Landeshauptstadt Magdeburg

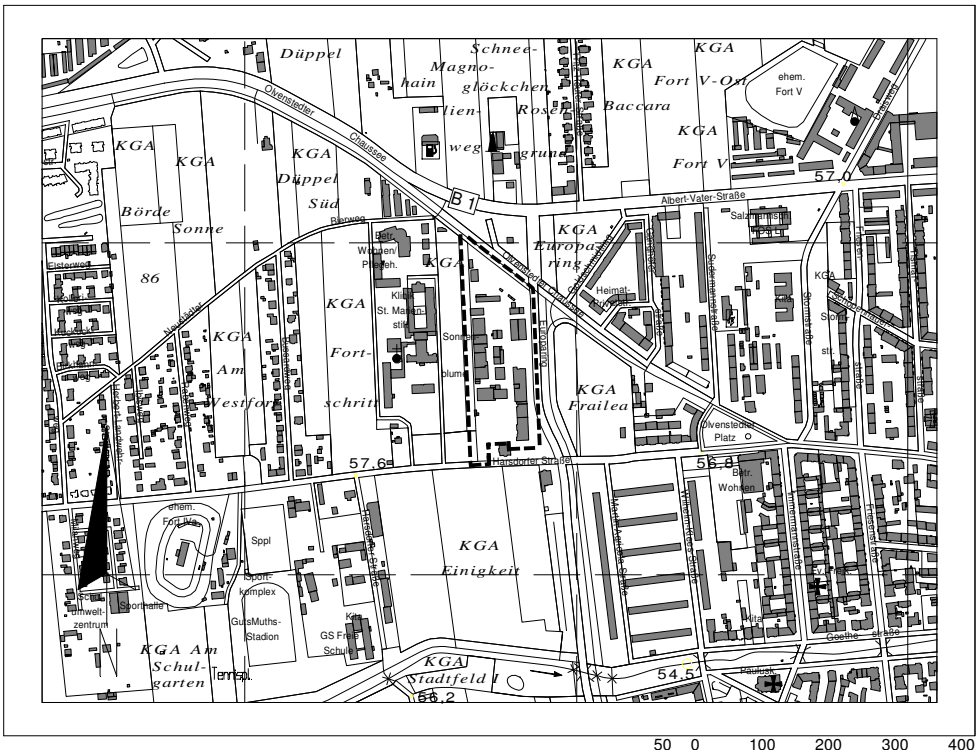
DS0164/19 Anlage 3 Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zur

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 302-5.1

THERAPIEZENTRUM HARSDORFER STRASSE 22

Stand: April 2019



Planverfasser:

ISP
Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner
Halberstädter Straße 40a
39112 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 12/2017

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANUNGSGEGENSTAND 4

1 VORBEMERKUNGEN 4

1.1 Anlass und Ziele der Planung 4

1.2 Rechtsgrundlagen 5

1.3 Erforderlichkeit der Bauleitplanung 5

1.4 Voraussetzungen gem. § 12 BauGB 6

1.5 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung 7

1.6 Aufstellungsverfahren 7

2 PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION 10

2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung 10
2.1.1 Landesentwicklungsplan 10
2.1.2 Regionaler Entwicklungsplan 11

2.2 Sonstige städtebauliche Planungen 12
2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) 12
2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung 12

2.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen 13
2.3.1 Landschaftsplan 13
2.3.2 Sonstige Planungen 13

2.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen 13
2.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen 13
2.4.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen 14

3 PLANGEBIET 15

3.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich 15

3.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse 15

3.3 Baugrundverhältnisse 15
3.3.1 Baugrund 15
3.3.2 Grundwasser und Versickerungseigenschaften 16

3.4 Baulicher Bestand und Nutzungen 17
3.4.1 Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich 17
3.4.2 Angrenzende Bebauung und Nutzung 17

3.5 Erschließung 17
3.5.1 Verkehrliche Erschließung 17
3.5.2 Ver- und Entsorgung 18

3.6 Abfallentsorgung 21

II. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN 22

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND BAULICHE NUTZUNGEN 22

4.1 Städtebauliches Konzept 22

4.2 Art der baulichen Nutzung 23
4.2.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) 23

4.3 Maß der baulichen Nutzung 24
4.3.1 Grundflächenzahl 24
4.3.2 Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen 25
4.3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 25
4.3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen 25

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 25
4.4.1 Baulinien und Baugrenzen 25
4.4.2 Bauweise 26

4.5 Verkehrserschließung 26
4.5.1 Straßenverkehrsflächen 26
4.5.2 Fuß- und Radverkehr 26
4.5.3 Ruhender Verkehr 27

4.6 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte 27

4.7 Grün- und Freiflächen 27

4.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 28
4.8.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 28
4.8.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 28
4.8.3 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 28

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 31

5 UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT 31

5.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit 31
5.1.1 Rechtsgrundlagen 31
5.1.2 Anwendung auf die vorliegende Planung 31

5.2 Eingriffsregelung 32
5.2.1 Rechtsgrundlagen 32
5.2.2 Anwendung auf die vorliegende Planung 32
5.2.3 Baumschutzsatzung 32

5.3 Artenschutz 35
5.3.1 Rechtsgrundlagen 35
5.3.2 Bewertung im Plangebiet 36

6 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS 37

6.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Situation 37

6.2 Immissionsschutz 37
6.2.1 Allgemeine Anforderungen an den Immissionsschutz in der Bauleitplanung 37
6.2.2 Vorbelastungen im Planungsraum 38
6.2.3 Immissionsrelevante Aspekte der Planung 39
6.2.4 Schalltechnisches Gutachten 39
6.2.5 Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Immissionsschutz 40

6.3 Denkmalschutz 41

6.4 Boden 41

6.5 Altlasten 41

6.6 Kampfmittel 42

7 FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG 43

8 FLÄCHENBILANZ 43

ANLAGE

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

- **Lageplan M 1:500**
- **Höhenabwicklung M 1:500**
- **Broschüren der geplanten Gebäude (Therapiezentrum, Ärztehaus, Demenzzentrum, Pflegeschule, Internat)**
- **Leitungsplan**

VERWENDETE GUTACHTEN

1. **Baugrundbüro Klein: Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse für das Bauvorhaben: Therapiezentrum Harsdorfer Str. 22, 39110 Magdeburg; Stand: 05.09.2018**

2. **ECO AKUSTIK, Ingenieurbüro für Schallschutz: Schalltechnisches Gutachten, Ermittlung der Schall-Immissionsvorbelastung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 302-5.1 „Harsdorfer Str. 22“ der Stadt Magdeburg; Gutachten Nr.: ECO 18037; Stand: 05.09.2018**

3. **Grünwerk Magdeburg GmbH: Baumkontrolle vom 20.07.2018 (Birke) Stand: 23.07.2018**

4. **Grünwerk Magdeburg GmbH: Baumkontrolle vom 20.07.2018 (Gehölzbestand) Stand: 13.09.2018**

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat auf Antrag des Vorhabenträgers, der MI Magdeburger Immobiliengesellschaft mbH, Winkelsfelderstraße 35 in 40477 Düsseldorf, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 302-5.1 „Therapiezentrum Harsdorfer Straße 22“ eingeleitet.
Die Flächen befinden sich auf dem ehemaligen Gelände einer Fabrik für Lacke und Farben innerhalb des Umgriffs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 312-1 „Verlängerter Westring“ (1998). Dieser sieht hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet vor. Eine entsprechende Entwicklung hat bisher nicht stattgefunden.

Im Sinne der nachfrageorientierten und bedarfsgerechten Nachnutzung eines gewerblichen Altstandorts in innerstädtischer Gemengelage wurde dem Antrag des Vorhabenträgers stattgegeben, um Baurecht für seine geplanten Nutzungen zu schaffen.

Das Nutzungskonzept des Vorhabenträgers sieht eine Einrichtung für die Unterbringung und Betreuung pflegebedürftiger und demenzkranker Personen sowie betreutes Wohnen vor. Die medizinische Versorgung wird u.a. über das geplante Ärztehaus gewährleistet und ermöglicht kurze Wege für die Bewohner. Des Weiteren ist für die Rekrutierung und Ausbildung von Pflegekräften und medizinischem Fachpersonal ein Ausbildungszentrum mit angeschlossenem Wohnheim im Geltungsbereich geplant.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 302-5.1 „Therapiezentrum Harsdorfer Straße 22“ werden u.a. folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Ärztehaus
- Baurechtsschaffung für ein Therapiezentrum für pflegebedürftige und demenzkranke Menschen gemäß dem demografiebedingten, stark gestiegenen Bedarf einer solchen Einrichtung im Stadtgebiet von Magdeburg in infrastrukturell günstiger Lage
- Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region
- Errichtung eines Ausbildungszentrums mit angeschlossenem Wohnheim für die Ausbildung von medizinischem Fachpersonal und Pflegekräften
- Sicherung einer geeigneten Nachnutzung einer Industriebrache und damit Beseitigung eines städtebaulichen Missstands

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets ist über die Harsdorfer Straße sowie über die unmittelbare Anbindung an den ÖPNV (Tram- und Buslinien) gesichert. Weiterhin liegen alle erforderlichen Medien zur Erschließung aufgrund bestehender bzw. ehemaliger Nutzungen an.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- 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 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.

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

- Unterlagen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sind in Kap. 2.1 ersichtlich

Fachgesetze, Verordnungen und sonstige Planungsvorgaben

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

1.3 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

allgemeine Erforderlichkeit gemäß BauGB

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan) (§ 1 Abs. 2 BauGB). Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Weiterhin kann die Gemeinde durch die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplans** gem. § 12 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans in einem Durchführungsvertrag zur Finanzierung und Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.
Der **Vorhaben- und Erschließungsplan** wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Erforderlichkeit Aufstellung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich befindet sich derzeit im beplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt demnach gemäß § 30 BauGB auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 312-1 „verlängerter Westring“ in der Fassung der 2. Änderung.
Die von der Stadt Magdeburg bzw. vom Vorhabenträger aktuell angestrebten Nutzungen in diesem Gebiet sind gemäß den o.g. Festsetzungen derzeit nicht umsetzbar. Daher ist ein Bauleitplan erforderlich, mit dem Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans 312-1 „verlängerter Westring“ überplant werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 302-5.1 „Therapiezentrum Harsdorfer Straße 22“ schafft die Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung eines innerstädtischen Altstandortes gemäß den aktuellen Nutzungsbestrebungen der Stadt und des Vorhabenträgers und damit die Grundlage für die weiteren baurechtlichen Entscheidungen.

1.4 Voraussetzungen gem. § 12 BauGB

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB ist durch seine Vorhabenbezogenheit gekennzeichnet.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 302-5.1 besteht aus:

- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB (Plan zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen) sowie
- dem Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB muss der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage sein. „In der Lage sein“ bedeutet zum einen, dass der Vorhabenträger die notwendige finanzielle Bonität für die Realisierung des geplanten Projektes besitzt, zum anderen ist hierunter die so genannte Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers über die Grundstücke im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zu verstehen.

Die Verfügungsberechtigung liegt vor, wenn der Vorhabenträger die privatrechtliche Baubefugnis z.B. als Eigentümer oder Erbbauberechtigter hat. Für die Umsetzung ggf. erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, innerhalb oder auch außerhalb des Geltungsbereichs, muss ebenfalls eine Verfügungsbefugnis vorliegen. Diese Maßnahmen sind entsprechend rechtlich zu sichern.

Der Vorhabenträger muss auch fachlich in der Lage sein, die wesentlichen inhaltlichen Teile des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans selbstständig, ggf. unter Hinzuziehung von Fachleuten (Stadtplaner, Architekten, Juristen usw.), durchzuführen. Dies betrifft z.B.:

- die Anfertigung sämtlicher Pläne, Ansichten, Schnitte und ggf. Modelle,
- die Erstellung sämtlicher Unterlagen (Plan, Begründung, textliche Festsetzung, Gutachten) für den Einleitungs-, den Auslegungs- und den Satzungsbeschluss,
- die Zusammenstellung und Vorabwägung der während der jeweiligen Beteiligungsphase (Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Anregungen (Abwägungsvorschläge in Tabellenform),
- die intensive Abstimmung mit den Fachämtern der Landeshauptstadt Magdeburg sowie
- die Mitwirkung bei der Erstellung des Durchführungsvertrages.

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach § 12 Absatz 1 BauGB gefährdet ist.

Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach § 12 Absatz 1 BauGB durchgeführt, soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Bei der Aufhebung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

1.5 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Planzeichnung ist auf der Grundlage eines amtlichen Lageplans gemäß § 1 PlanZV zu erstellen. Der Plan muss sowohl die Topografie mit Höhen sowie die sonstigen oberirdischen Anlagen als auch das Kataster ausweisen.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom LVermGeo bereit gestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand (Stand 12 / 2017) sowie der Vermessung, erstellt vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Jörg Herrmann (ÖBVI), Breiteweg 58 in 39281 Schönebeck mit Stand 09 / 2013 erarbeitet.

Der Bebauungsplan enthält

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke, sowie
- die Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Maßstab 1 : 10.000.

Übersichtskarte

Die Darstellung des Übersichtslageplans auf dem Planspiegel erfolgte auf Grundlage der von der Landeshauptstadt Magdeburg bereit gestellten digitalen Stadtkarte TK 10 (Stand: Dezember 2017).

Vervielfältigungserlaubnis

Gemäß § 13 Abs. 5 und § 10 Abs. 3 LVermGeo LSA dürfen Auszüge aus dem Liegenschaftskataster und aus den Nachweisen der Landesvermessung nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen – Anhalt vervielfältigt und verbreitet werden.

Im Rahmen des Geoleistungspaketes für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk), das zwischen dem LVermGeo und der Stadt Magdeburg vereinbart wurde, ist die Vervielfältigungserlaubnis mit der Erlaubnisnummer AZ 62-431-62-0001/18 erteilt.
Ein entsprechender Vermerk wurde auf dem Plan angebracht.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
Dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 302-5.1 liegt der Vorhabenplan bei. Entwurfsverfasser ist das Entwurfs- und Planungsbüro Kirsch, Architektur- und Ingenieurgesellschaft bmH, Rennbahnstraße 86 in 13086 Berlin.
Der Erschließungsplan wird zur Entwurfsfassung erarbeitet.

1.6 Aufstellungsverfahren

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

Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Am 09.11.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 302-5.1 „Therapiezentrum Harsdorfer Straße 22“ gefasst.

Die bauleitplanerische Regelung der Nachnutzung von Altstandorten im baurechtlichen Innenbereich stellt einen klassischen Fall der Innenentwicklung dar. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Unter diesen Voraussetzungen kann der Plan nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB auch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 sowie der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c abgesehen.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren ist auch die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da die mit dem Vollzug des Plans verbundenen Eingriffe aufgrund der Überplanung eines rechtskräftigen Bebauungsplans i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten.

Gleichzeitige Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 312-1 „Verlängerter Westring“ (1998) wird durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 302-5.1 Therapiezentrum Harsdorfer Straße 22“ teilweise überplant. Mit Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 302-5.1 tritt der Bebauungsplan Nr. 312-1 „Verlängerter Westring“ in diesen Bereichen außer Kraft.

Sollte der Bebauungsplan Nr. 302-5.1 „Therapiezentrum Harsdorfer Straße 22“ nach seiner Inkraftsetzung nichtig bzw. außer Kraft gesetzt werden, treten die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 312-1 „Verlängerter Westring“ wieder in Kraft.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die vorrausichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

vorgezogene Behörden- / TöB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf, Mai 2018)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden in Form einer vorgezogenen Beteiligung mit den Entwurfsunterlagen (Stand: Mai 2018) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Nach Auswertung der Hinweise und Anregungen wurde der geänderte Entwurf vom Stadtrat gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf, September 2018)

Der nach der Prüfung der Hinweise und Anregungen der o.g. vorgezogenen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gefertigte geänderte Entwurf (Stand: September 2018) wurde durch Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Entwurfsunterlagen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit den geänderten Entwurfsunterlagen zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange resultieren vorwiegend Ergänzungen und Klarstellungen in der Begründung und in der Planzeichnung (redaktionelle Änderung).

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise bzw. Anregungen vorgetragen.

Nach sachgerechter Abwägung durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg konnte der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 302-5.1 „Therapiezentrum Harsdorfer Str. 22“ gefasst werden. Der Bauleitplan tritt mit Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf bis zum derzeitigen Verfahrensstand dargestellt:

Verfahrensschritte	**Durchführung**
Aufstellungsbeschluss	09.11.2017
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss (Amtsblatt Nr. 30)	01.12.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Bürgerversammlung am 26.06.2018
Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Mit Anschreiben vom 20.06.2018
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	06.12.2018
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	11.01.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	21.01.2019 – 21.02.2019
Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Mit Anschreiben vom 21.01.2019
Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	
Bekanntmachung / Inkraftsetzung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	

2 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gem. § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG[1] zählen insbesondere Bauleitpläne zu den raumbedeutsamen Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird.

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG den Zielen der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG anzupassen. Dabei unterliegen die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Inhalte des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Folgende Unterlagen sind als Vorgaben und Zielstellungen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

2.1.1 Landesentwicklungsplan

Es gelten die Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen – Anhalt 2010 (LEP LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 161). U.a sind folgende Ziele für die vorliegende Planung relevant:

- Im zentralörtlichen System ist die Stadt Magdeburg als Oberzentrum eingestuft (LEP LSA 2010, Z 36)
- Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken. (LEP LSA 2010, Z 33)
- Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur, Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln. (LEP LSA 2010, Z 28)
- Das Sozial- und Gesundheitswesen hat die Bedürfnisse der Menschen, vor allem auch der älter werdenden Bevölkerung flächendeckend und bedarfsgerecht zu sichern. (LEP LSA 2010, Z 44)
- Zur Verbesserung der Versorgung von Patientinnen und Patienten im Bereich der Palliativmedizin und der Hospize sollen bestehende Angebote besser vernetzet und neue Angebote aufgebaut werden. (LEP LSA 2010, G 33)
- Der steigenden Zahl älterer Menschen sind Altenhilfe und Altenpflege anzupassen. Einrichtungen der Altenhilfe und Angebote für altengerechtes und betreutes Wohnen sollen bedarfsgerecht zur Verfügung stehen. (LEP LSA 2010, G 34)
- Die Versorgung geriatrischer Patientinnen und Patienten soll stationär über an die Krankenhäuser angeschlossene Angebote der tagesklinischen Akutbehandlung sowie in spezialisierten ambulanten geriatrischen Schwerpunktpraxen über ergänzende Maßnahmen im häuslichen Umfeld sichergestellt werden. (LEP LSA 2010, G 36)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (LEP LSA 2010, G 13)

[1] Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2985), zul. geä. durch Gesetz v. 31.07.2009 (BGBl. S. 2585).

Landesplanerische Stellungnahme

Gemäß § 2 Abs. 2 Landesentwicklungsgesetz obliegt dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt als oberste Landesplanungsbehörde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren für raumbedeutsame Planungen und Maßgaben.

Das MLV LSA hat sich mit Stellungnahme vom 17.07.2018 zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 302-5.1 geäußert. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.

2.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

Die Zielstellungen des Landsentwicklungsplans werden für die Planungsregion Magdeburg raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gem. § 7 LPlG präzisiert. Der Regionale Entwicklungsplan berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.
Der Bebauungsplan gehört zum Plangebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die gemäß Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen–Anhalt die Belange der Regionalplanung vertritt. Anzuwenden ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) 2006.

Die Regionalversammlung hat am 02.06.2016 den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 11.07. bis 11.10.2016 beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 4 Abs. 1 und 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.
Folgende Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 302-5.1 relevant:

- Im zentralörtlichen System ist die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum mit dem zugehörigem Verdichtungsraum sowie dem ländlichen Raum mit den darin enthaltenen Mittel- und Grundzentren eingestuft (LEP-LSA Punkt 3.2.10 Nr. 3 und REP MD 2006 5.2.15 Z; 1. Entwurf REP MD, Z 21).
- Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung der gesamten Teilräume nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken. (LEP-LSA Punkt 3.2.2 und REP MD 2006, 5.2.5 Z; 1. Entwurf REP MD, Z 21, Z 18)
- Zur Verbesserung der Versorgung von Patientinnen und Patienten im Bereich der Palliativmedizin und der Hospize sollen bestehende Angebote besser vernetzet und neue Angebote aufgebaut werden. (LEP LSA 2010, G 33 und 1. Entwurf REP MD, G 43)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen, leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (1. Entwurf REP MD, G 27)
  Um zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen zu vermeiden, sollen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden. (1. Entwurf REP MD, G 123)

Den genannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird mit der vorgelegten Planung Rechnung getragen.
Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung innerhalb der nächsten Jahre wird mit der vorgelegten Planung sowohl ein Angebot im Bereich der Palliativmedizin (Behandlung und Pflege von Demenzkranken) als auch im Bereich der Altenpflege und im betreuten Wohnen geschaffen. Des Weiteren entstehen durch das geplante Vorhaben neue Arbeitsplätze in der Stadt Magdeburg sowie ein neues Ausbildungszentrum für medizinisches Fachpersonal und Pflegekräfte.

Durch die Überplanung ehemalig gewerblich genutzter, teilweise brach liegender Flächen in voll erschlossener Innenbereichslage, die bereits mit Baurechten belegt sind, wird die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden und eine bedarfsgerechte und angemessene Nachnutzung innerstädtischer Brachen gesichert. Dem Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und der Bodenschutzklausel gem. BauGB wird damit in höchstem Maße entsprochen.

2.2 Sonstige städtebauliche Planungen

2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).
Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete ausgewiesen. Aufgrund der Beschränkung des Flächennutzungsplanes auf die Grundzüge der Planung und seiner demzufolge stärkeren Generalisierung können im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen entwickelt werden, solange die Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Abweichung erhalten bleibt.

Die Landeshauptstadt Magdeburg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (2004), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 26.02.2016.
Im Jahr 2011 wurde der Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 302-5.1 „Therapiezentrum Harsdorfer Straße 22“ ist in diesem Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Lage der Flächen und die geplante Festsetzung von Sondergebieten macht eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich.
Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst.

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

<u>Bebauungsplan Nr. 312-1 „Verlängerter Westring“ in der Fassung der 2. Änderung</u>

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb des Umgriffs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 312-1 „Verlängerter Westring“, der mit Bekanntmachung am 08.12.1998 in Kraft getreten ist. Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde 2002 und 2008 geändert.

Dieser Plan setzt, die hier vorgelegte Planung betreffend, für das Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 312-1 sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, die auch in Mischgebieten zulässig wären. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde die Nutzung im Gewerbegebiet weiter eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind im Plangebiet unzulässig.

Seit der Schließung der Fabrik für Lacke und Farben steht das Plangebiet an der Harsdorfer Straße / Europaring leer. Die Planinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans wurden dementsprechend bislang nicht umgesetzt.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 302-5.1 „Therapiezentrum Harsdorfer Str. 22“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 312-1 „Verlängerter Westring“.

2.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

2.3.1 Landschaftsplan

Die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB zu berücksichtigen.

Die Landeshauptstadt Magdeburg verfügt über einen aktuellen Landschaftsplan (Entwurf 2016). Den Geltungsbereich der vorliegenden Planung betreffend enthält dieser Landschaftsplan folgende ausgewählte wesentliche Aussagen:

- günstige bioklimatische Situation in den Siedlungsräumen gemäß Klimafunktionskarte (Karte 8)
- im Zielkonzept (Karte 9) wird das Plangebiet als Siedlungs- und Verkehrsfläche ausgewiesen, keine Funktionszuweisung in der Biotopverbundplanung (Karte 10.3)
- Darstellung des Plangebiets Wohnbaufläche, gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche im Freiraum – Grünkonzept (Karte 10.5)

2.3.2 Sonstige Planungen

Weitere für die Aufstellung des Bebauungsplanes relevante Fach- und sonstige Planungen sind nicht bekannt.

2.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

2.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Nachfolgend werden mögliche Betroffenheiten von Schutzausweisungen aufgeführt:

Schutzausweisungen gemäß Naturschutzgesetz	
Schutzgebiete gem. §§ 23 – 27 BNatschG (Großschutzgebiete, NSG, LSG)	keine Betroffenheit
Geschützte Landschaftsteile gem. §§ 28 – 30 BNatschG (ND, GLB, geschützte Biotope)	keine Betroffenheit
Schutzgebietssystem Natura 2000 gem. §§ 31 – 34 BNatschG	keine Betroffenheit
Schutzausweisung gemäß Wassergesetz	
Trinkwasserschutzgebiete	keine Betroffenheit
Schutzausweisung gemäß Denkmalschutzgesetz	
Archäologische Denkmale	keine Betroffenheit
Bau- und Kunstdenkmale	keine Betroffenheit

2.4.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Folgende mögliche Bau- bzw. Nutzungsbeschränkungen sind zu berücksichtigen:

Verkehrsanlagen	
Straßenverkehr Ver- / Gebote gem. § 24 StrG LSA	keine Betroffenheit durch Anbauverbote und Anbaubeschränkungen
Schienenverkehr	keine Betroffenheit
Flugverkehr	keine Betroffenheit
Bergbau / Geologie / Boden	
Geologie	keine Baubeschränkungen im Hinblick auf die Geologie bekannt
Bergbau (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)	keine Betroffenheit
Grundwasser / Grundwasser-messstellen	Es liegen keine flurnahen Grundwasserstände vor (sh. Kap. 3.3.1) Im Plangebiet befinden sich 5 Grundwassermessstellen. Diese sind im Rahmen einer Nutzungsänderung zu erhalten bzw. in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde zu ersetzen (sh. Kap. 3.3.2).
Altlasten	Aus der ehemaligen Nutzung des Standorts resultieren umfangreiche Kontaminationen in Boden und Grundwasser (sh. Kap. 6.2.4).
Gewässer und Hochwassergefahren	
Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG)	keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete / Hochwasserrisikogebiete	keine Betroffenheit
Sonstige	
Richtfunkstrecken	nicht bekannt

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich westlich des Stadtzentrums im Stadtteil Stadtfeld – West auf dem ehemaligen Gelände einer Fabrik für Lacke und Farben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 302-5.1 „Therapiezentrum Harsdorfer Straße 22“ liegt in der Flur 234 in der Gemarkung Magdeburg.

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 302-5.1

Der Geltungsbereich, der im Plan mit dem Planzeichen Nr. 15.13 der PlanzV (schwarz) dargestellt ist, wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden:
  - durch die nördliche Grenze der Flurstücke 10196 und 10033,
- im Osten
  - durch die östliche Grenze des Flurstücks 10033 und 10196,
- im Süden
  - durch die südliche Grenze des Flurstücks 10196,
- im Westen
  - durch die westliche Grenze des Flurstücks 10196.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 302-5.1 umfasst ca. 2,3 ha.

3.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 302-5.1 befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers.

3.3 Baugrundverhältnisse

3.3.1 Baugrund

Auf der Planungsebene des Bebauungsplanes sind die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen wichtig für Empfehlungen zur Gründung von Bauwerken und Verkehrsanlagen sowie den Erschließungsnachweis im Hinblick auf die Möglichkeit der Regenwasserversickerung am Standort im Sinne einer gesicherten Erschließung. Sie sind Grundlage für die spätere Konkretisierung in Vorbereitung der Baumaßnahmen. Weiterhin können aus einer Baugrunduntersuchung wichtige Informationen in Bezug auf den Boden (Qualität, Wiederverwendbarkeit, Belastungen) abgeleitet werden.

Entsprechende Hinweise des Baugrundgutachters[2] (Tragfähigkeit, Frostempfindlichkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens, gründungstechnische Empfehlungen, Bodenaustausch, Entsorgungshinweise, Vorgaben zur Baugrubensicherung und Wasserhaltung sowie Entwässerungsmaßnahmen) sowie die Vorgaben, Planungsziele und Ergebnisse des Sanierungsverfahren (vgl. dazu Kap. 3.3.2 und 6.2.4) sind im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

[2] Baugrundbüro Klein: Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse für das Bauvorhaben Therapiezentrum Harsdorfer Str. 22, Magdeburg, Stand 05.09.2018

3.3.2 Grundwasser und Versickerungseigenschaften

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zum Grundwasserstand sind Grundlage für die Einschätzung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet bzw. für die Vorbemessung bzw. Festlegung von Flächen bzw. Anlagen zur Niederschlagsentwässerung.

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

Für eine Versickerung am Standort muss der Boden gem. den Vorgaben der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein und der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden, sodass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Aussagen zum Grundwasser und zur Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß dem vorliegenden geotechnischen Bericht[3] erfolgt der Grundwasseranschnitt im Plangebiet ab ca. 54 m NHN. Je nach allgemeiner Durchlässigkeit der erkundeten Schichten wurden Wasseranschnitte auch in geringerer Tiefe festgestellt.
Dementsprechend ist aus geotechnischer Sicht der Höchstgrundwasserstand für die statische Bemessung geplanter Bauwerke mit 54,0 m NHN anzusetzen.

Ungeachtet dessen kann nach den Erkundungsergebnissen in Abhängigkeit von Saison und Niederschlag unterirdisches Wasser (temporäres / lokales Sicker-/ Schichtwasser und / oder Staunässe über oder in geringer durchlässigen Schichten) bereits am 55,0 m NHN auftreten. Dementsprechend gilt das Niveau von 55,0 m NHN als Bemessungswasserstand für die Festlegung von Wassereinwirkungsklassen und Abdichtungsmaßnahmen an unterirdischen Bauwerksteilen.

Nach den vorliegenden Erkundungsergebnissen befinden sich lediglich im südlichen / südwestlichen Teil des Plangebiets hinreichend durchlässige ($k_f \geq 10^{-6}$ m/s) und flächig vorhandene sowie nicht wasserführende Bodenschichten. Die im zentralen und nördlichen Teil des Plangebiets überwiegenden anstehenden Geschiebemergel sind nicht ausreichend durchlässig für eine Versickerung des Niederschlagswassers.
Bei der Hinführung des Niederschlagswassers in den südlichen bzw. südöstlichen Teil des Plangebiets ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch (Niederschlags-)Sickerwasserzutritt und Aufweichung eine nachteilige Beeinflussung von Gebäuden zu befürchten ist. Ohne aufwendige Schutzmaßnahmen können Feuchtigkeitsschäden an der benachbarten denkmalgeschützten Villa entstehen.

Belastung des Grundwassers

Auf dem Gelände wurden über ca. 140 Jahre lang Farben und Lacke produziert. Aus der langjährigen Nutzung, bei der vielfach Lösungsmittel eingesetzt wurden (z.B. Xylol, Benzol) resultieren umfangreiche Kontaminationen des Grundwassers.

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 302-5.1. wird in einem Sanierungsverfahren von Altlasten in der Weise befreit (AZ 31.33.04.04300-00868/17 Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Magdeburg), dass das Grundstück anschließend dem im vBP 302.5.1 vorgesehenen Zweck der Errichtung eines Therapiezentrums mit sozialen Einrichtungen und Ausbildungs-Campus dienen kann (vgl. Kap. 6.2.4.).

Fünf Grundwassermessstellen befinden sich im Plangebiet (GW MS 1/16; 3/16; 7/16; GW M 6/07 und 701-HPC-GWM 1). 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.

[3] Baugrundbüro Klein: Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse für das Bauvorhaben Therapiezentrum Harsdorfer Str. 22, Magdeburg, Stand 05.09.2018

3.4 Baulicher Bestand und Nutzungen

3.4.1 Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Kreuzungsbereich Europaring / Harsdorfer Straße und wurde ehemals von einer Fabrik für Lacke und Farben genutzt. Die Gebäude der Lackfabrik standen nicht unter Denkmalschutz und wurden bereits abgerissen.

3.4.2 Angrenzende Bebauung und Nutzung

Nördlich grenzt das Plangebiet an die Gleisanlage der Straßenbahn (Magdeburger Verkehrsbetriebe). Unmittelbar westlich liegt das Krankenhaus St. Marienstift.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich eine denkmalgeschützte Villa und die Harsdorfer Straße. Im Osten wird das Plangebiet durch den Europaring begrenzt. Sowohl südlich der Harsdorfer Straße, als auch östlich des Europarings und direkt angrenzend an die westliche Geltungsbereichsgrenze befinden sich Kleingartenanlagen.

3.5 Erschließung

3.5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden und sowohl für den Individualverkehr sehr gut erschlossen als auch an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die südlich gelegene Harsdorfer Straße und im Westen über den Europaring für den Individualverkehr erschlossen. Die Zufahrt zum Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich an der Harsdorfer Straße.
Alle genannten Straßen sind mit Gehwegen ausgestattet.

ÖPNV

Auf dem Europaring verkehrt die Trambahnlinie 4 mit einer Haltestelle an der Kreuzung Harsdorfer Straße / Europaring. Die Entfernung zum Eingangsbereich des Plangebiets beträgt ca. 200 m. Des Weiteren verkehrt auf der Harsdorfer Straße die Buslinie 72 mit einem Haltepunkt auf Höhe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 302-5.1 (Haltstelle Marienstift).

Nördlich des Plangebiets an der Olvenstedter Chaussee verkehren die Straßenbahnlinien 1, 3 und 4. Der nächste Haltepunkt (Albert-Vater-Straße) liegt in unmittelbarer Entfernung zum Plangebiet. Des Weiteren befindet sich ebenfalls an der Albert-Vater-Str. ca. 100 m nördlich des Plangebiets eine Bushaltestelle (Regionalbus, Nachtbus).

Fuß- und Radverkehr

Eine öffentliche Fuß-/Radwegeverbindung verläuft östlich und südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 302-5.1 entlang des Europarings und der Harsdorfer Straße. Dementsprechend ist die Erreichbarkeit zu Fuß bzw. mit dem Rad gewährleistet.

Grundsätzlich ist die fußläufige Durchwegung des Gebiets zu sichern und möglichst barrierefrei zu gestalten.

3.5.2 Ver- und Entsorgung

Allgemeine Aussagen

Die Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM) sind Netzbetreiber für Gas und Wasser. Die Netze Magdeburg GmbH sind Netzbetreiber der Stromversorgungsanlagen.
Die Schmutzwasserentsorgung obliegt der Abwassergesellschaft Magdeburg GmbH (AGM).
Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf den Nachweis der gesicherten Erschließung hinsichtlich der Ver- und Entsorgung für die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Nutzungen. Das auszuweisende Gebiet ist derzeit nicht ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossen. Alle erforderlichen Anlagen befinden sich in der südlich angrenzenden Harsdorfer Straße bzw. in der nördlich angrenzenden Olvenstedter Chaussee. Somit kann das Plangebiet von dort an alle Ver- und Entsorgungstrassen angebunden werden. Neu zu bauende Ver- und Entsorgungstrassen sollen vorzugsweise innerhalb der Verkehrsflächen angeordnet werden.

Innerhalb der Bauflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen), uneingeschränkt zulässig. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Ver- bzw. Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Die Einhaltung der Mindestabstände zwischen baulichen Anlagen oder Anpflanzungen und Ver- und Entsorgungsanlagen, die erforderliche Breite von Schutzstreifen, besonderer technischer Vorschriften und der Vorgaben im Falle von Baumaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes sowie die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung

Aufgrund der Vornutzung des Plangebiets besteht im Süden des Geltungsbereichs ein Anschluss an die Trinkwasserversorgung. Des Weiteren verläuft in der südlich angrenzenden Harsdorfer Straße eine Trinkwasserversorgungsleitung (DN 150 GG). Der erforderliche Anschlusspunkt für die Trinkwasserversorgung wurde mit SWM abgestimmt. Geplant ist für die sichere Versorgung der Gebäude im Plangebiete die Herstellung eines Ringschlusses zwischen den Versorgungsleitungen in der Harsdorfer Straße und der Olvenstedter Straße.

Aufgrund der bekannten Kontamination des Untergrunds und des Grundwassers sind für die Erschließung ggf. SLA-Rohre aus PE 100 bzw. andere geeignete Rohmaterialien für die Versorgungs- und Anschlussleitungen einzusetzen und fachgerecht nach den Vorgaben des Herstellers einzubauen.[4]

Hinsichtlich der Qualität der Trinkwasserversorgung ist auf die Einhaltung der Vorschriften des DVGW-Arbeitsblattes W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen“ zu achten. Neu verlegte Trinkwasserleitungen bedürfen der Freigabe durch das Gesundheitsamt.

[4] Stellungnahme SWM vom 25.07.2018 zum Entwurf (Mai 2018)

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ richtet sich nach der Art des geplanten Baugebietes, der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr. Für Sondergebiete ist die Löschwasserversorgung je nach Größe und Art der baulichen Anlagen im Einzelfall festzulegen.

Der Löschwasserbedarf ist anhand DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu ermitteln. Er beträgt für das Plangebiet 96 m³/h für 2 Stunden. Die vorgeschriebene maximale Entfernung der Löschwasserversorgung zum Brandherd von 300 m lt. DVGW–W 405 ist abzusichern.
Gemäß der vorliegenden Stellungnahme der Städtischen Werke Magdeburg GmbH vom 25.07.2018 kann die Löschwasserbereitstellung über die bereits im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnenden Unterflurhydranten erfolgen.

Das Amt für Katastrophenschutz der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Stellungnahme vom 18.07.2018 keine weiteren Auflagen oder Forderungen vorgebracht. Bauordnungsrechtliche Anforderungen hinsichtlich brandschutzrechtlicher Bestimmungen werden im Baugenehmigungsverfahren gestellt.

Abwasserentsorgung

Abwasserbeseitigungspflichtig sind gem. § 56 WHG die Gemeinden, hier die Stadt Magdeburg. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht eines Dritten bedienen. Diese Aufgaben übernimmt somit AGM Abwassergesellschaft Magdeburg GmbH.
Die Abwasserentsorgung umfasst die Schmutzwasser- und die Regenwasserentsorgung.

Schmutzwasser

Abwasserbeseitigungspflichtig sind gem. § 56 WHG i.V.m. § 78 WG LSA (2011) die Gemeinden, hier die Landeshauptstadt Magdeburg. Sie kann sich nach § 56 WHG i.V.m. § 79 WG LSA (2011) zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht eines Dritten, hier die AGM, bedienen.

Schmutzwasser, sowohl häuslicher als auch gewerblicher Herkunft, ist grundsätzlich in die Kanalisation einzuleiten. Entsprechend der Zweckbestimmung der Bauflächen fällt gewerbliches Abwasser in diesem Gebiet nicht an.

Das Gebiet ist im Mischwassersystem erschlossen. Für die Schmutzwasserentsorgung steht der Kanal KM DN 500 Stz in der Harsdorfer Straße zur Verfügung. Der Anschluss an den öffentlichen Kanal ist durch den Erschließungsträger zu planen und zu beauftragen. Dabei ist zu beachten, dass die Kanalanlagen nur in das Anlagevermögen der AGM mbH übertragen werden können, wenn die Kriterien für die Übernahme, wie beispielsweise den Fahrbahnausbau und die Schutzstreifen, insbesondere im Hinblick auf Schutzstreifen, insbesondere im Hinblick auf geplante Baumpflanzungen, eingehalten werden.[5]

Niederschlagswasser

Für die Bereiche, auf denen neue Bauvorhaben realisiert werden sollen, ist die Niederschlagsentwässerung gem. § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu planen. Nach § 55 Abs. 2 WHG besteht der Grundsatz der ortsnahen Beseitigung von Niederschlagswasser. Dabei sind die Möglichkeiten der Niederschlagswasserentsorgung durch Versickern, Verrieseln, die direkte Einleitung in ein Gewässer oder die Einleitung über eine Niederschlagswasserkanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer vorrangig zu prüfen.

[5] Stellungnahme SWM - Städtische Werke Magdeburg vom 25.07.2018

Gemäß der Forderung der Städtischen Werke Magdeburg GmbH[6] sind alle Möglichkeiten zur Verbringung des Niederschlagswassers am Standort auszuschöpfen. Dieser Forderung wird die vorliegende Planung wie folgt gerecht:

- extensive Dachbegrünung (Textfestsetzung 3.4)
- flächige Versickerung über die belebte Bodenschicht
- Reduzierung von Versieglungen
  - Verwendung von Pflaster
  - keine Versiegelung der Überhangstreifen der Stellplatzanlagen
  - Freiflächenbegrünung
- Bauliche Rückhalteanlagen zur Regenentwässerung z.B. Staukanäle, Zisternen

Weitere Aussagen zur Niederschlagsentwässerung werden im Kap. 3.3.2 getroffen.

Energie und Kommunikation

Elektroenergieversorgung

In den umliegenden Straßen sind sowohl Mittelspannungs- als auch Niederspannungsleitungen vorhanden. Der erforderliche Anschlusspunkt für die Versorgung mit Elektroenergie wurde mit SWM abgestimmt bzw. ist noch im Detail abzustimmen. Geplant ist die Erschließung über die im Europaring befindliche Mittelspannungsleitung (NA2XS2Y 3x1x240 10 kV (1999)). Hierfür ist die Errichtung einer Trafo-Station im nordwestlichen Plangebiet erforderlich.
Die im nördlichen Geltungsbereich liegenden 3- und 10-kV-Kabel sind derzeit außer Betrieb.

Weiterhin befindet sich südlich des Geltungsbereichs innerhalb der nördlichen Harsdorfer Str. eine Fernmeldeleitung der Avacon Netz GmbH. Es ist zu berücksichtigen, dass für diese Fernmeldeleitung ein Schutzbereich von 3 m, d.h. 1,50 m zu jeder Seite der Kabelachse, benötigt wird. Des Weiteren wird über dem Kabel ein Schutzbereich von 1 m benötigt.

Innerhalb dieses Schutzstreifens darf ohne vorherige Abstimmung mit der Avacon Netz GmbH über dem vorhandenen Geländeniveau nicht aufgeschüttet oder abgestellt werden sowie keine Abgrabung oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle oder Pfosten eingebracht werden.

Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet. Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion des bestehenden Fernmeldekabels hat höchste Bedeutung und ist damit in seinem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent ohne Einschränkungen zu gewährleisten.
Erdarbeiten im Kabelschutzbereich dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur navh Einweisung durch die Mitarbeiter der Avacon Netz GmbH durchgeführt werden.

Ferner dürfen im Schutzbereich des Kabels keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Falls die Fernmeldeleitung umverlegt werden muss, sind die Kosten durch den Verursacher zu tragen.[7]

Info-Kabel / Telekommunikation

Mit den im Umfeld vorhandenen Info-Kabeln ist ein Anschluss für Telefon und Internet möglich. Geplant ist die Erschließung des Gebiets über das Anschlusskabel westlich des Europarings im Bereich der aktuellen Baustellenzufahrt auf Höhe des Sondergebiets SO 1. Der in der Stadtkarte dargestellte Straßenbaum existiert bereits nicht mehr. Zukünftig wird der Anschlussraum im geplanten Ärztehaus untergebracht.

[6] Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG mit Stellungnahme vom 25.07.2018 zum Entwurf (Mai 2018)
[7] Avacon Netz GmbH mit Stellungnahme zum Entwurf (Mai 2018) vom 16.07.2018

Gasversorgung

Der Anschluss des Plangebiets an die Gasversorgung ist über die in der Harsdorfer Straße befindliche Niederdruck-Gasleitung (ND OD 225 PE (1994) sowie über die direkt nordöstlich an das Plangebiet grenzende Hochdruck-Gasleitungen (HD DN 150 St (2003) Nr. 07b) gegeben.
Der erforderliche Anschlusspunkt für die Gasversorgung des Plangebiets wurde mit SWM abgestimmt bzw. ist noch im Detail abzustimmen. Geplant ist die Erschließung über den Europaring im Bereich der aktuellen Baustellenzufahrt auf Höhe des Sondergebiets SO 1. Der in der Stadtkarte dargestellte Straßenbaum existiert bereits nicht mehr. Zukünftig wird der Anschlussraum im geplanten Ärztehaus untergebracht.

Fernwärmeversorgung

Gemäß Stellungnahme der städtischen Werke Magdeburg vom 25.07.2018 ist eine Erschließung mittels Fernwärme möglich. Der erforderliche Anschlusspunkt für die Fernwärmeversorgung wurde mit SWM abgestimmt bzw. ist noch im Detail abzustimmen. Geplant ist die Erschließung über den Europaring im Bereich der aktuellen Baustellenzufahrt auf Höhe des Sondergebiets SO 1. Der in der Stadtkarte dargestellte Straßenbaum existiert bereits nicht mehr. Zukünftig wird der Anschlussraum im geplanten Ärztehaus untergebracht.

3.6 Abfallentsorgung

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die Einhaltung

- des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG)[8]
- des Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA)[9]
- der Satzung zur Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen der Landeshauptstadt Magdeburg (Abfallwirtschaftssatzung)[10]
- der Verordnung über die Einhaltung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (GewAbfV)

in der jeweils aktuell gültigen Fassung sowie weiterer auf diesen Gesetzen basierenden Verordnungen verwiesen.

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die geltende Satzung über die öffentliche Abfallentsorgung in der Stadt Magdeburg hingewiesen. Gemäß genannter Abfallsatzung besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung für hausmüllähnliche Abfälle. Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt gemäß den bestehenden Entsorgungsaufträgen. Der Ausbauzustand der Erschließungsstraßen muss die Befahrung mit Müllfahrzeugen ermöglichen.

[8] Kreislaufwirtschaftsgesetz v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zul. geänd. durch Art. 1a Gesetz v. 20.11.2015 (BGBl. I S. 2071)
[9] Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) v. 01.02.2010 (GVBl. LSA 2010, 44), zul. geänd. durch § 1 d. Gesetzes v. 10.12,2015 (GVBl. LSA S. 610)
[10] Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg v. 22.03.2013, zul. geänd. durch zweite Änderungssatzung v. 23.12.2016 (Amtsblatt Nr. 28/2016)

II. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4 Städtebauliches Konzept und bauliche Nutzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Ende des 19. Jahrhunderts wurde auf dem Gelände des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 302-5.1 die Carl Hans Blume, Lackfabrik errichtet, welche hochwertige Farben und Speziallacke herstellte. Die Fabrik wurde Anfang der 1990er Jahre geschlossen und steht seitdem leer.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Pflegeeinrichtung mit der Möglichkeit für Intensivpflege, eines Ärztehauses, einer Pflegeschule sowie einer Einrichtung für betreutes Wohnen und Wohngruppen für Demenzpatienten an einem infrastrukturell günstigen Standort geschaffen. Der jahrelange Leerstand des ehemaligen Fabrikgeländes stellt einen städtebaulichen Misstand dar, der mit dieser bedarfsgerechten Planung beseitigt wird. Durch die integrierte Lage des Gebiets und die vorhandenen Strukturen ist eine hervorragende Einbindung in das Umfeld gegeben. Zahlreiche der Nutzung entsprechende Dienstleistungen und Einrichtungen sichern „kurze Wege“ für Patienten, Bewohner und Mitarbeiter.

Aus den o.g. Nutzungen resultiert ein entsprechendes motorisiertes Verkehrsaufkommen sowie ein vermehrter Fuß- und Radverkehr. Dem ist mit der Ausstattung der Straßen mit ausreichend dimensionierten Gehwegen und Stellplätzen Rechnung zu tragen.

Zusätzlich sind, möglichst barrierefreie, Fuß- / Radwegeverbindungen durch das Plangebiet festzusetzen, die wichtige Anbindungen an die umliegenden Verkehrsflächen mit den ÖPNV-Haltepunkten und die Durchwegung des Plangebiets sichern sollen. Im Westen des Plangebiets soll die Möglichkeit einer fußläufigen Verbindung zum Krankenhaus St. Marienstift geprüft werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 302-5.1 „Therapiezentrum Harsdorfer Straße 22“ schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung auf einer innerstädtischen Fläche, die derzeit brach liegt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete i.S.d. § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung im Bebauungsplan darzustellen und festzusetzen.
Als zulässig festgesetzt werden alle baulichen Anlagen, die für die Errichtung und den Betrieb der jeweiligen spezifischen Gebietsnutzung einschließlich der Neben- und Erschließungsanlagen erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dieser Nutzung stehen.

Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Ärztehaus und Pflegeeinrichtung mit Intensivpflege“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO das sonstige Sondergebiet SO 1 „Ärztehaus und Pflegeeinrichtung mit Intensivpflege“ festgesetzt.

Folgende Anlagen und Nutzungen sind im SO 1 allgemein zulässig:

- Einrichtungen für die stationäre und die ambulante Behandlung von pflegebedürftigen Menschen
- Betreutes Wohnen und Wohnapartments für die ambulante Betreuung von pflegebedürftigen Menschen
- Praxen für Ärzte, Heilpraktiker und sonstige Berufe im medizinischen Bereich
- Therapie und Anwendungsräume
- Einrichtungen für Ergo- und Physiotherapie
- Medizinische Forschungseinrichtungen
- Einrichtungen für Krankengymnastik
- Büros
- Apotheke
- Verkauseinrichtungen mit einer max. Verkaufsfläche von 150 m²
- Gastronomische Einrichtungen

Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Betreutes Wohnen“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO das sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ festgesetzt.

Im Sondergebiet SO 2 sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Betreutes Wohnen und Wohnapartments für die ambulante Betreuung von pflegebedürftigen Menschen, einschließlich Wohngruppen für demente Personen
- Räumlichkeiten für Sozialstation(en)
- Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke (Begegnungsstätte, Besucherbereich)
- Sonstige gewerbliche Dienstleistungen
- Gastronomische Einrichtungen
- Verkaufseinrichtungen mit einer max. Verkaufsfläche von 100 m²

Sonstiges Sondergebiet SO 3 „CAMPUS Lernen-Arbeiten-Wohnen“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO das sonstige Sondergebiet SO 3 „CAMPUS Lernen-Arbeiten-Wohnen“ festgesetzt.

Folgende Anlagen und Nutzungen sind im SO 3 allgemein zulässig:

- Einrichtungen für die Ausbildung, Fort- und Weiterbildung von medizinischem Personal und Pflegeberufen (Schulungs- und Seminarräume / Vortragssäle, Labore, Verwaltungseinrichtungen)
- Wohnheim für die Auszubildenden, Lehrkräfte oder andere auf zeitweises Wohnen angewiesene Personen
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal
- Apartments für betreutes Wohnen oder Wohngemeinschaften
- Gastronomische Einrichtungen (Mensa, Cafeteria)
- Verkaufseinrichtungen mit einer max. Verkaufsfläche von 150 m²

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine angemessene Einpassung und Abstufung der baulichen Anlagen am Siedlungsrand erzielt werden. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit festgesetzt.

4.3.1 Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl oder Grundfläche gem. § 16 Abs. 3 BauNVO wird eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet. Im vorliegenden Bebauungsplan soll das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl bestimmt werden.

§ 17 BauNVO regelt die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für die Baugebiete. Weitere Regelungen trifft der § 19 BauNVO.

Sonstiges Sondergebiet SO gem. § 11 BauNVO

Die unmittelbare Umgebung des Geltungsbereichs ist vor allem durch Kleingartenanlagen, dem westlich gelegenen Krankenhaus St. Marienstift und der südlich des Plangebiets liegenden denkmalgeschützten Gründerzeitvilla geprägt. Damit sich das Gelände städtebaulich harmonisch in die Umgebung einfügt wird das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl der Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 auf max. 0,7 festgesetzt.
Die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist i.V.m. § 17 Abs. 2 S. 2 BauNVO in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 ausgeschlossen (Textfestsetzung 2.2).

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl für die Sondergebiete auf max. 0,7 wird die überbaubare Fläche nicht nur in den Sondergebieten, sondern auch auf der Gesamtfläche im Geltungsbereich des vBP 302-5.1 im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 312-1 „Verlängerter Westring“ reduziert.

4.3.2 Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen

Um eine angemessene und verträgliche Ausgestaltung der baulichen Anlagen im Sinne eines harmonischen Ortsbildes im Bebauungsplangebiet zu sichern, können Höhen baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO oder Geschossigkeiten gem. § 20 Abs. 1 BauNVO definiert werden

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 wird eine viergeschossige und im SO 3 eine fünfgeschossige Bauweise festgesetzt. Die Geschossigkeit orientiert sich am westlich des Plangebiets gelegenen Krankenhaus St. Marienstift.
Durch die Begrenzung der Geschossigkeiten wird erreicht, dass die südlich des Plangebiets gelegene Villa als Baudenkmal nicht durch unangemessene Höhen baulicher Anlagen im benachbarten Umfeld beeinträchtigt wird.

Damit wird die angemessene und verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in das Umfeld im Sinne eines harmonischen Ortsbildes gesichert.

4.3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen bestimmt sich nach §§ 12 und 14 BauNVO sowie der BO LSA. Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Stellplätze entsprechen dem Bedarf der jeweiligen Nutzer. Soweit diese Stellplätze nicht auf den eigenen Grundstücken gebaut werden können, werden mit den jeweiligen Nachbarn im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 302-5.1 grundbuchlich gesicherte Vereinbarungen über die Zurverfügungstellung von Stellplatzflächen getroffen.

Zur Zeit der Erstellung der Planung für diesen Bebauungsplan ist keine Stellplatzverordnung in Kraft. Aus diesem Grund ist der Vorhabenträger gehalten, die Stellplätze gemäß den Charakteristika des Projektes zu planen (hoher Anteil alter Menschen, die nicht mehr mobil sind, zudem liegt das Plangebiet in integrierter Lage und verfügt über eine gute Anbindung an den ÖPNV) (sh. Kap. 4.5.3).

4.3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Unterschiedliche Nutzungen oder ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes werden mit dem Planzeichen 15.14 gem. PlanzV voneinander abgegrenzt.

Diese Abgrenzung wird zwischen den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sowie zwischen den Sondergebieten SO 2 und SO 3 vorgenommen.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.4.1 Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien gem. § 23 BauNVO bestimmt. Sie sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Verkehrs-, Bau-, Grünflächen) einen genau definierten oder einen Mindestabstand.

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenzen bzw. Linien zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Weiterhin können im Bebauungsplan bestimmte Ausnahmen zugelassen werden. (§ 23 Abs. 2, 3 BauNVO)

Sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie nach Landesrecht innerhalb von Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen errichtet werden. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Baulinien

Für die Festsetzung von Baulinien besteht im vorliegenden Bebauungsplan kein städtebauliches Erfordernis.

Baugrenzen

In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO3 werden Baugrenzen festgesetzt.
Die Baugrenzen in den einzelnen Sondergebieten sind konkret auf die geplanten Gebäude bezogen festgesetzt worden. Das Hervortreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,5 m auf bis zu 20 % der betroffenen Gebäudefassade ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig (Textfestsetzung 2.1).

Die Baugrenzen weisen einen Abstand von mindestens 5 m zur Geltungsbereichsgrenze auf. Dadurch wird die gem. § 6 Abs. 5 BauO LSA festgesetzte Abstandsfläche gewahrt. Im Westen verläuft die Baugrenze entlang der Straßenverkehrsfläche. Hier dürfen Abstandsflächen auch in die Verkehrsfläche hineinragen.

Der Nachweis der Einhaltung der Abstandsflächen gem. § 6 BauO Sachsen-Anhalt ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

4.4.2 Bauweise

Festsetzungen zur Bauweise gem. § 22 BauNVO sind in der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

4.5 Verkehrserschließung

4.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die innere Gebietserschließung erfolgt vollständig über private Verkehrsflächen.

Die Zufahrt zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 302-5.1 „Therapiezentrum Harsdorfer Straße 22“ erfolgt über die südlich angrenzende Harsdorfer Straße. Die private Verkehrsfläche dient der Erschließung aller Flächen innerhalb des Plangebiets und ist als Stichstraße mit Wendeanlage geplant. Die Breite der Verkehrsfläche wird auf 6,00 m festgesetzt um den Begegnungsfall zwischen PKW und LKW (z.B. Müllfahrzeuge oder Einsatzwagen der Feuerwehr) abzusichern.

4.5.2 Fuß- und Radverkehr

Für Besucher, Patienten und Mitarbeiter der Einrichtungen im Plangebiet sind, möglichst barrierefreie, Fuß- / Radwegeverbindungen durch das Plangebiet herzustellen, die wichtige Anbindungen an die umliegenden Verkehrsflächen mit den ÖPNV-Haltepunkten und die Durchwegung des Plangebiets sichern sollen.

Insgesamt werden drei Wegeverbindung an den Fußweg des Europarings und eine Wegeverbindung an den im Norden angrenzenden Fußweg anschließen, wodurch u.a. eine zügige Anbindung an die nächstgelegenen Tram-Haltestelle („Albert-Vater-Straße“ und Harsdorfer Straße) gewährleistet wird. Die Wegeverbindungen sind innerhalb der Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 anzuordnen und im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellt.

Fahrradstellplätze sind innerhalb der Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 anzuordnen und in ausreichender Anzahl zu schaffen. Insgesamt werden 325 überdachte Stellplätze, sowohl im Außenbereich als auch innerhalb der Gebäude (Fahrradabstellräume) errichtet.

4.5.3 Ruhender Verkehr

Das Parken im Geltungsbereich des Bebauungsplans findet auf den privaten Stellplätzen / Stellplatzanlagen sowie auf den Baugrundstücken statt. Es sind im gesamten Geltungsbereich insgesamt 147 Stellplätze geplant. Der Vorhabenträger beabsichtigt, neben der Errichtung verkehrsüblicher Stellplätze auch die Bereitstellung von Stellplätzen für Elektrofahrzeuge mit Ladesäulen und für Carsharing - Anbieter.

Im Hinblick auf die Anzahl und Nutzung der Stellplätze ist zu berücksichtigen, dass die Stellplätze des Ärztehauses am Abend bzw. in der Nacht kaum oder gar nicht beansprucht werden und auch von anderen Nutzern teilweise genutzt werden können, z.B. durch den Nachtdienst der benachbarten Pflegeinrichtungen (auf der Grundlage entsprechender Vereinbarungen, die der Vorhabenträger herbeiführen wird).
Im CAMPUS für Lernen, Arbeiten und Leben werden aufgrund der erwartbaren Altersstruktur der Schüler im Wesentlichen nur PkW-Stellplätze für die Lehrkräfte und technischen Mitarbeiter benötigt.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in integrierter städtischer Lage und verfügt dementsprechend über eine sehr gut ÖPNV-Anbindung. (vgl. Kap. 5.5.1.), sodass die Flächen für den ruhenden Verkehr dem Bedarf entsprechen und nicht unnötig groß dimensioniert werden.

4.6 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

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

Zur Sicherung der medientechnischen Erschließung (Elektroenergie, Gas, Fernwärme, Trinkwasser) wurden zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger im nordwestlichen sowie westlichen Plangebiete Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen. Bezüglich der Überbauung mit Verkehrsanlagen und Stellplätzen besteht hier kein Konflikt.

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche wird in gesamter Länge und Breite ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit sowie von Rettungsfahrzeugen, Fahrzeugen der Feuerwehr, der Abfallwirtschaft sowie Ver- und Entsorgungsträgern festgesetzt (Textfestsetzung 1.2.1), um die Erreichbarkeit der geplanten Einrichtungen zu gewährleisten.
Des Weiteren wird innerhalb der privaten Verkehrsfläche ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt (Textfestsetzung 1.2.2).

Im nordwestlichen Plangebiet wird ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt, um die zügige Erreichbarkeit der nördlich gelegenen Tram-Haltestelle („Albert-Vater-Straße“) zu ermöglichen.

4.7 Grün- und Freiflächen

Grünflächen bilden Schutz- und Pufferbereiche zwischen verschiedenen Nutzungen sowie den Übergang zur freien Landschaft. Sie können zur Anordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden und regeln die Niederschlagswasserversickerung und -verdunstung.

Eine Festsetzung von privaten bzw. öffentlichen Grünflächen erfolgt nicht.
In allen Baugebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen parkartig zu gestalten (Textfestsetzung 3.3).

Im Bereich zukünftiger Freiflächen war der Untergrund jahrzehntelang versiegelt bzw. ist durch Auffüllungen und / oder Belastungen mit Schadstoffen gekennzeichnet und deshalb für Bewuchs nicht geeignet. Um die Voraussetzungen für o.g. Anpflanzungen / Begrünungen zu schaffen, ist die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht i.S.d. § 2 Nr. 1 BBodSchV vom 12.07.1999 in der vorgegebenen Mächtigkeit gemäß Planteil B erforderlich.

4.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.8.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen die Verträglichkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans zur baulichen Nutzung im Hinblick auf Natur und Landschaft sichern.

Einschlägige Festsetzungen werden, sofern erforderlich, mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplans getroffen.

4.8.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden.

Derartige Festsetzungen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu treffen.

Soweit möglich sind die vorhandenen Gehölze im Plangebiet zu erhalten. Für Gehölze, die der Baumschutzsatzung unterliegen und zum Vollzug des Bebauungsplans beseitigt werden müssen, ist ein entsprechender Fällantrag zu stellen. Die Gehölzverluste sind entsprechend auszugleichen bzw. zu ersetzen (sh. Kap. 5.2.3).

4.8.3 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB können zu gestalterischen Zwecken oder im Sinne der Kompensation als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

Kompensationserfordernisse i.S.d. Eingriffsregelung ergeben sich im vorliegenden Plan nicht.

<u>Baumpflanzungen</u>

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 312-1 „Verlängerter Westring“ legt für das Plangebiet folgende Festsetzung fest:

- Je 200 m² bebauter oder versiegelter Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum auf dem Baugrundstück anzupflanzen.

Diese hohe Anzahl an großkronigen Baumpflanzungen ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan bei der Ausweisung eines Gewerbegebiets und einer GRZ bis max. 0,8 aus fachlichen Gründen (verbleibende Pflanzfläche / Platzbedarf pro Baum) nicht umsetzbar.

Insbesondere aufgrund der städtebaulich anspruchsvollen Gestaltung (Innenhöfe etc.) der vorliegenden Planung ist eine Anpassung der o.g. Festsetzung notwendig.
Um trotzdem eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets zu sichern, wird die Textfestsetzung wie folgt angepasst:

- In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 ist je 350 m² versiegelter Fläche 1 Baum als Hochstamm gemäß Artenliste in der Begründung zu pflanzen. [Teil B, Nr. 3.1]

Dementsprechend richtet sich die Anzahl der tatsächlich anzupflanzenden Bäume nach der tatsächlich versiegelten Fläche im Plangebiet.

Zur Einhaltung der Grenzabstände für Bäume gemäß Nachbarschaftsgesetz Sachsen-Anhalt (NbG LSA) und einer optimalen Ausnutzung der vorhandenen Freiflächen in unmittelbarer Gebäudenähe werden sowohl großkronige als auch mittelkronige Bäume zugelassen. Das ist z.B. im Bereich der westlichen Stellplatzanlage der Fall.

Die Anpflanzungen tragen zu einer Durchgrünung und Gestaltung des Gebiets bei und wirken sich somit positiv auf das Stadtklima sowie das Wohnumfeld und die Stadtlandschaft aus.

Des Weiteren setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 312-1 „Verlängerte Westring“ fest:

- Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für PKW ist je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen.

Die Stadt Magdeburg arbeitet seit mehreren Jahren mit dem Grundsatz, dass in der Stadt Magdeburg auf Freiflächen-Stellplatzanlagen je 6 Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist: Hierdurch wird die Durchgrünung und Gestaltung solcher Flächen sicher gestellt. Das wird wie folgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 302-5.1 festgesetzt:

- Auf Freiflächenstellplatzanlagen für PKW ist je angefangene 6 Stellplätze ein Laubbaum als Hochstamm gemäß Artenliste in der Begründung zu pflanzen. [Teil B, Nr. 3.2]
- Die Mindestgröße für unversiegelte und nicht zu befahrende Baumscheiben beträgt 8 m². [Teil B, Nr. 3.3]

Auch für die Bäume entlang der Stellplatzanlagen werden sowohl großkronige als auch mittelkronige Bäume zugelassen.

Unter der Berücksichtigung folgender Kriterien wurden die Bäume der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt:
- Trockenheitsverträglichkeit
- dass von den Bäumen keine Pollenbelastung ausgeht (z.B. keine Birke, keine Hasel)
- keine Großfrüchte (z.B. keine Kastanie, keine Eiche)

Aus folgender Artenliste sollen die Baumart gewählt werden:

Tab. 1: Pflanzliste (Bäume)

Bäume		
Deutscher Name	**Wissenschaftlicher Name**	**Pflanzqualität**
Feld-Ahorn	*Acer campestre*	H., 3 x v.m. B, STU 14 -16 cm
Echter Rot-Dorn	*Crataegus laevigata*	H., 3 x v.m. B, STU 14 -16 cm
Schmalkronige Mehlbeere	*Sorbus intermedia*	H., 3 x v.m. B, STU 14 -16 cm
Winter-Linde	*Tilia cordata*	H., 3 x v.m. B, STU 14 -16 cm
Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*	H., 3 x v.m. B, STU 14 -16 cm
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	H., 3 x v.m. B, STU 14 -16 cm
Platane	*Platanus*	H., 3 x v.m. B, STU 14 -16 cm

Baumpflanzungen wirken sich positiv auf das Ortsbild sowie das Wohlbefinden der Menschen (Wohnumfeld) aus. In der Stadtlandschaft sind sie besonders als klimawirksame Elemente (Beschattung, geregelte Verdunstung, Rauigkeitselement, Luftfilterung) von Bedeutung. Dabei sind die Nutzungen resp. Bewohnergruppen der Gebäude auf dem Grundstück im Planbereich (vor allem Altenpflege) zu beachten, die hochgradig sensibel auf allergene Stoffe, darunter Pollen von Bäumen, reagieren. Dies ist bei der Auswahl der Bepflanzung im Sinne der möglichst niedrigen allergenen Belastung zu berücksichtigen.
Naturschutzfachlich erfüllen die Baumpflanzungen Lebensraumfunktion für Flora und Fauna (Nahrungs-, Brut- und Lebensstätten, Rückzugsbereiche), insbesondere für die Brutvogelfauna, für die langfristig neue potenzielle Habitatstrukturen und Unterschlupfmöglichkeiten geschaffen werden.

Strauchpflanzungen

Zur Gestaltung und Entwicklung von Lebensräumen für Insekten und Vögel wird im Bebauungsplan festgesetzt:

- Im SO 3 ist innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine 2-reihige Strauch-Hecke auf ca. 500 m² zu entwickeln. Es sind mit einem Anteil von 75 % gebietsheimische Sträucher und mit einem Anteil von 25 % Ziersträucher zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m. [Teil B, Nr. 3.5]

Tab. 2: Pflanzliste (Sträucher)

STRÄUCHER		
Deutscher Name	**Wissenschaftlicher Name**	**Pflanzqualität**
Kupfer-Felsenbirne	*Amelanchier lamarckii*	Str., 2 x v., Höhe 60 – 100 cm
Schmetterlingsflieder	*Buddleja davidii*	Str., 2 x v., Höhe 60 – 100 cm
Kornelkirsche	*Cornus mas*	Str., 2 x v., Höhe 60 – 100 cm
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	Str., 2 x v., Höhe 60 – 100 cm
Liguster	*Ligustrum*	Str., 2 x v., Höhe 60 – 100 cm
Feuerdorn	*Pyracantha*	Str., 2 x v., Höhe 60 – 100 cm
Wildbirne	*Pyrus communis*	Str., 2 x v., Höhe 60 – 100 cm
Blut-Johannisbeere	*Ribes sanguineum*	Str., 2 x v., Höhe 60 – 100 cm
Hunds-Rose	*Rosa canina*	Str., 2 x v., Höhe 60 – 100 cm
Duftschneeball	*Viburnum farreri*	Str., 2 x v., Höhe 60 – 100 cm
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*	Str., 2 x v., Höhe 60 – 100 cm

Mit der Festsetzung von sowohl heimischen als auch Ziersträuchern (z.B. Schmetterlingsflieder) wird ein zusätzliches Nahrungsangebot für Insekten und Vögel im Plangebiet geschaffen. Des Weiteren trägt die Anpflanzung von Sträuchern zur weiteren Durchgrünung des Gebiets bei und bildet gleichzeitig entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze einen Sichtschutz zur benachbarten Gleisanlage.

Dachbegrünung

Aufgrund der Bodenverhältnisse (sh. Kap. 3.3) im Plangebiet werden zur Regenwasserrückhaltung sowie zur Verbesserung des Stadtklimas Dachbegrünung festgesetzt.

- Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 10 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen oder flächige Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80 vom Hundert betragen. [Teil B, Nr. 3.4]

Dachbegrünung bewirkt durch Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers eine Verzögerung des Wasserabflusses (Regenrückhalt). Jede begrünte Fläche wirkt zudem der Bildung von Wärmeinseln entgegen. Durch Feuchtigkeitsaufnahme und Verdunstung heizen sich die begrünten Gebäudeoberflächen im Sommer weniger stark auf, was zu einer lokalen Reduktion der Temperatur führt (Verdunstungskühle, Kaltluftproduktion). Des Weiteren binden Pflanzen Kohlenstoffdioxid, Feinstaub und Luftschadstoffe, wodurch die Luftqualität erheblich verbessert werden kann. Zusätzlich sind Gründächer ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere in bebauten Gebieten, vor allem für verschiedene Insektenarten und Vögel.

Für die nachhaltige Sicherung der Wirksamkeit der Dachbegrünung wird eine Mindestdicke des Substrataufbaus von mindestens 10 cm vorgeschrieben, die den Regenwasserrückhalt erhöht und somit eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden sichert.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5 Umwelt, Natur und Landschaft

5.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

5.1.1 Rechtsgrundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen.

Die Umweltprüfung ist vollständig im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuwickeln. Es sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter und umweltrelevanten Belange zu ermitteln. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Sie sind in der Abwägung zu berücksichtigen. In den Umweltbericht werden erforderlichenfalls die Ergebnisse anderer Untersuchungen oder Gutachten eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, sind nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten und aufzufordern, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Gleichzeitig sind alle verfügbaren umweltrelevanten Unterlagen dem Träger der Bauleitplanung zur Verfügung zu stellen. Umfang und Detaillierungsrad sind letztlich von der Gemeinde festzulegen.

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, von der Gemeinde zu überwachen, um unvorhersehbare Auswirkungen zu ermitteln und ggf. durch geeignete Maßnahmen eingreifen zu können (Monitoring).

Als Bekanntgabevorschrift ist nach § 10 BauGB in einer zusammenfassenden Erklärung darzulegen, wie die Umweltbelange in der Planung und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden sind.

Bebauungspläne der Innenentwicklung

Wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt, gelten abweichende Vorschriften. Bei Plänen mit einer Grundfläche < 20.000 m² kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden (§ 13 a Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr.1 und § 13 Abs. 3 BauGB).

5.1.2 Anwendung auf die vorliegende Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 302-5.1 „Therapiezentrum Harsdorfer Straße 22“ wird bestehendes Baurecht in einem Bereich gem. § 30 BauGB ersetzt. Der Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. (sh. Kap. 1.6)

Aufgrund der Größe der geplanten Grundfläche ist der § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB anzuwenden, d.h. auf einen Umweltbericht kann verzichtet werden.

5.2 Eingriffsregelung

5.2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen.

Die Umsetzung eines Bebauungsplanes stellt i.d.R. nach § 14 BNatSchG bzw. § 6 NatSchG LSA einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13, 15 BNatSchG bzw. § 7 NatSchG LSA).
Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 14, 17 BNatSchG (Eingriffe, Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten, Verfahren) nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Ein Ausgleich ist weiterhin **nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren** (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Im § 6 Abs. 1 der Änderung des NatSchG LSA vom 15.01.2015 werden die Eingriffstatbestände neu geregelt. Demnach handelt es sich abweichend von § 14 Abs. 1 BNatSchG **nicht um einen Eingriff, wenn Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig bebaut oder für verkehrliche Zwecke genutzt worden sind, erneut genutzt werden**.

5.2.2 Anwendung auf die vorliegende Planung

Im beschleunigten Verfahren gelten für Bebauungspläne nach § 13a Abs. 2 Nr.4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das trifft auf den vorgelegten Bebauungsplan zu. Die Eingriffsregelung ist folglich nicht anzuwenden.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 312-1 „Verlängerter Westring“ (1998) wurden in Anbetracht des Bebauungskonzepts des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 302-5.1 „Therapiezentrum Harsdorfer Straße 22“ geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass nicht alle Festsetzungen, u.a. Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen, unverändert übernommen werden konnten. Die Auseinandersetzung und Begründung zur Anpassung der Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen sind in Kap. 4.8.3 dargestellt.

5.2.3 Baumschutzsatzung

Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg, die unabhängig von der o.g. Eingriffsregelung gilt. In den Planteil B wird ein entsprechender Hinweis übernommen.

Im Vorfeld der Baufeldfreimachung und in Vorbereitung der Bodensanierung wurde bereits eine Fällgenehmigung erteilt und auf dieser Grundlage mehrere Bäume im Gebiet entfernt.

Momentan befindet sich im Zentrum des Plangebiets eine Birke und im Nordwesten eine Gehölzfläche. Während der großflächigen Bodensanierung wurde das Erdreich in der Ausdehnung des Wurzeltellers großzügig erhalten mit dem Ziel, die Birke im Zentrum des Plangebiets künftig in das Baukonzept einzubeziehen. Aufgrund der extremen Trockenheit im Sommer 2018 sowie der im Zusammenhang mit der Baufeldfreimachung nunmehr fehlende windschützende Umgebungsbebauung und der damit einwirkenden Windlast auf den Baum, sind Schäden an der Birke eingetreten. Die Erhaltung der Birke im Zentrum des Plangebiets wurde daher gutachterlich am 20.07.2018 geprüft.

Es wurde festgestellt, dass die Verkehrssicherheit der Birke zum Zeitpunkt der Kontrolle hinsichtlich der Standsicherheit aufgrund von Sturmschäden nicht gegeben und auch nicht wieder herstellbar ist. Unter Abwägung aller wirtschaftlichen und baumbiologischen Aspekte wird die Fällung des Baumes empfohlen.[11] Zudem sind die Pollen der Birke inmitten eines Therapiezentrums allergieauslösend.

Im nordwestlichen Plangebiet befindet sich ein Rest an Gehölzbestand, welcher in der Plangrundlage dargestellt ist. Die unter Naturschutzbehörde fordert in ihrer Stellungnahme zum Entwurf (Mai 2018) vom 27.06.2018 die Erhaltung dieser Gehölze. Der vorhandene Gehölzbestand wurde ebenfalls im Rahmen einer Baumkontrolle durch die Firma Grünwerk Magdeburg GmbH überprüft[12]. Auf Grundlage dieser Baumkontrolle wurde der Baumbestand in einer Liste mit Angaben zu Baumart, Stammumfang und Vitalität zusammengefasst. Für jeden Baum wurde ermittelt, ob dieser der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg unterliegt. Im Ergebnis wurde dann der potenzielle Ersatzbedarf nach WESTHUS ermittelt, der im Falle des Verlusts des Baums zu leisten ist. (sh. Tab. 3)

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.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der durchgeführten Baumkontrollen im Plangebiet sowie des vorliegenden Bebauungskonzepts können 2 Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg unterliegen, mit Sicherheit nicht erhalten werden. Hierfür sind 5 Bäume als Ersatz zu pflanzen. Für 4 weitere Bäume, welche der Baumschutzsatzung unterliegen, ist derzeitig keine Fällung vorgesehen. Allerdings ist eine Beseitigung der Gehölze mit Umsetzung des Vorhabens grundsätzlich nicht auszuschließen. Im Falle dessen sind bis zu 7 weitere Bäume als Ersatz neu zu pflanzen.
Die zu ersetzenden Bäume können im Plangebiet vollständig entlang der Erschließungsstraße bzw. innerhalb der Stellplatzanlagen angeordnet werden.

Weitere Gehölze die im Plangebiet zu fällen sind unterliegen nicht der Baumschutzsatzung und müssen daher nicht ersetzt werden.

Tab. 3: Vitalitätseinstufung nach Höster

Vitalitätseinstufung nach Höster			**Festlegungen zum Umfang der Ersatzpflanzungen (Abzug gemäß der Vitalität)**
1	- keine Schäden erkennbar - dichte typische Belaubung	- keine toten Zweige - keine oder gut überwallte Wunden am Stamm	keine Abzüge von der rechnerisch ermittelten Anzahl der Ersatzpflanzungen
2	- mäßig geschädigt - 10 - 30 % der Blätter fehlen - Anteil toter Zweige gering	- kleinere Wunden - Aststummel	1 Baum Abzug von der rechnerisch ermittelten Anzahl der Ersatzpflanzungen
3	- stärker geschädigt - 30 - 70 % der Blätter fehlen - zahlreiche tote Zweige	- große Stammwunden - größere Äste abgestorben	2 Baum Abzug von der rechnerisch ermittelten Anzahl der Ersatzpflanzungen
4	- schwer geschädigt bis absterbend - über 70 % der Blätter fehlen	- sehr große Wunden am Stamm - Pilzfruchtkörper und Schwächeparasiten	3 Bäume Abzug von der rechnerisch ermittelten Anzahl der Ersatzpflanzungen
5	- ganzer Baum abgestorben		keine Ersatzpflanzung

[11] Grünwerk Magdeburg GmbH, Baumkontrolle vom 20.07.2018 (Birke)
[12] Grünwerk Magdeburg GmbH, Baumkontrolle vom 20.07.2018 (Gehölzbestand)

Legende

	aus baumbiologischen Gründen zu fällende Gehölze (keine Ersatzpflanzung erforderlich)
rote Schrift	Fällung i.R.d. Vorhabens erforderlich
Fett	Gehölze mit Stammumfängen 150 cm und mehr

Baumbestand						**Ermittlung der potentiellen Ersatzpflanzungen**						
Baum-Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Stamm-durchmesser in m	Stamm-umfang in cm	Baum gem. Baumschutz-satzung*	Anzahl der Ersatz-pflanzungen ohne Vitalitäts-bewertung	Vitalität	Abschlag (Stück)	Fällung i.R.d Vorhabens erforderlich	voraus-sichtlicher Ersatz	fiktiver Ersatz bei weiteren Gehölz-verlusten	Bemerkungen
1	*Malus sp.*	Apfelbaum	0,30	94	ja	2	2	1	nein	-	1	
2	*Malus domestica*	Kulturapfel	0,10	31	nein	-	3	-	nein	-	-	
3	*Malus domestica*	Kulturapfel	0,10	31	nein	-	2	-	ja	-	-	
4	*Prunus domestica*	Pflaume	0,12	38	nein	-	3	-	ja	-	-	
5	***Prunus sp.***	**Kirsche**	**0,76**	**239**	**ja**	**5**	**3**	**2**	**nein**	**-**	3	
6	*Prunus sp.*	Kirsche	0,30	94	ja	2	4	3	nein	-	-	
7	*Malus domestica*	Kulturapfel	0,13	41	nein	-	3	-	nein	-	-	
8	*Prunus domestica*	Pflaume	0,10	31	nein	-	1	-	nein	-	-	
9	*Malus domestica*	Kulturapfel	0,08	25	nein	-	2	-	ja	-	-	
10	*Juglans regia*	Walnuss	0,12	38	nein	-	2	-	ja	-	-	
11	*Corylus avellana*	Gemeine Hasel	0,09	28	nein	-	2	-	ja	-	-	
12	*Corylus avellana*	Gemeine Hasel	0,07	22	nein	-	1	-	ja	-	-	
13	***Prunus sp.***	**Kirsche**	**0,49**	**154**	**ja**	**4**	**3**	**2**	**ja**	**2**	-	
14	*Picea pungens 'Glauca'*	Blaue Stech-Fichte	0,45	141	ja	3	2	1	nein	-	2	
15	*Prunus persca var. persica*	Pfirsich	0,11	35	nein	-	3	-	nein	-	-	
16	*Prunus communis*	Kultur-Birne	0,35	110	ja	3	4	3	nein	-	-	
17	*Malus domestica*	Kulturapfel	0,10	31	nein	-	2	-	nein	-	-	
18	*Corylus avellana*	Gemeine Hasel	0,06	19	nein	-	1	-	nein	-	-	
19	*Corylus avellana*	Gemeine Hasel	0,05	16	nein	-	1	-	ja	-	-	
20	*Corylus avellana*	Gemeine Hasel	0,09	28	nein	-	1	-	ja	-	-	
21	*Juglans regia*	Walnuss	0,35	110	ja	3	3	2	nein	-	1	
22	*Corylus avellana*	Gemeine Hasel	0,09	28	nein	-	2	-	nein	-	-	
23	*Prunus persca var. persica*	Pfirsich	0,11	35	nein	-	5	-	nein	-	-	
24	*Malus domestica*	Kulturapfel	0,11	35	nein	-	2	-	nein	-	-	
25	*Prunus communis*	Kultur-Birne	0,36	113	ja	3	3	2	nein	-	-	
26	*Prunus persca var. persica*	Pfirsich	0,13	41	nein	-	2	-	nein	-	-	
27	*Prunus domestica*	Pflaume	0,15	47	nein	-	2	-	ja	-	-	
28	*Corylus avellana*	Gemeine Hasel	0,15	47	nein	-	2	-	nein	-	-	
29	*Prunus persca var. persica*	Pfirsich	0,13	41	nein	-	2	-	nein	-	-	
	Betula pendula	**Birke**	**0,50**	**157**	**ja**	**4**	**2**	**1**	**ja**	**3**	-	
						29				**5**	**7**	

* Satzung zum Schutze des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung – 2009

Abb. 3: Baumbestandsliste zur Ermittlung des potenziellen Ersatzbedarfs bei Gehölzverlusten

5.3 Artenschutz

5.3.1 Rechtsgrundlagen

I.S.d. allgemeinen Artenschutzes regelt der § 39 Abs. 5 BNatSchG u.a. die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01.März bis 30.September). Damit wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden. Diese Einschränkung gilt jedoch nicht für genehmigte Eingriffe (z.B. in einem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Uneingeschränkt sind, auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1-4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu prüfen und zu berücksichtigen.
Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Habitate wie Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten durch Belästigung, Verletzung, Tötung oder Zerstörung ausüben kann.

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich unmittelbar auf die Zulassungsebene und nicht bzw. nur mittelbar auf die Bauleitplanung, denn zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es erst durch konkrete, tatsächliche Handlung, d.h. die Verwirklichung eines Bauvorhabens, das die verbotsrelevante Handlung darstellt, kommen, und nicht bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

In der Bauleitplanung ist jedoch bereits vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob dem Vollzug der Planinhalte unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Sofern bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote erkennbar sind, können diese bei Nichtbeachtung zur Vollzugsunfähigkeit und damit zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen.

Der Artenschutz ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ("Tiere" und "Pflanzen") als Umweltbelang in der Abwägung zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind einer Abwägung jedoch nicht zugänglich. Es handelt sich um zwingende gesetzliche Anforderungen.
Sofern drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung erkennbar sind, muss die planende Gemeinde von derartigen Festsetzungen Abstand nehmen oder die Abwendung herbeiführen bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darstellen.

Das heißt, Wenn durch ein nach den Vorschriften des BauGB zulässiges Vorhaben i.S.d. § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, das einen zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 15 BNatSchG darstellt, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden können, kann ein Bebauungsplan trotzdem vollzugsfähig sein, wenn durch geeignete Maßnahmen eine Abwendung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG herbeigeführt werden kann.

Anderenfalls ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer gem. § 67 BNatSchG Befreiung vorliegen, in die ohne Gefahr der Vollzugsunfähigkeit hineingeplant werden kann. Der Bebauungsplan selbst bedarf dabei keiner Ausnahme oder Befreiung. Diese ist immer durch den Bauherren des einzelnen Vorhabens zu beantragen, da erst das konkrete Vorhaben den verbotenen Eingriff darstellt. Es müssen aber bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes die notwendigen Voraussetzungen durch ein Hineinplanen in die Ausnahme- oder Befreiungslage geschaffen werden.

Berücksichtigung auf der Vollzugsebene

Nun kann sich der faunistische Artenbesatz eines Gebiets in kurzer Zeit ändern. Daher ist die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Vollzugsebene von entscheidender Bedeutung. Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind folglich vom jeweiligen Bauherrn zu berücksichtigen.

Um den Artenschutzvorschriften gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind unmittelbar vor der Baufeldfreimachung bzw. dem Beginn von Baumaßnahmen die betreffenden Flächen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz wurde in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

5.3.2 Bewertung im Plangebiet

Das konkrete Vorkommen von Lebensstätten besonders bzw. streng geschützter Arten im Geltungsbereich ist nicht bekannt. Allerdings gehören hierzu u.a. alle europäischen Vogelarten. Das Vorkommen von Vögeln der urbanen Landschaften ist im Plangebiet auf jeden Fall zu unterstellen.

Die Abbrucharbeiten der ehemaligen Fabrikgebäude wurden bereits 2017 durchgeführt und abgeschlossen. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden bereits langjährig siedlungstypisch in Anspruch genommen.

Aufgrund der vorgefundenen Habitatausstattung und der Planungsabsichten sind im vorliegenden Fall keine projektspezifischen Erhebungen zur Feststellung und Bewertung des faunistischen Artenpotenzials auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlich.

Durch die Inhalte der Planung mit den Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Gehölzen sind keine nachteiligen Veränderungen der potenziell nutzbaren Strukturen für die relevanten Arten zu erwarten. Gleichzeitig sind die vorgesehenen Bepflanzungs- und Entwicklungsmaßnahmen multifunktional wirksam und tragen neben der Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse und Bodenfunktionen vor allem der landschaftsgerechten Durchgrünung des Siedlungsraums bei.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass der Plan infolge des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vollzugsunfähig werden könnte.

6 Auswirkungen des Bebauungsplans

6.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Situation

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 302-5.1 wird in seinem Geltungsbereich Baurecht für die Errichtung eines Ärztehauses, von Pflegeeinrichtungen sowie betreutes Wohnen und eines Ausbildungszentrums für Pflegekräfte geschaffen.

Mit den konkreten geplanten Nachnutzungen innerstädtischer Brachflächen wird nicht nur dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, es werden vor allem auch städtebauliche Missstände beseitigt. Eine solche Entwicklung hat sich im Rahmen der Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 312-1 „Verlängerter Westring“ in diesem Bereich nicht vollzogen.

Aufgrund dessen, dass die geplanten Einrichtungen auf derzeit nicht genutzten Flächen errichtet werden, werden Auswirkungen vor allem durch den neu entstehenden Ziel- und Quellverkehr entstehen. Aufgrund der Lage- und Erschließungsgunst des Gebiets für alle Verkehrsarten einschließlich ÖPNV – Anbindung sind hier aber keine Konflikte zu erwarten (sh. Kap. 4.5).

Mit den textlichen Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den PKW-Stellplatzbereichen sowie zur parkartigen Gestaltung der Freiflächen in den einzelnen Baugebieten wird die Durchgrünung und Gestaltung des Plangebiets gesichert.

In der Gesamtheit sind keine negativen Auswirkungen oder Konfliktpunkte durch den Vollzug der Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 302-5.1 „Therapiezentrum Harsdorfer Straße 22“ zu erwarten.

6.2 Immissionsschutz

6.2.1 Allgemeine Anforderungen an den Immissionsschutz in der Bauleitplanung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 sowohl für von außen als auch von innen einwirkende Immissionen gelten und vor den Fassaden schutzwürdiger Bebauung einzuhalten sind. Diese entsprechen weitestgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

In lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrsanlagen und in Gemengelagen, 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.

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)
Kleingartenanlagen	55 dB	55 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.

Der Gutachter geht im vorliegenden Schallgutachten[13] gem. der geplanten Nutzungen von den o.g. relevanten schalltechnischen Orientierungswerten aus.

6.2.2 Vorbelastungen im Planungsraum

Bestehende oder geplante Immissionen, die von außerhalb auf ein Gebiet einwirken, können sowohl von gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen als auch von Flug-, Straßen- oder Schienenverkehr ausgehen. Darüber hinaus kann auch Freizeitlärm Immissionsbelästigungen verursachen.

Bei der Ausweisung schutzbedürftiger Nutzungen (z.B. Krankenhäuser) sind bei ggf. benachbarten Gewerbebetrieben deren Emissionen gemäß dem genehmigtem Betriebszustand zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans darf es nicht zu Einschränkungen bestehender zulässiger Nutzungen kommen.

Vorhandene Vorbelastungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm müssen in einem Bebauungsplan kenntlich gemacht werden, sofern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind. Das dient der Unterrichtung über die Immissionsverhältnisse im Planbereich sowie der berechtigten Abwehr ungerechtfertigter Ansprüche Betroffener, die in Kenntnis der Vorbelastung hier siedeln. Aus Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch vorhandene Lärmbelastung sind keine Rechtsansprüche vorhandener oder künftiger Bebauungen abzuleiten.

Den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan betreffend bestehen folgende immissionsrelevante Vorbelastungen:

- Straßenbahnverkehr

Östlich des Europarings und im Norden direkt entlang der Geltungsbereichsgrenze verkehrt die Straßenbahn der MVB.

- Straßenverkehr

In ca. 60 m Entfernung zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die 4-spurige B 1 (Olvenstedter Chaussee). Entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze befindet sich der Europaring und kreuzt im Südosten die Harsdorfer Straße, welche die südliche Grenze des Plangebiets bildet.

- Gewerbelärm

Es bestehen im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld keine lärmemittierenden Gewerbe- oder Industriegebiete sowie keine BImSchG - genehmigungsbedürftigen Anlagen.

- Freizeitlärm

Weder im Umfeld noch im Plangebiet befinden sich Einrichtungen, von denen Freizeitlärm ausgeht (z.B. Sportplätze).

[13] ECO AKUSTIK, Ingenieurbüro für Schallschutz; Schalltechnisches Gutachten ECO 18037, Stand 14.09.2018

6.2.3 Immissionsrelevante Aspekte der Planung

Schutzwürdige Nutzungen im Geltungsbereich

Mit der Ausweisung der Sondergebiete SO 1 SO 2 und SO 3 werden gemäß ihrer Zweckbestimmung schutzwürdige Nutzungen i.S.d. Immissionsschutzes geplant, u.a. Wohneinheiten für betreutes Wohnen und ein Wohnheim.

zu erwartende Emissionen aus dem Geltungsbereich

Die geplanten schutzwürdigen Nutzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 302-5.1 erzeugen keine eigenen Lärmemissionen, die sich störend auf andere Gebiete auswirken können.
Lediglich durch den Ziel- und Quellverkehr von Kraftfahrzeugen (z.B. durch Bewohner, Mitarbeiter, Besucher und Anlieferung) sowie den PKW-Stellplatzanlagen sind verkehrsbedingte Lärmwirkungen zu erwarten. Diese Lärmbelastungen sind aufgrund der sehr guten Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV sowie der zu erwartenden geringen Verkehrsfrequenz innerhalb des Plangebiets als irrelevant und als innerstädtisch typischer Lärm einzustufen.

6.2.4 Schalltechnisches Gutachten

Aufgrund der o.g. Vorbelastungen im Planungsraum ist anzunehmen, dass es sich um ein lärmvorbelastetes Gebiet handelt, in dem mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 302-5.1 schutzwürdige Nutzungen zugelassen werden sollen.

Daher wurde zum vorliegenden Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Darin war zunächst die Schallimmissionsvorbelastung durch Schienen- und Straßenverkehr zu ermitteln und daraus resultierende **Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109** zu berechnen. Alle Ergebnisse werden in entsprechenden Lärmkarten dargestellt. Die Lärmpegelbereiche sind in den Planteil A des Bebauungsplans zu übernehmen.

Mit dem o.g. Gutachten wurde festgestellt, dass im Plangebiet sowohl tags als auch nachts Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 durch Schienen- und Straßenverkehr zu verzeichnen sind.
In Bereichen mit Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 besteht bei Neubauten die Möglichkeit des aktiven oder passiven Schallschutzes. Mögliche geeignete Maßnahmen sind im Allgemeinen:

- eine abschirmende Gebäudeanordnung; d.h. eine Riegelbebauung zwischen Lärmquelle und Immissionsort zur Abschirmung von Lärm
- eine entsprechende Gebäudeausrichtung und –grundrissgestaltung; d.h. die Anordnung schutzbedürftiger Räume wie Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite
- eine entsprechende bauliche Schalldämmung gemäß der Berechnung des erforderlichen Mindestschalldämmmaßes der Außenbauteile von Gebäuden nach der DIN 4109.

Bei Beachtung der vorsorgenden Maßnahmen des baulichen Schallschutzes ist in den schutzbedürftigen Räumen nicht von einer unzumutbaren Lärmbelästigung auszugehen.
Detaillierte Aussagen zu den theoretischen Grundlagen des Schalltechnischen Gutachtens, zur Erhebungsmethodik, zur Berechnung und zu den Ergebnissen sind ebenda nachzulesen.

6.2.5 Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Immissionsschutz

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen bzw. zum Schutz der hier wohnenden oder arbeitenden Menschen vor Lärmeinwirkungen sind geeignete Schallschutzvorkehrungen zu treffen. Die Ergebnisse des o.g. Schallgutachtens wurden daher wie folgt in den Bebauungsplan übernommen.

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

In einigen Teilen des Geltungsbereichs werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete insbesondere im kritischen Nachtzeitraum durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm überschritten. Den Empfehlungen des Schallgutachtens wurde in der Ausarbeitung des Bebauungsplans gefolgt.

Die ermittelten Isophonen, die die Lärmpegelbereiche voneinander abgrenzen, wurden nachrichtlich im Planteil A des Bebauungsplans übernommen. Die geplanten Nutzungen haben sich auf die bestehende Geräuschbelastung entsprechend einzustellen. Bei Neubaumaßnahmen ist passiver Schallschutz (z.B. Grundrissgestaltung, bauliche Maßnahmen an den Fassaden entsprechend DIN 4109, schallgedämpfte Lüftung) vorzusehen.

Unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Schallgutachtens und vorsorgender Maßnahmen des baulichen Schallschutzes ist nicht von unzumutbaren Belastungen i.S.d. § 15 BauNVO auszugehen.

Die baulichen Anlagen für sensible Nutzungen (z.B. Wohnen) müssen ausreichend bemessene Umfassungsbauteile und sollen, wenn möglich, eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume (z.B. Aufenthalts-, Wohn- und Schlafräume) aufweisen.
In Bereichen mit Außenlärmpegeln > 45 dB(A) nachts sollten Schlafzimmer auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden. Aufgrund der geplanten Nutzungen von Wohneinheiten für betreutes Wohnen sowie eines Internats / Wohnheims mit 1-Raum-Apartments ist eine solche Anordnung nicht vollständig umsetzbar. Wenn in Bereichen mit Außenlärmpegeln > 50 dB(A) nachts Schlafzimmer zur Lärmquelle gewandt angeordnet werden, sind diese Räume mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen auszustatten.

Hinweise und Festsetzungen des Bebauungsplans

Unabhängig davon steht das Gebot der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen bzw. zum Schutz der hier wohnenden oder arbeitenden Menschen vor Lärmeinwirkungen im Sinne der Lärmvorsorge. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG werden daher im Bebauungsplan auf der Grundlage der Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens nachfolgende Festsetzungen getroffen.

- Planteil A:
- nachrichtliche Übernahme der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 zur Kenntlichmachung der Lärmvorbelastung (keine Festsetzung!)

- Planteil B – textliche Festsetzungen:
- Für Wohngebäude sowie Gebäude mit Wohn, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5: „Schutz gegen Außenlärm“ vorzusehen. .
  Dabei ist von den im Planteil A ausgewiesenen Lärmpegelbereichen auszugehen. [Teil B, 4.1]

Damit ist der Plangeber seiner Aufgabe des vorsorgenden Schallschutzes nachgekommen. Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine unzumutbaren Belästigungen oder schädlichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf Emissionen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft zu erwarten.

6.3 Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmale

Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich an der Harsdorfer Straße 22 eine denkmalgeschützte Fabrikantenvilla. Die zweigeschossige Backsteinvilla mit stilistischen Anleihen aus Renaissance und Barock, wurde 1873 von der Baufirma C. Loewe Nachf. für den Eigentümer der Lackfabrik Carl Hans Blume erbaut. Die Fabrikantenvilla von repräsentativer Erscheinung wurde am Eingang zum weitläufigen Firmengrundstück errichtet. Das Gebäude ist ein frühes Zeugnis des Magdeburger gründerzeitlichen Villenbestandes und ist im Zusammenhang mit der denkmalgeschützten Villa Harsdorfer Straße 17 und dem denkmalgeschützte Gebäude des benachbarten St. Marienstifts von städtebaulicher Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund ist zu berücksichtigen, dass die künftige Nutzung die Wahrnehmung des Baudenkmals maßgeblich beeinflusst.

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 geplanten Umsetzung von Baumaßnahmen 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.

6.4 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.

6.5 Altlasten

Altlasten

Aufgrund der jahrzehentelangen Nutzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 302-5.1 durch die Farben- und Lackfabrik resultieren verschiedene Kontaminationen in Boden und Grundwasser.

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 302-5.1. wird, wie oben bereits ausgeführt, in einem Sanierungsverfahren von Altlasten in der Weise befreit (AZ 31.33.04.04300-00868/17 Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Mag-deburg), dass das Grundstück anschließend dem im vBP 302.5.1 vorgesehenen Zweck der Errichtung eines Therapiezentrums mit sozialen Einrichtungen und Ausbildungs-Campus dienen kann.

Bei allen Erdarbeiten sind vorsorglich folgende Hinweise zu beachten:

Sollten dennoch bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, welche über das bereits vorgenannte Verfahren hinausgehen, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Abfälle und Kreislaufwirtschaftsgesetz

Es kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass bei notwendigen Erdarbeiten in Verbindung mit der Geländeprofilierung und dem Aushub von Pflanzgruben unbrauchbares oder belastetes Aushubmaterial anfällt, das einer ordnungsgemäßen Handhabung und Entsorgung bedarf. Auffüllungen, Schutt und Abfälle gem. KrWG [14] sind, soweit nicht vermeidbar, ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Eine hochwertige stoffliche Verwertung des ggf. anfallenden geeigneten Ober-/ Unterbodens kann durch Verwertung innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden. Darüber hinaus anfallender im Plangebiet nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

6.6 Kampfmittel

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans zählt zum ehemaligen Bombenabwurfgebiet der Stadt Magdeburg aus der Zeit des 2. Weltkriegs. Für jegliche in den Boden eingreifende Maßnahmen besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.

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.

[14] Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG, Art. 1 Gesetz v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in Kraft getreten am 01.03.2012 bzw. 01.06.2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2071) m.W.v. 26.11.2015.

7 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 302-5.1 „Therapiezentrum Harsdorfer Straße 22“ übt die Landeshauptstadt Magdeburg aus.

Die Umsetzung der Planinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans obliegt dem Vorhabenträger. Zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Magdeburg ist diesbezüglich ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB zu schließen (siehe auch Kap. 1.4).

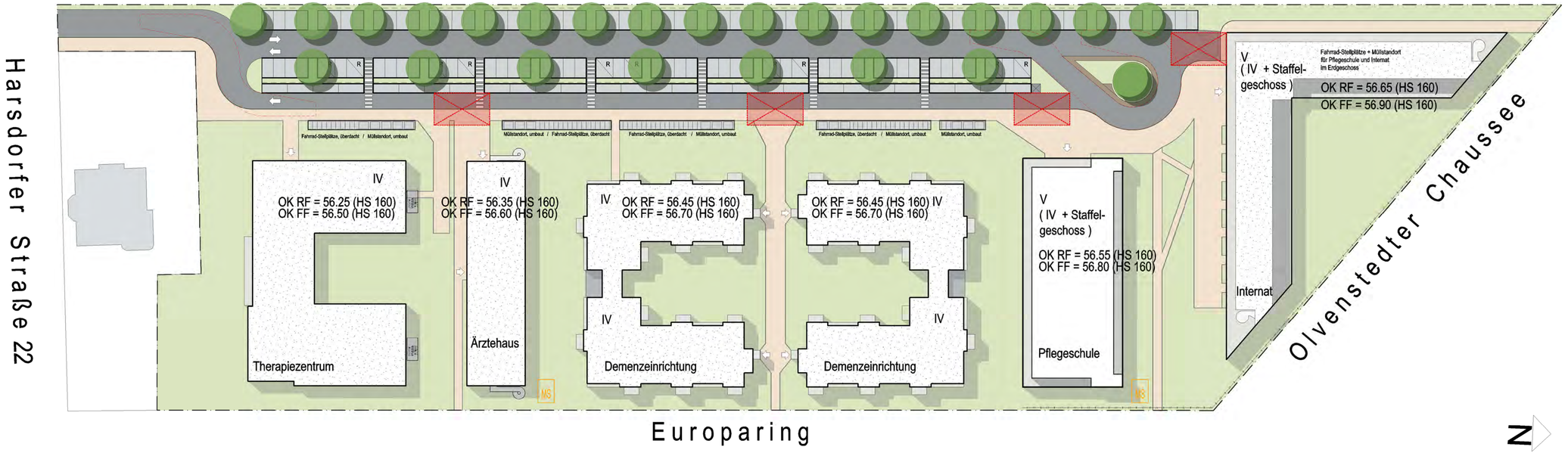
8 Flächenbilanz

	Fläche in m²	mögliche Überbauung in m²	nicht überbaubare Fläche in m²	Anteil in %
Sondergebietsflächen	**17.910**			**77,7%**
SO 1 (GRZ 0,7)	5.325	3.728	1.598	
SO 2 (GRZ 0,7)	6.180	4.326	1.854	
SO 3 (GRZ 0,7)	6.405	4.484	1.922	
Verkehrsflächen	**5.127**			**22,3%**
davon Erschließungsstraßen (privat)	5.127	5.127	-	
Plangebiet Gesamt [m²]	**23.037**	**17.664**	**5.373**	
Plangebiet Gesamt [%]	**100,0%**	**76,7%**	**23,3%**	**100,0%**

17_101 Therapiezentrum Harsdorfer Straße 22
39110 Magdeburg

Vorhaben- und Erschließungsplan

M 1: 500 DIN A3/1 12.12.2018 / Gä.



Legende

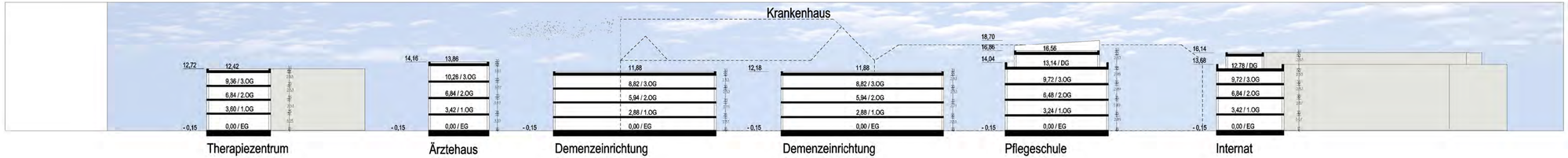
- Grünfläche
- Zuwegungen befestigt
- Zufahrt
- Stellplätze für KfZ/ Fahrräder, Müll versickerungsfähig
- Gebäude geplant
- Gründach
- Zugang Gebäude
- Übergang
- Fahrrad-Stellplätze, überdacht
- Müllstandort, umbaut
- Zaunanlage, Höhe mind. 1,60 m
- Baumpflanzung gem. Festsetzung B-Plan
- Bewegungsfläche für die Feuerwehr 7 x 12 m
- MS Kompakte Trafostation

Entwurfs- und Planungsbüro Kirsch
Architektur- und Ingenieurgesellschaft mbH
Rennbahnstraße 86 13086 Berlin
Tel.: (030) 47 99 05-0 Fax : (030) 47 99 05-19

17_101 Therapiezentrum Harsdorfer Straße 22
39110 Magdeburg

Höhenabwicklung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

M 1: 500
11.04.2018 / Bu.
DIN A1/2



Entwurfs- und Planungsbüro Kirsch
Architektur- und Ingenieurgesellschaft mbH
Rennbahnstraße 86
13086 Berlin
Tel.: (030) 47 99 05-0
Fax : (030) 47 99 05-19



NEUBAU EINES THERAPIEZENTRUMS

HARSDORFER STRASSE IN 39110 MAGDEBURG

KIRSCH | AIG
architekten und ingenieure

DAS GRUNDSTÜCK

ENTWURF

HARSDORFER STRASSE / EUROPARING



QUELLE: GOOGLE EARTH

KIRSCH | AIG
architekten und ingenieure

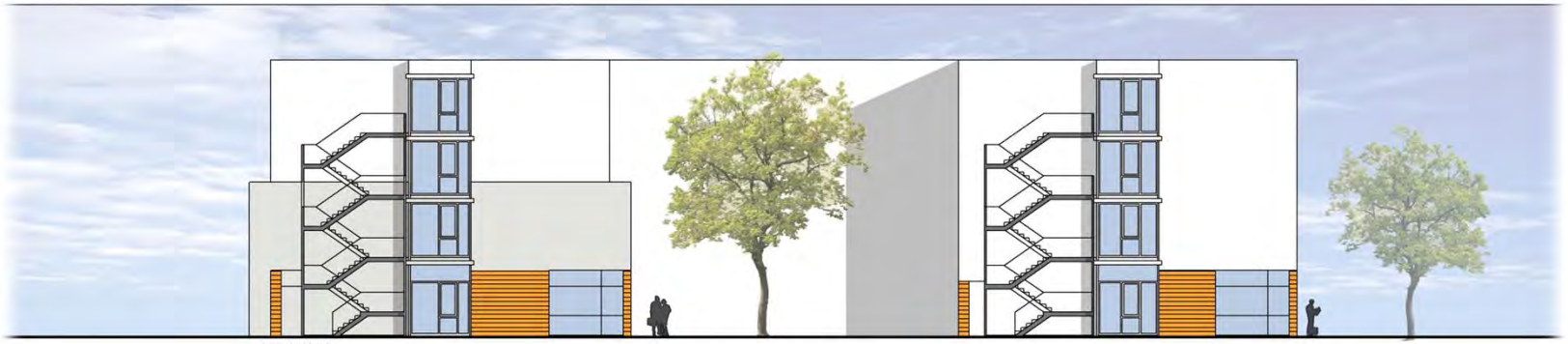
ENTWURF



LAGEPLAN
GESAMTKONZEPT

KIRSCH | AIG
architekten und ingenieure

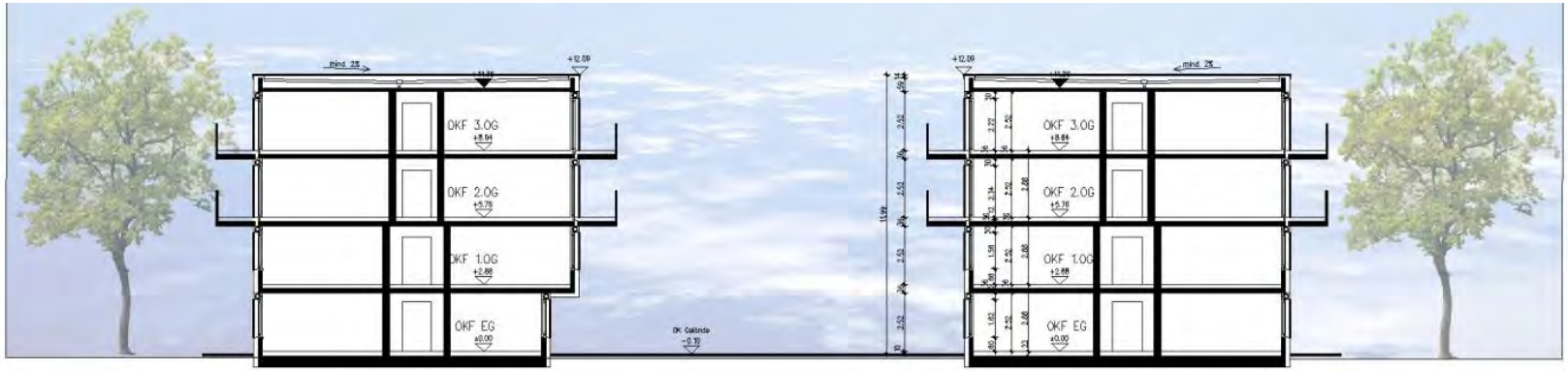
ENTWURF



Ansicht Nord



Ansicht Ost



ANSICHTEN
SCHNITT

KIRSCH | AIG
architekten und ingenieure



NEUBAU EINES ÄRZTEHAUSES

HARSDORFER STRASSE IN 39110 MAGDEBURG

KIRSCH | AIG
architekten und ingenieure

DAS GRUNDSTÜCK

ENTWURF

HARSDORFER STRASSE / EUROPARING



QUELLE: GOOGLE EARTH

KIRSCH | AIG
architekten und ingenieure

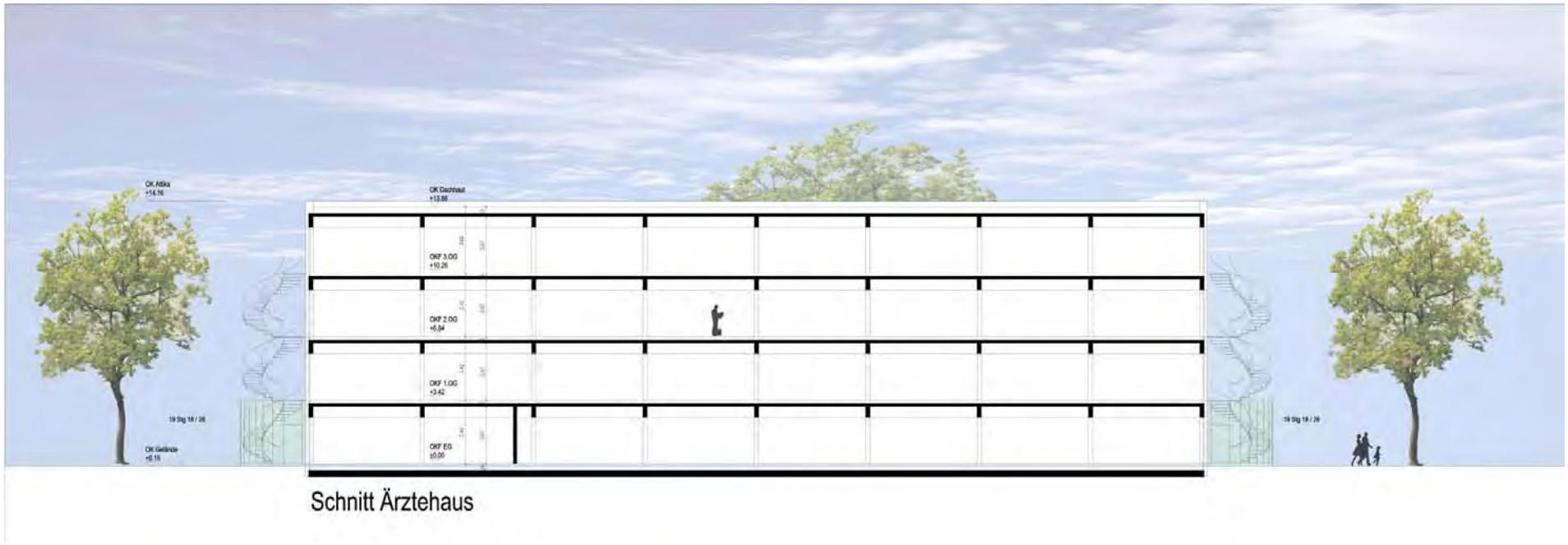
ENTWURF



LAGEPLAN
GESAMTKONZEPT

KIRSCH | AIG
architekten und ingenieure

ENTWURF



Schnitt Ärztehaus

SCHNITT

KIRSCH | AIG
architekten und ingenieure



NEUBAU EINES DEMENZZENTRUMS

HARSDORFER STRASSE IN 39110 MAGDEBURG

KIRSCH | AIG
architekten und ingenieure

ENTWURF

DAS GRUNDSTÜCK

HARSDORFER STRASSE / EUROPARING



QUELLE: GOOGLE EARTH

KIRSCH | AIG
architekten und ingenieure

ENTWURF



LAGEPLAN
GESAMTKONZEPT

KIRSCH | AIG
architekten und ingenieure

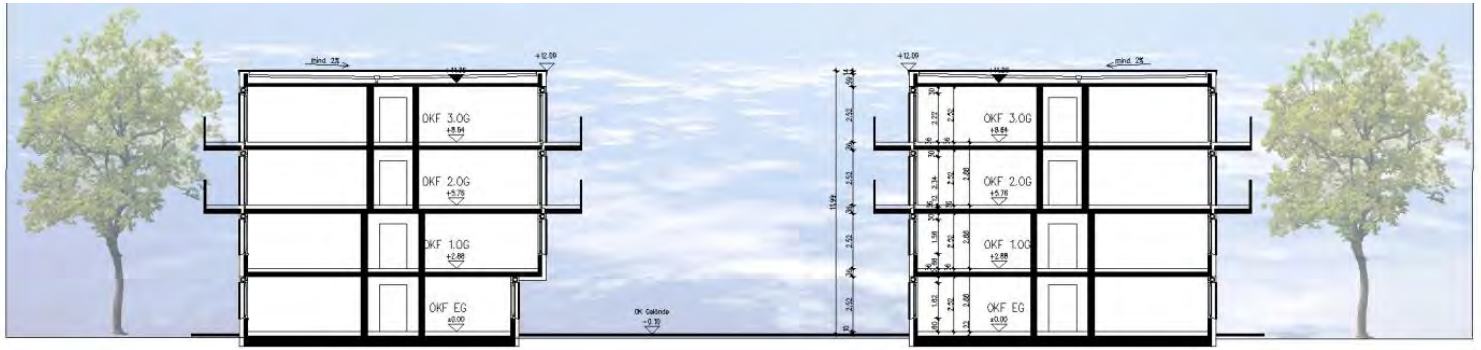
ENTWURF



Südansicht

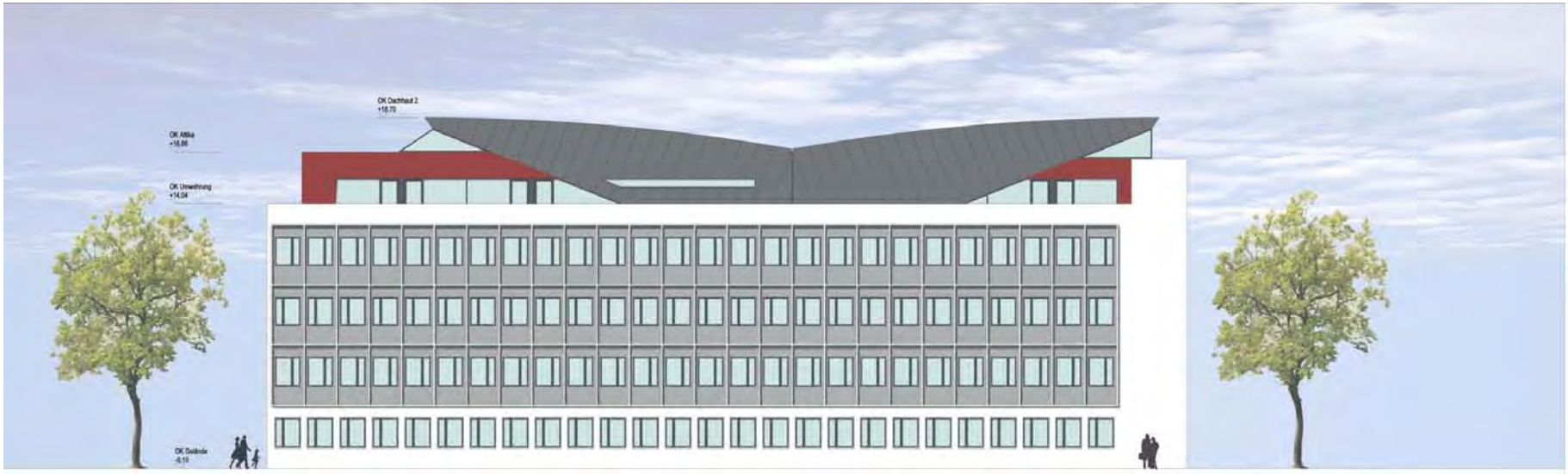


Ostansicht Haus 4



ANSICHTEN
SCHNITT

KIRSCH | AIG
architekten und ingenieure



NEUBAU EINER PFLEGESCHULE

HARSDORFER STRASSE IN 39110 MAGDEBURG

KIRSCH | AIG
architekten und ingenieure

ENTWURF

DAS GRUNDSTÜCK

HARSDORFER STRASSE / EUROPARING



QUELLE: GOOGLE EARTH

KIRSCH | AIG
architekten und ingenieure

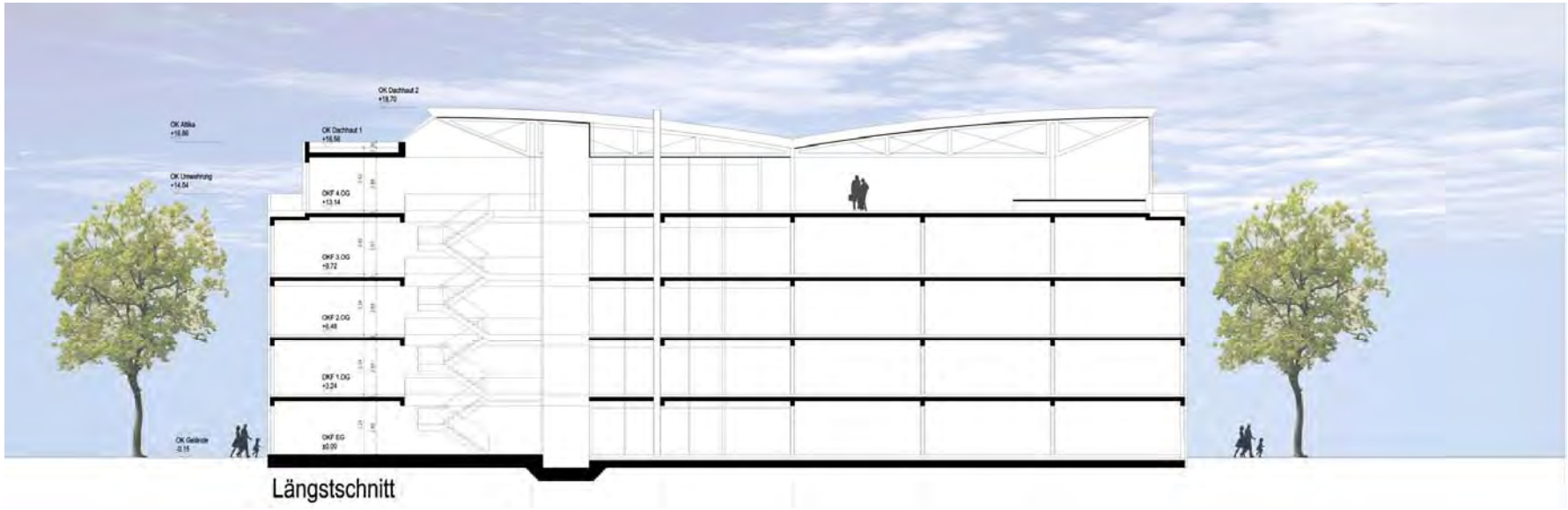
ENTWURF



LAGEPLAN
GESAMTKONZEPT

KIRSCH | AIG
architekten und ingenieure

ENTWURF



SCHNITT

KIRSCH | AIG
architekten und ingenieure



NEUBAU EINES INTERNATES

HARSDORFER STRASSE IN 39110 MAGDEBURG

KIRSCH | AIG
architekten und ingenieure

ENTWURF

DAS GRUNDSTÜCK

HARSDORFER STRASSE / EUROPARING



QUELLE: GOOGLE EARTH

KIRSCH | AIG
architekten und ingenieure

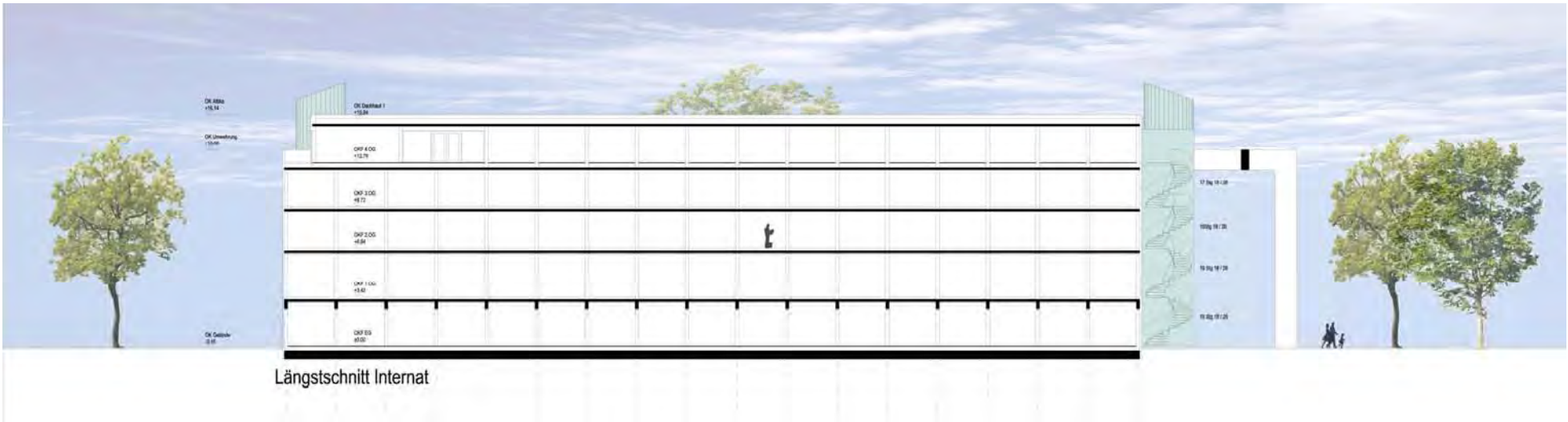
ENTWURF



LAGEPLAN
GESAMTKONZEPT

KIRSCH | AIG
architekten und ingenieure

ENTWURF



SCHNITT

KIRSCH | AIG
architekten und ingenieure

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde:	Magdeburg
Gemarkung:	Magdeburg
Flur:	234
Maßstab:	1 : 1.000
Vervielfältigungserlaubnis:	[ALK /12/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 10159/09
Digitale Stadtkarte:	Landeshauptstadt Magdeburg Vermessungsamt und Baurecht
Vervielfältigungserlaubnis:	AZ 62-431-62-0001/18
Vermessung:	Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Jörg Herrmann Breiteweg 58 39218 Schönebeck / Elbe
Höhensystem:	HS 160
Stand:	März 2018

Legende

- Fahrbahn - Betonsteinpflaster
- Gehweg - Betonsteinpflaster
- Pkw-Stellflächen - Rasenfugenpflaster
- Gehweg - Betonsteinpflaster - der entspr. Einrichtung zugehörig (entwässert nicht in den Kanal)
- Grünfläche im Verkehrsraum
- Grünfläche mit Rasengitterplatten (zum Ausstieg der Längsparker)
- Dachflächen
- begrünte Dachflächen
- Neupflanzung Baum
- Flurstücksgrenze
- geplante Grundstücksteilung
- vorhandene Grundwassermessstelle mit Bezeichnung

Legende Ver- und Entsorgung

Mischwasserkanal	- Bestand
Regenwasserkanal	- Bestand
Schmutzwasserkanal	- Planung
Schmutzwasseranschlussleitung	- Planung
Regenwasserkanal	- Planung
Trinkwasserleitung	- Planung
Trinkwasserleitung	- Bestand
Elektrotrasse MSP	- Bestand
Elektrotrasse NSP	- Bestand
Elektrotrasse außer Betrieb	- Bestand
Gasleitung - Niederdruck	- Bestand
Gasleitung - optional	- Planung
Gasleitung - Hochdruck	- Bestand
Gasleitung - Hochdruck, Lage ungenau	- Bestand
Gasleitung außer Betrieb	- Bestand
Kabeltrasse - Dt. Telekom	- Bestand
Kabeltrasse LSA	- Bestand
Informationskabeltrasse	- Bestand
Straßenbeleuchtung	- Bestand
Fernwärme - optional	- Planung
Wärmeversorgung (optional Gas bzw. Fernwärme)	- Planung
Stromversorgung	- Planung
Kabeltrasse - Info	- Planung
Leerrohrtrasse - Info	- Planung
Ladestation mit Leerrohr	- Planung
Beleuchtungskabel mit Mastleuchte bzw. Pollerleuchte	- Planung

Die Einarbeitung des Leitungsbestandes erfolgte anhand der Angaben der zuständigen Leitungsträger unter Ausschluß jeder Haftung.
Insbesondere ist der Einwand des Mitverschuldens ausgeschlossen.
Dieser Plan gibt Aufschluß über die ungefähre Lage der Anlagen im direktem Planungsgebiet. Die genaue Lage ist durch Probeschachtungen festzustellen.

Index	Benennung	Datum	Gez.	Gepr.	Freigabe

MI - Magdeburger Immobiliengesellschaft mbH
Winkelfelder Straße 35
40477 Düsseldorf

Projekt - Nr.	3018017
CAD-Datei:	
Höhenbezug:	HS 160
Lagebezug:	ETRS
Gezeichnet:	KMA
Bearbeitet:	KMA
Geprüft:	

Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 302-5.1 Therapiezentrum Harsdorfer Str. 22

Leitungsplan

Maßstab	Blattgröße	Plan - Nr.	Index
1 : 500	0,67 x 0,78		

Datum: 01.04.2019

Steinbrecher u. Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
www.ispnet.de
Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner

\\ts\Daten\PROJEKTE\M18-ISP\3018-017_Therapiezentrum\Planung\3018017-EPkma.c