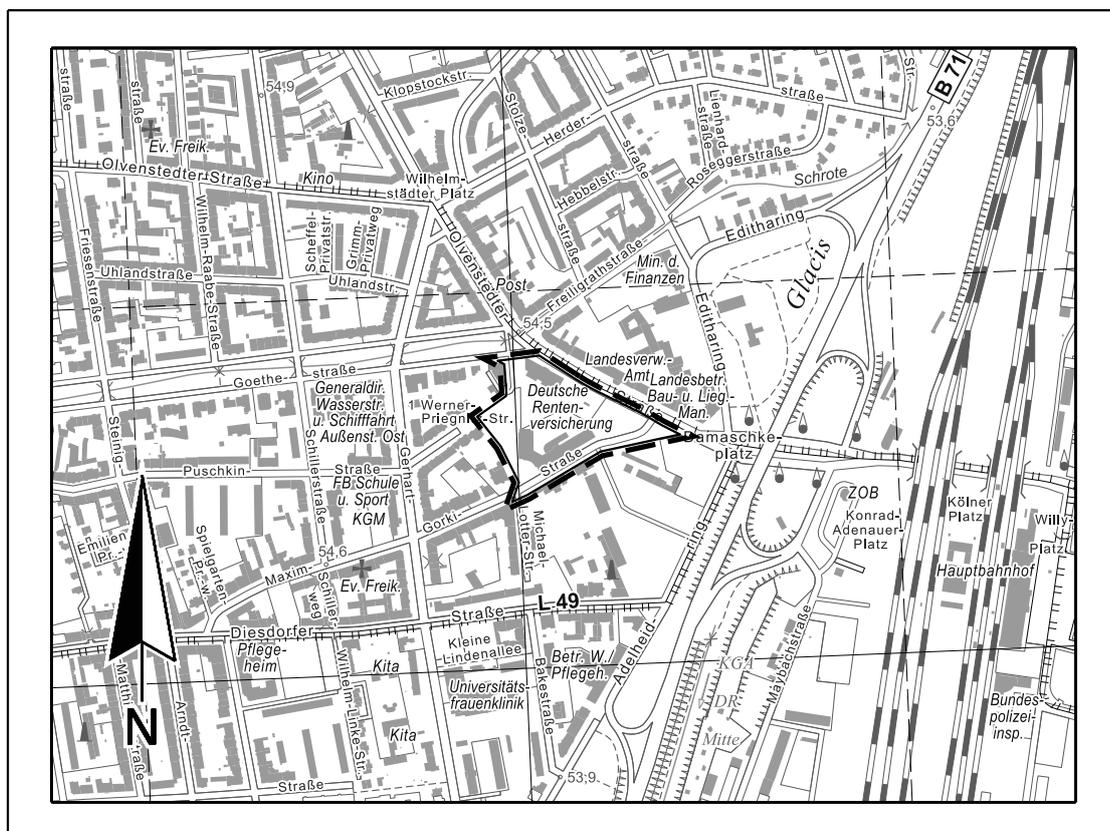


## Begründung zur Satzung des Bebauungsplans Nr. 216-2A WESTLICH DAMASCHKEPLATZ, TEILBEREICH A

Stand: November 2021



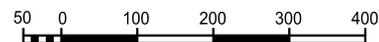
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 02/2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
1.1 Ziele und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung	2
1.2 Übergeordnete Planungen	3
1.3 Rechtliche Grundlagen	3
1.4 Verfahrensablauf	4
<b>2. Plangebiet</b>	<b>5</b>
2.1 Lage, Größe	5
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	5
2.4 Städtebauliches Umfeld	5
2.5 Baugrund, geologische Verhältnisse	5
<b>3. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation</b>	<b>6</b>
3.1 Städtebauliche Struktur	6
3.2 Verkehr	7
3.3 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	7
3.4 Landschaftsökologische Beurteilung	7
3.5 Altlasten	8
3.6 Immissionen	8
3.7 Denkmalschutz, Archäologie	9
<b>4. Städtebauliche Ziele, Begründung der Festsetzungen</b>	<b>9</b>
4.1 Planerisches Grundkonzept	9
4.2 Art der Nutzung	10
4.3 Maß der Nutzung	14
4.4 Überbaubare Grundstücksflächen	17
4.5 Bauweise	17
4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
4.7 Grünordnerische Maßnahmen	17
4.8 Verkehrserschließung	18
4.9 Ver- und Entsorgung	19
4.10 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Grünordnung	22
4.11 Kinderspielplatzflächen	23
<b>5. Flächenübersicht</b>	<b>23</b>
<b>6 Auswirkungen der Planung, Folgekosten</b>	<b>23</b>

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Ziele und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung**

Aus dem Jahr 1994 besteht ein Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 216-1 „Damaschkeplatz“. Die Ausweisung eines Kerngebietes stand damals im Einklang mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Das Verfahren wurde bis zum Vorentwurf geführt. Die damaligen Ziele des B-Planes entsprechen jedoch nicht mehr den aktuellen Zielen der Landeshauptstadt Magdeburg. Das Verfahren wurde für einen Teil dieses Plangebietes als B-Plan Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ seit dem 16.02.2012 weitergeführt und bis zum 5. Entwurf bearbeitet. Aus Anlass einer Projektenwicklung nach Eigentümerwechsel soll nun erneut ein Teilbereich beschleunigt weiterbearbeitet werden. Mit der Herauslösung des Bebauungsplanes Nr. 216-2A „Westlich Damaschkeplatz“ im Teilbereich A wird das Verfahren für den nördlichen Teilbereich weitergeführt. Mit der Satzung zu diesem herausgelösten Teilbereich soll zunächst der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 216-1 „Damaschkeplatz“ aufgehoben werden. Für die Restfläche des B-Planes Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ soll parallel bzw. nachfolgend das Verfahren für diesen B-Plan weitergeführt und abgeschlossen werden.

Aufgabe von Bebauungsplänen ist es, die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bebauungspläne sind durch die Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der Damaschkeplatz ist die Verbindung der Stadtteile „Stadtfeld Ost“ und „Altstadt“ und stellt die Eingangssituation aus Richtung Nordwesten und Westen in die Innenstadt dar. Insofern hat der Standort eine besondere städtebauliche Bedeutung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird die aktuelle bauliche Situation und Nutzung der Fläche der Bedeutung des Standortes nicht gerecht.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 216-2A ist deshalb die städtebauliche Aufwertung des Damaschkeplatzes, die Schaffung eines innerstädtischen Gebietscharakters in Anbindung an die geschlossene Quartiersstruktur von Stadtfeld, die Stärkung der Verbindung zwischen Stadtfeld und Altstadt, die Überwindung der Brachflächen, die Sicherung der Erschließung der auszuweisenden Bauflächen und die Schaffung eines städtebaulichen Auftakts.

Mit der Festsetzung des geplanten Baugebietes sollen Arbeitsplätze und Wohnraum im urbanen Kontext geschaffen und in den Stadtraum eingebettet werden.

Die gezielte Ausweisung einer geschlossenen Bauweise, der Festsetzung der zulässigen Höhen der Bebauung, des Maßes der Bebauung, die Sicherung stadtbildprägender Grünflächen und Gehölze und die Bestimmungen zu den Verkehrsflächen sowie die fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes sollen ein verträgliches Nebeneinander verschiedener Nutzungen und ihrer Anforderungen ermöglichen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, da der Bebauungsplan Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“, Planungsstand 5. Entwurf, keine Rechtsgrundlage für die angestrebte planungsrechtliche Neuordnung bietet. Große innerstädtische Brachflächen erfordern eine städtebauliche Ordnung der Neubebauung hinsichtlich der Art der Nutzung und hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan dient der

Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche und der Nachverdichtung in einem städtebaulich exponierten Gebiet.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 23.190m<sup>2</sup> Grundfläche.

## 1.2 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) formuliert.

Die Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestätigt die Raumbedeutsamkeit im Sinne von raumbanspruchend und raumbeeinflussend aufgrund der Festsetzung von Flächen für Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete unweit des Hauptbahnhofes und der Haupterschließungsstraße Magdeburger Ring.

Gemäß §4 Abs.1 ROG sind die Ziele der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Der LEP 2012 weist im Bereich der zu überplanenden Flächen keine Erfordernisse der Raumordnung aus, die der Planung entgegenstehen.

Die Grundsätze des LEP 2010 wurden in den Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg (REP MD) übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt. Im REP MD ist die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum festgelegt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 216-2A „Westlich Damaschkeplatz, Teilbereich A“ ist die beabsichtigte Entwicklung einer ungenutzten innerörtlichen Fläche verbunden. Die bei Planrealisierung entstehende Aufwertung des Bereiches westlich Damaschkeplatz wird den Erfordernissen der Raumordnung gerecht.

Die Bauleitplanung erfolgt nach § 13a im beschleunigten Verfahren und wird geregelt durch das Baugesetzbuch (BauGB). Vorbereitender Bauleitplan ist der Flächennutzungsplan, der Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Bebauungspläne sind aus dem somit übergeordneten Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt Kerngebiete und ein Urbanes Gebiet fest. Die Planaufstellung entspricht damit grundsätzlich der Zielstellung gemäß Flächennutzungsplan.

## 1.3 Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

#### **1.4 Verfahrensablauf**

Der Ablauf des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens wird durch das Baugesetzbuch geregelt. Es handelt sich um einen mehrstufigen Planungsprozess, bei welchem die Öffentlichkeit und die Politik ebenso beteiligt werden, wie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Bebauungspläne werden durch die Gemeinde als Planungsträger aufgestellt.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 16.02.2012, den B-Plan Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ aufzustellen. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurden die Plangebietsgrenzen definiert sowie die Planungsziele formuliert. Nach dem Aufstellungsbeschluss fand vom 24.07. bis 28.08.2013 eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Hinweise wurden untereinander und gegeneinander abgewogen und in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Zwischenzeitlich wurden insgesamt fünf Entwürfe inklusiv der anhängigen Verfahrensbeteiligungen und Abwägungen erstellt und vom Stadtrat beschlossen. Auf Grundlage des 5. Entwurfes des B-Plan Nr.216-2 wird nun planerisch aufgebaut.

Das Plangebiet 216-2A stellt eine Teilfläche des B-Planes 216-2 dar. Mit der Herauslösung des Teilbereichs, dem Beschluss zum Wechsel ins beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB wird das Aufstellungsverfahren nur für diesen Teilbereich weitergeführt. Die sachlichen Voraussetzungen liegen grundsätzlich vor. Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt auf Flächen, die dem Innenbereich zuzuordnen sind und dient der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Grundstücksflächen.

Die festgesetzten Baugebietsflächen weisen eine Größe von ca. 14.340 m<sup>2</sup> auf. Damit unterschreitet die zulässige überbaubare Grundstücksfläche den Wert von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich. Es wird durch die B-Plan-Aufstellung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zur Folge hätte. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (2012) war dieses Verfahren nicht anwendbar wegen der Überschreitung der Größe des Plangebietes, weshalb eine Bearbeitung mit Umweltbericht und Eingriffsbilanzierung erfolgte.

Bereits vor B-Plan-Aufstellung war der herauszulösende Teilbereich hochversiegelt.

Am 06.05.2021 beschloss der Stadtrat die Herauslösung des Teilbereichs, den Verfahrenswechsel, den Entwurf und die öffentliche Auslegung des B-Planes Nr. 216-2A „Westlich Damaschkeplatz“ im Teilbereich A.

Die öffentliche Auslegung erfolgte nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 27 am 09.07.2021 vom 19.07. bis zum 18.08.2021. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt vom 20.07. bis zum 23.08.2021.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet, die Ergebnisse ohne wesentliche Änderung eingearbeitet.

Das Aufstellungsverfahren wird mit der Abwägung und Satzung abgeschlossen.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Lage, Größe**

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Stadtgebietes Stadtfeld Ost, getrennt durch den Magdeburger Ring und die Bahngleise am Hauptbahnhof, westlich der Altstadt. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 23.190 m<sup>2</sup>.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Stadtfeld Ost in der Flur 345. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 216-2A „Westlich Damaschkeplatz“ im Teilbereich A wird umgrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 65/17, 65/18, 65/3 sowie 68/1 und deren Verlängerung in Richtung Osten,
- im Nordosten: durch den südwestlichen Fahrbahnrand der Olvenstedter Straße und dessen Verlängerung nach Osten;
- im Süden: durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 3501/57 und deren Verlängerung nach Osten;
- im Westen: durch die südwestliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 62/6, 62/12, 3420/62, weiter durch die Nordwestgrenze der Flurstücke 3420/62 und 62/12, die Ostgrenze des Flurstücks 62/2 und deren südliche Verlängerung sowie die Westgrenze des Flurstücks 65/17.

### **2.3 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im privaten Grundstücksbesitz, im Eigentum eines Investmentfonds (Mieter Rentenversicherung u.a.), der Techniker Krankenkasse, sowie in städtischem Eigentum.

### **2.4 Städtebauliches Umfeld**

Der unmittelbare Bereich des Plangebietes wird durch Büronutzung, Verwaltung und Handel geprägt. Am nördlichen Plangebietsrand befinden sich das östliche Ende des Nahversorgungsbereichs Olvenstedter Straße/ Goethestraße mit Büroflächen, kleineren Ladengeschäften und Wohnnutzung, östlich der Komplex des Landesverwaltungsamtes und des Finanzministeriums von Sachsen-Anhalt. Südlich des Plangebietes sind vorwiegend Gewerbenutzungen zu finden (Werkstätten, Lagerflächen und Parkplätze; siehe B-Plan 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“). Gen Westen finden sich vorwiegend Büro- und Wohnnutzung und einige Gemeinbedarfsflächen.

### **2.5 Baugrund, geologische Verhältnisse/**

Das Plangebiet liegt im westlichen Randbereich des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Breslau-Magdeburg-Bremer Urstromtales und am Ostrand der Magdeburger Börde mit durchgängig anstehenden pleistozänen Lockergesteinen saalekaltzeitlichen Alters in Form von Kiessanden. Deren Mächtigkeit liegt überwiegend bei 5,0 bis 8,0 Meter.

Folgendes Normalprofil kann angenommen werden:

- ca. 2,00 m Aufschüttung
- < 2,00 m Löß
- ca. 5,00 m Kiessand darunter Grünsand.

Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Grundwasseroberfläche liegt nach den Angaben der Primäraufschlüsse und dem hydrogeologischen Kartenwerk tiefer als 4,0 Meter unter Gelände; der höchste Grundwasserstand (HGW) bei ca. 51,30m NHN. Die Grundwasserführung erfolgt bevorzugt in den schluffigen Fein- bis Mittelsanden und hier speziell in den eingeschalteten dünnen Feinkieslagen. Die generelle Abflussrichtung verläuft von West nach Ost in Richtung der Elbe als Vorfluter. Ergänzend ist hinzuzufügen, dass die Grundwasseranschnitte saisonal und damit niederschlagsabhängig variieren, insbesondere nach Starkregen oder Schneeschmelze sind Änderungen möglich.

Das Plangebiet ist nahezu eben und hat eine Höhe von ca. 54,00 bis 54,60 über NHN im DHHN2016.

### **3. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation**

#### **3.1 Städtebauliche Struktur**

Im Gebiet des heutigen Damaschkeplatzes trafen sich alte Heerstraßen und Verbindungswege zu den vorgelagerten Ortschaften Diesdorf, Olvenstedt und Ebendorf. Dieses Gebiet war lange Zeit Festungsgelände und später Grüngürtel (Glacis-Anlagen).

Das Stadtfeld wurde im Verlauf von zwei Hauptrichtungen bebaut: nordwestlich um die Olvenstedter Straße und südlich um die Große Diesdorfer Straße. Damit ist die städtebauliche Ausgangssituation am Damaschkeplatz die einer großen Gabelung.

Das Stadtfeld war in der Festungszeit Magdeburgs baulich nur begrenzt zu nutzen. Erst mit der Aufhebung der Rayonbestimmungen 1891 wurde das Gebiet schnell und planmäßig als „Wilhelmstadt“ bebaut, was in kurzer Zeit zu einer starken Bevölkerungszunahme führte.

Das Stadtfeld scheint schon früh bei Magdeburger Bürgern als Naherholungs- und Ausflugsziel beliebt gewesen zu sein. Einige Überbleibsel der vielen Restaurants und Etablissements am Adelheidring sind noch heute zu sehen. Direkt in der Nähe des Damaschkeplatzes befand sich das Etablissement Stadt Köln, das anlässlich der Erweiterung der Festungsanlagen 1868- 1872 hierher verschoben worden war. Der Abriss erfolgte erst 1930. An der südlichen Seite schloss sich unmittelbar der sogenannte „Hofjäger“ an, ein großes Garten- und Saaletablisement mit Cafe, Restaurant und Kegelbahnen. Ebenfalls am Adelheidring gelegen, am Anfang der Großen Diesdorfer Straße, steht das Gebäude der ehemaligen „Freddrichs Gaststätten“. Der Eingangsbereich war ursprünglich durch eine dichte Bepflanzung von der Straße abgeschirmt. Derzeit wird das eingeschossige Gebäude nicht genutzt.

Aus dieser Periode sind zahlreiche Wohn- und Geschäftshäuser erhalten, die die charakteristische Architektur der Gründerzeit und des Jugendstils zeigen. In den 20er und 30er Jahren wurde die Bebauung durch gut gestaltete Wohnbauten ergänzt.

Die Zerstörungen während des 2. Weltkrieges führten in breiter Streuung zu Lücken im Stadtbild, die teilweise noch nicht geschlossen wurden, so dass die städtebaulich- architektonische Situation des Stadtfeldes heute sehr ungleichmäßig und qualitativ stark differenziert erscheint. Im Plangebiet und unmittelbaren Umfeld ist die ungleichmäßige städtebauliche Struktur vor allem östlich der Michael-Lotter-Straße und Werner-Prignitz-Straße erkennbar. In der Nachkriegszeit wurden vereinzelt Baulücken geschlossen sowie barackenartige Provisorien für gewerbliche Zwecke und Garagen errichtet. Heute ist der Planbereich stark mit Dienstleistungen, Verwaltungen und gewerblichen Nutzungen durchsetzt. Die erhaltenen Gründerzeitgebäude weisen gute bis sehr gute architektonische Qualität auf.

Am nördlichen Knickpunkt der Olvenstedter Straße mündet die Goethestraße ein, die als großstädtische Grünachse beiderseits des Schroteverlaufes eine besondere städtebauliche Qualität aus der Zeit der Jahrhundertwende darstellt und als solches Denkmalwert hat. Südöstlich

des Plangebietes grenzt das Glacis als begrünter Festungsgürtel mit altem Baumbestand mit einer ähnlichen Bedeutung als Grünachse und Bestandteil des Grünen Ringes an.

Um den städtebaulichen Gesamtcharakter bzw. das Gesamtbild des Stadtteiles zu erhalten, liegt im Bereich Stadtfeld Ost eine Erhaltungssatzung nach § 172(1) BauGB vor. Die gesamte Fläche des B-Plan-Gebietes liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Stadtfeld Ost“.

### **3.2 Verkehr**

Das Plangebiet ist über die Olvenstedter Straße und den Damaschkeplatz an das überörtliche Verkehrsnetz (B1, B71, B81, B189 A2, A14) angebunden. Die Innerstädtische Erschließung in Richtung Westen erfolgt über die Maxim-Gorki-Straße. Das Plangebiet wird von der Olvenstedter Straße, der Werner-Priegnitz-Straße sowie der Goethestraße und Maxim-Gorki-Straße gefasst. Die Werner-Priegnitz-Straße im Nordwesten des Plangebietes ist für den PKW-Verkehr eine private Sackgasse und dient der inneren Erschließung. Nur für Fußgänger und Radfahrer besteht eine Verbindung zwischen Werner-Priegnitz-Straße und Maxim-Gorki-Straße.

Die Innenstadt von Magdeburg ist vom Plangebiet aus in fußläufiger Entfernung, über den Damaschkeplatz und die Ernst-Reuter-Allee, zu erreichen. Hauptbahnhof und Zentraler Omnibusbahnhof, die südöstlich des Plangebietes liegen, sind fußläufig nur wenige Minuten entfernt.

Die Radverkehrsrouten zur Innenstadt verläuft entlang der Olvenstedter Straße ebenfalls über den Damaschkeplatz und die Ernst-Reuter-Allee. Eine wesentliche Fuß- und Radwegverbindung mit über das Plangebiet hinausgehender Funktion und Wertigkeit besteht entlang der Schrote (Goethestraße) vom Plangebiet aus nach Westen und entlang der Olvenstedter Straße in Richtung Nordwesten.

Ferner verfügt das Plangebiet über eine sehr gute Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr, zum einen innerhalb des Stadtgebietes durch die unmittelbare Anbindung an das Straßenbahnnetz (Linien entlang Adelheidring und Olvenstedter Straße), zum anderen besteht das Liniennetz des Nahverkehrsbundes mit der unmittelbaren Nähe des Busbahnhofs und des Hauptbahnhofes mit dem schienengebundenen Nah- und Fernverkehr.

### **3.3 Stadttechnische Ver- und Entsorgung**

Die Wasser-, Energie-, Elektrizitäts- und Gasversorgung wird von der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM Magdeburg) und von der Netze Magdeburg GmbH sichergestellt, die Abwasserentsorgung liegt in der Verantwortung der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM mbH).

In den vorhandenen öffentlichen Straßen im Plangebiet besteht diverser Leitungsbestand, welcher grundsätzlich die Ver- und Entsorgung ermöglicht. Die weitere Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gemäß Stellungnahmen technisch möglich. Der dazu notwendige zusätzliche Aufbau entsprechender Anlagen und Netze steht unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit.

### **3.4 Landschaftsökologische Beurteilung**

Das benachbarte Umfeld des Plangebietes wird durch einen hohen Anteil an Grünflächen geprägt. Eine sehr hochwertige ökologische Bedeutung mit altem Gehölzbestand weist das ehemalige Glacis am Adelheidring auf, welches sich am Editharing fortsetzt. Ein bedeutendes Landschaftselement des Planungsraumes ist weiterhin der Bachlauf der Schrote, welcher

nördlich an das Plangebiet grenzt, mit der dortigen Goetheanlage und einer hohen Aufenthaltsqualität dieser öffentlichen Grünfläche.

In den übrigen Teilflächen des Plangebietes südlich der Werner-Priegnitz-Straße sind unterschiedliche Strukturen in kleinteiliger Mischung anzutreffen. Überwiegend handelt es sich hierbei um private Innenhof- und Grünflächen mit teilweiser öffentlicher Zugänglichkeit.

Im Plangebiet befinden sich zwei Gebäudeteile einer ehemals viel größer geplanten Bebauung (Rentenversicherung, Techniker Krankenkasse) und darüber hinaus in den 1990er Jahren verbliebene Bodenplatten, die sich langsam selbst begrünen.

### **3.5 Altlasten**

Der Untergrund kann auf Grund seiner Beschaffenheit in der Tragfähigkeit beeinträchtigt sein. Anfallender Bodenaushub unterliegt abfallrechtlichen Regelungen und kann, bedingt durch vorhandene Kontaminationen und der Zusammensetzung des Untergrundes, zu erhöhten Entsorgungskosten führen.

Die Nutzungsgeschichte des Ortes im Plangebiet lässt auf keinen Altlastenverdacht schlussfolgern, zudem sind große Teile des Aushubs bereits im Rahmen der Bebauung mit Tiefgarage im Jahr 1994 erfolgt und wieder angefüllt worden. Dem Geotechnischen Bericht von Heinemann-Klemm-Wackernagel vom 06.08.2018 zufolge wurde für die Auffüllungen nach den orientierenden chemischen Untersuchungen gemäß LAGA auf Grund eines leicht erhöhten Gehalts an  $\Sigma$  PAK bzw. Sulfat ein Zuordnungswert von Z 1.2 bzw. Z 1 festgestellt. Diese Belastung ist für Auffüllungen im Stadtgebiet von Magdeburg typisch. Stark erhöhte chemische Belastungen wurden nicht festgestellt.

### **3.6 Immissionen**

Das Plangebiet wird belastet durch die Geräuschimmissionen, die durch Straßen, Straßenbahnen- und Eisenbahnverkehr entstehen. Um die bestehende und zu erwartende Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm zu ermitteln und daraus ableitend Festsetzungen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu treffen, wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 216-2A eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Obermeyer Infrastruktur, Institut für Umweltschutz und Bauphysik (Stand 17.02.2021) erstellt. Diese ist im Stadtplanungsamt, Zimmer 625, An der Steinkuhle 6 in 39128 Magdeburg einzusehen. Das Gutachten liefert eine flächendeckende Aussage zu den zu erwartenden Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr). Bezüglich des Gewerbelärms wird der Nachweis geführt, dass aus dem Plangebiet durch haustechnische Anlagen und die Tiefgaragenzufahrt nicht mit kritischen Beurteilungspegeln zu rechnen ist.

#### Verkehr

Im B-Plan-Gebiet sind aufgrund der vorhandenen Verkehrswege die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 durch Verkehrslärm, insbesondere durch den Straßenverkehrslärm, tags und nachts überschritten. Die prognostizierten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 insbesondere durch den Straßenverkehrslärm auf Grund der exponierten Lage zu hochfrequentierten Verkehrswegen sind zum Teil erheblich. Auf der Planzeichnung sind die ermittelten Lärmpegelbereiche zeichnerisch kenntlich gemacht. Hiervon sind insbesondere die zur Olvenstedter Straße ausgerichteten Fassaden betroffen.

Die Grenze der Zumutbarkeit von Schallimmissionen ist dabei nicht konkret festgelegt. Eine konkrete Angabe in Bezug auf bestehende Verkehrswege ist der Verkehrslärmschutzrichtlinie VLärmSchR97 zu entnehmen. Im Falle von Mischgebieten werden hier Immissionswerte von

72/62 dB(A) tags/nachts genannt. Im untersuchten Plangebiet werden sowohl durch den Straßenverkehr als auch durch den Schienenverkehr diese Werte nicht überschritten, so dass nicht von einer unzumutbaren Belästigung auszugehen ist.

Seitens der Magdeburger Verkehrsbetriebe wurde der Hinweis gegeben, dass im Nahbereich der Bahntrassen mögliche Beeinflussungen durch magnetische Gleichfelder auftreten können.

#### Gewerbe

Nach § 50 BImSchG sind für alle raumwirksamen Planungen und somit auch für die Bauleitplanung die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Im Plangebiet bestehen aktuell keine störenden gewerblichen Nutzungen.

#### Magnetfelder

In unmittelbarer Nähe zum beplanten Bereich befinden sich Anlagen der Bahnenergieversorgung der Magdeburger Verkehrsbetriebe. Im Nahbereich von Bahntrassen gleichstrombetriebener Nahverkehrsmittel können Beeinflussungen durch magnetische Felder auftreten.

### **3.7 Denkmalschutz, Archäologie**

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Funde bekannt. Obwohl sich die Fläche außerhalb des neuzeitlichen Magdeburger Festungsgeländes befindet, sind gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie ggf. Spuren von Planierungsarbeiten in dessen Vorfeld (Glacis) bzw. Befunde der urkundlich überlieferten Wüstung Schrottdorf, die sich möglicherweise bis in diesen Bereich erstrecken, sowie Reste frühneuzeitlicher „Armengräber vor dem Ulrichstor“ nicht gänzlich auszuschließen. Es wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist.

## **4. Städtebauliche Ziele, Begründung der Festsetzungen**

### **4.1 Planerisches Grundkonzept**

Über die Planaufstellung soll im Gesamtgebiet unter Beachtung der räumlichen Gegebenheiten und nutzerseitigen Anforderungen eine sinnvolle und zukunftsfähige Zonierung der verschiedenen Nutzungen – Gewerbe, Wohnen, Grün – erfolgen. Die jeweils zulässigen Baumassen und Gebäudehöhen sollen eine dem innerstädtischen Standort und den örtlichen Verhältnissen der Umgebungsbebauung angemessene bauliche Dichte ermöglichen. Das Plangebiet soll für Fußgänger und Radfahrer insgesamt durchlässiger und mit den angrenzenden Bereichen besser vernetzt werden. Durch die Festsetzung von Dach-/ Fassaden- und Tiefgaragenbegrünung sowie Baumpflanzungen erfolgt die Berücksichtigung der Belange Klima, Stadtgrün und gesunder Wohn-/ Arbeitsverhältnisse.

Das planerische Grundkonzept sieht eine logische Fortsetzung der bereits in Teilen umgesetzten Bebauung der 1990er Jahre vor. Dabei soll auf der Bestandstiefgarage aufbauend eine Blockrandschließung entlang der Olvenstedter Straße, der Maxim-Gorki-Straße und parallel der Werner-Priegnitz-Straße erfolgen sowie ein Hofflügel angeordnet werden. Ein Hochpunkt an der Ecke Olvenstedter Straße/ Maxim-Gorki-Straße markiert den Auftakt/ das Tor von Stadtfeld aus

Richtung des Hauptbahnhofs kommend und stellt eine städtebaulich visuell starke Verknüpfung zwischen Altstadt und Stadtfeld her.

Grundlegend werden an der Olvenstedter Straße und Maxim-Gorki-Straße Büroflächen vorgesehen, die im Erdgeschoss durch kleine Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinheiten ergänzt werden, zulässig ist hier auch ein Biomarkt. Dies folgt der starken Vorprägung des Ortes durch ansässige Landesbehörden und zentrale Verwaltungen. Gen Westen, an der Werner-Priegnitz-Straße ist Wohnen in Überleitung auf das Wohngebiet Stadtfeld geplant. Die Nutzungsmischung schafft Vorteile in Form von kurzen Wegen zwischen Arbeiten, Wohnen und Erholen bzw. in Form von Lebendigkeit des Quartiers zu jeder Zeit.

Aufgrund der Lage des Plangebiets an den stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen sowie in Nähe des Magdeburger Rings und den Anlagen der Deutschen Bahn sind Überlegungen verworfen worden, dass Gebiet vorwiegend einer Wohnnutzung zuzuführen. Weitere Alternativen drängten sich im Entwurf nicht auf.

## **4.2 Art der Nutzung**

### Baugebiete

Es werden Kerngebietsflächen an der Olvenstedter Straße/ Maxim-Gorki-Straße und ein Urbanes Gebiet an der Werner-Priegnitz-Straße/Maxim-Gorki-Straße für die vorhandene bzw. zu erweiternde Bebauung festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Nutzungsstaffelung gewährleistet den Anwohnern im weiteren Umfeld eine gute Wohnqualität und Ruhe durch die abschirmende Bebauung zur Olvenstedter Straße und gestattet andererseits die dichte Nutzung des innerstädtischen Standorts für Gewerbe und Dienstleistungen mit Versorgungsfunktionen für die Bewohner.

Das Plangebiet ist bereits durch kerngebietstypische Verwaltungsgebäude wie die Zentrale der Techniker Krankenkasse und das Gebäude der Rentenversicherung geprägt. Auch im nordöstlich angrenzenden Quartier befinden sich großflächige zentrale Verwaltungseinrichtungen. Sowohl die stadträumliche Lage unmittelbar angrenzend an das Stadtzentrum wie auch die bestehenden und geplanten Nutzungen bilden die Grundlage für die Festsetzungen von Kerngebieten entlang der Olvenstedter Straße.

Zur Maxim-Gorki-Straße und Werner-Priegnitz-Straße hingegen wird im Übergangsbereich zu den folgenden eher durch Wohnnutzung geprägten Gebieten ein Urbanes Gebiet festgesetzt, da der Gewerbeanteil durch den vorhandenen Gebäude- und Nutzungsbestand dominiert und keine etwa hälftige Wohnnutzung mehr gesichert werden kann. Das Urbane Gebiet als besonderer Mischgebietstyp ist hier deshalb in besonderem Maße als Nutzungsart geeignet.

In allen Kerngebieten bzw. im Urbanen Gebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen aus sicherheits- und verkehrstechnischen Gründen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sind im Bereich des Bebauungsplans ebenfalls nicht zulässig, da sie aufgrund der benötigten Flächen der gewünschten baulichen Verdichtung entgegenstehen würden.

In den Kerngebieten wird außerdem festgesetzt, dass Wohnnutzung allgemein zulässig ist. So soll eine größtmögliche Flexibilität der zukünftigen Nutzung gewährleistet werden. Sowohl das Wohnen als auch die in Kerngebieten üblicherweise ansässigen Büro- und Verwaltungsnutzungen sind für den Standort städtebaulich passend.

### Vergnügungsstätten

Im Plangebiet werden in allen Baugebieten Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dies beinhaltet auch Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder sexuellen

Zuschaustellung dienen. Das von diesen Nutzungen ausgehende Störpotential in Bezug auf Verkehrsaufkommen und mögliche soziale Konflikte soll im sich entwickelnden Baugebiet vermieden werden. Ein Ausschluss ist gerade im Hinblick auf die städtebaulich prägnante Eingangssituation in die Altstadt bzw. Stadtfeld Ost und der Erhaltungssatzung (Schutz der städtebaulichen Gestalt) notwendig.

### Einzelhandel

Die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung ist ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch sind „... die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere zu berücksichtigen.“

Zur gezielten Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels hat die Landeshauptstadt Magdeburg bereits 1991 ein erstes Grobkonzept zum Einzelhandel beauftragt. Dieses Konzept wurde durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg, mbH erstellt und wird seit diesem Zeitpunkt regelmäßig fortgeschrieben, mit wichtigen Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange abgestimmt und in den politischen Gremien vorgestellt und diskutiert.

Das „Magdeburger Märktekonzept“ sieht vor, die Einzelhandelsentwicklung auf geeignete Lagen zu konzentrieren und räumlich zu steuern. Ziele sind dabei:

- eine abgestufte Versorgung mit dem Ziel einer „Stadt der kurzen Wege“
- Reduzierung des Einkaufsverkehrs
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung in den Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereichen
- Ausbau attraktiver Stadtteilzentren durch Unterstützung einer vielfältigen Nutzungsmischung als Voraussetzung für einen Erlebniseinkauf und für soziale Kontakte

Nachfolgend sind die zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente gem. „Magdeburger Märktekonzept“ aufgeführt:

Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Aufzählung)	Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Aufzählung)
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiwaren Schnittblumen Tiernahrung, Lebewtiere, zoologischer Bedarf Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf Bekleidung, Baby-/Kinderartikel Schuhe, Lederwaren Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe) Computer, Telefone und Zubehör, Fotowaren, Bild- und Tonträger, Computerspiele Elektrogroßgeräte (weiße Ware) Unterhaltungselektronik (braune Ware), Elektrokleingeräte	Möbel, Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Sanitär- /Badeinrichtung, Matratzen  Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente  Elektroinstallation, Leuchten Pflanzen und Zubehör, Gartenbedarf  Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen Tapeten, Farben, Lacke Auto- und Motorradzubehör

Haushaltwaren (Geschirr, Porzellan, Keramik), Geschenkartikel	
Antiquitäten, Kunst, Galerie	
Heimtextilien, Bettwaren, Kurzwaren, Wolle, Gardinen und Zubehör	
Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck	
Musikinstrumente, Musikalien	
Campingartikel, Sportgroßgeräte (Surfboards, Hometrainer, Angelbedarf etc.)	
Fahrräder	

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 216-2A „Westlich Damaschkeplatz“ im Teilbereich A sind nicht Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches.

Im nordwestlichen Bereich grenzt der Nahversorgungsbereich Olvenstedter Straße an das Plangebiet an. Zur sinnvollen Erweiterung dieses Nahversorgungsbereichs um Teile des B-Plan-Gebietes Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“, wurde parallel zur B-Plan-Aufstellung eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet („Auswirkungsanalyse vom 18.12.2015 zur geplanten Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten in Magdeburg-Stadtfeld im Gebiet Olvenstedter Straße/ Maxim-Gorki-Straße (B-Plan 216-2)“, erarbeitet im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg durch die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH). Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass bei Ansiedlung eines SB-Marktes mit ergänzenden Nahversorgungsangeboten keine städtebaulich relevanten Umsatzverteilungen im Lebensmittel- oder Textilwarenbereich zu befürchten seien. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im oder außerhalb des Einzugsbereichs könnten ausgeschlossen werden.

Dennoch wurde keine Veränderung am Nahversorgungsbereich Olvenstedter Straße vorgenommen. Der im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit auch für die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zuständige Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 15.09.2016, das „Magdeburger Märktekonzept“ nicht zu verändern, so dass das gesamte B-Plan-Gebiet 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Magdeburg gelegen bleibt. Damit ist der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Rahmen der weiteren Bebauungsplanaufstellung weitgehend auszuschließen. Begründet wurde diese Entscheidung damit, dass sich die Erweiterung des Nahversorgungsbereichs und damit die Möglichkeit der Ansiedlung eines größeren SB-Marktes negativ auf die gewachsene, von den ansässigen Bürgern, Gewerbetreibenden und Händlern positiv bewertete, gewachsene, kleinteilige Versorgungsstruktur auswirken könne. Somit wurde hier unter Würdigung der Meinung der ansässigen Bevölkerung dem Erhalt der städtebaulichen Struktur und dem wirtschaftlichen Belang der ansässigen Unternehmen und Grundstücksbesitzer der Vorrang eingeräumt gegenüber den wirtschaftlichen Belangen der betroffenen Eigentümer im Bebauungsplangebiet 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“.

Die Festsetzungen der Kerngebiete MK1 bis MK3 entlang der Olvenstedter Straße wurden auf diese planerische Entscheidung sowie auf einen weiteren Beschluss des Stadtrates, welcher explizit für diese Baugebiete am 08.06.2017 gefasst wurde, abgestimmt (Beschluss-Nr. 1453-042(VI)17). Im weiteren Verfahren wurde eine erneute gutachterliche Stellungnahme der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg, eingeholt. Mit dieser Auswirkungsanalyse (Stand: 19.04.2018) wurden zum einen zusätzlich mögliche Umsatzverteilungen und Auswirkungen auf die Magdeburger Innenstadt geprüft, andererseits

wurde die Festsetzung 1.4 hinsichtlich ihrer Rechtssicherheit in Bezug auf die erforderliche Ermächtigungsgrundlage, das Baugesetzbuch, bewertet.

Mit dem B-Plan 216-2-1A bleibt die letzte vom Stadtrat beschlossene Formulierung der Zulässigkeit des Einzelhandels für die Kerngebiete MK1 bis MK3 bestehen. Damit kann sich ein SB-Markt ansiedeln, sofern ökologisch/biologisch erzeugte Produkte gehandelt werden. Die gutachtliche Bewertung, dass auch bei bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Magdeburger Innenstadt verbunden wären, liegt mit der Untersuchung der GMA vom 19.04.2018 vor. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Baugebieten MK1 bis MK3 bezieht sich nun auf die Zulässigkeit eines bestimmten Sortimentes. Eine branchenbezogene Verkaufsflächenobergrenze mit einer gleichzeitigen gebietsbezogenen Verkaufsflächenobergrenze - Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche und Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für bestimmte Sortimente ist zulässig, urteilte das OVG Nordrhein-Westfalen am 29.05.2009 -7 D 51/08.NE.

Ebenso sollen Läden bis zur Verkaufsfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche als sogenannter „Magdeburger Laden“ zulässig sein. Der „Magdeburger Laden“ ist eine für die Geschäftsstraßen der Landeshauptstadt typische Größenordnung. Diese Zulässigkeit gilt jedoch nur für die Sortimente Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilwaren, Wolle u.ä., Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte, Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien. Die Einschränkung auf diese Sortimente ist begründet im Stadtratsbeschluss Nr. 1453-042(VI)17. Hier war ausdrücklich bestimmt worden, dass die Waren des täglichen und periodischen Bedarfs nicht zulässig sein sollen. Dies sind Drogerie- und Apothekerwaren, Zeitschriften, Blumen und zoologischer Bedarf. Mit dem Ausschluss dieser Sortimente soll vermieden werden, die bestehende Händlerstruktur in der benachbarten Olvenstedter Straße, im sogenannten „Kiez“, nicht zu gefährden. Drogeriewaren sind dabei nur als biologisch/ökologisch erzeugtes Sortiment zulässig.

Somit begründet lautet die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wie folgt:

„In den Baugebieten MK1 bis MK3 sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Sortimenten Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilwaren, Wolle u.ä., Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte, Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien nur zulässig im Sinne des „Magdeburger Ladens“ mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup>. Die Sortimente Apothekerwaren, Zeitschriften, Blumen und zoologischer Bedarf sind nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit ökologisch/biologisch erzeugtem Sortiment sind bis 1.200m<sup>2</sup> Verkaufsfläche allgemein zulässig. Die Verkaufsflächen müssen durch ökologische/biologische Lebensmittel besetzt sein. Diese ökologischen/biologischen Lebensmittel beziehen sich insbesondere auf Produkte, welche unter die EG-Öko-Basisverordnung (EG) Nr. 834/2007 vom 28. Juni 2007 über die ökologisch/biologische Produktion und die Kennzeichnung -EU-Biosiegel- von ökologisch/biologischen Produkten fallen. Neben diesen Produkten dürfen sich auch Produkte der Bio-Anbauverbände in das Sortiment einfügen. Neben ökologisch/biologisch erzeugten Lebensmitteln können maximal je 100 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche für folgende Bio-Erzeugnisse zur Verfügung stehen: Drogerieartikel, Nahrungsergänzungsmittel, Babynahrung- und Babypflege, Naturtextilien für Babys, Kinder, Damen und Herren.“ (§ 9 Abs. 2a BauGB)

#### Nutzungseinschränkungen aufgrund der Emissionen

Westlich des Plangebietes befinden sich Mehrfamilienwohnhäuser sowie andere störepfindliche Nutzungen. Somit kann es zu Lärmkonflikten kommen. Eine Zonierung (vom

außerhalb des Plangebietes angrenzenden) Allgemeinen Wohngebiet über ein Urbanes Gebiet/ Kerngebiet zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet wurde im Plangebiet berücksichtigt, um schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich zu vermeiden.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bestehenden Durchwegungen, entspricht das Planungsziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen und Arbeit dem städtebaulichen und stadtsoziologischen Ziel. Durch Emissionen (Büro/ Gastronomie) verursachte Konflikte zwischen der vorhandenen und geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzung und dem zu entwickelnden eingeschränkten Urbanem Gebiet bzw. Kerngebiet sind zu minimieren bzw. zu vermeiden.

#### Schallschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zur Untersuchung und planerischen Bearbeitung der Immissionsschutzbelange wurde eine schalltechnische Untersuchung gefertigt durch das Büro Obermeyer Infrastruktur GmbH. Die Ergebnisse wurden in die Planung eingearbeitet. Im Planteil A sind die zu erwartenden Lärmpegelbereiche abgebildet.

Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen.

Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den im Planteil A dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist.

Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich	Erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils $R'_{w,res}$ in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

### **4.3 Maß der Nutzung**

#### Grund- und Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten wird über die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen vorgegeben. Die Zulässigkeit der Grund- und Geschossflächen basiert dabei nur teilweise auf den Orientierungswerten gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung.

Die Errichtung eines Hochhauses an der städtebaulich bedeutsamen Eingangssituation vom Stadtzentrum kommend in den Stadtteil Stadtfeld Ost ist sinnvoll und für die umliegende Nutzung und Bebauung verträglich. Die überbaubare Grundstücksfläche mit geringer möglicher

Gebäudetiefe im Winkel zwischen Maxim-Gorki-Straße und Olvenstedter Straße kann so optimal baulich genutzt werden und setzt einen markanten Orientierungspunkt für das Ortsbild im Nah- und Fernbereich. Ein solcher Hochpunkt ist städtebaulich ebenfalls sinnvoll aus den Achsen der östlich unweit befindlichen Hauptverkehrsadern des motorisierten Verkehrs auf dem Magdeburger Ring und der Trasse der Deutschen Bahn mit dem im Nahbereich befindlichen Hauptbahnhof und zentralem Omnibusbahnhof.

Die gewollte vertikale Stapelung zu einem Hochpunkt erhöht die Baumasse auf dem Grundstück erheblich, schont jedoch unter ökologischen, stadtklimatischen und stadträumlichen Gesichtspunkten wichtige Ressourcen und wertvollen Stadtraum gegenüber einer Bebauung, die in die Breite ausufert. Es werden die städtebaulichen Ziele einer kompakten, dichten Innenstadt bei gleichsam qualitätvollen Freibereichen und Grünflächen aktiv verfolgt.

Für das Kerngebiet MK1 ist die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 3,0 festgesetzt. Für das Kerngebiet MK2 wurde die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 begrenzt und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit maximal 4,2 definiert. Für das Kerngebiet MK3 gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 17,0.

Damit wird zwar eine Überschreitung der nach Baunutzungsverordnung definierten Orientierungswerte der GFZ vorgenommen, gleichzeitig liegt aber die GRZ unterhalb dieser Orientierungswerte.

Überschreitungen der zulässigen GRZ sind in den Kerngebieten bis 1,0 zulässig, wenn dies der Herstellung von Tiefgaragen dient. Dies gilt jedoch nur, wenn diese Tiefgaragen mit mindestens 0,40m im Mittel und in 10% der Fläche als höhere Bereiche mit 0,60m Erdüberdeckung errichtet und begrünt werden.

Das so definierte Maß der Bebauung wird wie folgt begründet:

Die im Plangebiet vorhandene Bestands- bzw. die nahe Umgebungsbebauung überschreitet teilweise bereits die nach Baunutzungsverordnung zulässige GFZ-Obergrenze von 3,0, so dass aus diesem Rahmen die ausnahmsweise Überschreitung der Geschossflächenzahl bis 4,2 bzw. 17,0 zugelassen wird, wenn gemäß § 17(2) BauNVO durch geeignete Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert und das Stadtklima positiv beeinflusst werden.

Als Maßnahmen zum Abmildern schädlicher städtebaulicher und ökologischer Auswirkungen für alle vorgenannten Überschreitungen der nach § 17 Baunutzungsverordnung geregelten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden im Sinne einer Verstärkung des Grünanteils und mikroklimatisch positiv wirksamer Flächen in der Stadt folgende Maßnahmen vorgeschlagen und mittels textlicher Festsetzung 2.2 gesichert:

- intensive Begrünung der Tiefgarage
- Begrünung der Hauptdachflächen/ die Schaffung von Dachgärten mit hoher klimaökologischer Aufenthaltsqualität
- Fassadenbegrünung in der Olvenstedter Straße
- Nachpflanzung von Straßenbäumen in den Lücken der Baumreihe Olvenstedter Straße
- Pflanzen von großkronigen Straßenbäumen (Pflanzabstand ca. 12m) auf dem Grünstreifen der Nordseite der Maxim-Gorki-Straße bzw. Aufwertung der Verkehrsinseln durch Bäume
- Begrünung der notwendigen, technischen Aufbauten
- Bewahrung der hochwertigen Grünfläche an der Werner-Priegnitz-Straße mit einer hohen Mikroklimavielfalt und Nutzungsmöglichkeit für die Anwohner
- Regenwasserrückhaltung und –versickerung und
- bewusste Materialwahl zur Vermeidung von Müll und Schadstoffen bzw. Verwendung nachhaltiger Qualitätsmaterialien mit positiver Alterungsfähigkeit, Langlebigkeit und aus umweltbewussten Herstellungsprozessen

- Verschattung von Verkehrsplätzen und Wartebereichen für Fußgänger und Fahrradfahrer

Die bioklimatischen Auswirkungen der zukünftigen Bebauung werden dadurch abgemildert. Grundlage für diese Betrachtung und Bewertung bildet die Expertise Klimaökologie, GEO\_NET Umweltconsulting GmbH Hannover, Februar 2021, welche für den Bebauungsplan bzw. das hier beabsichtigte Investitionsvorhaben erstellt wurde.

Bei der Verdichtung der Bebauung wurde berücksichtigt, dass es sich bei dem Plangebiet, insbesondere am Damaschkeplatz, um ein zentrales, innerstädtisches, durch den öffentlichen Personennahverkehrs sehr gut erschlossenes Gebiet handelt. Die bereits im nördlichen Umfeld bestehende bauliche Dichte bildet die Grundlage für Festsetzungen im Plangebiet und erhöhen diese bewusst. Die konkrete städtebauliche Situation weist hier Besonderheiten auf, die die angestrebte Errichtung einer geschlossenen Bebauung mit hoher baulicher Dichte rechtfertigen. Vom Hauptbahnhof kommend bedarf es einer kräftigen Eingangsgeste für Stadtfeld. Das städtebauliche Ausgestalten der Öd- und Brachflächen nahe des Damaschkeplatzes, die logische Fortsetzung der in den 90er Jahren jäh unterbrochenen Bebauung rund um die Rentenversicherung und damit die Schaffung eines Quartiersauftaktes/ -abschlusses, je nach Blickrichtung, sind die städtebaulichen Ziele. Zudem ermöglicht die geschlossene Bebauung eine Abschirmung der westlich angrenzenden Wohngebiete von Stadtfeld gegenüber den Verkehrsimmissionen des Magdeburger Ringes nahe des Hauptbahnhofs.

Die vormals nach Bebauungsplanfestsetzung benannte Maßnahme über einen rechnerischen Anteil Dach- und Fassadenbegrünung pro Quadratmeter übersteigender Geschossfläche vorzugeben ist nicht mehr Bestandteil der Festsetzungen. Die erhöhte Bruttogeschossfläche entsteht nicht durch mehr Überbauung von Grundstücksfläche, also erhöhte Versiegelung, sondern durch die Stapelung von Fläche zu einem aus Stadtplanungssicht gewollten Hochpunkt. Eine absolut sinnvolle Wahl für Ressourcenschonung, Minderung von Flächenverbrauch in der Stadt bei gleichzeitig effizienter Nutzung der städtischen Infrastruktur.

Für das Baugebiet MU wurde für die zulässige Grundflächenzahl eine textliche Festsetzung getroffen, um den höheren Versiegelungsgrad der Bestandsbebauung der Rentenversicherung im Eckbereich Maxim-Gorki-Straße 10 – 12 / Werner-Prignitzstraße 5 zu sichern. Die neu festgesetzte GRZ von 0,5 deckt diesen Bestand nicht, wurde planerisch aber explizit gewählt, um den westlichen, nicht überbaubaren Bereich des noch zur Bebauung freiliegenden Baugrundstücks als unversiegelte und weitgehend zu begrünende Fläche zu sichern. Mit der textlichen Festsetzung 2.8 wurde deshalb eine höhere GRZ für das bereits bebaute Grundstück gesichert. Betroffen sind hier die Flurstücke 68/13, 68/16, 65/16, 65/14 und 62/6 (alle Flur 345).

#### Zulässige Geschosse, Gebäudehöhen:

Die als Obergrenzen festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich einerseits an der vorhandenen Bebauung und andererseits an städtebaulichen Visionen, die für die Landeshauptstadt Magdeburg städtebauliche Hochpunkte vorsehen. Dieser Ort ist als Hochpunkt prädestiniert. Daher folgerichtig die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 60,00m für MK3, von 28,00m für MK2; von 30,5m für MK1 bzw. von 27,00m für MU. Diese maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise für technisch notwendige Nebenanlagen und Treppenraumkerne zur Erschließung der Dachgärten um bis zu 3,00m Höhe überschritten werden. Alle Höhenangaben beziehen sich auf das System Höhe über NHN im DHHN2016.

Die Zahl der zulässigen Geschosse wird im B-Plan als minimale und maximale Geschossigkeit angegeben, so soll in MK3 die Zahl zwischen XV und XIX variieren dürfen bzw. für MK2 zwischen V und VII; MK1 zwischen IV und VI (VII\*) und für MU zwischen IV und VI (VII\*). Angepasst an die Bestandsbebauung in der nahen Umgebung werden in MK1 und MU (jeweils mit Stern und Bezug zur entsprechenden textlichen Festsetzung ergänzt) Staffelgeschosse zugelassen. Ein Staffelgeschoss ist ein allseitig gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes

oberstes Geschoss, wenn es generell mind. 0,50 m und im Mittel mindestens 2 m zurückgesetzt ist.

#### **4.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der Werner-Priegnitz-Straße und Fortsetzung durch Baugrenze definiert. Diese Baugrenze orientiert sich an den vorhandenen Grundstücksgrenzen und bestehenden Gebäuden. Baulinien sind entlang der Olvenstedter Straße und der Maxim-Gorki-Straße festgesetzt. Hier soll durch die Bebauung zwingend eine Raumkante entstehen. An den Hauptstraßen soll die geschlossene Bauweise die im Gebiet typische Blockrandbebauung fortsetzen. Dieses Planungsziel harmoniert auch mit den Zielen der bestehenden Erhaltungssatzung „Stadtfeld Ost“. Im Inneren des Plangebietes ist eine Bebauung mit gebietstypischem Hofflügel vorgesehen.

Die Ausbildung eines Fassadenrücksprungs um bis zu 2,30m Tiefe auf 65,75m Fassadenlänge über dem 1. Obergeschoss ist in MK2 zulässig. Begründet wird dies in der Absicht, hier eine Fassadenbegrünung vornehmen zu können.

In den Baugebieten MK1 bis MK3 ist ein Zurücktreten der Baulinie im Erdgeschoss um max. 4,00 m ausnahmsweise zulässig, um die Fortsetzung der Arkaden im Bereich der Techniker Krankenkasse an der Olvenstedter Straße einzuräumen.

Geringfügige Überschreitungen der Baulinien/ Baugrenzen als Vor- bzw. Zurückspringen von diesen für Fassadenstützen, Eingangsbereiche sowie Vordächer, technische Stelen für Sicherheitstechnik etc. sind ausnahmsweise bis 2 m Tiefe auf max. 20% der Fassadenlänge zulässig. Ein Gebäudedurchgang von der Olvenstedter Straße in den Innenhof ist ebenfalls zulässig.

Für den Baukörper an der Werner-Priegnitz-Straße und dessen Fortsetzung in Richtung Maxim-Gorki-Straße wird eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch Balkone und Terrassen zugelassen. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung max. 2,00 m Tiefe auf 30% der Fassadenlänge beträgt.

#### **4.5 Bauweise**

Für eine bauliche Fassung und Akzentuierung des städtebaulich besonders wichtigen Übergangsbereiches Damaschkeplatz als räumlich-strukturelle Verbindung des Quartiers Stadtfeld Ost und der Altstadt wird neben den Baulinien auch eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die bestehende, für Stadtfeld Ost typische, Blockrandbebauung wird somit aufgegriffen und der Lärmschutz für die westlich angrenzende Wohnbebauung verbessert.

#### **4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie deren Beauftragter werden Geh-, und Leitungsrechte festgesetzt. Diese Bereiche dürfen nicht überbaut werden. Außerdem dienen die festgesetzten Gehrechte zugunsten der Öffentlichkeit der Verbindung zwischen der Olvenstedter bzw. Maxim-Gorki-Straße. Ohne diese Wegerechte hätten Bewohner deutlich weitere Wege insbesondere zu Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen an der Olvenstedter Straße. Das Geh- und Leitungsrecht betrifft die Verlängerung der Werner- Priegnitz-Straße. Für die rechtliche Durchsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind Vereinbarungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern zu schließen und entsprechende Grundbucheintragen bzw. Eintragungen von Baulasten vorzunehmen.

#### **4.7 Grünordnerische Maßnahmen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Veränderungen der Nutzung und Gestalt von Flächen mit Auswirkungen auf die Umweltbelange und die verschiedenen Schutzgüter

vorbereitet. Umweltbelange wurden im Rahmen der Expertise „Klimaökologie“ (Geo-Net Umweltconsulting GmbH, Hannover, Stand 02.2021) untersucht und bewertet. Im Ergebnis sind mit der Festsetzung 2.2 sowie unter den Punkten 5. und 7. der textlichen Festsetzungen umfangreiche Maßnahmen zum Ausgleich der verdichteten Bebauung festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden Bäume, insbesondere Straßenbäume entlang der Olivenstedter Straße zum Erhalt bzw. deren Ergänzung - soweit technisch möglich - festgesetzt. Die private Grünfläche nördlich der Maxim-Gorki-Straße bleibt erhalten. Hier werden Einzelbaumfestsetzungen getroffen.

Eine Eingriffsbilanzierung wird im beschleunigten Verfahren nicht durchgeführt. Die Fläche des B-Plan-Gebietes Nr. 216-2A ist seit mehr als 25 Jahren zu sehr großen Teilen versiegelt. Der Ausgleich für die mit der Bebauung in den 90er Jahren vollzogenen Bebauung hätte mit diesen Vorhaben umgesetzt werden müssen, was jedoch nicht erfolgt ist. Für das jetzt laufende B-Plan-Verfahren im Rahmen der Herauslösung des Bereichs 216-2A soll eine Betrachtung auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung und Versiegelung erfolgen. Dabei gilt es, die vorhandenen, unbebauten Flächen westlich und südlich der Werner-Priegnitz-Straße als private Grünflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen zu sichern und die vorhandene Begrünung zu erhalten, zu ergänzen und fortzuentwickeln. Dafür wurde eine Grundflächenzahl festgesetzt, welche die zulässige Obergrenze des Urbanen Gebietes unterschreitet. Für die weiteren, noch nicht bebauten Bereiche des Plangebietes sind mit Dach- und Fassadenbegrünungen, Begrünung der Tiefgaragenbereiche und einer geeigneten Niederschlagswasserbewirtschaftung die mikroklimatischen Verhältnisse zu verbessern sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

#### **4.8 Verkehrserschließung**

Zur Erschließung der neuen Bauflächen können zu großen Teilen die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen genutzt werden.

Zur Untersuchung der Leistungsfähigkeit der angrenzenden Straßen und Knotenpunkte bzw. zur Prüfung der Verträglichkeit des zusätzlichen Verkehrs, welcher mit den geplanten Nutzungen verbunden sein wird, wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (Obermeyer Infrastruktur GmbH, München, Projekt Nr. 28205 vom 17.02.2021). Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass an den maßgebenden Knotenpunkten auch für den Prognosefall 2030 das zu erwartende Gesamtverkehrsaufkommen leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Wesentlicher Punkt bei der Erstellung dieser Verkehrsuntersuchung war neben dem fließenden Verkehr die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Aufgrund der räumlichen Begrenztheit des Plangebietes und unter Beachtung der bestehenden Bebauung und Nutzung können nur in begrenztem Umfang zusätzliche Tiefgaragenstellplätze errichtet werden. Aus städtebaulichen und klimatischen Gründen sollen jedoch keine oberirdischen Stellplätze im Plangebiet errichtet werden. Deshalb ist zu jedem Bauvorhaben ein Mobilitätskonzept einzureichen mit dem Ziel, den motorisierten Verkehr seitens der zukünftigen Mieter, Beschäftigten usw. zu minimieren und Anreize zu schaffen für die Nutzung von öffentlichem Nahverkehr, Fuß- und Radverkehr. Die Rahmenbedingungen dafür sind durch die hervorragende Erschließung durch den ÖPNV und die zentrale innerstädtische Lage gegeben.

Weiterhin werden in hohem Maße Radabstellanlagen zu den künftigen Bauvorhaben gefordert, um hier ein sicheres und geordnetes Unterbringen dieser Verkehrsmittel zu sichern.

Für die verkehrliche Anbindung des MU und die langfristige Sicherung der Erschließung der an das Plangebiet unmittelbar westlich an die Werner-Priegnitz anschließenden Grundstücke sind die Verlängerung der Werner-Priegnitz-Straße, Errichtung einer Wendeanlage und deren öffentliche Widmung erforderlich. Dies ermöglicht die öffentliche Erschließung der möglichen straßenbegleitenden Bebauung im MU, als Fortsetzung der Bebauung der Maxim-Gorki-Straße 12-14. Diese geplante Straße dient auch der Erschließung der Versorgungsanlagen der Städtischen Werke Magdeburg GmbH und einer möglichen Erschließung bzw. öffentlichen

Durchwegung der nordwestlich bzw. westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücksflächen.

Die Erforderlichkeit dieser öffentlichen Verkehrsfläche wurde im Rahmen des Verfahrens zum B-Plan Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ eingehend geprüft. An die Werner-Priegnitz-Straße einschließlich geplanter Wendeanlage grenzen die Baugebiete MK1, MU, sowie die westlich/nordwestlich an das Plangebiet grenzenden Grundstücke, eines bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus, eines bebaut mit Versorgungsanlagen sowie ein unbebautes Grundstück.

Des Weiteren verläuft in Verlängerung der Werner-Priegnitz-Straße ein öffentliches Wegerecht und Leitungsrecht für Versorgungsunternehmen. Damit bestehen verschiedene öffentliche und private Erschließungsbedarfe, die in Ihrer Summe die Planung einer öffentlichen Straße mit einer funktionstüchtigen Wendeanlage begründen.

Um den Anteil der öffentlichen Verkehrsflächen nicht erheblich zu erhöhen, wurden Geh-, und Leitungsrechte für die Quartiersverbindung ergänzt. Die Durchquerbarkeit für Fußgänger und Radfahrer ist vorgesehen, um für die Bewohner des südlichen Plangebietes eine bessere Erreichbarkeit der nordwestlich bestehenden Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Dienstleistung) zu sichern. Über einen städtebaulichen Vertrag soll die Sicherung der Geh- und Leitungsrechte erfolgen. Eine verkehrliche Verbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Geltungsbereich ist nicht erwünscht, Durchgangs- und Schleichverkehr wäre die Folge.

#### **4.9 Ver- und Entsorgung**

Die Wasser-, Gas- und Wärmeversorgung wird von den Städtischen Werken Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM Magdeburg), die Elektroenergieversorgung wird von der Netze Magdeburg GmbH als zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt. Für die Abwasserentsorgung ist die Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM) zuständig. Eine Erweiterung der Versorgung des Gebietes ist über den angrenzenden Leitungsbestand möglich.

##### Gasversorgung:

Das ausgewiesene Gebiet ist weitestgehend mit versorgungswirksamen Gasleitungen verschiedener Druckstufen erschlossen. Die Leitungen befinden sich im öffentlichen Bereich und wurden in den letzten Jahren je nach Zustand bzw. in Folge von Straßenbaumaßnahmen erneuert.

Eine Netzerweiterung für eventuell geplante Neubebauung ist über eine neue innere Erschließung mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand jederzeit möglich. Für die vorgenannte Versorgungstechnologie ist die Planung und Trassierung mit SWM Magdeburg abzustimmen. Die vorhandene Niederdruck-Gasleitung im Adelheidring wird im Zuge der geplanten MVB Trasse umverlegt und saniert. Die erforderlichen Planungen sind im Gesamtprojekt der MVB, 2. Nord-Süd-Verbindung der Straßenbahn "BA 4 Damaschkeplatz bis Herrmann-Bruse-Platz" enthalten.

##### Wasserversorgung:

Das ausgewiesene Gebiet ist trinkwasserseitig im Wesentlichen erschlossen.

Folgender Leitungsbestand befindet sich innerhalb des Bebauungsgebietes:

- VW DN 150 GG, Baujahr 1930, im südlichen Straßenbereich der Großen Diesdorfer Straße,
- VW DN 125 GG, Baujahr 1911 im westlichen Straßenbereich der Bakestraße,
- VW DN 300 GGG, Baujahr 2006, im Straßennebenbereich des Adelheidrings bzw. im Bereich der Flurstücke 71/3, Flur 345 und 73/11, Flur 345,
- VW DN 300 GGG, Baujahr 2006, im südlichen Straßennebenbereich der Olvenstedter Straße, Abschnitt Adelheidring bis Maxim-Gorki-Straße,

- VW DN 300 GG, Baujahr 1897, ZM-Saniert, im südlichen Straßennebenbereich der Olivenstedter Straße,
- VW DN 200 GG, Baujahr 1898, bzw. VW DN 125 GG, Baujahr 1936, im südlichen Straßenbereich der Maxim-Gorki-Straße,
- VW OD 125 PE, Baujahr 2004, im Straßenbereich der Michael-Lotter-Straße.

Eine Versorgung der Neubebauung ist teilweise über den angrenzenden Leitungsbestand möglich. Für den Gebäudetrakt an der Werner-Priegnitz-Straße ist die Neuverlegung einer Versorgungsleitung mit Einbindung VW DN 300 GGG in der Goethestraße möglich. Über diese Leitung ist auch der Feuerlöschbedarf für diesen Bereich abzudecken.

Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über die bereits im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. neu im Rahmen der Erschließung anzuordnenden Unterflurhydranten. Der Systembetriebsdruck im Bebauungsgebiet beträgt 3,9 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992. In Abhängigkeit der Bodenbelastungen sind für die Erschließung ggf. SLA-Rohre aus PE 100 bzw. andere geeignete Rohrmaterialien für die Versorgungs- und Anschlussleitungen einzusetzen und fachgerecht nach den Vorgaben des Herstellers einzubauen. Für die vorgenannte Versorgungstechnologie ist die Planung und Trassierung mit SWM Magdeburg abzustimmen.

#### Elektroenergieversorgung

Das ausgewiesene Gebiet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt äußerlich sowie im Inneren teilweise elektrotechnisch erschlossen.

Es bestehen Konflikte mit dem vorhandenen Elektro-Leitungsbestand, insbesondere an der Werner-Priegnitz-Straße. Hierbei handelt es sich um – unter historischen Umständen - verlegten Leitungsbestand. Eine Umverlegungsverpflichtung zu Lasten des jeweiligen Verursachers ist bei Bedarf erforderlich. Die Umverlegung würde jeweils ausschließlich in den öffentlichen Bereich oder in die 5,00m breiten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) festgesetzten Leitungszonen erfolgen. Für Umverlegungen ist die Planung und Trassierung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit SWM Magdeburg/ Netze Magdeburg GmbH abzustimmen.

Im Rahmen der MVB- Baumaßnahme wird nach derzeitigem Stand der Planung der Netze Magdeburg GmbH das Hochspannungskabel (10 kV) von südlich der W.-Priegnitz-Straße in Richtung M.-Lotter- Str. weitgehend nach außerhalb des Plangebietes umverlegt, womit der Konflikt mit dem alten Baumbestand sowie dem westlichen Teil des MU entfällt.

Aufgrund der vorliegenden Planung ist gemäß Stellungnahme des Versorgungsunternehmens Netze Magdeburg GmbH die vorhandene, in das Gebäude Maxim-Gorki-Straße 12/14 integrierte Versorgungsanlage Elektrizität nicht mehr ausreichend. Für die zukünftige Bebauung ist im Erdgeschoss oder im Untergeschoss des MK 3, evtl. alternativ im MK 2, eine Trafostation vorzusehen. Eine textliche Festsetzung für diese erforderliche Versorgungsanlage wurde mit Nr. 8.1 im Planteil B ergänzt.

#### SWM-Info-Anlagen:

Im Gebiet sind SWM-Info Anlagen vorhanden. Ein Anschluss an diesen vorhandenen Leitungsbestand der SWM-Info ist technisch möglich. Bei Bauarbeiten sind entsprechende Schutzmaßnahmen für diese vorhandenen Anlagen vorzusehen.

#### Wärmeversorgung:

Im ausgewiesenen Gebiet befinden sich keine Anlagen und Ausrüstungen der SWM - Wärmeversorgung. Investive Maßnahmen sind nicht geplant.

#### Telekom:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauanschluss telefonisch über unsere Bauherren-Hotline unter der kostenlosen Rufnummer 0800 33 01903 beantragen.

Die im Baubereich vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom Deutschland GmbH ermöglicht Bandbreiten (DSL-Anschlüsse) mit bis zu 50 Mbit/s. Die notwendigen Netzinvestitionen in den öffentlichen Verkehrswegen gehen zu Lasten der Telekom.

#### Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt in Zuständigkeit der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH. Das ausgewiesene Gebiet wird innerhalb vorhandener Straßenverkehrsflächen von öffentlichen Kanalanlagen durchzogen, welche ausnahmslos im Mischsystem arbeiten. Fortführend wird das Abwasser über den Mischwasserabschlag RÜ18 „Damaschkeplatz“ abgeleitet und von dort im Regenwetterfall in die Künette entlastet. Die Künette ist aus vielfältigen Gründen als sensibler Vorfluter anzusehen, wodurch eine Erhöhung der Mischwassereinleitung unmöglich wird.

Demzufolge muss im Plangebiet zusätzliches Regenwasser infolge Neuversiegelung vermieden werden. Es ist erforderlich, für zusätzliches Regenwasser infolge einer Neuversiegelung sämtliche Möglichkeiten der Bewirtschaftung (Versickerung, Abflussverzögerung durch Dachbegrünung, Integration von offenen Speichern in die Geländegestaltung, ...) wie es das WHG § 55 allgemein fordert, hier insbesondere auszuschöpfen. Im Gebäudebestand müssen bei einer Sanierung/Modernisierung der Gebäudesubstanz die Möglichkeiten einer dezentralen Regenwasserentsorgung auf den Grundstücken und eine Entsiegelung vorhandener Flächen geprüft werden, um den Aspekten einer integralen Siedlungswasserwirtschaft gerecht zu werden. Mit der textlichen Festsetzung 2.2 wird eine Regenwasserrückhaltung und -versickerung gesichert. Auch die festgesetzte Flachdachbegrünung führt zu einer deutlichen Reduzierung und -verzögerung des Regenwasserabflusses.

Für die Schmutzwasserableitung sind die das Planungs-gebiet tangierenden oder querenden öffentlichen Kanalanlagen nutzbar.

Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 vom Mai 1978 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) und die DVGW-Arbeitsblätter G 472 (Gasleitungen bis 10 bar- Errichtung) sowie W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung). Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder –Anpflanzungen aller Art sind einzuhalten. Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der GW 125 und des DWA Merkblatts M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einzuhalten. Die Planung von Baumstandorten sollte mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abgestimmt werden. Die SWM Magdeburg sind über den Fachbereich TS-K in alle anstehenden Planungen zur Planrealisierung rechtzeitig einzubeziehen.

#### Abfallentsorgung:

Die Abfallbehälter der an die Abfallentsorgung angeschlossenen Grundstücke sind vorwiegend über die vorhandenen öffentlichen Straßen zu entsorgen wobei die Abfallwirtschaftssatzung § 22 zu beachten ist.

Die vorhandenen und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sichern die Zugänglichkeit der Fahrzeuge der Abfallwirtschaft.

#### **4.10 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Grünordnung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu beachten. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartende Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind gemäß § 21 BNatSchG zu vermeiden bzw. zu kompensieren. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu mildern. Hierfür wurde eine Klimaexpertise erstellt, welche die jeweiligen Belange der Bestandssituation mit der Planung gemäß B-Plan-Festsetzungen vergleicht im Hinblick auf das Stadtklima, den Windkomfort und die Besonnung. Unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen kommt diese Studie zu folgenden Ergebnissen:

Die klimaökologischen Auswirkungen sind im Wesentlichen auf die B-Plan-Fläche und in geringem Maße auf die angrenzenden westlich gelegenen Bauflächen beschränkt. Wesentlich für diese Bewertung ist die Umsetzung der umfangreichen Maßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Windkomfortkriterien werden auf Fußgängerniveau für alle Aufenthaltskategorien weitestgehend eingehalten. Im klimatischen Mittel tritt im Plangebiet bei Realisierung keine Gefahr durch Wind auf Fußgängerniveau auf.

Die Besonnungsdauer wird bei Realisierung der Planung insbesondere auf der Nordseite der Olvenstedter Straße teils deutlich reduziert. Diese Reduzierung resultiert jedoch nur in sehr geringem Umfang vom geplanten Hochpunkt, sondern von der auch ohne B-Plan-Aufstellung nach § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich zulässige Gebäudehöhe. Insofern tritt durch die B-Plan-Aufstellung keine Verschlechterung gegenüber dem grundsätzlich bereits bestehenden Baurecht ein.

Mit der Festsetzung einer Dachbegrünung für Tiefgaragen und Gebäude soll ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet werden. Dachbegrünungen können Staub- und Schadstoffe aus der Luft filtern, die Artenvielfalt für städtische Flora und Fauna sichern und Naturbewusstsein bei den Menschen verankern. Zudem wird dem Effekt der lokalklimatischen Aufheizung in den Sommermonaten entgegengewirkt. Aufgrund der Wasserrückhaltung eines begrünten Daches kann mehr als die Hälfte des jährlichen Wasserniederschlages unmittelbar der Bepflanzung zur Verfügung stehen bzw. mikroklimatisch wirksam verdunsten, was zur Kühlung des Gebietes beiträgt und in Gänze die Siedlungsentwässerung entlasten.

Um die ökologisch-städtebaulichen Festsetzungen nicht in Konkurrenz zur ökologisch sinnvollen Gewinnung von Solarenergie treten zu lassen, ist eine Kombination von Grün- und Solardach grundsätzlich möglich.

Weitere grünordnerische Maßnahmen sind im Plangebiet durch folgende Festsetzungen gesichert:

- Erhalt der Grünflächen am Westrand des Plangebietes
- Regenwassermanagement/ Regenwasserversickerung auf dem Grundstück nach technischer Möglichkeit (Versickerungsfähigkeit des Bodens).
- Erhalt des Bestandes von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der privaten Grünflächen.
- Schaffung von straßenbegleitenden Baumreihen entlang der Olvenstedter als Ergänzung des Bestandes in regelmäßigen Abstand und Neuanpflanzung von großkronigen Laubbäumen entlang der Nordseite der Maxim-Gorki-Straße.
- Festsetzung einer Fassadenbegrünung an der Olvenstedter Straße
- Ausbildung der Maxim-Gorki-Straße als beidseitige Allee

#### 4.11. Kinderspielplatzflächen

Im Plangebiet ist Wohnnutzung in allen Baugebieten allgemein zulässig. Damit entsteht voraussichtlich ein neuer Bedarf an öffentlichen Kinderspielplatzflächen.

Das Plangebiet befindet sich im statistischen Bezirk 241 „Damaschkeplatz“. Nach aktueller Spielplatzflächenkonzeption besteht für diesen Bezirk kein Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen. Anders sieht es in den westlich und nördlich angrenzenden statistischen Bezirken „Olvenstedter Platz, Westernplan und St. Pauli/Alexander-Puschkin.-Straße“ aus, hier besteht Fehlbedarf.

Die nächstgelegenen öffentlichen Spielplätze befinden sich an der Großen Diesdorfer Straße (ca. 330 m Luftlinie von der Grenze des B-Plan-Gebietes), an der Schrote in den Goetheanlagen (ca. 380 m Luftlinie von der Grenze des B-Plan-Gebietes) und an der Motzstraße (ca. 770 m Luftlinie von der Grenze des B-Plan-Gebietes) entfernt.

Nach Prioritätenliste des Eigenbetriebes Stadtgarten und Friedhöfe ist für 2021 ein Spielplatzneubau am Olvenstedter Platz vorgesehen (Entfernung ca. 800 m) sowie eine Erweiterung des Spielplatzes an der Motzstraße.

Nach den für das Plangebiet des hier in Aufstellung befindlichen B-Planes vorliegenden Investorenkonzepten ist Wohnnutzung nur an der Werner-Priegnitz-Straße mit ca. 80 Wohneinheiten geplant. Nach derzeitiger Berechnungsgrundlage von 3,5 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche je Wohneinheit ergäben sich 280 m<sup>2</sup> Eigenbedarf aus dem Planungsgebiet. Dieser Bedarf begründet keine Erforderlichkeit der Festsetzung einer öffentlichen Kinderspielplatz- und Freizeitfläche im Plangebiet selbst. Mit dem Bestand sowie den Neuplanungen kann der Bedarf somit gedeckt werden, eine mögliche finanzielle Beteiligung bei größeren Vorhaben mit Spielplatzbedarf (Ablösung) kann über einen städtebaulichen Vertrag verhandelt werden.

#### 5. Flächenübersicht

Nutzungsart	Teilfläche	Gesamtfläche	Prozent.Anteil
Kerngebiet MK1 bis MK3	7.870 m <sup>2</sup>		33,9 %
Urbanes Gebiet MU	6.470 m <sup>2</sup>		27,9 %
<b>Baugebiete gesamt</b>		<b>14.340 m<sup>2</sup></b>	<b>61,8 %</b>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Bestand	5.980 m <sup>2</sup>		25,8 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Planung	870 m <sup>2</sup>		3,7 %
<b>Öffentliche Verkehrsfläche gesamt</b>		<b>6.850 m<sup>2</sup></b>	<b>29,5 %</b>
Private Verkehrsfläche Stellplätze	220 m <sup>2</sup>		0,9 %
<b>Private Verkehrsflächen gesamt</b>		<b>220 m<sup>2</sup></b>	<b>0,9 %</b>
<b>Verkehrsflächen gesamt</b>		<b>7.070 m<sup>2</sup></b>	<b>30,4 %</b>
Private Grünfläche	1.780 m <sup>2</sup>		7,8 %
<b>Grünfläche gesamt</b>		<b>1.780 m<sup>2</sup></b>	<b>7,8 %</b>
<b>Plangebiet 216-2A gesamt</b>		<b>23.190 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

#### 6. Auswirkungen der Planung, Folgekosten

Die Planrealisierung hinsichtlich der Bebauung auf den jeweiligen Bauflächen erfolgt in Verantwortung der jeweiligen privaten Grundstückseigentümer. Mit dem zukünftig rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden klare Rahmenbedingungen für eine Bebauung und Nutzung geschaffen.

Für Fußgänger und Radfahrer wird sich die Attraktivität der Wegeverbindung zwischen Werner-Priegnitz-Straße und Maxim-Gorki-Straße erhöhen. Dazu sind entsprechende Grundstücksverhandlungen und Regelungen erforderlich.

Der Ausbau der Werner-Priegnitz-Straße mit Anlage einer Wendeanlage soll vorzugsweise mit den durch diese Straße begünstigten Grundstückseigentümern über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Die Zuständigkeit für die Baumpflanzungen in den öffentlichen Straßen muss im Rahmen der Planrealisierung geklärt werden.

Neue Folgekosten entstehen durch die zukünftige Erweiterung und Widmung der Verkehrsfläche Werner-Priegnitz-Straße zur öffentlichen Straße. Geplant sind hier 870 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsfläche. Daraus ergeben sich zusätzliche Folgekosten von 1.305 € (1,50 € pro m<sup>2</sup> und Jahr) sowie zusätzliche Betriebskosten von 1.305 € (1,50 €/m<sup>2</sup>,a).