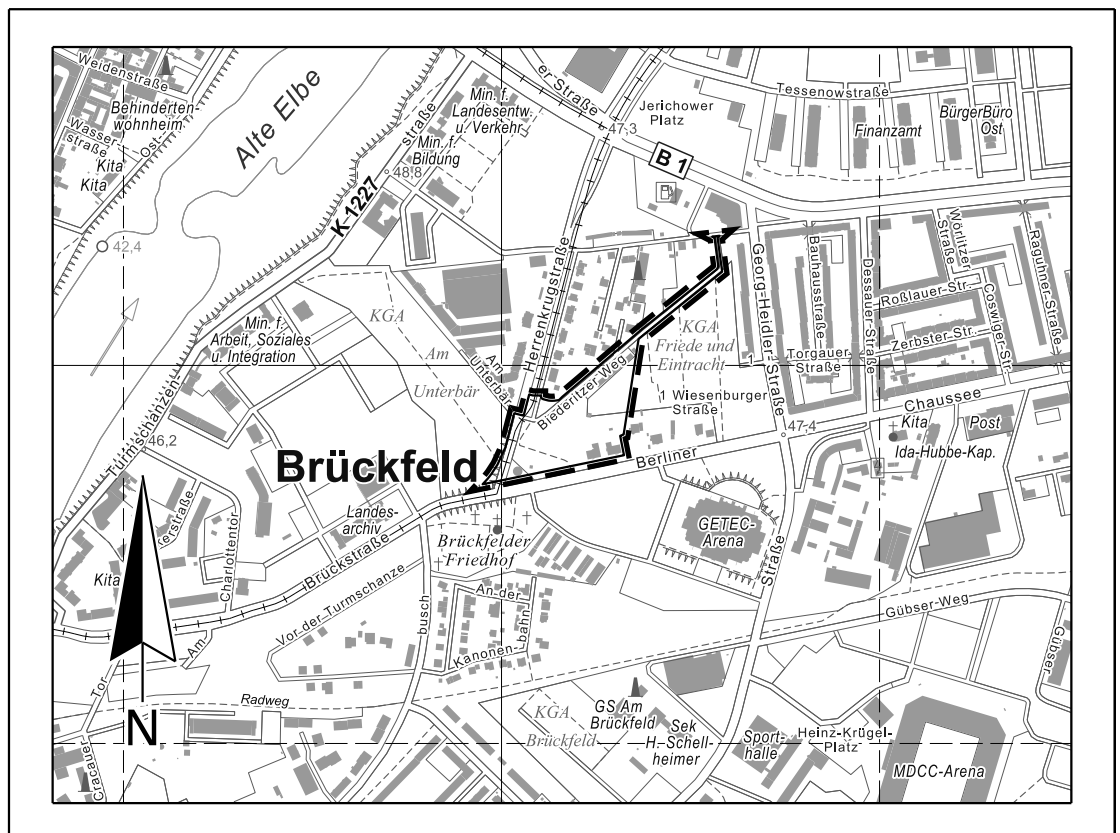


Begründung zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 252-3 BERLINER CHAUSSEE 1-7 / BIEDERITZER WEG

Stand: Februar 2020



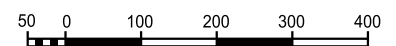
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 12/2018

Inhalt

- 1. Allgemeines**
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Planungsanlass
 - 1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
 - 1.4 Aufstellungsverfahren
 - 1.5 Lage im Stadtgebiet
 - 1.6 Abgrenzung und Fläche des Geltungsbereiches
 - 1.7 Flächennutzungsplan
 - 1.8 Variantenentscheid
- 2. Rahmenbedingungen**
 - 2.1 Zustand des Plangebietes
 - 2.2 Verkehr
 - 2.2.1 Individualverkehr
 - 2.2.2 ÖPNV
- 3. Naturschutzfachliche Belange**
 - 3.1 Immissionsschutz
- 4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen**
 - 4.1 Grundkonzept
 - 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Verkehr
 - 4.4 Behindertengerechter Ausbau
 - 4.5 Schulen
 - 4.6 Kinderspielplatz
 - 4.7 Denkmalschutz
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Änderungen gegenüber dem Vorentwurf**
- 7. Planverwirklichung**
- 8. Flächenbilanz**

Entwurf B-Plan Nr.: 252-3 „Berliner Chaussee 1-7/Biederitzer Weg“

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

1.2 Planungsanlass

Die Flächen befinden sich anteilig in städtischem Eigentum sowie im Eigentum einer Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft (MWG). Es besteht einvernehmliches Interesse an der Entwicklung einer Fläche entsprechend der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche. Hinsichtlich der öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz wird die Spielplatzkonzeption der Landeshauptstadt Magdeburg beachtet und umgesetzt. Die Planaufstellung dient der städtebaulichen Aufwertung und Entwicklung des Stadtteils Brückfeld.

Ohne Bebauungsplanverfahren ist das hier entstandene Planbedürfnis nicht zu befriedigen. Genehmigungen nach § 34 BauGB könnten somit nicht erteilt werden, bzw. fehlt es auch an einem städtebaulichen Rahmen. Ein Großteil des Gebietes hat durchaus den Charakter einer Außenbereichsinsel im Innenbereich. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist deshalb ein Bauleitplan erforderlich.

1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die östliche Fläche soll als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden für eine 2- bis 4-geschossige Bebauung in städtebaulichem Kontext zur Umgebungsbebauung. Dabei ist am Biederitzer Weg eine zweigeschossige, aufgelockerte Bebauung analog der gegenüberliegenden Wohnbebauung und an der Berliner Chaussee eine 4-geschossige Bebauung vorgesehen. Im westlichen Bereich soll eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz festgesetzt werden. Das Bistro „Käseglocke“ ist bei der Planaufstellung zu sichern. Die Erschließung ist über den Biederitzer Weg und die Berliner Chaussee vorgesehen. Die gesamte Ein- und Ausfahrtsituation von der Herrenkrugstraße in den Biederitzer Weg wird neugestaltet. Im Zuge der Baumaßnahmen wird der Biederitzer Weg ausgebaut. Der wertvolle, ortsbildprägende Baumbestand ist weitestgehend zu erhalten.

1.4 Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 12. Oktober 2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 252-3 „Berliner Chaussee 1-7/Biederitzer Weg“ eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 6. November 2015 im Amtsblatt Nr. 32 bekannt gemacht.

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

Über den Vorentwurf wurde am 09.05.2017 im Ausschuss für Umwelt und Energie und am 11.05.2017 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr informiert.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 15.06.2017 im Jugend- und Sozialzentrum „Mutter Teresa“ statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom 18.07.17 vorgenommen.

Der Stadtrat beschloss auf der öffentlichen Sitzung am 14.11.2019 zur DS0618/18:

Der Entwurf ist vor Auslegung in folgenden Punkten zu ändern bzw. zu konkretisieren und dem Stadtrat nach Beratung in den Ausschüssen StBV und UwE zur Beschlussfassung vorzulegen.

1. Eine zukünftige zweispurige Ein- und Ausfahrt des Biederitzer Weges zur Herrenkrugstraße ist mit einer hierfür notwendigen Normbreite und ohne zusätzliche Ampelanlage direkt im Bebauungsplan darzustellen. Die verbleibende öffentliche Grünfläche und mögliche Baumstandorte sind einzuzeichnen.

2. Die zukünftigen Wege am und zum Spielplatz sowie die konkrete Spielplatzfläche sind im Bebauungsplan gesondert auszuweisen.

3. Die in der Sitzung des Bauausschusses am 12.09.19 vorgestellte Alternativvariante (inkl. Lücke im westlichen Baufeld) ist in den Bebauungsplanentwurf des Stadtplanungsamtes einzuarbeiten.

4. Die mit dem Aufstellungsbeschluss festgelegten Bauhöhen am Biederitzer Weg von zwei Etagen zuzüglich eines Staffelgeschosses sind in allen Baukörpern am Biederitzer Weg umzusetzen und im Bebauungsplan unmissverständlich darzustellen bzw. von höheren Bereichen abzugrenzen.

5. An den Gebäuden sind Gebäudebegrünungen festzulegen (z. B. Fassadenbegrünung), die möglichst auch als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden sollten.

6. Stellplätze sind teilversiegelt anzulegen, so dass Regenwasser versickern kann (z. B. durch Ökopflaster oder Kunststoffwaben).

7. Um den im Plangebiet nachgewiesenen Arten (z. B. Gebüsch- sowie Höhlenbrüter u. a.) nach wie vor in dem Gebiet Nistplätze zu ermöglichen, sind entsprechende Gehölze und angebaute Nistplätze (z. B. an Bäumen) vorzuhalten.

8. Auf der Parkplatzfläche sind auch witterungsbeständige Fahrräderabstellmöglichkeiten (Überdachung) vorzusehen.

1.5 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im ostelbischen Stadtteil Brückfeld. Die Entfernung zur Alten Elbe beträgt rund 400 m und zum Rathaus in Luftlinie ca. 2.000 m.

1.6 Abgrenzung und Fläche des Geltungsbereiches

Gemäß Änderungsantrag (DS0171/15/2) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt umgrenzt:

- im Nordwesten: angrenzend an der Bedarfshaltestelle im Flurstück 467, der Nordgrenze des Flurstücks 62/1 und der Nordwestgrenze des Biederitzer Weges (Flurstück 10027 der Flur 715);
- im Westen: von der Westgrenze des Flurstücks 467 der Flur 716 und von der Westgrenze der Herrenkrugstraße (Flurstück 10001 der Flur 716);
- im Süden: von der Nordgrenze der Berliner Chaussee (Flurstück 10057 der Flur 715);
- im Osten: von der Ostgrenze der Flurstücke 24/2 und 24/1 und deren nördlicher Verlängerung (Flur 715).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,9 ha.

1.7 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Wohnbauland aus. Der B-Plan wird aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt.

1.8 Variantenentscheid

Im Vorentwurf zum Bebauungsplan wurden zwei Varianten untersucht, welche sich im Wesentlichen nur von der Ausrichtung des Gebäudekomplexes an der Berliner Chaussee unterscheiden.

In der Auswertung wurde sich für die Planungsvariante 1 entschieden, weil:

eine optimierte und logische innere Verkehrserschließung mit kurzen Wegen möglich wird mit der Grundstückszufahrt gleich am Straßenanfang (zur Entlastung des Biederitzer Weges und deren Anlieger),
eine bessere Wohnungsausrichtung der Wohnungen im Riegel zur Käseglocke (Blick ins Grüne) erfolgen kann,
dann eine Ausbildung eines Wohnquartieres, welches in sich geschlossen ist, aber auch optimal die Umgebung prägt ermöglicht wird und
eine klare und konfliktarme Trennung zwischen Wohnbebauung und Freizeitbereich (Käseglocke und Spielplatz) stattfindet.

Weiterhin zeigt das Lärmschutzgutachten, dass auf den Freiflächen und an den Fassaden bei Variante 1 eine um 3 dBA geringere Beeinträchtigung erfolgt (entspricht einer Halbierung des wahrnehmbaren Lärms). Zudem können bei Planungsvariante 1 mehr schützenswerte Bäume erhalten bleiben. Aus diesem Grund und auf Grund der besseren Erlebbarkeit der Grünfläche mit Kinderspielplatz, präferiert die untere Naturschutzbehörde diese Variante.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Zustand des Plangebietes

Das Plangelände ist bei einer Höhenlage von ca. 45,5 m über HN als eben zu betrachten. Es liegt aus geologischer Sicht im Bereich des Elbstromtales. Die Grundwasserverhältnisse werden maßgeblich von der Wasserführung der Elbe beeinflusst. Höchstmögliche Grundwasserstände werden in Abhängigkeit von der Hochwasserführung der Elbe auftreten.

Nach den im Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB) vorliegenden Archiv- und Kartendaten stehen im Plangebiet unter anthropogener Auffüllung überwiegend tonig-schluffige Sedimente an, die nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Das Grundwasser ist bei < 2 m unter Gelände dokumentiert, saisonal kann es auch < 1 m stehen.

Wie das gesamte ostelbische Stadtgebiet, so befindet sich auch das Plangebiet innerhalb einer Deichanlage. Sollte es bei extremen Hochwassern zum Versagen dieser Anlage kommen, so wäre auch dieses Gebiet von der Überschwemmung betroffen. Bislang ist dieses Ereignis noch nie eingetroffen.

2.2 Verkehr

Das Plangebiet wird im Süden über die Berliner Chaussee (B 1) erschlossen. Da hier eine Zufahrt nur über den Bürgersteig auf die Bundesstraße möglich ist, soll der Hauptverkehr über den Biederitzer Weg im Norden geführt werden. Zurzeit ist der Biederitzer Weg in einem schlechten Zustand und wird in erster Linie von den Kleingärtnern und den fünf Anliegern der nördlich gelegenen Einfamilienhäuser genutzt. Der Biederitzer Weg ist eine ca. 400 m lange Verbindung zwischen der Herrenkrugstraße und der Georg-Heidler-Straße. Die vorhandene Verkehrsraumbreite schwankt zwischen 6,50 m und 7,10 m im von Süd-West nach Nord-Ost liegenden Abschnitt. Ein ca. 40 m langes Nord-Süd verlaufendes Teilstück ist nur 4,10 m breit.

Der Biederitzer Weg ist nicht ausgebaut und besitzt keine Straßenentwässerung. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll untersucht werden, wie der Biederitzer Weg den neuen Anforderungen gemäß ausgebaut werden kann.

Die Straßenbahnhaltestelle Herrenkrugstraße befindet sich unmittelbar in südwestlicher Grenzlage im Bebauungsplan.

3. Naturschutzfachliche Belange

Mit dem Umweltamt fand im Zuge der Aufstellung des B-Planes eine Beteiligung statt. Aufgrund des vorhandenen Baumbestandes wurde als Planungsziel aufgenommen, das „der wertvolle, ortsbildprägende Baumbestand weitestgehend zu erhalten ist.“

Grundsätzlich hat die Erhaltung geschützter Bäume Vorrang vor Fällung und Ersatzpflanzungen. Für unvermeidliche Fällungen ist im Sinne einer planerischen Konfliktbewältigung möglichst früh im Planungsprozess der Platz für eine angemessene Ersatzpflanzung vorzusehen. Aus diesem Grund wurde mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) zusammen eine Baumkartierung vorgenommen.

Weitgehend (81 %) konnten die mit der UNB abgestimmten Bäume in der Planung Berücksichtigung finden. Diese werden im Planblatt zur Erhaltung festgesetzt.

Insgesamt ist die Fällung von 51 nach Baumschutzsatzung geschützten Bäumen vorgesehen. Für diese ist ein Ausgleich von 77 Ersatzbäumen zu erbringen (vgl. auch Anlage 2 des Umweltberichtes). Auf der B-Planfläche werden 33 Bäume als Pflanzgebot festgesetzt, somit besteht ein Pflanzbedarf für 44 Ersatzbäume. Enthalten sind im

Pflanzbedarf der Anteil an Bäumen, die üblicherweise zur Gliederung von Stellplatzanlagen notwendig sind (1 Baum pro 6 Stellplätze). Weiterhin verbleibt ein Eingriffs-/Ausgleichsdefizit von 834 Punkten. Dieses Defizit wird in der Satzung zum Bebauungsplan ausgeglichen.

Neben der Baumkartierung (Anlage 2 des Umweltberichtes) erfolgte eine Erfassung der Biotop sowie die Kartierung von Brutvögeln. Mittels einer faunistischen Kartierung wurden Fledermäusen, xylobionten Käfern und die Blauschwarze Holzbiene erfasst und bewertet.

Es wurden die Brutvogelvorkommen aller europäischen heimischen, wildlebenden Vogelarten hinsichtlich einer Wirkungsbetroffenheit untersucht. Es handelt sich bei diesen Brutvogelarten fast ausschließlich um ungefährdete, euryök lebende Arten, die zudem in Sachsen-Anhalt flächendeckend verbreitet sind. Eine Ausnahme stellt lediglich der im Plangebiet mit 2 bis 4 Brutpaaren vorkommende Star (*Sturnus vulgaris*) dar, der in Deutschland den Rote-Liste-Status „Gefährdet“ (Kategorie 3, (GRÜNEBERG et al. 2015) besitzt. In Sachsen-Anhalt sind alle Arten häufige Brutvögel; sie weisen hier keinen Gefährdungsstatus auf. Einen erhöhten Schutzstatus besitzt keine der vorkommenden Brutvogelarten.

Innerhalb der B-Planfläche wurden für Fledermäuse keine Quartiere sowie auch nur geringes Quartierpotenzial nachgewiesen. Da jedoch drei der bestehenden Gartenlauben als frostsicher angesehen werden können, besteht die Möglichkeit, dass diese bis Baubeginn als (Winter-)Quartiere genutzt werden. Ebenso verhält es sich mit neu entstehenden Baumhöhlen. Somit wird als Vermeidungsmaßnahme die Kontrolle der Gebäude vor dem Abriss bzw. die Kontrolle der Bäume vor Fällung vorgesehen (Vermeidungsmaßnahmen V2). Migrationsbewegungen sind nach Errichtung des Wohngebietes weiterhin uneingeschränkt möglich, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird nicht verschlechtert.

Da kein Nachweis der Arten xylobianter Käfer wie Hirschkäfer, Heldbock und Eremit auf der B-Planfläche gelang ist nicht von vorhabenbedingten Beeinträchtigungen dieser Arten auszugehen.

Die Blauschwarze Holzbiene wurde im B-Plangebiet nachgewiesen und drei Bäume weisen Spuren einer Nutzung durch die Art auf (BLEY 2018). Durch die Fäll- und Rodungsarbeiten zwischen Oktober und Februar werden keine besetzten Fortpflanzungsstätten beschädigt oder zerstört. Um eine Entnahme genutzter Bäume zu verhindern werden die zu fällenden Bäume vor der Fällung auf Nutzungsspuren (Bohrlöcher) der Großen Holzbiene untersucht. Sollten Bäume mit Nachweisen der Nutzung durch die Holzbiene gefällt werden müssen, so ist das Altholz im Gebiet zu belassen damit es von der als standorttreu geltenden Art weiter genutzt werden kann. Somit wird die Fortpflanzungsstätte weiterhin erhalten (Vermeidungsmaßnahme V3).

3.1 Immissionsschutz

Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung werden die lärmtechnischen Belange für die städtebauliche Planung (Sicherstellung der Verträglichkeit der geplanten Flächennutzungen mit schützenswerten Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches gegenüber Gewerbe- und Verkehrslärm) und Sicherstellung der Verträglichkeit der geplanten schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes gegenüber Gewerbe- und Verkehrslärm von innerhalb und außerhalb des Plangebietes untersucht. Aus dem Vorentwurf wurden gegenübergestellt die zwei Gestaltungs- und Bauvarianten des geplanten allgemeinen Wohngebietes.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 252-3 wird in der Hauptsache von Verkehrsschallimmissionen, ausgehend vom Kfz- und teilweise Straßenbahnverkehr auf den umliegenden Straßen, beaufschlagt. Maßgebliche Verkehrsschallimmissionen sind von der Herrenkrugstraße, der Jerichower Straße, Georg-Heidler-Straße und der Berliner Chaussee zu erwarten, die überwiegend außerhalb des Plangeltungsbereichs verlaufen. Auf dem Biederitzer Weg innerhalb des Plangeltungsbereichs ist lediglich Quell- und Zielverkehr von und zu den geplanten Wohnbebauungen zu erwarten. Dieser Kfz-Verkehr ist aus schallschutztechnischer Sicht nicht relevant.

- Die Berechnungsergebnisse für Gewerbelärm zeigen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für die Beurteilungszeiten Tag und Nacht für allgemeine Wohngebiete an vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Bauungen innerhalb des Geltungsbereichs des Entwurfs zum Bebauungsplanes Nr. 252-3 „Berliner Chaussee 1-7/Biederitzer Weg“ in allen Geschossen sicher eingehalten werden.
- Die Berechnungsergebnisse für Verkehrslärm zeigen, dass die Orientierungswerte (OW) gem. DIN 18005, Beiblatt 1, an den der Berliner Chaussee und der Herrenkrugstraße zugewandten Fassaden sehr deutlich überschritten werden. Auch die Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV werden an den der Berliner Chaussee zugewandten Fassaden sowohl tags als auch nachts deutlich überschritten. An den geplanten Bauungen entlang des Biederitzer Wegs werden sowohl die Orientierungswerte gem. DIN 18005, Beiblatt 1, als auch die Immissionsrichtwerte gem. 16. BImSchV in beiden Beurteilungszeiten und in allen Geschossen eingehalten. Dies ist auf den Schall abschirmende Wirkung der jeweiligen Bauung entlang der Berliner Chaussee zurück zu führen.

Aufgrund der ermittelten Lärmbeaufschlagung durch Verkehrslärm des untersuchten geplanten Bebauungsplangebietes sind folgende Festsetzungen aus schallschutztechnischer Sicht erforderlich:

- Die der Berliner Chaussee zugewandte Fassade des Gebäudekomplexes MWG 1 befindet sich im Lärmpegelbereich LPB IV und ist somit mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß für Außenbauteile von erf. $R'_{w,res} = 40$ dB zu konzipieren. Die der Berliner Chaussee abgewandte Fassade befindet sich nach den Vorgaben der DIN 4109-2:07-2016, Nummer 4.4.5.1, im Lärmpegelbereich LPB II und ist somit mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß für Außenbauteile von erf. $R'_{w,res} = 30$ dB zu konzipieren.
- Die der Herrenkrugstraße zugewandte Fassade des Gebäudekomplexes MWG 1 befindet sich im Lärmpegelbereich LPB III und ist somit mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß für Außenbauteile von erf. $R'_{w,res} = 35$ dB zu konzipieren. Die der Herrenkrugstraße abgewandten Fassaden befinden sich nach den Vorgaben der DIN 4109-2:07-2016, Nummer 4.4.5.1, im Lärmpegelbereich LPB II und LPB I und sind somit mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß für Außenbauteile von erf. $R'_{w,res} = 30$ dB zu konzipieren.
- Fassaden der offenen Bauungen MWG 2 bis MWG 5 befinden sich innerhalb der Lärmpegelbereiche LPB II und LPB I und sind mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß für Außenbauteile von erf. $R'_{w,res} = 30$ dB zu konzipieren.

Für schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109-1:07-2016 hinter Fassaden innerhalb der Lärmpegelbereiche LPB IV und LPB III, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu konzipieren

4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

4.1 Grundkonzept

Planungsziel ist die städtebauliche Ordnung der zukünftigen Entwicklung der im Umbruch befindlichen Gemengelage aus privaten Kleingärten, weitgehend aufgegebenen Garagenanlagen und einer zum Erholen wenig genutzten öffentlichen Grünfläche mit Gartenlokal („Käseglocke“) sowie der Ertüchtigung der Erschließungsanlage Biederitzer Weg. Der vorhandene Baumbestand ist weitgehend zu erhalten.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der Bereich als Wohnbaufläche wiedergegeben. Das integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) sieht hier in Gänze Wohnflächen vor. Entsprechend wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Bebauungsplan ausgewiesen. Die Baumaße orientieren sich an die umgebene Bebauung. Damit können insgesamt ca. 60 bis 65 Wohneinheiten (WE) entstehen.

Die öffentliche Grünfläche wird als solche mit Spielplatz dargestellt, das Gartenlokal festgesetzt.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Das **allgemeine Wohngebiet** dient vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig soweit sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes entsprechen und von ihnen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, entsprechend § 4 Abs. 1 und 2 i. V. mit § 15 Abs. 1 BauNVO.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihres Flächenverbrauchs zugunsten der Wohnförderung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die maximale Traufhöhe am Biederitzer Weg beträgt 8 m und die der First 11 m. Diese Höhen orientieren sich am Bestand des nördlichen Wohngebietes. Die Bezugshöhe entspricht der Ausbauhöhe des Biederitzer Weges und beträgt 46 m über NHN. Maximal sind hier 2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss pro Einzelhaus möglich. Das jeweilige Staffelgeschoss springt hier allseitig um mindestens 1 gegenüber dem unterliegenden Geschoss zurück. Dachterrassen sind nach Süden auszurichten. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Auch die Riegelbebauung erhält am Biederitzer Weg - gemäß der Vorgabe der Stadtratssitzung vom 14.11.2019 - diese Festsetzung.

Die in der Sitzung des Bauausschusses am 12.09.19 vorgestellte Alternativvariante (inkl. Lücke im westlichen Baufeld) zur Riegelbebauung wurde in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Das Gebäude zwischen Biederitzer Weg und der Berliner Chaussee vermittelt mit seinen 2-3 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss zwischen den Gebäuden am Biederitzer Weg und der Berliner Chaussee. Das Staffelgeschoss ist hier nur zum Biederitzer Weg und zur Berliner Chaussee um mindestens einen Meter zurückgesetzt.

Die Obergrenze des Versiegelungspotentials wird entsprechend § 17 Abs. 1 der BauNVO mit einer GRZ von 0,4 dargestellt.

- Die Fläche des Gartenlokals wird als Sondergebiet Gastronomie festgesetzt. Um eine Entwicklungsmöglichkeit zuzulassen, wird eine Erhöhung der Geschossigkeit von 1 auf 2 Vollgeschosse vorgenommen sowie die GRZ mit 0,5 bestimmt.

Aufgrund der Ergebnisse der Hochwasserstudie und den Erfordernissen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sind folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

- Hinweis auf Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich sowie
- Verbringung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück.

4.3 Verkehr

Das Wohngebiet ist mit einer durchschnittlichen fußläufigen Entfernung von 3 Minuten zur nächsten Bus- und Straßenbahnhaltestelle sehr gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Straßenbahnhaltestelle für Niederflurwagen ist behinderungsgerecht gestaltet.

Der Einmündungsbereich des Biederitzer Weges in die Herrenkrugstraße befindet sich unmittelbar im Verschwenkungsbereich der Gleisanlagen und an der Haltestelle. Da nach der Bebauung der Verkehr an dieser Stelle zunimmt, muss dieser Bereich möglicherweise signalisiert werden, um einen sicheren Verkehrsablauf zu gewährleisten.

Die öffentliche Erschließungsstraße im B-Plan-Gebiet befindet sich im Norden. Es ist der Biederitzer Weg. Weiterhin wird das Wohngebiet über die Berliner Chaussee im Süden erschlossen.

Der Biederitzer Weg erschließt z. Z. 5 Häuser und eine Kleingartenanlage. Die ersten hundert Meter von der Herrenkrugstraße aus sind mit einem Dünnschichtbelag asphaltiert, der Rest bis zur Zufahrt Penny mit Schotter und einem Sand-/Lehmgemisch.

Die Breite der vorhandenen Verkehrsfläche variiert zwischen 6,7 und 7,48 m; nur im Nordosten verringert sich der Querschnitt auf eine Breite von rund 4 m.

Der Beginn der Baustrecke befindet sich am Einmündungsbereich der Herrenkrugstraße und das Ende am Einmündungsbereich zur Einfahrt des Penny-Marktes an der Georg-Heidler-Straße. Die Ausbaulänge beträgt 371,17 m. Der Trassenverlauf entspricht im Wesentlichen der Bestandstrasse.

Im Bebauungsplanentwurf ist der Biederitzer Weg ab der Einfahrt zum Grundstück der Magdeburger Wohnungsgenossenschaft (MWG) in Gänze als Straßenverkehrsfläche mit einem Regelquerschnitt von 7 m festgesetzt. Mit einer Fahrbahn als Mischverkehrsfläche und einer variablen Anpassung der Muldenbreite (0,7 bis 1,5 m, dient der Niederschlagsentwässerung) wird ein Grundstückserwerb vermieden.

Der vorhandene Kreuzungsbereich wird um 2 m auf 6,00 m erweitert (mit entsprechenden Radien) um einen sicheren Begegnungsverkehr PKW/LKW zu ermöglichen. Im weiteren Verlauf wird die Verkehrswegbreite auf das Mindestmaß von 5,5 m reduziert und der Fußweg in einer Breite von 2,0 m von der Haltestelle wird bis zur Einfahrt MWG am Biederitzer Weg verlängert.

Aus der Verkehrsuntersuchung zur Verkehrsanbindung des Wohnbaustandortes der MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg am Biederitzer Weg leiten sich folgende Schlussfolgerungen ab:

1. Durch den Wohnungsneubau am Biederitzer Weg mit 62 Wohneinheiten wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Biederitzer Weg, der die Verkehrsanbindung zur Herrenkrugstraße ist, von 170 Kfz-Fahrten pro Tag als Summe des Ziel- und Quellverkehrs indiziert – wenn alle Mieter über den Biederitzer Weg fahren und nicht die Ausfahrt über die Berliner Chaussee nutzen.
2. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann am Knotenpunkt Herrenkrugstraße / Biederitzer Weg / Am Unterbär bei einer weiterhin sehr guten bis guten Verkehrsqualitätsstufe A bis B aufgenommen werden, wobei eine Verbreiterung bzw. Ausbau der Einmündung des Biederitzer Weges in die Herrenkrugstraße notwendig ist.
3. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und entsprechend den gesetzlichen Forderungen der BOStrab kann die potentielle Verkehrsbelastung (s. Punkt 1.) des Biederitzer Weges eine technische Bahnsicherungsanlage für den die Gleisanlagen querenden Verkehr erfordern.
4. Die technische Sicherung kann mit einer straßenbahnanforderungsgesteuerten BÜ- oder LSA-Anlage gestaltet werden, wozu weitere verkehrstechnische Untersuchungen notwendig sind.
5. Für die Umgestaltung des Knotenpunktes wird ein Gestaltungsvorschlag unterbreitet, der sich in Anlage 6 des Verkehrsgutachten wiederfindet.

4.4 Behindertengerechter Ausbau

Die Verkehrsanlage ist barrierefrei auszuführen, um Behinderten mit Mobilitätsbeeinträchtigung den uneingeschränkten Zugang zu gewähren.

4.5 Schulen

Das beabsichtigte Baugebiet liegt nach aktueller Beschlusslage (Schulbezirke der Grundschulen) im Zuständigkeitsbereich der GS „Am Brückfeld“ (F.-Ebert-Str. 51). Gegenwärtig erfolgen planungsvorbereitende Maßnahmen für die durch den Stadtrat an diesem Standort beschlossene Kapazitätserweiterung. Eine Fertigstellung ist voraussichtlich nicht vor dem Schuljahr 2020/21 zu erwarten. Für Gemeinschaftsschulen gibt es keine Einzugsbereiche. Die nächstgelegene Schule ist die GmS/Sek „Thomas Mann“ (Cracauer Str. 8-10). Darüber hinaus befindet sich am Standort F.-Ebert- Str. 51 die mit sportlichem Inhalt geführte Sekundärschule „Hans Schellheimer“. (Aufnahmeverfahren).

4.6 Kinderspielplatz

Gemäß Spielflächenkonzeption 2010 – 2015 (2025) der Landeshauptstadt Magdeburg, Beschlussfassung im Stadtrat am 27.05.2010 (DS0059/19), weist der Stadtteil Brückfeld einen Fehlbedarf von ca. 4.100 m² öffentlicher Spiel- und Freizeitflächen auf. Um dem Ziel einer ausgewogenen Bedarfsdeckung zu entsprechen hat der Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe Magdeburg (EB SFM) mittelfristig den Neubau von zwei Spielplätzen im Stadtteil Brückfeld als realistisch angenommen. Deshalb soll innerhalb der öffentlichen Grünfläche bei der „Käseglocke“ an der Berliner Chaussee ein Spielplatz mit einer Mindestfläche von ca. 1.500 m² durch den EB SFM errichtet werden. Der geplante Spielplatz an der „Käseglocke“ grenzt unmittelbar an dem allgemeinen Wohngebiet, so dass im Wohngebiet selbst nur Kleinkinderspielplätze notwendig sind.

Der Vorhabensträger (MWG) wird sich an den Herstellungskosten des Spielplatzes an der „Käseglocke“ finanziell beteiligen. Die Grünfläche, auf der der Kinderspielplatz errichtet wird, hat eine Ausdehnung von gut 2.660 qm, wobei der angrenzende Grünstreifen mit den Bäumen auf dem Gelände der MWG nicht mitgerechnet wird. Der Stadtgarten und Friedhofbetrieb (SFM) möchte die am Spielplatz angrenzenden Bäume auf dem Grundstück der MWG im Sinne der Verkehrssicherung des Spielplatzes regelmäßig inspizieren. Deshalb wird im Bebauungsplan hier ein Gehrecht für den SFM festgesetzt.

4.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Kulturdenkmale. Es besteht jedoch eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.

5. Ver- und Entsorgung

Telekommunikation

Die Telekom favorisiert die mögliche Erschließung des Wohngebietes, den Breitbandausbau mittels Festnetz FTTH -Technologie(Glasfasernetz) vorzunehmen. Nach dem möglichen Ausbau stehen in dem bezeichneten Gebiet Breitband-Anschlüsse mit bis zu 200 MBit/s im Download und bis zu 100 MBit/s im Upload zur Verfügung. 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 Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Gasversorgung

Das Gebiet ist im angrenzenden Bereich mit folgenden versorgungswirksamen Leitungen erschlossen:

ND-L OD 160 PE, Baujahr 1992 im nördlichen Nebenbereich der Berliner Chaussee

ND-L OD 90 PE, Baujahr 2012 in der Stichstraße vom Biederitzer Weg Höhe Haus Nr. 3

Die Versorgung mit Gas ist laut den Städtischen Werken Magdeburg (SWM) technisch möglich. Bei Bedarf ist eine Netzerweiterung von der Stichstraße im Biederitzer Weg vorzunehmen, die Gebäude an der Berliner Chaussee können über Netzanschlüsse von der Leitung in der Berliner Chaussee versorgt werden. Für das mittig im Bebauungsgebiet liegende Grundstück ist in Abhängigkeit der geplanten Zuwegung eine separate Versorgungsmöglichkeit zu finden.

Elektroversorgung

Das Gebiet ist im angrenzenden Bereich mit folgenden versorgungswirksamen 1-kV-Kabeln erschlossen:

- 4x150 mm² NAYY im Biederitzer Weg

- 4x150 mm² NAYY in der Berliner Chaussee (nördlich)

- 4x185 mm² NAYY in der Berliner Chaussee (nördlich)

Eine Versorgung der Grundstücke des Bebauungsgebietes ist über Hausanschlüsse mit Einbindung in den vorhandenen Kabelbestand in den vorgenannten Straßen möglich.

Für das mittig im Bebauungsgebiet liegende Grundstück ist je nach geplanter Zuwegung eine Versorgungsstrasse zu finden.

Wasserversorgung

Der Systembetriebsdruck beträgt 4,6 – 4,8 bar, dies einer Versorgungsdrukshöhe von 92-94 m HN.

Folgender Leitungsbestand befindet im angrenzenden Bereich des Planungsgebietes:

- VW DN 150 GG, Baujahr 1912, im nördlichen Straßennebenbereich der Berliner Chaussee,
- VW OD 160 PE, Baujahr 2012, im nordwestlichen Straßen- / Straßennebenbereich des Biederitzer Wegs

Eine Versorgung der Grundstücke des Bebauungsgebietes ist über Hausanschlüsse mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand in den anliegenden Straßen möglich. Für das mittig im Bebauungsgebiet liegende Grundstück ist in Abhängigkeit der geplanten Zuwegung eine separate Versorgungsmöglichkeit zu finden.

Niederschlags- und Abwasserentsorgung

Eine zukünftige Ableitung des Regenwassers aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes in die öffentliche Kanalisation ist ausgeschlossen. Dies gilt auch für die Entwässerung des Biederitzer Weges. Für die Versickerung des Niederschlagswassers sind die hydraulischen Standortverhältnisse in Abhängigkeit von Größe und Sickerleistung der Anlage durch die Sondierung oder Bohrungen vor Ort ausreichend nachzuweisen.

Das Schmutzwasser ist über den Mischwasserkanal (KM) DN 200 Berliner Chaussee oder über den Schmutzwasserkanal (KS) DN 300 Herrenkrugstraße zu entsorgen, da im Biederitzer Weg keine Abwasserleitungen vorhanden sind.

Allgemeine Hinweise von SWM und AGM

Investive Maßnahmen sind im B-Planbereich nicht vorgesehen. Die Versorgung mit Strom, SWM-Info, Gas und Wasser sowie die Entsorgung dieses Gebietes sind technisch möglich.

Der dazu notwendige Aufbau der entsprechenden Anlagen und Netze steht jedoch unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit. Für die Wärmeversorgung wird eine Erschließung des B-Plangebietes nicht erfolgen.

Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 vom Mai 1978 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) und die DVGW-Arbeitsblätter G 472 (Gasleitungen bis 10 bar - Errichtung) sowie W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung).

Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten.

Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der GW 125 und des DWA Merkblatts M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einzuhalten.

Für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Unterhaltung der geplanten abwassertechnischen Anlagen ist - jeweils in Abhängigkeit von der Nennweite der Kanalanlagen – eine Mindestschutzstreifenbreite nach Maßgabe des Merkblatts „Schutzstreifen für abwassertechnische Anlagen“ einzuhalten.

Abfallentsorgung

Privatstraßen werden nur von Fahrzeugen der Müllabfuhr befahren werden, sofern Fahrrechte öffentlich-rechtlich gesichert sind. Anderenfalls ist auf den an die öffentliche Straße angrenzenden Privatgrundstücken eine Fläche zur Aufstellung der Abfallbehälter aller Grundstücke, die durch die Privatstraße erschlossen werden zu schaffen.

Am Biederitzer Weg befindet sich ein öffentlicher Depotcontainerstellplatz gegenüber der Straße Am Unterbär. Dieser Stellplatz für zwei Altglascontainer und einen

Altkleidercontainer dient der Entsorgungssicherheit für das Wohngebiet. Die vorhandenen Stellplätze werden in der Lage an den Straßenausbau angepasst.

6. Änderungen gegenüber dem Vorentwurf

Häuser Biederitzer Weg:

Hier erfolgt eine Erhöhung der maximalen First- und Traufhöhe um jeweils 1 m von 10 auf 11 m und von 7 auf 8 m aufgrund der Unterbringung der Autos in den Häusern im UG. So ist eine Verlagerung der Baugrenzen von 3,5 auf 9 m (s. Anlage 1, Lageplan) zum Biederitzer Weg und die Pflanzung einer Baumreihe zwischen dem Biederitzer Weg und den dahinterliegenden Häusern möglich. Die Versiegelung wird hierdurch minimiert und den Begehren der Bürger gefolgt, die ein Abrücken der Neubebauung und eine Begrünung hierzu wünschen. In der Begründung zum B-Plan wird darauf verwiesen, dass Dachterrassen nach Süden auszurichten sind.

Hausriegel Berliner Chaussee/Herrenkrugstraße:

Es erfolgte eine Vermessung der Höhenbezugspunkte der Trauf und First in den benachbarten Bestandsgebäuden an der Berliner Chaussee und der Herrenkrugstraße. Die Oberkante der Gebäude wird hier auf maximal 62 m NHN begrenzt, was bei dem Bezugspunkt von 46 m NHN einer maximalen Gebäudehöhe von 16 m entspricht.

Änderung der Zufahrt, der Stellplätze und Freiflächen:

Durch die Verlagerung der Zufahrt nach Westen, sowie eine Komprimierung der Stellplätze und Zusammenführung von Freiflächen erfolgt eine Verkehrsberuhigung des Biederitzer Weges sowie eine Reduzierung der Versiegelung und die Einrichtung von zwei Kleinkinderspielflächen.

Entsprechend den Stadtratsbeschlüssen vom 14.11.2019 wurden folgende Änderungen/Ergänzungen vorgenommen:

1. Die Ein- und Ausfahrt des Biederitzer Weges zur Herrenkrugstraße wird von 4 auf 6 m erweitert, die Grünflächen mit den (möglichen) Baumstandorten sind zeichnerisch festgesetzt.
2. Die konkrete Spielplatzfläche und die Wegebeziehungen hierzu sind im B-Plan dargestellt.
3. Der Hausriegel Berliner Chaussee/Herrenkrugstraße erhält einen terrassenförmigen Einschnitt mittels abgestuften Geschossangaben.
4. Alle Häuser am Biederitzer Weg erhalten zwei Etagen zuzüglich eines Staffageschosses. Der Hausriegel wird mit einer „Knödellinie“ höhenmäßig abgegrenzt.
5. Mittels der textlichen Festsetzung (§ 7) sind Gebäudebegrünungen verbindlich.
6. Mittels der textlichen Festsetzung (§ 2b) sind die Stellplätze so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann.
7. Mittels der textlichen Festsetzung (§ 6 Satz 3) sind Nistplätze für Gebüsch- und Höhlenbrüter anzulegen.
8. Mittels der textlichen Festsetzung (§ 2c) sind witterungsbeständige Fahrradabstellmöglichkeiten vorzusehen.

7. Planverwirklichung

Mit dem Beschluss zum Entwurf wird die Aufteilung der öffentlichen Grünfläche erfolgen um das Wohngebiet und den Spielplatz zu entwickeln. Das Wohngebiet wird von der Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft (MWG) hergestellt. Der Spielplatz wird vom Stadtgarten- und Friedhofsbetrieb geplant und gebaut. Zur Übernahme der Kosten wurde sowohl ein Fördermittelantrag gestellt und beschieden, als auch eine Beteiligung der Vorhabenträger vom B-Plan 254-1 „Zuckerbusch West“ und dem B-Plan 252-3 „Berliner Chaussee 1-7/Biederitzer Weg“ vereinbart.

Der Ausbau des Biederitzer Weges wird durch das Tiefbauamt der Landeshauptstadt Magdeburg vorgenommen.

8. Flächenbilanz

| | | |
|--------------------------------------|---|-----------------------|
| Allgemeine Wohngebiete WA | = | 10.500 m ² |
| Sondergebiet SO | = | 840 m ² |
| Öffentliche Verkehrsflächen | = | 5.300 m ² |
| Öffentliche Grünflächen / Spielplatz | = | 2.660 m ² |

Stadtplanungsamt, im Februar 2020