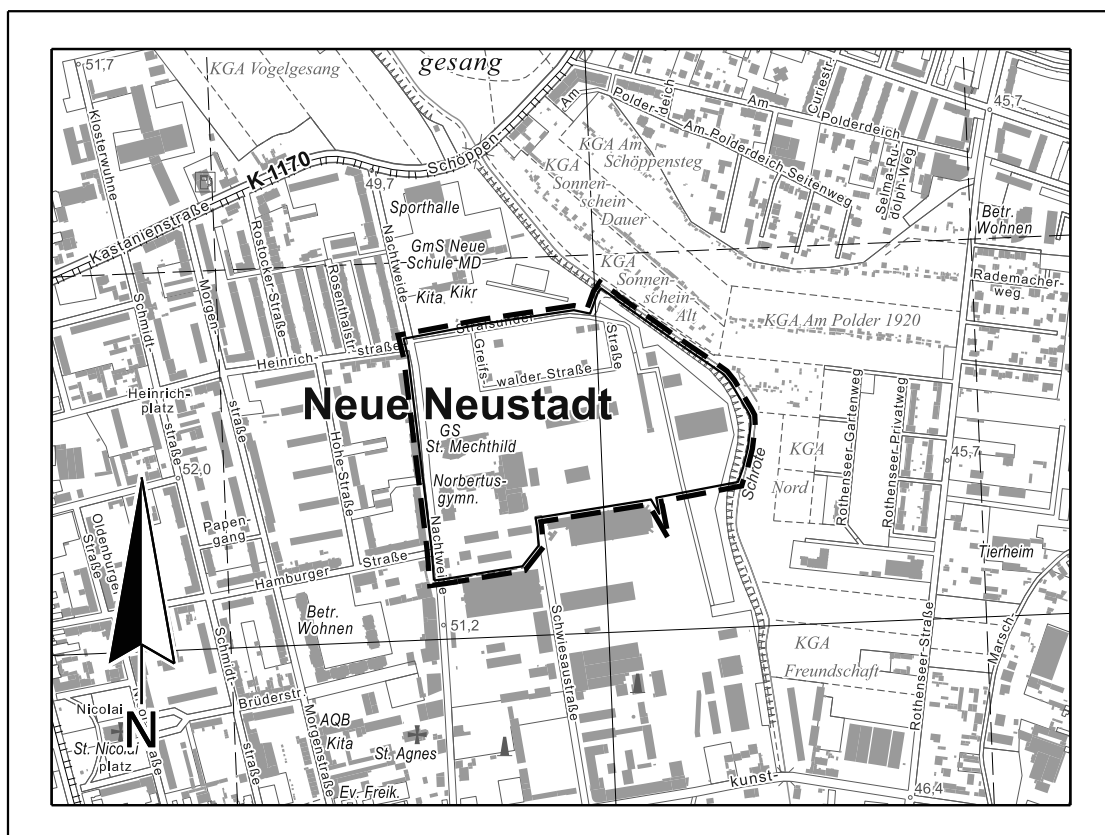


Begründung zum
3. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 131-1
NACHTWEIDE, im Teilbereich
Stand: Juni 2022



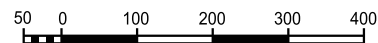
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 06/2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rechtliche Grundlagen	2
2.	Ziel und Inhalt der Planänderung	2
3.	Erforderlichkeit der Planänderung	2
4.	Entwicklungsgebot, übergeordnete Planungen	3
5.	Verfahren	4
6.	Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand	5
6.1.	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	5
6.2.	Städtebauliche Struktur und Nutzungsbestand	5
6.3.	Verkehr	6
6.4.	Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur	6
6.5.	Grünfläche, Vegetation	6
6.6.	Altlasten	6
6.7.	Archäologie, Denkmalschutz	8
6.8.	Boden, Baugrund, geologische Untergrundverhältnisse	8
6.9.	Immissionen	9
7.	Begründung der geänderten Festsetzungen	10
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
7.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
7.3	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	12
7.4	Verkehrerschließung	12
7.5	Öffentliche Anlagen / Ver- und Entsorgung	13
7.6	Baugrund/Boden	16
7.7	Grünflächen sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen	17
7.8	Kinderspielplatz	17
7.9.	Festsetzungen zum Immissionsschutz	19
7.10.	Anpassung an den Klimawandel	19
8.	Umweltrechtliche Belange	21
9.	Planverwirklichung	21
10.	Wesentliche Auswirkungen der Planung, Folgekosten	22
11.	Flächenbilanz	22

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
 - 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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Ziel und Inhalt der Planänderung

Der Geltungsbereich des zu ändernden nördlichen Teils des seit 1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes umfasst bebaute und brachliegende Grundstücksflächen im Stadtteil „Neue Neustadt“. Die Planungsziele des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 131-1 „Nachtweide“ wurden überwiegend nicht realisiert. Das Gebiet der B-Plan-Änderung war zum Zeitpunkt der Einleitung des Änderungsverfahrens von einem hohen Leerstand der vorhandenen Gebäude und von brachgefallenen Gewerbeflächen gekennzeichnet. Lediglich die vorhandenen Schulgebäude und das südöstlich bestehende Bürogebäude weisen einen guten Bauzustand und Nutzung auf.

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes im Teilbereich erfolgt mit der Zielsetzung der bedarfsgerechten Baulandausweisung auf den fast vollständig unbebauten, zu großen Teilen ungenutzten ehemaligen Gewerbeflächen. Planungsziel ist es dabei, Wohnbauflächen für eine überwiegende Eigenheimbebauung mit der zugehörigen Erschließung im Rahmen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes bereitzustellen. Für die bebauten und weiterhin in Nutzung befindlichen Grundstücke wird im Zuge der Planaufstellung ein bestandsschützendes verbindliches Baurecht in eingeschränkten Gewerbe- sowie Mischgebieten und Gemeinbedarfsflächen geschaffen.

Das Änderungsgebiet soll durch die Festsetzung von Wohnbauflächen den Stadtteil „Neue Neustadt“ als Wohnstandort stärken und in einem städtebaulichen und infrastrukturellen Zusammenhang mit der umliegenden Siedlungsstruktur stehen, diese ergänzen und vervollständigen. Dem anhaltenden Bedarf nach Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau soll Rechnung getragen werden unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne der Wiedernutzbarmachung bebauter Stadtbereiche.

Ein weiteres Planungsziel ist – wie bereits im rechtsverbindlichen B-Plan – die Herstellung des Schroteradweges mit begleitendem Grünzug und dessen Anbindung an die westliche Neue Neustadt.

Gesichert werden soll der langjährig ansässige Gewerbebetrieb am östlichen Plangebietsrand, dabei soll die Erschließung neu geordnet werden.

Die Schulgelände des Norbertusgymnasiums und der katholischen Grundschule werden durch entsprechende Festsetzungen ebenfalls gesichert und sollen sinnvoll in das Umfeld integriert werden.

3. Erforderlichkeit der Planänderung

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).

Der Teilbereich des zu ändernden B-Planes stellt sich derzeit dar als Mischung aus Gewerbebrache und Gewerbeflächen mit Gemeinbedarfseinrichtungen. Aufgrund der innerstädtischen, äußerlich gut erschlossenen Lage ist eine Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Flächen städtebaulich sinnvoll und im Sinne des § 1a BauGB geboten. Dabei muss der Bestand an Nutzungen berücksichtigt, integriert und sinnvoll ergänzt werden. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehen für die seit vielen Jahren brachliegenden Gewerbeflächen Festsetzungen für ein Mischgebiet entlang der Nachtweide und östlich dahinter für ein Wohngebiet, beide Baugebiete für mehrgeschossige, geschlossene Bebauung. Für die Fläche östlich des Gymnasiums besteht aktuell eine Festsetzung für ein Gewerbegebiet. Da in den ca. 15 Jahren seit Rechtskraft des B-Planes 131-1 „Nachtweide“ keinerlei Vorhaben im Bereich dieser Baugebietsfestsetzungen realisiert worden sind, das Gewerbegrundstück zu großen Teilen langjährig brach liegt, lässt das auf nicht bedarfsgerechte Festsetzungen schließen. Eine Anpassung an die aktuelle städtebauliche Situation bzw. eine Überprüfung der vormaligen Planungsziele erscheint insofern geboten.

Im rechtsverbindlichen B-Plan fehlen außerdem Festsetzungen zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Das Plangebiet liegt außerhalb der im „Magdeburger Märktekonzept“ definierten zentralen Versorgungsbereiche. Mit der Planänderung soll deshalb eine Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten vorgenommen werden, um den Bestand des zentralen Versorgungsbereichs „Stadtteilzentrum Lübecker Straße“ und damit die verbrauchernahe Versorgung der Bewohner des Stadtteils „Neue Neustadt“ zu sichern.

Ein weiterer Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes sind Überprüfungen und Anpassungen der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine öffentliche Grünfläche entlang der Nord- und Ostseite des Teilbereichs festgesetzt, Bestandteile dieser Grünfläche sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein geplanter Kinderspielplatz und ein Regenwasserrückhaltebecken. Umgesetzt wurden diese Festsetzungen bisher nicht. Es wurde jedoch ein Vorkaufsrecht für die Landeshauptstadt Magdeburg wahrgenommen für Teilflächen der geplanten öffentlichen Grünfläche. Die Festsetzungen des geänderten B-Planes werden diesbezüglich angepasst.

Die im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind sehr großzügig dimensioniert. Auch hier werden im Rahmen des Änderungsverfahrens Anpassungen vorgenommen nach aktueller Überprüfung des tatsächlichen Bedarfs in Verbindung mit der Änderung von Art und Maß der baulichen Nutzung.

4. Entwicklungsgebot

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Das Bauleitverfahren ist zweistufig. Gemäß Baugesetzbuch sollen Gemeinden den Flächennutzungsplan als übergeordneten Bauleitplan aufstellen und Bebauungspläne daraus ableiten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg (10. Änderung) ist das Plangebiet teils als Wohnbaufläche, teils als Gewerbefläche und Gemeinbedarfsläche ausgewiesen. Da mit der B-Plan-Änderung mehr Wohnbauflächen festgesetzt werden sollen, als im wirksamen F-Plan ausgewiesen sind, kann der B-Plan nur teilweise aus dem

Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aufgrund des Änderungsverfahrens nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) kann nach Abschluss der Planänderung eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung vorgenommen werden.

5. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 131-1 „Nachtweide“ ist seit dem 21.07.98 rechtsverbindlich.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss Nr. 1430-52(V)12 am 06.09.12 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131-1 im Teilbereich 131-A eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 28.09.12 im Amtsblatt Nr. 39 bekannt gemacht.

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

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer vormals bereits bebauten und zu großen Teilen brachliegenden Fläche des Stadtgebietes, es besteht bereits verbindliches Baurecht. Es liegen somit die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB vor.

In der Vorentwurfsphase des Bebauungsplanes wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Im Rahmen der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls wurden die Kriterien der Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB abgearbeitet. Dabei wurden die Anwendbarkeit des § 13 a in Bezug auf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO und das Vorhandensein von Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter geprüft. Negative Auswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131-1 „Nachtweide“ konnten nach überschlägiger Einschätzung nicht festgestellt werden.

Die Vorprüfung war Bestandteil der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie des Entwurfsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung des 1. Entwurfs zum B-Plan. Hierzu gingen keine Stellungnahmen ein.

Eine frühzeitige Beteiligung der von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt vom 05.12.14 bis zum 19.01.15. Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führte zu Änderungen der Planung.

Der Stadtrat beschloss am 05.11.2015 eine Zwischenabwägung sowie den Entwurf und die öffentliche Auslegung der B-Plan-Änderung. Der Plan wurde öffentliche ausgelegt vom 20.11. bis 21.12.2015. Parallel dazu erfolgte eine weitere Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Ergebnis wurden kleinere Änderungen am Planinhalt vorgenommen. So wurde der zu diesem Zeitpunkt in der Ausführungsplanung befindliche Schroteradweg in die Planzeichnung übernommen als öffentlicher Fuß- und Radweg im Bereich der parallel zur Schrote festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Die Lage und Größe des Spielplatzes, dessen Festsetzung der Stadtrat mit dem Entwurfsbeschluss in die Planung aufnehmen ließ, wurde geändert und eine weitere Fußwegverbindung in die Planung aufgenommen zur Anbindung dieses Spielplatzes an die zukünftigen Bauflächen.

Den so erstellten 2. Entwurf des geänderten B-Planes beschloss der Stadtrat gemeinsam mit einer erneuten Zwischenabwägung am 18.08.2016. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 09.09. bis zum 10.10.2016, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der von der Entwurfsänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Aufgrund wiederum eingehender Stellungnahmen von Grundstücksbesitzern und der zugehörigen Abwägung der berührten Belange wurde eine erneute Entwurfsbearbeitung erforderlich.

Änderungen erfolgen im 3. Entwurf hinsichtlich des Entfalls des geplanten öffentlichen Kinderspielplatzes (siehe hierzu Kapitel 7.8).

Weitere Anpassungen erfolgen im nördlichen WA-Gebiet hinsichtlich der Anpassung von Baugrenzen an die vollzogene Grundstücksparzellierung. Ebenfalls geändert wurde mit dem 3. Entwurf die verkehrliche Erschließung. Die vormals geplante private Anliegerstraße wurde geändert in eine öffentliche Straße, da nach den vorliegenden Investorenplänen mit geplanten Reihenhäusern mehr Grundstücke von dieser geplanten Stichstraße erschlossen werden, als für Privatstraße geeignet sind. Neu entstanden ist das Baugebiet WA 3 (vormals westlichstes Baufeld WA 2), da hier für die geplante Reihenhausbauung ein 3. Geschoss als Staffel- oder Dachgeschoss zulässig sein soll.

Geändert wurden fast alle Baufelder durch Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche. Dabei wurden die jeweiligen Baufeldtiefen vergrößert, überwiegend von 13 auf 15 m. Dies ist erforderlich, da viele Bauherren relativ große Gebäude planen und somit die Terrassen teils außerhalb des Baufeldes liegen. Überdachungen und ggf. Einhausungen von Terrassen sind oftmals gewünscht und hinsichtlich des festgesetzten Maßes der Nutzung auch grundsätzlich zulässig. Auch für Reihenhäuser ist eine Bautiefe bis 15 städtebaulich sinnvoll.

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

6.1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches, Eigentumsverhältnisse

Der zu ändernde nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 131-1 „Nachtweide“ wird umgrenzt:

- Im Norden: von der Nordgrenze des Flurstückes 10554 (Flur 275) und deren westlicher Verlängerung bis zur Westgrenze der Straße Nachtweide (Flurstück 1/1, Flur 273) sowie von der Nordwestgrenze der Flurstücke 10553, 10542 und 10543 (Flur 275);
- Im Osten: von der Ostgrenze des Flurstückes 10543, 10542, 10541 und 10540 (Flur 275);
- Im Süden: von der Südgrenze des Flurstücks 242/96 und dessen östliche Verlängerung bis zur Ostgrenze des Flurstücks 10540, von der Südgrenze des Flurstücks 242/79, von der Ostgrenze der Flurstücke 242/31 und 242/87, von der Südgrenze der Flurstücke 242/87, 244/4, 1843/244 (Flur 275) sowie deren westlicher Verlängerung bis zur Westgrenze der Straße Nachtweide (Flurstück 3549/42, Flur 273);
- Im Westen: von der Westgrenze der Straße Nachtweide (Flurstücke 3549/42 und 1/1 der Flur 273).

Dieser Geltungsbereich wurde im Ergebnis der Prüfung der Erforderlichkeit der Planänderung festgelegt und vom Stadtrat beschlossen.

Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 11,2 ha.

Das Plangebiet befindet sich ganz überwiegend im Eigentum verschiedener privater Eigentümer, nur das Grundstück der geplanten Grünfläche entlang der Schrote und das Straßengrundstück der Nachtweide befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg.

6.2. Städtebauliche Struktur und Nutzungsbestand

Der zu ändernde Teilbereich liegt im Stadtteil Neue Neustadt und stellt einen seit langem bebauten Stadtbereich dar. Ursprünglich war dieser Bereich vorwiegend gewerblich geprägt. Ein Großteil der Nutzungen wurde jedoch aufgegeben, teils lagen Grundstücke seit mehr als ca. 20 Jahren brach.

An der Nachtweide prägt das repräsentative Schulgebäude des Norbertusgymnasiums den Bereich, ergänzt durch den modernen Neubau der katholischen Grundschule. Ebenfalls langjährig in Nutzung ist ein Holzhandelsunternehmen auf großer Grundstücksfläche im

östlichen Plangebiet. Ungeordnet wirkt der nördliche und mittlere Bereich mit brachliegenden Gewerbeflächen und älteren Garagenhöfen (im Zuge des Änderungsverfahrens bereits abgebrochen). Im nördlichen Bereich wurde bereits mit der Umsetzung der gemäß Planänderung zulässigen Einfamilienhausbebauung begonnen, auch die ersten öffentlichen Erschließungsanlagen und das Regenwasserrückhaltebecken wurden realisiert.

Am südlichen Rand des Änderungsbereichs an der Nachtweide besteht ein gewerbliches Unternehmen. Weiterhin umfasst der Änderungsbereich ein Bürogebäude südöstlich des Norbertusgymnasiums.

Der Grünstreifen entlang der Schrote stellte sich zum Zeitpunkt der Einleitung des Änderungsverfahrens als naturnaher, weitgehend unzugänglicher Bereich dar. Mittlerweile wurde hier der Schroteradweg fertiggestellt und der begleitende Grünzug gestaltet.

Das Gelände des Plangebietes ist eben und fällt erst unmittelbar vor dem Bachlauf der Schrote am Ostrand um ca. 5 m steil ab.

6.3. Verkehr

Das Plangebiet ist äußerlich durch den Verlauf der Nachtweide erschlossen. Die am Nordrand des Plangebietes bestehende Straße stellte eine private Zufahrtsstraße dar. Weitere öffentliche Verkehrsflächen bestanden im Plangebiet zum Zeitpunkt der Einleitung des Änderungsverfahrens nicht. Mittlerweile wurde bereits die Hauptzufahrt ins geplante Wohngebiet in erster Ausbaustufe hergestellt.

Die Nachtweide, Wasserkunststraße und Mittagstraße werden durch Regionalbusunternehmen erschlossen. Weiterhin betreibt die MVB die Buslinie N7 über die Wasserkunststraße und Mittagstraße.

Die nächsten Straßenbahnhaltestellen befinden sich in der Kastanienstraße (vom Plangebietsrand ca. 400 m) und in der Lübecker Straße (ca. 700 m).

6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur

Im Straßenraum der Nachtweide verlaufen versorgungswirksame, öffentliche Versorgungsmedien. Mehrere Hauptversorgungsleitungen verschiedener Medien und große Mischwasserkanäle verlaufen am nördlichen und östlichen Plangebietsrand und sind mit teils erheblichen Schutzstreifen bei der Planung zu berücksichtigen.

Für zusätzliche Bebauung im Inneren des Quartiers muss eine vollständige Neuerschließung über die festgesetzten Verkehrsflächen erfolgen.

Für die Regenwasserentsorgung ist eine Kombination aus Rückhaltung und Versickerung vorgesehen, vom mittlerweile bereits für die Erschließung von Teilflächen errichteten Regenwasserrückhaltebecken erfolgt eine gedrosselte Ableitung in die angrenzende Schrote.

6.5. Grünflächen, Vegetation

Das Plangebiet ist zu großen Teilen versiegelt. Auf den Gewerbebrachen hat sich teils Spontanvegetation entwickelt. Auf den Schulgrundstücken besteht erhaltenswerter Großbaumbestand. Auch entlang der nördlichen Nachtweide und der Nordost- und Südwestseite des Grundstückes des Holzhandels bestehen Gehölzreihen.

Von ökologischer Bedeutung ist hauptsächlich der naturnahe Grünstreifen entlang der Schrote.

6.6. Altlasten

Innerhalb des B-Plan-Gebietes bestehen mehrere archivierte Altlastenflächen. Archiviert bedeutet hierbei, dass bei gleichbleibender Nutzung keine Gefährdung der Schutzgüter gegeben ist.

Das gesamte Gelände gehörte seit 1935 zu den Junkers-Motorenwerken. In großen Hallen wurden Motoren gebaut und geprüft. Die Betonfußböden der Hallen sind zum Teil noch bis

heute erhalten. Während des Krieges wurden die Werke fast völlig zerstört. Die Bombentrichter wurden mit Schutt, Aschen und Schlacken verfüllt.

Um ca. 1969 wurde das nach Osten hin abfallende Gelände künstlich aufgefüllt und eingeebnet. Die Mächtigkeit der Auffüllungen belaufen sich von Westen nach Osten hin von 1,3 m bis zu 16,0 m.

Im Ergebnis der Auswertung der Gefährdungsabschätzung „Nachtweide“ vom 07.02.1996, erarbeitet durch die IHU Stendal, wurden durch Boden- und Bodenluftuntersuchungen punktuelle Belastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polycyclisch aromatisch Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle (Barium) im Boden und leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) in der Bodenluft festgestellt. Die Ursachen sind in der historischen Nutzung der Flächen durch die ehemaligen Junkers-Flugzeugmotoren-Werke zu vermuten.

Belastungsschwerpunkte befinden sich auf der Fläche Holzhandel. Dort befanden sich die Motorenprüfstände sowie die Vorratslager für Flugzeugbenzin, Waschbenzin, Lösungsmittel und Schmierstoffe.

Da mit der Bebauungsplanänderung sensiblere Nachnutzungen als Wohngebiete (vormals Misch- und Gewerbegebiete) geplant werden sollen, mussten weitere Untersuchungen durchgeführt werden. Es erfolgte eine Boden- und Altlastenuntersuchung durch die GGU, Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, November 2014 (Bericht Nr. 3841/14).

Es wurden flächig verteilt 12 Sondierungsbohrungen vorgenommen und labortechnisch ausgewertet. Die Ergebnisse der chemischen Analysen belegen lokal z.T. Anreicherungen von PAK, Arsen und Blei im Feststoff, die sich hauptsächlich auf den Auffüllungshorizont (ca. 2 bis 4 m von West nach Ost zunehmend) sowie den oberflächennahen Nutzungshorizont beschränken.

Seitens des Gutachters wird empfohlen, die Auffüllungen auf den geplanten Wohnbauflächen aufzunehmen und lokale Schadstoffquellen zu beseitigen. Im Anschluss daran kann grundsätzlich eine Wohnnutzung erfolgen. Das Ausräumen potentieller, bislang nicht bekannter, kleinräumiger Schadstoffquellen kann baubegleitend notwendig werden. Entsprechende Kosten und bauzeitliche Verzögerungen sollten eingeplant werden.

Hinsichtlich der Schutzgutgefährdung Grundwasser ist durch die geplante Entsiegelung ein höherer Wassereintrag zu erwarten. Da jedoch unterhalb der Auffüllungen großflächig ein sehr fester und dichter Rupelton geringer Durchlässigkeit ansteht, ist die latente Grundwassergefährdung abgeschwächt. Dieser Belang ist bei der Planung der Entsorgung des Niederschlagswassers zu berücksichtigen.

Seitens des Gutachters wird ggf. die Einrichtung von ein bis zwei Grundwassermessstellen im Abstrom empfohlen.

Im Ergebnis vorgenannten Gutachtens wurden Bodenluftuntersuchungen empfohlen und nachfolgend auch durchgeführt. Es liegt ein entsprechender Bericht vor von der GGU Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, (Bericht Nr. 4126.1/15 vom 08.04.15). Dieses Gutachten empfiehlt im Ergebnis der entsprechenden Untersuchungen, am östlichen Plangebietsrand eine Gasdrainage vorzusehen, über welche eventuell vorhandene Bodenluft schadlos abgeleitet werden kann. Es wurden bei den Proben teils erhöhte Werte bei LHKW (leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe) innerhalb der wasserungesättigten Bodenzone gefunden. Die Gasdrainage kann durch einen schmalen, 0,8 bis 1,2 m breiten Grünstreifen erfolgen. Mittels Grabenverbau ist ein Bodenaustausch bis zur Obergrenze des Rupelton in einer Tiefe von ca. 3,5 m unter Geländeoberkante vorzunehmen. Zur langfristigen, filterstabilen Funktionalität der Gasdrainage ist ein Filterfließ einzulegen. Der Graben ist mit Füllboden – vorzugsweise kiesige Sande – bis 0,5 m unter GOK aufzufüllen. Auf die obersten 0,5 m ist ein kulturfähiger Mutterboden aufzubringen.

Grundsätzlich sind im Ergebnis der Bodenuntersuchungen für zukünftige Tiefbauarbeiten entsprechende Schutzmaßnahmen sowie eine fachtechnische Begleitung empfehlenswert.

Auf den geplanten Wohnbauflächen sind Bodenauffüllungen zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Sinne des § 2 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl I Nr. 36, 1999, S. 1554ff) hergestellt werden.

Für Rasen ist die durchwurzelbare Bodenschicht in einer Mächtigkeit von 20 – 50 cm erforderlich. In Bereichen, die mit Strauchwerk bepflanzt werden, in einer Mächtigkeit von 40 – 100 cm, für die Anpflanzung von Bäumen ist eine durchwurzelbare Bodenschicht in einer Mächtigkeit von 50 – 200 cm herzustellen. Die Mächtigkeit ist den Substrateigenschaften und den Standortbedingungen anzupassen.

Für die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial entsprechend § 2 Nr. 1 BBodSchV verwendet werden. Die weiteren Vorgaben des § 12 BBodSchV sind zu berücksichtigen.

6.7. Archäologie, Denkmalschutz

Das Schulgebäude des Norbertusgymnasiums ist ein Kulturdenkmal. Sämtliche Veränderungen an einem Kulturdenkmal unterliegen gemäß § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA denkmalrechtlichem Genehmigungsvorbehalt. Weitere Bau- oder Kulturdenkmale bestehen im Plangebiet nicht.

Im östlichen Geltungsbereich der Änderung bestehen Anhaltspunkte auf archäologische Bodenfunde.

Es handelt sich in dem im B-Plan gekennzeichneten Bereich um ein archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA (neolithische Körpergräber eisenzeitlicher Siedlungsbefunde). Vor Beauftragung von geplanten Bodenbewegungen sind diese im Vorfeld mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt abzustimmen, um die Dokumentation ggf. bedrohter Denkmalsubstanz im Boden zu gewährleisten. Nach bereits erfolgten Abstimmungen mit dem Landesamt für Archäologie auf der Grundlage der erfolgten Baugrundgutachten ist davon auszugehen, dass keine relevanten Funde mehr zu erwarten sind. Eine baubegleitende Begutachtung durch das Landesamt wird dennoch gewünscht. Dazu ist mindestens 2 Wochen vor erdengreifenden Maßnahmen eine Baubeginnanzeige an das Landesamt zu übergeben.

Darüber hinaus besteht für Erdarbeiten grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldefrist bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Funde oder 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 erforderlich ist.

6.8. Boden, Baugrund, geologische Untergrundverhältnisse

Das Plangebiet ist naturräumlich der Magdeburger Elbaue zuzuordnen. Die Bodenhöhen liegen bei ca. 45 m ü HN im Verlauf der Schrote und bei ca. 50 bis 51 m ü HN auf den Bauflächen und der Straße Nachtweide. Die in der Kartengrundlage eingetragenen Höhenangaben sind Höhen über HN.

Es ist mit folgendem Bodenaufbau zu rechnen (Quelle: Gefährdungsabschätzung der Firma IHU Geologie und Analytik, Begründung zum rechtsverbindlichen B-Plan):

- ca. 1,0 m bis 4,0 m Mächtigkeit Auffüllungen, Talsande
- ca. 0,9 m bis 6,0 m Mächtigkeit Rupelton, Geschiebelehm
- ca. 0,2 m bis 2,4 m Mächtigkeit Grünsand

Ab einer Teufe von 6,0 bis 9,3 m ist der Feststeinkomplex der Grauwacke zu erwarten. Der Untergrund besitzt unterhalb der Aufschüttungen eine gute Tragfähigkeit. Bei den Beprobungen wurde kein Grundwasser angetroffen.

Die nachfolgenden Untersuchungen im Zuge der Bebauungsplanänderung bestätigen diese Ergebnisse (GGU, Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, November 2014 (Bericht Nr. 3841/14).

Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft, 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten muss Kontakt aufgenommen werden mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr.

6.9. Immissionen

Das Plangebiet ist den Emissionen des Straßenverkehrs der Nachtweide ausgesetzt, hierbei handelt es sich jedoch um keine Hauptverkehrsstraße. Weiterhin bestehen Emissionen des ansässigen Gewerbebetriebes (Holzhandel). Dieses Unternehmen weist nach eigenen Angaben und Erhebung des Betriebszustands jedoch keinen wesentlichen Störgrad auf. Weiterhin gehen nutzungsbedingte Emissionen von den Schulgrundstücken mit Spielplatz und dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Schulsportplatz aus. Hierbei handelt es sich jedoch um sogenannten sozialadäquaten Lärm, welcher in Wohn- und Mischgebieten grundsätzlich auftritt und von den Anwohnern hinzunehmen ist.

Weitere Emissionen gehen von südlich gelegenen Gewerbeflächen aus. Auch wenn aktuell hier ein hoher Leerstrand zu verzeichnen ist, gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes 131-1 „Nachtweide“, wobei südlich an den hier in Änderung befindlichen Plangebietsteil Gewerbe- und auch eingeschränkte Industriegebietsflächen mit entsprechender Kontingentierung zulässiger Emissionen festgesetzt sind. Auch für diesen Teil des B-Plan-Gebietes wurde ein Änderungsverfahren eingeleitet (3. Änderung B-Plan 131-1, Aufstellungsbeschluss zur Änderung vom 22.05.2014). Eine Aktualisierung der Lärmkontingentierung für diesen Bereich ist im Rahmen dieses Änderungsverfahrens geplant, auch eine Änderung der Gebietsart. Eine Industriegebietsfestsetzung soll zukünftig nicht mehr erfolgen, da das vormals hier ansässige Unternehmen langjährig nicht mehr ansässig ist. Nach Abschluss der B-Plan-Änderung des südlich angrenzenden Teils des aktuell noch rechtsverbindlichen B-Planes 131-1 „Nachtweide“ sollen hier zukünftig keine wesentlich störenden Gewerbeunternehmen mehr zulässig sein.

Um die Belange des Immissionsschutzes im Hinblick auf die Planung von Wohngebietsflächen angemessen berücksichtigen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Ingenieurbüro für Schallschutz GmbH Magdeburg, Untersuchung vom 07.01.14). Dieser Untersuchung wurden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes 131-1 zu Grunde gelegt, soweit sie sich außerhalb des Änderungsgebietes befinden. Eine Aktualisierung dieses Gutachtens erfolgte mit Datum vom 04.02.15, da sich die Planung unter Berücksichtigung von Hauptsammlern veränderte und die schutzbedürftige Nutzung näher an das eingeschränkte Gewerbegebiet heranrückte.

Folgende Ergebnisse sind zu verzeichnen:

Die gewerbliche Lärmbelastung durch die zum Teil eingeschränkten Gewerbegebiete und durch das eingeschränkte Industriegebiet innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes 131-1, laufende 2. Änderung, ergibt Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Beiblatt 1, für allgemeine Wohngebiete am Tage im östlichsten Baufeld des allgemeinen Wohngebietes WA 2.

Die Lärmbelastung durch Verkehr von innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des B-Planes 131-1 bzw. des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes 131-1 ergibt Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Beiblatt 1, für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete im geplanten Wohngebiet WA1 bzw. im Mischgebiet MI an hier möglicher bzw. vorhandener Bebauung entlang der Nachtweide.

Bedingung für die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Berechnungsergebnisse ist es, dass die im B-Plan 131-1 festgesetzten Emissionskontingente auf den dort aktuell festgesetzten Baugebieten nicht überschritten werden. Dies kann vorausgesetzt werden. Es ist sogar eine Verbesserung des Planungszustands zu erwarten, da der südliche Teil des B-Planes 131-1, angrenzend an die hier aktuelle 2. Änderung des B-Planes 131-1, sich ebenfalls bereits im Verfahren der annähernd parallel laufenden 3. Änderung des B-Planes 131-1 befindet. Hier wird zukünftig keine Industriegebietsfestsetzung mehr geplant. Die schalltechnische Kontingentierung wird auch hier überarbeitet.

7. Begründung der geänderten Festsetzungen

7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die bebauten bzw. in Nutzung befindlichen Flächen des zu ändernden B-Plan-Gebietes werden bestandsschützende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen. So wurde für das Schulgelände eine Gemeinbedarfsflächenfestsetzung vorgenommen, welche sich hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Grundflächenzahl am Bestand orientiert. Erweiterungen sind hier aufgrund der bereits in hohem Maße bestehenden Ausnutzung des Grundstückes und des Denkmalstatus kaum möglich und nicht zu erwarten.

Das südlich der Schulen befindliche Grundstück wurde als Mischgebiet festgesetzt. Hier bestehen an der Straße ein mehrgeschossiges Wohnhaus, dahinter gewerblich genutzte Flächen und Gebäude. Die Kennziffern zu Grund- und Geschossflächenzahl nehmen die Obergrenze gemäß Baunutzungsverordnung auf, Einschränkungen sind hier nicht erforderlich. Mit 68 m ü NHN zulässiger Gebäudehöhe können noch Aufstockungen oder Neubebauungen erfolgen. Diese Gebäudehöhe entspricht etwa der Bauhöhe der Wohn- und sonstigen Bebauung auf der Westseite der Nachtweide.

Für das Grundstück des bestehenden Holzhandels wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Einschränkung bezieht sich auf die zulässigen Lärmemissionen und ist identisch mit dem bereits bestehenden Planungsrecht, d.h., mit den Festsetzungen des derzeit geltenden B-Planes 131-1 „Nachtweide“. In diesem Baugebiet GEe erfolgte auch eine Übernahme der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hinsichtlich des Maßes der Bebauung.

Für dieses Baugebiet liegt die Anregung des Grundstücksbesitzers vor zur Umnutzung zum Allgemeinen Wohngebiet für Einfamilienhaus- und Reihenhausbebauung. Das Grundstück ist aufgrund der Vornutzung mit Altlasten behaftet. Die Änderung zu Wohngebiet ist städtebaulich sinnvoll, kann aber derzeit noch nicht vorgenommen werden. Es sind zunächst Bodenuntersuchungen dahingehend erforderlich, dass zukünftig gesunde Wohnverhältnisse nachgewiesen werden. Diese Untersuchungen konnten noch nicht abgeschlossen werden. Spätere Änderungen für dieses Baugebiet sind somit im weiteren Verfahren möglich.

Für die zukünftigen Allgemeinen Wohngebiete WA 2 wird eine zweigeschossige Bebauung mit den Obergrenzen zu Grundflächen- und Geschossflächenzahl gemäß der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Diese Baugebiete sollen insbesondere für den Einfamilienhausbau genutzt werden. Für das an der Nachtweide geplante Allgemeine Wohngebiet WA 1 ist hingegen eine Mindestgeschossigkeit von drei

Vollgeschossen vorgegeben, möglich sollen auch 4 Geschosse sein. Städtebauliches Ziel ist hier eine städtische Wohnbebauung sowie eine Baumasse, welche sich an die westlich der Nachtweide bestehenden drei- bis viergeschossigen Wohnhäuser anpasst und zu einem harmonischen Ortsbild führt. Mit dem 3. Entwurf wurde nach Anregung des betroffenen Grundstücksbesitzers ein 5. Geschoss als Staffelgeschoss bei begrenzender maximaler Gebäudehöhe festgesetzt. Diese zulässige maximale Gebäudehöhe wird begründet in der erforderlichen Berücksichtigung der Bestandshöhen entlang der Nachtweide.

Neu im 3. Entwurf ist eine Festsetzung für das vormalige WA 2 östlich des WA 1-Gebietes mit der Zulässigkeit eines 3. Geschosses als Staffelgeschoss oder ausgebautes Dachgeschoss. Hier werden voraussichtlich Reihenhäuser entstehen, für welche eine höhere Geschossigkeit sinnvoll ist. Im Übergangsbereich zwischen den höheren Gebäuden an der Nachtweide und den Einfamilienhausgrundstücken im östlichen WA2 ist diese Gliederung städtebaulich sinnvoll. Dieses Baugebiet wurde im 3. Entwurf zum WA 3.

In allen Wohngebieten und Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe bzw. die allgemein zulässigen Läden zur Gebietsversorgung weitgehend ausgeschlossen. Nur im Baugebiet WA 1 sollen ausnahmsweise kleinflächige Läden im Sinne des „Magdeburger Ladens“ zulässig sein in den Sortimenten des täglichen Bedarfs. Begründung hierfür ist die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit dem Schutz des vorhandenen Stadtteilzentrumsbereichs an der Lübecker Straße.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandel als sogenanntes „Handwerkerprivileg“ im Baugebiet Mi, d.h. die Verknüpfung mit der Herstellung von Produkten in einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb, ist begründet in der beabsichtigten Förderung von regionalen Produkten.

7.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Gewerbegebiet wurde ein großzügiges Baufeld festgesetzt, welches die bestehenden Gebäude vollständig umschließt. Für Neubebauung wurde zu dem westlich angrenzenden Wohngebiet mit 20 m Abstand der Baugrenze eine nachbarschützende Festsetzung dort vorgenommen, wo sich derzeit keine Bestandgebäude befinden. Ebenfalls wurde zum Grünzug entlang der Schrote mit 10 m Abstand eine Festsetzung vorgenommen, welche eine erdrückende Wirkung zukünftiger Bebauung in Richtung dieser geplanten öffentlichen Grünfläche verhindern soll.

Die Baugrenzen im Mischgebiet umschließen den Bestand weitgehend. Lediglich die grundstücksüberschreitende Bebauung entlang der Nordseite (vorhandene eingeschossige Lagerhalle) liegt zukünftig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Das festgesetzte Baufeld ermöglicht dennoch großzügige Neu- oder Erweiterungsbebauung auf diesem Grundstück. Die festgesetzte offene Bauweise entspricht dem Bestand.

Im Wohngebiet WA 1 wurde zur Nachtweide hin eine Baulinie festgesetzt. Ziel ist hier eine einheitliche Baufucht für eine zukünftige straßenbegleitende Bebauung. Dies entspricht dem prägenden Bestand entlang der Nachtweide. Mit der offenen Bauweise können sowohl Baukörper bis 50 m Länge errichtet werden wie auch Einzelhäuser in einer stadtvillenartigen Form. Die zulässige Bautiefe von 16 m ermöglicht verschiedene Bauformen. Somit wird den zukünftigen Bauherren einerseits ausreichender Planungsspielraum eingeräumt, andererseits eine städtebauliche Ordnung gesichert.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet WA1 darf für die Errichtung halbversenkter Tiefgaragen überschritten werden, dies wird mit textlicher Festsetzung geregelt. Die hier zulässigen 16 m Bautiefe sind begründet im voraussichtlichen Mehrfamilienhausbau, bei welchem oft größere Bautiefen gewünscht sind.

Für die Wohngebiete WA 2 und WA 3 wurden klare Strukturen durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in jeweils 3 bzw. 5 m Abstand entlang der erschließenden Straßen vorgegeben. Die Baufelder ermöglichen mit jeweils 12 bzw. überwiegend 15 m Tiefe eine angemessene Ausnutzbarkeit und Option für unterschiedliche Bauformen und

Gebäudetypen. Durch die lineare bauliche Struktur besteht die Zielstellung zusammenhängender unbebauter Grundstücksflächen zur Anlage von Hausgärten.

Mit der durchgängig festgesetzten offenen Bauweise soll außerdem der Spielraum bestehen vom freistehenden Einzelhaus bis zum Reihenhaus.

7.3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen soll nur im Bereich der Straßenfront der Nachtweide eingeschränkt werden. Aus städtebaulichen Gründen sollen hier keine baulichen Anlagen für die Stellplatzunterbringung entstehen, sondern dieser Raum weitgehend einer begrünten Vorgartennutzung vorbehalten bleiben.

In den dahinter liegenden Teilen des Plangebietes ist eine diesbezügliche Einschränkung der Bauherren bzw. Grundstückseigentümer unter Abwägung öffentlicher und privater Belange nicht geboten.

Einschränkungen sind nur dort gegeben, wo Schutzstreifen von bestehenden Versorgungsleitungen dies vorgeben.

Der Bedarf an öffentliche Stellplätze für Besucher kann in den neuen Straßenverkehrsflächen gedeckt werden.

7.4. Verkehrserschließung

Die festgesetzten öffentlichen Straßen und privaten Anliegerstraßen sichern die Erschließung insbesondere der neuen Wohngebietsflächen. Auch für das Gewerbegebiet wird bei Planrealisierung eine Verbesserung der Erschließungssituation erfolgen, da zukünftig eine öffentliche Straße fast bis zu diesem Grundstück führen wird (erste Ausbaustufe mittlerweile realisiert).

Die Lage der Hauptzufahrtstraße von der Nachtweide aus ist begründet im Bestand (Zufahrt Gewerbe) und der seitens des Versorgungsunternehmens geforderten langfristigen Sicherung eines Hauptabwasserkanals mit Schutzstreifen. Die Straße ist mit 8 m Breite festgesetzt, dies ist begründet in einer Straßenbreite von 6,0 m plus 2,0 m Gehbahn einschließlich Bord und Rückenstütze auf der Südseite. Die Fahrbahnbreite ist für die Sicherung des Gewerbeverkehrs erforderlich. Der nördliche Sicherheitsstreifen kann hier in der parallel verlaufenden öffentlichen Grünfläche liegen. Ein Gehweg ist auf der Nordseite nicht erforderlich, da hier keine Erschließungsfunktion gegeben ist.

Die nach Süden weiterführende Straße zur Erschließung des WA 2- Gebietes ist ebenfalls mit 8,0 m Breite festgesetzt. Neben einer 5,5 m breiten Fahrbahn ist ein einseitiger Gehweg in 2 m Breite und ein Sicherheitsstreifen/Bankett von 0,50 m geplant. Der einseitige Gehweg soll dabei auf der Ostseite liegen für die Erschließung der dort zukünftig anliegenden Wohngrundstücke.

Die weiteren öffentlichen Erschließungsstraßen im WA 2-Gebiet sind mit 6,0 m Breite festgesetzt. Hier sollen Mischverkehrsfläche von 5,50 m Breite und beidseitigen Sicherheitsstreifen ausgebildet werden, da jeweils nur eine geringe Anzahl von Anliegergrundstücken erschlossen wird.

Eine private Anliegerstraße wurde festgesetzt zur Sicherung der Anbindung des Gewerbegebietes an die geplante öffentliche Straße.

Die im ersten und zweiten Entwurf als private Stichstraße vorgesehene Erschließung der zukünftigen Grundstücke nördlich der Katholischen Grundschule durch eine private Anliegerstraße wurde im 3. Entwurf nach fortgeschrittener Investorenplanung und Parzellierung als öffentliche Stichstraße festgesetzt. Begründet ist dies in der Anzahl der zukünftig von dieser Straße erschlossenen Baugrundstücke.

Die Erforderlichkeit einer fußläufigen Durchquerbarkeit wurde geprüft. Im Ergebnis ist eine städtebauliche Erforderlichkeit gegeben für die fußläufige Anbindung zur Schwiesaustraße nach Süden. Diese Wegeverbindung bindet zukünftig im Süden an einen im Rahmen der laufenden 3. Änderung des B-Planes „Nachtweide“ ebenfalls geplanten öffentlichen Fuß- und Radweg an, von Süden aus Richtung Schwiesaustraße führend. Damit dient diese Festsetzung der Durchquerbarkeit für Anwohner und Besucher sowie als Vernetzung der Baugebiete mit dem Schroteradweg.

Eine Fuß-/Radwegverbindung ist parallel zur geplanten nördlichen Hauptzufahrtsstraße im geplanten öffentlichen Grünzug vorgesehen, um den Bewohnern der Neuen Neustadt zum Schroteradweg einen direkten Zugang auf kurzem Weg zu ermöglichen.

Ein weiterer Fußweg wurde im 2. Entwurf der B-Plan-Änderung in Verbindung mit dem geänderten Standort des geplanten Spielplatzes aufgenommen, um kurze Wege zu diesem Spielplatz zu sichern. Diese Wegeverbindung bleibt auch im 3. Entwurf bestehen trotz Entfall der Spielplatzplanung, da der Weg der Erreichbarkeit der zukünftigen Bewohner zu Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs und zu privaten und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen dient.

Entlang des Gewässers Schrote ist der Verlauf des Schroteradweges in seiner Funktion als überörtlicher bzw. Verbindungsradweg festgesetzt als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß-/Radweg“.

7.5. Öffentliche Anlagen / Ver- und Entsorgung

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen gestatten aufgrund ihrer Breite die Neuverlegung entsprechender Ver- und Entsorgungsleitungen. Flächen für Versorgungsanlagen wurden festgesetzt für eine Trafostation sowie für die Regenwassersammlung und Verdunstung bzw. -versickerung.

Im nördlichen, östlichen und mittleren Plangebiet bestehen umfangreiche Ver- und Entsorgungsanlagen, welche im Bestand zu sichern sind. Dieser Leitungsbestand bildete die Grundlage für das verkehrliche Erschließungskonzept, da insbesondere für bestehende Hauptsammler erhebliche Schutzstreifen einschließlich der Anfahrbarkeit durch das Versorgungsunternehmen gefordert wurden. Der wesentliche Leitungsbestand ist im Bebauungsplan dargestellt und mit Schutzstreifen dort versehen, wo Bau- und Grünflächen geplant sind. Für den Hauptabwassersammmler, welcher im Osten das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert, wurde im südlichsten Abschnitt im Bereich des Wohngebietes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Gasversorgung:

In der Planzeichnung ist der Leitungsbestand dargestellt einschließlich der Schutzstreifen, soweit es sich um Hauptversorgungsleitungen oder Versorgungsleitungen im Bereich privater überbaubarer Grundstücksflächen handelt. Darüber hinaus bestehen weitere Anschlussleitungen, die zu beachten sind.

Innerhalb der Schutzstreifen für Hochdruckgasleitungen bestehen folgende Einschränkungen:

- Nach den DVGW-Arbeitsblättern G 466-1 und GW 10 müssen die Leitungen regelmäßig begangen und abgespürt werden, d.h. im Bereich des geforderten Schutzstreifens ist jegliche Überbauung untersagt.
- Gleiches gilt für die Anordnung von Bäumen und Sträuchern (siehe DVGW-Arbeitsblatt GW 125, 2,50 m zwischen Bewuchs und Leitung, bis 1 m Abstand ohne jeglichen Bewuchs, > 1 m mit Wurzelschutzmaßnahmen).
- Für eventuell notwendige Reparatur- oder Rekonstruktionsmaßnahmen muss die Zuwegung an jedem Abschnitt der Leitungen gewährleistet sein.
- Bei geplanten Gelände-/Niveauperänderungen ist der Leitungsbetreiber zu informieren.

Eine Netzerweiterung für eventuell geplante Neuanschlüsse ist von der Gas-Niederdruckleitung in der Nachtweide möglich.

Der sich außer Betrieb befindliche Leitungsbestand kann bei Bedarf, in Abstimmung mit dem SWM Fachbereich AN-AG, zurückgebaut werden.

Trinkwasserversorgung:

Folgender Leitungsbestand befindet sich im angrenzenden Bereich des Bebauungsgebietes:

- Hauptversorgungsleitung Wasser (HW) DN 500 St, im östlichen Straßenbereich der Nachtweide
- HW DN 600 GGG, im nördlichen bzw. östlichen Randbereich des Bebauungsgebietes
- Versorgungsleitung Trinkwasser (VW) DN 200 GG, im westlichen Straßenbereich/ Straßennebenbereich der Nachtweide
- Netzanschlussleitung (AW) OD 180 PE im Bereich Nachtweide / Einfahrt zum ansässigen Holzhandel. Die AW dient zur Versorgung des Holzhandels. Eigentümergegrenze ist der Wasserzählerschacht kurz hinter der Grundstücksgrenze. Die weiterführende Leitung befindet sich nicht im Eigentum der SWM Magdeburg, Auskünfte zum Leitungsverlauf sind vom entsprechenden Eigentümer einzuholen.
- AW OD 160 PE im Bereich des brachliegenden Geländes neben dem Schulkomplex. Die AW ist derzeit stillgelegt.

Eine Netzerweiterung für das Wohngebiet ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand in der Nachtweide möglich. Für die HW DN 600 GGG ist der Schutzstreifen (Schutzstreifenbreite 8,0 m; 4,0 m beidseitig der Rohrachse) im B-Plan dargestellt.

Innerhalb des Schutzstreifens sind folgende Nutzungsbeschränkungen zu beachten:

- Betriebsfremde Bauwerke dürfen nicht errichtet werden.
- Bewuchs, der Betrieb und Instandhaltung der Leitung beeinträchtigt, ist auszuschließen.
- Schüttgüter, Baustoffe und wassergefährdende Stoffe dürfen nicht gelagert werden.
- Geländeänderungen (z.B. Niveau) und leichte Befestigungen der Fläche (z.B. als Parkplatz) sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bebauungsgebietes beträgt 4,2 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über im Versorgungsnetz vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnende Unterflurhydranten.

Aufgrund möglicher Kontamination des Bodens mit MKW und PAK sind daher ggf. SLA-Rohre aus PE 100 bzw. andere geeignete Rohrmaterialien für die Versorgungs- und Anschlussleitungen einsetzen und fachgerecht nach den Vorgaben des Herstellers einzubauen.

Wärmeversorgung:

Im Plangebiet sind keine Anlagen der Wärmeversorgung vorhanden. Es sind keine investiven Maßnahmen geplant.

Info-Anlagen:

Das B-Plan-Gebiet selbst ist derzeit nicht mit Info Anlagen (TV,- Tel. und Internet) erschlossen.

Im Bereich der Nachtweide befindet sich Leitungsbestand unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet. Die Versorgung der geplanten Neubauten wäre über einen Anschluss an den vorhandenen Anlagebestand möglich. An der nördlichen und östlichen Baufeldgrenze befindet sich eine SWM Info-Anlage. Diese Anlage ist in Betrieb und bei evtl. Baumaßnahmen in ihrem Bestand zu schützen, d. h. Anlagenschutz ist in jedem Fall einzuplanen.

Elektroenergieversorgung:

Die Schutzstreifen für die 30kV-Kabeltrasse sind von größerem Bewuchs gemäß GW 125 freizuhalten ist (d.h. hier gilt ein relevanter Abstand zur Stammachse von 2,50 m) und innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts nur Büsche mit einer Wuchshöhe von maximal 2,0 Metern zu pflanzen. Dieses GFL tangiert auch die nordwestlichste Ecke des WA1.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass nach einer genauen Übertragung auch das Baufeld minimal angepasst werden muss.

Für die innere Erschließung ist eine Versorgungsfläche Elektrizität im Bereich des nordöstlichen Straßen- /Wegeknotens mit der Größe 4 x 6 Meter erforderlich, eine solche Fläche wurde im B-Plan festgesetzt. Die Inanspruchnahme der Fläche erfolgt nach Bedarf.

Eine grundsätzliche äußere Erschließung entlang der Nachtweide sowie im Süden an dem im Entwurf enthaltenen Geh- und Radweg sind vorhanden. Dieser Weg darf daher im weiteren Planprozess nicht entfallen, da dieser für die Versorgung und Ringschlüsse relevant ist. Die neuen Bauflächen bedürfen einer Neuerschließung.

Schmutzwasser:

Für die schmutzwasserseitige Entwässerung des zu betrachtenden Gebietes befinden sich sowohl in der Nachtweide als auch auf dem Gelände öffentliche Mischwasserkanäle. Sämtliche Mischwasserkanäle stehen als Vorflut für die schmutzwasserseitige Entwässerung zur Verfügung.

Innerhalb des B-Plan-Gebietes befinden sich zwei Hauptkanäle, für die im B-Plan-Entwurf Schutzstreifen gekennzeichnet wurden. Die Kanäle auf dem Gelände befinden sich zum einen nördlich der geplanten WA1 und WA2 auf Höhe der bestehenden Garagen (Verlauf von West nach Ost über die gesamte Breite) und zum anderen westlich der Klöpferholz GmbH & Co. KG, Nachtweide 70 (Verlauf von Nord nach Süd über die gesamte Länge). Bei diesen Kanälen handelt es sich um die Profile Ei 1000/1500 und Ei 800/1200 (Baujahr 1909 und 1949).

Für diesen Kanal wurde im B-Plan der Schutzstreifen dort dargestellt, wo er östlich der geplanten Erschließungsstraße im Baugebiet WA2 verläuft. Im südlichsten Abschnitt wurde darüber hinaus mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die Sicherung der Zugänglichkeit für den Abwasserbetrieb vorgenommen.

Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasserkonzept für den Geltungsbereich der B-Plan-Änderung folgt dem Grundsatz des Vorrangs der Versickerung. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist auf diesen zu sammeln, zu versickern und zu verwerten. Das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen soll dem geplanten Regenwasserrückhaltebecken zugeleitet und dort gesammelt, verdunstet und versickert werden.

Der Flächenbedarf des Regenwasserrückhaltebeckens wurde überschläglich überprüft und für ausreichend erachtet einschließlich möglicher Reserven (MIB, Magdeburger Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft, Umwelttechnik und Infrastruktur GbR, Mai 2015). Die grundsätzlich mögliche Versickerung wurde anhand einer entsprechenden Untersuchung einschließlich von Versickerungsversuchen nachgewiesen (GGU, Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Bericht 4126.2/15 vom 29.04.15).

Eine Ableitung mittels eines gedrosselten Überlaufs vom Sammelbecken zur Schrote wurde genehmigt.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Mulden, Versickerungsbecken u.a.) bzw. die Einleitung in die Schrote ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Erlaubnis der Wasserbehörde einzuholen.

Telekommunikationsanlagen:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, die von Ihren Maßnahmen berührt werden.

Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend, 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 im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

7.6. Baugrund/Boden

Auf den Wohngrundstücken ist die Herstellung einer durchwurzelbare Bodenschicht wie folgt erforderlich:

In Geländebereichen, die zur Herrichtung von öffentlichen und privaten Grünflächen vorgesehen sind, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten.

In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist die durchwurzelbare Bodenschicht in der nachfolgend angegebenen Regelmächtigkeit herzustellen; dabei ist das Setzungsverhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen:

Folgenutzung	Vegetationsart	Regelmächtigkeit (in cm)
Landschaftsbau	Rasen	20 bis 50
Landschaftsbau	Stauden und Gehölze	40 bis 100

Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i.S. § 2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht werden, welches die Schadstoffgehalte die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhält. Soweit keine Vorsorgewerte festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte Z0 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA TR20) vom 05.11.2004 einzuhalten.

§ 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV sind zu beachten; DIN 18919 (09.90) ist zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf den Nährstoffgehalt der Materialien sowie die Art und Weise des Aufbringens sind § 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV zu beachten. Dabei ist die DIN 18919 (09.90) zu berücksichtigen.

Die Einhaltung der Schad- und Nährstoffgehalte, Art und Menge des aufgebrachten Bodenmaterials sowie die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sind durch Vorlage geeigneter Unterlagen (Analysen gemäß den Vorgaben in Anhang 1 der BBodSchV, Auszüge aus dem Bautagebuch, Aufmasszeichnungen, Rechnungen o.ä.) nachzuweisen, welche der unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen kurzfristig und unaufgefordert zur Prüfung zu übergeben sind.

Im Ergebnis der getätigten Baugrunduntersuchungen wurde die Anlage einer Gasdrainage zur Abführung von belasteter Bodenluft (leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe) erforderlich (siehe weitere Ausführungen im Kapitel 7.5).

Seitens der Bodenschutzbehörde wird in Bezug auf die dauerhafte Funktionalität der vorgesehenen passiven Gasdrainage angeregt, einen qualifizierten Gutachter in Bezug auf die konkrete Bauwerksausführung zu konsultieren.

7.7. Grünflächen sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen

Im Änderungsbereich des B-Planes wurde die Festsetzung der geplanten öffentlichen Grünfläche entlang der Schrote nur teilweise aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Ziel der Festsetzung im Änderungsbereich war die Errichtung des Schroteradweges mit begleitendem Grünzug sowie dessen Anbindung nach Westen in die Neue Neustadt (Anbindung an den Neustädter Radweg). Die Breite der öffentlichen Grünfläche im Bereich der Anbindung nach Westen wurde gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan jedoch reduziert. Dies hat einerseits Gründe in der Verfügbarkeit der Grundstücke, andererseits aber auch in den mit Erwerb, Herstellung und Unterhaltung verbundenen Kosten. Im Sinne der erforderlichen Haushaltskonsolidierung der Landeshauptstadt Magdeburg wurde hier zwar das Planungsziel der Grün- und Wegevernetzung aufrechterhalten, jedoch die Fläche der geplanten öffentlichen Grünfläche auf eine Breite von 10 m reduziert. Diese Breite gestattet grundsätzlich noch eine städtebaulich und ökologisch wirksame wegebegleitende Begrünung. Vormalig war dieser Bereich weitgehend versiegelt durch vorhandene Garagen und private Verkehrsflächen. Durch die Lage verschiedener Hauptversorgungsleitungen und deren Schutzstreifen sind jedoch auf wesentlichen Flächenanteilen keine Gehölzpflanzungen möglich. Dies betrifft auch große Bereich der parallel zur Schrote verlaufenden geplanten Grünfläche.

Bei baulichen Maßnahmen im Bereich der Schrote als Gewässer I. Ordnung ist zu beachten, dass jede bauliche Veränderung am Gewässer oder im Gewässerschonstreifen (10 m ab Böschungsoberkante) gemäß Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt genehmigungspflichtig ist.

Zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation wurde eine Festsetzung aufgenommen zur Begrenzung der Versiegelung von Stellplätzen und zur Bepflanzung von Stellplatzanlagen. Dadurch sollen Überwärmungen reduziert und der Wasserabfluss reduziert werden. Insgesamt wird sich die klimatische Situation im Plangebiet nach Planrealisierung verbessern, da zukünftig durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete ein deutlich höherer Anteil unversiegelter und begrünter Flächen im Plangebiet zu erwarten ist.

Die im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzte Fläche für eine zentrale Niederschlagswasserrückhaltung wurde dem neuen Erschließungskonzept angepasst. Die jetzt festgesetzte Fläche dient der Entsorgung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Das Niederschlagswasser der geplanten Wohngebiete soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

7.8. Öffentlicher Kinderspielplatz

Der im rechtsverbindlichen B-Plan geplante öffentliche Spielplatz ist im Zuge der B-Plan-Änderung am geplanten Standort am nördlichen Plangebietsrand entfallen. Die Prüfung der Erforderlichkeit auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Einleitung des Änderungsverfahrens gültigen Spielplatzflächenkonzeption der Landeshauptstadt Magdeburg (Stadtratsbeschluss vom 09.07.2015) ergab, dass im Stadtteil Neue Neustadt kein Fehlbedarf besteht. Mit dem Beschluss zum Entwurf des B-Planes beantragte der Stadtrat jedoch die Einordnung eines öffentlichen Kinderspielplatzes im Plangebiet, um ein Überqueren der Nachtweide zu vermeiden. Der nächstgelegene öffentliche Spielplatz befindet sich aktuell an der Morgenstraße/ Ecke Heinrichstraße. Die in städtischem Eigentum befindliche Fläche des ehemaligen Gymnasiums nördlich des Plangebietes war ursprünglich als Option auch für die Anlage einer Kinderspiel- und Freizeitfläche angedacht. Mit der Aktualisierung der Schulentwicklungsplanung muss dieser Standort jedoch auch zukünftig als Schulstandort vorgehalten werden, so dass die Fläche nicht mehr für einen zukünftigen Kinderspielplatz verfügbar ist. Die Prüfung städtebaulich sinnvoller Standorte im Planänderungsgebiet erfolgte unter Berücksichtigung der parallel in Bearbeitung befindlichen 3. Änderung des B-Planes Nr. 131-1 „Nachtweide“. Im ersten Entwurf der Planänderung lag

der geplante Spielplatz mit einer Größe von ca. 1.800 m² im Grenzbereich beider Planänderungsgebiete (laufende 2. und 3. Änderung).

Die Lage des Spielplatzes wurde im 2. Entwurf nach erneuter Bedarfsprüfung hinsichtlich der Lage und Größe des Spielplatzes verändert. Ein Grund für die Lageverschiebung bestand in der Tatsache, dass die ursprünglich geplante Mischgebietsfestsetzung im Rahmen des parallellaufenden 3. Änderungsverfahrens des B-Planes „Nachtweide“ im südlich angrenzenden Teilbereich deutlich reduziert werden musste. Vorhandene störende Gewerbebetriebe benötigen in diesem Änderungsgebiet für ihren Bestandsschutz die Festsetzung eines Gewerbegebietes. Damit kann aus dem südlichen Bereich nur ein minimaler Bedarf an neuer Kinderspielplatzfläche begründet werden, die Lage im Schnittpunkt beider Teilbereiche war somit nicht mehr sinnvoll.

Die Größe wurde aus diesem Grund reduziert. Im 2. Entwurf war eine ca. 1150 m² große Spielplatzfläche östlich der katholischen Grundschule festgesetzt.

Im 3. Entwurf der B-Plan-Änderung ist kein öffentlicher Kinderspielplatz mehr geplant. Dies ist wie folgt begründet:

Der Eigenbedarf aus dem Baugebiet bei vollständiger Bebauung würde ca. 800 m² Spielplatzflächenbedarf mit sich bringen. Die Realisierung erfolgt jedoch abschnittsweise und wird voraussichtlich einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen. Auf der Grundlage der Planreife des 2. Entwurfs der B-Plan-Änderung wurde für die nördliche Teilfläche die öffentliche Erschließung realisiert, hier können etwa 30 Einfamilienhäuser entstehen, Teile sind bereits realisiert. Für eine wesentliche Teilfläche, die derzeit noch anteilig gewerblich genutzt wird, besteht noch keine Aussicht auf Planrealisierung. Der Eigentümer hat hier noch keine Entwicklungsabsichten, jedoch Einspruch eingelegt gegen die Planung des öffentlichen Kinderspielplatzes auf seinem Grundstück im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung. Zeitpunkt und Möglichkeit der Herstellung des Spielplatzes gemäß 2. Entwurf der laufenden B-Plan-Änderung sind damit ungewiss.

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat keine in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücksflächen für einen möglichen Kinderspielplatz.

Im Stadtteil Neue Neustadt besteht insgesamt betrachtet ein Bedarf an der Ausweisung zusätzlicher Fläche, allerdings liegt dieser Bedarf in der westlichen Neustadt im Quartier 062 Moritzplatz. Im hier maßgeblichen Quartier 064 besteht aktuell kein Bedarf. Auch im westlich angrenzenden Quartier 061 Nicolaiplatz besteht nach aktuell beschlossener Spielplatzflächenkonzeption (Drucksache 008/20, Beschluss-Nr. 722-021(VII)20 vom 08.10.2020) kein Bedarf an neuen Kinderspielplatzflächen.

Die Prüfung des quartiesbezogenen Bedarfs an Kinderspielplatzflächen ergibt folgendes Bild:

Aktuell leben im Quartier 064 - Gröperstraße / Nachtweide 54 Kinder im Alter von 0 bis 18 Jahren (Stand: 12/2021, Quelle: Amt für Statistik der LH Magdeburg). Der Spielplatzbedarf (10 m²/Kind) liegt demzufolge im Quartier aktuell bei 540 m².

Mit der Realisierung der zulässigen Wohnungsbauten im Plangebiet lässt sich folgende Entwicklung der Kinderzahlen ableiten:

Innerhalb der im realisierten Erschließungsabschnitt gelegene Teilfläche des Änderungsgebietes können maximal etwa folgende Vorhaben realisiert werden:

Bereits parzelliert und zum großen Teil in Nutzung: 27 Einfamilienhausparzellen. Diese Bebauung führte zwischen 2019 und 2021 zu einer Erhöhung der Kinderzahl im Quartier von 34 auf 54 Kinder. Mit weiterer Fertigstellung auf diesen 27 Parzellen kann sich die Kinderzahl erhöhen, geschätzter weiterer Bedarf: 100 m² (10 Kinder).

Zulässig, aber noch nicht realisiert, sind ca. 12 bis 15 Reihenhäuser: 1,2 Kinder / Haus = 180 m²; sowie 40 bis 50 Wohnungen im Geschosswohnungsbau: 3,5 m²/WE = 175 m².

In der Summe kann für den ersten Erschließungsabschnitt nach vollständiger Bebauung ein Eigenbedarf von ca. 1.000 m² Kinderspielplatzfläche ermittelt werden.

Weitere ca. 30 Einfamilienhäuser können in dem derzeit noch gewerblich genutzten südlichen Teil des geplanten Wohngebietes entstehen. Der Realisierungszeitraum hierfür ist ungewiss. Bei 30 EFH und ca. 1,2 Kinder / Haus entstünde ein Bedarf weiterer 360 m².

Damit liegt der mögliche Gesamtbedarf an öffentlichen Spiel- und Freizeiflächen bei ca. 1.360 m². Da eine Realisierung der 30 Einfamilienhäuser noch offen ist, besteht aktuell kein Bedarf einen öffentlichen Spielplatz in der 2. Änderung des B-Plan 131-1 "Nachtweide" im Teilbereich, 3. Entwurf festzusetzen.

Um ökonomisch vertretbare Spielplatzflächen herstellen zu können und allen Altersgruppen ein ausreichendes Spielangebot zu bieten sowie mehrere Spielbereiche zu verschiedenen Spielaktivitäten zu ermöglichen, werden durch den zuständigen Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe Magdeburg neue Spielplätze in einer Mindestgröße von 1.500 m² gebaut. Diese Größe kann jedoch als Bedarf aus dem B-Plan-Gebiet nicht begründet werden.

Das geplante Wohngebiet befindet sich im Einzugsbereich des 2019 sanierten Spielplatzes Morgenstraße. Der unmittelbar angrenzende Grünzug entlang der Schrote bietet Bewegungsraum für Kinder und Familien. Im weiteren Umfeld befindet sich außerdem die 4.627 m² große Spiel- und Freizeifläche Robert-Mayer-Straße.

Unter Abwägung aller vorgenannter Rahmenbedingungen und unter Beachtung der Stellungnahme des von der vormaligen Spielplatzplanung betroffenen Grundstückseigentümers wurde der 3. Entwurf der B-Plan-Änderung ohne Kinderspielplatz geplant.

Ggf. kann eine Spielplatzplanung wieder aufgenommen werden im Zusammenhang mit einer im Rahmen der Erstellung des 3. Entwurfs noch nicht abschließend geprüften Anregung des Grundstückseigentümers des eingeschränkten Gewerbegebietes. Dieser Eigentümer möchte ebenfalls eine Umnutzung des Grundstücks zum Wohnen ermöglichen, was städtebaulich sinnvoll ist und grundsätzlich unterstützt wird. Allerdings ist das Grundstück aufgrund der Vornutzung mit erheblichen Bodenverunreinigungen belastet. Die Klärung dieser Thematik ist noch nicht abgeschlossen. Sofern die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse nachgewiesen werden kann, wären hier noch einmal ca. 50 bis 80 Wohneinheiten zu erwarten und dann ein Spielplatzbedarf im Plangebiet zu begründen.

7.9. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Für das entlang der Nachtweide festgesetzte Wohngebiet WA1 ist aufgrund der Verkehrsimmissionen ein Lärmpegelbereich 3 ermittelt worden. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ist eine Ausbildung der Fassade gemäß den Anforderungen der DIN 4109 erforderlich. Eine textliche Festsetzung regelt dies. Weiterhin sollen Schlafräume vorrangig zur lärmabgewandten Seite errichtet werden oder alternativ mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Gleiches trifft für Wohnnutzung im südlich gelegenen Mischgebiet MI zu. Hier wurde aufgrund der Verkehrsimmissionen der Lärmpegelbereich IV ermittelt, auch hier regelt eine textliche Festsetzung die erforderlichen baulichen und technischen Maßnahmen.

Innerhalb der Baufläche WA 2 entsteht an der Grenze zum östlichen Gewerbegebiet eine Überschreitung der Richtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Der Tagwert wird gemäß schalltechnischem Gutachten im Obergeschoss um bis zu 2,6 dB(A) überschritten. Im B-Plan ist deshalb eine 3 m hohe Lärmschutzwand entlang der östlichen Grenze des WA2 zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse festgesetzt. Damit kann eine Einhaltung aller Richtwerte tags und nachts auch für eine zweigeschossige Bebauung gesichert werden.

7.10. Anpassung an den Klimawandel

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 Fachgutachten Klimawandel (I0270/13) durch den Stadtrat bestätigt.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neue Neustadt, gemäß vorgenanntem Klimakonzept handelt es sich beim Stadtteil Neue Neustadt um einen Bereich mit sehr hoher Wärmebelastung. Die Sicherung vorhandener Grünflächen, die Vernetzung von Grünstrukturen und der Schutz vor Überwärmung sind somit als Planungsziele relevant. Die Maßnahme M11, „Erhalt und Entwicklung grüner Elemente“, wurde mit Festsetzungen zur Stellplatzbepflanzung und Festsetzung von öffentlichen Grünflächen umgesetzt.

Festsetzung von Dachbegrünung:

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke. Auf mindestens 80 von Hundert (v. H.) der Gebäudedachflächen muss die Dachbegrünung 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 Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

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 10/ 12 cm vorgeschrieben, die den Regenwasserrückhalt erhöht und somit eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden sichert.

Festsetzung von Fassadenbegrünung:

An Gebäuden sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte (ab einer Fläche von 20 m²) und die Gebäudeseiten ohne Öffnungen mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die positiven Auswirkungen einer begrünten Fassade 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 begrünte Fassaden die Stadtluft erheblich verbessern lässt.

Doch auch für das Gebäude ergeben sich Vorteile. Im Sommer schützt die Begrünung die Fassade vor intensiver Sonneneinstrahlung und bewirkt einen Kühleffekt. Werden immergrüne Pflanzen ausgewählt, hat die Fassadenbegrünung im Winter eine dämmende Funktion. Die Begrünung bietet Schutz gegen UV-Strahlen, Hagel, Schmutz, Schadstoffe und Temperaturschwankungen und trägt so auch zur Gebäudeerhaltung bei.

Festsetzungen zur Stellplatzbepflanzung:

Aus Gründen des Klimas und aus stadtgestalterischer Sicht sollen Stellplatzanlagen mit einem Baumdach versehen und verschattet werden. Mit der textlichen Festsetzung 4.3 wird eine entsprechende Regelung getroffen.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass bei Umsetzung der Festsetzungen gemäß Planänderung eine Verbesserung des Kleinklimas durch einen geringeren Versiegelungsgrad und höheren Anteil von begrünten Freiflächen eintreten wird.

8. Umweltrechtliche Belange

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen. Eine Umweltprüfung wurde nicht durchgeführt, da die B-Plan-Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt. Aufgrund der Größe des Plangebietes war jedoch eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich.

Belange des Bodenschutzes und des Immissionsschutzes wurden besonders berücksichtigt durch die Erstellung entsprechender Gutachten (s. Kapitel 7.6. und 7.9). Im Ergebnis wurden Festsetzungen getroffen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde eine der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Die dabei erfolgte Bewertung möglicher umweltrelevanter Auswirkungen kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planänderung keine umweltrechtlichen Belange wesentlich berührt werden.

Es bestehen im Plangebiet keine Schutzgebiete. Es ist auch nicht mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten zu rechnen, da überwiegend bereits langjährig eine bauliche Nutzung bestand. Die nach Aufstellungsbeschluss seitens der Naturschutzbehörde ggf. als erforderlich befundene Untersuchung auf Brutvogelvorkommen wurde nach einer Beseitigung der flächigen Spontanvegetation auf den unbebauten Flurstücken 10086, 10088 und 242/42 nicht mehr erforderlich.

Umweltrechtliche Belange wurden außerdem beachtet im Hinblick auf die Förderung von Maßnahmen für regenerative Energien. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen gestatten grundsätzlich eine optimale Gebäudestellung für die Nutzung von Solarenergie.

Mit dem 3. Entwurf wurden in Auswertung des Klimaanpassungskonzeptes Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung neu aufgenommen.

9. Planverwirklichung

Die Planrealisierung wird voraussichtlich nur teilweise durch die Landeshauptstadt Magdeburg erfolgen.

Die Realisierung des Schroteradweges erfolgte bereits parallel zur B-Plan-Änderung, der Schroteradweg wurde nachrichtlich in die Planänderung aufgenommen und der Fuß- und Radweg in seinem geplanten Verlauf festgesetzt.

Die Herstellung des westlichen Abschnittes der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Herstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen soll über städtebauliche Verträge durch den zukünftigen Investor bzw. die zukünftigen Investoren für die Wohnbebauung gesichert werden. Ein erster Abschnitt wurde mit der nördlichen Hupterschließungsstraße und angebondenen Ringstraße (Stralsunder Straße, Greifswalder Straße) bereits realisiert. Nach Fertigstellung der zukünftig öffentlichen Erschließungsanlagen sind diese kosten- und lastenfrei an die Stadt zu übergeben.

Eine freiwillige Grundstücksneuordnung wurde im Zuge der Herstellung des ersten Abschnittes der öffentlichen Erschließungsanlagen umgesetzt bezüglich des vom Unternehmen im GE-Gebiet genutzten Grundstücks im Sinne der Herstellung der neuen Grundstückszufahrt.

Ggf. sollte eine Grundstücksneuordnung angestrebt werden hinsichtlich der Anpassung der östlichen Grundstücksgrenze des Baugebietes GEE1 an die Einfriedung/Grundstücksnutzung. Die aktuell von diesem Unternehmen genutzte bzw. von Einzäunung umschlossene Grundstücksfläche entspricht am östlichen Grundstücksrand nicht der Flurstücksgrenze.

Die Planrealisierung des südlichen WA 2-Gebietes ist abhängig von der Nutzungsaufgabe der teilweise noch bestehenden gewerblichen Nutzung. Der betreffende Grundstückseigentümer hat noch keine konkreten Entwicklungsabsichten, stimmt aber der geplanten Wohngebietsfestsetzung grundsätzlich zu.

Für das Gewerbegebiet liegt eine Anregung des Grundstücksbesitzers vor zur Umnutzung zum Wohnen. Da das Grundstück Bodenbelastungen aufweist, sind zunächst Bodenuntersuchungen und ggf. Maßnahmen zur Beseitigung von Altlasten erforderlich. Der betreffende Grundstückseigentümer hat entsprechende Untersuchungen beauftragt, die Ergebnisse liegen aber noch nicht vor. Eine Entscheidung zu dieser Anregung ist deshalb derzeit nicht möglich. Aufgrund dieser Stellungnahme besteht jedoch für den Teil des WA2, welcher an das derzeit als GEE festgesetzte Grundstück westlich angrenzt, noch keine Planreife zur Genehmigung von Vorhaben nach § 33 BauGB. Hier können sich im Ergebnis der Abwägung zu dieser Stellungnahme noch Änderungen am Erschließungssystem des B-Planes ergeben.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung, Folgekosten

Es entstehen Folgekosten in Form von Betriebs- und Unterhaltungskosten für die neuen öffentlichen Verkehrsflächen (ca. 9.040 m² Fläche, 2,75 €/m²,a) in Höhe von 24.860 €/a.

Weitere Folgekosten bringt die öffentliche Grünfläche (8.180 m²) mit sich. Hierfür sind Kosten in Höhe von 12.270 €/a zu erwarten.

11. Flächenbilanz

Nutzungsart	Teilfläche in m ²	Teilfläche in %	Gesamt- fläche in m ²	Gesamt- fläche in %
Allgemeines Wohngebiet WA 1	4.900	4,4		
Allgemeines Wohngebiet WA 2	37.980	33,8		
Allgemeines Wohngebiet WA3	3.850	3,4		
Allgemeine Wohngebiete gesamt			46.730	41,6
Mischgebiet MI			5.710	5,1
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE			18.920	16,8
Gemeinbedarfsfläche Schule			17.950	16,0
Öffentliche Grünfläche Parkanlage	8.060	7,2		
Öffentliche Grünfläche gesamt			8.060	7,2
Fläche für Versorgungsanlagen			890	0,8
Öffentliche Verkehrsfläche, Bestand	5.100	4,7		
Öffentliche Verkehrsfläche, Planung	7.305	6,5		
Öffentl. Verkehrsfläche, Fuß-/Radwege	425	0,4		
Öffentl. Verkehrsfläche, Schroteradweg	1.310	1,1		
Verkehrsfläche, gesamt			14.140	12,5
Planänderungsgebiet 131-1 gesamt			112.200	100,0