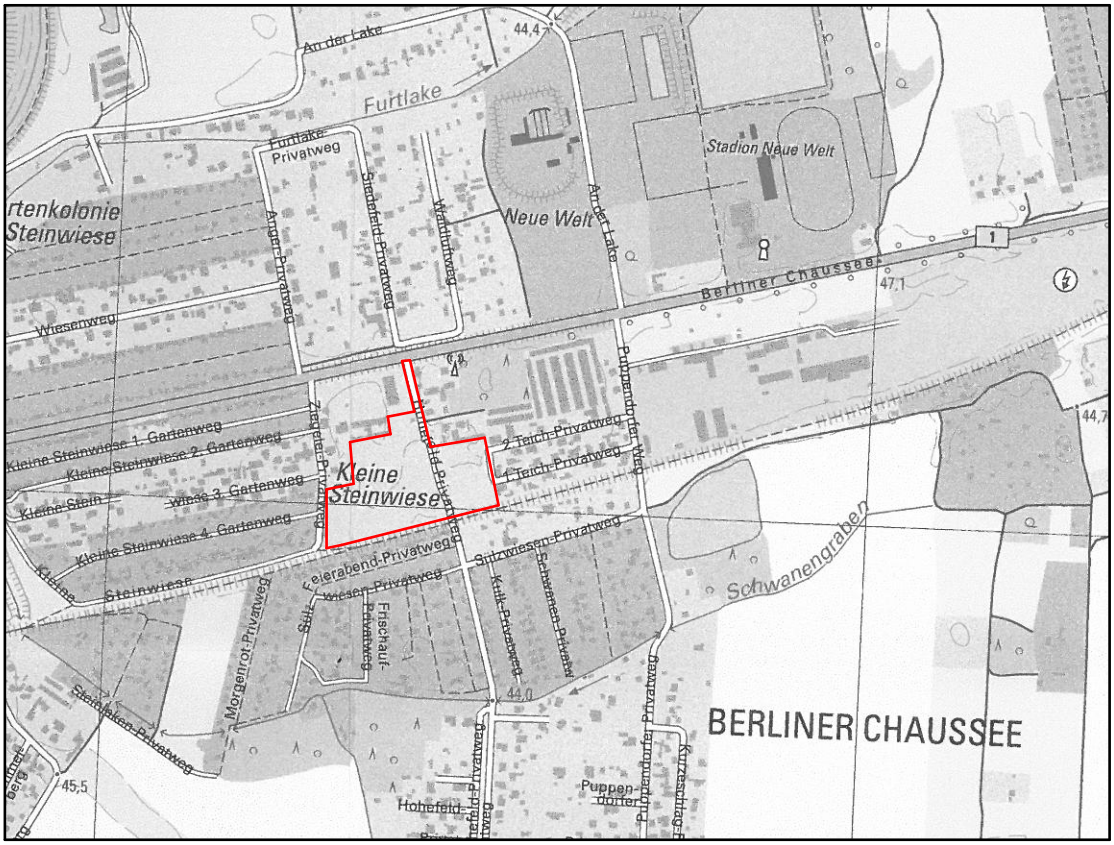
Landeshauptstadt Magdeburg

DS0222/18 / Anlage 3 Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 256-2

WOHNPARK HOHEFELD

Stand: September 2018



Ausschnitt aus der topografischen Stadtkarte M 1:10.000
Stand: 02.12.2016

Planverfasser:

Architekt Dipl.-Ing.
André Schmiede
Bernburger Straße 3
39104 Magdeburg

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 256-2 „WOHNPARK HOHEFELD“ IN MAGDEBURG

Träger des Vorhabens:	RKL Deutsche Immobilien GmbH Schwiesaustraße 11 39124 Magdeburg
Stadt:	Landeshauptstadt Magdeburg
Bauort:	Gemarkung Magdeburg, Flur 724 Flurstücke 1207/76, 10385, 1278/77, 1279/77, 1280/76, 1281/76, 1104/31, 1032/32, 683/76

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen
1.1 Allgemeines
1.2 Regional- und Landesplanung
1.3 Flächennutzungsplan
1.4 Bebauungspläne

2. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

3. Geltungsbereich

4. Beschreibung des Vorhabens
4.1 Städtebauliches Konzept
4.2 Erschließung

5. Begründung der Festsetzungen
5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Maß der Baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
5.3 Mit Rechten zu belastende Flächen
5.4 Private Stellplätze
5.5 Ver- und Entsorgung
5.6 Grünordnung
5.7 Spielplatz
5.8 Schallschutz

6. Belange von Umwelt, Natur und Landschaft
6.1 Eingriffsausgleich
6.2 Altlastenverdacht
6.3 Artenschutz
6.4 Bodenschutz
6.5 Grundwasserschutz

7. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahme und Hinweise

8. Städtebauliche Daten

8.1 Belegungsdichte
8.2 Flächenbilanz vor Eingriff
8.3 Flächenbilanz nach Eingriff

9. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes
9.1 Kosten und Finanzierung
9.2 Folgekosten

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

11. Anlagen
a) Schallschutzgutachten
b) Zauneidechsengutachten
c) Bodengutachten mit Stellungnahme Umweltamt vom 18.04.2017

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Allgemeines

- -Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- -Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- -Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne 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)
- Sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

Nach der zum 01.01. 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden, da

- das Vorhabengebiet angesichts seiner Lage innerhalb des Siedlungsbereiches und der Unterschreitung des Schwellenwertes gem. § 13a Absatz 1 Ziffer 1 BauGB - der Innenentwicklung zugerechnet werden kann
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- die Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Die maximal überbaubare Fläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO des Geltungsbereiches beträgt 11.776 m² und unterschreitet damit den Schwellenwert von 20.000 m² (siehe Punkt 8.3 der Begründung)
Das Plangebiet liegt nicht im FFH- oder Vogelschutzgebiet, es liegen also keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung nach § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b vor.
Im beschleunigten Verfahren wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.
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.

1.2 Regional-und Landesplanung

Belange der Raumordnung und Landesplanung sowie benachbarter Gemeinden werden nicht berührt.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg Stand 10.Änderung/ 1.redaktionelle Änderung ist seit November 2013 wirksam.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Baufläche für Wohnen dar.

Der Bebauungsplan setzt ein Vorhaben mit Wohnnutzung fest. Somit ist dieser gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bebauungsplanes nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

1.4 Bebauungsplan- Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256-2 „Wohnpark Hohefeld“ am 08.11.2001 eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 27.12.2001 im Amtsblatt bekannt gemacht. Weil der damalige Vorhabensträger verstarb, kam das Verfahren zum Erliegen. Mit der Veräußerung des Grundstückes im Mai 2016 wurde das Verfahren wieder aufgenommen, die Planungsziele haben sich nicht geändert.

2. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum mit Einfamilienhauscharakter besteht in Magdeburg weiterhin.

Auf den Grundstücken am Hohefeld-Privatweg sollen Einfamilienhäuser etabliert werden, die diesem Wohnanspruch gerecht werden.
Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine allgemeine Wohnbebauung am Standort eines ehemaligen Fuhrbetriebs geschaffen werden, die das Potential der Entwicklung von kleinen Läden oder Gaststuben nicht einschränken. Er enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (gem. § 8 Abs.1 BauGB)

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung des Baurechtes für das Vorhaben einer Wohnbebauung mit Gebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienen, das der Lage gerecht wird, den angrenzenden Landschaftsraum in die Konzeption einbezieht und dadurch einen individuellen Charakter erhält. Es soll eine zweckmäßige Bebauung mit privaten Grünflächen unter Berücksichtigung der Belange der Erschließung (Verkehrserschließung und Einrichtungen der technischen Infrastruktur z.B. Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenentwässerung, Elektrizität, Datenleitungen) gewährleistet werden.

Weiterhin ist das grundlegende Ziel dieses Bebauungsplanes die feinfühlige Integration der geplanten neuen Bebauung in das landschaftliche und architektonische Umfeld.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Flur 724:

- FlSt.Nr. 1207/76, Gemarkung Magdeburg
- FlSt.Nr. 10385, Gemarkung Magdeburg
- FlSt.Nr. 1278/77, Gemarkung Magdeburg
- FlSt.Nr. 1279/77, Gemarkung Magdeburg
- FlSt.Nr. 1280/76, Gemarkung Magdeburg
- FlSt.Nr. 1281/76, Gemarkung Magdeburg
- FlSt.Nr. 1104/31, Gemarkung Magdeburg
- FlSt.Nr. 1032/32, Gemarkung Magdeburg
- FlSt.Nr. 683/76, Gemarkung Magdeburg

und umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die nördlichen Flurstücksgrenzen zu den Flurstücken der Nachbargrundstücke 1006/77, 10206, 31/4, 31/5, 1031/32, das Flurstück der Berliner Chaussee, 1131/76, 1132/76, 1292/76, 1293/76, 1138/76 und 10358
- im Süden: durch den Radweg in Lage der ehemaligen Kanonenbahn
- im Westen: durch die Flurstücksgrenzen zu den Flurstücken der Nachbargrundstücke 1028/31, 1029/31, 1030/31, 1031/32, 31/5, 10129, 10131 und 993/76 (Ziegelei-Privatweg)
- im Osten: durch die Flurstücksgrenzen zu den Flurstücken der Nachbargrundstücke 31/3, 10143, 10142, 10080, 861/76, 852/76, 1135/76, 1134/76, 1131/76, 827/76, 826/76, 10152, 800/76, 798/76, 799/76 und 776/76

4. Beschreibung des Vorhabens

4.1 Lage und städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt östlich des Zentrums von Magdeburg, südlich der Berliner Chaussee. Die Entfernung zum Rathaus beträgt 3,6 km (Luftlinie).
Das Plangelände ist bei einer Höhenlage von ca. 45 m über NHN als eben zu betrachten.
Es liegt aus geologischer Sicht im Bereich des Elbstromtales. Die Grundwasserverhältnisse werden maßgeblich von der Wasserführung der Elbe beeinflusst. Höchstmögliche Grundwasserstände werden in Abhängigkeit von der Hochwasserführung der Elbe auftreten.
Wie das gesamte ostelbische Stadtgebiet, so befindet sich auch das Plangebiet innerhalb einer Deichanlage. Sollte es bei extremen Hochwassern zum Versagen dieser Anlage kommen, so wäre auch dieses Gebiet von der Überschwemmung betroffen. Bislang ist dieses Ereignis noch nie eingetroffen.

Zum Aufstellungsbeschluss war das Plangebiet fast vollständig versiegelt. Mittlerweile sind diese Versiegelungen der ehemaligen Spedition geschreddert und liegen als Bauschutt als Halden auf dem Grundstück.

Die mindestens 500 m² großen Parzellen erhalten eine offene Bauweise, um einen Spielraum für eine individuelle Ausrichtung und Vielfalt planerisch zu berücksichtigen.
Die Gebäude sollen freistehende 1 bis 2-geschossige Baukörper aufweisen und sich somit in die angrenzende Bebauung einfügen

4.2 Erschließung

Die durchgehende Straßenbreite von 10 m resultiert aus dem Zusatzbeschluss des Stadtrates (s. Amtsblatt Nr. 17 vom 23.06.2017) „Der Hohefeld-Privatweg erhält im Plangebiet durchgehend eine regelgerechte Straßenbreite von 10 m.“ Hierdurch bleibt die Option, eine Autoverbindung auch für den Durchgangsverkehr, vom Gübser Weg über den Hohefeld-Privatweg bis zur B 1 zu schaffen. Diese Regelbreite von 10 m wird festgesetzt, die Grundstücke stehen der Landeshauptstadt Magdeburg (LH MD) zur Verfügung. Somit kann – wenn es erforderlich wird – die LH MD diesen Teil des Hohefeld-Privatweges entsprechend ausbauen.

Der Großteil des Plangebietes wird über die in Norden gelegene öffentliche Straße „Hohefeld-Privatweg“ sowie den westlich gelegenen Ziegelei-Privatweg verkehrstechnisch erschlossen.

An diesen Straßen soll eine neu geplante öffentliche Erschließungsstraße, mittig im Plangebiet liegend, anbinden.
Für die Erschließung des Plangebietes allein ist ein Ausbau wie folgt (i. S. d. Angemessenheit) vorgesehen und mittels Städtebaulichen Vertrag gesichert.
Die 8 bis 10m breite öffentliche Erschließungsstraße dient der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehres sowie des ruhenden Verkehrs. Die Verkehrsraumregelbreite von 8 / 10m wird unterteilt in 5,5 / 7,5m asphaltierter Mischverkehrsfläche, 2m Mulden-Rigolen und jeweils 0,25 m Bord. Ab der östlichen Einmündung zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 256-4 liegt die Verkehrsraumbreite nach Norden bis zur Berliner Chaussee bei ca. 10 m inklusive eines ca. 2 m breiten Gehweges auf der Ostseite.

Die nordöstlich gelegenen Grundstücke werden durch eine private Stichstraße erschlossen.

Südlich an dieser Haupterschließungsstraße grenzt eine öffentliche Nebenerschließungsstraße, die weiter südlich der hierdurch erschlossenen Grundstücke abgepollert wird und eine Verbindung zu dem Fuß- und Radweg der „Kanonenbahn“ herstellt. In der Achse dieser Nebenwege wird auch das 10kV-Kabel der SWM sowie für die Erschließung notwendigen Medien verlegt. Dieser Straßenteil dient auch der Erschließung der 2 hinterliegenden Grundstücke durch Rettungsfahrzeuge und ist daher geradlinig ausgebildet. Dadurch rückt die Anbindung an die Kanonenbahn 9m nach Westen, was den Vorteil mit sich bringt, dass die Radfahrer, die in Nord-Süd-Richtung fahren, nicht in voller Geschwindigkeit die Kanonenbahn kreuzen können und damit den Radverkehr gefährden würden. Weiterhin wird durch diese Verbindung schon jetzt der Anschluss an die hier befindliche Kleingartenanlage und weiter an den südlichen Hohefeld-Privatweg für Fußgänger und Radfahrer hergestellt. Dies ist auch die kürzeste Verbindung zur Bushaltestelle an der B 1.

Die östlichen Grundstücke,, die keinen Zugang zur neuen Erschließungsstraße erhalten, werden über eine Anbindung an den 1. und 2. Teich-Privatweg erschlossen. Von den Teich-Privatwegen wird ebenfalls ein Fuß- und Radweg zur „Kanonenbahn“ hergestellt.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich geplante Nutzung besteht in der Anlage eines allgemeinen Wohngebietes mit geringer Bebauungsdichte.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung im Baugebiet bestimmt. Die Nutzung ist weitgehend auf Wohnen sowie auch auf Läden, Gaststätten und nicht störende

Handwerksbetriebe zur Versorgung des Gebietes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke beschränkt.

Die Abgrenzung des Baugebietes ist der städtebaulichen Entwicklungszielrichtung angepasst.

Ausgeschlossen werden die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltung, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungswesens.
Sie sind nicht mit den Planungszielen des Bebauungsplanes vereinbar, widersprechen dem angestrebten Gebietscharakter und würden eine Belastung dieses Bereiches bedeuten.

Die bauliche Ausgestaltung der Gebäude sollte als vereinzelte Baukörper oder als Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen erfolgen

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und die Fläche der Grundstücksgröße als Mindestmaß bestimmt.

5.2.1 Obergrenzen der baulichen Nutzung Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt und bleibt damit innerhalb der in Allgemeinen Wohngebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze von 0,4. Diese Grundflächenzahl darf im Planungsgebiet gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauNVO durch Zufahrten und Nebenanlagen nicht überschritten werden, um die Versiegelung des Bodens gering zu halten und die Verbringung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück zu gewährleisten.

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt, um die Baumasse bei der festgelegten 2-Geschossigkeit in Grenzen zu halten.

5.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird straßenseitig durch 5 m zurückgesetzte Baulinien festgesetzt, um den öffentlichen Straßenraum offen zu gestalten und die Möglichkeit zu bieten, den Straßenraum durch private Grünpflanzungen aufzuwerten. Die weitere Funktion der Baulinie ist, ein geordnetes Straßenbild von der öffentlichen Straße aus zu generieren.
Rückseitig wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt, um die Baumasse an der Erschließung zu konzentrieren und den rückwärtigen Außenraum für Licht und Luft freizuhalten.
Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen mit Garagen, Carports und offenen Terrassen um maximal 3 m ist zulässig. So können Terrassen einseitig mittels der Nebenanlagen eingehaust und im Anbau von Garage oder Carport Gartenmöbel und Gartengeräte untergebracht werden.
Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser gem. § 22 Abs.2 BauNVO zulässig, um den Gebietscharakter der anschließenden Bebauung zu wahren. Um den Ausdruck eines durchgrünten Wohngebietes zu entsprechen, wird die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser auf 500qm und für Doppelhaushälften auf 350qm festgesetzt.

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist als Höchstmaß festgesetzt. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die absoluten Höhen im System NHN1992. Überschreitungen durch notwendige punktuelle Einrichtungen und Anlagen, wie z.B. Schornsteine und Klimaanlagen werden zugelassen.
Die Höhe von Mauern und geschlossenen Einfriedungen werden zur öffentlichen Erschließungsstraße auf 1,30m begrenzt, damit sich eine Raumwirkung entfalten und keine beengte und bedrohliche Atmosphäre entstehen kann.

5.3 Mit Rechten belastete Flächen

Der private Erschließungsweg ist mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- sowie Entsorgungsträger belastet, da in diesem Weg Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen und die notwendige Verkehrserschließung und Zugänglichkeit damit gesichert wird.

5.4 Private Stellplätze und Garagen

Jede Wohneinheit erhält mindestens zwei Stellplätze oder eine Garage bzw. Carport mit Zufahrt als zweiten

Stellplatz. Diese liegen auf den Grundstücken der jeweiligen Wohneinheit.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Schmutzwasser, Löschwasser, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze ist grundsätzlich möglich. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Planung der Ver- und Entsorgung mit den Leitungsträgern weiter abgestimmt und konkretisiert.
Ein Planungs- und Bauvorlaufzeitraum von ca. 4 Monaten durch die entsprechenden Träger ist zu berücksichtigen.
Die östlichen Grundstücke, die keinen Zugang zur neuen Erschließungsstraße erhalten, werden über eine Anbindung an den 1. und 2. Teich-Privatweg ver- und entsorgt. Hier wurden die Flurstücksgrenzen so gewählt, dass von den Baugrundstücken auf direktem Wege an das öffentliche Netz angebunden werden kann.

5.5.1 Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG vom 31.07.2009) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden (s. a. Entwässerungssatzung der LH MD).
Werden zur Versickerung des Niederschlagswassers Anlagen entspr. DWA-Arbeitsblatt A138(z. Bsp. Versickerungsbecken, Kiesrigolen, Mulden, Schächte usw.) errichtet, so ist die wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG vor Errichtung der Anlage bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.
Anfallendes Regenwasser der Baugrundstücke bleibt vor Ort und wird versickert bzw. verdunstet.Gemäß Bodengutachten ist der anstehende Boden bis in eine Tiefe von 1,5 bis 2,5m hinab sehr schlecht sickerfähig. Bei der Errichtung von Sickeranlagen ist auf einen hydraulischen Anschluss an den gut sickerfähigen Sanduntergrund unterhalb der Auffüllungen zu achten.
Das anfallende Regenwasser der öffentlichen Straße wird durch Mulden-Rigolen versickert. Das anfallende Regenwasser der Privatstraße wird oberflächennah über Ökopflaster versickert. Der Nachweis der Versickerung erfolgt bei wasserrechtlicher Antragstellung für den Straßenbau.

5.5.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentwässerung wird im Freigefällesystem geplant. Dazu wird gem. Absprache mit den Stadtwerken Magdeburg an den Schmutzwasserkanal in den westlich des Baugebietes verlaufenen „Ziegelei-Privatweg“ angebunden. Die östlichen Grundstücke, die keinen Zugang zur neuen Erschließungsstraße erhalten, werden über eine Anbindung an den 1. und 2. Teich-Privatweg entwässert.

5.5.3 Löschwasser

Die Schaffung und Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung für die baulichen Anlagen des Plangebietes mit den entsprechenden Entnahmevorrichtungen (Hydranten) für die Feuerwehr nach DVGW-Technische Regeln, Arbeitsblatt W 405 i. V. mit W 331-Hydranten ist vorgesehen. Bei der Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung beträgt der Grundschutz für das Wohngebiet mit niedrigen freistehenden Wohnhäusern mindestens 48m³/h. Diese Löschwassermenge muss für die Dauer von 2 Stunden stabil zur Verfügung stehen. Dabei können alle im Umkreis von 300m zu potentiellen Brandobjekten eventuell vorhandene Löschwasserentnahmestellen zur Anwendung gebracht werden (Hydranten, offene Gewässer, Löschteiche). Sind diese Möglichkeiten nicht gegeben, so ist die Löschwasserversorgung entsprechend abzusichern, wobei die Abstimmung dazu mit der örtlichen Feuerwehr erfolgen soll.

5.5.4 Brandschutz

Die An-und Zufahrtsmöglichkeiten sowie die Zugänglichkeit der jeweiligen Grundstücke und Gebäude für den Einsatz der Feuerwehr-und Rettungsdienstfahrzeuge sollen beachtet und im Rahmen der Detailplanung ständig gewährleistet werden. Dabei sind die Ausführungen der notwendigen Befestigungen der Fahrbahnen, Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr mit einer Achslast von 12-13 Tonnen zu beachten und einzuhalten. Auch hierzu soll die Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr entsprechen deren vorhandener Einsatztechnik erfolgen.

5.5.5 Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt über die Netze Magdeburg GmbH.
Die Stromversorgung ist über eine innere Erschließung (Netzerweiterung) aus dem vorhandenen Niederspannungsnetz aus den angrenzenden Wegen/Straßen technisch möglich. Auf eine auf eine neue Trafostation kann verzichtet werden.

Favorisiert ist ein zentraler Anschlusspunkt an der Einfahrt der mittleren Erschließungsstraße.
Die vorhandene 10-kV-Kabeltrasse im Süd-Osten des Bebauungsplanes muss beachtet werden und ist mittels dem Bau eines öffentlichen Weges gesichert worden.
Das alte Trafohaus auf dem Gelände ist momentan ohne Funktion und wird abgerissen.

5.5.6 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Deutschen Telekom AG und der MDCC so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.
In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

5.5.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den mittleren öffentlichen Erschließungsweg. Gleichfalls soll die Entsorgung der nordwestlichen Grundstücke über die geplante private Erschließungsstraße erfolgen. Die Müllbehälter sind an der Haupterschließungstraße durch die rückliegenden Anwohner abzustellen. Hierzu wurden Müllabstellplätze an der Einmündung zur Privatstraße ausgewiesen, die das Ereignis der Gleichzeitigkeit von 4x2 Abfallbehältern á Standfläche 0,6m x 0,8m für bei EFH-Wohnbaugebieten typischen Kleinsammelbehältern vorsieht.
Die eventuelle Befahrung der Privatstraße wird bei Bedarf durch die Grundstückseigentümer der hinterliegenden Baugrundstücke mit dem Abfallbetrieb vertraglich geregelt.
Die Abfallentsorgung der östlichen Grundstücke erfolgt über den 1. und 2 Teich-Privatweg.

5.6 Grünordnung

Die Umsetzung der Anpflanzungen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich ist mit einer zeitlichen Bindung an die Realisierung des Vorhabens geknüpft und wird im Kaufvertrag der Grundstückskäufer festgehalten. (Fertigstellung innerhalb von einem Jahr nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen), um eine zu große zeitliche Spanne zum Erreichen der Aufwertung zu verhindern.

5.7 Spielplatz

In dem östlich der Elbe gelegenen Stadtteil Berliner Chaussee leben auf einer Fläche von 5,0198 km² 2.311 Menschen (Stand 31. Dezember 2016). Es existiert in diesem Stadtteil kein Spielplatz.
Der Stadtteil fasst mehrere Siedlungen östlich der Stadt zusammen, die sich nördlich und südlich der namengebenden Berliner Chaussee befinden und verfügt nicht über ein gewachsenes Ortszentrum. Er untergliedert sich in die statistischen Bezirke Berliner Chaussee, Friedensweiler, Neugrüneberg, Puppendorf, Stadion Neue Welt und Steinwiese.
Zurzeit werden zwei Bebauungspläne zur Errichtung von Wohnhäusern für den individuellen Wohnungsbau in Form von Einzel- und Doppelhäuser erstellt. Neben dem „Wohnpark Hohefeld“ ist es der B-Plan 256-4 "Puppendorf/Berliner Chaussee". Beide Bebauungspläne sind etwa gleich groß, beinhalten zusammen ca. 60 Parzellen und befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft.
Es wird ein gemeinsamer Spielplatz im Geltungsbereich des B-Planes 256-4 "Puppendorf/Berliner Chaussee“ errichtet. Der Standort liegt zentral im Stadtteil Berliner Chaussee. Der Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr.: 256-2 „Wohnpark Hohefeld“ löst mit einem finanziellen Beitrag, auf Grundlage des Entwurfes der Richtlinie für die Kostenbeteiligung von Baulandentwicklern an der Herstellung von öffentlichen Spielplätzen, seine Verpflichtungen für Spielplätze ab. Dieser Anteil wir für die Herstellung des vorgenannten Spielplatzes verwendet.

5.8 Schallschutz

Bezüglich des benachbarten Getränkebetriebes und der Nähe der B1 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (s. Anlage a) , aus der hervorgeht, dass der Getränkebetrieb dem Vorsorge-Gebot gemäß TA Lärm genügen muss und damit keine schädlichen Schall-Immissionen vor der geplanten Wohnbebauung zu erwarten sind .
Geräusche infolge öffentlicher Verkehrswege sind im regelfall rechnerisch zu ermitteln. Für den Straßenverkehr gibt es z.z. Keine Prognosedaten. Deshalb erfolgt die Betrachtung in Anlehnung an die öffentliche Schallkartierung der Stadt Magdeburg unter Berücksichtigung eines 3-dB-Zuschlags für tendenzielle Veränderungen.
Am kritischen nördlichen Rand des Geltungsbereiches sind demnach folgende Beurteilungspegel zu erwarten:

Mittelwert gesamter Tag 60 dB(A)
Mittelwert 6-22 Uhr 65 dB(A)
Mittelwert 22-6 Uhr 55 dB(A)
Schädliche Umwelt-Einwirkungen infolge öffentlicher Verkehr-Wege treten i.d.R. nicht auf, wenn vor Fassaden die gebietabhängigen Zielwerte für Beurteilungspegel eingehalten werden. Für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) kommen hier folgende Regeln infrage:
DIN 18005-1 - Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“
(als wünschenswerte Orientierung): $L_{r,\,T/N}$ = 55 / 45 dB(A)
Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die für den Neubau bzw. die wesentliche Änderung öffentlicher Verkehr-Anlagen gilt und die sich auch für einen heran rückenden Schutzbedarf anwenden lasst: (Grenzwerte) $L_{r,\,T/N}$ = 59 / 49 dB(A)
Beim Überschreiten dieser Zielwerte können bauliche Vorkehrungen erforderlich
werden, um vor allem nachts einen ausreichend Schutz gegenüber Schall-Immissionen zu sichern.
Die Gebäude können durch folgende Maßnahmen geschützt und damit auf die zu erwartende Geräuschsituation eingestellt werden (in Kurzform):
Anordnen schutzbedürftiger Bereiche derart, dass eine bestmögliche Abschirmung durch (eigene oder fremde) Baukörper gewährleistet ist
(ohnehin erforderliche) mechanische Be- und Entlüftung schutzbedürftiger Raume, um ausreichende Luft-Wechsel bei geschlossener Gebäudehülle zu sichern
Dimensionieren von Fenstern und (leichten) Dächern entsprechend dem angestrebten akustischen Komfort und der Frequenz-Struktur zu erwartender Geräuschmuster (kostenneutral bei fachgerechter Planung).

6. Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

6.1 Eingriffsausgleich

Für Bebauungspläne nach § 13a BauGB findet die naturschutzfachliche Eingriffsregelung keine Anwendung. Entsprechend des § 13 a BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe als nichtausgleichspflichtige Eingriffe i.S. des § 1 a Abs.3 Satz 5 BauGB.
Da ursprünglich 96% des Geländes mit Beton versiegelt waren, trägt die Baumaßnahme zur Entsiegelung und der Begrünung der Grundstücksfläche bei.
Durch die Ausweisung der Bauflächen und der textlichen Festsetzungen sind durch den Bebauungsplan keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Es befinden sich im Geltungsbereich 7 Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Diese sind im Planblatt gekennzeichnet und möglichst zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, ist durch die textliche Festsetzung der Ersatzpflanzungen (§ 8) gesichert, dass ca. 27 einheimische Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm gepflanzt werden. Damit wäre der mögliche Verlust von 7 Bäumen durch die Neuanpflanzung von ca. 27 Bäumen über die Anforderungen der Baumschutzsatzung hinaus kompensiert.
Die asphaltierte Anbindung von der Kanonenbahn zum jetzigen Trampelpfad wird rückgebaut und 9m westlich neu hergestellt, um die Anbindung aufrecht zu erhalten

6.2 Altlastenverdacht

Auf der Fläche des Bebauungsplanes besteht kein Altlastenverdacht, somit ist eine Kennzeichnung nicht notwendig. Die Bedenken des Umweltamtes bezüglich hoher Schadstoffkonzentrationen vom 27.02.2018 und der damit einhergehenden Problematik der Grenzwertüberschreitungen für Wohngebiete konnten durch ein detailliertes Bodengutachten vom 16.04.2018 (s. Anlage c) ausgeräumt werden. Ein entsprechendes Schreiben vom Umweltamt vom 18.04.2018 liegt dieser Anlage bei.

6.3 Artenschutz

Das Plangebiet wurde per Gutachten (s. Anlage b) auf das Vorkommen der Zauneidechse geprüft. Es wurde kein Vorkommen der Zauneidechse festgestellt.

6.4 Bodenschutz

In Geländebereichen, die zur Herstellung von Grünflächen vorgesehen sind, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S.v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BbodSchV zu beachten.
In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist die durchwurzelbare Bodenschicht in der nachfolgend angegebenen Regelmächtigkeit herzustellen; dabei ist das Setzungsverhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen:

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

Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i.S.v. § 2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht werden, welches die Schadstoffgehalte der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhält. Soweit keine Vorsorgewerte festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte Z0 im Feststoff nach Tabelle II.1.1-2 und Z0 im Eluat nach Tabelle II.1.2-3 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M20, TR Boden) vom 05.11.2004 einzuhalten.
In Hinblick auf den Nährstoffgehalt der Materialien sowie die Art und Weise des Aufbringens sind § 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV zu beachten. Dabei ist die DIN 18919 (12.16) zu berücksichtigen.
Die Einhaltung der Schad- und Nährstoffgehalte, Art und Menge des aufgebrachten Bodenmaterials sowie die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sind durch Vorlage geeigneter Unterlagen (Analysen gemäß den Vorgaben in Anhang 1 der BBodSchV, Auszüge aus dem Bautagebuch, Aufmaßzeichnungen, Rechnungen o.ä.) nachzuweisen.

6.5 Grundwasserschutz

In Abhängigkeit von Hochwasserereignissen können gespannte Grundwasserverhältnisse auftreten. Diese dürfen durch Erdbohrungen für Wärmepumpen nicht angebohrt werden. Zuständig für die Genehmigungen der Bohrungen ist die untere Wasserschutzbehörde.

7. Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Zur Information über relevante Planungen, übergeordnete Rechtsbestimmungen und vorliegende Gutachten sind entsprechende nachrichtliche Darstellungen und Verweise in die Planzeichnung und den Textteil aufgenommen.

8. Städtebauliche Daten

8.1 Belegungsdichte

Anzahl der Wohneinheiten

Ca. 27 Häuser mit ca. 29WE gepl. Einwohnerzahl ca. 87 EW(Belegungsdichte von 3 Einwohnern / Wohnung)

8.2 Flächenbilanz vor Eingriff

Fläche	**in ca qm**	**in ca. %**
Gesamter Geltungsbereich	24.580	100,0
Fläche öffentlicher Verkehr	944	3,8
Fläche Bestandsgebäude	1.250	5,1
Fläche Betonwege und Fundamentreste	21.346	86,8
Ruderalflur	1.040	4,2

8.3 Flächenbilanz nach Eingriff

Fläche	**in ca qm**	**in ca. %**
Gesamter Geltungsbereich	24.580	100,0
Fläche öffentlicher Verkehr	3.041	12,4

Fläche Privatstraßen	199	0,8
Zur GRZ-Berechnung maßgebliche Baugrundstücksfläche	21.340	86,8
Durch festgesetzte GRZ versiegelbare Fläche	8.536	34,7

9. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Kosten und Finanzierung

Prinzipiell übernimmt der Erschließungsträger die Planungs- und Erschließungskosten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes entstehen bzw. durch das Bauvorhaben ausgelöst werden.
Einzelheiten werden im städtebaulichen Vertrag geregelt, der für die Durchführung der Erschließung der Bebauung notwendig ist.

9.2 Folgekosten

Für die künftig öffentliche Verkehrsfläche entstehen Folgekosten von 5.810,75 € / Jahr.
Sie ergeben sich wie folgt:

Verkehrsfläche:	2.113 m²
Betriebskosten (1,50€ / m²)	3.169,50 € / Jahr
Unterhaltungskosten (1,25€ / m²)	2.641,25 € / Jahr

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Alleiniger Eigentümer des Plangrundstückes ist der Erschließungsträger RKL Deutsche Immobilien GmbH.

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich, da Grundstücksflächen anderer Eigentümer von dem Vorhaben nicht betroffen sind.

Zur Realisierung des Vorhabens wird im Rahmen des Bebauungsplanes mit der RKL Deutsche Immobilien GmbH ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem Maßnahmen zur Durchführung bzw. die vom Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen für die Verwirklichung des Bauvorhabens geregelt werden.

11. Anlagen

- Schallschutzgutachten
- Zauneidechsengutachten
- Bodengutachten mit
- Stellungnahme Umweltamt vom 18.04.2017

Magdeburg, den 26.09.2018