der Flächen sollen in einem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Magdeburg vereinbart werden.

Die Gestaltung der südlichen Erschließungsfläche zum Olvenstedter Platz wird in einem gesonderten Planfeststellungs-/Plangenehmigungsverfahren konkretisiert.

10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Zu den wesentlichen Auswirkungen gehört alles, was die bestehenden Verhältnisse im Plangebiet oder in der Nachbarschaft positiv oder negativ verändern kann. Hierzu ist ein Vergleich zwischen dem durch Bestandsaufnahme festgestellten Zustand und der prognostizierten Entwicklung erforderlich. Hierzu gehören auch die Kosten für die Gemeinde:

Kosten für Grunderwerb fallen im Zusammenhang mit dem Flächentausch lediglich für den Vorhabenträger an. Die Größe des Spielplatzes von 1.500 m² ist geringer als die Summe der Teilflächen, welche Gegenstand des Tauschvertrages werden sollen. Das Plus für die Landeshauptstadt Magdeburg soll im weiteren Verlauf konkret ermittelt und die Kosten dafür im Städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

Kosten für die Herstellung der Erschließung unter Berücksichtigung der Erhebung von Erschließungsbeiträgen fallen nicht an, wenn durch den Erschließungsträger erschlossen wird.

Ob Erschließungsbeiträge für Anlieger anfallen befindet sich noch in Klärung.

Zusätzliche Folgekosten ergeben sich lediglich aus der gebietsinternen festgesetzten öffentlichen Grünfläche / dem festgesetzten öffentlichen Spielplatz. Ein Wegerecht sichert die Erschließung.

Für die öffentliche Grünfläche (Spielplatz mit 1.500 m²) ergeben sich jährliche Folgekosten (Unterhaltungskosten) von überschläglich 1.725 €/a.

11. Flächenbilanz

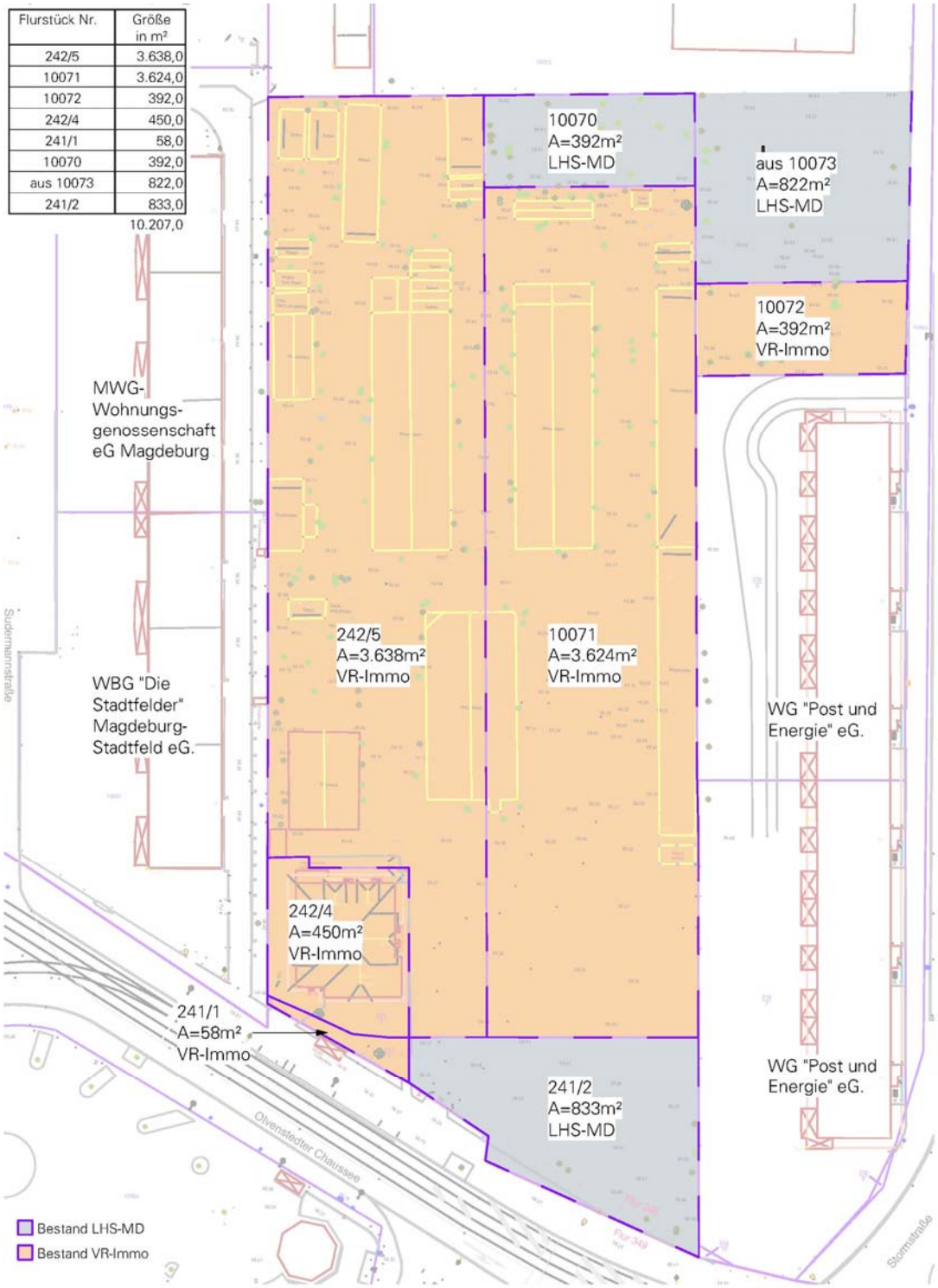


Abb. 24: Bestandssituation der Eigentumsverhältnisse – Stand 04.06.2018

11.1. Grundstücksflächen Bestand

Eigentümer	Flurstück Nr.	Größe in m²
VR-Immobilienpartner GmbH	241/1	58,0
VR-Immobilienpartner GmbH	242/4	450,0
VR-Immobilienpartner GmbH	242/5	3.638,0
VR-Immobilienpartner GmbH	10071	3.624,0
VR-Immobilienpartner GmbH	10072	392,0
Landeshauptstadt Magdeburg	10070	392,0
Landeshauptstadt Magdeburg	aus 10073	822,0
Landeshauptstadt Magdeburg	241/2	833,0
	Summe	10.207,0

VR-Immo	8.161,0
LHS MD	2.046,0
Summe	10.207,0

11.2. Bilanz nach Flächentausch

Bezeichnung	Baurechtliche Einordnung	Größe in m²
Teilbereich A	Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.176,0
Teilbereich B	Mischgebiet (MI)	2.443,0
Spielplatz	Grünfläche (öffentlich)	1.501,0
Fläche außerhalb des Geltungsbereiches	Gehweg (öffentlich)	87,0
	Geltungsbereich B-Plan	10.207,0

VR-Immo	8.619,0
LHS MD	1.588,0
Summe	10.207,0

11.3. Bilanz Tiefgaragen

Zuwegung Tiefgaragen (Stormstraße)	Straßenverkehrsfläche (privat)	178,0
Tiefgarage Gewerbe (Haus 1)	Stellplätze (privat)	1.257,0
Tiefgarage Wohnen (Haus 2-6, 7 - Verbindungsbauwerk)	Stellplätze (privat, tlw. öffentlich)	3.867,0
	Summe	5.302,0

12. Anlagen

Anlage A Fachgutachten Bodensanierung auf dem Gebiet der ehemaligen Tankstelle, „Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung) und Bewertung der Altlastensituation“ Gesellschaft für Umweltsanierungstechnologien mbH (G.U.T.), Stand vom 19.06.2015

Anlage B Schallimmissionsprognose für das B-Plan Gebiet Stormstraße in Magdeburg, öko-control GmbH, Stand vom 11.09.2017

Anlage C Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Annett Kriewald, Freie Landschaftsarchitektin, Stand vom Mai 2018

Anlage D Brandschutztechnische Stellungnahme, Ingenieurbüro Brandschutz FIROSEC GmbH, Stand vom 28.03.2018

Anlage E Verkehrstechnische Konzeption, Ingenieurbüro Buschmann GmbH, Stand vom Juni 2018

Anlage F Vorhaben- und Erschließungsplan, A117_E_AR_LP_V+E, META architektur GmbH, Stand vom 21.06.2018

Anlage G Übersichtsplan Freiraumkonzept, P4005, VOGT Landschaft, Stand vom 18.06.2018

Magdeburg, Juni 2018
META architektur GmbH