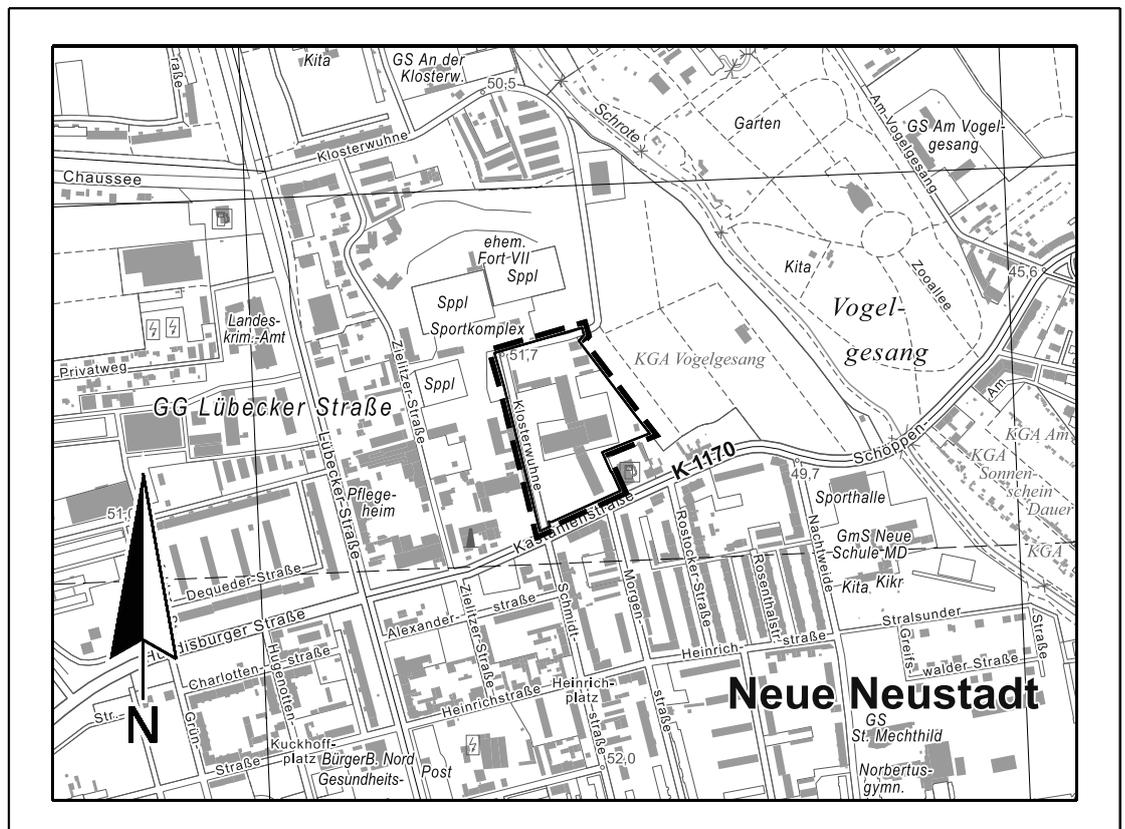


Begründung

Entwurf des Bebauungsplans (mit örtlicher Bauvorschrift) Nr. 131-2

KLOSTERWUHNE 39

Stand: Januar 2024



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 01/2024

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Begründung zum Bebauungsplan	2
1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Ziel und Zweck der Planung	2
3. Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
4. Übergeordnete Planungen	3
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	6
6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen	7
6.7. Boden, Baugrund, Altlasten	8
6.8. Immissionen	8
6.9. Eigentumsverhältnisse	8
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	11
7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	12
7.5. Verkehrserschließung	12
7.6. Ver- und Entsorgung	13
7.7. Grünflächen, Kinderspielplatz	13
7.8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	13
8. Umweltrechtliche Belange	14
8.1. Umweltprüfung	14
8.2. Landschaftsbild	14
8.3. Luft und Klima	15
8.4. Boden / Grundwasser	16
8.5. geschützte Arten	17
8.6. Baumbestand	17
8.7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	17
8.8. Immissionsschutz	17
8.9. Altlasten	18
9. Planverwirklichung	18
10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten	18
11. Flächenbilanz	19
II. Begründung der örtlichen Bauvorschrift	20

Teil I Begründung zum Bebauungsplan

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist (BauGB),
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 ((BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist (BauNVO),
 - die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist (PlanZV)
- sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

Plangrundlage für den Bebauungsplan bildet eine amtliche Plangrundlage mit Stand vom März 2023 bzw. Juni 2023 (Topografisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg bzw. Liegenschaftskarte). Die Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern sind auf der Plangrundlage verzeichnet.

Auf Basis dieser Plangrundlage wurde die Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:1.000 erarbeitet.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Planaufstellung dient der Wiedernutzbarmachung des langjährig ungenutzten Grundstücks der ehemaligen Bezirksparteischule. Nach Eigentümerwechsel ist eine Umnutzung bzw. Neubebauung geplant für eine überwiegende Wohnnutzung. Mit der Planaufstellung soll die städtebauliche Ordnung im Umfeld gesichert werden. Planungsziele sind die Schaffung des Baurechts vorrangig für die Errichtung von Wohnbebauung mit der zugehörigen Erschließung im Rahmen der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete. An der Kastanienstraße und im Eckbereich zur Klosterwuhne soll auch anteilige Gewerbenutzung entstehen, so dass hier Urbane Gebiete festgesetzt werden sollen. Bei der Planaufstellung ist die Denkmalwertigkeit von Teilen der Bestandsgebäude zu beachten und die Planung darauf abzustimmen. Ziel gemäß Aufstellungsbeschluss ist außerdem der weitgehende Erhalt des Gehölzbestands.

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan enthält als verbindlicher Bauleitplan 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).

Bauleitpläne sollen aufgestellt werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Plangebiet wird geprägt zum einen durch den bestehenden zehngeschossigen Plattenbau, zum anderen durch die denkmalgeschützte Bebauung der ehemaligen Schule sowie durch umfangreichen Gehölzbestand.

Das Plangebiet ist von sehr unterschiedlichen Nutzungen umgeben. Im Westen besteht rein gewerbliche Bebauung und Nutzung. Im Norden und Nordwesten grenzt ein größeres Sportplatzgelände an mit entsprechenden Funktionsgebäuden. Im Osten grenzen eine großflächige Kleingartenanlage und nachfolgend die Parkanlage Vogelgesangpark sowie der Zoo an. Im Süden und Südosten befindet sich zunächst eine Tankstelle, danach überwiegende Wohnbebauung.

Dieses heterogene Umfeld sowie die geplante Umnutzung des Grundstückes selbst erfordern eine planerische Bearbeitung zur sinnvollen Ergänzung des Stadtteils.

Die noch vorhandene Bebauung im Plangebiet selbst bzw. die Bebauung im Umfeld definieren keinen klaren Rahmen. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist die Definition neuen Baurechts erforderlich. Zudem ist es unter Beachtung der sinnvollen Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll, eine angemessen verdichtete Bebauung zur Zulässigkeit zu bringen. Die innerstädtische Lage und die sehr gute Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr sowie die im Nahbereich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen aller Art begründen eine solche Entwicklung.

4. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig, gemäß Baugesetzbuch sollen Gemeinden den Flächennutzungsplan als übergeordneten Bauleitplan aufstellen und Bebauungspläne daraus ableiten. Der Flächennutzungsplan ist nicht „parzellenscharf“, sondern es werden im größeren Bearbeitungsmaßstab Flächen ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Planung kann damit nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen. Auszug Flächennutzungsplan:



Quelle: © GeoBasis-DE LVerGeo LSA, 2022, [A18/1-10159/09], es gelten die Nutzungsbedingungen des LVerGeo LSA, Stadtkarte Landeshauptstadt Magdeburg, 01/23

Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 4 Abs. 1 ROG (Raumordnungsgesetz) sind Ziele der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten; gem. § 4 Abs. 2 ROG sind Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

Im zentralörtlichen System ist die Stadt Magdeburg als Oberzentrum eingestuft (LEP LSA 2010, Z 36)

- Oberzentren sind 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. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken. (LEP LSA 2010, Z 33)
- Die zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur, Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln. (LEP LSA 2010, Z 28)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (LEP LSA 2010, G 13)
- Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (LEP LSA 2010, Z 23)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131-2 „Klosterwuhne 39“ der Landeshauptstadt Magdeburg folgt den vorgenannten Zielen der Raumordnung, Ziele der Regionalplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat mit Schreiben vom 24.10.2023 mitgeteilt, dass die Planung nicht raumbedeutsam ist.

Sonstige städtebauliche Planungen

Für die Planaufstellung als Planungsvorgabe ebenfalls zu beachten ist das „Magdeburger Märktekonzept“. Diese städtebauliche Fachplanung dient der Analyse und Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unter dem Ziel der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und hinsichtlich der Wahrnehmung der Aufgabe der Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum.

Nach dem „Magdeburger Märktekonzept“ ist der Bereich entlang der Lübecker Straße als zentraler Versorgungsbereich (Stadtteilzentrum) für den Stadtteil Neue Neustadt ausgewiesen. Das bestehende Stadtteilzentrum soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Das Plangebiet des B-Planes Nr. 131-2 liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. F. Der Bebauungsplan Nr. 131-2 „Klosterwuhne 39“ hat diese Fachplanung insofern zu beachten, dass Einzelhandel in seiner Zulässigkeit zu beschränken ist, um den zentralen Versorgungsbereich nicht zu schwächen.

Bebauungsplan Nr. 136-2 „Nördlich Kastanienstraße“

Das Plangebiet ist Bestandteil der rechtsverbindlichen 1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 136-2 „Nördlich Kastanienstraße“. Dieser seit 01.12.2023 rechtsverbindliche Bebauungsplan beinhaltet ausschließlich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und schließt im Sinne des vorgenannten „Magdeburger Märktekonzeptes“ Einzelhandel weitgehend aus. Die Festsetzungen werden sinngemäß übernommen, nach Rechtskraft wird der B-Plan 131-2 „Klosterwuhne 39“ den einfachen B-Plan in diesem Bereich ersetzen.

5. Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss Nr. 5386-057(VII)22 am 08.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131-2 „Klosterwuhne 39“ eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 23.12.2022 im Amtsblatt Nr. 35 bekannt gemacht.

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

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung vormals bereits bebauter Grundstücksflächen, liegt im Innenbereich und gestattet damit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Damit ist keine Umweltprüfung erforderlich. Aufgrund der Größe des Plangebietes wurde die Grenze zur Notwendigkeit einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB geprüft. Die Flächenermittlung unter Punkt 8.1 der Begründung zeigt, dass der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nicht erreicht wird. Damit ist auch keine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. (siehe 8.1 der Begründung)

Nach dem Verfahren gem. § 13a BauGB ist keine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich. Gleichfalls nicht erforderlich nach diesem Verfahren ist die Bilanzierung und der Ausgleich von Eingriffen gem. § 1a BauGB.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist ebenfalls gem. Baugesetzbuch nicht erforderlich, eine Bürger*innenversammlung zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit wurde jedoch aus Gründen der Transparenz und der Bürgerfreundlichkeit der Verwaltung durchgeführt am 05.10.2023. Es wurde weiterhin eine vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt vom 05.10. bis 06.11.2023.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und der Abwägung unterzogen. Im Ergebnis der Abwägung wurde die Planung teils geringfügig angepasst bzw. ergänzt.

Mit dem Entwurf wird auch eine örtliche Bauvorschrift in das Verfahren integriert, um eine für das Plangebiet gültige Stellplatzsatzung zu erlassen. Siehe hierzu Begründung Teil B.

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

6.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neue Neustadt, im statistischen Bezirk „Klosterwuhne“.

Das Plangebiet liegt in der Flur 278 und wird umgrenzt:

- Im Westen: von der Westgrenze der Straße Klosterwuhne (Westgrenze des Flurstücks 10048);
- Im Norden: von der Nordgrenze der Straße Klosterwuhne (Nordgrenze des Flurstücks 10048);
- Im Osten: von der Westgrenze der Kleingartenanlage „Vogelgesang“ (Nordwest- und Westgrenze des Flurstücks 256/4)
- Im Süden: von der Südgrenze der Flurstücke 1404/248, 1402/246, 1400/245, von der Ost- und Südgrenze des Flurstücks 10051 und der Südgrenze der Flurstücke 10052 und 10048.

Die Plangebietsgrenzen wurden nach der städtebaulichen Erforderlichkeit der Planaufstellung definiert.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,45 ha.

6.2 Städtebauliche Struktur und Nutzungsbestand

Beim Plangebiet handelt es sich um das Grundstück der ehemaligen Bezirksparteischule. Es wurde bis 1990 zu Schulungszwecken mit Unterkunftsgebäude und Nebenräumen genutzt. Es stellt sich als langjährige Brache dar. Das Gelände ist trotz großer Versiegelungsflächen durch umfangreichen Gehölzbestand geprägt, welcher sich zu großen Teilen aus Aufwuchs aufgrund des langjährigen Leerstands darstellt.

Im Osten grenzen die Kleingartenanlage Vogelgesang und nachfolgend der Vogelgesangspark an. Im Südosten befinden sich eine Tankstelle und danach einige Wohngrundstücke mit straßenbegleitender Bebauung entlang der Kastanienstraße. Im Norden und Nordwesten bestehen große Sportfreiflächen sowie zugehörige Vereinsgebäude und eine Sporthalle. Im Westen befinden sich verschiedene gewerblich genutzte Grundstücke, im Weiteren folgt gemischte Nutzung. Im Südwesten befindet sich südlich der Kastanienstraße ein öffentlicher Kinderspielplatz, ansonsten ist der südliche Bereich durch Wohnbebauung geprägt.

Damit ist das Umfeld sehr heterogen genutzt und bebaut, was den Planungsbedarf begründet.

6.3. Verkehr

Westlich, südlich und nördlich ist das Plangebiet durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Die im Süden verlaufende Kastanienstraße stellt eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße dar. Hier verläuft auch eine Straßenbahntrasse. Die Klosterwuhne, welche das Gebiet westlich und nördlich tangiert, ist eine Anliegerstraße mit geringer Verbindungsfunktion für die Stadtteile Neue Neustadt und Neustädter See.

Südlich angrenzend verkehrt die Straßenbahnlinie 10. Die Haltestelle liegt unmittelbar südöstlich der Plangebietsgrenze. Weniger als 300 m vom westlichen Plangebietsrand liegt außerdem die Straßenbahnhaltestelle Kastanienstraße, hier verkehren mehrere Straßenbahn- und Buslinien. Die Straßenbahnhaltestelle Kastanienstraße soll mittelfristig barrierefrei ausgebaut werden. Damit ist hier nur ein Rechtseinfahren ins Plangebiet und ein Rechtsausbiegen aus dem Plangebiet möglich. Die Verträglichkeit der Nutzung der Doppeleinfahrt Tankstelle und zukünftige stärkere Nutzung bei Realisierung der Urbanen Gebiete muss im Rahmen der weiteren Planung geprüft werden.

Das Bebauungsplangebiet ist sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen.

Über die Kastanienstraße ist das Plangebiet für den motorisierten Verkehr auch an den Magdeburger Ring angeschlossen und damit an die Autobahnen A2 und A14.

Separate Fuß- oder Radwege bestehen weder im Plangebiet, noch im näheren Umfeld. Der Schroteradweg verläuft in ca. 400 m östlich des Plangebietes.

6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung

In den vorhandenen Straßen bestehen öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Eine Gasleitung verläuft auf dem privaten Grundstück entlang der Nordseite der Kastanienstraße und erfordert Schutzabstände.

Die konkreten Verhältnisse der einzelnen Medien werden nach Vorlage der Ergebnisse der geplanten Behördenbeteiligung ergänzt.

6.5. Grünflächen, Vegetation, Klima

Das Plangebiet stellte sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplanverfahren als brachliegende innerstädtische Fläche dar, teils mit üppigem Gehölz- und Baumbestand. Diese Gehölzbereiche sind zu großen Teilen als spontaner Aufwuchs aufgrund fehlender Nutzung entstanden. Ein Aufmaß der Gehölze erfolgte sowie

eine Erhebung und Bewertung des Zustands der Gehölze. Dabei zeigte sich, dass ein Großteil der Bäume nach Entfernung der Versiegelung nicht mehr standsicher wäre. Ein großer Anteil des Aufwuchses wurde im Zuge der Bauvorbereitungen bereits beseitigt. Die Bewertung der unteren Naturschutzbehörde zum Ersatzbedarf ist bereits erfolgt und führt zur Festsetzung entsprechender Bereiche für Neupflanzungen. Der Beschluss des Stadtrates zu den Planungszielen, den Gehölzbestand weitgehend zu erhalten, kann nicht umgesetzt werden.

Weiterhin wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt durch das Planungsbüro Dr. Reichhoff, Dessau, vom 24.02.2023. Diese Untersuchung basierte auf Begehungen des Geländes und der Gebäude im Oktober 2022 mit der Zielstellung, potentiell im Plangebiet mögliche geschützte Arten zu erfassen. Es wurden keine Verbotstatbestände im Hinblick auf Artenschutzbelange festgestellt.

Der Untersuchungsraum gehört entsprechend Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg zur verdichteten Siedlungslandschaft.

Die Neue Neustadt verfügt gemäß Grünkonzept als Bestandteil des Landschaftsplanes quantitativ über ausreichend Erholungsflächen.

Nördlich und östlich grenzen stadtklimatische Baubeschränkungsbereiche an. Teile des Plangebietes selbst stellen gemäß Klimafunktionskarte Freiflächen dar im Bereich hoch bis sehr hoch belasteter Siedlungsbereiche mit mäßiger Funktion für die Kaltluftlieferung.

6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen

Im B-Plan-Gebiet befindet sich das Kulturdenkmal „Schule“. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind insofern bei der Planung zu berücksichtigen.

Die Denkmalwürdigkeit wird wie folgt begründet bzw. bewertet:

„Erbaut 1938-42 als städtisches Schulgebäude, wohl nach Entwurf des Städtischen Hochbauamtes, Ausführung des Rohbaus in den Kriegsjahren, endgültiger Ausbau erst nach Kriegsende 1951-55 als Kreisparteihschule der SED, ein- bis dreigeschossiger Komplex auf L-förmigem Grundriss in Klinkerbauweise und traditioneller Architektursprache mit Walmdächern und Sprossenfenstern, der eigentliche Schulbau als langgestreckter dreigeschossiger Block über Souterrain, in rechtem Winkel daran anstoßend eingeschossiger Arkadenbau mit Nebenräumlichkeiten und Durchgang zum Schulhof, die für das Erscheinungsbild wichtigen, bündig in der Fassade sitzende Sprossenfenster z.T. original erhalten, der gesamte Bau architekturhistorisch bemerkenswert als Beispiel traditionsorientierter Backsteinarchitektur der 1930er Jahre, in der sachlich-schlichten Grundhaltung und einzelnen Architekturmotiven noch an die moderne Magdeburger Bautradition der 1920er Jahre anschließend, in der Einbeziehung traditionalistischer Elemente hingegen der konservativen Baupolitik der NS-Zeit entsprechend, insofern aufschlussreich für den Wandel baupolitischer und architekturästhetischer Leitvorstellungen nach 1933, bezeichnend auch die Weiterführung dieser antimodernistischen baulichen Haltung in der frühen DDR-Zeit, nunmehr unter dem ideologischen Programm der Wahrung "Nationaler Traditionen"“

Gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde ist es ein wesentliches Ziel für die denkmalgerechte Erhaltung des Kulturdenkmals Schule, den weitgehenden Erhalt und die Wahrnehmbarkeit der westlichen, zum öffentlichen Straßenraum hin orientierten Fassade des Schulgebäudes zu sichern.

Im nördlichen Planungsbereich befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal. Die ungefähre Ausdehnung ist nachrichtlich übernommen im Plan dargestellt. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topografischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten am Rand der Schrote begründet Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Vorgeschaltet bzw. begleitend zu den geplanten Baumaßnahmen ist eine fachgerechte Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie entsprechend § 14 (9) DenkmSchG LSA durchzuführen. Für Baumaßnahmen gilt hier die Genehmigungspflicht gem. § 14 Abs. 1 und 2 DenkmSchG LSA.

Dessen ungeachtet gilt die gesetzliche Meldepflicht für archäologische Kulturdenkmale und die Dokumentationspflicht gem. § 9 Abs. 3 und § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil einer städtebaulichen Satzung, südlich grenzt das Erhaltungssatzungsgebiet „Neue Neustadt“ an, dessen Anliegen es ist, die stadträumliche Struktur mit straßenbegleitender, meist geschlossener Bebauung, zu erhalten.

6.7. Boden, Baugrund, Altlasten

Für den Bau möglicher Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str.5) einzuholen.

Gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde besteht westlich der Klosterwuhne aufgrund einer aus 1999 stammenden Untersuchung eine flächige Belastung mit Blei. Es gibt jedoch keinen Altlastenverdacht für das B-Plan-Gebiet.

Der Standort liegt im Talbereich des Magdeburger Elburstromtales. Pleistozäne Talsandablagerungen bestimmen das natürlich gewachsene Bodenprofil des Oberbodens. Im Untergrund treten oligozäne Tone des Tertiärs auf. Der Oberboden ist durch anthropogene Bodenauffüllungen gekennzeichnet. Unter Auffüllungen schließen sich Löss, Tone und Sande an.

6.8. Immissionen

Westlich des Plangebietes bestehen gewerbliche Nutzungen. Diese weisen jedoch keinen wesentlichen Störgrad auf. Östlich des Plangebietes befindet sich eine Tankstelle. Im nordwestlichen und nördlichen Umfeld bestehen Sportanlagen mit entsprechender Nutzung. Die hiervon ausgehenden Emissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung bewertet.

Die südlich angrenzende Kastanienstraße stellt als innerstädtische Hauptverkehrsstraße und Trasse der Straßenbahn ebenfalls eine Emissionsquelle dar. Auch hier bestand Untersuchungsbedarf im Hinblick auf erforderliche Schallschutzmaßnahmen an den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen.

Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt und die Ergebnisse in die Planung übernommen (siehe hierzu Kapitel 8.8). Im südlichsten Bereich werden durch Verkehrslärmemissionen die Grenzen der Gesundheitsgefährdung erreicht bzw. leicht überschritten. Da es sich jedoch hier um einen innerstädtischen Bereich handelt und Wohnnutzung in gleicher Lage im unmittelbaren Umfeld vorhanden ist, kann durch passiven Schallschutz gesundes Wohnen gesichert werden. Die Festsetzung urbaner Mischgebiete ist somit in Übereinstimmung mit der unteren und oberen Immissionsschutzbehörde zulässig.

Durch die Magdeburger Verkehrsbetriebe wurde darauf hingewiesen, dass im Nahbereich von Bahntrassen gleichstrombetriebener Nahverkehrsmittel Beeinflussungen durch magnetische Gleichfelder auftreten können.

6.9. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich fast vollständig in privatem Eigentum. Lediglich die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg.

7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des B-Planes

7.1. Städtebauliches Konzept

Der B-Plan soll die Voraussetzungen schaffen für die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche zu überwiegenden Wohnzwecken. Der vorhandene Gebäudebestand soll zu großen Teilen zum Wohnen umgenutzt werden. Die geplante Neubebauung entlang der öffentlichen Straßen und im nordöstlichen Bereich ist überwiegend für Wohnnutzung vorgesehen, teils sind auch gewerbliche Nutzungen Planungsziel. Deshalb wird im nördlichen Plangebietsteil Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und im südlichen Bereich Urbanes Gebiet.

Die geplanten Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der Bebauung beruhen zu großen Teilen auf dem Entwicklungskonzept des Grundstückseigentümers und sollen unter Beachtung des Grundsatzes eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine relativ hohe Bebauungsdichte aufweisen. Das zehngeschossige Gebäude soll vollständig zum Wohnen umgebaut werden. Zwischen Zehngeschosser und Baudenkmal soll nach Abriss des Zwischenbaus eine Platzsituation entstehen, welche durch zwei Neubauten westlich und östlich flankiert wird. Dieser Platz soll als Grünfläche gestaltet werden. Im Eckbereich Klosterwuhne/ Kastanienstraße soll eine gemischte Nutzung in einem Neubau entstehen, welche der städtebaulichen Lage durch Baumasse, Gebäudehöhe und Eckbebauung gerecht wird. Auch der östlich der neuen Platzsituation im Grundstücksinneren geplante Neubau soll mindestens im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung erhalten, welche zur Belebung dieses Bereichs beitragen soll.

Die nördliche Hälfte des Plangebietes wird hingegen voraussichtlich ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzt und bebaut, dazu wird auch das Baudenkmal entsprechend ertüchtigt.

Auf die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen wird in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer des Plangebietes verzichtet. Eine ausreichende öffentliche Erschließung ist durch die an drei Seiten anliegenden öffentlichen Straßen gesichert, ein Bedarf der Durchwegung für die Öffentlichkeit ist aus dem städtebaulichen Umfeld nicht abzuleiten.

Für die Grunderschließung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie die Anlieger mittig in Nord-Süd-Richtung festgesetzt, da zukünftige Grundstücksteilungen sonst möglicherweise zu Erschließungsproblemen führen könnten. Zwei weitere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Versorgungstrassen wurden in Ost-West-Richtung festgesetzt im Ergebnis der Behördenbeteiligung.

Da das Planungsziel des überwiegenden Erhalts des Baumbestands nicht realisierbar ist, (siehe Kapitel 6.5), soll eine großzügige Neubepflanzung Bestandteil der Planung werden.

7.2. Art und Maß der Nutzung

Unter Beachtung der Planungsziele gemäß Aufstellungsbeschluss, der übergeordneten Planung und des Planungskonzepts des Eigentümers werden Allgemeine Wohngebiete (WA) und Urbane Gebiete (MU) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach Baunutzungsverordnung zulässigen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil der Planung. Für den großflächigen Bedarf von Gartenbaubetrieben ist die innerstädtische Lage mit bestens erschlossenen Grundstücksflächen nicht geeignet, eine Tankstelle ist vorhanden unmittelbar an das Plangebiet angrenzend.

Die in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Läden werden auf der Grundlage des „Magdeburger Märktekonzeptes“ zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs an

der Lübecker Straße (siehe Kap. 4 „sonstige städtebauliche Planungen“). Dieses Stadtteilzentrum ist vom Plangebiet aus in kurzer Entfernung fußläufig erreichbar. Die verbrauchernahe Versorgung ist somit gesichert. Die Zentralitätsfunktion des Stadtteilzentrums soll nicht geschwächt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten ist weitgehend identisch mit den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung. Eine Grundflächenzahl von 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeit bis 0,5 bzw. 0,6 sichert zum einen gesunde Wohnverhältnisse, bietet zum anderen auch ausreichend Flächen für den notwendigen Ersatz der vormals im Plangebiet vorhandenen Bäume. Auch aus Gründen des Klimaschutzes wird die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Stellplätze bzw. sonstige Flächenversiegelungen nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung in Teilen des Plangebietes begrenzt. Der Stadtteil Neue Neustadt stellt einen klimatisch hoch belasteten Bereich dar. Eine ausreichende Flächensicherung zur Kaltluftentwicklung ist somit erforderlich.

Die zulässigen Gebäudehöhen und Geschosshöhen stellen einen Kompromiss dar zwischen dem Ziel einer städtischen und teils verdichteten zukünftigen Bebauung und dem Umgebungsschutz des Baudenkmals sowie den typischen Bebauungshöhen des Stadtteils.

Auf der Nordseite im WA1 ist eine dreigeschossige Bebauung mit differenzierter Viergeschossigkeit vorgesehen. Das Baufeld hat einen ausreichenden Abstand zum nur eingeschossigen Seitenflügel des Baudenkmals und soll durch die begrenzte und variierende Geschossigkeit in seiner Wirkung nicht erdrückend auf das Denkmal wirken.

Die Wohngebiete WA2 und WA3 beinhalten das Baudenkmal. Die zulässigen Gebäudehöhen ergeben sich aus den Bestandshöhen der Gebäude und gestatten eine zweigeschossige Nutzung im WA2, bestehend aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Im Baugebiet WA3 ist nach den Umbauplänen des Eigentümers ein Souterrainausbau vorgesehen, neben den darüberliegenden drei Hauptgeschossen sind in dem sehr hohen Dach zwei weitere Geschosse geplant.

Die Festsetzung einer fünfgeschossigen Bebauung im WA4 mit Beschränkung der Gebäudehöhe dient dem Ziel, mit der Neubebauung ca. 2 m unterhalb der Firstlinie des Baudenkmals zu bleiben und somit vom Straßenraum aus die Neubebauung nicht wahrzunehmen. Die zulässigen Geschossflächenzahlen sind auf die jeweilige Geschossigkeit in den drei WA-Baugebieten abgestimmt.

Die Begrenzung auf maximal 4 Geschosse im Baugebiet WA5 erfolgt ebenfalls zum Schutz des benachbarten Denkmals, welches eine Traufhöhe von ca. 12,4 m und Firsthöhe von ca. 19,4 m aufweist.

Urbane Gebiete

In den Urbanen Gebieten werden Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft besteht. Außerdem passt die offene Bauweise von Tankstellen nicht zum Planungsziel einer mehrgeschossigen Straßenrandbebauung.

Vergnügungsstätten sind ebenfalls nicht Bestandteil der Planung. Diese Nutzung ist geeignet, nachteilige Auswirkungen auf den Milieuschutz insbesondere der Wohnnutzung auszuüben.

Die in Urbanen Gebieten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben sind beschränkt auf die Größe des „Magdeburger Ladens“ mit 100 m² Verkaufsfläche sowie auf die Sortimente, welche der verbrauchernahe Versorgung dienen. Damit wird zum einen dem unmittelbaren Bedarf der Bewohner des Plangebietes sowie des direkten Umfeldes Rechnung getragen, zum anderen wird der Schutzbedarf der zentralen Versorgungsfunktion des nahegelegenen Stadtteilzentrums „Lübecker Straße“ gewürdigt (siehe Kapitel 4, „sonstige städtebauliche Planungen“).

Wohnnutzung ist im Urbanen Gebiet im Erdgeschoss entlang der Kastanienstraße nicht zulässig. Dies ist begründet in der gewünschten Belebung der Erdgeschosszone entlang der öffentlichen Erschließungsstraße. Außerdem ist Wohnnutzung im Erdgeschoss an dieser

Hauptverkehrsstraße weniger attraktiv, so dass die Steuerung der gewerblichen und sonstigen zulässigen Nutzungen in den Urbanen Gebieten gezielt auf das Erdgeschoss gelenkt werden soll.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Überschreitungsmöglichkeit bis 0,75 für die Baugebiete MU1 und MU2 leicht unter den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung. Diese Beschränkung ist ebenfalls in klimatischen Belangen und der notwendigen Flächensicherung für Baumeratzpflanzungen begründet. Die bekannte Planung des MU3 als Parkhaus erfordert eine Grundflächenzahl von 0,8.

Die Urbanen Gebiete wurden unterteilt aufgrund der unterschiedlichen Gebäudehöhen und eines unterschiedlichen zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Das vorhandene 10-geschossige Gebäude soll umgebaut werden und teils auf 11 Geschosse aufgestockt werden. Für das MU1 ist deshalb eine entsprechend hohe Zahl zulässiger Geschosse und Geschossflächenzahl festgesetzt. Die Nutzungsmischung darf über alle Urbanen Gebiete insgesamt geschehen. Da bereits bekannt ist, dass das zukünftig elfgeschossige Gebäude ausschließlich für Wohnzwecke umgebaut wird, ist eine entsprechende Festsetzung aufgenommen worden, die einen Mindestanteil von Nichtwohnnutzung in den Urbanen Gebieten, betrachtet über alle drei Gebiete, sichert.

Im Baugebiet MU2 ist eine fünfgeschossige Bebauung ohne Höhenfestsetzung und im Eckbereich der Klosterwuhne zur Kastanienstraße ein zulässiges 6. Geschoss festgesetzt. Dies dient dem Übergang von dem 11-geschossigen Bestandsgebäude zur benachbarten Bebauung und der städtebaulichen Betonung der Ecke. Das Baugebiet MU3 dient gemäß Konzept des Grundstückseigentümers vorrangig der Errichtung eines Parkhauses für das gesamte Baugebiet. Im Westen zum Stadtplatz hin ist ein „Kopfbau“ geplant mit Büro- und Wohnnutzung. Diesem Ziel folgend sind überbaubare Grundstücksfläche und Maß der Bebauung begründet.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden teils durch Baugrenzen, teils durch Baulinien definiert. An der Kastanienstraße sowie an der westlichen Klosterwuhne werden Baulinien festgesetzt, um die für die Neue Neustadt typische Blockrandbebauung fortzuführen. An der nördlichen Klosterwuhne in den Baufeldern WA1, WA2, WA3 und WA4 werden Baugrenzen festgesetzt. Durch die geringe Baufeldtiefe im WA1 wird auch ohne Baulinien eine Baukörperanordnung entlang der Straße gesichert mit einem nur geringen möglichen Abstand zum Straßenraum. Mit diesen Festsetzungen werden die Ziele der Erhaltungssatzung „Neue Neustadt“ aufgegriffen, auch wenn diese erst südlich des Plangebietes beginnt. Eine straßenbegleitende Bebauung ist typisch für den Stadtteil.

Das Baufeld im Baugebiet WA1 wurde auch aus denkmalpflegerischen Gründen direkt an die Klosterwuhne platziert, um so mit der zulässigen Gebäudehöhe einen ausreichenden Abstand zum nur eingeschossigen Gebäudeteil des Denkmals zu erzielen und eine erdrückende Wirkung zu vermeiden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten WA2 und WA3 folgen dem Gebäudebestand des Baudenkmals mit geringen Ergänzungsmöglichkeiten. Im Baugebiet WA3 erfolgt auf der Westseite eine Einschränkung der Ausnahmen für die Überschreitung von Baugrenzen von Balkonen überwiegend aus denkmalrechtlichen Gründen. Hier ist die strenge Fassadengliederung und Schlichtheit des Gebäudes zu wahren, Balkone sind nur mit Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde bei entsprechend zurückhaltender Gestaltung möglich.

Die überbaubare Grundstücksfläche der Baugebiete WA1, WA4, WA5 und MU2 orientieren sich neben den städtebaulichen Aspekten der straßenbegleitenden Bebauung am Konzept des Grundstückseigentümers zur Bebauung großer Teile des Grundstücks mit Gebäuden in

innovativer Holzbauweise und mit Systemmaßen von Gebäudemodulen. Die dabei teils festgesetzten Baulinien sind begründet im Gebäudebestand des zehngeschossigen Gebäudes und den entsprechenden bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen. Die Baulinien wurden nur an kurzen Seiten festgesetzt, gesunde Wohnverhältnisse und ausreichende Belichtung und Besonnung sind durch die Nord-Süd-Ausrichtung des Zehngeschossers dennoch gewahrt.

Die großflächig festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet MU3 ist begründet im dort vorgesehenen Parkhaus.

Die an der Kastanienstraße um 3 m zurückversetzte Baulinie ist erforderlich aufgrund des Bestands einer auf dem Grundstück verlaufenden Gasleitung mit entsprechendem Schutzabstand.

Die abweichende Bauweise wurde definiert, um zum einen eine straßenbegleitende Bebauung zu sichern, zum anderen aber dem Entwicklungskonzept des Grundstückseigentümers zu einer zeilenartigen Bebauung Rechnung zu tragen. Für diese Bauweise gibt es südlich der Kastanienstraße entsprechende Vorbilder durch Wohnbebauung aus den fünfziger und sechziger Jahren. Auch der zum Erhalt vorgesehene Gebäudebestand begründet das Erfordernis der Festsetzung einer abweichenden Bauweise.

7.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen für die neuen Wohngebiete kann in den vorhandenen öffentlichen Straßen abgedeckt werden. Die anliegende Klosterwuhne gestattet mit ihrer Breite ein einseitiges Straßenrandparken. Der private Stellplatzbedarf muss im Plangebiet selbst gedeckt werden. Nach Konzept des Grundstückseigentümers ist eine Kombination aus Parkhaus und ebenerdigen Stellplätzen geplant. Dabei soll voraussichtlich über ein Mobilitätskonzept ein relativ geringer Stellplatzbedarf nachgewiesen werden.

Aufgrund der spezifischen Lage des Plangebietes und aufgrund des Fehlens einer stadtweit gültigen Stellplatzsatzung wurde eine örtliche Bauvorschrift passgenau für den Geltungsbereich des Plangebietes erarbeitet und wird gesonderter Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe hierzu Begründung Kapitel II).

7.5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung soll unter Nutzung der vorhandenen öffentlichen Straßen erfolgen. Diese wurden in ihrer vorhandenen Lage und Breite als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Neue öffentliche Verkehrsflächen werden in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer nicht festgesetzt. Die gesamte innere Erschließung soll über private Verkehrsflächen erfolgen. Ein öffentlicher Bedarf für eine Durchwegung des Plangebietes besteht mangels Anschlusspunkten im Umfeld nicht.

Da allerdings zukünftige Grundstücksteilungen zu erwarten sind, wird eine innere Grunderschließung über drei Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsfestsetzungen gesichert. Dazu wird eine Trasse in Nord-Süd-Richtung mit Anbindung an die öffentlichen Straßen festgesetzt sowie zwei Trassen in Ost-West-Richtung. Die jeweilige Lage ist abgestimmt auf das Erschließungskonzept des Grundstückseigentümers.

Im Hinblick auf die Bedürfnisse mobilitätseingeschränkter Personen sind glatte Oberflächen der Verkehrswege bei Rutschfestigkeit sowie ausreichende Bordsteinabsenkungen wünschenswert.

7.6 Ver- und Entsorgung

Die konkreten Versorgungsbedingungen müssen im weiteren Planverfahren bestimmt werden. Eine Erschließung soll durch Anbindung an die in den angrenzenden öffentlichen Straßen vorhandenen Medien erfolgen.

Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes dient der Sicherung von Trassen und Zugänglichkeit für die Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurde eine Fläche für ein Trafostation im Baugebiet MU3 festgesetzt. Dies dient der Grunderschließung des Bebauungsplangebietes.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über die Gründächer zunächst gespeichert und gedrosselt abgeleitet. Weitere Rückhalteanlagen sind auf dem Grundstück geplant, eine gedrosselte Einleitung ist voraussichtlich nach Norden in die Klosterwuhne möglich.

Eine Fernwärmeversorgung ist geplant.

Die Erschließung des Gebietes durch Telekommunikationsanlagen ist möglich, entsprechende Anträge sind rechtzeitig durch die Grundstückseigentümer zu stellen.

Bei der Planrealisierung sind die Anforderungen der Abfallentsorgung zu beachten, insbesondere die Aufstellflächen für die Abfallbehälter und deren Anfahrbarkeit.

7.7 Grünflächen, Kinderspielplatz

Nach derzeitigem Planungskonzept des Grundstückseigentümers sind im Plangebiet durch Um- und Neubau ca. 410 Wohnungen geplant. Bei ca. 3,5 m² Spielplatzflächenbedarf pro Wohneinheit ergeben sich 1.435 m² Flächenbedarf für einen öffentlichen Kinderspielplatz. Da sich unmittelbar südwestlich des Plangebietes der 3.825 m² große öffentliche Kinderspielplatz Alexanderstraße/Kastanienstraße befindet, besteht kein Erfordernis eines weiteren Kinderspielplatzes im Plangebiet, es soll deshalb eine finanzielle Ablösung zur Sanierung des angrenzenden Spielplatzes geben. Dies muss über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Im Plangebiet werden keine Grünflächen festgesetzt. Durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung werden jedoch zukünftig private, begrünte Grundstücksfreiflächen gesichert, die auch dem Ersatz der Gehölze dienen werden.

Auch die Festsetzung der Pflanzbindungsfläche im Bereich westlich des Baudenkmals dient neben dem Gehölzschutz der Sicherung privater Grundstücksfreiflächen.

7.8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Im Planteil B des Bebauungsplanes befinden sich als nachrichtliche Übernahmen die Verweise auf die Baumschutzsatzung, Archäologie und Niederschlagswassersatzung der Landeshauptstadt Magdeburg.

Hinweise wurden aufgenommen zu folgenden Belangen:

- Kampfmittelfunde
- Altlasten
- Bodenschutz (Bodenauftrag)
- Einsehbarkeit der im B-Plan genannten Rechtsgrundlagen
- Artenschutz

8. Umweltrechtliche Belange

8.1 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt gem. § 13a BauGB.

Die Voraussetzungen dafür liegen vor. Es handelt sich um eine bereits vollständig baulich genutzte Fläche, die Planaufstellung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Die Aufstellung erfolgt damit im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird nicht erarbeitet. Dennoch müssen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege geprüft und bewertet werden und somit bei der Bebauungsplanaufstellung einbezogen werden.

Da das Bebauungsplangebiet eine Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO von nicht mehr als 20.000 m² umfasst (s. Flächenbilanz), wurde keine Vorprüfung des Einzelfalls auf der Grundlage der Anlage 2 zu § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Außerdem wurde geprüft, ob durch die Planaufstellung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Weiterhin wurde geprüft, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgebiete bestehen (Natura-2000-Gebiete). Dies ist nicht der Fall. Der Bebauungsplan setzt nur Wohn- und Urbane Gebiete fest. Es besteht somit keine Pflicht zur Umweltprüfung.

Prüfung des Schwellenwertes gemäß § 13a Abs. 1 BauGB (Erforderlichkeit der Vorprüfung des Einzelfalls)

Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO

Nutzungsart	Baugebietsfläche	GRZ	Zulässige Grundfläche
WA 1	4.180 m ²	0,4	1.670 m ²
WA 2	1.170 m ²	0,4	468 m ²
WA 3	1.730 m ²	0,4	692 m ²
WA 4	2.250 m ²	0,4	900 m ²
WA 5	4.240 m ²	0,4	1.696 m ²
MU 1	3.800 m ²	0,5	1.900 m ²
MU 2	4.270 m ²	0,5	2.135 m ²
MU 3	3.330 m ²	0,8	2.664 m ²
Summe zulässige Grundfläche			12.125 m²

Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird somit im Plangebiet deutlich unterschritten, so dass keine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig wird.

8.2 Landschaftsbild

Das Plangebiet stellt sich als brachliegende innerstädtische Fläche dar, für das Landschaftsbild maßgeblich sind die vorwiegend in den Randbereichen bestehenden Gehölz- und Baumbestände. Diese Gehölzbereiche sind zu großen Teilen aus

Spontanaufwuchs entstanden durch die mehr als 30 Jahre andauernde Zeit ohne Nutzung des Geländes.

Der Gehölzbestand wurde aufgemessen und fachlich bewertet. Eine Begehung und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zeigte, dass große Teile des Baumbestands auf darunter befestigten Flächen verortet sind und somit bei den erforderlichen Geländeberäumungsarbeiten nicht zu halten sind. Die Standsicherheit ist mit Aufnahme der Flächenbefestigungen gefährdet.

Der Erhalt der Bäume ist damit überwiegend nicht möglich, für den Ersatz wird im Aufstellungsverfahren zum einen die zulässige Grundflächenzahl begrenzt, zum anderen wurden Pflanzgebotsfestsetzungen getroffen.

Flächen zum Anpflanzen bzw. mit Bindungen für Bepflanzungen

Die festgesetzten Flächen mit Bindungen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen dienen vorrangig der Sicherung von Standorten für die erforderlichen Ersatzpflanzungen von zu beseitigendem Baumbestand. Darüber hinaus dienen diese Maßnahmenflächen dem Kleinklima und sorgen für ein qualitativvolles Wohnumfeld.

Stellplatzanlagen

Die Festsetzung, je fünf ebenerdiger Stellplätze einen standort- und klimagerechten Baum zu pflanzen, dient dem Ortsbild und dem Kleinklima. Die Bepflanzung von flächenmäßig größeren Stellplatzanlagen wirkt der Hitzebildung durch die versiegelte Fläche entgegen, wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus und verbessert das Arbeits- und Wohnumfeld.

8.3. Luft und Klima

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 Schaffung 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, Flächen zum Anpflanzen, Begrenzung des Überbauungsgrades sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung umgesetzt.

Festsetzung von Dachbegrünung:

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 8 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. Die Schichtdicke von nur 8 cm Höhe ist begründet in der geplanten Ausführung der Neubebauung in Holzbauweise. Die statischen Belange des Holzbaus erfordern eine Begrenzung der zusätzlichen Dachlast.

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.

Festsetzung von Fassadenbegrünung:

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

Die positiven Auswirkungen einer begrüneten 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 begrünete 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.

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung enthält eine Ausnahmeregelung bei entgegenstehenden brandschutztechnischen Belangen. Nach gegenwärtigem Konzept des Grundstückseigentümers ist ein Großteil der Bebauung in einer ökologischen Holzbauweise geplant. Dieses Material gestattet voraussichtlich keine Fassadenbegrünung, so dass die Ausnahmeregelung zukünftige Probleme verhindern soll. Ebenfalls sind Ausnahmen hiervon zulässig an den Fassaden der denkmalgeschützten Gebäude.

Festsetzung zur Oberflächenbefestigung:

Zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen wird die Festsetzung getroffen, dass Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Kiesbelag, Porenpflaster) herzustellen sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Eine übermäßige Bodenversiegelung hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Zum einen kann Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen, zum anderen steigt das Risiko, dass bei starken Regenfällen die Kanalisation die oberflächlich abfließenden Wassermassen nicht fassen können und es somit zu örtlichen Überschwemmungen kommt. Auch das Kleinklima wird negativ beeinflusst. Versiegelte Böden können kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen.

8.4. Boden, Grundwasser

Die Planung hat auf den Boden und das Grundwasser insofern Auswirkungen, als durch Bebauung Boden versiegelt und seiner natürlichen Funktion nicht mehr nachkommen kann. Diese Wirkung ist nicht zu verhindern, sondern nur teilweise zu kompensieren durch die Erforderlichkeit der Niederschlagswasserverbringung vor Ort und durch die verschiedenen Festsetzungen zur Begrenzung der zulässigen Versiegelung, zu Bepflanzungen und Begrünung.

Grundsätzlich wirkt die Planung jedoch positiv auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser, da im Bestand der Großteil des Niederschlagswassers der Kanalisation zugeführt wird und das Plangebiet einen sehr hohen Versiegelungsgrad aufweist. Zukünftig ist das Niederschlagswasser weitgehend auf dem Grundstück zu verwerten und die zukünftige Versiegelung im Plangebiet nach Planrealisierung wird deutlich geringer sein, als im Bestand vorhanden.

8.5. Geschützte Arten

Es bestehen keine begründeten Anhaltspunkte für das Erfordernis artenschutzrechtlicher Untersuchungen. Das Plangebiet bietet keine Natur- und Stadträume mit entsprechenden Voraussetzungen. Gemäß der vorliegenden Artenerfassungen des Landschaftsplanes (Stand: Entwurf 2016) bestehen im Plangebiet keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten.

Eine Begehung der Bestandsgebäude ergab keine Hinweise auf gebäudebewohnende Tierarten.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde im Auftrag des Grundstückseigentümers beauftragt. Dieser Fachbeitrag wurde durch das Planungsbüro für Ökologie, Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltbildung (LPR GmbH Dessau) erstellt und liegt mit Datum vom 24.02.2023 vor. Auch im Ergebnis dieser Untersuchung ergibt sich im Hinblick auf den Artenschutz kein Handlungsbedarf für das Plangebiet.

8.6. Baumbestand

Im Plangebiet befanden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses eine große Anzahl von Bäumen. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde als Planungsziel ausdrücklich die Beachtung des Gehölzbestandes bei der Planung formuliert. Der gesamte Baumbestand wurde deshalb frühzeitig aufgemessen und fachlich bewertet. Im Ergebnis wurde ein Baum zum Erhalt festgesetzt.

Diese Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Großteil der Gehölze keine Standsicherheit bieten wird aufgrund der zu beseitigenden großflächigen Befestigungen.

Die Planung muss deshalb Flächen für den erforderlichen Ersatz sichern. Unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahlen, überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Pflanzgebotflächen bestehen voraussichtlich ausreichend Flächen für notwendige Ersatzpflanzungen.

8.7. Eingriffsregelung

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist u.a. die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen. Die Umsetzung eines Bebauungsplanes stellt i.d.R. nach § 18 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Aufgrund der hier durchgeführten Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt, soweit der Plan die Grenze von 20.000 m² Grundfläche nicht überschreitet. Diese Grenze wird nicht überschritten.

Außerdem ist für das Plangebiet davon auszugehen, dass bei Planrealisierung eine deutlich geringere Gesamtversiegelung entstehen wird, als im Bestand vorhanden.

8.8. Immissionsschutz

Für die Bewertung der gewerblichen und Verkehrslärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (*Ermittlung der Immissionsvorbelastung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 131-12 „Klosterwuhne 39“, Gutachten Nr. ECO 23037, 15.09.2023, Ingenieurbüro für Schallschutz ECO Akustik Magdeburg*). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ hinsichtlich des Gewerbe- und Sportanlagenlärms deutlich unterschritten werden. Hinsichtlich des Verkehrslärms von Straße und Schiene kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die jeweiligen Richtwerte der DIN 18005 tags/nachts teils deutlich

überschritten werden. In den WA-Gebieten treten Überschreitungen tags bis zu 4 dB(A) und nachts bis zu 6 dB(A) auf. In den Urbanen Gebieten gibt es Richtwertüberschreitungen von tags bis zu 10 dB(A) und nachts bis zu 13 dB(A). Insbesondere im südlichen Bereich der Baugebiete MU 1 und MU2 liegen die Überschreitungen in einem gesundheitsgefährdenden Bereich (siehe hierzu Begründung Punkt 6.8). In Abstimmung mit den Immissionsschutzbehörden können dennoch mit passivem Schallschutz gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden.

Aus diesem Grund sind im südlichen Bereich der Baugebiete MU1 und MU2 in den Lärmpegelbereichen V und VI keine Balkone und Terrassen zulässig. Diese können nur ausnahmsweise errichtet werden, wenn durch bauliche Anlagen eine solche abschirmende Wirkung erzielt wird, dass der Aufenthalt im Freien für Menschen nicht zur Gesundheitsgefährdung führt. Hierzu sind im Baugenehmigungsverfahren rechnerische Nachweise zu führen. Auch wenn östlich des Plangebietes bestehende Wohnnutzung im gleichen Einwirkungsbereich im Bestand vorzufinden ist, muss für die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes eine sorgfältige Prüfung zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse vorgenommen werden.

Im Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche aus dem Gutachten übernommen, um für die jeweiligen Fassadenabschnitte die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen vornehmen zu können.

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

8.9. Altlasten

Es liegen aktuell keine Erkenntnisse über Altlasten vor. Aus der Vornutzung ergibt sich zunächst kein Altlastenverdacht bzw. Untersuchungsbedarf.

Im Planteil B ist ein Hinweis auf das Vorgehen bei ggf. auftretenden Bodenveränderungen enthalten.

9. Planverwirklichung

Die gesamte Planrealisierung obliegt dem Grundstückseigentümer.

Da keine öffentlichen Verkehrs- oder Grünanlagen geplant und erforderlich sind, ist ein städtebaulicher Vertrag zur Planrealisierung nur für die Ablöse hinsichtlich der Sicherung der öffentlichen Kinderspielplatzfläche erforderlich.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung, Folgekosten

Es entstehen keine neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder Grünflächen, damit entstehen auch keine Folgekosten.

11. Flächenübersicht

Nutzungsart	Teilfläche	Gesamtfläche	Prozentualer Anteil
Allgemeines Wohngebiet WA 1	2.550 m ²		8,4 %
Allgemeines Wohngebiet WA 2	1.170 m ²		3,9 %
Allgemeines Wohngebiet WA 3	4.180 m ²		13,9 %
Allgemeines Wohngebiet WA 4	4.240 m ²		14,1 %
Allgemeines Wohngebiet WA 5	1.730 m ²		5,7 %
WA gesamt		13.870 m ²	46,0 %
Urbanes Gebiet MU1	3.800 m ²		12,6 %
Urbanes Gebiet MU2	4.270 m ²		14,2 %
Urbanes Gebiet MU3	3.330 m ²		11,0 %
MU gesamt		11.400 m ²	37,8 %
Fläche für Versorgungsanlagen		20 m ²	0,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen gesamt (Bestand)		4.880 m ²	16,1 %
Plangebiet 131-2 gesamt		30.180 m ²	100,0 %

Teil II

Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Rechtliche Grundlagen:

Kommunalverfassung des Landes Sachsen-Anhalt, §§ 1, 4 und 8
Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt, §§ 48 und 85
Baugesetzbuch, § 9 Abs. 4

Erforderlichkeit:

Die Satzung regelt die Pflicht, bei der Errichtung von Wohnungen Stellplätze für Kraftfahrzeuge der Anwohner sowie Fahrradabstellplätze für Anwohner und Besucher zu schaffen.

Dies ist in der Lage des Plangebietes begründet und durch die geplante Nutzung und den damit im Zusammenhang stehenden Zu- und Abgangsverkehr sowie die notwendige Unterbringung der Fahrzeuge der Anwohner erforderlich. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange der Mobilität der Bevölkerung zu berücksichtigen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind ebenfalls zu garantieren. Das Plangebiet ist räumlich so umgrenzt, dass bis auf die unmittelbar westlich und nördlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche Klosterwuhne keinerlei Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen im nahen Umfeld zur Verfügung stehen.

Zudem ist es nicht Pflicht und Aufgabe der Gemeinde, die nach grundlegenden Regularien sowie gemäß einschlägiger Rechtsprechung im Bauordnungsrecht bei Bauvorhaben entstehenden privaten Stellplatzbedarfe der Nutzer zu decken durch Bereitstellung von Flächen auf öffentlichen Straßen und Plätzen.

Der mit der Nutzung des Plangebietes entstehende Bedarf zur Abstellung von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern muss deshalb ermittelt, geordnet und geregelt werden. Da im Bebauungsplangebiet voraussichtlich zu ca. 85% der Nutzflächen Wohnungen entstehen, erfolgt die Regelung des Stellplatznachweises über die örtliche Bauvorschrift nur für diese Nutzung. Die bauliche Nutzung der Grundstücke zum Wohnen ist damit nur zulässig, wenn die Errichtung von Stellplätzen für PKW und Abstellanlagen für Fahrräder im Sinne dieser Satzung gesichert wird. Auf die Regelung für die in Urbanen Mischgebieten zulässigen sonstigen Nutzungen wird verzichtet, da hier von einem privatwirtschaftlichen Interesse der Vermietbarkeit ausgehend mit einer freiwilligen Errichtung von Kfz-Stellplätzen zu rechnen ist. Der Umfang der hier entstehenden Bedarfe ist unter Beachtung der bestehenden Investitionsabsichten der Grundstückseigentümer begrenzt.

Ohne Regelung zur notwendigen Errichtung von Kfz- und Fahrradabstellplätzen für die geplanten Wohnungen wäre zu befürchten, dass sich der Parkdruck auf umliegenden öffentlichen Straßen und Plätzen erhöhen würde. Interessenskonflikte zwischen den einzelnen Nutzer- und Altersgruppen in den Quartieren würden mit hoher Wahrscheinlichkeit zunehmen. In der Konsequenz wäre die Funktionalität der Straßenräume gefährdet und es stünde weniger öffentlicher Raum für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer zur Verfügung. Außerdem wäre zu befürchten, dass Grün- und Freiflächen im Plangebiet durch falsches Parken beeinträchtigt oder zerstört würden. Parksuchverkehr im Plangebiet sowie in angrenzenden Quartieren würde zu Lärm- und Abgaseinwirkungen führen.

Eine zu hohe Anzahl von Kfz-Stellplätzen soll jedoch nicht gefordert werden. Neue multimodale Verkehrskonzepte mit dem Schwerpunkt des Umweltverbundes (zu Fuß gehen, Radfahren, ÖPNV nutzen), beim Kraftfahrzeug verstärkt auf Sharing-Modelle setzend,

entwickeln sich bundesweit und auch in Magdeburg. Mit den in der Satzung verankerten Kennzahlen zur Berechnung soll ein Kompromiss zwischen notwendiger Errichtung von Stellplätzen und dem Anreiz für Bauherren wie Nutzer geschaffen werden, mit Mobilitätskonzepten einerseits eine bedarfsgerechte Anzahl von Kfz-Stellplätzen zu schaffen, andererseits eine zeitgemäße und ökologisch orientierte Verkehrsmittelwahl zu fördern.

Begründung der Anzahl notwendiger Stellplätze und Abstellplätze:

Grundlage für die Bemessung der Richtzahlen ist die tatsächliche Motorisierung (Anzahl der angemeldeten Fahrzeuge) pro Wohnung im Stadtteil auf der Grundlage der spezifischen statistischen Zahlen. Die Anzahl von erforderlichen Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen orientiert sich an der vormals für die Gesamtstadt bestehenden Stellplatzsatzung sowie an deren Weiterentwicklung. Eingeflossen sind außerdem aktuelle Studien sowie Vergleiche mit Städten vergleichbarer Größe. Danach ist ein Stellplatzbedarf wie folgt je nach Nutzungsart und Größe der Wohnungen begründet:

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge		Zahl der Abstellplätze für Fahrräder	
		Wohnfläche (GWF in m ²)	Anzahl Stellplätze je Wohnung		
1	Wohngebäude				
1.1	Wohnungen je nach Größe (Wohnfläche)	bis 50 m ² :	0,6 je Whg.	bis 50 m ² GWF	1 je Whg.
		ab 50,1 m ² bis 75 m ²	1,0 je Whg.	bis 75 m ² GWF	1,5 je Whg.
		ab 75,1 m ² bis 100 m ²	1,25 je Whg.	bis 100 m ² GWF	2 je Whg.
		ab 100,1 m ² bis 120 m ²	1,5 je Whg.	bis 120 m ² GWF	3 je Whg.
		ab 120,1 m ² bis 160 m ²	1,75 je Whg.	bis 160 m ² GWF	3,5 je Whg.
		ab 160,1 m ²	2 je Whg.	> 160,1 m ² GWF	4 je Whg.
1.2	Gebäude mit Seniorenwohnungen		1 je 5 Whg.	1 je 5 Whg.	
1.3	Studierenden- sowie Lehrlingswohnheime		1 je 5 Betten	1 je 1 Bett	
1.4	Seniorenwohnheime, Pflegeheime		1 je 10 Betten, mind. 3	1 je 7 Betten	

Diese allgemeinen Kennziffern werden modifiziert unter Beachtung der konkreten Lage des Plangebietes. So findet die Qualität und Entfernung der Linien und Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs Berücksichtigung. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Haltestelle der Straßenbahnlinie 10 und in einer Entfernung von ca. 300 bis 500 m Fußweg aus dem Plangebiet sind die Haltestellen der Straßenbahnlinien 1, 8 und 9 und Buslinien entlang der Lübecker Straße erreichbar. Die Buslinien 52 und 71 an der Haltestelle Kastanienstraße liegen ebenfalls innerhalb dieser Distanz. Überregionale Linien des Maregoverbundes verkehren ebenfalls entlang der Lübecker Straße. Damit ist das Gebiet sehr gut durch den ÖPNV erschlossen, so dass Abschläge gegenüber den üblicherweise zugrunde zu legenden Bedarfen begründet sind. Dieser Abschlag wurde mit 30 % vorgenommen, so dass nur 70 % der allgemeinen Kennzahlen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Stellplatzsatzung Inhalt der Satzung sind.

Abschläge in Höhe von weiteren 50 % werden mit der vorliegenden Satzung gewährt für Wohnungen, welche ausschließlich an Bedarfsgemeinschaften mit öffentlicher Förderung vermietet werden sollen. Hier sind deutlich geringere Kfz-Zahlen pro Wohnung zu erwarten, diese Annahme kann durch statistische Zahlen belegt werden. Diese Abschläge gelten nur für die Kfz-Stellplätze, nicht für Abstellplätze für Fahrräder.

Damit ergeben sich folgende Kennziffern zur Berechnung:

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge		Zahl der Abstellplätze für Fahrräder	
		Wohnfläche (GWF in m ²)	Anzahl Stellplätze je Wohnung	Wohnfläche	Zahl der Abstellplätze
1.1	Wohnungen je nach Größe (Wohnfläche)	bis 50 m ² :	0,4 je Whg.	bis 50 m ² GWF	1 je Whg.
		ab 50,1 m ² bis 75 m ²	0,7 je Whg.	bis 75 m ² GWF	1,5 je Whg.
		ab 75,1 m ² bis 100 m ²	0,9 je Whg.	bis 100 m ² GWF	2 je Whg.
		ab 100,1 m ² bis 120 m ²	1,1 je Whg.	bis 120 m ² GWF	3 je Whg.
		ab 120,1 m ² bis 160 m ²	1,2 je Whg.	bis 160 m ² GWF	3,5 je Whg.
		ab 160,1 m ²	1,4 je Whg.	> 160,1 m ² GWF	4 je Whg.
	Wohnnutzung mit öffentlicher Förderung	Stellplatzschlüssel je nach Wohnungsgröße wie unter 1.1 x 0,5		Abstellplätze wie unter 1.1	
1.2	Gebäude mit Seniorenwohnungen		1 je 7 Whg.		1 je 5 Whg.
1.3	Studierenden- sowie Lehrlingswohnheime		1 je 7 Betten		1 je 1 Bett
1.4	Seniorenwohnheime, Pflegeheime		1 je 14 Betten, mind. 3		1 je 7 Betten

Weitere Abschläge in Höhe von bis zu 10 % sind möglich, sofern Mobilitätskonzepte rechtlich gesichert werden.

Entsprechende Mobilitätskonzepte sollten insbesondere enthalten:

- Förderung des Radverkehrs: Schaffung diebstahlsicherer, ebenerdig und in Nähe des jeweiligen Haupteingangs der Wohngebäude anzuordnender Fahrradabstellanlagen in Höhe von mindestens 10 % der gemäß Richtzahlenliste nachzuweisenden Fahrradabstellplätze
- Bereitstellung alternativer Mobilitätsangebote wie z.B. Car- und Bike-Sharing auf Flächen innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches
- Förderung des ÖPNV, insbesondere durch Information zum ÖPNV-Angebot auf zeitgemäße Weise (insbesondere durch elektronische Echtzeit-Fahrplan-Anzeigen jeweils in Hauseingangsbereichen oder an einem zentralen „Mobilitätspunkt“ im neuen Stadtquartier), Übernahme eines Jahres-ÖPNV-Abos für Mieter des Erstbezugs
- Förderung der E-Mobilität, insbesondere das Vorhalten einer größeren Zahl von Lademöglichkeiten für Stellplatzmieter

Bei Vorlage eines Mobilitätskonzeptes im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren und Gewährung dieser 10 % Abschläge ist eine fünfjährige Berichtspflicht bzw. bei Änderungen des Konzeptes Inhalt der Satzung. Dies ist erforderlich, um zu prüfen, ob Veränderungen der vereinbarten Mobilitätsbausteine erfolgten und damit dieser Abschlag ggf. nicht mehr zu begründen ist.