



DS0281/21 Anlage 1

**RKW  
Architektur  
+**

**Magdeburg Hasselbachstraße**

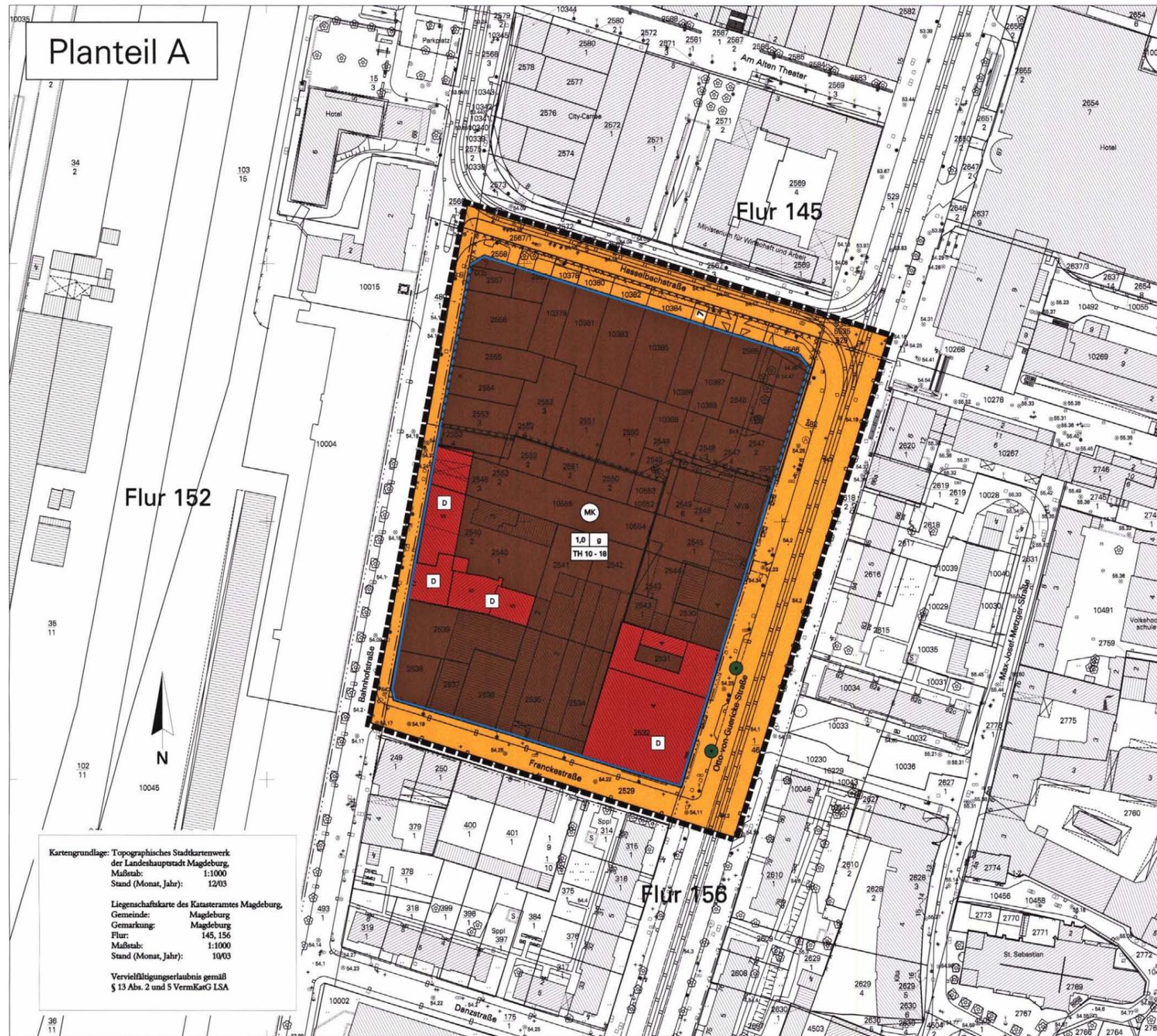
---

**Konzeptstudie  
31.03.2021**

**ausgangssituation**

# Ausgangssituation

## Bebauungsplan



### Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV 90)

**I. Planzeichenfestsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - MK** Kerngebiete (§ 7 BauNVO); Einschränkungen gemäß § 1 der textlichen Festsetzungen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1,0** = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
  - TH 10 - 18** = Traufhöhe in Meter als Mindest- bzw. Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - g** = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO); Abweichungen gem. § 4 der textl. Festsetzungen
  - Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsfläche**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Erhaltung von Bäumen**
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**II. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke**

- D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB u. § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA)
- Altlastenverdachtsfläche** (§ 2 Abs. 6 BBodSchG)

---

### Planteil B Textliche Festsetzungen

**Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

- Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder sexuellen Zurschaustellung dienen, sowie Tankstellen sind im Plangebiet nicht zulässig.** (§ 7 (2) und (3) BauNVO i.V.m. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO).
- Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhenlage 54,25 m über HN (Kanaldackel im Gehweg vor Otto-von-Guericke-Str. 27).** (§ 18 (1) BauNVO)
- Die festgesetzte Mindesthöhe für bauliche Anlagen kann ausnahmsweise unterschritten werden, wenn sich die bauliche Anlage im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet und nicht aus dem öffentlichen Straßenraum wahrgenommen wird.** (§ 16 (6) BauNVO)

**Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

- Gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO wird eine geschlossene Bauweise g mit folgender Abweichung festgesetzt: Im Bereich der nördlichen Außenwand des Gebäudebestandes Otto-von-Guericke-Str. 25 sowie der nördlichen und südlichen Außenwand der Baudenkmale Bahnhofstr. 17 ist mit seitlichem Grenzabstand zu bauen. Dieser Abstand kann aus städtebaulichen Gründen an der Otto-von-Guericke-Straße und südlich der Baudenkmale Bahnhofstr. 17 bis auf 9 m reduziert werden.**

**Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

- Die im Planteil A festgesetzten Bäume auf der Westseite der Otto-von-Guericke-Straße sind auf Dauer zu erhalten.**

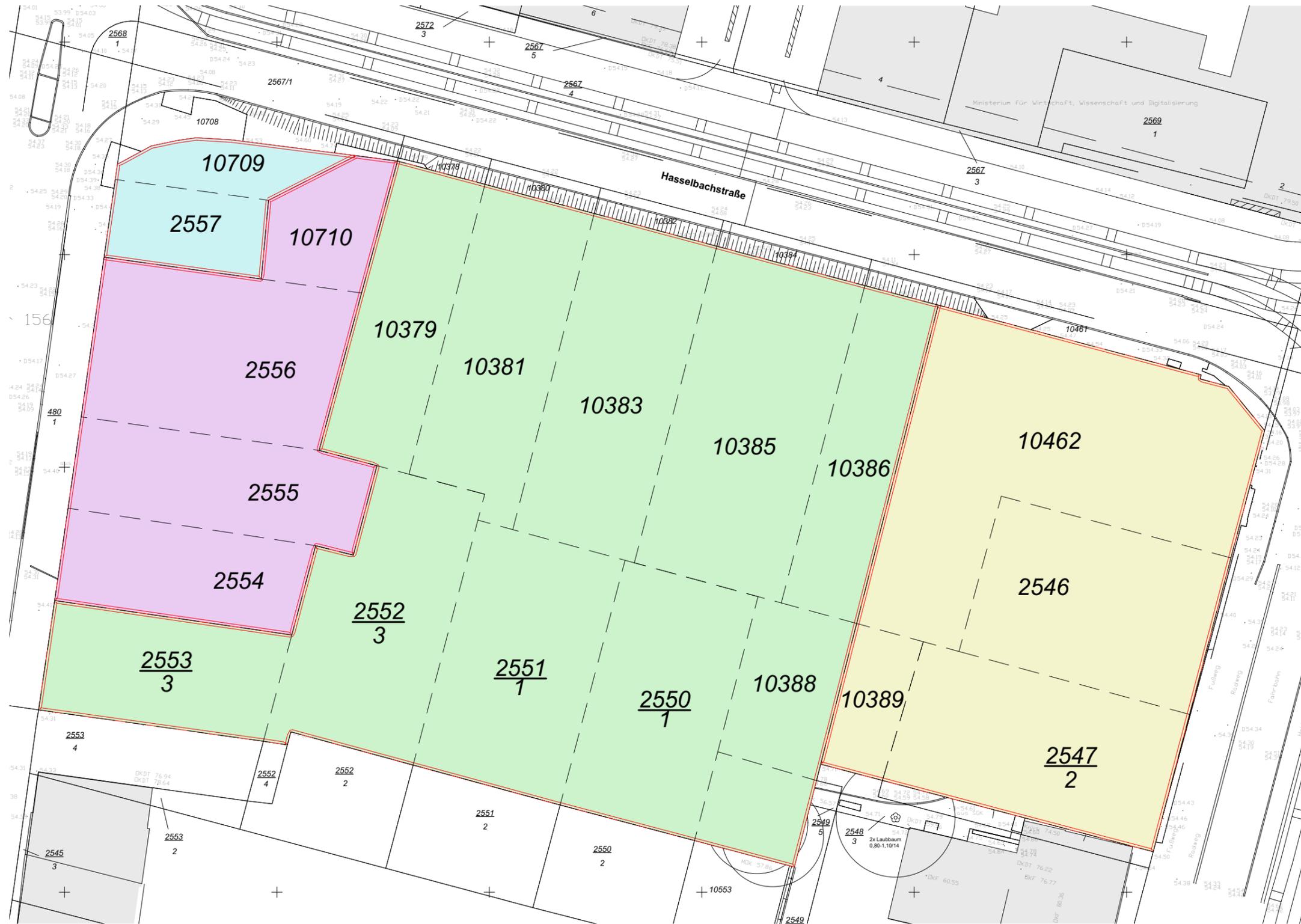
**§ 6 Ebenenrige Stellplätze sind mit mittelkronigen bis großkronigen, heimischen Laubbäumen zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten (1 Baum pro 6 Stellplätze).**

**HINWEISE**

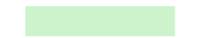
- Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor einer Bebauung sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.**
- Im gesamten Plangebiet ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Alle Erdarbeiten sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt abzustimmen** (§ 9 (3) und § 14 (10) DenkmSchG LSA).
- Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung vom 29.07.1993 - ist zu beachten.**
- Innerhalb des Plangebietes (s. Kennzeichnung) sind im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg folgende zwei Altlastverdachtsflächen registriert: Fläche 693 (MDALIS 40366) "Busbahnhof Bahnhofstraße" und Fläche 693a "ehemaliger Vernickelungs- und Galvanisierungsbetrieb" (MDALIS 50519) innerhalb der Fläche 693. Im Jahr 2005 erfolgten eine historische Erkundung und orientierende Untersuchung. Das Gutachten liegt in der unteren Bodenschutzbehörde zur Einsicht vor. Es erfolgt eine weitere Untersuchung des Grundwassers. Aus den bisher vorliegenden Untersuchungsergebnissen ergeben sich keine Nutzungsbeschränkungen.**
- Im nördlichen Teil des Plangebietes, östlich der Bahnhofstraße, liegen innerhalb des zu bebauenden Bereiches Kabelanlagen der Städtischen Werke Magdeburg GmbH, die vor Baubeginn umzuverlegen sind (u.a. 30-kV-Kabeltrasse zur Versorgung der Stadtmittel).**

**bestandsgrundstücke**

# Bestandsgrundstücke



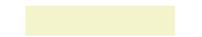
## Legende



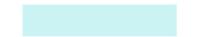
Baugrundstück  
„The Grounds“



Baugrundstück Nr. 2



Baugrundstück Nr. 3



Erbgemeinschaft



Bestand



Flurstücksgrenzen

## Flächenübersicht Grundstücke

Baugrundstück  
„The Grounds“

= ca. 4.749 m<sup>2</sup>

Baugrundstück Nr. 2

= ca. 1.433 m<sup>2</sup>

Baugrundstück Nr. 3

= ca. 2.251 m<sup>2</sup>

# **städtebauliches konzept**

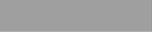
# städtebauliches Konzept

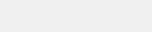
---

## Schwarzplan



### Legende

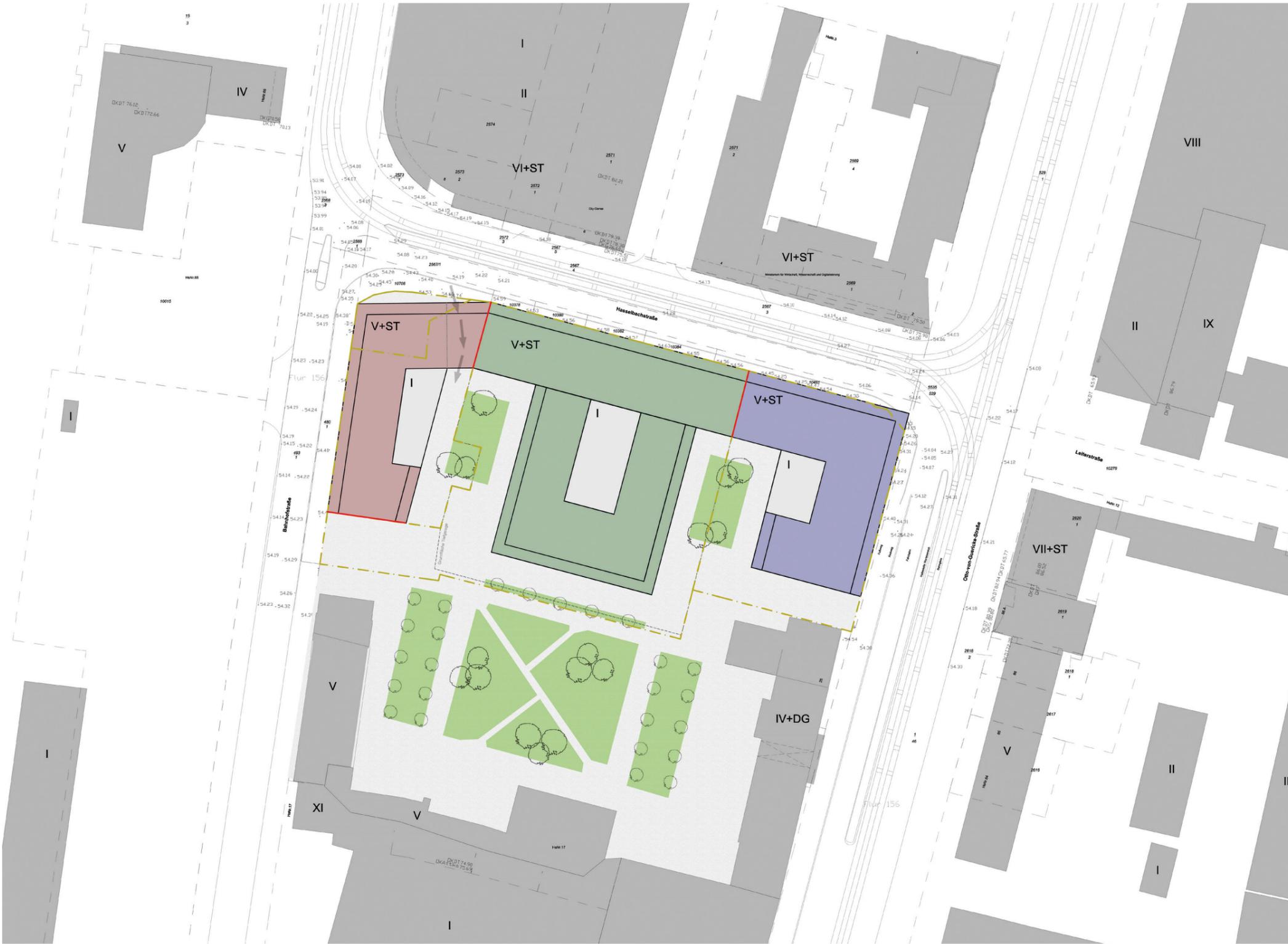
 Bestandsbauten

 Grünflächen / Gewässer

 Neubau

# städtebauliches Konzept

## Lageplan



### Legende

-  Verwaltungsbau Neu
-  Nachbarbebauung 1
-  Nachbarbebauung 2
-  Grünflächen
-  Grundstücksgrenzen
-  Flurstücksgrenzen
-  Brandwand
-  Durchwegung

### Flächenübersicht Grundstücke

- Baugrundstück „The Grounds“  
= ca. 4.749 m<sup>2</sup>
- Baugrundstück Nr. 2  
= ca. 1.433 m<sup>2</sup>
- Baugrundstück Nr. 3

# städtebauliches Konzept

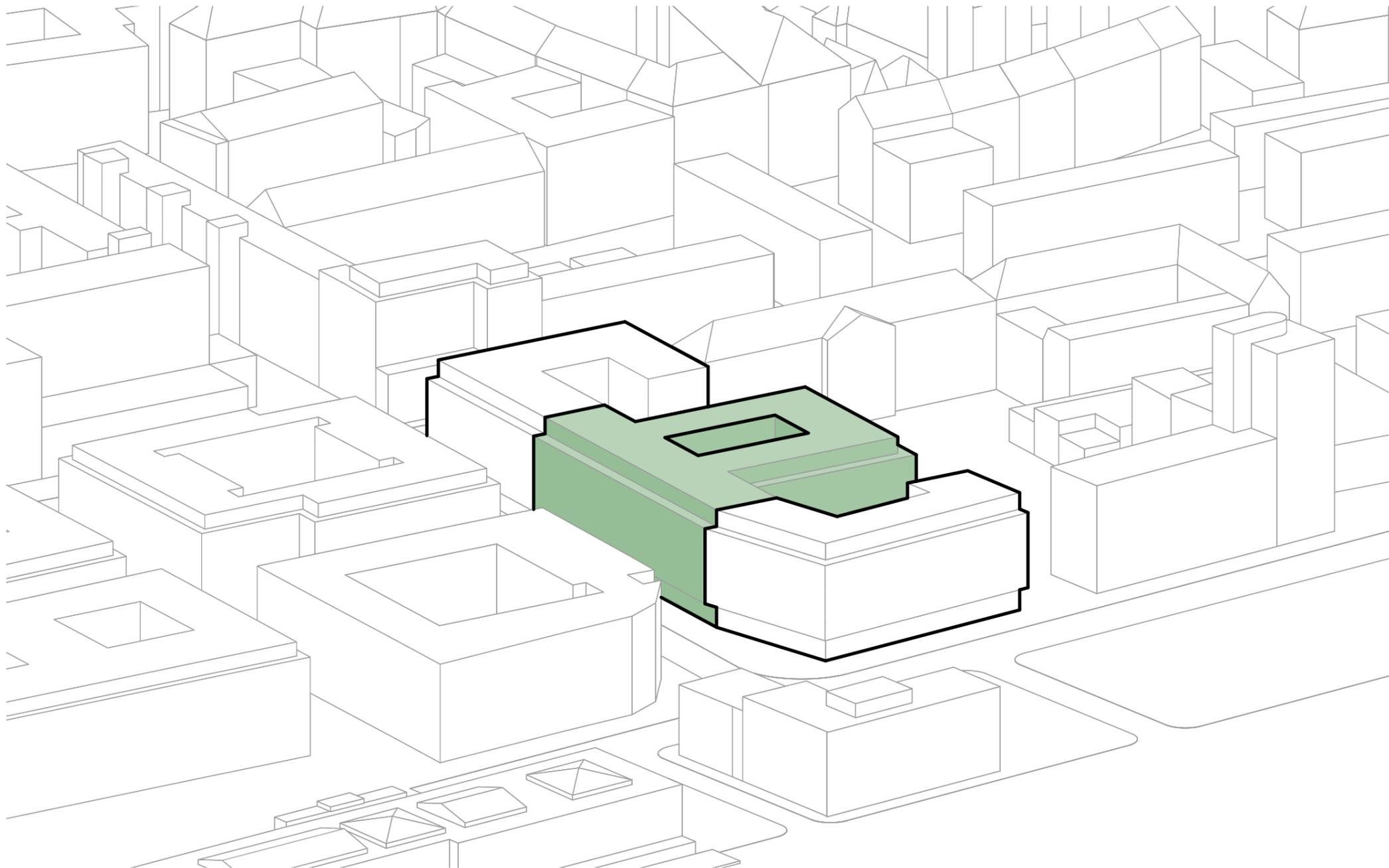


## städtebauliche Situation

### Legende

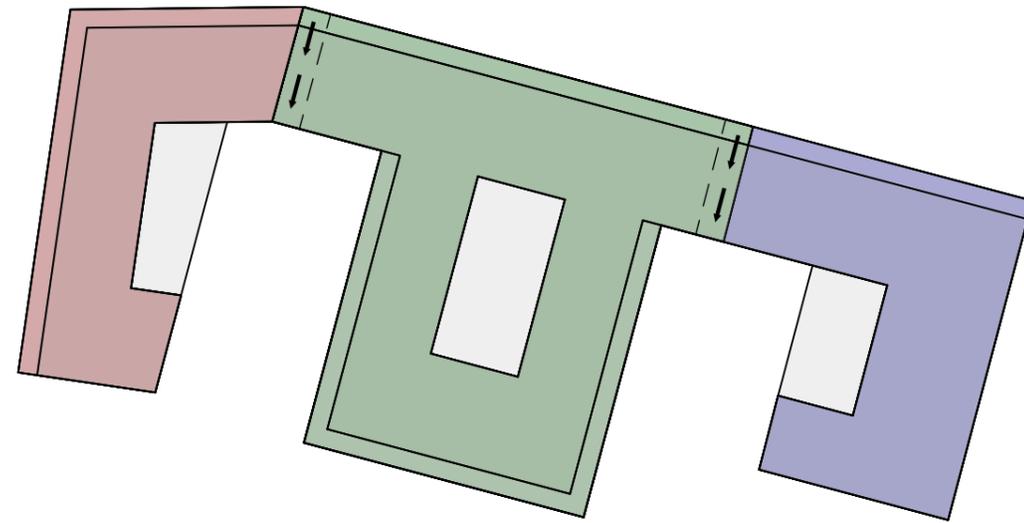


Verwaltungsbau Neu



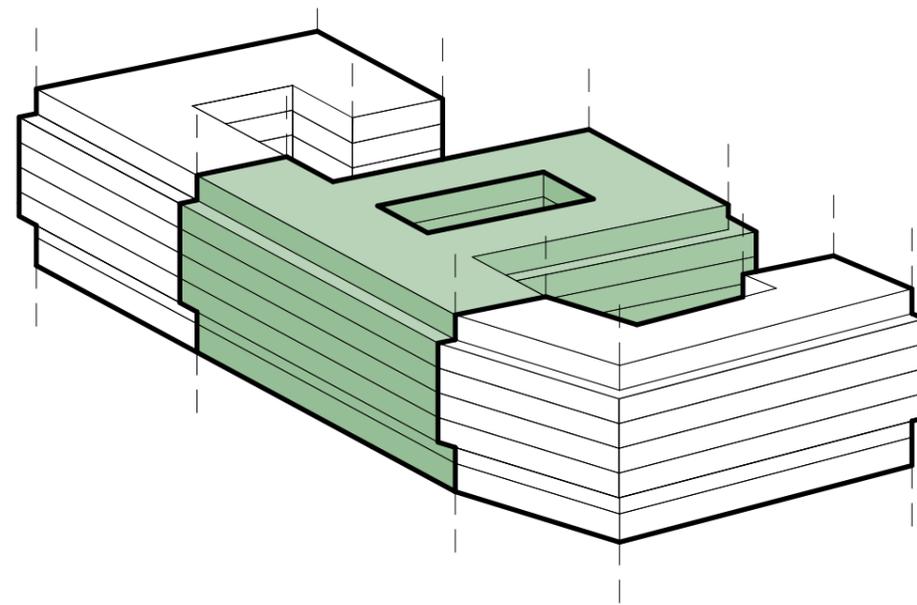
# Variante A

## Konzept



### Legende

-  Verwaltungsbau Neu
-  Nachbarbebauung 1
-  Nachbarbebauung 2



**straßenraumprofil**



RKW  
Architektur  
+

Düsseldorf  
Berlin  
Leipzig  
München  
Münster

Dittrichring 22  
04109 Leipzig  
T 0341 14058 — 0  
info@rkwmail.de  
www.rkw.plus

Ansprechpartner:

Falk Saalbach  
Assoziierter Partner / Leitung Standort Leipzig  
T 0341 14058 — 38  
falk.saalbach@rkwmail.de