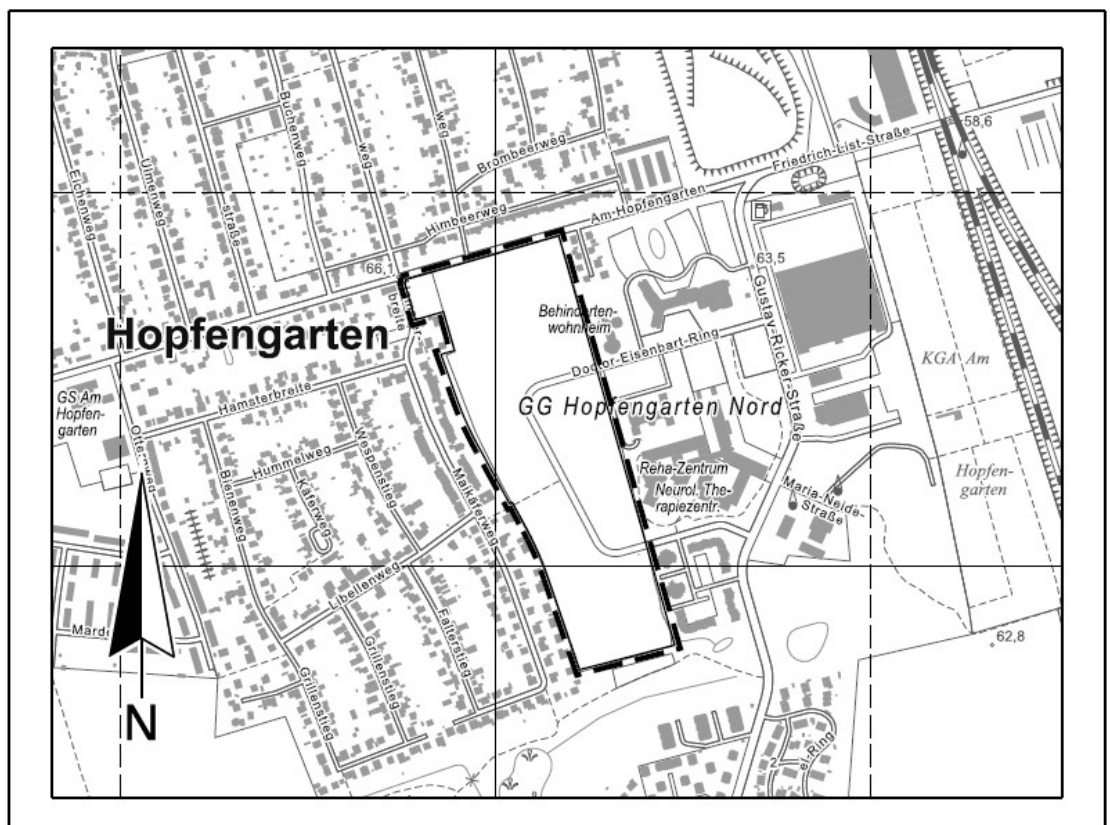




Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 431-3

DOCTOR-EISENBART-RING

Stand: April 2022



Planverfasser:

plan d; partner

wehe & gotzner

Ölwerde 10

39114 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 11/2019

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen	3
2. Ziel und Zweck der Planung	3
3. Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
4. Übergeordnete Planungen	4
5. Aufstellungsverfahren	5
6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand	5
6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung	6
6.3. Verkehr	6
6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur	6
6.5. Grünflächen / Vegetation.....	8
6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen.....	8
6.7. Boden, Baugrund, Altlasten	8
6.8. Wegerechte	9
6.9. Eigentumsverhältnisse.....	9
7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
7.1. Städtebauliches Konzept	9
7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....	10
7.5. Verkehrserschließung	10
7.6. Ver- und Entsorgung	11
7.7. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen	11
7.8. Spielplätze.....	12
8. Umweltrechtliche Belange	13
9. Planverwirklichung.....	13
10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten	13
11. Flächenbilanz.....	14
12. Anlagen (Umweltbericht)	14

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche innerhalb des Stadtteils Hopfengarten.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung der Baulandausweisung für Wohnen.

Planungsziel ist es dabei für die landwirtschaftlich genutzte Fläche inmitten einer Bebauung eine Nachnutzung zu entwickeln.

Um der gewachsenen Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser und Wohnraum gerecht zu werden, soll hier Baurecht für die Errichtung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und mehrgeschossigen Wohnungsbau hergestellt werden.

Der Baumbestand an der Gehwegverbindung von der Westgrenze des B-Plangebietes zum Doctor-Eisenbart-Ring soll erhalten werden. Die Eingriffe gemäß §1a BauGB sind im Plangebiet auszugleichen.

Mit dem Planungsziel soll dem Mehrbedarf an Wohnbauflächen Rechnung getragen werden. Diese Aussage deckt sich mit der Ausweisung der Fläche als Wohnbaulandpotential im vom Stadtrat im November 2013 beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2025.

Dementsprechend ist auch im stadtteilbezogenen ISEK, Teil B, das im Juni 2017 vom Stadtrat beschlossen wurde, die Fläche als Wohnbaupotential dargestellt.

Analog der Aussagen des Landesentwicklungsplanes sollen die zentralen Orte Flächen vor allem für den Wohnungsbau schwerpunktmäßig bereitstellen (Regionaler Entwicklungsplan REP PK 5.2.14 Z), da eine Ausweisung von Siedlungsschwerpunkten außerhalb des Verdichtungsraumes Magdeburg den ungewollten Suburbanisierungsprozess weiter fortsetzt. Die Folge wäre eine weitere Zersiedlung der Landschaft, die Notwendigkeit der Schaffung weiterer Infrastruktur, die Erzeugung weiterer Individualverkehre und weitere Wohnungsleerstände in den Zentren (REP 4.16 G). Mit der vorliegenden Planung wird den Anforderungen an die Raumordnung Rechnung getragen.

Gemäß des Zieles Z33 des Landesentwicklungsplanes 2010 sind Oberzentren als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Dazu bedarf es eines breitgefächerten Wohnungsangebotes, um den Arbeitskräften dieser Einrichtungen die Möglichkeit zu geben, arbeitsplatznah zu wohnen und zu leben. Die Berechnungen zum Wohnbauflächenbedarf im Rahmen des ISEK sowie zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes haben ergeben, dass die Landeshauptstadt Magdeburg den Bedarf an Wohnbauflächen im Bestand bei weitem nicht decken kann. Die attraktiven Arbeits- und Wohnmöglichkeiten in der Stadt haben seit 2004 gegen den Landestrend zu einem stetigen Bevölkerungsanstieg geführt.

Im Rahmen der 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt wird u.a. für die Stadt Magdeburg gegen den Landestrend künftig ein Bevölkerungswachstum von 3,8% bis zum Jahr 2030 prognostiziert.

Ziel der Landeshauptstadt ist es, ihren derzeitigen Einwohnern ebenso wie Zuziehenden ausreichend Arbeits- und ausbildungsplätze und gute Wohn- und Freizeitbedingungen zu bieten. Die Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau übersteigt jedoch in den letzten Jahren das Angebot deutlich, so dass sich die Grundstückspreise für den individuellen Wohnungsbau in den vergangenen zehn Jahren nahezu verdoppelt haben. Da die Eigentumsquote in Magdeburg mit ca. 18% deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von knapp 45% liegt und die Wohneigentumsbildung gerade in Hinsicht auf die Rentendiskussion einen immer höheren Stellenwert bekommt, ist bei den auch in Zukunft extrem niedrigen Kreditzinsen von einem weiterhin hohen Bedarf an Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau auszugehen.

In den letzten 10 Jahren wurden in Magdeburg im Schnitt ca. 400 Wohneinheiten jährlich neu gebaut, davon 75% und damit 300 im Einfamilienhaussektor. Bei einem anhaltenden Neubaugeschehen im Einfamilienhausbereich von ca. 300 Wohneinheiten im Jahr besteht in den folgenden 15 Jahren ein Bedarf von mindestens 4.500 Grundstücken für den Einfamilienhausbau. Weiterhin sind Flächen für den Bau von ca. 1.500 Wohneinheiten im mehrgeschossigen Wohnungsbau bereitzustellen. Obwohl gemäß des Grundsatzes G 13 des Landesentwicklungsplanes (Nutzung der vorhandenen Potenziale) ungefähr die Hälfte des Bedarfes auf ehemals bebauten Flächen bereitgestellt werden kann, ist eine Neuinanspruchnahme von baulich bislang ungenutzten Flächen nicht vermeidbar.

Den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes zur Entwicklung der Freiraumstruktur wird dabei weitestgehend entsprochen. Ausgleichmaßnahmen für die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die geplanten Baumaßnahmen werden im unmittelbaren Umfeld realisiert (siehe 12. Anlage Eingriffs- und Ausgleichsbilanz).

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§1 Abs. 5 BauGB).

Das Plangebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche innerhalb einer umgebenden Bebauung im Stadtteil Hopfengarten dar und ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB als sogenannte Außenbereichsinsel im Innenbereich zuzuordnen. Es besteht kein Baurecht.

Um hier Baurecht zu erlangen, ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

4. Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Magdeburg stellt den Bereich größtenteils als Wohnbaufläche dar (in kleineren Bereichen als Mischbaufläche). Ein kleiner Bereich, östlich des Doctor-Eisenbart-Rings ist als Mischbaufläche ausgewiesen. Da der östliche Teil dieser gemischten Baufläche bereits größtenteils gewerblich genutzt wird, steht der Flächennutzungsplan einer Ausweisung als Wohngebiet auf Bebauungsplanebene nicht entgegen.

5. Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit der Drucksache DS0442/15 am 16.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 431-3 „Doctor-Eisenbart-Ring“ eingeleitet.

Dieser Beschluss wurde am 01.07.2016 im Amtsblatt Nr. 16 bekannt gemacht.

Die Planaufstellung ist ein mehrstufiger Prozess nach Maßgabe des Baugesetzbuches und unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie verschiedener anderer Planungsträger und Behörden.

Am 29.10.2019 wurde in der Nähe des Plangebietes eine Bürgerversammlung zum Bebauungsplan durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Mai 2019 zum Vorentwurf beteiligt.

Die aus der Bürgerversammlung und der Trägerbeteiligung gewonnenen Anregungen und Hinweise wurden überprüft und so weit wie möglich in der vorliegenden Planung umgesetzt.

Mit der folgenden Auslegung werden nochmals alle betroffenen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Zudem besteht die Möglichkeit für die Öffentlichkeit sich ebenfalls nochmal am Verfahren zu beteiligen.

Der Bebauungsplan wird als B-Plan im Normalverfahren nach § 8 (1) BauGB aufgestellt.

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung im Norden, Westen, Süden und teilweise im Osten. Im Osten des Plangebietes befinden sich zum Teil Einrichtungen aus dem sozialen und medizinischen Bereich (Neurologische Therapiezentrum, Kassenärztliche Vereinigung Sachsen-Anhalt).

Die umgebende Wohnbebauung besteht bis auf eine kleine mehrgeschossige Wohnsiedlung im Südosten aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäuseranlagen. Die bestehende Bebauung ist hinsichtlich der Art und der Dichte der Bebauung als inhomogen zu betrachten. Das Gebiet ist verkehrstechnisch, wie versorgungstechnisch sehr gut erschlossen.

6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Süden der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Hopfengarten.

Die aktuelle Geltungsbereichsumschreibung laut Lageplan ist folgende:

- im Norden: durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 10712,
- im Osten: durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 10478 und dessen Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit dem Flurstück 10712, der östlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 4598/14, 4598/01, 6605/2, 6605/23 und 6605/26,
- im Süden: durch die südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 6605/26 und 10585,
- im Westen: durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 10585 und deren weiteren Verlauf in Richtung Norden bis zur nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 4598/25 sowie der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 10478 und der Verlängerung im Lot bis zum Schnittpunkt mit dem Flurstück 10712.

Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 465.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9,615 ha.

6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung

Das B-Plangebiet liegt östlich einer neuen Eigenheimsiedlung und südlich einer älteren Eigenheimsiedlung. Östlich des B-Plangebietes befinden sich im Nordosten eine kleine neue Eigenheimsiedlung, östlich angrenzend befinden sich gewerbliche Ansiedlungen aus vorwiegend dem sozialen und medizinischen Bereich, sowie im Südosten mehrgeschossiger Wohnungsbau. Im Süden des B-Plangebietes befinden sich ausgedehnte kultivierte Grünflächen mit einer Spielplatzanlage und Ingenieurtechnische Anlagen der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (Regenwassergräben) und die südlich angrenzende Eigenheimsiedlung „Spaßvogelsiedlung“.

In ca. 750m (Luftlinie) nordöstliche Richtung befindet sich das SKET-Gelände. Im Süden des B-Plangebietes befindet sich in ca. 700m (Luftlinie) das Gewerbegebiet rund um den MACO-Markt. Im Westen befindet sich in ca. 400m (Luftlinie) das Gewerbegebiet rund um den SELGROS Markt.

Das B-Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

6.3. Verkehr

Das Plangebiet ist äußerlich erschlossen durch die Straße Am Hopfengarten im Norden des B-Plangebietes und durch den Doctor-Eisenbart-Ring der das B-Plangebiet mittig durchquert und an die Gustav-Ricker-Straße im Osten angeschlossen ist.

In westlicher Richtung ist der ÖPNV (Straßenbahn) an der Leipziger Chaussee (Luftlinie 950m) zu erreichen. Bushaltestellen gibt es in der Straße Am Hopfengarten und in der Gustav-Ricker-Straße.

6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur

In der im Norden gelegenen Straße Am Hopfengarten, in der westlich gelegenen Straße Hamsterbreite und in der Straße Doctor-Eisenbart-Ring die das B-Plangebiet mittig durchquert sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Trinkwasserversorgung:

Das Bebauungsplangebiet ist wasserseitig nicht erschlossen.

Im Rahmen der Erschließung ist ein Ringschluss zwischen den Versorgungsleitungen im nördlichen und südlichen Bereich des Doctor-Eisenbart-Ringes herzustellen. Weiterhin ist ein Ringschluss mit der Versorgungsleitung im Maikäferweg anzustreben. Eine Netzerweiterung ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in den zu schaffenden Ringschluss möglich.

Der Systembetriebsdruck im Bebauungsgebiet beträgt 4,3 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 111 m über NHN 1992. Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die bereits im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. neu im Rahmen der Erschließung anzuordnenden Unterflurhydranten.

Gasversorgung:

Eine Versorgung mit Gas ist technisch möglich.

Bei Bedarf ist eine Netzerweiterung über eine neue innere Erschließung mit Einbindung in den vorhandenen Anlagenbestand jederzeit möglich.

Stromversorgung (Netze Magdeburg GmbH):

Eine Stromversorgung des Gebietes ist grundsätzlich möglich.

Das Gebiet ist mit Mittelspannung über den Doctor-Eisenbart-Ring grunderschlossen. Es sind randständig 3 Trafostationen vorhanden. Deren Kapazitätsreserven werden mittelfristig ausreichend sein. Mit einem starken Zuwachs von Elektromobilität wird zu einem späteren Zeitpunkt möglicherweise eine Nachverdichtung mit einer Trafostation erforderlich werden. Hierfür wurde am nördlichen Knie des Doctor-Eisenbart-Ring, an der Einmündung zur nördlichen Stichstraße ein Standort für eine Trafostation festgesetzt.

Abwasserentsorgung (Abwassergesellschaft Magdeburg mbH):

Das Gebiet muss grundsätzlich im Trennsystem erschlossen werden.
In den umliegenden Straßen sind Schmutzwasserkanäle vorhanden.

Regenwasserentsorgung:

Das Regenwasser (RW) der Privatgrundstücke und Privatstraßen soll gesetzeskonform auf den Grundstücken selbst gespeichert und versickert / verdunstet werden oder zur Gartenbewässerung genutzt werden. Für das Speichern von anfallenden Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken sind sehr große Regenwassertanks von mindestens 10m³ Speichereinheit zu wählen, um größtmögliche Mengen an Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten. Der entsprechende Passus wurde im Planteil aufgenommen.

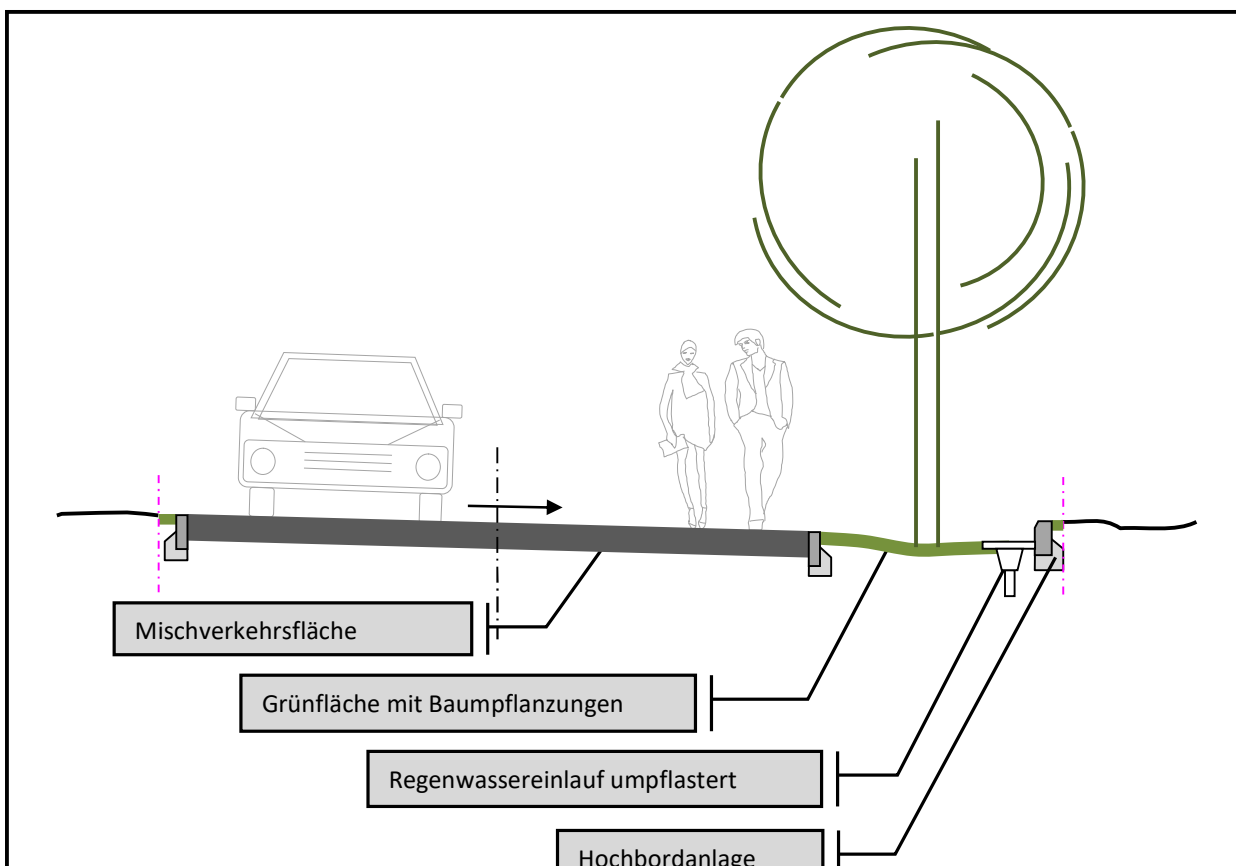
Die Privatstraßen sind mit einem wasserdurchlässigen Befestigungsaufbau zu planen. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser der Privatstraßen ist über ein seitliches Mulden-Rigolen-System zurückzuhalten.

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit wurden durch eine entsprechende Baugrundeinschätzung (Ingenieurbüro Baugrund und Umweltgesellschaft mbH vom 17.10.2018) gemacht. Hieraus geht hervor, dass eine Versickerung nicht möglich ist.

Das Niederschlagswasser der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen nördlich des Doctor-Eisenbart-Ringes soll daher über geeignete Kanalanlagen zurückgehalten werden und in ein geplantes Speicher- und Verdunstungsbecken im nordöstlichen Randbereich geleitet werden. Das Speicher- und Verdunstungsbecken sollte naturnah gestaltet werden und mit einem Böschungswinkel von 1:4 ausgeführt werden. Die Darstellung des Regenwasserrückhalte-/Verdunstungsbeckens im Planteil A ist noch nicht konkret bemessen. Im weiteren Verfahren werden zur Gestaltung und Größe des Regenwasserrückhaltebeckens Abstimmungsgespräche mit SFM und SWM/AGM geführt werden.

Das Niederschlagswasser der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen südlich des Doctor-Eisenbart-Ringes soll über Kanalanlagen mit Ablauf in die vorhandene Vorflut des Grabensystems der Gustav-Ricker-Straße, südlich des B-Plangebietes, geleitet werden.

Vor der Einleitung soll das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Stichstraßen für die Bewässerung der angrenzend geplanten Baumpflanzungen wie folgt genutzt werden.



Telekom:

In den öffentlichen Straßen innerhalb und außerhalb des B-Plangebietes befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom, eine Versorgung des Gebietes ist grundsätzlich möglich.

SWM-Info-Anlagen

Das B-Plan-Gebiet ist derzeit nicht mit Info-Anlagen (TV, Telefon und Internet) erschlossen. Die Versorgung ist über den Anschluss an den bestehenden Anlagenbestand möglich. Unabhängig von der Erschließung durch SWM-Infoanlagen ist bei der Erschließung ein Kabelleerrohr einzuplanen.

Infrastruktur:

Unmittelbar angrenzend befindet sich ein Lebensmitteldiscounter. Schulen und Kindertagesstätten sind im Stadtteil ebenfalls vorhanden.

6.5. Grünflächen / Vegetation

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Am nordwestlichen Rand ist im Laufe der Jahre eine Vegetationsstreifen aus einer Mischung aus Bepflanzungen der anliegenden Nachbarn und Sukzessionsflächen entstanden. Diese Fläche soll erhalten werden und wurde dementsprechend festgesetzt.

6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen

Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland. In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale von regionaler und überregionaler Bedeutung zutage. Es bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Aus diesem Grund muss Bodeneingriffen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden; vgl. § 14 (9) DenkSchG LSA. Ein entsprechender Hinweis wurde in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

6.7. Boden, Baugrund, Altlasten, Bodenfunde

Aus den digitalen Daten der Stadt geht hervor, dass die Vorhabenfläche nicht im Altlastenkataster registriert ist.

Im Auftrag des Eigentümers wurde durch das Ingenieurbüro Baugrund und Umweltgesellschaft mbH mit Datum vom 07.10.2018 eine Baugrundeinschätzung angefertigt und kommt zu folgender Einschätzung:

- Zwischen 1,3 m und 1,8 m Tiefe unter GOK wurde Stau- und Haftnässe in der Lößbodenschicht angetroffen. Grundwasser trat bis zur Endteufe nicht auf und ist auch nicht zu erwarten.
- Eine schadlose Regenwasserversickerung nach den Vorgaben der DWA-A 138 ist im Grundstücksbereich nicht möglich.
- Die angetroffenen Löß- und Geschiebemergelschichten sind als gering wasserdurchlässig einzustufen ($k_f < 1 \cdot 10^{-7} \text{ m/s}$), so dass kein ausreichend schneller Wasserdurchfluss stattfindet. Denkbar sind Straßenseitengräben als Verdunstungs- und Speichergräben. Alternativ kann nur eine Regenwasserableitung in die nächstgelegene Vorflut erfolgen, gegebenenfalls ist über eine Rückhalte- oder Speicheranlage nachzudenken.

6.8. Wegerechte

Das B-Plangebiet wird mittig von einem Geh- und Radweg von dem westlich gelegenen Maikäferweg bis zum Doctor-Eisenbart-Ring durchquert. Diese Verbindung wird im B-Plan aufgenommen und bis zur östlich geplanten Grünfläche im B-Plangebiet fortgeführt.

6.9. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des B-Plangebietes befinden sich bis auf die öffentlichen Verkehrsräume in privatem Eigentum.

7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1. Städtebauliches Konzept

Der gesamte bebaubare Bereich des Bebauungsplangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund deren störender Wirkung unzulässig und werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den gesamten Planbereich wird die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die GRZ (Grundflächenzahl) ist nach der in § 17 BauNVO benannten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt. Die gemäß §19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch die dort genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche) wird auf Grundlage des Umweltberichtes Pkt. 5.4 und der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für freistehende Einfamilienhäuser und 350 m² für Doppelhaushälften und Hausgruppen ausgeschlossen. Die GFZ (Geschossflächenzahl) orientiert sich an den möglichen Vollgeschossen.

In den Randgebieten des Bebauungsplanes wurden Art und Maß der baulichen Nutzung weitestgehend an die bestehende Nachbarbebauung angepasst.

Im Südosten des Bebauungsplanes besteht die Nachbarbebauung aus 2- 3-geschossigen Gebäuden. Um hier eine Abstufung in der Geschossigkeit zu erreichen, wurden die angrenzenden Baufelder mit einer zwingenden 2-geschossigen Bauweise festgesetzt. Im Südwesten des Bebauungsplanes besteht die Nachbarbebauung überwiegend aus Einfamilienhäusern mit Satteldach. Um hier eine homogene Bebauung zur Nachbarschaft und fließende Übergänge in der Bebauung zu gewährleisten, wurde diese Bebauung mittels Festsetzung der Geschossigkeit und Traufhöhe im südwestlichen Randstreifen des Bebauungsplanes festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird ein harmonisierter Übergang vom östlich angrenzenden 3-geschoßigen Wohnungsbau zur westlichen angrenzenden Einfamilienhausbebauung im südlichen Bereich des Bebauungsplanes geschaffen.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes ist die Nachbarbebauung vorwiegend ein- bis zweigeschossig. Diese Bebauung wurde durch entsprechende Festsetzungen übernommen, so dass hier ein harmonisches Gesamterscheinungsbild entstehen wird.

Durch diese Festsetzungen wird sich die Bebauung bei der Umsetzung des Bebauungsplanes in die Nachbarbereiche städtebaulich einbetten und das harmonische Gesamterscheinungsbild des Stadtteiles Hopfengarten weiterführen.

In den Bereichen WA1 und WA2 wurden zur Sicherung der Straßenböschungen der Hamsterbreite und der Straße Am Hopfengarten die Geländeoberkanten in Anlehnung an die Oberkanten dieser angrenzenden Straßen festgesetzt.

7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Plangebiet ist mit Baugrenzen belegt. Entlang des Doctor-Eisenbart-Ringes wurde beidseitig eine Baulinie in 5m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um die städtebauliche bedeutsame Ringstraße erlebbar zu machen und hervorzuheben und der Baumallee den nötigen Raum zu geben. Die Bauweisen wurden entsprechend der Nachbarbebauung in unmittelbarer Nähe der Bebauungspiangrenzen festgesetzt. Eine Bebauung soll nicht nur auf Einfamilienhäuser begrenzt sein, daher wurden mit den Baugrenzen möglichst weiträumige Baufelder definiert. Für die Bebauung mit Einfamilienhäusern wurden Privatstraßen festgesetzt.

In allen Wohnbauflächen werden Mindestgrößen für die Baugrundstücke wie folgt festgesetzt.

Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 600m².

Die Mindestgröße für Doppelhaushälften und Hausgruppen beträgt 350 m².

Dadurch wird der Versiegelungsgrad des Gesamtgebietes begrenzt.

7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen wurde entlang der öffentlichen Straße Doctor-Eisenbart-Ring eingeschränkt um den großzügigen Alleecharakter der Straße zu erhalten. Entlang der Straße Am Hopfengarten wurde die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen eingeschränkt, um das Erscheinungsbild der gegenüberliegenden Straßenseite fortzusetzen.

Zur Konfliktvermeidung bei der Einfriedung des Regenverdunstungsbeckens wird in diesem Bereich die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen eingeschränkt.

7.5. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Straße Doctor-Eisenbart-Ring und die geplanten öffentlichen Stichstraßen mit je einer Wendeanlage mit öffentlichen und privaten Stichstraßen. Die von den Wendeanlagen abgehenden öffentlichen Stichstraßen mit einseitiger Baumbepflanzung zur östlich angrenzenden Grünfläche haben eine Länge von unter 50m, dadurch ist eine Wendeanlage am Ende der Stichstraßen entbehrlich.

Die geplanten öffentlichen Straßen sollen als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Die Verkehrsraumbreite von 8,00m Breite ergibt sich aus der Auslegung als Wohngebietsstraße mit einer Mischverkehrsfläche mit der Mindestbreite von 5,50m und einem 2,50m breiten Grünstreifen mit Baumpflanzungen.

Die Einmündungsbereiche und Wendeanlagen sind hinsichtlich der Befahrbarkeit mit 3-achsigen Müllfahrzeugen ausreichend. Ein entsprechender Nachweis mit Schleppkurven wurde erbracht.

Das B-Plangebiet wird mittig von einem Geh- und Radweg von dem westlich gelegenen Maikäferweg bis zum Doctor-Eisenbart-Ring durchquert. Diese Verbindung wird im B-Plan aufgenommen und einschließlich der beidseitigen Baumpflanzungen bis zum östlich geplanten Grünstreifen im B-Plangebiet fortgeführt.

In der gleichen Ausführung wird auch die Gehwegverbindung zwischen der nördlichen Wendeanlage und der Straße Am Hopfengarten ausgeführt.

An der bestehenden Straße Doctor-Eisenbart-Ring wird die vorhandene Baumallee durch Neupflanzungen ergänzt. Hierfür werden die Längsstellplätze zurückgebaut. Erforderliche Grundstückszufahrten und Müllsammelplätze wurden berücksichtigt und festgesetzt.

Auf der „Außenseite“ des bestehenden Doctor-Eisenbart-Ringes ist ein 1,80m breiter Gehweg vorhanden und auf der „Innenseite“ ein Gehweg mit einer Breite von ca. 1,30m.

Unter Berücksichtigung des Zeitpunktes der Herstellung des westlichen Teils des Doctor-Eisenbart-Ringes, welcher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, Anfang der 2000er Jahre und der damals geltenden Richtlinien und Regelwerke sind diese Breiten als ausreichend zu betrachten, wenngleich sie nach heutigen Regelwerken nur noch mit Einschränkungen angewendet werden. Bezogen auf die Planung würde dies bedeuten, in Anlehnung an die Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen, Ausgabe 2002 (EFA), die Einfriedungen der Wohngrundstücke entlang der öffentlichen Gehwege im Doctor-Eisenbart-Ring auf eine Höhe von 0,50 m (s. EFA, Tab. 2, Nr.3) zu begrenzen. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die öffentlichen Stichstraßen zum östlichen Grünstreifen wurden für die Verlegung von Regen- und/oder Schmutzwasserkanälen mit einer Breite von 5,50m geplant. Die nachfolgende Grünfläche ist im Bereich der Kanalanlagen gemäß der Richtlinie für den ländlichen Wegebau (RLW) für ein Saug/Räumfahrzeug (Achslast 11t) befahrbar zu gestalten.

In der Straße Am Hopfengarten im Osten des B-Planes wurde eine Fläche von 42 m² für eine Wartehalle an der Bushaltestelle „Hamsterbreite“ vorgesehen.

7.6. Ver- und Entsorgung

Von den im Plangebiet bereits vorhandenen Leitungen der einzelnen Versorgungsmedien ausgehend, kann über die geplante öffentliche Verkehrsfläche die Verlegung der zusätzlich erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgen.

Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke soll gesetzeskonform auf den Grundstücken selbst gespeichert und versickert / verdunstet werden.

Das Niederschlagswasser der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen wird in die vorhandene Vorflut (Süden) bzw. über Rückhaltung in ein Speicher- und Verdunstungsbecken (Norden) geleitet.

7.7. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen / Förderung Klimaschutz

Mit der geplanten Bebauung ist ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft gem. §14 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) verbunden, daraus leitet sich das Erfordernis einer Bilanzierung dieses Eingriffs und der Planung von Ausgleichsmaßnahmen ab. Diese Ausgleichsmaßnahmen belegen Teilflächen des Gesamtgrundstückes. Es wurde eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Gem. der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan (siehe Anlage) werden die Ausgleichsmaßnahmen im Osten des B-Plangebietes auf Flächen von ca. 5685 m² festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg die vorhandenen, geschützten Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Damit sollen die positiven Wirkungen des Baumbestandes auf die Schutzgüter Klima, Tiere- und Pflanzen und die Landschaft im Geltungsbereich erhalten werden.

Die Bäume wurden eingemessen und werden entsprechend ihrer Lage im Bebauungsplan dargestellt.

Die bestehende Baumallee entlang des Doctor-Eisenbart-Ringes wurde durch Neupflanzungen ergänzt. Die nördlich und südlich einmündenden öffentlichen Stichstraßen wurden in Anlehnung an die Baumbepflanzung des Doctor-Eisenbart-Ringes ebenfalls mit einer einseitigen Baumreihe festgesetzt. Die straßenbegleitenden Bäume sind stadtplanerisch notwendig. Sie sorgen für ein gutes Kleinklima, Beschattung des öffentlichen Straßenraums und betonen die Siedlungsstruktur.

Die neu geplanten Gehwegverbindungen wurden in Anlehnung an die bestehende Gehwegverbindung zwischen Maikäferweg und Doctor-Eisenbart-Ring mit einer beidseitigen Baumbepflanzung geplant.

Zu den Abwasserkanälen ist in Abhängigkeit der Nennweite eine Mindestschutzbreite einzuhalten. Die Einhaltung der maximalen Gesamtschutzbreite gilt auch für vorhandene und geplante Baumstandorte.

Mit Änderung des BauGB 2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden) wurden die Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung als Planbelang in § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB festgelegt (Klimaschutzklausel). Danach sollen die Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit dem Grundsatzbeschluss vom 22. Februar 2018 wurde das Klimaanpassungskonzept für die Landeshauptstadt Magdeburg (DS0281/17) aufbauend auf dem am 26.01.2017 beschlossenen Leitbild (DS0398/16) und dem Klimagutachten Klimawandel (I0270/13) durch den Stadtrat bestätigt.

Festsetzung von Flachdachbegrünung:

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

Für die nachhaltige Sicherung der Wirksamkeit der Dachbegrünung ist eine Mindestdicke des Substrataufbaus von mindestens 12 cm vorgeschrieben, die den Regenwasserrückhalt erhöht und somit eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden sichert.

Auf mindestens 80 von Hundert (v. H.) der Gebäude- und Garagendachflächen müssen Dachbegrünungen realisiert werden. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung unter den Modulen ist möglich.

Dachflächen von Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Festsetzung von Fassadenbegrünung:

Auf dieser Grundlage wurde im Bebauungsplan eine Fassadenbegrünung an baulich geschlossenen Fassadenabschnitten der Gebäude ab einer Fläche von 20 m² mit Kletter- bzw. Rankpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Die positiven Auswirkungen einer Fassadenbegrünung sind vielfältig und betreffen wie Dachbegrünungen vor allem die Verbesserung des lokalen Mikroklimas. Die Verdunstung von Wasser über die Blätter erhöht die Luftfeuchtigkeit und senkt die Temperatur in der unmittelbaren Umgebung. Durch die Bildung von Pflanzenmasse wird Kohlenstoffdioxid aus der Umgebungsluft gebunden und Sauerstoff gebildet. Durch die Bindung und Filterung von Staub und Schadstoffen wird die Luftbelastung verringert, so dass sich durch die begrünte Fassade die Stadtluft erheblich verbessern lässt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgärten)

Zur Vermeidung von Kies-, Stein- und/oder Schottergärten im Sinne einer nachhaltigen und klimagerechten Stadtentwicklung wurde festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen – insbes. die Vorgartenflächen - zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

7.8. Spielplätze

Gemäß der vom Stadtrat beschlossenen Spielplatzflächenkonzeption 2015-2020 (2030) befindet sich der Planbereich in einem Gebiet mit erhöhtem Spiel- und Freizeitflächenbedarf. Es besteht demnach mittelfristig bis 2025 ein Bedarf an zusätzlichen Spielplatzflächen von mindestens 1.500 m² bis 2.000 m². Durch das B-Plangebiet entsteht darüber hinaus neuer Bedarf in Höhe von 1.248 m² (bei einem Spielplatz-Flächenbedarf von ca. 12 m² je Parzelle/ Eigenheim und ca. 104 Wohneinheiten)

Im Entwurf wird entsprechend auf diesen Bedarf reagiert und eine Spielplatzfläche von 2.800 m² festgesetzt. Der Spielplatz befindet sich im östlich gelegenen Grünzug.

8. Umweltrechtliche Belange

Die Umweltbelange sind durch Baumbestandserfassung und Baumfestsetzungen sowie die erfolgte Eingriffsbilanzierung und Festsetzung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt (siehe Anlage: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan Nummer 431-3 „Doctor-Eisenbart-Ring“, aufgestellt durch Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Westhus).

9. Planverwirklichung

Für die geplante Parzellierung und Bebauung ist die Errichtung von 2 öffentlichen Erschließungsstraßen als Stichstraßen mit Wendeanlagen einschl. der Verlegung aller erforderlichen Medien notwendig. Diese Stichstraßen und die bestehende Straße „Doctor-Eisenbart-Ring“ wurden durch private Stichstraßen ergänzt. Dadurch kann das B-Plangebiet in verschieden großen unabhängigen Bauabschnitten als auch als Gesamtgebiet erschlossen werden.

Die Übertragung der geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen an die Landeshauptstadt Magdeburg ist über städtebauliche Erschließungsverträge zu regeln.

Alle künftigen öffentlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden unentgeltlich an die Landeshauptstadt Magdeburg übertragen.

10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Durch die Entwicklung der Ackerfläche inmitten eines belebten Wohnviertels hat die Realisierung des B-Planes einen positiven Einfluss auf die Gesamterscheinung über das B-Plangebiet hinaus. Dies wird zu einer Aufwertung der unmittelbaren Umgebung und des Stadtteiles führen.

Kosten für die Herstellung der Erschließung fallen nicht an, da die Erschließung durch einen oder mehrere Erschließungsträger erfolgt.

Zusätzliche Folgekosten ergeben sich aus der gebietsinternen Erschließung.

Die jährlichen Folgekosten für die öffentlichen Verkehrsflächen werden überschläglich mit 1,50 €/m² (Betriebskosten) zuzüglich 1,25 €/m² (Kosten für Unterhaltungsmaßnahmen) angesetzt. Damit ergeben sich für die neu zu errichtenden öffentlichen Verkehrsflächen (939 m² + 1.557 m² + 1.407 m² = 3.903 m²) jährliche Folgekosten von ca. 10.733,25 €.

Für die öffentliche Grünfläche (5.567 m²) ergeben sich jährliche Folgekosten (Unterhaltungskosten = 1,19 €/m²/a - Stand SFM 11.09.2018) von überschläglich 6.625 €.

Es entstehen Folgekosten für den neuen Spielplatz in Höhe von 12.908 €/a (Unterhaltungskosten 4,61 €/m²/a – Stand SFM 11.09. 2018).

11. Flächenbilanz

Nutzung / Fläche	Größe
<u>WA gesamt</u>	<u>72.163 m²</u>
WA = 72.163 m ²	
<u>Verkehrsfläche gesamt</u>	<u>15.251 m²</u>
Äußere Erschließung „Am Hopfengarten“ = 2.450 m ²	
Innere Erschließung „Doctor-Eisenbart-Ring“ = 5.510 m ²	
Geh- und Radweg 552 + 939 = 1.491 m ²	
Nördliche Erschließungsstraße = 1.557 m ²	
Südliche Erschließungsstraße = 1.407 m ²	
Privatstraßen = 2.836 m ²	
<u>Öffentliche Grünfläche</u>	<u>5.567 m²</u>
<u>Spielplatzfläche</u>	<u>2.800 m²</u>
<u>Ingenieurbauwerke</u>	<u>875 m²</u>
Regenspeicher- und Verdunstungsbecken = 875 m ²	
Summe Plangebiet	96.656 m²

12. Anlagen

Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz; Landschaftsarchitekturbüros W. Westhus in Magdeburg