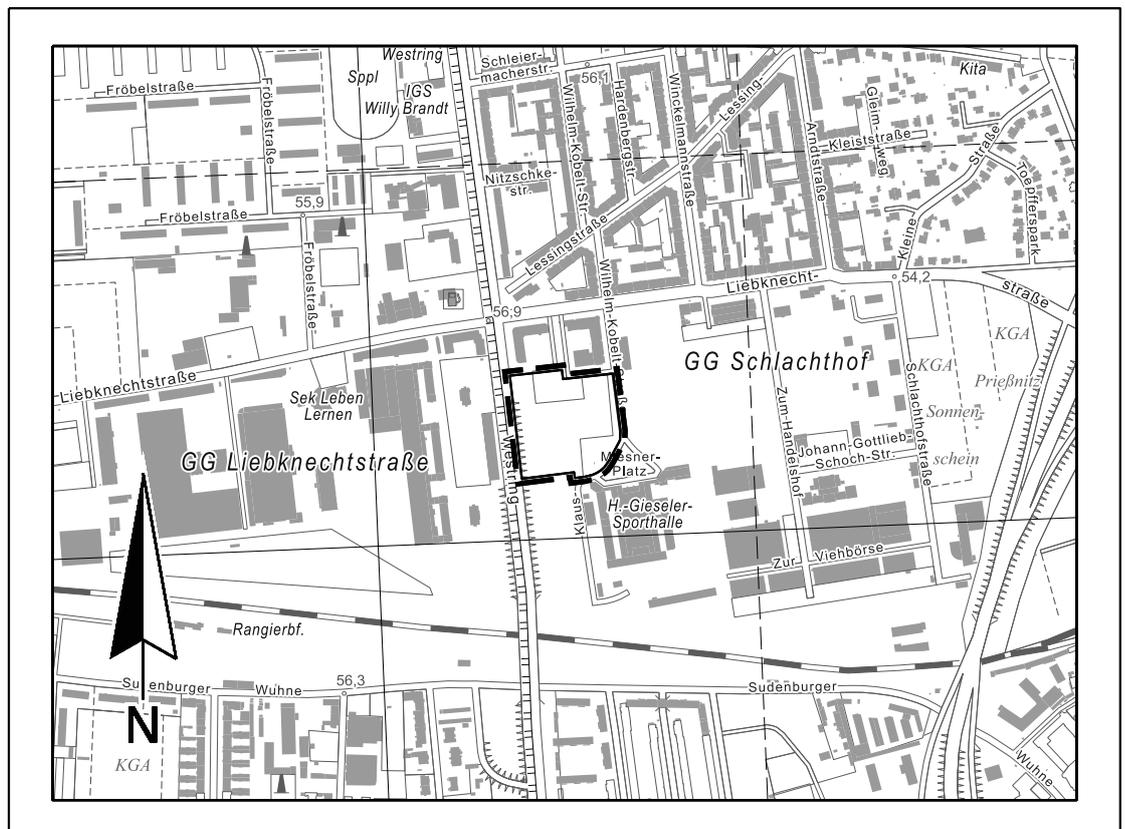


Begründung zur
Satzung des Bebauungsplanes Nr. 223-2
KLAUS-MIESNER-PLATZ / GEMEINBEDARFSFLÄCHE
Stand: Oktober 2020



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 10/2020

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1	Vorbemerkungen	
1.1	Anlass und Ziele der Planung	2
1.2	Rechtsgrundlagen	2
1.3	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	2
1.4	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	2
1.5	Aufstellungsverfahren	3
2	Planungsvorgaben	
2.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	5
2.2	Regionaler Entwicklungsplan	5
2.3	Flächennutzungsplan	5
2.4	Sonstige städtebauliche Planungen	5
2.5	Landschaftsplan	5
3	Plangebiet	
3.1	Abgrenzung und Größe des Plangebietes	5
3.2	Eigentumsverhältnisse	6
3.3	Baugrund	6
3.4	Grundwasser und Versickerung	6
3.5	Gebäude- und Grünbestand	6
3.6	Angrenzende Bebauung und Nutzung	7
3.7	Erschließung	7
3.8	Ver- und Entsorgung / Abfallentsorgung	7

II. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

1	Art der baulichen Nutzung	8
2	Maß der baulichen Nutzung	8
3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	8
4	Überbaubare Grundstücksfläche	8
5	Verkehrerschließung	9
6	Grün- und Freiflächen, Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Baumfestsetzungen	9
7	Niederschlagswasserentsorgung	10
	Hinweis Baumschutzsatzung	10
	Hinweis Bodenschutz	10
	Hinweis Altlasten	10
	Hinweis Kampfmittel	10

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1	Eingriffsregelung	12
2	Artenschutz	12
3	Immissionsschutz	12
4	Finanzierung und Durchführung	13

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Landeshauptstadt Magdeburg beabsichtigt die Errichtung einer Grundschule auf der Brache zwischen der Wilhelm-Kobelt-Straße und dem Westring nordwestlich des Klaus-Miesner-Platzes. Die Baurechtschaffung soll über die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche erfolgen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223-2 „Klaus-Miesner-Platz/ Gemeinbedarfsfläche“ werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Grundschule mit Sporthalle und Nebenflächen sowie einer Kindertagesstätte
- Sicherung der Flächen für die öffentliche und private Erschließung sowie für die öffentliche Durchwegung des Plangebiets
- Erhalt und Entwicklung der Grünflächen im Bereich der Böschung entlang des Westrings.

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets ist über die Wilhelm-Kobelt-Straße gesichert. Weiterhin liegen alle erforderlichen Medien zur Erschließung aufgrund bestehender bzw. ehemaliger Nutzungen an.

1.2 Rechtsgrundlagen

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), zuletzt geändert durch Artikel 6 vom 27.03.2020 (BGBl. 1587);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) mit Wirkung vom 13.05.2017.

1.3 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Der Geltungsbereich befindet sich derzeit im beplanten Innenbereich. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“ setzt die Fläche zur Zeit als eingeschränktes Gewerbegebiet, allgemeine Wohnbaufläche und Straßenverkehrsfläche fest. Für die geplante Gemeinbedarfsnutzung ist der Bebauungsplan zu ändern.

1.4 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

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 (ALKIS; Stand 02 / 2017) erstellt. Gemäß § 13 Abs. 5 und § 10 Abs. 3 VermGeoG 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 A18/1 – 10159/09 erteilt.

1.5 Aufstellungsverfahren

Am 23.02.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ gefasst.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt, eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wurde gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

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 Satz 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.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls erfolgte im Rahmen des Verfahrens.

Nach einem umfangreichen Beteiligungsverfahren zu 4 Entwurfsständen hat der Stadtrat am 08.10.2020 den Satzungsbeschluss wegen abweichender Auffassung zu den Nutzungen im Vorhabenplan abgelehnt.

Das Beteiligungsverfahren ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Der Geltungsbereich des nun vorliegenden B-Planes Nr. 223-2 "Klaus-Miesner-Platz/ Gemeinbedarfsfläche" wurde daher herausgelöst und soll als Satzung beschlossen werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“ (2000) wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 223-2 „Klaus-Miesner-Platz/ Gemeinbedarfsfläche“ teilweise überplant. Mit Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 223-2 tritt der Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“ in diesem Bereich außer Kraft.

Verfahrensschritte		Durchführung
Aufstellungsbeschluss (§ 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB)		23.02.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		24.03. bis 07.04.2017
Vorentwurf (08 / 2017)	Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger TöB (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	mit Schreiben vom 16.08.2017
	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	Bürgerversammlung am 05.07.2018
1. Entwurf (10 / 2017)	Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	07.12.2017
	Bekanntmachung öffentl. Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	12.01.2018
	Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	vom 22.01. bis 22.02.2018
	Unterrichtung der Behörden / TöB über die öffentliche Auslegung	mit Schreiben vom 19.01.2018
	Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	20.09.2018
2. Entwurf (07 / 2018)	Billigung 2. Entwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	20.09.2018
	Bekanntmachung öffentl. Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	26.10.2018
	Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	06.11. bis 06.12.2018
	Beteiligung der Behörden / TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom 25.10.2018
	Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	13.06.2019
3. Entwurf (02 / 2019)	Billigung 3. Entwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	13.06.2019
	Bekanntmachung öffentl. Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	19.07.2019 und 09.08.2019
	Öffentliche Auslegung (3. Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	vom 19.07. bis 26.08.2019
	Beteiligung der Behörden / TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom 23.07.2019
	Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	---
4. Entwurf (11 / 2019)	Billigung 4. Entwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	---
	Bekanntmachung öffentl. Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	22.11.2019
	Öffentliche Auslegung (4. Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	02.12.2019 bis 16.12.2019
	Beteiligung der Behörden / TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom 29.11.2019
	Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	08.10.2020

2 Planungsvorgaben

2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sind für die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche nicht zu beachten.

2.2 Regionaler Entwicklungsplan

Die Zielstellung des regionalen Entwicklungsplans sind für die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche nicht beachtlich.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich des Bebauungsplans gemischte Baufläche und Wohnbaufläche aus.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2.4 Sonstige städtebauliche Planungen

Der Grundschulneubau entspricht der vom Stadtrat beschlossenen Schulentwicklungsplanung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 223-1 „Schlachthof“, (rechtskräftig seit 24.08.2000). Die Festsetzungen für die umliegenden Flächen sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzepts der Landeshauptstadt Magdeburg 2025 (ISEK) benennt für Stadtfeld Ost den Bau einer Grundschule mit Hort als strategische Maßnahme.

2.5 Landschaftsplan

Der Entwurf zum Landschaftsplan (Stand 2016) trifft für den Bereich des Schlachthofes folgende Aussagen:

- weniger günstige, in Teilbereichen günstige bioklimatische Situation in den Siedlungsräumen gemäß Klimafunktionskarte (Karte 8)
- keine Funktionszuweisung im Zielkonzept (Karte 9), in der Biotopverbundplanung (Karte 10.3)
- Darstellung der Böschung des Westrings als Grünfläche und der Allee an der Wilhelm-Kobelt-Straße als Straßenbaumreihe im Handlungskonzept Freiraum – Grünkonzept (Karte 10.5)

3 Plangebiet

3.1 Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Stadtfeld – Ost auf dem ehemaligen Schlachthofgelände. Der Bebauungsplan Nr. 223-2 "Klaus-Miesner-Platz/ Gemeinbedarfsfläche" wird wie folgt neu umgrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 3467/5 und dessen Verlängerung in Richtung Westen, durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 10203;
- im Osten: durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 10201;
- im Süden: durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 10201, 11205, 11208;
- im Westen: durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 2/12.

Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 144.

Der Geltungsbereich umfasst ca 1,75 ha.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg.

3.3 Baugrund

Da es sich um einen Altstandort handelt sind Auffüllungen und Reste ehemaliger Bebauung zu erwarten. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 223-2 "Klaus-Miesner-Platz / Gemeinbedarfsfläche" liegt ein Baugrundgutachten vor.

Das Baugrundgutachten ist im Stadtplanungsamt der LH Magdeburgs einsehbar. Hinweise auf Bodenkontaminationen wurden über die organoleptische Bodenansprache und die LAGA - Untersuchung hinaus nicht festgestellt. Das aus den Auffüllhorizonten anfallende Mischbodenmaterial ist insgesamt dem Zuordnungswert > Z 2 (maßgebende Parameter im Feststoff: PAK; im Eluat: Sulfat) zuzuordnen und entsprechen zu entsorgen (Deponieklasse 1). Da diese Bewertung anhand einer Mischprobe vorgenommen wurde, sind Nachuntersuchungen vorzunehmen.

3.4 Grundwasser und Versickerung

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zum Grundwasserstand sind Grundlagen für die Beurteilung, ob eine Niederschlagswasserversickerung möglich ist. Grundsätzlich ist nach § 55 Wasserhaushaltgesetz anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen vorzugsweise auf den Grundstücken zu versickern.

Im Plangebiet ist Grundwasser in Tiefen zwischen 5 m und 10 m unter Gelände zu erwarten. Im gesamten Plangebiet ist von einer Belastung des Grundwassers auszugehen. Der Geltungsbereich liegt im Abstrombereich der sich in Richtung Osten ausbreitenden LHKW-Fahne aus dem Gebiet des westlich des Bebauungsplans gelegenen ehemaligen MAW-Geländes. Das Grundwasser wurde als schwach betonangreifend und sehr gering stahlkorrosiv eingestuft. Aus diesem Grund befinden sich im Schlachthof als Teil eines Grundwassermonitorprogramms mehrere Grundwassermessstellen.

Gemäß den Ergebnissen des Baugrundgutachten ist der Standort für eine schadlose Regenwasserversickerung nur eingeschränkt geeignet. Eine oberflächennahe Versickerungslösung ist nicht möglich. Eine schadlose Regenwasserversickerung kann nur durch entsprechend tiefe Rigolenlagen (Sickerrigolen mit allseitigem Verschlammungsschutz) mit hydraulischem Anschluss an den Sanduntergrund in Tiefenlagen von ca. 2,5 m bis 3,8 m unter GOK gesichert werden.

Anstehende Misch- und Lößböden im Sickerbereich sind vollständig gegen gut durchlässige Kies- Sand-Schichten auszutauschen. Dadurch wird auch eine zusätzliche Schadstoffmobilisierung aus den bauschutthaltigen Mischbodenauffüllungen unterbunden. Die Versickerungsanlagen sollten einen Abstand von mind. 6 m von Gebäuden aufweisen, es können zusätzliche Schutzmaßnahmen vor Durchfeuchtung von Gebäuden erforderlich sein.

3.5 Gebäude- und Grünbestand

Im Plangebiet befindet sich kein Gebäudebestand. Der östliche Teil des Grundstücks wurde als Parkplatz genutzt. Im Norden und Südosten sind Gehölzbestände vorzufinden.

Auf Grundlage des § 33 BauGB (Planreife) wurde bereits eine Baugenehmigung für die Grundschule erteilt, die sich im Bau befindet.

Die Wilhelm-Kobelt-Straße und der Klaus-Miesner-Platz sind als öffentliche Straßen mit Gehweg und Straßenentwässerungsanlagen ausgebaut. Entlang der Wilhelm-Kobelt-Straße befindet sich eine geschützte Baumallee. Im Plangebiet stehen weitere Einzelbäume auf der Böschung am Westring.

3.6 Angrenzende Bebauung und Nutzung

Unmittelbar westlich grenzt der Westring an das Plangebiet an. Im Südwesten des Plangebiets befindet sich die Westringbrücke, die über die Gleise der Deutschen Bahn führt. Das Bahngelände grenzt im Süden an das Schlachthofareal an.

Nördlich des geplanten Schulgeländes befinden sich mehrgeschossige Gebäude mit Mischnutzung (Gewerbe und Wohnen).

Der Bereich östlich des Geltungsbereichs liegt weitgehend brach, hier hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 "Schlachthof" Baurecht für Wohnnutzung geschaffen.

3.7 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.

Für den Individualverkehr ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans über die im Norden befindliche Liebknechtstraße und die Wilhelm-Kobelt-Straße erschlossen. Bei der Planung von Zufahrten ist der Alleebaumbestand entlang der Wilhelm-Kobelt-Straße zu berücksichtigen.

Im Umfeld des Plangebiets liegen folgende Haltestellen:

- „Hermann-Gieseler-Halle“ (Bus, Regionalbus, Nachtbus)
- „Schlachthof“ (Bus)
- „Liebknechtstraße“ (Straßenbahn)
- „Westringbrücke“ (Straßenbahn, Bus, Nachtbus)

Damit ist das Plangebiet gut mit dem ÖPNV erschlossen.

3.8 Ver- und Entsorgung / Abfallentsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund der ehemaligen und bestehenden Nutzungen auch im Hinblick auf die erforderlichen Ver- und Entsorgungstrassen erschlossen.

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.

Die vorhandenen bzw. geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen mit Wendeanlage entsprechen den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und können von den Abfallsammelfahrzeugen befahren werden.

II. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Hier beabsichtigt die Landeshauptstadt Magdeburg die Errichtung einer 3-zügigen Grundschule mit Sporthalle und Nebenflächen sowie einer Kindertagesstätte. Grundlage ist die „Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung 2014/15 bis 2018/19 – Bereich Grundschulen“.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Kindertagesstätte
- Grundschule
- Hort
- Sporthalle
- Freiflächen mit Schulhof, Sport- und Spielanlagen sowie sonstige Nebenflächen

Diese Nutzungen entsprechend dem Bedarf und den Anforderungen an einen modernen Grundschulstandort.

Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen, die mit den festgesetzten Nutzungen im Zusammenhang stehen, sind auch ohne gesonderte Festsetzung in der Gemeinbedarfsfläche zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine angemessene Einpassung der baulichen Anlagen in das Umfeld erfolgen. Im Bebauungsplan werden die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Für den geplanten viergeschossigen Grundschulneubau ist aufgrund der baulichen Anforderungen eine Höhe von 16 m erforderlich. In Anbetracht der Höhe der nördlich an das künftige Schulgelände angrenzenden Gebäude sowie der geplanten Bauhöhen östlich der Wilhelm-Kobelt-Straße (3. Änderung Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“) fügt sich das Schulgebäude entsprechend ein.

Für einen schmalen Streifen im Süden wird die Bauhöhe auf 10 m begrenzt mit dem Ziel, die notwendigen Abstandsflächen in Richtung Süden einzuhalten.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl oder Grundfläche gem. § 16 Abs. 3 BauNVO wird eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet. § 17 BauNVO regelt für Gemeinbedarfsflächen keine Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung.

Mit einer Grundflächenzahl 0,8 wird gewährleistet, dass neben der Errichtung von Schule, Hort und Sporthalle auch die erforderlichen befestigenden Freiflächen (Schulhof, Zufahrten, Wege und Stellplätze etc.) umgesetzt werden können.

3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen bestimmt sich nach § 12 und § 14 BauNVO. Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Für die Gemeinbedarfsfläche schränkt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen nicht ein.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien gem. § 23 BauNVO bestimmt.

Entlang der Wilhelm-Kobelt-Straße wird im Abstand von 3 m von der Straße eine Baulinie festgesetzt, um eine straßenbegleitende Bebauung zu erhalten, die den öffentlichen Raum baulich fasst.

Zusammen mit der Baulinie bestimmen großzügige Baugrenzen den Bereich, in dem Gebäude errichtet werden können (Baufenster). Hierdurch entsteht ausreichend Flexibilität hinsichtlich der Anordnung der künftigen Gebäude.

Im Norden beträgt der Abstand zu den Nachbargrundstücken mindestens 8 m, in allen weiteren Bereichen 3,0 m. Die Abstandsflächen gemäß der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt sind einzuhalten.

5 Verkehrserschließung

Die Gemeinbedarfsfläche, auf der künftig die Grundschule errichtet werden soll, wird aktuell großflächig als Parkplatz genutzt. Mit der Entwicklung als Schulstandort werden PKW-Verkehre durch die Lehrer und Erzieher, aber auch durch den Hol- und Bringverkehr der Eltern entstehen. Die Erschließungsstraßen sind hierfür ausreichend dimensioniert.

Aus dem neuen Schulstandort resultiert zudem ein vermehrter Fuß- und Radverkehr. Dem ist mit der Ausstattung der Straßen mit ausreichend dimensionierten Gehwegen Rechnung zu tragen.

Die Seitenbahnen der Wilhelm-Kobelt-Straße sind im Bestand vorhanden und ausreichend dimensioniert. Der Allee-bestandene Grünstreifen trennt die Gehwege von der Fahrbahn. Die Straßenverkehrsfläche der Wilhelm-Kobelt-Straße ist als öffentliche Verkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Ergebnis des Verkehrsgutachtens wird empfohlen, im Kreuzungsbereich Liebknechtstraße / Wilhelm-Kobelt-Straße eine Querungshilfe für Fußgänger einzuordnen, um eine Querung der Straße zu erleichtern. Eine Festsetzung resultiert hieraus nicht, da die Kreuzung außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs liegt.

Westlich der Gemeinbedarfsfläche wird am Fuß der Westringböschung ein 4 m breiter Fuß- und Radweg festgesetzt, der eine zusätzliche barrierefreie Anbindung zur Kreuzung Westring / Liebknechtstraße ermöglicht. Dieser Weg bindet an einen in Ost-West-Richtung verlaufenden Fußweg an, der im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 223-1 "Schlachthof" festgesetzt ist.

6 Grün- und Freiflächen, Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Baumfestsetzungen

Im Plan wird der Baumbestand der geschützten Allee entlang der Wilhelm-Kobelt-Straße festgesetzt, Lücken in der Baumreihe sollen ergänzt werden.

Die vorhandene Westringböschung wird bestandsschützend als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der vorhandene Gehölzbestand auf der Böschung wird zudem mit einer Pflanzbindungsfläche zum Erhalt festgesetzt.

Auch innerhalb der Gemeinbedarfsfläche werden zwei gehölzbestandene Flächen, die das Ortsbild prägen und sich positiv auf das Lokalklima auswirken, zum Erhalt festgesetzt. Da es sich hier überwiegend um schnellwüchsige und bruchgefährdete bzw. um nicht heimische und naturschutzfachlich wenig wertvolle Gehölze (Pappeln und Robinien) handelt, wird mit der folgenden textlichen Festsetzung die Sicherung des Bestockungsgrades mit großkronigen Laubbäumen, auch im Falle erforderlicher Ersatzpflanzungen, bewirkt:

Innerhalb der "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist je angefangene 100 m² ein großkroniger heimischer Laubbaum dauerhaft zu erhalten.

Bei ebenerdigen Stellplätzen ist je 6 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Damit wird die Durchgrünung und Gestaltung solcher Flächen sicher gestellt. Dabei soll die Mindestgröße für die Baumscheiben 8 m² betragen, damit sich die Bäume angemessen entwickeln können. Aus Gründen der Regenwasserrückhaltung und zur Verbesserung des Stadtklimas wird für die Gemeinbedarfsfläche eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen, hierdurch wird die Regenwasserrückhaltung erhöht, und eine bessere Versorgung der Pflanzen in Hitzeperioden gesichert. Ausgenommen von der Festsetzung sind Flächen notwendiger technischer Anlagen oder flächige Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 60 % betragen.

Alle Grünfestsetzungen dienen zusätzlich der Klimawandelanpassung.

7 Niederschlagswasserentsorgung

Aus Gründen der schadstoffbelasteten Auffüllhorizonte und der nicht durchlässigen Bodenschichten ist das gesamte Plangebiet für eine oberflächige Versickerung nicht ohne Weiteres geeignet. (sh. Kap. 3.4)

Für die Gemeinbedarfsfläche (geplantes Schulgelände) ist das dort anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu belassen und schadlos zu entsorgen. Eine konkrete Entwässerungslösung ist im Rahmen der Bauantragstellung vorzulegen.

Die geplante Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der unteren Wasserbehörde im Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg vor der Errichtung von Versickerungsanlagen zu beantragen.

Hinweis Baumschutzsatzung

Der Schutz der Gehölze ergibt sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg. Im Planteil B wurde ein entsprechender Hinweis übernommen.

Für Gehölze, die der Baumschutzsatzung unterliegen und zum Vollzug des Bebauungsplans beseitigt werden müssen, ist eine entsprechende Fällgenehmigung einzuholen. Die Gehölzverluste sind auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Hinweis Bodenschutz

In den Bereichen, die für eine Bepflanzung vorgesehen sind, ist der oberste Bereich als durchwurzelbare Bodenschicht im Sinne des § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- u. Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 herzustellen. Für Rasen ist die Bodenschicht in einer Mächtigkeit von 20-50 cm; in Bereichen, die mit Strauchwerk bepflanzt werden, in einer Mächtigkeit von 40-100 cm und für die Anpflanzung von Bäumen in einer Mächtigkeit von 50-200 cm herzustellen. Die Mächtigkeit ist den Substrateigenschaften und den Standortbedingungen anzupassen.

Der Hinweis wurde auf dem Bebauungsplan vermerkt.

Hinweis Altlasten

Bei allen Erdarbeiten sind vorsorglich folgende Hinweise zu beachten:

Sollten während der Bauarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, 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.

Der Hinweis wurde auf dem Bebauungsplan vermerkt.

Hinweis 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.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Eingriffsregelung

Da der Bebauungsplan im Beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Zudem ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Letztgenannte Aussage trifft auf den Bebauungsplan Nr. 223-2 „Klaus-Miesner- Platz/ Gemeinbedarfsfläche“ insofern zu, dass sich der Geltungsbereich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans gem. § 30 BauGB (Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“) befindet, es besteht bereits Baurecht.

2 Artenschutz

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 Flächen im Gebiet und angrenzend werden bereits langjährig siedlungstypisch in Anspruch genommen, so dass Kulturfolger und störungsunempfindliche Arten ohne besondere Lebensraumansprüche (Arten der urbanen Räume, z.B. Vögel, Kleinsäuger) zu erwarten sind. Der Geltungsbereich ist durch genutzte und ungenutzte Freiflächen, Verkehrsflächen und Bäume sowie sonstige Gehölze geprägt.

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.

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

3 Immissionsschutz

Ein Schalltechnisches Gutachten wurde im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 "Schlachthof" erarbeitet (Gutachten ECO AKUSTIK vom 20.03.2020).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen folgende immissionsrelevante Vorbelastungen:

- **Schienenverkehr**

Schienenverkehrslärm ist ein Emittent im Planungsraum. Südlich des Geltungsbereichs verläuft eine Bahntrasse der Deutschen Bahn.

Auf dem Westring verkehrt zudem die Straßenbahn der MVB.

Der Schienenlärm befindet sich tags im Pegelbereich von 56-60 dB (A).

- **Straßenverkehr**

Direkt westlich entlang der Geltungsbereichsgrenze verläuft der vierspurige Westring. Die Wilhelm- Kobelt-Straße führt im Norden auf die Liebknechtstraße. Die Kreuzung Westring/ Liebknechtstraße befindet sich ca. 75 m nordwestlich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

Während zur Liebknechtstraße vorhandene mehrgeschossige Gebäude den Lärm abschirmen, ist das Plangebiet dem vom Westring ausgehenden Verkehrslärm vollständig ausgesetzt, zumal der Westring in Dammlage ca. 6-7 m über dem Gelände des Plangebiets liegt.

Lärmabschirmende Strukturen gibt es nicht. Der Straßenlärm befindet sich tags im Pegelbereich von 56-65 dB (A).

Die Gemeinbedarfsfläche ist i.S.d. Immissionsschutzes schutzbedürftig. Es sind die schalltechnischen Orientierungswerte eines Mischgebiets heranzuziehen. Hier sind bauliche Vorkehrungen im Rahmen der Hochbaumaßnahmen zu ergreifen.

Der Bebauungsplan trifft eine entsprechende Festsetzung unter Punkt 3.1.: Zum Schutz gegen Außenlärm müssen die Außenbauteile den Anforderungen gemäß der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Januar 2019) entsprechen. Die Fläche für Gemeinbedarf befindet sich im Lärmpegelbereich III.

Die Schallimmissionswerte nachts werden zur Ermittlung des Lärmpegelbereiches nicht berücksichtigt, da die geplante Nutzung innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfindet.

Vom geplanten Schulgelände (Gemeinbedarfsfläche mit Schulhof) ausgehender Lärm ist als sozialadäquater Lärm hinzunehmen.

4 Finanzierung und Durchführung

Die Bebauung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt durch die Landeshauptstadt Magdeburg, Kommunales Gebäudemanagement.

Neu herzustellende öffentliche Grünflächen sind nicht geplant.