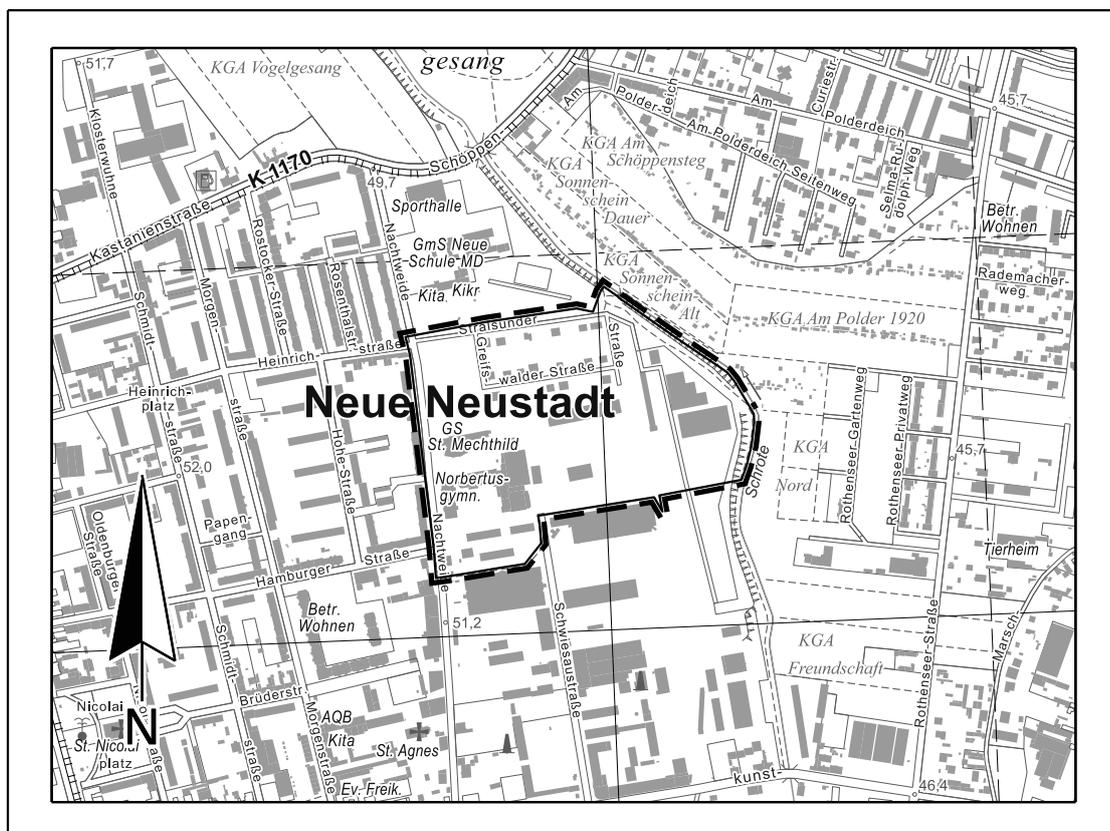


Begründung zum 3. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 131-1 NACHTWEIDE, im Teilbereich Stand: Januar 2024



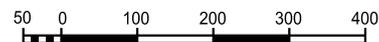
Planverfasser:

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

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	6
6.3.	Verkehr	6
6.4.	Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur	7
6.5.	Grünfläche, Vegetation	7
6.6.	Altlasten	7
6.7.	Archäologie, Denkmalschutz	9
6.8.	Boden, Baugrund, geologische Untergrundverhältnisse	10
6.9.	Immissionen	10
7.	Begründung der geänderten Festsetzungen	11
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
7.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
7.3	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	13
7.4	Verkehrerschließung	14
7.5	Öffentliche Anlagen / Ver- und Entsorgung	15
7.6	Baugrund/Boden	18
7.7	Grünflächen sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen	19
7.8	Kinderspielplatz	20
7.9.	Festsetzungen zum Immissionsschutz	22
7.10.	Anpassung an den Klimawandel	22
7.11.	Freihalteflächen	23
8.	Umweltrechtliche Belange	24
9.	Planverwirklichung	24
10.	Wesentliche Auswirkungen der Planung, Folgekosten	25
11.	Flächenbilanz	26

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.

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 wiesen 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 allgemeiner Wohngebiete bereitzustellen. Für die bebauten und weiterhin in Nutzung befindlichen Grundstücke wird im Zuge der Planänderung 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. Dieses Planungsziel ist im Laufe des Änderungsverfahrens bereits realisiert worden.

Gesichert werden sollte zum Zeitpunkt der Einleitung des Änderungsverfahrens der langjährig ansässige Gewerbebetrieb am östlichen Plangebietsrand, dabei sollte die Erschließung neu geordnet werden. Dieses Planungsziel war im Zuge des Änderungsverfahrens zu überprüfen. Nach Eigentümerwechsel erfolgte hier die Anregung zur Wohngebietsnutzung. Die Überprüfung der Umsetzbarkeit nahm längere Zeit in Anspruch und führte zweitweise zum Stillstand des Änderungsverfahrens.

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 bestand zum Zeitpunkt der Einleitung des Änderungsverfahrens aus einer Mischung von großflächigen Gewerbebrachen 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. Die Fläche östlich des Gymnasiums ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Da in den ca. 15 Jahren seit Rechtskraft des B-Planes 131-1 „Nachtweide“ keinerlei Vorhaben im Bereich dieser Baugebietsfestsetzungen realisiert worden sind, große Gewerbeflächen langjährig brach lagen, 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, übergeordnete Planung

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 Gemeinbedarfsfläche 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 überschlüssiger 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.

Die Einbringung des 3. Entwurfs verzögerte sich durch verspätete, aber wesentliche Anregungen von Grundstückseigentümern aus dem Plangebiet. Ebenfalls verzögert wurde die Bearbeitung durch aufwändige Boden- und Altlastenuntersuchungen im Zusammenhang mit diesen Anregungen. Ein 2021 erstellter 3. Entwurf wurde nicht beschlossen, da seitens des Stadtrates Diskussions- und Handlungsbedarf hinsichtlich der Schulwegsicherung für das im Plangebiet befindliche Gymnasium und die Grundschule bestand. Diese Thematik wurde parallel bearbeitet und führt im Ergebnis nicht zu Änderungen von Festsetzungen der hier laufenden Bebauungsplanänderung. Mit der erneuten Einbringung eines 3. Entwurfs soll das Änderungsverfahren weitergeführt werden.

Anpassungen erfolgen im nördlichen WA-Gebiet hinsichtlich der Lage von Baugrenzen an die vollzogene Grundstücksparzellierung. Ebenfalls geändert wurde mit dem 3. Entwurf die verkehrliche Erschließung. Die geplante private Anliegerstraße östlich des WA3-Gebietes wurde an die bereits erfolgte Grundstücksteilung angepasst.

Geändert wurden fast alle Baufelder durch Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche. Dabei wurden die jeweiligen Baufeldtiefen vergrößert, überwiegend von 13 auf 16 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 16 m städtebaulich sinnvoll.

Geändert wurde weiterhin das Erschließungskonzept. Es wurden zwei nicht überbaubare Flächen als bedingte Festsetzung aufgenommen. Begründet wird dies mit der vorliegenden Anregung einer Umnutzung des eingeschränkten Gewerbegebietes zum Wohnen um zu einem ggf. eintretenden Bedarf einer Nutzungsänderung des Gewerbegebietes Zufahrten von der östlichen Stralsunder Straße aus zu ermöglichen (siehe hierzu Begründung Punkt 7.1 Seite 11/12). Das Gewerbegebiet ist derzeit ohne Nutzung.

Neu aufgenommen wurden Festsetzungen zur Dachflächenbegrünung und Fassadenbegrünung. Zum Zeitpunkt des letzten (2.) Entwurfs der B-Plan-Änderung (2016) war dies noch nicht planerischer Standard. Durch die mittlerweile erforderliche Anpassung an den Klimawandel sollen jedoch diese für das Stadtklima bedeutsamen Maßnahmen umgesetzt werden.

Ergänzt wurde weiterhin ein weitgehendes Zufahrtsverbot im Bereich der Nachtweide für das Baugebiet WA1. Dies dient insbesondere der Schulwegsicherung und der Verknappung von Parkraum im öffentlichen Verkehrsraum

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 und von der Nordwestgrenze der Flurstücke 10553, 10542 und 10543 (Flur 275);
- Im Osten: von der Westgrenze des Flurstückes 10543 (Flur 275);
- Im Süden: von der Südgrenze der Flurstücke 242/96, 242/79, von der Ostgrenze der Flurstücke 242/31 und 242/87, von der Südgrenze der Flurstücke 242/87, 244/4, 1883/244 sowie deren westlicher Verlängerung bis zur Westgrenze der Straße Nachtweide (alle Flurstücke Flur 275);
- Im Westen von der Westgrenze der Straße Nachtweide (Flurstück 1/1 der Flur 273).

Es umfasste zum Zeitpunkt der Aufstellung der Änderung die Grundstücke der katholischen Grundschule und des Norbertusgymnasiums, brachliegende Gewerbeflächen und Garagenzeilen nördlich der Schulen, das langjährig durch einen Holzhandel gewerblich genutzte Grundstück westlich der Schrote, ein mit einer Gewerbehalle bebautes, brachliegendes Gewerbegrundstück östlich der Schulen sowie ein überwiegend gewerblich genutztes Grundstück südlich des Norbertusgymnasiums. Mittlerweile haben sich die Nutzungen geändert.

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 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. Diese Nutzung wurde mittlerweile aufgegeben. Ungeordnet wirkte 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 vor Einleitung des Änderungsverfahrens bestehende Straße stellte eine private Zufahrtsstraße zu den östlich gelegenen Gewerbegrundstück dar. Weitere öffentliche Verkehrsflächen bestanden im Plangebiet zum Zeitpunkt der Einleitung des Änderungsverfahrens nicht.

Mit Fortschritt des Änderungsverfahrens wurden hier bereits die im Plan festgesetzten öffentlichen Straßen anteilig hergestellt, Hauptzufahrt ins Plangebiet ist die Stralsunder Straße. Auch weitere Teile der geplanten Straßen wurden errichtet (Greifswalder Straße).

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 errichteten Regenwasserrückhaltebecken erfolgt eine gedrosselte Ableitung in das angrenzende Fließgewässer Schrote. Die Bemessung des Regenwasserrückhaltebeckens erfolgte für die neu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen.

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 beträgt von Westen nach Osten hin ca. 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 des eingeschränkten Gewerbegebietes. 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 ist ein Bodenaustausch oder ein Bodenauftrag zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Sinne des § 2 Nr. 5 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Julie 2021 (GBl. I S. 2598, 2716) erforderlich (siehe weitere Ausführungen im Punkt 7.6. Baugrund/Boden).

Für die Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes wurden im Auftrag des Grundstückseigentümers ebenfalls Bodenuntersuchungen beauftragt und durchgeführt. Diese Untersuchung erfolgte durch die Baugrund und Umweltgesellschaft mbH, Magdeburg und es wurde ein Bericht mit Datum vom 18.07.2022 erstellt.

Aus dieser Untersuchung liegen folgende Erkenntnisse vor:

Das Gelände ist im Nordteil mit Lagerhallen und überdachten Abstellflächen bebaut und fast ganzflächig mit Betonplatten (10 cm dick) sowie in kleinen Teilflächen mit Natursteinpflaster befestigt. Die Nutzung als Holzhandelslager- und Umschlagplatz erfolgte seit 1949, wobei die Betonplattenbefestigung in den Jahren 1961 bis 1963 erfolgte.

Es wurden insgesamt 16 Rammkernsondierungen bis in maximal 5 m Tiefe abgeteuft. In dem vorliegenden Gutachten der Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH wurden die

Analysen für die altlastrelevanten Werte wie LHKW abweichend der Vorgaben der BBodSchV beprobt. Das Gutachten wurde daher nicht nach den bodenschutzrechtlichen Vorgaben, sondern nach abfallrechtlichen und baugrundtechnischen Maßstäben beprobt. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch werden die Prüfwerte für Benzo-a-Pyren mit 4,03 und 5,17 mg/kg für Wohngebiete (4 mg/kg) und Kinderspielplätze (2 mg/kg) teilweise deutlich überschritten. Für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze wird der Prüfwert von 1 mg/kg deutlich überschritten. Die Schaffung von Nutzgärten wäre daher nicht oder nur durch Sicherungsmaßnahmen möglich. Die Werte der PAK sind punktuell erhöht.

Für diesen Wirkungspfad liegen in der BBodSchV für LHKW zwar keine Prüf- und Maßnahmenwerte vor, dennoch sind die Werte für die weiteren Wirkungspfade relevant zu prüfen. Entscheidend für eine qualifizierte Bewertung sind dabei die Werte in den Eluat, welche für die Beurteilung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser entscheidend sind.

Das Gutachten enthält keinen Aufschluss über die derzeitige Grundwassersituation im Untersuchungsgebiet. Eine Grundwasseruntersuchung ist für eine hinreichende Gefährdungsbeurteilung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser erforderlich, da diese Kennwerte insgesamt zur Sanierungsbedürftigkeit der Gesamtfläche Aufschluss geben.

Die Ergebnisse zur Bodenluft zeigen besonders im nördlichen Bereich deutlich erhöhte Werte von LHKH von bis zu 130 mg/m³. Gemäß der Orientierungswerte der LAWA (1993) liegt für LHKW der Maßnahmenwert bei 50 mg/m³. Dieser wird damit deutlich überschritten.

Somit ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht dieses Gutachten nicht ausreichend, um eine sensiblere Nutzung, insbesondere eine Wohnnutzung, auf dieser Fläche vorzusehen. Weitere Untersuchungen wären erforderlich. Diese wurden bisher nicht durchgeführt.

Damit kann derzeit keine Festsetzungen von Wohngebieten im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgen, da gesunde Wohnverhältnisse nicht gesichert sind.

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 bestanden zum Zeitpunkt der Aufstellung der Änderung Emissionen des ansässigen Gewerbebetriebes (Holzhandel). Dieses Unternehmen wies nach eigenen Angaben und Erhebung des Betriebszustands jedoch keinen wesentlichen Störgrad auf. Die Nutzung wurde mittlerweile aufgeben.

Es 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. Auf dem vormals durch einen Industriebetrieb genutzten Grundstück ist mittlerweile der Bauhof des städtischen Tiefbauamtes ansässig. 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 der Orientierungswerte der 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 vormals 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 rechtsverbindlichen B-Planes 131-1 „Nachtweide“. In diesem Baugebiet

GEE erfolgte auch eine Übernahme der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hinsichtlich des Maßes der Bebauung. Die maximal zulässige Gebäudehöhe mit ca. 13 m über Gelände ist begründet in der topografischen Situation einerseits durch das östlich abfallende Gelände und einer erforderlichen städtebaulichen Einordnung in Nachbarschaft zur westlich geplanten Einfamilienhausbebauung sowie zum östlich angrenzenden öffentlichen Weg mit Grünzug.

Für das Baugebietes GEE 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 weitere Bodenuntersuchungen und daraus ableitend Maßnahmen dahingehend erforderlich, dass zukünftig gesunde Wohnverhältnisse nachgewiesen werden. Diese Untersuchungen wurden teilweise vorgenommen, sind aber nicht ausreichend, um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern (siehe hierzu Kapitel 6.6). Spätere Änderungen für dieses Baugebiet bzw. diese Teilfläche des Plangebietes sind somit im weiteren laufenden Änderungsverfahren oder nachfolgend mit einer erneuten Änderung möglich. Um diese Änderung zu ermöglichen, wurde mit dem 3. Entwurf ein Anschluss an das Erschließungssystem des Wohngebietes im östlichsten Baugebiet WA1 ermöglicht. Dazu wurde eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, welche auch Einschränkungen hinsichtlich Nebenanlagen und Bepflanzung beinhaltet (Festsetzung § 21).

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA3 wird eine zweigeschossige Bebauung mit den Obergrenzen zu Grundflächen- und Geschossflächenzahl gemäß der Orientierungswerte der Baunutzungsvorordnung festgesetzt. Diese Baugebiete sollen insbesondere für den Einfamilienhausbau genutzt werden.

Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist eine bis zu viergeschossige Bebauung festgesetzt. Ein 5. Geschoss ist zulässig bei Ausbildung als Staffelgeschoss und Einhaltung einer Gebäudehöhe von maximal 68 m über NHN. Diese maximale Gebäudehöhe ist begründet in der bestehenden ortstypischen Bebauung entlang der Nachtweide. Die Neubebauung soll nicht höher sein als die gegenüberliegenden Gebäude (Firsthöhe 16,8 m, dies entspricht etwa 67,4 m über NHN).

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 soll als Übergang zwischen der mehrgeschossigen Bebauung und den Einfamilienhäusern eine Bebauung mit Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern mit bis zu drei Geschossen zulässig sein.

In allen Baugebieten sind Einzelhandelsbetriebe bzw. die allgemein zulässigen Läden zur Gebietsversorgung weitgehend ausgeschlossen.

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.

Diese Einschränkungen dienen dem Schutz der verbrauchernahen Versorgung. Westlich des Plangebietes in ca. 400 m Entfernung und damit fußläufig erreichbar befindet sich das Stadtteilzentrum Lübecker Straße. Hier sind verschiedenste Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ansässig. Dem Schutz dieses zentralen Versorgungsbereichs dient der weitgehende Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des „Magdeburger Märktekonzeptes“.

7.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Gewerbegebiet wurden die überbaubaren Grundstücksflächen mit dem 3. Entwurf geändert. Die vormaligen Festsetzungen waren dem Gebäudebestand angepasst. Mit der Nutzungsaufgabe des langjährig dort ansässigen Holzhandels und der Anregung des Grundstücksbesitzers zur Umwidmung des Grundstücks ebenfalls zum Allgemeinen Wohngebiet stellt sich die Lage neu dar.

Das Grundstück ist durch Altlasten belastet. Ob gesunde Wohnverhältnisse zu sichern sind, konnte noch nicht abschließend geprüft werden. Deshalb muss zunächst die Gewerbegebietsfestsetzung bestehen bleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden jedoch so angepasst, dass spätere Erschließungsstraßen die Errichtung und Anbindung möglicher Wohnbebauung gestatten. Die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben dennoch so großzügig bemessen, dass auch bei weiterer Gewerbenutzung Neubebauung möglich ist.

Für Neubebauung wurde zu dem westlich angrenzenden Wohngebiet mit 15 m Abstand der Baugrenze eine nachbarschützende Festsetzung vorgenommen. Die sich nun außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindlichen Gebäude haben Bestandsschutz. Ebenfalls wurde zum Grünzug entlang der Schrote mit 10 m Abstand eine Festsetzung vorgenommen, welche eine erdrückende Wirkung zukünftiger Bebauung in Richtung dieser wegebegleitenden öffentlichen Grünfläche verhindern soll. Die in massiver Bauweise errichteten Gebäude liegen innerhalb der festgesetzten Bauflächen.

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.

Für alle Wohngebiete 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 16 m Tiefe eine angemessene Ausnutzbarkeit und Option für unterschiedliche Bauformen und Gebäudetypen. Durch die lineare bauliche Struktur besteht die Zielstellung zusammenhängender unbebauter Grundstücksflächen einerseits und zur Anlage von zusammenhängenden Flächen für Hausgärten.

Das Baufeld im WA1 ist mit 16 m Tiefe für Geschosswohnungsbau geeignet. Die östliche Baugrenze darf überschritten werden, sofern dies der Unterbauung durch Tiefgaragen oder halbversenkte Parkgaragen erfolgt. Eine zweckbestimmte Bebauung ist somit möglich.

Die Baufelder im östlichsten WA2 an der Grenze zum eingeschränkten Gewerbegebiet weisen Unterbrechungen durch die von Bebauung freizuhaltenden Flächen auf, siehe hierzu Begründung unter Punkt 7.11.

Mit der durchgängig festgesetzten offenen Bauweise für alle WA-Gebiete sowie für das Mischgebiet soll außerdem der Spielraum bestehen vom freistehenden Einzelhaus bis zum Reihenhaus oder Mehrfamilienhaus bzw. Gebäude größerer Abmaße im Mischgebiet.

7.3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Einschränkung der Bauherren bzw. Grundstückseigentümer sind unter Abwägung öffentlicher und privater Belange nur dort geboten, wo Schutzstreifen von bestehenden Versorgungsleitungen dies vorgeben.

Der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen für Besucher kann in den neuen Straßenverkehrsflächen gedeckt werden.

Mit den Festsetzungen § 8 und § 15 zur zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Grundflächenzahl in den Baugebieten WA1 und MI soll ein Anreiz für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen oder halbversenkten Parkgaragen geschaffen werden. Die festgesetzte Begrünung der Dachflächen dieser Garagen gleicht die höhere Versiegelung klimatisch und städtebaulich aus.

7.4. Verkehrserschließung

Die festgesetzten öffentlichen Straßen sichern die Erschließung der neuen Wohngebietsflächen. Auch für das Gewerbegebiet führt die Planrealisierung zur Verbesserung der Erschließungssituation, da nun eine öffentliche Straße fast bis zu diesem Grundstück führt (mittlerweile realisiert).

Die Nachtweide selbst wird von der Planänderung nicht unmittelbar berührt. Es wird allerdings ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang des neuen Wohngebietes WA1 festgesetzt, verbunden mit einer textlichen Festsetzung, die eine Ausnahme für je eine Grundstückszufahrt in einer Breite von 6 Metern (Breite für z.B. Zu- u. Abfahrt Tiefgarage) von der Nachtweide aus und von der Stralsunder Straße aus erlaubt. Der anzunehmende Wert bezüglich des Abstandes der Zufahrten zum Knotenpunkt (Richtlinie für Planungen, Genehmigung und Ausführung von Grundstückswerten) verweist auf mind. 30 Meter in Knotenpunktausfahrten des Straßennetzes. Somit sollte die Zufahrtsmöglichkeit in der Nachtweide mind. 30 Meter Abstand zur Einmündung Stralsunder Straße aufweisen.

Die Zufahrtsmöglichkeit in der Stralsunder Straße kann jedoch vom Einmündungsbereich ab einem Abstand von 25 Meter liegen, da auch die Tiefe des WA1 hier begrenzt ist und die zu erwartende Frequentierung aus dem B-Plan-Gebiet deutlich geringer ausfällt als auf der Nachtweide. Diese Abstände sollen u.a. eine ausreichende Sicht auf den Querverkehr ermöglichen.

Begründet wird diese Festsetzung mit dem hohen Parkdrucks entlang des Straßenzuges Nachtweide, sowie ausdehnend im gesamten Stadtgebiet Neue Neustadt. Es sollen die vorhandenen Möglichkeiten am östlichen Fahrbahnrand der Nachtweide zu parken möglichst bestehen bleiben. Dies ist begründet in der hohen Fußgängerfrequenz durch die unmittelbar anliegenden Gemeinbedarfseinrichtungen Kindertagesstätte, Grundschule und Gymnasium. Unfallkonflikte zwischen motorisiertem Verkehr und Fußgängern/Schülern können so reduziert werden.

Diese Einschränkung ist angemessen, da das Baufeld auch von der Greifswalder Straße aus erschlossen ist.

Die Lage der Hauptzufahrtstraße von der Nachtweide aus (Greifswalder Straße) 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 der allgemeinen Wohngebiete 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. Diese Haupteerschließungsstraßen der festgesetzten Wohngebiete sind bereits teilweise realisiert (Stralsunder Straße).

Die weiteren öffentlichen Erschließungsstraßen in den WA-Gebieten sind mit 6,0 m Breite festgesetzt. Hier sollen Mischverkehrsflächen von 5,50 m Breite mit beidseitigen Sicherheitsstreifen ausgebildet werden, da jeweils nur eine geringe Anzahl von Anliegergrundstücken erschlossen wird. Die nördlichen Verkehrsflächen sind ebenfalls bereits überwiegend realisiert (Greifswalder Straße).

Eine private Anliegerstraße wurde festgesetzt zur Sicherung der Anbindung des Gewerbegebietes an die geplante öffentliche Straße. Auch diese neue Zufahrt, weitgehend in der alten Lage, wurde realisiert.

Die im ersten und zweiten Entwurf bereits als private Stichstraße vorgesehene Erschließung der zukünftigen Grundstücke nördlich der Katholischen Grundschule durch eine private

Anliegerstraße wurde im 3. Entwurf beibehalten und an die bereits erfolgte Grundstücksbildung angepasst.

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 festgesetzt, um den Bewohnern der Neuen Neustadt zum Schroteradweg einen direkten Zugang auf kurzem Weg abseits des Straßenverkehrs zu ermöglichen. Diese Anbindung wurde bereits realisiert.

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, da der Weg auch 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“.

Mit dem 3. Entwurf wurden zwei Flächen östlich der Stralsunder Straße bis zur Grenze des eingeschränkten Gewerbegebietes als von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt. Diese sollen einen ggf. später erforderlichen Anschluss weiterer öffentlicher Erschließungsstraßen bei Nutzungsänderung des Gewerbes zum Wohnen ermöglichen. Die bestehende private Zufahrtsstraße von Norden aus war für die vormalige Nutzung ausreichend. Eine weitere Zufahrt aus dem Wohngebiet für gewerbliche Verkehre soll jedoch nicht erfolgen. Diese möglichen Straßenanbindungen sollen nur bei ggf. später erfolgter Umnutzung des Gewerbes zum Wohnen errichtet werden. Bis zu diesem Bedarf können sie als Hausgarten für die Einfamilienhausbebauung genutzt werden.

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 Hauptabwassersammler, 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. Eigentümergegenze 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 festgesetzten und bereits realisierten Regenwasserrückhaltebecken zugeleitet und dort gesammelt,

verdunstet und versickert werden. Das Becken ist für eine abflusswirksame Fläche von 6.402 m² dimensioniert und damit für fast alle festgesetzten neuen Verkehrsflächen bemessen. Inwieweit bei zukünftiger Realisierung aller geplanter öffentlicher Verkehrsflächen eine Erweiterung vorgenommen werden muss, ist bei Planrealisierung zu prüfen. 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).

Das anfallende Niederschlagswasser darf nur in unbelasteten Bodenbereichen versickert werden. Hierzu sind durch die Erstellung von Baugrundgutachten Aussagen zu treffen, inwieweit Verunreinigungen vorhanden sind und ob die Möglichkeit der schadlosen Versickerung gegeben ist.

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

Telekommunikationsanlagen:

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

Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind 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

Im Ergebnis der getätigten Baugrunduntersuchungen (GGU Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH; Bericht Nr. 4126.1/15 vom 08.04.15) wurde die Anlage einer Gasdrainage zur Abführung von belasteter Bodenluft (leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe) erforderlich (siehe weitere Ausführungen im Punkt 6.6 Altlasten). Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wird in Bezug auf die dauerhafte Funktionalität der vorgesehenen passiven Gasdrainage angeregt, einen qualifizierten Gutachter in Bezug auf die konkrete Bauwerksausführung zu konsultieren.

Weiterhin ist festzustellen, dass der vorhandene Untergrund aufgrund der starken anthropogenen Beeinflussung (chemisch und physikalisch) als durchwurzelbare Bodenschicht nicht geeignet ist. Daher ist die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht wie folgt erforderlich:

In zukünftig unversiegelten Bereichen oder in Geländebereichen die zur Herrichtung von öffentlichen und privaten Grünflächen vorgesehen sind, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 5 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in einer Mindestmächtigkeit von mindestens 40 cm herzustellen.

Vor der Aufbringung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind Verdichtungen des Untergrundes durch Wiederauflockerungsmaßnahmen zu beseitigen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen der §§ 6 bis 8 BBodSchV einzuhalten.

In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist die durchwurzelbare Bodenschicht in der nachfolgend angegebenen Regelmächtigkeit herzustellen, wobei der untere Bereich der Spannweite für schlecht durchwurzelbare und der obere Bereich für gut durchwurzelbare Substrate gilt:

- min. 50 cm bis 100 cm in Haus- und Kleingärten,
- min. 40 cm bis 50 cm im Landschaftsbau für Rasen,
- min. 40 cm bis 100 cm im Landschaftsbau für Strauchwerk,
- min. 50 cm bis 200 cm für Wald bzw. Forstgehölze.

Die Mächtigkeit ist den Substrateigenschaften und Standortbedingungen anzupassen. Gegebenenfalls sind Pflanzgruben in geeigneter Größe herzustellen. Des Weiteren ist das Setzungsverhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen.

Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind nur Bodenmaterial und Baggergut sowie Gemische aus Bodenmaterial oder Baggergut mit Abfällen, die die stofflichen Qualitätsanforderungen nach § 3 Absatz 2 Satz 1, § 3a Satz 2 und § 4 Absatz 1, Absatz 3 Satz 1 bis 3, Absatz 4, auch in Verbindung mit § 5 Absatz 1 der Bioabfallverordnung sowie nach § 8 Absatz 1, Absatz 2 Satz 1 und § 11 der Klärschlammverordnung erfüllen, zulässig. Die Materialien müssen die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV einhalten oder nach Anlage 1 Tabelle 3 der EBV als Bodenmaterial der Klasse 0 oder Baggergut der Klasse 0 – BM-0 oder BG-0 – klassifiziert sein. Weiterhin dürfen auf Grund der Herkunft und der bisherigen Nutzung keine Hinweise auf weitere Belastungen der Materialien vorliegen.

Die Auf- oder Einbringungsmaßnahme ist nach den Maßgaben des § 6 Absatz 7 BBodSchV zu dokumentieren. Die vollständige Dokumentation ist der unteren Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg auf Verlangen vorzulegen. Die Aufbewahrungsfrist beträgt zehn Jahre ab Beendigung der Maßnahme.“

Die Vorgaben sichern die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen nach §§ 6 bis 8 BodSchV.

Die anzufertigende Dokumentation dient der Kontrolle der Umsetzung durch die Untere Bodenschutzbehörde.

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 Bereiche der parallel zur Schrote verlaufenden geplanten Grünfläche, welche mittlerweile zu großen Teilen realisiert wurde.

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.

Ebenfalls aus stadtklimatischen Gründen sind mit dem 3. Entwurf des B-Planes Festsetzungen getroffen zur Dach- und Fassadenbegrünung getroffen. 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 vorzusehen. Auf mindestens 80 vom 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 12 cm vorgeschrieben, die den Regenwasserrückhalt erhöht und somit eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden sichert.

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.

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 mit einer Größe von 1.850 m².

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 konnte aus dem südlichen Bereich nur ein minimaler Bedarf an neuer Kinderspielplatzfläche begründet werden.

Die Größe wurde aus diesem Grund reduziert. Im 2. Entwurf wurde eine ca. 1150 m² große Spielplatzfläche östlich der katholischen Grundschule festgesetzt. Der Spielplatz lag zentral und gut erreichbar in Bezug zu den neuen Wohngebietsflächen. Die Fläche grenzte unmittelbar an den Spielplatz der Grundschule, was funktionell und zur Grünvernetzung sinnvoll ist.

Im Rahmen der Vorbereitung des 3. Entwurfs der B-Plan-Änderung wurde der Spielplatzbedarf erneut geprüft, da der betroffene Grundstückseigentümer zum einen noch keine Entwicklungsabsichten hat, jedoch Einspruch eingelegt hat gegen die Planung des öffentlichen Kinderspielplatzes auf seinem Grundstück im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung.

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.

Es wurde die Information der Verwaltung I0197/17 „Weiterführung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 131-1 „Nachtweide“ im Teilbereich ohne Spielplatzfläche“ erstellt mit ausführlicher Begründung der Sachlage und durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen. Die Weiterführung des B-Plan-Änderungsverfahrens erfolgt deshalb ohne öffentlichen Kinderspielplatz.

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 Freizeitfläche Robert-Mayer-Straße.

Die nochmals erfolgte aktuelle Prüfung des quartiersbezogenen 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 längerfristige Gesamtbedarf an öffentlichen Spiel- und Freizeitanflächen bei ca. 1.360 m².

Unter Abwägung aller vorgenannter Rahmenbedingungen wird keine öffentliche Kinderspielplatzfläche im 3. Entwurf der B-Plan-Änderung festgesetzt. Mit den zukünftigen Bauherren sind städtebauliche Verträge zu verhandeln zur anteiligen Ablöse der Kinderspielplatzkosten.

7.9. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Innerhalb der Bauflächen WA 3 entsteht an der Grenze zum östlichen eingeschränkten 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.

Diese Festsetzung resultiert aus der ehemaligen Nutzung des Gewerbebetriebes „Klöpferholz“. Dieser Gewerbebetrieb hat seine Nutzung aufgegeben. Deshalb wird im 3. Entwurf der B-Plan-Änderung für das eingeschränkte Gewerbegebiet die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels von 58/40 dB(A) aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

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.

Die Schwerpunktsetzung auf Klimaschutz/Klimarelevanz ist ebenfalls im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2030+ und im Leitbild des Integrierten Handlungskonzepts Alte und Neue Neustadt verankert (DS0012/20).

Seitens des Landes erfolgte diese Schwerpunktsetzung im Rahmen der Neuausrichtung in der Städtebauförderung ab dem Jahr 2020.

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.

7.11. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Im Bereich östlich der Stralsunder Straße im östlichsten Baufeld des Wohngebietes WA3 sind zwei Flächen festgesetzt, welche von Bebauung freizuhalten sind. Dies ist begründet in

der vorliegenden Anregung des Grundstücksbesitzers des Baugebietes GEE zur Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auch für das derzeitige Gewerbegebiet. Die notwendigen Altlasten- und Bodenuntersuchungen, die für den Nachweis gesunder Wohnverhältnisse erforderlich sind, konnten noch nicht fertiggestellt werden. Es ist insofern nicht absehbar, ob und wann eine Wohngebietsausweisung für das Gewerbegebiet möglich sein wird. Das laufende B-Plan-Änderungsverfahren soll dadurch jedoch nicht behindert werden. Deshalb wurden zwei Flächen in östlicher Verlängerung der Greifswalder Straße als von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt. Hier kann zu einem späteren Zeitpunkt ggf. der Anschluss von öffentlichen Erschließungsstraßen für ein Wohngebiet erfolgen. Die textliche Festsetzung § 21 regelt die diesbezüglich erforderlichen Nutzungsausschlüsse, um eine Realisierung solcher Straßenanbindungen zu sichern. Die Flächen können als Hausgärten genutzt und eingefriedet werden. Eine bauliche Nutzung ist nur für Abstellplätze für Abfallbehälter zulässig. Sofern sich die jeweiligen Eigentümer zum Rückbau im Fall eines Bedarfs der Flächen für den öffentlichen Straßenbau nach B-Plan-Änderung verpflichten, ist auch die Errichtung von Carports und Nebenanlagen wie Schuppen, Terrassen oder sonstigen Abstellgebäuden zulässig.

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 Haupterschließungsstraße und angebundenen Ringstraße (Stralsunder Straße, Greifswalder Straße) bereits realisiert. Nach Fertigstellung der zukünftig öffentlichen Erschließungsanlagen sind diese kosten- und lastenfrei an die Stadt zu übergeben.

Die Herstellung der Lärmschutzwand obliegt den Grundstückseigentümern der betreffenden Grundstücksfläche für das festgesetzte Wohngebiet.

Für die neuen Wohngebietsflächen sind mit den zukünftigen Bauherren Verhandlungen zu führen zum Abschluss von Ablösevereinbarungen zu den anteiligen Spielplatzherstellungskosten.

Eine freiwillige Grundstücksneuordnung wurde im Zuge der Herstellung des ersten Abschnitts 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 vormals von einem Unternehmen genutzte bzw. von Einzäunung umschlossene Grundstücksfläche entspricht am östlichen Grundstücksrand nicht der Flurstücksgrenze.

Die Planrealisierung des südlichen WA-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.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung, Folgekosten

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet ergeben sich Einschränkungen in der zukünftigen baulichen Nutzung durch Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksflächen. Diese Einschränkungen erfolgen jedoch im Sinne der Anregung des Grundstückseigentümers dieses Baugebietes, da hier ggf. später eine Umnutzung zum Wohnen möglich wird. Die Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche dient der Freihaltung für mögliche innere Erschließungsstraßen und ist damit angemessen.

Die ebenfalls in diesem Zusammenhang erforderliche Festsetzung von zwei von Überbauung freizuhaltenen Flächen im östlichsten WA2-Gebiet schränkt die bauliche Nutzung hier ein und ist begründet in der erforderlichen Erschließbarkeit des großen östlich anschließenden Grundstücks bei möglicher Umnutzung zum Wohnen. Da die betroffenen Flächen dennoch als Hausgarten angemessen genutzt werden können, wird diese Einschränkung als zumutbar bewertet.

Es entstehen Folgekosten in Form von Betriebs- und Unterhaltungskosten für die neuen öffentlichen Verkehrsflächen (ca. 8.430 m² Fläche, 2,75 €/m²,a) in Höhe von 23.180 €/a.

Weitere Folgekosten bringt die öffentliche Grünfläche (7.620 m²) mit sich. Hierfür sind Kosten in Höhe von 11.430 €/a zu erwarten.

11. Flächenbilanz

Nutzungsart	Teilfläche in m ²	Teilfläche in %	Gesamt- fläche in m ²	Gesamt- fläche in %
Allgemeine Wohngebiete			46.730	41,6
Mischgebiet MI			5.710	5,1
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe			18.930	16,9
Gemeinbedarfsfläche Schule			17.750	15,8
Öffentliche Grünfläche gesamt			8.060	7,2
Fläche für Versorgungsanlagen			890	0,8
Öffentliche Verkehrsfläche, Bestand	5.100	4,5		
Öffentliche Verkehrsfläche, Planung	7.010	6,2		
Öffentl. Verkehrsfläche, Fuß-/Radwege	420	0,4		
Öffentl. Verkehrsfläche, Schroteradweg	1.310	1,2		
Private Verkehrsfläche Anliegerstraße	290	0,3		
Verkehrsfläche, gesamt			14.130	12,6
Planänderungsgebiet 131-1 gesamt			112.200	100,0