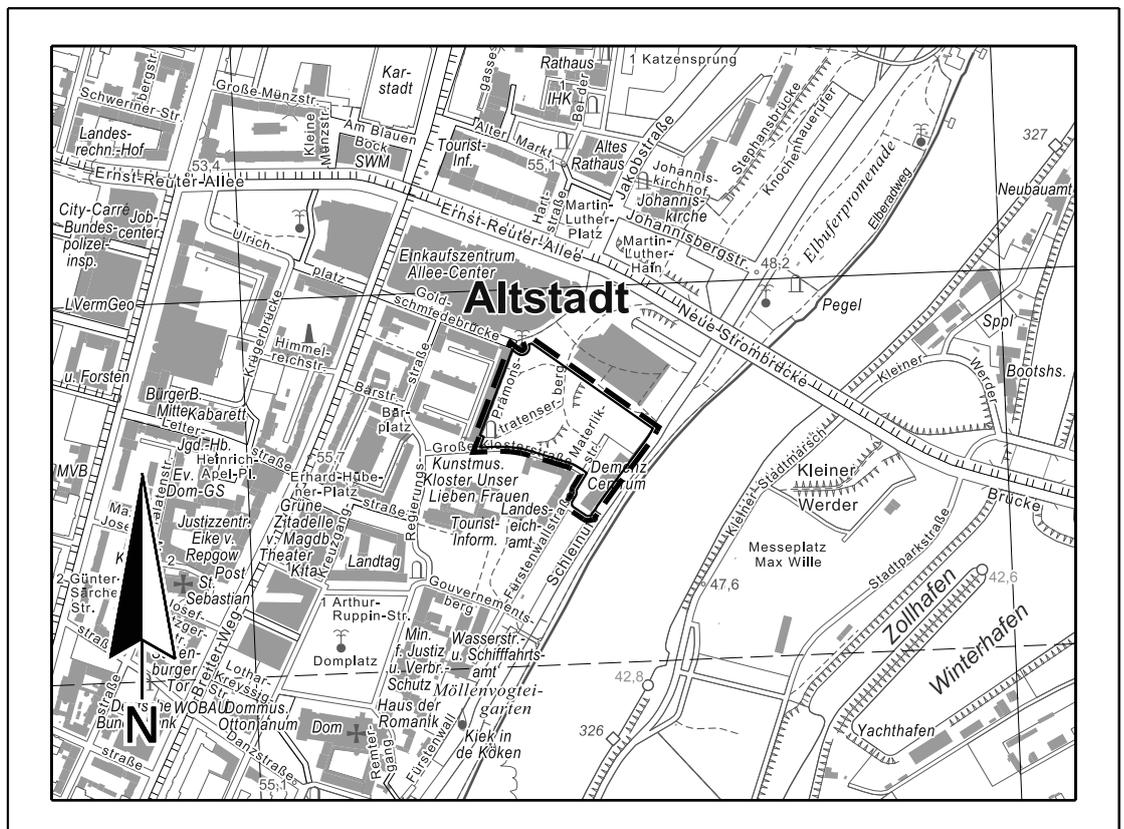


Begründung zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 237-2 ZENTRALER PLATZ - ELBUFER Stand: Juli 2024



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 03/2024

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Ziel und Zweck der Planung	2
3. Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
4. Übergeordnete Planungen	3
4.1. Raumordnung	3
4.2. Flächennutzungsplan	3
4.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept	4
4.4. Rahmenplan Innenstadt	4
5. Aufstellungsverfahren	5
6. Städtebauliche Rahmenbedingungen	6
6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	6
6.2. Historische Stadtstruktur	6
6.3. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzungen	7
6.4. Soziale Infrastruktur	7
6.5. Verkehr	8
6.6. Stadttechnische Ver- und Entsorgung	8
6.7. Grünflächen / Vegetation/ Stadtklima	8
6.8. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen	9
6.9. Topographie, Baugrund, Altlasten	9
6.10. Hochwasser	9
6.11. Grundwasser	10
6.12. Schallimmissionen	10
6.13. Eigentumsverhältnisse	10
7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
7.1. Planerische Grundkonzeption	10
7.2. Art der baulichen Nutzung	11
7.3. Maß der baulichen Nutzung	12
7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
7.5. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	14
7.6. Verkehrserschließung	14
7.7. Ver- und Entsorgung	14
7.8. Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen	15
7.9. Wegerechte	17
7.10. Schallimmissionen	17
7.11. Bodenschutz	19
8. Integrierte örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher	19
Anlagen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 237-2 "Zentraler Platz - Elbufer"	
gem. § 85 BauO LSA (Gestaltungssatzung)	19
9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	24
10. Umweltrechtliche Belange	25
11. Planverwirklichung	26
12. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten	26
13. Flächenbilanz	27

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
 - 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,
- sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens umfasst den Prämonstratenserberg in zentraler Lage des Stadtteils Altstadt. Das Gebiet befindet sich nicht in städtischem Eigentum, ist jedoch derzeit öffentlich begehbar.

Der Prämonstratenserberg war bis zur Zerstörung Magdeburgs im 2. Weltkrieg dicht bebaut. Nach dem Abriss der letzten noch erhaltenen Gebäude in den 1960er Jahren wurde das Gebiet mit Schutt und Erde verfüllt und provisorisch als Freifläche gestaltet.

Die Lage zwischen der Hauptgeschäftstraße Breiter Weg und Elbe bietet an dieser Stelle ein Potential zur innerstädtischen Nachverdichtung. Die Ideen für eine Neubebauung des Areals gehen bereits bis in die 1960er Jahre zurück. Das konkrete Interesse der Eigentümer zur Entwicklung und die städtebauliche Notwendigkeit, die Innenstadt resilient gegenüber negativen demografischen Tendenzen und wachsendem Onlinehandel zu gestalten, bieten aktuell den Rahmen für die Realisierung des Projektes.

Das Ziel zur Nutzung innerstädtischer Raumpotentiale und zur Bebauung des Prämonstratenserberges findet sich in den auf Stadtratsebene beschlossenen Grundsätzen zur Wohnbauflächenentwicklung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Magdeburg 2030+ (ISEK) wieder, wonach die Altstadt und der 1. Ring vorrangig zu entwickeln sind (Beschluss vom 05.11.2020, Beschluss-Nr. 599-023(VII)20). Im Sinne einer Stärkung des Stadtzentrums weist das ISEK den Prämonstratenserberg für eine Nachverdichtung aus.

Darauf aufbauend konkretisiert der Rahmenplan Innenstadt (Beschluss-Nr. 4311-055(VII)22) im Vertiefungsbereich „Elbpromenade“ eine mögliche Bebauung und sieht in der Fläche ein deutliches Potential für die Schließung der Lücke zwischen Innenstadt und Elbe.

Mit der baulichen Entwicklung des Areals besteht die große Chance, durch ein neues identitätsbildendes Quartier den Aufbau der Magdeburger Innenstadt fortzusetzen.

Mit dem Änderungsverfahren wird die Umsetzbarkeit der übergeordneten und durch den Stadtrat beschlossenen Zielstellung zum Prämonstratenserberg geprüft. Dabei werden Vorgaben für die städtebauliche Qualität erarbeitet. Zu untersuchen sind die Entwicklung als Urbanes Gebiete sowie die zugehörige verkehrliche, freiraumplanerische und soziale Infrastruktur. Darüber hinaus ist die Aufstellung einer Gestaltungssatzung mit erhöhten Anforderungen an das Fassaden- und Freiraumbild Bestandteil des Verfahrens.

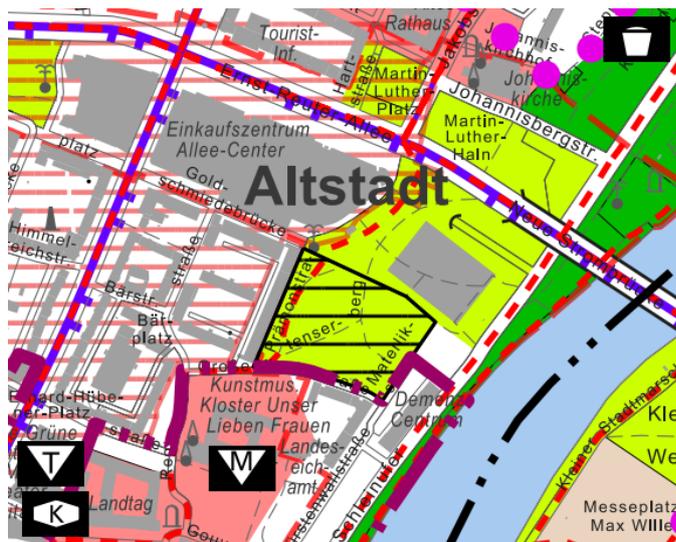
3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. (§ 1 Abs. 1 BauGB).

4.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das aktuelle Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030+) stellt für die Landeshauptstadt Magdeburg strategische Zielsetzungen als Grundlage für das Handeln von Verwaltung und Politik bis zum Jahr 2030 zusammen.

Aus dem Leitbild des ISEK geht hervor, dass der 1. Stadtring (Altstadt und angrenzende Stadtteile) vorrangig zu entwickeln ist. Der Wohnungsbestand im Stadtteil Altstadt ist im Gegensatz zum 2. Stadtring (vorwiegend kleinteiliger Wohnungsbau) seit den 1990er Jahren nicht wesentlich gewachsen. Darüber hinaus wird die Aufwertung des Zentrums durch Erweiterung der Angebotsvielfalt im Geschäfts- Kultur- und Freizeitbereich empfohlen. Im Sinne einer Stärkung des Stadtzentrums weist das ISEK entsprechend des oben genannten Grundsatzes den Prämonstratenserberg als Flächenpotential für eine Mischnutzung aus.



Zeichenerklärung

	Mischbauflächenpotential
	Zentraler Geschäftsbereich
	Parkanlage/ sonst. Freiraumanlage
	Gemeinbedarf
	Museum

Abb. 2) Auszug Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025 Stadtteile

4.4. Rahmenplan Innenstadt

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 10.11.2022 den Rahmenplan Innenstadt beschlossen (DS0061/22). Der Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument, welches in Bezug auf Maßstab und inhaltliche Konkretisierung zwischen den Planungsebenen des behördenverbindlichen Flächennutzungsplanes und des rechtlich bindenden Bebauungsplanes einzuordnen ist. Der Rahmenplan soll die grundlegenden – insbesondere räumlichen – Entwicklungsziele darstellen und sowohl Themen als auch Handlungsschwerpunkte sichtbar machen.

Zum Rahmenplan Innenstadt erfolgte ein breit angelegtes Beteiligungsverfahren, an welchem mehr als 3.500 Bürger*innen teilgenommen haben.

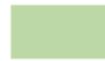
Es wurden 5 Vertiefungsbereiche herausgearbeitet, die ein hohes Transformationspotential aufweisen. Der Prämonstratenserberg ist Bestandteil des Vertiefungsbereichs „Elbpromenade“, in welchem eine Erweiterung der Innenstadt über ein gemischt genutztes Stadtquartier bis an das Elbufer vorgeschlagen wird.



Zeichenerklärung



Bestandsstrukturen umstrukturieren und Neubaupotentiale erschließen



Hochwertige (bestehende) Grünräume

Abb. 3) Auszug Rahmenplan Innenstadt

5. Aufstellungsverfahren

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 237-2 „Zentraler Platz/ Elbufer“ setzt auf dem Prämonstratenserberg eine öffentliche Grünfläche fest. Im Jahr 2009 reichte die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau GmbH) einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes ein. Der Antrag stand im Zusammenhang mit der grundhaften Sanierung des Gebäudekomplexes Regierungsstraße 37a-e und der Idee zum Neubau einer Tiefgarage mit vier Punkthäusern.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg ebnete mit dem Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes am 08.10.2009 den Weg, eine bauliche Entwicklung des Prämonstratenserbergs eingehender zu untersuchen (DS0122/09, Beschluss-Nr. 126-005 (V)09). Im Jahr 2011 ging der Prämonstratenserberg bis auf die Flächen des Vitanas Demenz-Zentrums in das Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH über. Die Pläne für eine Bebauung ruhten jedoch zunächst.

2017 trat die Eigentümerin des Reichsbahndirektionsgebäudes mit Erweiterungsabsichten für das Vitanas Demenz-Zentrum an die Stadtverwaltung heran. Hierauf wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 07.12.2017 der Geltungsbereich der 2. Änderung zum Bebauungsplan um diese Flächen erweitert (DS0395/17, Beschluss-Nr. 1704-048(VI)17). Gleichzeitig erfolgte auch die Entscheidung, einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen. Die Jury tagte am 18.10.2018 zu den 11 eingereichten Arbeiten.

Aus dem Verfahren ging kein eindeutiger Siegerentwurf hervor. Es wurde kein 1. Preis, ein 2. Preis und zwei 3. Preise vergeben. Die Ergebnisse sind in der Informationsvorlage I0293/18 „Städtebaulicher Ideenwettbewerb Prämonstratenserberg“, welche am 29.11.2018 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr behandelt wurde, zusammengefasst.

Am 15.07.2021 fasste der Stadtrat den Beschluss, das Verfahren fortzuführen (DS114/21, Beschluss-Nr.1011-035(VII)21). Dabei sollen die Vorschläge der Wobau GmbH und die Erkenntnisse aus dem Beteiligungsverfahren zum Rahmenplan Innenstadt zu kleinteiligeren Strukturen Berücksichtigung finden.

Die Planaufstellung ist ein mehrstufiger Prozess nach Maßgabe des Baugesetzbuches unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie verschiedener anderer Planungsträger und Behörden. Der Bebauungsplan Nr. 237-2 „Zentraler Platz/ Elbufer“ ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen und hat eine Größe von 2,5 ha. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Ein beschleunigtes Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ohne Vorprüfung angewendet werden, wenn die zur Bebauung festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet. Da im Geltungsbereich der 2. Änderung bereits Baurecht für den Bereich des Demenzgartens besteht, beträgt die Größe der neu entwickelbaren Baugebietsfläche lediglich 0,7 ha. Es kann daher das beschleunigte Verfahren unter Verzicht auf eine Umweltprüfung angewendet werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 01.09.2023 im Klostercafé, Regierungsstraße 4-6 in Magdeburg mit ca. 100 Teilnehmenden statt. Parallel erfolgte über ca. 4 Wochen eine Onlinebeteiligung auf www.otto-beteiligt.de, welche von ca. 200 Personen genutzt wurde. Darüber hinaus wurden Meinungen während einer projektbegleitenden Ausstellung im IBA-Shop gesammelt.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 26.06.2023 bis 31.07.2023 durchgeführt.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen finden sich in der Zwischenabwägung wieder, welche dem Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg vor dem Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes zur Entscheidung vorgelegt wird.

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen

6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,5 ha große Bebauungsplangebiet Nr. 237-2 „Zentraler Platz/ Elbufer“ befindet sich am östlichen Rand der Magdeburger Innenstadt zwischen der Hauptgeschäftsstraße Breiter Weg und Elbufer. Das Plangebiet ist folgendermaßen abgegrenzt:

Im Nordosten: durch die Südseite der Parkgarage des Allee Centers,
im Südosten: durch die Fahrbahnbegrenzung des Schleinufer,
im Süden: durch die Gehwegbegrenzung der Großen Klosterstraße,
im Westen: durch die Ostfassade des Gebäudes Regierungsstraße 37.

6.2. Historische Stadtstruktur

Das Änderungsgebiet sowie eine Erweiterung um den Bereich der Parkgarage des Allee Centers waren Bestandteil einer im Januar 2023 abgeschlossenen städtebaulichen historischen Analyse durch das Büro cultcontext aus Magdeburg.

Für die Analyse der verlorenen Bausubstanz und der nicht erhaltenen städtebaulichen Struktur im Untersuchungsgebiet „Prämonstratenserberg“ sind die historischen Bauakten im Stadtarchiv der Landeshauptstadt Magdeburg sowie historische Fotos und Stadtpläne ausgewertet worden.

Vor der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg war der „Prämonstratenserberg“ ein seit der ersten Stadtzerstörung 1631 über fast 300 Jahre gewachsener Teil der Magdeburger Altstadt. Die Gebäudesubstanz aus Wohn- und Geschäftshäusern war uneinheitlich und besaß zwei- bis viereinhalb Geschosse. Einige wenige Häuser wiesen fünf Stockwerke auf.

Die teils sehr alten Gebäude mischten sich mit spätklassizistischen Wohnhäusern der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts und Ende des 19. Jahrhunderts errichteten Wohn- und Geschäftshäusern des Historismus mit dem zeittypischen Dekoraufwand in der Gestaltung. Alle zusammen bewirkten einen regen Wechsel in den Fassaden und vor allem große Sprünge in den Trauf- und Firsthöhen an teils engen Straßen ohne begleitendes Straßengrün oder Grünflächen. Die Gebäude standen fast ausschließlich traufständig zur Straße. Das Straßengefüge mit seiner baulichen Enge blieb über Jahrhunderte hinweg erhalten.



Unter den Bauherren und Gebäudeeigentümern des 19. Jahrhunderts fanden sich zahlreiche Handwerker-, Maurer-, Zimmer-, Böttcher-, Seiler-, Tapeziermeister, Seifensieder, Schmelzer, Gelbgießer, Schuhmacher, Bäcker, Kleidermacher, Hutmacher, Buchbinder usw. – sowie Kaufleute und Gastwirte.

Neben den Haupthäusern prägten zahlreiche Hinterhäuser, Neben- und/oder Seitengebäude die hohe bauliche Dichte des Quartiers. Den Zweiten Weltkrieg überstand rund 13 % der Bausubstanz. Diese Gebäude wurden bis in die Mitte der 1960er Jahre abgerissen.

Abb. 4) Luftbild von Magdeburg mit dem Areal des heutigen Prämonstratenserbergs (StAM Foto Nr. 6020, vom 21.6.1930)

6.3. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet stellt sich seit dem Abriss der nach dem Zweiten Weltkrieg noch erhaltenen Gebäude in den 1960er Jahren als öffentlich begehbbare Grünfläche mit geringem Gestaltungsanspruch dar. Neben befestigten Wegeflächen vor dem Gebäude Regierungsstraße 37a-e sind auch über die Jahre entstandene provisorische Wegebeziehungen erkennbar. Nördlich der Großen Klosterstraße hat sich ein Baum- und Strauchbestand entwickelt.

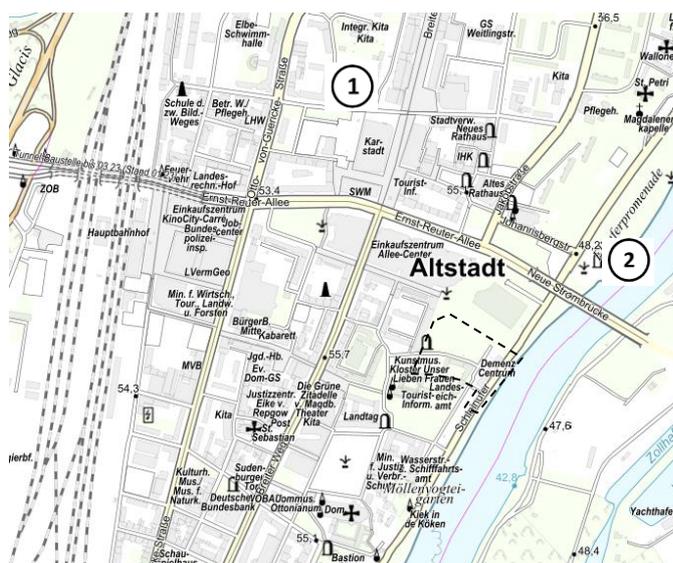
Die umgebende Bebauung gestaltet sich sehr heterogen: Südlich der Großen Klosterstraße befindet sich das denkmalgeschützte Kloster Unser Lieben Frauen, welches als Kunstmuseum wesentlich zur kulturellen Landschaft Magdeburgs beiträgt. Westlich liegt die dominante Zeilenbebauung des 2013 sanierten Wohnkomplexes Regierungsstraße, in Richtung Norden grenzt das Allee-Center mit seinem halbversenkten Parkdeck an, während im Osten die Verkehrsstraße „Schleinufer“ eine Barriere Richtung Elbe und eine Lärmquelle darstellt. Zudem befindet sich an der Materlikstraße das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Reichsbahndirektion mit der sozialen Nutzung als Demenzzentrum.

Das Änderungsgebiet ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 237-2 „Zentraler Platz/ Elbufer“ als Mischgebiet und öffentliche Grünfläche festgesetzt. Aufgrund der Lage an der Elbe hat eine Bebauung dieser Fläche unmittelbaren Einfluss auf die Stadtansicht.

6.4. Soziale Infrastruktur

In der Altstadt befinden sich acht Kitas, drei Grundschulen sowie eine Sekundarschule und zwei Gymnasien. Eine integrierte Gesamtschule ist in Planung. Ebenso existiert ein Jugendzentrum. Alle Einrichtungen sind aus dem Änderungsgebiet fußläufig oder mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gut erreichbar.

In der Umgebung befinden sich zwei öffentlich zugängliche Spielplätze mit einer Gesamtgröße von ca. 3.500 m². Die Entfernungen betragen 400 m und 600 m Luftlinie. Laut Spielplatzflächenkonzeption 2021-2025 (2030) (Drucksache-Nr. DS0008/20) besteht für das Rathausviertel und das Sternviertel ein Bedarf für zwei Spielplätze mit einer Mindestgröße von 1.500 m². Dieser ergibt sich sowohl aus der Anzahl der im Quartier lebenden Kinder als auch aus der Netzdichte der vorhandenen Anlagen. Der Prämonstratenserberg befindet sich im Quartierstyp 1a für welchen eine kurz- bis mittelfristig Umsetzung empfohlen wird.



- ① SP041 Max-Otten-Straße
- ② SP042 Schleiufer/ Knochenhauerufer

Abb. 5) Übersicht Spielplätze Auszug Stadtkarte
M 1:10.000 © Landeshauptstadt Magdeburg

Das Plangebiet ist umgeben von zahlreichen kulturellen Einrichtungen (Museen, Theater, Bibliothek, Kino) und ist mit administrativen Anlaufstellen gut versorgt. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs befinden sich im Allee Center sowie am Breiten Weg und sind fußläufig leicht zu erreichen.

6.5. Verkehr

Das Plangebiet verfügt über eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV in nahezu alle Richtungen (Straßenbahn Breiter Weg und Ernst-Reuter-Allee). Weiterhin verläuft durch das Gebiet in Nordost-Südwest-Richtung eine Fußwegeverbindung und eine für Touristen relevante Alternativroute des Elberadweges. Auf der Grünfläche befindet sich eine über die Jahre entstandene provisorische Wegebeziehung von der Goldschmiedebrücke bis zur Materlikstraße.

Über die vierspurige Verkehrsstraße Schleiufer, welche das Gebiet von der Elbuferpromenade trennt, sind umliegende Stadtgebiet gut mit dem motorisierten Individualverkehr zu erreichen. Das Gebiet selbst ist über die Materlikstraße und die Große Klosterstraße an den Kfz-Verkehr angebunden.

6.6. Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Der Bestand an Ver- und Entsorgungsleitungen wird im Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan abgefragt.

6.7. Grünflächen / Vegetation/ Stadtklima

Die nach dem Abriss der letzten erhaltenen Gebäude mit Schutt und Erde verfüllte Fläche ist größtenteils mit Rasen versehen. Die nach rechtsverbindlichem Bebauungsplan bebaubaren Freifläche des Demenz-Zentrums wurde als Zwischennutzung gärtnerisch gestaltet.

Die Fläche weist im oberen Teil darüber hinaus einen großen Altbaumbestand auf. Auch auf dem übrigen Gelände befinden sich nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg geschützte Bäume von großer stadtklimatischer und ortsbildprägender Bedeutung (vgl. Pkt. 7.8.).

Der Prämonstratenserberg weist keine Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA auf.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Baubeschränkungsereichs. Es stellt jedoch gemäß klimatologischer Flächenfunktionskarte ein Gebiet mit hoher bioklimatischer Funktion dar und fungiert als Erholungsraum für die umgebenden stark belasteten Siedlungsräume.

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg bezeichnet den Prämonstratenserberg als „Konfliktfläche“. Der Konflikt besteht zwischen stadtklimatischer Bedeutung und dem Potential zur Innenverdichtung sowie den beschlossenen informellen Planungen. Dieser Konflikt ist laut Landschaftsplan im Bebauungsplan abzuhandeln.

6.8. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen

Das Änderungsgebiet befindet sich in zentraler Lage in der Altstadt in unmittelbarer Nähe der Elbe und ist siedlungsgeschichtlich, kulturhistorisch und städtebaulich von höchster Bedeutung für die Entwicklung Magdeburg seit dem Mittelalter.

Aus denkmalpflegerischer Sicht sind bei der Planung folgende Kulturdenkmale zu berücksichtigen:

1. Archäologisches Flächendenkmal „Magdeburger Altstadt einschließlich der historischen Festungsanlage“ nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkmSchG LSA
2. Denkmalbereich Elbseitiges Stadtpanorama nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA
3. Baudenkmal Bahnhof/ Reichsbahndirektionsgebäude, Materlikstraße 1, nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA.

Die geplanten Baumaßnahmen führen zu einem erheblichen Eingriff in das schützens- und erhaltenswerte Archäologischen Flächendenkmal.

Einem solchen Eingriff kann seitens des Landesamtes für Denkmalschutz und Archäologie (LDA LSA) nur zugestimmt werden, wenn vorgeschaltet und begleitend eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA erfolgt. Hierzu ist im Vorfeld der Baumaßnahme eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem LDA LSA und dem jeweiligen Bauherren zu schließen. Hinsichtlich der Kostentragung gilt das Verursacherprinzip.

6.9. Topographie, Baugrund, Altlasten

Das Gebiet zeichnet sich durch einen Höhenversprung von ca. neun Metern aus. Der vorhandene Hang ist historisch betrachtet der Prallhang der Elbe. Über die Terrainhöhen vor der Verfüllung und Überdeckung konnten keine genauen Angaben ermittelt werden.

Das Gebiet des Prämonstratenserbergs war bis zu seiner Zerstörung im Zweiten Weltkrieg äußerst dicht bebaut. Nach dem Abriss der letzten erhaltenen Gebäude erfolgte die Verfüllung der Keller und eine Abdeckung mit Erde. Die Tragfähigkeit des Untergrundes ist durch die verfüllten Keller und Grundmauern sehr heterogen. Die Schichtstärke der Auf- und Verfüllung mit Bau-, Ziegelschutt und Geröll beträgt ca. 3,50 m. Die Auffüllungen im Bereich der Magdeburger Altstadt resultieren aus den beiden großen Stadtzerstörungen 1631 und 1945.

Die Fläche ist nicht im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg registriert.

Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft.

6.10. Hochwasser

Das Änderungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft liegt das Baugebiet bei einem 20-jährigen (HQ 20) und einem 100-jährigen Hochwasser (HQ 100) außerhalb des Hochwassergefahren- bzw. -risikogebietes.

Bei einem 200-jährigen Hochwasserereignis (HQ 200) ist mit Hochwassergefahren bzw. -risiken im Bereich der Materlikstraße zu rechnen.

6.11. Grundwasser

Laut Gewässerkundlichem Landesdienst des Landesamtes für Hochwasserschutz existieren im Umfeld des Plangebietes, jedoch mehrere hundert Meter entfernt, zwei Messstellen (Messstelle MD-Ratswaage und Messstelle MD-Friesendenkmal). Die Messwerte können unter <https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/#> eingesehen werden.

Zur genaueren Erkundung der Grundwasserverhältnisse auch im Hinblick auf ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet sollen im Verlauf des Verfahrens zwei weitere Grundwasserstellen in Auftraggeberschaft der Grundstückseigentümer eingerichtet werden. Informationen zum Grundwasser im Plangebiet werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingeholt.

6.12. Schallimmissionen

Durch die Lage des Bebauungsplangebietes im Nahbereich des Schleinuferes und des Messeplatzes „Max Wille“ kommt es zu einer erhöhten Immissionsbelastung. Um die Immissionen hinsichtlich der geplanten Bebauung zu erfassen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung des Büros für Schallschutz Magdeburg (Projekt Nr. 23.010 vom 22.08.2023 und 23.010-1 vom 05.10.2023) erstellt.

Hierbei wurde zunächst der unbebaute Planungsbereich betrachtet. Der Planungsbereich wird stark von Verkehrs- und Freizeitlärm aber auch von Gewerbelärm des Allee-Center-Parkhauses beeinträchtigt. Konkrete Ausführungen finden sich im Kapitel 7.9. Lärmimmissionen.

6.13. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH. Der jetzigen Demenzgartens und das Grundstück Materlikstraße 1 befinden sich in privatem Eigentum (Demenzgarten). Die öffentlichen Verkehrsflächen Große Klosterstraße und Materlikstraße sind städtisch.

7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1. Planerische Grundkonzeption

Das Ziel zur Nutzung innerstädtischer Raumpotentiale und zur Bebauung des Prämonstratenserberges findet sich in den auf Stadtratsebene beschlossenen Grundsätzen zur Wohnbauflächenentwicklung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Magdeburg 2030+ (ISEK) wieder, wonach die Altstadt und der 1. Ring vorrangig zu entwickeln sind (Beschluss vom 05.11.2020, Beschluss-Nr. 599-023(VII)20). Im Sinne einer Stärkung des Stadtzentrums weist das ISEK den Prämonstratenserberg für eine Nachverdichtung aus.

Darauf aufbauend konkretisiert der Rahmenplan Innenstadt (Beschluss-Nr. 4311-055(VII)22) im Vertiefungsbereich „Elbpromenade“ eine mögliche Bebauung und sieht in der Fläche ein deutliches Potential für die Schließung der Lücke zwischen Innenstadt und Elbe.

Seit dem Jahr 2010 weist der Stadtteil Altstadt einen Einwohnerzuwachs von ca. 1.700 Bewohnern auf. Die attraktive urbane Infrastruktur macht die Innenstadt nach wie vor als Wohnstandort interessant. Eine Verdrängung, wie in anderen Städten, durch Monostrukturen aus Büros und Einzelhandel ist nicht zu erwarten. Hierzu muss jedoch die Nachfrage auch weiterhin bedient werden.

Mit der Bebauungsplanänderungen sollen grundsätzliche städtebauliche Fragen der Erschließung, der Nutzungsvielfalt und Wohnqualität, der Gebäudestruktur und der Stadtökologie geklärt und als Vorgabe für Bauwillige definiert werden.

7.2. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Änderungsbereiches soll die Festsetzung Urbaner Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO untersucht werden. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Quartier kann die Wohnnutzung so durch Einzelhandelseinrichtungen, Büros, Dienstleistungen oder soziale und kulturelle Angebote ergänzt werden. Durch die Bindung zwischen Baunutzungsverordnung und der Immissionsrichtlinie wird sichergestellt, dass diese Nutzungen das vorhandene und das neu geplante Wohnen nicht wesentlich stören.

Das geplante Quartier tritt nicht in Konkurrenz mit der Hauptgeschäftsstraße Breiter Weg, welche überwiegende als Kerngebiet einzustufen ist. Durch die Festsetzung als Urbanes Gebiet erfolgt die entsprechende Abstufung gegenüber den dort vorhandenen kerngebietstypischen Nutzungsstrukturen. Aufgrund der Lage abseits der Hauptgeschäftsstraße und der damit einhergehenden geringeren Frequentierung kann keine zwingende vollständige Geschäftsunterlagerung vorgeschrieben werden. Die Gefahr des Leerstandes wäre zu groß. Für eine Durchmischung der Nutzungen ist dies jedoch zwingen erforderlich. Die Festsetzung, in den Planwegen A und B mindestens 60 % und in den Nebenwegen mindestens 20 % der Erdgeschosszonen gewerblich zu nutzen, stellt einen realisierbaren Kompromiss dar.

Weiterhin wird die derzeitige Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes Materlikstraße 1 in Form einer Gemeinbedarfsfläche „Demenzheim“ festgeschrieben. Gesetzliche Vorgaben, wonach Pflegeheime über einen Außenbereich verfügen müssen existieren nicht (Auskunft Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Heimaufsicht v. 12.01.2024).

Bei der Einrichtung handelt es sich um eine auf Demenz spezialisierte Pflegeeinrichtung. Die Bewohner*innen sind in besonderem Maß hinsichtlich ihrer Mobilität eingeschränkt und im Regelfall nicht in der Lage, ohne Begleitung die Einrichtung zu verlassen und öffentliche Grünflächen aufzusuchen. Daher wird unmittelbar an das Demenzheim angrenzend eine Freifläche von ca. 1.200 m² als Demenzgarten gesichert.

In allen Baugebieten werden zur Vermeidung von Verkehren und Emissionen sowie zum Schutz der Wohnbebauung Tankstellen ausgeschlossen.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sind ebenso nicht zulässig, um einem unerwünschten Flächenverbrauch in dieser prädestinierten innenstädtischen Lage vorzubeugen.

Zum Schutz der im Umfeld vorhandenen und im Änderungsgebiet geplanten Wohnnutzungen und des Kinderspielplatzes werden Spielhallen, Wettbüros, Geschäfte mit Sex- und Erotiks Sortiment und Betriebe mit sexuellen Dienstleistungen ausgeschlossen. Ziel ist auch eine Attraktivitätssicherung des Standortes.

Diese Nutzungen sind ebenso geeignet, ein vielfältiges Störpotential zu entwickeln, so dass Konflikte mit der Wohnnutzung entstehen können. Sie besitzen teilweise aggressive Werbung und die notwendigerweise nicht einsehbaren Fenster bilden zudem einen toten Stadtraum in den Erdgeschosszonen und bergen die Gefahr eines Trading-Down-Effekts.

Einzelhandel

Im Urbanen Gebiet sind grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Bruttogeschossfläche von 1.200 m² zulässig, was gemäß einschlägiger Rechtsprechung ca. 800 m² Verkaufsfläche entspricht. Das Plangebiet befindet sich gemäß Märktekonzept 2030 der Landeshauptstadt Magdeburg innerhalb eines Einzelhandelszentrum Magdeburger Innenstadt.

Bei der Bewertung der räumlichen Versorgungssituation zieht das Magdeburger Märktekonzept eine „10 Minuten-Laufdistanz“ heran. Die Entfernung von ca. 10 Minuten wird unter Berücksichtigung des demografischen Wandels im Sinne einer fußläufigen Nahversorgung (bzw. mit dem Fahrrad) als sinnvoll erachtet und entspricht einer fußläufigen

Distanz von ca. 800 m. Bei dieser Betrachtung zeigt sich, dass das Quartier bereits jetzt sehr gut mit Waren des täglichen Bedarfs und weiteren zentrenrelevanten Sortimenten versorgt ist.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 237-2 „Zentraler Platz/ Elbufer“ wurde eine städtebaulich-historische Analyse erstellt (Städtebaulich-historische Analyse zum Prämonstratenserberg Magdeburg, Julia Saborowski/ Sabine Ullrich Januar 2023). Die Untersuchung brachte unter anderem Erkenntnisse zu Baufluchten, Parzellenzuschnitten und Höhenentwicklung der Bebauung vor der Zerstörung des Quartiers im Zweiten Weltkrieg.

Die Anordnung der öffentlichen Wegebeziehungen und Baufelder orientiert sich weitestgehend an dem historischen Stadtgrundriss. Dabei werden die rekonstruierten Baufluchten auf der Nordseite der Heiligegeiststraße und der Westseite der Weißgerberstraße per Baulinie aufgenommen. Da jedoch mit den historischen Straßenquerschnitten (ca. 4,80 m Weißgerberstraße und ca. 6,90 m Heiligegeiststraße) heutige Anforderungen an Brandschutz und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht eingehalten werden können, muss eine Aufweitung der Straßen erfolgen.

Die Festsetzung der Baulinie und Baugrenzen erfolgt dem damals wie heute gängigen Prinzip innerstädtischer Bautypologien bestehend aus Blockrandstrukturen, welche an ihren Außenseiten die öffentlichen Räume formen.

Die Bautiefen der Baufelder wurden auf die vorgesehenen Nutzungsarten eines Urbanen Gebietes abgestimmt.

Die Höhenstruktur der Vorkriegsbebauung stellte sich sehr inhomogen dar. Jedoch wurde eine 4-Geschossigkeit nur selten überschritten. In Anlehnung an die historische Bebauung sowie entsprechend der vorhandenen Gebäude in der Großen Klosterstraße und Materlikstraße erfolgt daher in allen Baugebieten eine maximale Traufhöhenbegrenzung, welche diesem Höhenprofil entspricht und gleichzeitig mit der benachbarten Bebauung in der Fürstenwall- und Großen Klosterstraße im Einklang steht.

Aufgrund der Hanglage werden variierende Bezugshöhen für die Traufhöhen festgesetzt. Bei der Bemessung der Höhenvorgabe wurde berücksichtigt, dass Erdgeschosse und gegebenenfalls Obergeschosse einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden können und damit über den Geschosshöhen einer Wohnnutzung liegen können.

Staffelgeschosse sind grundsätzlich in allen Baugebieten möglich. Allerdings haben diese einen Rücksprung von mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden aufzuweisen. Damit sind sie vom Straßenraum nicht als Vollgeschoss wahrnehmbar und unterscheiden sich in ihrer Höhenwirkung nur minimal zu geneigten Dächern. Die Rücksprünge können als Dachterrasse genutzt werden.

Ausgebaute Dachgeschosse geneigter Dächer sind in allen Baugebieten zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ), nach der sich der Grad der Versiegelung des Grundstückes bemisst, wird im MU 1 und im MU 3 mit 0,8 festgelegt. Sie liegt damit im Bereich des Orientierungswertes des § 17 der Baunutzungsverordnung für Urbane Gebiete. Im MU 2 wird aufgrund des Zuschnittes der Baufelder und zur Deckung des Stellplatzbedarf von einer 100 % igen Unterbauung mit einer Tiefgarage ausgegangen, weshalb hier von den Orientierungswerten abgewichen und eine GRZ von 1,0 ermöglicht wird.

In Konsequenz der möglichen Geschossigkeit in Kombination mit dem Überbauungsgrad kommt es im MU 2 zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für die Geschossflächenzahl (GFZ). Diese gibt an, wie hoch die Bruttogeschossfläche bezogen auf die Grundstücksgröße maximal sein darf. Im MU 2 kann aufgrund des Baugebietszuschnittes nicht überall ein Innenhof ausgebildet werden. Hier darf teilweise eine kompakte zusammenhängende Blockstruktur errichtet werden, sofern die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Daraus ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 5,0.

Der hohen Bebauungsdichte stehen öffentliche und öffentlich begehbare Freiflächen im direkten Umfeld gegenüber, welche den Aufenthalt der Anwohner ermöglichen. Fürstenwall und Elbuferpromenade bieten zusätzliche gut erreichbare Erholungsfunktion. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch die Abweichung von den Orientierungswerten somit nicht zu erwarten, da die fehlenden privaten Freiflächen durch öffentliche ausgeglichen werden können. Mit der kompakten Bauweise wird eine Innenentwicklung im Sinne einer Minimierung der Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen verfolgt. Die Nachverdichtung verfolgt auch das Ziel, die Innenstadt mit dem Elbufer baulich zu verbinden und zusätzlich durch funktionale Ergänzungen als eigenes Quartier zu beleben.

7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend einer innerstädtischen kompakten Bauweise verlaufen die Baufluchten größtenteils entlang öffentlicher Flächen. Hier wurden Baulinien definiert, welche zwingend von der Bebauung aufzunehmen sind. Die Baufelder sind raumbildend nach dem historischen Vorbild angeordnet. Die Wege zwischen Elbufer und Innenstadt sind trotz Bebauung kurz. Die Überwindung des Höhenunterschiedes in der Planstraße A muss barrierefrei für alle Bevölkerungsgruppen erfolgen.

Die Bebauungsdichte bietet gemeinsam mit den durch Baulinien definierten öffentlichen Wegen die Chance für eine Belebung der Freiräume. Auf diese Weise soll das Quartier mit Urbanität gefüllt werden und eine eigene Identität entwickeln.

Im rückwärtigen Bereich halten Baugrenzen, bis zu denen sich eine Bebauung maximal ausdehnen darf, die Innenhöfe für eine freiraumplanerische Gestaltung frei.

Baulinien und Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses straßenseitig um maximal 1,0 m durch Erker und Risalite und hofseitig bis 1,80 m durch Erker, Risalite, Balkone und Logien überschritten werden. Die Überschreitung darf mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge betragen. Diese Regelung ermöglicht trotz vorgegebener Bauflucht eine Flexibilität für die architektonische Gestaltung der einzelnen Gebäude.

Auch für Tiefgaragen wird eine Überschreitungsmöglichkeit geregelt, um einen optimierten Grundriss zu ermöglichen, der die Errichtung unterirdischer Stellplätze wirtschaftlich vertretbar macht und somit erleichtert. Die Oberflächen von Tiefgaragen sind außerhalb der Baufelder entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen zu gestalten, um die Wohn- und Arbeitsqualität aufrecht zu erhalten.

Zur Schließung der Blockränder wird in allen Baugebieten eine geschlossene Bauweise vorgesehen. Bei der geschlossenen Bauweise ist an beide seitliche Grundstücksgrenzen anzubauen. Auf diese Weise werden öffentliche und private Räume definiert und deutlich voneinander getrennt.

Eine Unterbrechung der Baulinie in den Erdgeschossen für Durchlässe und Tiefgarageneinfahrten gemäß den Vorgaben der Örtlichen Bauvorschrift ist im gesamten Plangebiet allgemein zulässig und bedarf keiner gesonderten Regelung.

Aufgrund der Höhenfestsetzungen in Verbindung mit den Baulinien können in der ehemaligen Weißgerberstraße die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften nicht eingehalten werden. Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften stellen die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher.

Die Festsetzung der Höhe und der Baulinie sind an dieser Stelle dennoch gerechtfertigt, da sich möglichst nah am Stadtgrundriss orientiert werden soll, welcher bis in die 1950er Jahre existierte. Dem Ort soll auf diese Weise ein Stück Identität zurückgegeben werden. Die im Umfeld teils vorhandenen große Strukturen werden gebrochen, womit dem Wunsch nach Kleinteiligkeit aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entsprochen wird.

7.5. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

In allen Urbanen Gebieten ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie Stellplätze für schwer Gehbehinderte, Rollstuhlnutzer*innen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Das Quartier soll im Bereich der ehemaligen Heiligegeiststraße und Weißgerberstraße frei von Kfz-Verkehr bleiben. Eine Belieferung, Ver- und Entsorgung sowie ein Befahren für Rettungsfahrzeuge werden ermöglicht. Für die Urbanen Baugebiete sind Mischstrukturen vorgesehen, welche durch ihre Bebauungs- und Nutzungsdichte das Quartier beleben sollen. Stellplätze, dürfen dabei die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nicht blockieren und Verkehr in das Gebiet ziehen. Die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Bereiche wird somit gesichert. Eine Ausnahme ist für Menschen mit eingeschränkter Mobilität vorgesehen, da sich aus dem Verbot eine Benachteiligung dieser Bevölkerungsgruppe ergeben könnte.

Im Planteil B erfolgt ein Verweis auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), worin definiert ist, dass beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen künftig jeder Stellplatz und beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel auszustatten ist. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten. Eine zusätzliche Festsetzung zur Förderung der E-Mobilität ist damit entbehrlich.

7.6. Verkehrserschließung

Die Basis der Festsetzungen im Bebauungsplan bildet die Idee eines autofreien Quartiers. Gemäß den Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind aus Gründen der Aufenthaltsqualität und der Seniorenfreundlichkeit die Planwege B und C als reine Fußgänger*innenbereiche auszubilden.

Die übrigen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erhalten die Kennzeichnung „Fuß- und Radweg“. Die Alternativroute des Elberadweges, welche in Nord-Südrichtung vor der „Wobau-Welle“ verläuft wird im Bestand gesichert.

Da nur zwei Verkehrsarten im Quartier stattfinden, erfolgt eine deutliche Beruhigung. Das Gebiet wird so auch für junge Familien oder Senior*innen attraktiv, da nicht auf den Kfz-Verkehr geachtet werden muss. Gleichzeitig ist eine Reduzierung der Wegequerschnitte und eine Orientierung am historischen Stadtgrundriss möglich.

Die Anbindung des Gebietes an den ÖPNV erfolgt über die Haltestellen Goldschmiedebrücke und Allee Center. Alle Haltestellen sind in maximal 300 m Entfernung (Luftlinie) erreichbar. Die Haltestelle Goldschmiedebrücke existiert derzeit nur in Fahrtrichtung Norden, die Einrichtung einer Haltestelle in der Gegenrichtung wäre hinsichtlich der weiteren Verbesserung der ÖPNV-Erschließung des Gebietes zielführend. Über den Straßenbahnverkehr ist die Anbindung an den Hauptbahnhof und somit an das gesamte regionale und überregionale Personennah- und Fernverkehrsnetz gegeben.

7.7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch vorhandene Versorgungsleitungen und Kanäle im Wesentlichen von außen erschlossen.

Im Bereich neu geplanter Erschließungsstraßen wird eine zusätzliche Verlegung von Ver- und Entsorgungsmedien erfolgen.

Die ordnungsgemäße Beseitigung des auf privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern (§§ 56 Satz 2 WHG, 79 b Abs. 1 WG LSA). Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Maßgabe der §§ 55 Abs. 2 WHG, 79 Abs. 4 WG LSA grundsätzlich auf dem Grundstück zu speichern, zu versickern, zu verdunsten oder zur Bewässerung zu nutzen. Die konkreten Maßgaben für die Entwässerung der einzelnen Grundstücke ergeben sich aus der jeweiligen grundstücksbezogenen Zustimmung zur Entwässerung, die von der Abwassergesellschaft Magdeburg mbh (AGM) auf der Grundlage der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 und der Abwasserentsorgungsbedingungen der AGM erteilt

wird. Bei der Realisierung der Bauvorhaben muss Gewissheit darüber herrschen, dass das zu versickernde Wasser tatsächlich in eine das Grundwasser ableitende Schicht gelangen kann, da es andernfalls zu Vernässungen durch Schichtenwasser kommen kann.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt hierzu die Erarbeitungen eines Entwässerungskonzeptes und Beteiligung der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co.KG.

An der Großen Klosterstraße befindet sich eine Transformatorstation. Die Umverlegung sowie der erweiterte Bedarf ist durch den Erschließungsträger mit den Städtischen Werken Magdeburg GmbH & Co.KG. als zuständiges Versorgungsunternehmen abzustimmen.

7.8. Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Anpassung an den Klimawandel

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

Mit dem Grundsatzbeschluss vom 22.02.2018 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.

Parks, Grünzüge, Straßenbäume, Gärten, begrünte Plätze und sonstige Grünräume erfüllen vielfältige klimaökologisch bedeutsame Funktionen, von der Regulierung des Kleinklimas bis hin zur Verbesserung des psychologischen Empfindens.

In verdichteten Stadtbereichen werden gemäß Klimaanpassungskonzept zusätzlich Maßnahmen zur Begrünung an Gebäuden – Dach-, Fassaden- und Innenhofbegrünung – als sinnvolle Ergänzung zum Flächengrün empfohlen.

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg arbeitet in der Anlage „Handlungserfordernis Bauleitplanung und Raumordnung“ ein Handlungserfordernis aufgrund eines Konfliktes zwischen städtebaulicher Zielstellung und ökologischer Bedeutung der Fläche heraus. Ein Kompromiss zur Lösung des Konfliktes zwischen zu favorisierender Innenentwicklung und der klimatischen Bedeutung noch unbebauter Flächen liegt in den nachfolgenden bauvorhabenbezogenen Maßnahmen zur Klimaanpassung.

Baumfällungen:

Das Plangebiet weist einen sehr hohen Baumbestand auf. Im Fall der Neubebauung kann der Großteil des Bestandes nicht erhalten werden. Es gilt die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg, wonach alle Laubbäume und Ginkgobäume mit einem Stammumfang von 50 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, geschützt sind. Für die Arten Eibe, Kugelahorn, Kugelrobinie, Rotdorn, Weißdorn und Stechpalme gilt der Schutz ab einem Stammumfang von mindestens 30 cm. Nicht alle Bestandsbäume des Plangebietes fallen unter diesen Schutzstatus.

Der Erhalt des gesamten Baumbestandes steht den Zielen des Bebauungsplanes entgegen. Der Konflikt zwischen Neubebauung und Baumbestand wird in der beiliegenden Karte gegenübergestellt. Für Bäume, deren Erhalt aufgrund des bestehenden Baurechts nicht möglich ist, muss seitens der Bauherren ein Fällantrag gestellt werden. Mit der Genehmigung des Antrages erfolgt die Festsetzung des erforderlichen Ersatzes durch die Untere Naturschutzbehörde.

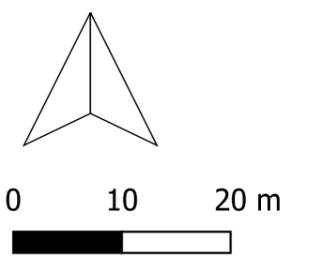
Anlage 1
2. Änderung B-Plan
Nr. 237-2
"Zentraler Platz -
Elbufer"

Baumbestand
Überlagerung mit
Baufeldern



Legende

- Baumerfassung
- Erhalt
 - kein Erhalt
 - Baulinien
 - Baugrenzen



Liste der Bestandsbäume

Nr.	Baumart	Krone in m
1	Kastanie	16
2	Eschenahorn	20
3	Kaukasische Flügelnuss	25
4	Kaukasische Flügelnuss	30
5	Zypresse	6
6	Zypresse	6
7	Eibe	6
8	Zuckerahorn	20
9	Zuckerahorn	20
10	Kaukasische Flügelnuss	18
11	Kaukasische Flügelnuss	18
12	Kaukasische Flügelnuss	14
13	Feldahorn	5
14	Feldahorn	5
15	Feldahorn	5
16	Magnolie	6
17	Rotblühende Kastanie	8
18	Magnolie	6
19	Rotblühende Kastanie	8
20	Rotblühende Kastanie	8
21	Tulpenbaum	5
22	Zierapfel	0
23	Winterlinde	6
24	Japanischer Schnurbaum	20
25	Stieleiche	14
26	Japanischer Schnurbaum	25
27	Gemeine Esche	12
28	Gemeine Esche	10
29	Kaukasische Flügelnuss	14
30	Rosskastanie	12
31	Kaukasische Flügelnuss	14
32	Rotblühende Kastanie	12
33	Rotblühende Kastanie	12
34	Eschenahorn	18
35	Rotblühende Kastanie	12
36	Rotblühende Kastanie	14
37	Säuleneiche	6
38	Rotblühende Kastanie	8
39	Rotblühende Kastanie	7
40	Rotblühende Kastanie	12
41	Spitzahorn	8
42	Esche	8
43	Eschenahorn	18
44	Rotblühende Kastanie	8
45	Stieleiche	4
46	Stieleiche	14

Nr.	Baumart	Krone in m
47	Spitzahorn	6
48	Kaukasische Flügelnuss	14
49	Spitzahorn	16
50	Buche	10
51	Feldahorn	14
52	Kastanie	8
53	Feldahorn	10
54	Feldahorn	8
55	Rotahorn	20
56	Ahorn	15
57	Eschenahorn	10
58	Eiche	10
59	Rotbuche	16
60	Ahorn	20
61	Eberesche	5
62	Spitzahorn	10
63	Säulen-Eberesche	4
64	Korkenzieherweide	6
65	Korkenzieherweide	6
66	Korkenzieherweide	3
67	Korkenzieherweide	4
68	Korkenzieherweide	3
69	Pflaume	1
70	Apfel	2
71	Pflaume	2
72	Pflaume	3
73	Birne	3
74	Sauerkirsche	3
75	Süßkirsche	3
76	Apfel	3
77	Apfel	2
78	Linde	10
79	Linde	10
80	Linde	10
81	Linde	10
82	Linde	10
83	Birne	2
84	Sauerkirsche	1
85	Silberahorn	16
86	Zierahorn	2
87	Silberahorn	12
88	Ahorn	10
89	Ahorn	10
90	Korkenzieherweide	8
91	Pappel	18
92	Pappel	18
93	Linde	6

Baumpflanzungen im Gebiet:

Im Plangebiet sind an der Materlikstraße drei neue Baumpflanzungen vorgesehen. In der Planstraße A besteht die Absicht weitere Bäume unterzubringen. Hierzu erfolgt im Verlauf des Verfahrens eine Abstimmung mit den Städtischen Werken Magdeburg GmbH & Co. KG, da eine Beeinträchtigung des vorhandenen Hauptsammlers (Heiligegeistkanal) auszuschließen ist.

In den Baugebieten MU 1 und MU 3 ist eine GRZ von 0,8 vorgesehen, womit die Pflanzung eines großkronigen Baumes ermöglicht wird.

Im MU 2 wird aufgrund des Zuschnittes der Baufelder und zur Deckung des Stellplatzbedarf von einer 100 % igen Unterbauung mit einer Tiefgarage ausgegangen, weshalb hier eine GRZ von 1,0 ermöglicht wird. Eine zwingende Vorgabe zu Baumpflanzungen ist hier aufgrund des technischen Aufwandes (Bäume auf Tiefgaragen) nicht verhältnismäßig.

Ersatzpflanzungen, welche aus zulässigen Fällungen im Gebiet entstehen, sind vorrangig in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg auf der im Planteil A festgesetzten öffentlichen Grünfläche sowie im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Demenzgarten“ unterzubringen. Der Ausgleich für die zu fällenden Bäume soll aus stadtklimatischen Gründen möglichst innerhalb des neuen Quartiers kompensiert werden.

Gemäß dem durch das Stadtplanungsamt erstellten Qualifizierungskonzept „Stadtbäume im Klimawandel in der Landeshauptstadt Magdeburg“ sind folgende Baumarten für den Stadtteil Altstadt zu empfehlen:

Straßenbaum

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Celtis australis</i>	Südlicher Zürgelbaum
<i>Celtis occidentalis</i>	Amerik. Zürgelbaum
<i>Crataegus lavalleyi</i>	Lederblättriger Weißdorn
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Fraxinus pennsylvanica</i>	Rot-Esche
<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche
<i>Sorbus thuringiaca</i>	Thüringische Mehlbeere
<i>Styphnolobium jap.</i>	Japanischer Schnurbaum
<i>Tilia tomentosa</i>	Silber-Linde

Sonstige Standorte

<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn
<i>Cedrus atlantica</i>	Atlas-Zeder
<i>Cercis siliquastrum</i>	Gemeiner Judasbaum
<i>Morus alba</i>	Weißer Maulbeerbaum

Zur Erprobung an geeigneten Standorten

<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Acer zoeschense</i>	Zoeschener Ahorn
<i>Alnus rubra</i>	Rot-Erle
<i>Quercus hispanica</i>	Spanische Eiche
<i>Quercus macrocarpa</i>	Klettenfrüchtige Eiche
<i>Sorbus folgneri</i>	Folgners Eberesche
<i>Ulmus pumila</i>	Sibirische Ulme

Dachbegrünung und Tiefgaragen:

Das Plangebiet weist gemäß der städtebaulichen Zielstellung eine hohe Verdichtung auf. Neben dem Erhalt und der Aufwertung der öffentlichen Grünfläche im oberen Bereich des Prämonstratenserbergs wird zur Verbesserung des Stadtklimas sowie zur Regenwasserrückhaltung eine Dachbegrünung festgesetzt. Jede begrünte Fläche wirkt der

Bildung von Wärmeinseln entgegen. Durch Feuchtigkeitsaufnahme und Verdunstung heizen sich die begrünten Oberflächen 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.

Dachflächen von Tiefgaragen sind mit einer 60 cm dicken Substratschicht auszuführen und ganzflächig zu begrünen. Damit wird ein Beitrag zur Zwischenspeicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und zur Verbesserung des Mikroklimas und der Luftqualität geleistet. Damit erfolgt auch eine Steigerung der Wohnqualität.

Fassadenbegrünung:

An den Gebäuden sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 30 m² mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt ab einer fensterlosen Erdgeschosszone von 6 m Breite. 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.

7.9. Wegerechte

Das Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit dient der Sicherung kurzer fußläufiger Wegeverbindungen abseits der öffentliche Haupterschließungswege. Sie besitzen mit 4 m bzw. 3 m eine geringe Breite. Eine hohe Frequentierung ist nicht zu erwarten, so dass der Eingriff für die Eigentümer der Fläche zumutbar ist.

Das im Planteil A mit 1a gekennzeichnete Gehrecht ist aufschiebend bedingt. Es tritt erst in Kraft, wenn die Nutzung der Fläche des Demenzgartens über die das Gehrecht führt, aufgegeben wird. So wird sichergestellt, dass eine ungestörte Nutzung des Demenzbereichs erfolgen kann.

7.10. Schallimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung des Büros für Schallschutz Magdeburg erstellt (Projekt Nr. 23.010 vom 22.08.2023, 23.010-1 vom 05.10.2023 und 23.010-2 vom 02.07.2024). Hierbei wurde zunächst der unbebaute Planungsbereich betrachtet. Der Planungsbereich wird sehr stark von Lärmimmissionen durch Gewerbe-, Verkehrs- und Freizeitlärm beeinträchtigt.

Da zu erwarten ist, dass im Fall der Bebauung die zu errichtenden Gebäude untereinander zu einem maßgeblichen Teil selbstabschirmend wirken, wurde das Gutachten ergänzt. Die zukünftigen Baukörper wurden dabei berücksichtigt. Eine zweite Ergänzung betrachtet die

Reduzierung der Baukörper und Baugebietsänderung am Schleinufer zugunsten eines Demenzgartens.

Gewerbelärm:

Das Plangebiet wird an der nördlichen Grenze durch Gewerbelärm der Parkgarage des Allee-Centers belastet. Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) legt hierfür Grenzwerte und die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Orientierungswerte fest, welche entlang der nördlichen Baulinien des MU 1 und MU 3 teilweise um bis zu 4 dB(A), im Bereich der Ausfahrt um bis zu 4,7 dB(A) überschritten werden.

In der Nacht entstehen keine Gewerbelärmimmissionen, weil das Parkhaus von 20.30 Uhr bis 07.00 Uhr geschlossen ist. Kraftfahrzeuge können während dieser Zeit lediglich aus dem Parkhaus entfernt werden. Die dadurch entstehenden Immissionen auf das Plangebiet sind jedoch als unrelevant einzuschätzen.

Um eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu vermeiden, ist bei der Grundrissgestaltung darauf zu achten, dass keine schutzbedürftigen Räume (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume/ Büros sowie Unterrichts- und Seminarräume) an den lärmzugewandten Seiten des MU 1 und MU 3 untergebracht werden.

Verkehrslärm:

Eine wesentliche Belastung der neu zu beplanenden Fläche geht vom Verkehrslärm des Schleinufer aus. Die Bewertung erfolgte anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau sowie der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte und die Grenzwerte an der zum Schleinufer orientierten Gebäudeseite des MU 3 am Tag und in der Nacht geringfügig überschritten werden. Im Bereich des 3. Obergeschosses kommt es zu einer Überschreitung um bis zu 3 dB (A).

Der als Gemeinbedarfsfläche „Demenzgarten“ festgesetzte Bereich ist durch das Schleinufer einer starken Immissionsbelastung ausgesetzt. Die Richtwerte werden hier deutlich überschritten. Durch die Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand können gesunde Außenwohnverhältnisse hergestellt werden. Die Maßnahme reduziert die Immissionswerte um bis zu – 10 dB(A), wodurch nur noch eine leichte Überschreitung der Tag-Werte erfolgt. Nachts wird der Demenzgarten nicht genutzt.

Freizeitlärm:

Auf das Plangebiet wirkt Freizeitlärm vom Messebetrieb und von sonstigen Veranstaltungen auf dem Max-Wille-Platz ein. Beurteilt wird nach den Immissionsrichtwerten der Freizeitlärmrichtlinie.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte für Sonn- und Feiertage in den Ruhezeiten mittags und abends (in der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 23.00 Uhr) an den Immissionsorten, die dem Max-Wille-Platz am nächsten liegen, erheblich überschritten werden.

An Werktagen beläuft sich die Betriebszeit des Messebetriebes nach Auskünften des Ordnungsamtes der Landeshauptstadt Magdeburg bis maximal 22.00 Uhr. Dies bedeutet, dass während des Messebetriebes an Werktagen nachts keine maßgeblichen Freizeitlärm-Immissionen auf das Plangebiet zu erwarten sind. Dies gilt nicht für weitere Veranstaltungen mit einer Betriebszeit bis nach 22.00 Uhr auf dem Messeplatz, wie z.B. „Oktoberfest Mückenwirt“.

Den Berechnungsergebnissen ist im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 237-2 „Zentraler Platz/Elbufer“ eine besondere Bedeutung im Rahmen des Abwägungsprozesses beizumessen, weil nach Freizeitlärmrichtlinie die Immissionsrichtwerte an den Außenfassade möglicher Wohnbebauungen einzuhalten sind.

Das Plangebiet ist umgeben von einer bereits verdichteten innerstädtischen Struktur. Es handelt sich um ein hinsichtlich sozialer und verkehrlicher Infrastruktur gut erschlossenes Gebiet. Die beabsichtigte Bebauung ergänzt die bereits im Umfeld vorhandenen Wohnstrukturen, welche derzeit der gleichen Immissionsbelastungen ausgesetzt sind.

Größere Konflikte, die aus dieser Situation resultieren sind derzeit nicht bekannt, so dass von einer allgemeinen gegenseitigen Akzeptanz ausgegangen werden kann. Dies kann auch darin begründet sein, dass der Messeplatz um 23.00 Uhr am Wochenende schließt und somit die bestehende (und die geplante) Wohnnutzung, nur bis zu dieser Zeit den Immissionen ausgesetzt ist. Die neue Bebauung tritt in eine bereits gewachsene Gemengesituation herein und dürfte damit keine zusätzlichen Konflikte hervorrufen. Vielmehr kann sich aus der gewachsenen Situation eine Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme und ein Akzeptanzanspruch ergeben, sofern die zumutbaren Mittel zur Vermeidung ausgeschöpft sind.

Durch passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Vorgaben zu Schalldämmmaßen der Außenbauteile, wird ein ausreichend geringer Innenpegel erzeugt, der die Wohnqualität trotz Lärmbelastung von außen sicherstellt.

In den textlichen Festsetzungen finden sich diese Vorgaben wieder.

7.11 Bodenschutz

Die konkreten Gründungsbedingungen sind im Rahmen der Bauplanung durch ein Baugrundgutachten zu ermitteln. In Geländebereichen, die zur Herrichtung von Hausgärten bzw. Grünflächen vorgesehen sind, kann es erforderlich sein, dass unter Einbeziehung des während der Baumaßnahme abgestorbenen Mutterbodens durch Bodenauftrag eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. v. § 2 Nr. 5 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen ist. Bei der Herstellung sind die §§ 6 und 7 BBodSchV zu beachten.

In Abhängigkeit von Folgenutzungen ist die durchwurzelbare Bodenschicht in der nachfolgend angegebenen Regelmächtigkeit herzustellen; dabei ist das Setzungsverhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen. Es ist zu berücksichtigen, dass eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe, also Maximalmächtigkeit, erfolgt:

Vegetationsart Rasen: 20 – 50 cm

Vegetationsart Stauden: 40 bis 100 cm

Bäume: 200 cm in ausreichenden Pflanzgruben

Neues Bodenmaterial muss nach den Vorsorgewerten der BBodSchV oder der Ersatzbaustoffverordnung klassifiziert sein. Es dürfen keine Hinweise auf weitere Belastungen vorliegen.

Hinsichtlich des Nährstoffgehalts und Art und Weise des Aufbringens sind die BBodSchV und die DIN 18919 (12.16) zu berücksichtigen.

Die Vorgaben sind durch geeignete Unterlagen gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen.

8. Integrierte örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 237-2 "Zentraler Platz - Elbufer" gem. § 85 BauO LSA (Gestaltungssatzung)

Allgemeines

Das zu entwickelnde Quartier soll dem im 2. Weltkrieg zerstörten Ort eine Identität zurückgeben. Deshalb bestand zunächst die Erforderlichkeit, den städtebaulichen Charakter der früheren Bebauung zu analysieren

Das Änderungsgebiet sowie eine Erweiterung um den Bereich der Parkgarage des Allee Centers waren Bestandteil einer im Januar 2023 abgeschlossenen städtebaulich-historischen Analyse durch das Büro cultcontext aus Magdeburg.

Für die Studie sind historische Bauakten im Stadtarchiv der Landeshauptstadt Magdeburg sowie historische Fotos und Stadtpläne ausgewertet worden.

Das Gebiet war bis 1945 dicht bebaut. Die teils sehr alten Gebäude mischten sich mit spätklassizistischen Wohnhäusern der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts und Ende des 19.

Jahrhunderts errichteten Wohn- und Geschäftshäusern des Historismus mit dem zeittypischen Dekoraufwand in der Gestaltung. Alle zusammen bewirkten einen regen Wechsel in den Fassaden und vor allem große Sprünge in den Trauf- und Firsthöhen an teils engen Straßen ohne begleitendes Straßengrün oder Grünflächen. Die Gebäude standen fast ausschließlich traufständig zur Straße. Das Straßengefüge mit seiner baulichen Enge blieb über Jahrhunderte hinweg erhalten.

Die Änderung verfolgt das Ziel, über die Aufnahme des historischen Straßengrundrisses mit der Ära des sozialistischen Städtebaus an diesem Standort zu brechen. Im Beteiligungsverfahren konnte eindeutig der Wunsch der Bevölkerung nach kleinteiligeren und in ihrer Proportion gefälligeren Strukturen ermittelt werden. Dieses Bedürfnis ist, ob bewusst oder unbewusst, kongruent zu der historischen städtebaulichen und architektonischen Struktur des Gebietes.

In der Folge orientieren sich die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes am Stadtgrundriss, wie er Jahrhunderte vor der Zerstörung bestand.

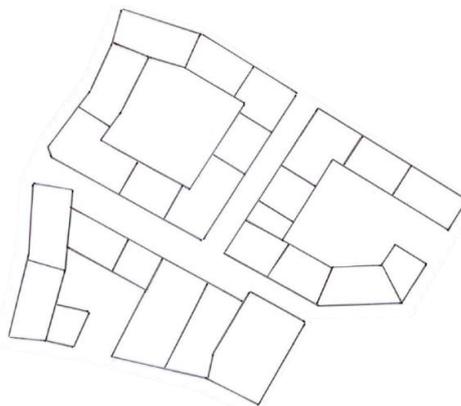
Da diese Straßenführung alleine nicht ausreicht, um auch eine architektonische Kleinteiligkeit herzustellen, muss auf eine Gestaltungssatzung zurückgegriffen werden. Sie verfolgt das Ziel durch wechselnde, wertige Fassaden und Kubaturen für Anwohner*innen und Besucher*innen ein attraktives Quartier mit baukultureller Qualität zu schaffen.

Die Gestaltungssatzung wirkt sich auf sämtliche Neubauvorhaben im Änderungsgebiet aus. Die Festsetzungen beziehen sich auf Proportionen und Materialität von Fassaden, auf Dachformen, Freiraumqualität und Werbeanlagen. Sie wird als örtliche Bauvorschrift nach § 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) erlassen. Hierin werden die Gemeinden zum Erlass von Satzungen ermächtigt, welche Regelungen zu den besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern treffen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Gebäudeabschnitte

Die Orientierung am historischen Stadtgrundriss ermöglicht es unter anderem, die alten Parzellenstrukturen aufzunehmen. Auf Basis der früheren Flurstücke wurde ein Gebäude-abschnittsplan erstellt. Dieser bildet die Grundlage für den Wechsel zwischen verschiedenen Kubatur- und Fassadengestaltungen, über welche die gewünschte Kleinteiligkeit entsteht. Sofern technisch möglich, kann durch die Festsetzung der Gebäudeabschnitte auch die Integration eventueller archäologisch wertvoller Befunde erleichtert werden.

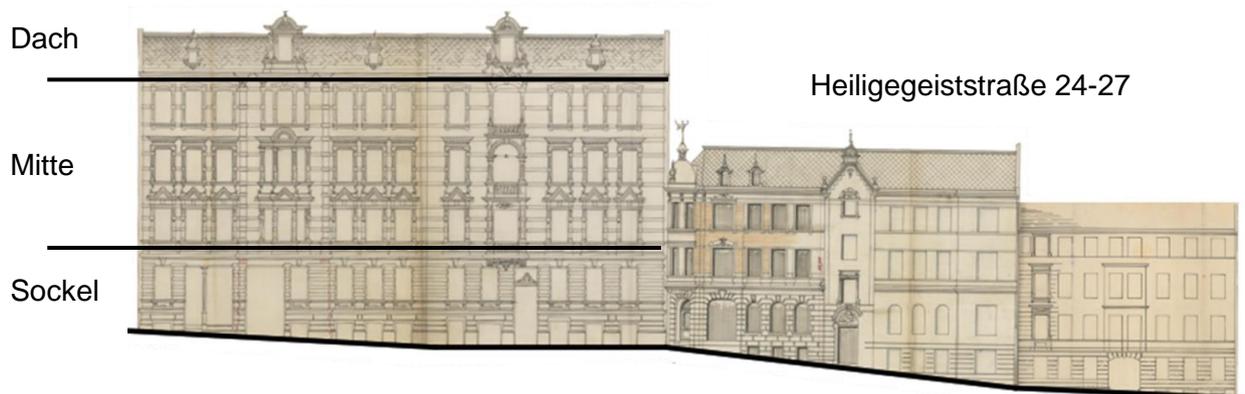


Aneinandergrenzende Gebäudeabschnitte müssen sich in folgenden Gestaltungsmerkmalen jeweils voneinander unterscheiden:

- Trauf- bzw. Attikahöhe und Gebäudehöhe um mindestens 30 cm,
- Verhältnis Wandfläche zu Öffnungen,
- Brüstungshöhen um mindestens 10 cm,
- Maß und Art der Fassadenplastizität,
- Fassadenfarbe und/oder -material

Horizontale Gliederung der Fassade

Die historischen Baukörper besaßen überwiegend eine klassische Dreiteilung der Fassade in Sockelbereich, Mittel- und Dachzone. Diese Gliederung soll sich im neuen Baugebiet wiederfinden. Aufgrund des Höhenversprungs wird zusätzlich eine Regelung für aus dem Boden ragende Kellergeschosse erforderlich.



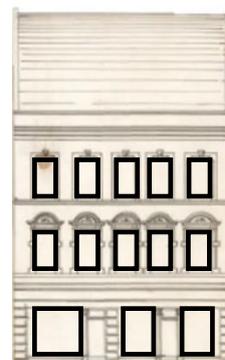
Die Gliederung soll über einen Wechsel der Oberflächenstruktur bzw. des Fassadenmaterials und/oder über Gliederungselemente wie Gesimse, Einschnitte, Rustifizierung und/oder Lisenen erreicht werden.

Aus dem Boden ragende Kellergeschosse sind zur weiteren Gliederung kenntlich zu machen.

Lochfassaden

So wie das Gebäude Fürstenstraße 14 wiesen fast alle Häuser am Prämonstratenserberg Fensteröffnungen auf, die in einem ähnlichen Verhältnis zur Fassadenfläche standen.

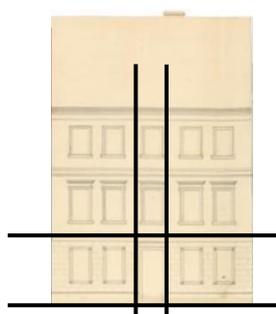
Die einzelnen Fassadenabschnitte der zukünftigen Baukörper sind daher als Lochfassaden auszubilden. Der Wandanteil der zum Außenraum einsehbaren Fassade hat je Gebäudeabschnitt mindestens 30 % zu betragen.



Fassadensymmetrie

Die straßenseitigen Fassaden der Vorkriegsbebauung war häufig spiegelbildlich, mit achsenbezogenen und höhengleichen Fenstern und Türen ausgebildet (vgl. Fürstenstraße 15). Jede einzelne Fassade wirkt dadurch in sich gefällig ruhig und bildet allein durch diese Ordnung einen Bezug zu den anderen Gebäudeabschnitten des Straßenzuges. Auf diese Weise entsteht trotz der geplanten abwechslungsreichen Fassadenvielfalt ein einheitliches Straßenbild.

Durch folgende Gestaltungsvorgabe für die Neubebauung soll dies Typik umgesetzt werden:



Die Fassadenabschnitte sind in den Obergeschossen straßenseitig hinsichtlich ihrer

- Anordnung der Fenster
- einzelner Gliederungselemente (wie z. B. Gesimse, Lisenen, Pfeiler, Fensterfaschen)

symmetrisch ausgehend von einer mittig liegenden vertikalen Symmetrieachse zu gestalten.

Aufgrund von Höhensprüngen oder Straßenbiegungen entstehende Abweichungen von der festgesetzten Fassadensymmetrie sind zulässig.

Durchlässe und Tiefgarageneinfahrten

Durchlässe und Tiefgarageneinfahrten dürfen eine maximale Breite von 4,50 m und eine maximale Höhe von 4 m aufweisen. Damit soll ein Bruch im Straßenzug verhindert werden, welcher in der Maßstäblichkeit den sonstigen Gestaltungsvorgaben für die straßenseitigen

Fassaden widersprechen könnte. Überdimensionale „Löcher“ in Erdgeschosszonen stehen einer Kleinteiligkeit entgegen.

Fassadenoberflächen und -farben

Fassadenoberflächen sind in Putz, Schiefer, Sichtbeton, Naturstein, Metall, Ziegelmauerwerk oder Klinker auszuführen.

Für Putzfassaden sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig. Ziegelmauerwerk ist in roten, braunen und gelben Farben zulässig. Glänzende sowie reflektierende Materialien sind unzulässig.

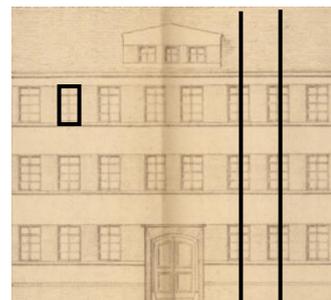
Damit werden Materialien und Farben vorgegeben, die sich auch historisch aus den Bauakten und den Fotos der bis in die 1960er verbliebenen Gebäude nachweisen lassen. Gleichwohl finden sich diese Elemente in der Umgebung. Über die Verwendung kann somit auch ein Bezug zum städtebaulichen Kontext hergestellt werden.

Fenster und Türen

Ebenso wie die Fassadensymmetrie sorgen nachfolgende Gestaltungsvorgaben für eine als angenehm wahrgenommene ruhige Fassade (vgl. Abb. Pfeiffersberg 10). In der Summe der aneinandergereihten Gebäudeabschnitte ist diese Gliederung wiederum ein verbindendes Element. Kleinteiligkeit und Abwechslung ist bereits hinreichend durch die zu bildenden Fassadenabschnitte gegeben.

Fensteranordnung

Fenster sind in den Obergeschossen je Geschoss gleichartig zu gestalten. Es sind vertikale Fensterachsen mit in ihrer Mittelachse übereinandersitzenden Fenstern zu bilden.



Fensterformate

Es sind ausschließlich stehende Fensterformate zu verwenden. Abweichungen sind im Erdgeschoss z.B. für Schaufenster zulässig.

Dächer

Die historisch städtebauliche Analyse ergab, dass vor der Zerstörung des Gebietes im 2. Weltkrieg keine giebelständischen Häuser vorhanden waren. Auch in der Umgebung sowie in der gesamten Magdeburger Innenstadt ist diese Form der Dachausrichtung untypisch. Daher erfolgt über die Gestaltungssatzung ein Ausschluss.



Dachlandschaft
Prämonstratenserberg
1930

Es ließen und lassen sich in der Magdeburger Innenstadt nahezu alle Dachformen finden, weshalb diese auch bei der Neubebauung wiederfinden sollen. Für ein muntere Dachlandschaft, die sich an der Vorkriegsbebauung orientiert und die gewünschte identitätsbildende Kleinteiligkeit erzeugen soll, sind verschiedene Dachformen gemäß des im Planteil A vorgegebenen Gebäudeabschnittsplan zu wählen.

Um eine Störung der Dachlandschaft zu vermeiden werden Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie technische Aufbauten reglementiert.

Gestaltung der Freiflächen und Werbeanlagen

Die Lage des Baugebietes im innerstädtischen Bereich bedingt einen gehobenen Qualitätsanspruch. Die Attraktivität wird dabei maßgebend durch die Gestaltung der Freiräume beeinflusst. Im Kontext zwischen Kloster Unser Lieben Frauen, Johanniskirche und Elbe sind hohe Maßstäbe anzusetzen, die sich in folgenden Festsetzungen widerspiegeln. Darüber hinaus besitzen ansprechende Freiräume positiven Einfluss auf die Wohnqualität.

Werbeanlagen beeinflussen stark die Straßenansicht. Durch die Vorgaben der Gestaltungssatzung soll eine Harmonie zwischen dem Bedürfnis der Gewerbetreibenden nach hoher Aufmerksamkeit und dem Anspruch an ein hochwertiges Erscheinungsbild des neuen Stadtquartiers hergestellt werden.

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Gitterzäune mit senkrechten Gitterstäben, Natur- und Ziegelsteinmauern und/oder Hainbuchenhecken zulässig.

Bodenbeläge

Im Bereich des Planwegs A und B sind als Bodenbelag ausschließlich barrierearmes, geschnittenes Natursteinpflaster sowie Granitborde zulässig. Insofern möglich, sind dabei die im Rahmen der archäologischen Grabungen die im Bereich der ehemaligen Straßen erfassten Materialien wiederzuverwenden.

Stadtmauer

Insofern bei archäologischen Grabungen in den Baugebieten MU 1 und MU 2 verwendbare Elemente der ehemaligen Stadtmauer gefunden werden, sind diese an ihrem Standort in die Freiraumgestaltung sowie zur Überbrückung von Höhenunterschieden zu integrieren.

Freiraumbeleuchtung

Innerhalb der durch die Allgemeinheit einsehbaren Flächen dürfen als Beleuchtung des Freiraumes ausschließlich Leuchten in der Ausführung ‚Altstadtleuchte, Typ Magdeburg‘ in Abstimmung mit dem Fachbereich Mobilität und Infrastruktur der Landeshauptstadt Magdeburg errichtet werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur:

- an der Stätte der Leistung,
- unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses

zulässig.

Unzulässig sind:

- digitale Anzeigen,
- wechselndes oder bewegtes Licht,
- Werbeanlagen, die die architektonische Gliederung bzw. Schmuckdetails überdecken

Grelle und bewegte Werbeanlagen wirken überaus dominant. Die hochwertige Gestaltung der Gebäude und Freiflächen soll die Aufenthaltsqualität sicherstellen. Auffällig aggressive Werbung, wie sie durch digitale Anzeigen und wechselnde Beleuchtung erzeugt wird, darf hierzu nicht in Konkurrenz stehen.

Ordnungswidrig handelt, wer nach § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Die Gestaltungssatzung tritt gleichzeitig mit der Veröffentlichung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft

Quelle Abbildungen zur Gestaltungssatzung: Stadtarchiv Magdeburg

9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Einsehbarkeit der Rechtsgrundlagen

Auf die Einsehbarkeit der Rechtsgrundlagen und der der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN- Vorschriften) im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg, wird hingewiesen.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Vor Beginn jeglicher Tiefbauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen sind die Flächen auf das Vorhandensein von Kampfmitteln zu untersuchen.

Altlasten

Das Gebiet war bis zu seiner Zerstörung im Zweiten Weltkrieg und späterer Beräumung noch erhaltener Gebäude in den 1960er Jahren dicht bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Anschließend erfolgte eine Auf- und Verfüllung mit Schuttmaterial sowie eine Abdeckung mit Mutterboden. Die Auffüllung besitzt eine Mächtigkeit von bis zu 3,5 m.

Das Gebiet ist nicht im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg registriert. Sollten dennoch bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Archäologie

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des archäologischen Flächendenkmals „historischer Stadtkern Magdeburg einschließlich der historischen Festungsanlagen“ gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkmSchG LSA. Erdeingriffe in dem Gebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA, diese ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Bodenschutz

Boden, der bei Veränderungen an der Oberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im Übrigen gelten die DIN 18915 in der geltenden Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4.

Baugrund

Es ist davon auszugehen, dass sich im Untergrund Gebäude- und Straßenreste befinden. Für das Errichten von Neubauten wird daher empfohlen, eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung durchzuführen. Der Prämonstratenserberg war bis zur Zerstörung im 2. Weltkrieg ein dicht bebautes Gebiet.

Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes und der Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juni 2023 ist zu beachten.

Niederschlagswasser

Die ordnungsgemäße Beseitigung des auf privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern (§§ 56 Satz 2 WHG, 79 b Abs. 1 WG LSA). Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Maßgabe der §§ 55 Abs. 2 WHG, 79 Abs. 4 WG LSA grundsätzlich auf dem Grundstück zu speichern, zu versickern, zu verdunsten oder zur Bewässerung zu nutzen. Die konkreten Maßgaben für die Entwässerung der einzelnen Grundstücke ergeben sich aus der jeweiligen

grundstücksbezogenen Zustimmung zur Entwässerung, die von der Abwassergesellschaft Magdeburg mbh (AGM) auf der Grundlage der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 und der Abwasserentsorgungsbedingungen der AGM erteilt wird.

Bei der Realisierung der Bauvorhaben muss Gewissheit darüber herrschen, dass das zu versickernde Wasser tatsächlich in eine das Grundwasser ableitende Schicht gelangen kann, da es andernfalls zu Vernässungen durch Schichtenwasser kommen kann.

Höhenfestpunkt

Der im Planteil A gekennzeichnete Höhenfestpunkt 3835 01580, Zwischenlinienpunkt 1. Ordnung der Festpunktfelder Sachsen-Anhalts, ist gesetzlich geschützt (§ 5 VermGeoG LSA).

Unvermeidbare Veränderungen oder Zerstörungen sind dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Dezernat 53 per E-Mail (nachweis.ffp@sachsen-anhalt.de) rechtzeitig zu melden.

Elektromobilität

Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), welches die Ausstattung mit der vorbereitenden und tatsächlichen Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität in Gebäuden regelt, ist in der jeweils zur Einreichung des Bauantrags/ Bauanzeige gültigen Fassung anzuwenden.

10. 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. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung von Flächen, die dem Innenbereich zugeordnet sind.

Das Plangebiet zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 237-2 „Zentraler Platz/ Elbufer“ umfasst eine Größe von 2,5 ha. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Ein beschleunigtes Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ohne Vorprüfung angewendet werden, wenn die zur Bebauung festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet. Da im Geltungsbereich der 2. Änderung bereits Baurecht für die jetzige Fläche des Sondergebiets Pflege besteht, beträgt die Größe der neu entwickelbaren Fläche lediglich 12.000 m². Es kann das beschleunigte Verfahren unter Verzicht auf eine Umweltprüfung angewendet werden, da der in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² unterschritten wird.

Die umweltrechtlichen Belange werden im Bebauungsplanverfahren dennoch betrachtet. So finden folgende klimarelevante Maßnahmen im Bebauungsplan Berücksichtigung:

Klimaverträgliche Maßnahmen aus dem Masterplan 100 % Klimaschutz:

- | | |
|-------|---|
| B 2.3 | Klimaverträgliche Stadtentwicklung, innerstädtische Nachverdichtung |
| B 3.1 | Erhalt und Entwicklung von Stadtgrün, Festsetzung von Dachbegrünung |

Klimarelevante Maßnahmen aus dem Klimaanpassungskonzept:

- | | |
|-----------|---|
| M-13/M-37 | Festsetzung von Dachbegrünung |
| M-21 | Erhalt und Entwicklung grüner Elemente, Begrünung von Tiefgaragen |
| M-52 | Nachverdichtung des Innenraums priorisieren |
| M-62 | Stadtgrün – Pflanzstandorte und Artenwahl optimieren. |
| M-82 | Verkehrsmanagement - Modal Split. |

Artenschutz

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes regelt insbesondere § 39 Abs. 5 BNatSchG die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01. März bis 30.

September). So wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden.

Die gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1-4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG sind zu berücksichtigen. Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und / oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitate bzw. Standorte ausüben kann.

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich zwar vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung. Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen.

Eingriffe in das Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt könnten allgemein durch Gehölzfällungen auch kleiner Gehölze entstehen, da hier Vogelbrut- und -aufzuchtstätten vorhanden sein können. Dies wird vermieden bei einer Ausführung im Zeitraum zwischen 01.10. und 01.03. außerhalb der Vogelbrutzeit. Bei Beachtung dieser Schonfrist und Einhaltung dieser Bauzeitenregelung sind keine Eingriffe in potenzielle Lebensräume der nach § 7 BNatSchG streng geschützten Vogelarten zu erwarten. Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG erfolgt dann nicht. Auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erkennbar.

Insektenfreundlichkeit:

Der Bebauungsplan greift die Anregung aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu mehr Insektenfreundlichkeit auf. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine mindestens 300 m² zusammenhängende naturnahe Wiesenfläche mit hohem Kräuteranteil anzulegen. Weiterhin gibt der Planteil B Vorgaben zu insektenfreundlicher Beleuchtung.

In den vergangenen Jahren wird ein rapider Rückgang der Insektenarten nachgewiesen. Die getroffenen verbindlichen Festsetzungen sollen den Konflikt zwischen dem Nutzerinteresse für die öffentliche Bereiche einerseits und dem Artenschutz andererseits möglichst gering zu halten.

Die Betroffenheit sonstiger naturschutzrechtliche Sondergebiete und -objekte, wie Flora-Fauna-Habitat Schutzgebiete, geschützte Biotop nach § 30 NatSchG LSA, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete ist nicht bekannt.

11. Planverwirklichung

Die Flächen befinden sich zu zwei Dritteln im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH und zu einem Drittel in privatem Eigentum. Mit dem Bebauungsplan sollen die grundsätzliche Bebaubarkeit sowie die Art und das Maß der Bebauung geklärt werden. Ob und wann eine Bebauung erfolgt, kann und darf der Bebauungsplan nicht vorgeben.

Zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen ist zum Zeitpunkt einer Bebauung ein städtebaulicher Vertrag erforderlich.

12. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 237-2 „Zentraler Platz - Elbufer“ wird 80 Jahre nach der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg der Grundstein für eine Wiederbebauung des Prämonstratenserbergs gelegt und die Umsetzung des Rahmenplans Innenstadt vorbereitet. Mit der Bebauung wird der stetige Lückenschluss zwischen Elbe und Stadtzentrum fortgeführt und gleichzeitig ein eigenständiges und hoffentlich lebendiges Quartier entwickelt.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele ist der Verzicht auf eine großzügige Freifläche erforderlich. Dieser Verzicht soll durch eine deutliche Steigerung der Aufenthaltsqualität der übrigen Freiräume kompensiert werden, bei welcher auch Spielmöglichkeiten für Kinder zu berücksichtigen sind.

Das Quartier soll vom Individualverkehr freigehalten werden. Die das Gebiet querenden Fuß- und Radwegeverbindungen sind für jedermann öffentlich begehbar.

Die Nachverdichtung trägt zum Erhalt einer starken Zentrumsstruktur bei und nutzt effizient die vorhandene vielfältige städtische Infrastruktur.

Verlässliche Kosten und Folgekosten der öffentlichen Flächen können zum jetzigen Stand der Planung auf der üblichen Maßstabsebene des Bebauungsplanes nicht abgegeben werden, da dieser lediglich die Lage, Breite und Nutzung der öffentlichen Flächen definiert.

13. Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche in m ²	Fläche in ha
MU 1 (inkl. Gehrecht)	3.488	0,35
MU 2	3.305	0,33
MU 3	3.315	0,32
Urbanen Gebiet (MU) gesamt	10.108	1,01
Insektenfreundliche Blühwiese (öffentlich) Grünfläche	300	0,03
Spielplatz	1.400	0,14
Öffentliche Grünfläche	2.367	0,24
Öffentliche Grünfläche gesamt	4.067	0,41
Öffentliche Verkehrsfläche gesamt	5.264	0,53
Gemeinbedarfsfläche Demenzgarten (inkl. Gehrecht)	1.417	0,14
Gemeinbedarfsfläche Demenzheim	3.148	0,31
Gemeinbedarfsfläche gesamt	4.565	0,46
gesamt	24.383	2,44