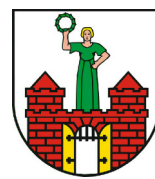


Landeshauptstadt Magdeburg



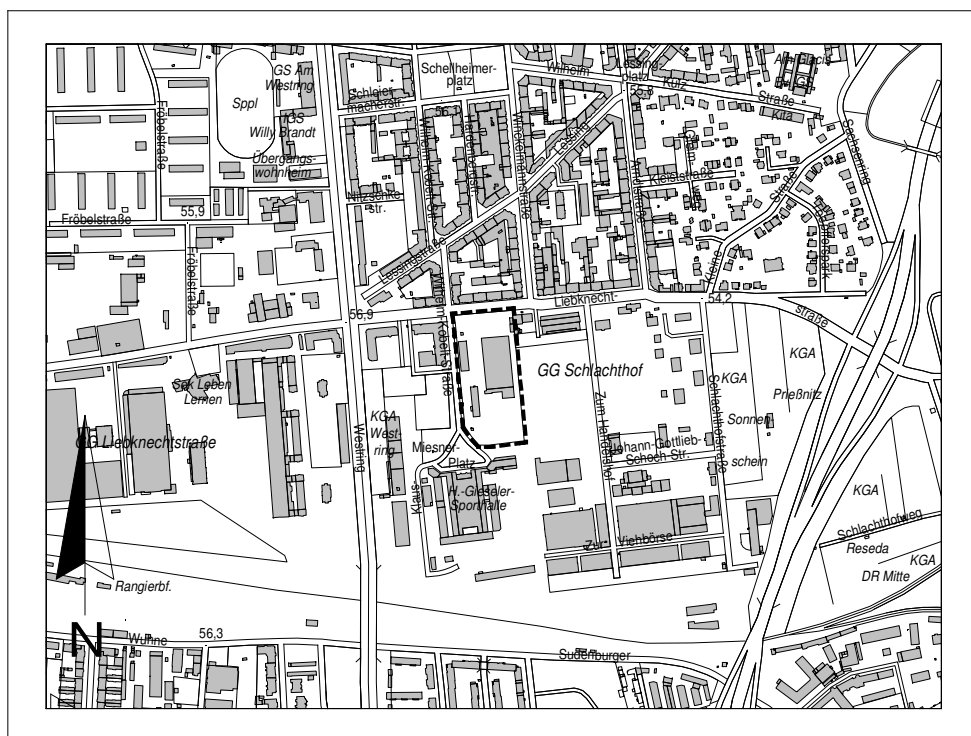
DS0278/18 Anlage 3 Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zur Satzung der 3. Änderung im Teilbereich

zum Bebauungsplan Nr. 223-1

Schlachthof

Stand: Juli 2018



Planverfasser:

50 0 100 200 300 400

ISP
Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner
Halberstädter Straße 40a
39112 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenausguges: 04/2017

INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	2
2	GELTUNGSBEREICH	3
3	VERFAHREN	3
4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
5	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND FUNKTIONELLE EINBINDUNG	4
5.1	Lage im Stadtgebiet	4
5.2	Vorhandene Nutzungsstruktur und Vegetationsbestand	4
5.3	Verkehr	4
5.4	Baugrund	5
5.5	Eigentumsverhältnisse	6
6	STÄDTEBAULICHE ZIELE UND FESTSETZUNGEN	7
6.1	Städtebauliches Konzept	7
6.2	Art der baulichen Nutzung	8
6.2.1	Mischgebiet	8
6.2.2	Allgemeine Wohngebiete	8
6.3	Maß der baulichen Nutzung	8
6.4	Verkehrsflächen	9
6.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
6.6	Stellplätze, Carports und Garagen auf den Grundstücken	10
6.7	Grünflächen und Grünordnerische Festsetzungen	11
7	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	12
7.1	Stromversorgung	12
7.2	Gasversorgung / Wärmeversorgung	12
7.3	Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung	12
7.4	Abwasserbeseitigung / Niederschlagsentwässerung	13
7.5	Infokabel / Telekom	14
7.6	Abfallentsorgung	14
8	SONSTIGE AUSWIRKUNGEN	15
8.1	Immissionsschutz	15
8.2	Denkmalschutz	17
8.3	Boden	18
8.4	Kampfmittel	18
9	FLÄCHENBILANZ	19
10	FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG	19

Anlagen:

- Erfassung und Bewertung des Baumbestands, Ermittlung der potenziellen Ersatzpflanzungen
- Bestandsplan Bäume

1 Planungsanlass und Ziele des Bebauungsplanes

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

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im vorliegenden Änderungsbereich im Norden ein Mischgebiet und im Übrigen ein Allgemeines Wohngebiet vor und setzt eine klassische Blockrandbebauung fest. Diese Festsetzungen, die u.a. durch Baulinien eng begrenzte Baufelder und zwingend fünf bis sieben Vollgeschosse beinhalten, sind in dieser Form heute nicht mehr umsetzbar. Es besteht keine ausreichende Nachfrage an Wohnungsbau in dieser Form, darüber hinaus wurden die Planungen trotz bestehendem Baurecht bisher nicht realisiert.

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

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

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

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

- Schaffung von Baurecht für eine mehrgeschossige Bebauung mit einer gemischten Nutzung mit einer Baulinie an der Liebknechtstraße
- Festsetzung von allgemeinen Wohngebietsflächen für ansprechend gestaltete Stadtvillen und -häuser mit drei bis vier Geschossen mit einer differenzierten Höhenentwicklung
- Sicherung des mehrgeschossigen Bestandsgebäudes Wilhelm-Kobelt-Straße 42-44 als Wohngebäude mit vier bis fünf Geschossen in einem allgemeinen Wohngebiet
- Gestaltung der Baufelder entlang der Wilhelm-Kobelt-Straße zur Sicherung einer Straßenrandbebauung
- Planung einer Teilfläche eines öffentlichen Spielplatzes i.V.m. den Festsetzungen im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 „Schlachthof“

Die Festsetzung eines Mischgebiets und der allgemeinen Wohngebietsflächen bleibt bestehen, allerdings verschieben sich die Flächengrenzen zwischen den Baugebieten gemäß den aktuellen Bebauungsabsichten.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche quartiersbezogene Spielplatz wird im Südosten des Plangebiets in Korrespondenz mit der Spielplatzfläche im angrenzenden Bebauungsplangebiet geplant.

In Anbetracht der aktuellen Gestaltung der Bauflächen sind auch die Erschließungsstraßen entsprechend anzupassen.

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

2 Geltungsbereich

Der Bereich der 3. Änderung Bebauungsplan 223-1 „Schlachthof“ im Teilbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Liebknechtstraße (Flurstück 10115)
- im Osten durch die Ostgrenzen der Flurstücke 10/7 und 11190
- im Süden durch die Südgrenze des Flurstücks 10/7 und die Südwestgrenze des Flurstücks 3609/10 sowie durch die Verbindungslinie zwischen den südlichen Eckpunkten der genannten Flurstücke
- im Westen durch die Ostgrenze der Wilhelm-Kobelt-Straße (Hinterkante Gehweg, geradlinig verlaufend in den Flurstücken 11200 und 11220 bis zur Nordgrenze).

Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Flur 144, Gemarkung Magdeburg.

Der Geltungsbereich umfasst damit eine Fläche von 16.365 m².

3 Verfahren

Der Bebauungsplan soll gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB geändert werden. Diese Verfahrensweise ist anwendbar, da es sich um eine innerstädtische, bereits baulich genutzte und fast vollständig versiegelte Liegenschaft handelt.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 16.365 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, die maximal auf dem Gelände festgesetzt werden kann, liegt damit deutlich unter dem in § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Wert von 20.000 m² (ca. 50 %).

Darüber hinaus wird mit den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans 223-1 „Schlachthof“ im Teilbereich der Versiegelungsgrad im Gebiet gegenüber dem Bestand nicht negativ verändert. Von einer Umweltprüfung wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.

Gemäß § 245 c BauGB wird dieser Bebauungsplan entsprechend dem vor dem 13.05.2017 geltenden Baugesetzbuch zu Ende geführt.

Verfahrensschritte		Durchführung
Aufstellungsbeschluss (§ 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB)		05.12.2013
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1, S. 2 BauGB)		Amtsblatt Nr. 45 am 20.01.2014
Vorentwurf, ... 2015	frühzeitige Beteiligung Behörden / TöB (§ 4 Abs. 1 BauGB)	mit Schreiben vom 09.02.2015
	Zwischenabwägung, Billigung 1. Entwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	12.10.2015
1. Entwurf, April 2015	Beteiligung Behörden / TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom 19.11.2015
	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	20.11.2015 bis 21.12.2015
	Abwägung, Billigung 2. Entwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	17.08.2017
2. Entwurf, Mai 2017	Beteiligung Behörden / TöB (§ 4 Abs. 2 und 4a BauGB)	mit Schreiben vom 12.09.2017
	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und 4a BauGB)	08.09.2017 bis 10.10.2017
	Abwägung, Billigung 3. Entwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	22.02.2018
3. Entwurf, November 2017	Beteiligung Behörden / TöB (§ 4 Abs. 2 und 4a BauGB)	mit Schreiben vom 11.04.2018
	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und 4a BauGB)	09.04.2018 bis 09.05.2018
	Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		
Inkraftsetzung durch Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)		

4 Flächennutzungsplan

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

5 Städtebauliche Situation und funktionelle Einbindung

5.1 Lage im Stadtgebiet

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

Im Süden grenzt das Gelände mit der unter Denkmalschutz stehenden Hermann-Gieseler-Halle an, im Osten befinden sich verschiedene Läden entlang der Liebknechtstraße und die große freigelegte Fläche des ehemaligen Schlachthofes bis zur Straße „Zum Handelshof“.

Im Nordwesten befindet sich ein 5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus und südlich daran angrenzend eine unbefestigte Freifläche, die zur Zeit als Parkplatz genutzt wird und künftig als Gemeinbedarfsfläche für den Neubau einer Grundschule vorgesehen ist.

5.2 Vorhandene Nutzungsstruktur und Vegetationsbestand

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

Der nördliche Abschnitt ist heute unbebaut. Nach Süden schließen sich ein fünfgeschossiger Wohnblock (ehem. Bürogebäude) und eine großflächige Lagerhalle an, in der sich zuletzt ein Großhandelsbetrieb befand. Weiter nach Süden sind noch ein eingeschossiges Büro- und Lagergebäude und die Brandruine einer weiteren Halle vorhanden.

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

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

Um den Baumbestand korrekt zu dokumentieren, wurden die Einzelbäume innerhalb des Planungsgebietes und auch die Alleeabäume auf der Ostseite der Wilhelm-Kobelt-Straße außerhalb des Geltungsbereichs in der Plangrundlage in der Vermessung erfasst und dargestellt.

5.3 Verkehr

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

Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist der Geltungsbereich der 3. Änderung über die direkt angrenzende Liebknechtstraße und die Wilhelm-Kobelt-Straße erschlossen. Bei der Planung von Zufahrten ist in beiden Straßen der Alleebaumbestand zu berücksichtigen.

ÖPNV

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

5.4 Baugrund

Baugrundgutachten

Für das Plangebiet liegt ein aktuelles Baugrundgutachten vor.¹

Das Gebiet wurde durch Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 5 m unter Gelände untersucht. Dabei wurden in den zwischen 1,7 m und 3,5 m mächtigen anthropogen geprägten oberen Schichten bindige bis humose Mischbodenauffüllungen angetroffen, die Bauschuttreste, Aschen, Schlacken und sonstige Fremdbestandteile enthalten. Schichtenweise nehmen die Fremdbestandteile ein Volumen von mehr als 10% ein, sodass gem. LAGA nicht von aufbereitetem Bauschutt auszugehen ist.

Unterlagert bis in Tiefen von 2,3 m bis 3,6 m unter GOK werden diese Auffüllungen von Resten der ehemaligen humosen Lössschwarzerde, die in humusfreie Lössschichten (feinsandige Schluffe) übergehen. Unter diesen bindigen Schichten wurden mitteldicht gelagerte fein- bis grobsandige Mittelsande mit Kieszwischen-schichten erkundet.

Sowohl die Mischbodenauffüllungen als auch die Lössböden weisen, insbesondere bei Wassereinfluss, nur mäßige Bodeneigenschaften für eine Bebauung auf. Von bodenverbessernden Maßnahmen bzw. Bodenaustausch für die Errichtung von Hochbauten i.V.m. den entsprechenden Tragfähigkeits- und Setzungsnachweisen ist auszugehen. Auch beim Straßenbau und der Verlegung von Leitungen und Kanälen sind Untergrund- bzw. Sohlstabilisierungen einzuplanen. Die anstehenden Sande werden als tragfähiger Untergrund angesehen.

Detaillierte Aussagen sind dem o.g. Baugrundgutachten zu entnehmen.

Hinweise zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht für geplante Grün- und Pflanzflächen sind im Kap. 8.3 enthalten.

Grundwasser und Versickerungseigenschaften

Gemäß den Ergebnissen des o.g. Baugrundgutachtens wurde in den bindigen Mischböden und den Lössbodenschichten ab ca. 1,3 m bis 2,8 m unter GOK Schichtenwasser (Stau- und Haftnässe) festgestellt. In den Sandschichten in Tiefenlagen ab 3,5 m bis 4,5 m wurde der Ruhewasserstand des oberen (nicht gespannten) Grundwasserleiters angetroffen.

Eine oberflächennahe Versickerungslösung ist im Gebiet aufgrund der anstehenden bindigen Schichten nicht möglich. Allein die tiefer liegenden Sandschichten weisen Durchlässigkeitsbeiwerte von 2,2 bis $5,3 \cdot 10^{-4}$ m/s auf.

Eine schadlose Regenwasserversickerung kann also nur durch entsprechend tiefe Rigolenlagen (Sickerrigolen mit allseitigem Verschlammungsschutz) mit hydraulischem Anschluss an den Sanduntergrund in Tiefenlagen von ca. 2,3 m bis 3,6 m unter GOK gesichert werden. Anstehende Misch- und Lössböden im Sickerbereich sind vollständig gegen gut durchlässige Kies-Sand-Schichten auszutauschen. Dadurch wird auch eine zusätzliche Schadstoffmobilisierung aus den bauschutthaltigen Mischbodenauffüllungen unterbunden. Seitens der unteren Wasserbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde wurde dieser Versickerungslösung im Rahmen einer Beratung am 23.03.2017 zugestimmt.

Die Versickerungsanlagen sollten einen Abstand von mind. 6 m von Gebäuden aufweisen, es können zusätzliche Schutzmaßnahmen vor Durchfeuchtung von Gebäuden erforderlich sein. Zusätzlich werden Anlagen zur Zwischenspeicherung von Niederschlagsspitzenereignissen zur Vermeidung von Vernässungen empfohlen.

Aussagen zur geplanten Versickerungslösung sind im Kap. 7.4 enthalten.

¹ Baugrund und Umweltgesellschaft mbH: Baugrundgutachten Erschließung Wohngebiet Wilhelm-Kobelt-Straße (3. Änderung B-Plangebiet 223-1) Magdeburg, 27.02.2017.

Altlasten (Boden und Grundwasser)

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

Im o.g. Baugrundgutachten wurde das anfallende Mischbodenmaterial als Mischprobe der Sondierungen BS 1 und BS 2 einer Analyse im Komplettuntersuchungsumfang nach LAGA (Boden 2004) unterzogen. Danach ist das Aushubmaterial insgesamt dem Zuordnungswert Z 2 bzw. > Z 2 zuzuordnen. I.v.m. den konkreten Baumaßnahmen ist der Aushub entsprechend zu untersuchen und zu entsorgen.

Dennoch ist im gesamten Gebiet des rechtswirksamen Bebauungsplans das Grundwasser belastet. Der Geltungsbereich liegt am Rand des Abstrombereichs der sich in Richtung Osten ausbreitenden LHKW-Fahne aus dem Gebiet des westlich des Bebauungsplans gelegenen ehemaligen MAW-Geländes.

Aus diesem Grund befinden sich als Teil eines Grundwassermonitorprogramms zur Überwachung der Grundwasserkontamination im Randbereich des Plangebietes sowohl im Anstrom (Westseite innerhalb des Geltungsbereichs) als auch im Abstrom (Ostseite außerhalb des Geltungsbereichs) jeweils zwei Grundwassermessstellen (GWM). Diese sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Sie sind im Rahmen einer Nutzungsänderung zu erhalten bzw. in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde zu ersetzen.

Versickerungsanlagen sind in einem ausreichenden Abstand zu den GWM anzulegen, um Messwertverfälschungen von Wasserproben zu vermeiden.

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

Die Untere Wasserbehörde hat weiterhin empfohlen, auf die Errichtung unterirdischer Geschosse (Keller, Tiefgaragen) möglichst zu verzichten. Begründet wird das ebenfalls durch das verunreinigte Grundwasser mit LHKW. Über dem Grundwasserleiter liegt eine schützende Lössschicht, die durch das Errichten von Kellerbauwerken abgetragen werden könnte und das aufsteigende verunreinigte Grundwasser könnte weitere Bodenpassagen verunreinigen.

Grundsätzlich ist es jedoch möglich, unterirdische Geschosse zu errichten, wenn diese nicht so tief angelegt werden und nicht in die grundwasserführende Schicht einbinden. Weiter wäre darauf zu achten, dass das Kellergeschoss gegen die LHKW beständig abgedichtet werden muss und die Lössschicht als Tonsperre bis an das Bauwerk angeschlossen wird, damit die grundwasserschützende Deckschicht wieder bündig hergestellt wird und es nicht zu Bauwerksschäden kommt. Es die Zustimmung der unteren Wasserbehörde in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde einzuholen.

Bei der als Spielplatz geplanten Fläche handelt es sich um eine derzeit versiegelte Plattenfläche mit Bauruinen, die jedoch außerhalb der Altlastenverdachtsfläche „Schlachthof“ liegt.²

5.5 Eigentumsverhältnisse

Im Geltungsbereich liegen folgende Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse vor:

Tab. 1: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich, Gemarkung Magdeburg, Flur 144 (2017)

Flurstück	Eigentümer	Bemerkungen
11189	privat	
11190	privat	
10 / 7	privat	
3609 / 10	privat	
11220 (anteilig)	Stadt Magdeburg	Erwerb der anteiligen als Baugebiete festgesetzten Flächen durch die privaten Anlieger erforderlich
11200 (anteilig)	Stadt Magdeburg	

² Stellungnahme FB 23: Liegenschaftsservice, vom 16.10.2017.

Im östlichen Bereich der W.-Kobelt-Straße war es erforderlich, den Geltungsbereich nicht entlang der vorhandenen Flurstücksgrenzen zu ziehen, sondern die Bauflächen gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 223-1 „Schlachthof“ im Teilbereich mit in den Geltungsbereich der 3. Änderung aufzunehmen. Daraus resultiert, dass die Grundstücke hier neu zu bilden und Teilflächen zu erwerben sind. Eigentumsübertragungen für die künftigen öffentlichen Flächen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

6 Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

6.1 Städtebauliches Konzept

Entlang der Liebknechtstraße wird entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch weiterhin ein Mischgebiet vorgesehen, das aufgrund des Flächenbedarfs für das geplante Pflegeheim gegenüber dem rechtskräftigen Plan nach Süden erweitert wird. Die heute vorhandene nördliche Gebietszufahrt von der Wilhelm-Kobelt-Straße aus soll weiter genutzt werden, allerdings nur für die Erschließung des Mischgebiets und mittels einer Dienstbarkeit als zweite Feuerwehrezufahrt zum WA 1. Darüber hinaus ist eine Zufahrt zum Mischgebiet direkt von der Liebknechtstraße aus als Durchfahrt durch das Gebäude geplant.

Das vorhandene fünfgeschossige ehemalige Bürogebäude an der Wilhelm-Kobelt-Straße wurde bereits zu einem Wohngebäude umgebaut und wird mit der Festsetzung als WA gesichert. Alle anderen Gebäude auf dem Gelände wie z.B. Hallen, Keller und die noch vorhandene Brandruine im Süden des Plangebietes werden abgebrochen.

Auf dem frei geräumten Grundstück sind dann drei- bis fünfgeschossige städtisch geprägte Stadthäuser vorgesehen, wobei die Anordnung der Baufelder entlang der Wilhelm-Kobelt-Straße / Klaus-Miesner-Platz eine Straßenrandbebauung vorgibt. Sowohl die Baulinie entlang der Liebknechtstraße im MI als auch die Baugrenze im WA 3 wurde zum Schutz der Alleebäume in der Wilhelm-Kobelt-Straße zurückgesetzt, sodass ein ausreichender Abstand der Gebäude zum Stamm gesichert werden kann.

Die erforderlichen Stellplätze werden soweit wie möglich entlang der Erschließungsstraßen auf den Baugrundstücken angeordnet. Sofern Garagen im Gebäude eingerichtet werden, können deren Zufahrten als zweiter Stellplatz gewertet werden.

Im WA 1 ist die Realisierung von Stellplätzen an der Wilhelm-Kobelt-Straße nicht möglich, daher wird hier analog des rechtskräftigen Bebauungsplans ein Mehrfamilienhaus als Blockrandbebauung mit rückwärtig gelegenen Stellplätzen festgesetzt. Die Zufahrt kann dann von der geplanten inneren Erschließungsstraße aus erfolgen.

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

In Fortführung der öffentlichen Straße und der nördlichen öffentlichen Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) schließt ein geplanter öffentlich nutzbarer Fuß- und Radweg an, sodass das Gebiet fußläufig bzw. mit dem Rad in Ost-West-Richtung mit Anschluss an den geplanten Fuß-/Radweg des benachbarten Bebauungsplans östlich des Geltungsbereichs durchquert werden kann.

Die als Spielplatz festgesetzte Grünfläche stellt eine Teilfläche des Spielplatzes dar, der sich im Anschluss nach Osten auf den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 erstreckt, sodass die Mindestgröße von 1.200 m² für die Spielplatzfläche erreicht wird.

6.2 Art der baulichen Nutzung

6.2.1 Mischgebiet

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

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

6.2.2 Allgemeine Wohngebiete

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

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Absatz 3 Nr. 2-5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden i.v.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um Nutzungen mit gewerblichem Charakter, die die geplante Wohnnutzung beeinträchtigen oder zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen könnten, auszuschließen.

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

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

Der gemäß § 8 BauO LSA erforderliche Spielplatz wird im Südosten des Geltungsbereichs angeordnet. Der im Geltungsbereich festgesetzte Spielplatz mit einer Grünfläche von 420 m² stellt nur die westliche Teilfläche des Gesamt-Spielplatzes dar, der sich in seinem östlichen Teil im Geltungsbereich des östlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 223-1, 4. Änderung, erstreckt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Gem. § 17 BauNVO entspricht die Grundflächenzahl von 0,4 der Obergrenze für Allgemeine Wohngebietsflächen und die Grundflächenzahl von 0,6 der Obergrenze für Mischgebietsflächen.

In allen Baugebieten ist es zulässig, die Obergrenze der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und § 17 Abs. 2 BauNVO bis zu dem laut Planzeichnung festgesetzten Wert zu überschreiten. Das ist erforderlich, um neben der Grundfläche des Bestandsgebäudes die bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen. Diese Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 223-1 übernommen und ist somit kein Bestandteil der 3. Änderung.

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

Geschossigkeit

Entlang der Liebknechtstraße und der Wilhelm-Kobelt-Straße (WA 3) werden im Sinne einer einheitlichen Straßenrandbebauung drei bis fünf Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze in Anlehnung an die umgebende Bebauung festgesetzt. Im WA 1 beträgt die Geschossigkeit unter Beachtung des zu erhaltenden Bestandsgebäudes vier bis fünf Vollgeschosse.

Für die Wohngebietsflächen WA 2 und WA 4 sind ebenfalls drei bis fünf Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Angestrebt ist auch hier die Realisierung von verdichteten städtisch geprägten Häusern, um dem innerstädtischen Standort gerecht zu werden. Die 17,00 m tiefen Baufenster lassen für Vor- und Rücksprünge der geschlossenen mehrgeschossigen Bebauung genügend Spielraum.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Im Mischgebiet sichert entlang an der Liebknechtstraße eine Baulinie die Straßenrandbebauung. Diese Baulinie wurde gegenüber der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen nämlich der Gestaltung eines einheitlichen Bildes einer geschlossenen Straßenrandbebauung beidseitig der Liebknechtstraße, festgesetzten Baulinie, um 1,50 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt, um dem Schutz der in der Zwischenzeit an der Liebknechtstraße angepflanzten Allee zu entsprechen.

Im WA 1 und im WA 3 wird entlang der Wilhelm-Kobelt-Straße die Straßenrandbebauung durch eine Baugrenze definiert. Während im WA 1 diese Baugrenze entlang der Grundstücksgrenze und der Westfassade des Bestandsgebäudes verläuft, wurde die Baugrenze im WA 3 für die geplante Neubebauung um 2 m zurückgesetzt, um auch hier die Alleeebäume in der Wilhelm-Kobelt-Straße zu schützen.

Auch mit Festsetzung der offenen Bauweise für die Wohngebietsflächen, die eine flexible Gebäudegestaltung verfolgt und dennoch Gebäudelängen von bis zu 50 m zulässt, bleibt eine mehr oder weniger geschlossene Straßenrandbebauung entlang der Wilhelm-Kobelt-Straße gesichert.

Aufgrund der Grundwasserbelastungen und der geplanten Versickerungsanlagen können Kellerbauwerke und Tiefgaragen nur mit Zustimmung der unteren Wasserbehörde in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde zugelassen werden. (sh. Kap. 5.4)

6.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Der Anschluss des Planungsgebietes an das übergeordnete öffentliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über die bereits vorhandene mittig gelegene Zufahrt zur Liegenschaft an der Wilhelm-Kobelt-Straße. Die geplante öffentliche Straße zur inneren Gebieterschließung hat eine Verkehrsraumbreite von 6,25 m. So ist eine Mischverkehrsfläche ohne Gehweg mit einer 5,50 m breiten Verkehrsfläche, einem 0,50 m breiten Streifen für Beleuchtung und ein 0,25 m breiter Seitenstreifen, jeweils einschließlich Rückenstütze Bord, realisierbar. Gleichzeitig ist das ordnungsgemäße Ein- und Ausparken von den beidseitig der Straße angeordneten privaten Stellplätzen gewährleistet.

Das Mischgebiet wird von der Wilhelm-Kobelt-Straße aus und über eine Gebäudedurchfahrt von der Liebknechtstraße aus erschlossen. Während beide Zufahrten von den Anliegern des geplanten Pflegeheims (z.B. Mitarbeiter, Besucher, Krankenwagen) und der Feuerwehr genutzt werden sollen, ist die Zufahrt für Müllfahrzeuge ausschließlich von der Wilhelm-Kobelt-Straße aus vorgesehen.

Alle Wohnbauflächen werden über die öffentliche Erschließungsstraße mit Zufahrt von der Wilhelm-Kobelt-Straße erschlossen.

Zum Schutz der Alleeebäume an der Liebknechtstraße und der Wilhelm-Kobelt-Straße werden diese Gebietsgrenzen als „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

Von der öffentlichen Erschließungsstraße ausgehend werden zwei Stichstraßen mit 6,00 m Breite festgesetzt, die weniger als 50 m lang sind und daher nicht mit einer Wendeanlage versehen werden.

Die südliche private Stichstraße dient als Zufahrt zu den privaten PKW-Stellplätzen der Wohngrundstücke und wird zusätzlich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt (sh. Kap. 6.5).

Zwar dient auch die nördliche Stichstraße als Zufahrt zu den privaten PKW-Stellplätzen der anliegenden Wohngrundstücke, da jedoch über diese Straße auch die öffentliche Geh-/Radwegeverbindung zwischen der Wilhelm-Kobelt-Straße und Zum Handelshof führt (s.u.), wird diese als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bedarf es daher nicht.

Beide Stichstraßen dienen u.a. der Unterbringung der Anlagen für die Ver- und Entsorgung der anliegenden Grundstücke, insbesondere auch der Kastenrigolen zur Versickerung des Niederschlagswassers. (sh. Kap. 7.4)

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“

Mittig durch das Gebiet ist entsprechend den Planungszielen ein in Ost-Westrichtung verlaufender öffentlicher Fuß- und Radweg vorzusehen. Dieser wird über die öffentliche Verkehrsfläche und die nördliche Stichstraße bis zum östlichen Rand des Geltungsbereichs geführt, wo eine Weiterführung im benachbarten Gebiet bis zur Straße „Zum Handelshof“ geplant ist.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Planungsgebiet wird im Bereich des Mischgebiets an der Grenze zum WA 1 ein Geh- und Leitungsrecht ausgewiesen, das vor allem der Sicherung der zweiten Feuerwehrezufahrt zum WA 1, aber erforderlichenfalls auch der Anordnung von Ver- und Entsorgungsleitungen dient.

Weiterhin wird die südliche private Stichstraße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. Planzeichnung belegt, um die Zuwegung zum öffentlichen Spielplatz und die Nutzung durch Ver- / Entsorgungsbetriebe zu sichern.

6.6 Stellplätze, Carports und Garagen auf den Grundstücken

In den Allgemeinen Wohngebieten sollen die bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze entweder als Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen Privatgrundstücken untergebracht werden. Garagen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, Stellplätze nur auf den besonders ausgewiesenen Flächen. Die Zufahrt oder Vorfläche zu Carports oder Garagen kann auf allen Grundstücken als zweiter Stellplatz beim Stellplatznachweis angerechnet werden.

In der Planzeichnung sind die Stellplätze auf den Wohnbauflächen in Senkrechtaufstellung entlang der Verkehrsflächen festgesetzt. Das ist zum einen aufgrund der geplanten Gebäudeanordnung nicht nur städtebaulich sinnvoll, sondern auch im Hinblick auf einen umweltschonenden und sorgsamen Flächenverbrauch geboten. Mit dieser Anordnung sind die Erschließungsstraßen gleichzeitig auch Flächen zum Ein- und Ausparken. Zusätzliche Fahrgassen auf den Wohngrundstücken entfallen, d.h. Versiegelungen werden minimiert. Das ist vor allem auch im Hinblick auf die Sicherung der Niederschlagsentwässerung von Vorteil. Außerdem verbessert sich so die Ausschöpfung der Grundflächenzahl durch die Hauptnutzung (Wohnbebauung). Da hier ausschließlich Anliegerverkehr in einem den Wohngebieten angemessenen Umfang mit geringen Fahrgeschwindigkeiten zu erwarten ist, ist diese Stellplatzanordnung verkehrsorganisatorisch unproblematisch.

6.7 Grünflächen und Grünordnerische Festsetzungen

Da die Liegenschaft bis auf schmale Gehölzflächen entlang der Wilhelm-Kobelt-Straße fast vollständig versiegelt ist, wird sich durch die vorgelegte Planung der Versiegelungsgrad gegenüber dem jetzigen Bestand nicht erhöhen. Darüber hinaus entsprechen die Festsetzungen auch dem Versiegelungsgrad des rechtskräftigen Bebauungsplans. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine zusätzlichen naturschutzrelevanten Eingriffe zulässig und auch nicht zu erwarten.

Folgende grünordnerischen Festsetzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen:

- Festsetzung der Anpflanzung von Laubbäumen entlang der öffentlichen Anliegerstraße auf den Privatgrundstücken im Bereich der Stellplatzanlagen (je 5 Stellplätze 1 Baum)
- Festsetzung der Mindestgröße der unversiegelten, nicht zu befahrenden Baumscheibe von 8 m²
- Festsetzung eines Baums zum Erhalt und einer Pflanzgebotsfläche im WA 1 an dessen östlicher Grenze zum MI
- gärtnerische Gestaltung und dauerhafte Unterhaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Anlage einer Grünfläche als Spielplatz mit einer Einfriedung durch eine Hecke

Der auf der Grünfläche mit einer Flächengröße von 420 m² festgesetzte Spielplatz stellt die westliche Teilfläche des insgesamt 1.200 m² großen Spielplatzes dar, dessen östliche Teilfläche mit 780 m² im Geltungsbereich der angrenzenden 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 festgesetzt ist und unmittelbar anschließt.

Die Details zur Herstellung des Spielplatzes werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Gehölze, die der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg³ unterliegen.

Der Bebauungsplan wird dem Schutz der Gehölze in seinem Geltungsbereich wie folgt gerecht:

- Der vorhandene Baumbestand ist vollständig in der Plangrundlage dargestellt. Dadurch werden mögliche Gehölzverluste nachvollziehbar.
- Der Baumbestand wurde in einer Liste mit Angaben zu Baumart, Stammumfang und Vitalität zusammengestellt. Für jeden Baum wurde der potenzielle Ersatzbedarf nach WESTHUS ermittelt, der im Falle des Verlusts des Baums zu leisten ist. (Anlage 1)

Auf der nachgeordneten Bauantragsebene ist im Falle unvermeidbarer Baumfällungen vom Bauherrn ein entsprechender Fällantrag zu stellen. Erst auf Grundlage einer von der unteren Naturschutzbehörde erteilten Fällgenehmigung dürfen die Gehölze beseitigt werden. Die Gehölzverluste sind gem. o.g. Liste nach dem Verursacherprinzip auf vom Bauherrn bereit zu stellenden Flächen zu ersetzen.

Auf dem Plan ist ein entsprechender Hinweis auf die Baumschutzsatzung vermerkt.

Insgesamt müssen zur Umsetzung der Bebauung 22 Bäume gefällt werden, für die nach derzeitigem Kenntnisstand 33 Bäume als Ersatz zu pflanzen sind.

Für die zu fällenden Bäume können im Gebiet insgesamt 29 Ersatzpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen bzw. innerhalb der Stellplatzanlagen angeordnet werden. Weitere vier Ersatzstandorte sind innerhalb der Bauflächen möglich.

Gegenüber dem 1. Entwurf (April 2015) wurde die Führung der inneren Erschließungsstraße dahingehend geändert, dass diese nun nicht mehr als Ringstraße, sondern als Stichstraße mit Wendeanlage hergestellt wird. So kann die bestehende mittige Zufahrt von der Wilhelm-Kobelt-Straße aus für die innere Erschließung genutzt werden, ohne dass die Fällung von Alleebäumen erforderlich wird.

³ Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung – 2009

7 Technische Infrastruktur

7.1 Stromversorgung

In dem ehemaligen Bürogebäude Wilhelm-Kobelt-Straße 44, das inzwischen als Wohngebäude genutzt wird, ist eine Trafostation vorhanden. Diese soll nach Auskunft der SWM nicht weiter verwendet werden, sondern es soll im Rahmen der Neubebauung eine neue Versorgungsstruktur aufgebaut werden. Das südlich des Gebäudes Wilhelm-Kobelt-Straße 44 vorhandene Leitungsrecht zugunsten der SWM kann daher entfallen. Im Bebauungsplan ist im Bereich der Gebietszufahrt ein entsprechendes Symbol für eine neue Trafo-Station eingetragen.

Weiterhin wurde eine neue Trafo-Station nördlich außerhalb des Geltungsbereichs direkt an der Liebknechtstraße errichtet, die das Gebiet versorgen soll. Durch die neuen Bebauungsabsichten im Mischgebiet (Pflegeheim) und die geänderte innere Erschließung müssen die Versorgungskabel nun über die Wilhelm-Kobelt-Straße in das Gebiet geführt werden.

7.2 Gasversorgung / Wärmeversorgung

Das Planungsgebiet ist im angrenzenden Bereich in der Wilhelm-Kobelt-Straße mit einer Niederdruck-Gasleitung DN 150 St erschlossen. Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist technisch möglich. Der sich außer Betrieb befindliche Leitungsbestand kann bei Bedarf in Abstimmung mit SWM, fachtechnisch zurückgebaut werden.

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

Im Plangebiet befindet sich kein Leitungsbestand der SWM-Wärmeversorgung.

7.3 Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Städtischen Werke Magdeburg GmbH (SWM). Als Leitungsbestand befindet sich angrenzend eine Versorgungsleitung Trinkwasser (VW) DN 125 GG im westlichen Straßenbereich der Wilhelm-Kobelt-Straße. Eine Netzerweiterung kann über die geplanten Erschließungsstraßen im Bebauungsplangebiet mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand in der Wilhelm-Kobelt-Straße aufgebaut werden.

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

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

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

Löschwasserbedarf

Das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg fordert eine ausreichende und stabile Löschwasserversorgung entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (mind. 96 m³ / Std. für die Dauer von 2 Stunden). Dieser ist in Abstimmung mit der SWM GmbH zu sichern. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über im Versorgungsnetz vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnende Unterflurhydranten.

7.4 Abwasserbeseitigung / Niederschlagsentwässerung

Abwasser

Die schmutzwasserseitige Entwässerung kann an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300 Stz in der Wilhelm-Kobelt-Straße angebunden werden. Dazu ist in den öffentlichen Erschließungsstraßen ein Schmutzwasserkanal zu errichten, der unter Einhaltung der Voraussetzungen durch die AGM in den öffentlichen Bestand anschließend übernommen wird.

Dabei ist zu beachten, dass dies nicht für abwassertechnische Anlagen in der privaten Stichstraße gilt, da dort nur ein Anschluss entsteht.

Niederschlagswasser

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

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

Es handelt sich hier um ein innerstädtisch gelegenes Gelände, bei dem sowohl aus städtebaulichen als auch aus wirtschaftlichen Gründen ein Mindestmaß an baulicher Dichte erforderlich ist. Die Entwässerung der Erschließungsstraßen über straßenbegleitend angeordnete Versickerungsmulden ist somit dem Standort planerisch nicht angemessen und kommt nicht in Betracht. Auch für das Mischgebiet und die beiden straßenbegleitend zur Wilhelm-Kobelt-Straße angeordneten Baufelder (Geschosswohnungsbau) kommt eine flächenbeanspruchende Verbringung des Niederschlagswassers nicht in Betracht.

Aus Gründen der schadstoffbelasteten Auffüllhorizonte und der nicht durchlässigen Bodenschichten ist das gesamte Plangebiet für eine oberflächige Rigolenversickerung nicht geeignet. Mit der unteren Wasserbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde wurde daher eine Versickerungslösung in Form von Kunststoff-Kastenrigolen mit hydraulischem Anschluss an die versickerungsfähigen grundwasserführenden Sandschichten im tieferen Untergrund abgestimmt. (sh. Kap. 5.4)

Die vorgesehenen Versickerungsanlagen sind entsprechend der geltenden Normen und Richtlinien, insbesondere unter Beachtung des DWA – Arbeitsblattes A 138 sowie DWA – M 153, zu planen und zu bemessen. Anstelle der vorherigen Abführung des Niederschlagswassers der Straßenflächen über Versickerungsmulden (belebte Bodenzone) wurde mit der unteren Wasserbehörde als alternative genehmigungsfähige Lösung die vorherige Behandlung des Niederschlagswassers in einer Sedimentationsanlage mit nachgeschaltetem Filterschacht abgestimmt. Im hydraulischen Einfluss der Versickerungsanlage dürfen sich jedoch keine Auffüllungen / Kontaminationen befinden, diese sind vorher zu beseitigen. Für die Versickerung des Niederschlagswassers der befestigten Flächen mittels Versickerungsanlagen ist die wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz von der unteren Wasserbehörde einzuholen.⁴

Das Kasten-Rigolen-Entwässerungssystem der öffentlichen Straßen wird in die Baulast des Tiefbauamtes übernommen.

Das Kasten-Rigolen-Entwässerungssystem zur Niederschlagsentwässerung der privaten Flächen ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer herzustellen und zu unterhalten.

⁴ Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 21.09.2017 und vom 16.11.2017.

7.5 Infokabel / Telekom

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

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

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

7.6 Abfallentsorgung

Nach § 5 Abs. 4 der Abfallwirtschaftssatzung besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Abfallbehälter der an die Abfallentsorgung angeschlossenen Grundstücke sind vorwiegend über die öffentliche Erschließungsstraßen mit Wendeanlage zu leeren, wobei die Abfallwirtschaftssatzung nach § 22 zu beachten ist.

Die vorgesehene öffentliche Erschließungsstraße mit Wendeanlage entspricht den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und kann von den Abfallsammelfahrzeugen befahren werden.

Die Stichstraßen, die aufgrund ihrer Länge von < 50 m nicht mit einer Wendeanlage ausgestattet sind, sind ebenfalls so herzustellen, dass diese von den kommunalen Entsorgungsfahrzeugen genutzt werden können. Anderenfalls sind an den Einmündungen der Stichstraßen Stellflächen für die Abfallbehälter herzustellen, auf der die Tonnen der an der Anliegerstraße gelegenen Grundstücke an den Entsorgungstagen abgestellt werden können.

Die Objekt- und Freianlagenplanung auf den Wohngebietsflächen erfolgt deshalb derart, dass die zur Entleerung bestimmten Hausmüllcontainer an der öffentlichen Verkehrsfläche mit Wendeanlage am Entsorgungstag zur Abholung bereit gestellt werden. In die Planzeichnung sind hierfür entsprechende Symbole eingetragen.

Das Befahren der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ohne Wendemöglichkeit ist nicht erforderlich.

Für das Mischgebiet ist die Zufahrt von der Wilhelm-Kobelt-Straße aus für die Fahrzeuge der Abfallwirtschaft zu nutzen.

8 Sonstige Auswirkungen

8.1 Immissionsschutz

Allgemeine Anforderungen an den Immissionsschutz in der Bauleitplanung

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

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

Für die vorliegende Planung sind folgende schalltechnische Orientierungswerte relevant:

Baugebiet	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005	
	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
Mischgebiete (MI)	60 dB	50 dB bzw. 45 dB*
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB	45 dB bzw. 40 dB*

* Der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

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

In lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrsanlagen und in Gemengelage, können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die im Übrigen keine Grenzwerte sind, nicht immer eingehalten werden. Sie stellen anzustrebende Zielwerte dar, die der sachgerechten Abwägung in der Bauleitplanung unterliegen.

bestehende und zu erwartende Lärmbelastungen im Planungsraum

- Gewerbelärm

Mit der Aufstellung des westlich und südlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“, dessen Geltungsbereich auch die Hermann-Gieseler-Halle mit umfasst, werden westlich der Wilhelm-Kobelt-Straße eine Grundschule und westlich der Hermann-Gieseler-Halle ein Möbelmarkt (POCO) geplant.

Die künftige konkrete Nutzung der denkmalgeschützten Hermann-Gieseler-Halle kann noch nicht benannt werden, da eine Weiternutzung als Sporthalle mindestens bis Ende 2020 erfolgt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ ist noch in der Entwurfsphase und sieht derzeit eine großflächige, nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung in der Hermann-Gieseler-Halle vor.

Die Anlieferbereiche und die erforderlichen Parkplätze für die Nutzungen werden zwischen dem geplanten Möbelmarkt und der Hermann-Gieseler-Halle sowie südlich und östlich der Hermann-Gieseler-Halle angeordnet, also auf der vom Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 abgewandten Seite.

Auch die östlich angrenzende 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 „Schlachthof“ wird anteilig Sondergebietsfläche für zentrenrelevanten Einzelhandel ausweisen. Auch in diesem Bebauungsplan liegen die erforderlichen Stellplätze auf der vom Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 abgewandten Seite.

Da bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 223-1 für den Bereich der 3. Änderung Misch- und Wohngebiete festsetzt, muss die heranrückende gewerbliche Nutzung den bestehenden Schutzanspruch der Wohngebietsflächen gewährleisten.

Der Schutzanspruch der geplanten Wohnnutzung hinsichtlich des Gewerbelärms ist in den südlich und östlich benachbarten laufenden Bebauungsplan-Änderungsverfahren durch die dort erstellten schalltechnischen Gutachten beachtet und gesichert. Die angrenzenden Bebauungspläne enthalten entsprechende Festsetzungen.

- Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ werden Emissionskontingente festgesetzt.
- Zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 „Schlachthof“ ist ein Schallschutzgutachten erstellt worden, das nachweist, dass durch die geplante Einzelhandelsnutzung im SO Einzelhandel die Werte der TA Lärm im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 „Schlachthof“ nicht überschritten werden.
-

- Verkehrslärm

Die untere Immissionsschutzbehörde fordert zum Verfahren der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 „Schlachthof“ eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 223-1 unter Berücksichtigung der aller laufenden Bauleitplanverfahren.

Ein schalltechnisches Gutachten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 223 „Schlachthof“ wird im Rahmen der laufenden 6. Änderung erstellt.

Neben den bestehenden Immissionen von außerhalb des Plangebietes liegenden Verkehrsanlagen (u.a. Westring und Anlagen der Deutschen Bahn) ist für den Verkehrslärm im Plangebiet nur die Belegung der Wilhelm-Kobelt-Straße maßgeblich, da eine Anbindung der Wilhelm-Kobelt-Straße zur Straße Zum Handelshof nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen ist.

Als Grundlage für das Schallschutzgutachten werden im August 2018 aktuelle Verkehrszählungen erfolgen. Zur Ermittlung der künftigen Belegungszahlen sind auch die geplanten Nutzungen zu berücksichtigen, hier vor allem die Einzelhandelsnutzungen, die im Bebauungsplan Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ vorgesehen ist. Insbesondere der durch die künftige Nutzung der Herrmann-Gieseler-Halle verursachte Verkehr konnte bisher nicht hinreichend konkret ermittelt werden, da dieses Planverfahren zeitlich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 „Schlachthof“ nachläuft.

Bezüglich des Verkehrslärms kann allerdings abgeschätzt werden, dass durch die Ausbildung der Wilhelm-Kobelt-Straße als Sackgasse die Schallemissionen im Bereich der üblichen Emissionen einer innerstädtischen Erschließungsstraße liegen, so dass die Ausweisung von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten zulässig ist.

In Planteil B wurde vorsorglich folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

- Zum Schutz vor dem von den angrenzenden Straßen ausgehenden Verkehrslärm sind für Gebäude mit Wohn-, Büro- oder ähnlichen Arbeitsräumen Maßnahmen des passiven Schallschutzes gem. DIN 41 09 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5: „Schutz gegen Außenlärm“, vorzusehen. Im WA 1 und WA 3 sind schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) nach Osten bzw. Nordosten auszurichten.

Diese Festsetzung ist ausreichend, da bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans die Verkehrsbelegungszahlen für die Straßen im Schlachthofgelände sowie das erforderliche Schallschutzgutachten vorliegen werden. Aufgrund dieser Werte können im Rahmen der Gebäudeplanung die Außenbauteile ausreichend dimensioniert werden.

Die Festsetzung zur Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten Seite erfolgt nur für die WA 1 und WA 3. Der Verkehrslärm, der von der Liebknechtstraße ausgeht, wird durch die festgesetzte geschlossene Bebauung innerhalb des Mischgebietes abgeschirmt werden. Möglicher von der Wilhelm-Kobelt-Straße ausgehender Lärm wird durch die als Straßenrandbebauung bestehenden bzw. geplanten Gebäude gemildert, so dass die innenliegenden Baufelder WA 2 und WA 4 weniger von Lärm betroffen sind.

Aus dem Schallschutzgutachten zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 „Schlachthof“ ergibt sich hinsichtlich des Verkehrslärms eine Vorbelastung mit Straßen- und Schienenlärm von bis zu 65 dBA tags und bis zu 60 dBA (in kleinen Teilbereichen 55 dBA) nachts. Durch die Mehrbelegung auf der Wilhelm-Kobelt-Straße wird sich die Lärmbelastung erhöhen, so dass eine Festsetzung zur Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume geboten erscheint.

Im Rahmen der Gebäudeplanung haben die Bauherren die Möglichkeit, anhand der dann vorliegenden konkreten Belegungszahlen und Immissionswerte nachzuweisen, dass anderweitige Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend sind (z.B. schallgedämmte Lüfter).

In diesem Fall könnte eine Befreiung erteilt werden. Insofern greift die o.g. Festsetzung zur Ausrichtung der Wohn- und Schlafräume nicht unzumutbar in die Rechte der Grundstückseigentümer ein, zumal der rechtskräftige Bebauungsplan bereits eine entsprechende Festsetzung beinhaltet.

8.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Baudenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Archäologische Denkmale

Archäologische Denkmale im Geltungsbereich sind derzeit nicht bekannt.

Unabhängig davon wird auf die Vorgaben des DenkmSchG LSA hingewiesen.

Insbesondere ist im Rahmen der Umsetzung von Baumaßnahmen Folgendes zu berücksichtigen:

- Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
- Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird über die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen - Anhalt entschieden.

8.3 Boden

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei allen Planungen sind zur Sicherung des Schutzgutes Boden die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Im Gebiet befinden sich aufgrund der ehemaligen und bestehenden baulichen Nutzungen keine natürlichen Böden mehr. Die Nachnutzung eines Altstandorts als Innenentwicklung vor Außenentwicklung entspricht in höchstem Maße der Bodenschutzklausel.

Im Südosten des Geltungsbereichs soll eine Grünfläche als Spielplatz angelegt werden. Zudem sind Standorte für die Neupflanzung von Bäumen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sollen gärtnerisch gestaltet werden.

In verfüllten, verdichteten bzw. versiegelten oder bebauten Bereichen ist gemäß den Darstellungen unter Kap. 5.4 der Untergrund für einen Bewuchs nicht geeignet. Hier ist als Voraussetzung für eine spätere Bepflanzung und Begrünung eine durchwurzelbare Bodenschicht v. 12.07.1999 herzustellen. Die entsprechende Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht beträgt für Rasen 20 - 50 cm und für Stauden / Gehölze 40 - 100 cm.

Dabei ist zu beachten, dass eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe erfolgt. Für Bäume können alternativ ausreichend dimensionierte Pflanzgruben angelegt werden. Bei der Durchführung der Maßnahme ist das Setzungsverhalten des Materials zu berücksichtigen. Dies kann durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch erfolgen. Bei der Herstellung sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten.

8.4 Kampfmittel

Der Geltungsbereich wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des Landes Sachsen-Anhalt anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Der Bereich ist insgesamt als ehemaliges Bombenabwurfgebiet der Stadt Magdeburg aus der Zeit des 2. Weltkriegs und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen, so dass bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden muss.

Für jegliche in den Boden eingreifende Maßnahmen besteht daher die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.

Sobald der Termin für die einzelnen Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor ihrem Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen (Flurkarten, Auflistung der betroffenen Flurstücke sowie die Benennung der entsprechenden Eigentümer) gestellt werden.⁵

Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich dem Ordnungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

Der Hinweis wurde auf dem Bebauungsplan vermerkt.

⁵ Stellungnahme Polizeidirektion Sachsen-Anhalt vom 25.10.2017.

9 Flächenbilanz

	Fläche in m²	mögliche Überbauung in m²	nicht überbaubare Freifläche in m²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	9.560			58,4%
WA 1 (GRZ 0,4 + 0,2 + 0,1)	1.850	1.295	555	
WA 2 (GRZ 0,4 + 0,2)	1.220	732	488	
WA 3 (GRZ 0,4 + 0,2)	3.435	2.061	1.374	
WA 4 (GRZ 0,4 + 0,2)	3.055	1.833	1.222	
Mischgebiet	5.120			31,3%
MI 1 (GRZ 0,6 + 0,2)	5.120	4.096	1.024	
Verkehrsflächen	1.265			7,7%
davon Verkehrsflächen (öffentlich)	745	745	-	
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung				
davon Geh- / Radweg (ö)	10	10	-	
davon verkehrsberuhigter Bereich (ö)	315			
davon verkehrsberuhigter Bereich (p)	195			
Grünflächen	420			2,6%
davon öffentlich	420	-	420	
davon privat	-	-	-	
Plangebiet Gesamt [m²]	16.365	10.772	5.083	
Plangebiet Gesamt [%]		65,8%	31,1%	100,0%

10 Finanzierung und Durchführung

Die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans in dem von der 3. Änderung betroffenen Teilbereich obliegt dem Bauträger. Für die Realisierung des Bauvorhabens bedarf es des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB für die Herstellung der öffentlichen und privaten verkehrstechnischen Anlagen (insbesondere für die innere Erschließung), sowie für die Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen und des Spielplatzes. In diesem Vertrag wird auch die Eigentumsübertragung aller künftigen öffentlichen Flächen geregelt.

Die neu zu bauende Erschließungsstraße mit Wendeanlage ist aufgrund ihrer Länge und der Zahl der Anlieger öffentlich zu widmen. Ebenfalls öffentlich zu widmen ist, aufgrund der geplanten Verbindungsfunktion zwischen der Wilhelm-Kobelt-Straße und Am Handelshof, die nördliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ und „Geh-/ Radweg“.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen (ohne Pflanzbindung) sind bei einer Fläche von ca. 1.070 m² (745 m² + 315 m² + 10 m²) unter Ansatz eines Folgekostenfaktors von 1,50 €/ m² / a jährliche Betriebskosten von ca. 1.605 € und mit dem Folgekostenfaktor 1,25 €/ m² / a jährliche Unterhaltungskosten von ca. 1.337,50 € einzuplanen.

Für den öffentlichen Spielplatz mit einer Fläche von ca. 420 m² ist bei Ansatz eines Folgekostenfaktors von 3,42 €/ m² / a mit jährlichen Folgekosten von 1.436,40 € zu rechnen.