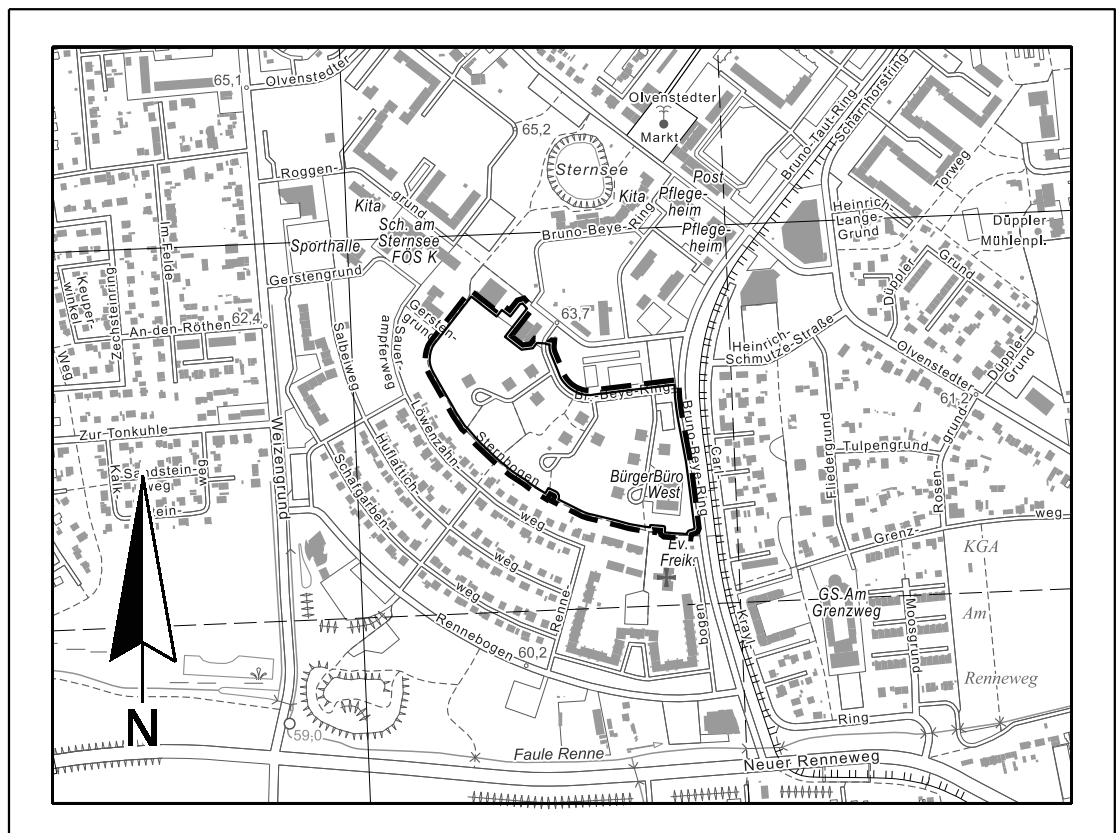


## Begründung

zum 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 229-5

## STERNBOGEN

Stand: November 2022



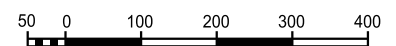
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 02/2022

# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Erforderlichkeit der Planaufstellung .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>3</b>
4.1 Flächennutzungsplanung .....	4
4.2 Raumordnung und Landesplanung .....	4
4.3 Wohnbauflächenbedarf .....	4
4.4 Sonstige städtebauliche Planungen .....	5
4.5 Benachbarte Bebauungspläne .....	5
4.6 Plangrundlage .....	6
<b>5. Aufstellungsverfahren .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand .....</b>	<b>7</b>
6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	7
6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung .....	7
6.3. Verkehr .....	7
6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur .....	8
6.5. Grünflächen / Vegetation .....	8
6.6. Denkmalschutz, Archäologie .....	8
6.7. Boden, Baugrund, Altlasten .....	8
6.8. Leitungen/ Baulasten / Wegerechte / .....	8
6.9. Eigentumsverhältnisse .....	8
<b>7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>8</b>
7.1. Städtebauliches Konzept .....	8
7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
7.3. überbaubare Grundstücksfläche .....	9
7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen .....	9
7.5. Verkehrserschließung .....	9
7.6. Ver- und Entsorgung .....	10
7.7. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen .....	10
7.8. Anpassungen an den Klimawandel .....	10
7.9. Spielplätze .....	11
7.10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	11
<b>8. Örtliche Bauvorschrift .....</b>	<b>12</b>
8.1 Erforderlichkeit und Geltungsbereich .....	13
8.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	13
8.3 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung .....	13
8.4 Einfriedungen .....	13
8.5 Gestaltung der Freiflächen .....	13
8.6 Werbeanlagen .....	14
8.7 Genehmigungspflicht, Ordnungswidrigkeiten .....	14
<b>9. Umweltrechtliche Belange .....</b>	<b>14</b>
9.1 Baumschutz .....	14
9.2 Artenschutz .....	14
9.3 Schutzgebiete / Schutzobjekte / Biotope .....	15
9.4 Landschaftsbild .....	15
9.5 Luft und Klima .....	15
9.6 Boden / Grundwasser .....	15
9.7 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung .....	15
9.8 Immissionsschutz .....	15

9.9 Altlasten .....	15
<b>10. Planverwirklichung .....</b>	<b>15</b>
<b>11. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten .....</b>	<b>16</b>
<b>12. Flächenbilanz .....</b>	<b>16</b>

## 1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S.1353) geändert worden ist.
  - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Stadtteils Neu Olvenstedt. Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein homogenes Wohngebiet, welches geprägt ist von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern auf großen grünangelegten Grundstücken. Komplettiert wird das Gebiet durch die Gemeinbedarfseinrichtungen Spielplatz und Bürgerbüro. Eine Vielzahl von öffentlich zugänglichen Fußwegen durchzieht das Gebiet, Einfriedungen sind nicht vorhanden. Aus städtebaulicher und stadthistorischer Sicht ist der Erhalt des homogenen Charakters des Gebietes wünschenswert. Der geringe Versiegelungsgrad der Grundstücke mit dem gewachsenen Baumbestand ist eines der charakteristischen Beispiele der DDR-Architektur und Stadtplanung.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung der Sicherung vorhandener Nutzungen vor drohenden Veränderungen.

In der Vergangenheit ist ein Bauvorbescheid für ein Mehrfamilienhaus erteilt worden, welches sich gemäß dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB an der Umgebungsbebauung orientiert. Um einer negativen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich vorzubeugen wird ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs.3 BauGB von Seiten der Verwaltung gesehen. Die vorhandene Bebauungsstruktur soll erhalten und bewahrt werden. Zielsetzung dabei ist es, übermäßige Versiegelungen durch die Errichtung von Nebenanlagen wie z.B. Garagen und Carports zu beschränken. Durch das Bauleitplanverfahren soll eine sach- und fachgerechte Bewältigung drohender Konflikte erfolgen. Die Betroffenen und deren Belange können nur im Bauleitplanverfahren ermittelt und sachgerecht abgewogen werden.

## 3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§1 Abs. 5 BauGB).

Das Plangebiet stellt sich derzeit als homogenes Wohngebiet dar und ist planungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Es besteht somit Baurecht.

Um hier Wohnhäuser errichten zu können, ergibt sich ein Planerfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

## 4. Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als Wohngebietsfläche und Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die die städtebauliche Ordnung sichern sollen, dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan wird durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet inklusive Gemeinbedarfsflächen entsprochen. Die Planung ist nicht raumbedeutsam.

#### **4.1 Flächennutzungsplanung**

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und dem Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB).

Die Flächennutzungsplanung erfolgt nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung, ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg mit Stand vom 22.07.2022 ist der Planbereich hauptsächlich als Wohnbaufläche sowie als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan verläuft die Gemeinbedarfsfläche generalisierend, bandartig südlich des Bruno-Beye-Rings. Gem. § 5 Abs.1 Satz 1 BauGB stellt der Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden sinngemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **4.2 Raumordnung und Landesplanung**

Die Landeshauptstadt Magdeburg ist gemäß Ziel Z 36 Nr.3 (LEP LSA 2020) als Oberzentrum festgesetzt. Entsprechend ihrer Funktion sind in Oberzentren bei bestehendem Bedarfsnachweis Flächen für Industrie und Gewerbe sowie für den Wohnungsbau städtebaulich zu sichern und zu entwickeln.

Städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes haben bei der weiteren Siedlungsentwicklung Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

Durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Infrastruktur ist dem Trend der Abwanderung der Bevölkerung entgegenzuwirken. Insbesondere sind familienfreundliche Bedingungen zu entwickeln.

Mit vorliegender Planung wird ein städtebaulich intaktes Wohngebiet samt dem wertvollen grünen Wohnumfeld gesichert, einzelne Brachflächen werden wieder für Wohnbebauung aktiviert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229-5 „Sternbogen“ der Landeshauptstadt Magdeburg folgt den vorgenannten Zielen der Raumordnung, Ziele der Regionalplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

#### **4.3 Wohnbauflächenbedarf**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sowie bei der Überarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2030 erfolgten entsprechende Berechnungen zum Wohnflächenbedarf in der Landeshauptstadt Magdeburg sowie eine Verortung von potenziellen Standorten für die Errichtung von Einfamilienhäusern, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Leitbilder

- Magdeburg - Stadt zum vielfältigen, attraktiven Leben - Familienfreundlich Leben:
- Familienfreundliches Umfeld durch attraktive Wohnquartiere mit entsprechender Infrastruktur schaffen.
- Magdeburg - Nachhaltige Stadtentwicklung im demografischen Wandel Stadt der jungen Leute:
- Anreize zum Zuzug junger Menschen setzen, Bindewirkung erhöhen und Familienbildung unterstützen.

#### **Bevölkerungsentwicklung**

Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt ging in seiner 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose davon aus, dass die Bevölkerung bis 2015 auf 232.500 Personen steigt, bis 2020 wieder auf das Niveau von 2010 sinkt und anschließend weiter rückläufig sein wird. Dieses Szenario entspricht jedoch nicht der realen Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre, die sich deutlich positiver darstellt. Die Zahl der Zuzüge nach Magdeburg ist gegenüber dem Jahr 2000 um fast 1/3 gestiegen, heute leben bereits über 240.000 Menschen in Magdeburg.

Im Rahmen der 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt ergibt sich insbesondere in den Städten Magdeburg und Halle aufgrund der gegenwärtigen Entwicklung künftig ein Bevölkerungswachstum von 3,8% für den Zeitraum von 2014 bis zum Jahr 2030.

#### Bedarfsentwicklung

Die Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau übersteigt in den letzten Jahren das Angebot bei weitem, was einen deutlichen Anstieg der Baulandpreise bewirkt hat. In Neubaugebieten werden selbst in Randlagen der Stadt bereits bis zu 200 EUR/m<sup>2</sup> Bauland gezahlt. Dies hat zur Folge, dass es zu einer Abwanderung Bauwilliger ins Umland und dort zur Aktivierung von Baulandentwicklungen im ländlichen Raum führt, was wiederum neue Pendlerströme in die Stadt verursacht.

Da die Eigentumsquote noch unterdurchschnittlich und gleichzeitig die Zinsen für Baukredite sehr niedrig bleiben werden, ist von einem weiterhin hohen Bedarf an Grundstücken für die Einfamilienhausbebauung auszugehen. Es ist Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg, ihren derzeitigen Einwohnern ebenso wie Zuziehenden ausreichend Arbeits- und Ausbildungsplätze und gute Wohn- und Freizeitbedingungen zu bieten.

Die aktuellen Berechnungen zum Wohnbauflächenbedarf im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sowie des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes 2030+ als informelle Planung (ISEK) haben ergeben, dass die Landeshauptstadt Magdeburg den Bedarf an Wohnbauflächen ohne die Neuinanspruchnahme von baulich bislang ungenutzten Flächen nicht decken kann.

Laut den aktuellen Untersuchungen zum Wohnflächenbedarf im Rahmen des ISEK 2030 wurden in den letzten 10 Jahren im Schnitt ca. 370 Wohneinheiten jährlich neu gebaut, davon rund 75 % im Ein- und Zweifamilienhaussektor. Bei dem prognostizierten anhaltenden Neubaugeschehen im Einfamilienhausbereich werden bis 2030 ca. 3250 Grundstücke für den Einfamilienhausbau benötigt. Weiterhin sind Flächen für den Bau von ca. 1.500 Wohneinheiten im mehrgeschossigen Wohnungsbau bereitzustellen. Während diese größtenteils auf Recyclingflächen im Stadtzentrum sowie dem innenstadtnahen 1. Stadtring bereitgestellt werden können, können für den individuellen Hausbau, der überwiegend im 2. Stadtring stattfindet, die Bedarfe nur zum Teil mit Recyclingflächen bedient werden.

Hinsichtlich der Vorgaben des § 1a (2) BauGB, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, tut die Stadt ihr Möglichstes, um die Neuinanspruchnahme von Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Obwohl über die Hälfte des Wohnbauflächenbedarfes auf ehemals bebauten Flächen bereitgestellt werden kann, ist eine Neuinanspruchnahme von baulich bislang ungenutzten Flächen wie im vorliegenden Fall nicht vermeidbar.

Gemäß den Untersuchungen zum neuen Flächennutzungsplan und zum ISEK 2030 ([www.magdeburg.de/PDF/Entwurf\\_Integriertes\\_Stadtentwicklungskonzept\\_Magdeburg\\_2030](http://www.magdeburg.de/PDF/Entwurf_Integriertes_Stadtentwicklungskonzept_Magdeburg_2030)) soll das Plangebiet daher für den individuellen Wohnungsbau entwickelt werden.

#### **4.4 Sonstige städtebauliche Planungen**

Für die Planaufstellung als Planungsvorgabe ebenfalls zu beachten ist das „Magdeburger Märktekonzept“. Diese städtebauliche Fachplanung dient der Analyse und Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unter dem Ziel der Sicherung der verbrauchernahen Versorgungen und hinsichtlich der Wahrnehmung der Aufgabe der Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum. Nach dem „Magdeburger Märktekonzept“ gibt es keine Flächen im Plangebiet, die als Versorgungsflächen ausgewiesen sind.

#### **4.5 Benachbarte Bebauungspläne**

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 229-1 „Olvenstedt“. Dieser in Aufstellung befindliche B-Plan enthält ausschließlich Festsetzungen zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben.

Nordwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 229-5 „Sternbogen“ grenzt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 229-6 „Am Sternsee“ an. Dieser Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen nach Rückbau von Wohnblöcken.

Im Süden grenzen die beiden Bebauungspläne Nr. 301-4A „Westlicher Rennebogen“ sowie Nr. 301-4B „Mittlerer Rennebogen“ an. Die Bebauungspläne dienen ebenfalls der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen nach Rückbau von Wohnblöcken.

#### **4.6 Plangrundlage**

Für die Ausarbeitung der Planung wurde eine amtliche Plangrundlage im Maßstab 1:1000 erstellt, welche den aktuellen Bestand von Topografie und Liegenschaften zu Grunde legt.

### **5. Aufstellungsverfahren**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss Nr. 751-022 (VII)20 am 12. Oktober 2020 die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 229-5 „Am Sternbogen“ eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 23. Oktober 2020 im Amtsblatt Nr. 26 bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Planungsträger (Träger öffentlicher Belange) sowie der Bürgerinnen und Bürger. Die Landeshauptstadt Magdeburg übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan dient dem Erhalt der bebauten Grundstücksstrukturen sowie der Wiedernutzbarmachung einzelner vormals bereits bebauter Grundstücke, dient damit der Innenentwicklung und gestattet die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Die Ermittlung der nach § 13a BauGB maßgeblichen Baufläche zeigt eine zu erwartende Größe von ca. 13.000 m<sup>2</sup> und unterschreitet somit den Wert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche (siehe Tabelle unterhalb).

Es ist kein Vorhaben beabsichtigt, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Damit kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und Behörden verzichtet werden. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes und über den Entwurf sowie die öffentliche Auslegung erfolgten aufgrund des vorgenannten Verzichts zeitgleich.

Weiterhin wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung zur Satzung abgesehen. Die Umweltbelange sind dennoch, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bearbeiten und in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen.

Baugebiet	Fläche in m <sup>2</sup>	Zulässige GRZ	Fläche nach § 19(2) BauNVO in m <sup>2</sup>
WA 1	25.955	0,4	10.382
WA 2	2.479	0,4	992
Gemeinbedarfsfläche Bürgerbüro	2.756	0,6	1.654
<b>Summe</b>			<b>13.028</b>

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form der öffentlichen Auslegung vom 02. November bis 1. Dezember 2020 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel dazu beteiligt und über die öffentliche Auslegung informiert.

Die in diesem Rahmen eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und in die Planung eingearbeitet.

## **6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand**

### **6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplanes Nr. 229-5 „Sternbogen“ befindet sich im Stadtteil Neu Olvenstedt, im Westen der Landeshauptstadt Magdeburg. Im Süden und im Westen des Plangebietes grenzt das Wohngebiet Rennebogen in ein- und zweigeschossiger Bauweise an.

Im Osten wird das Gebiet begrenzt von der Straße Bruno-Taut-Ring. Im Norden schließen eine Stellplatzanlage, ein Bolzplatz sowie Gartenflächen und eine zu einer Werkstatt umfunktionierten ehemaligen Sero-Annahmestelle an.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 56.000 m<sup>2</sup>.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes orientieren sich an bestehenden Flurstücksgrenzen. Das Gebiet liegt komplett in der Flur 514 und wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: von der nördlichen Grenze der Flurstücke 169, 10054, 167 und 156,

im Osten: von den östlichen Grenzen der Flurstücke 156, 120, 119, 10064 und 10063 sowie

im Süden und

im Westen: von der nördlichen und östlichen Begrenzungslinie des Fußwegs „Sternbogen“.

Topographisch ist ein Gefälle innerhalb des Plangebietes von Nordwest nach Südost erkennbar. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen ca. 64 m und 62 m über NHN.

### **6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung**

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen Bereich, der zu großen Teilen mit mehrgeschossigen Würfelhäusern bebaut ist. Im Rahmen des „Komplexen Wohnungsbaus“ in den 80-iger Jahren wurde im Stadtteil Neu Olvenstedt in großem Maßstab Geschosswohnungsbau errichtet und im Zuge des Förderprogramms „Stadtumbau- Ost“ ab dem Jahr 2005 flächenhaft abgebrochen. Hier konnte trotz zahlreicher Maßnahmen der Landeshauptstadt Magdeburg und der Wohnungseigentümer zur Verbesserung des Wohnumfeldes im Gebiet der Bevölkerungsrückgang weder verhindert noch aufgehalten werden. Mit dem Sinken der Einwohnerzahl ging ein stetiger Anstieg des Wohnungsleerstandes einher. Im Bebauungsplangebiet selbst wurde vergleichsweise wenig von der herkömmlichen Bebauung zurückgebaut. Die überwiegende Mehrzahl der Gebäude wurde erhalten.

Das Plangebiet steht in einem stadträumlichen und infrastrukturellen Zusammenhang mit der Struktur des Geschosswohnungsbaus Neu Olvenstedts. Die vereinzelt Anordnung der Gebäude entlang der Stichstraßen mit Wendehämmern ähnelt einem Gefäßverästelungssystem. Gemäß dem Prinzip der Verkehrsberuhigung differenziert das Verkehrsverteilungssystem zwischen Hauptverkehrswegen und Wohnstraßen. Die im Plangebiet vorhandenen Wohnstraßen unterbinden schon allein aufgrund des geringen Straßenquerschnitts den Durchgangsverkehr, sie dienen lediglich der Anlieferung sowie Ver- und Entsorgung der Gebäude.

Im Osten des Gebietes ist das Bürgerbüro angesiedelt. Besucher des Bürgerbüros können auf der öffentlichen Stellplatzanlage im äußersten Nordosten des Plangebietes parken.

Im Westen des Gebietes befindet sich eine nach Rückbau einer Schule brachgefallene Grünfläche, auf welcher bereits Ausgleichsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen erfolgt sind. Es ist vorgesehen, diese Fläche inklusive Baumschutzmaßnahmen als Hundauslaufwiese nutzbar zu machen.

### **6.3. Verkehr**

Das Plangebiet ist für den motorisierten Verkehr über den Bruno-Beye-Ring erschlossen. Die fußläufige Durchlässigkeit ist außerdem vom Sternbogen aus über mehrere Wege möglich.

Das Plangebiet liegt laut dem 2018 beschlossenen Nahverkehrsplan der LH Magdeburg in einem Gebiet niedriger Nutzungsdichte. Demnach gilt ein Gebiet als vom ÖPNV als erschlossen, wenn es nicht weiter als 600 m Luftlinienentfernung (oder 720 m Realweglänge) von der nächsten Haltestelle des ÖPNV entfernt liegt.

Entlang des Plangebietes verkehrt die MVB mit Straßenbahnen und Bussen 24 Stunden an 7 Tagen in der Woche. Folgende Haltestellen befinden sich im Umfeld des Plangebietes:



- Sternbogen/ Bürgerbüro (Straßenbahn und Nachtbus) ca. 300 m nordöstlich der Nordostecke des Plangebietes
- Am Stern (Straßenbahn und Nachtbus) ca. 400 m nordwestlich der Nordwestecke des Plangebietes.

Somit wird das Plangebiet gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen.

#### **6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur**

Das Gebiet weist durch seine Lage eine hervorragende Infrastruktur auf.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet komplett vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertageseinrichtungen oder Spielplätze sind zu Fuß oder mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar.

#### **6.5. Grünflächen / Vegetation**

Prägend für das Bebauungsplangebiet ist der gewachsene Baum- und Strauchbestand. Er resultiert aus der Freiflächengestaltung des „Komplexen Wohnungsbaues“ der 80-iger Jahre. Dem Bebauungsplan greift in diesen Bestand in geringem Maße ein. Zur Sicherung und Bewahrung des umfangreichen Baum- und Grünbestands wird eine hohe Bedeutung als übergeordneter, lufthygienisch unbelasteter Luftaustauschbereich zugesprochen. Daher werden im Plangebiet diverse öffentliche Grünflächen festgesetzt sowie eine Erweiterung des Grün- und Freiflächenanteils angestrebt. Die vier zusätzlichen Baufelder werden möglichst auf den Grundstücken an vorhandenem Baumbestand ausgerichtet, um notwendige Baumfällungen auf ein Minimum zu reduzieren.

#### **6.6. Denkmalschutz, Archäologie**

In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befinden sich mehrere archäologische Kulturdenkmale. Im Laufe des Verfahrens soll geklärt werden, ob für das Plangebiet begründete Anhaltspunkte bestehen, wonach mit archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen ist. Baumaßnahmen würden demnach dann der denkmalrechtlichen Genehmigung unterliegen und wären archäologisch zu begleiten. Es bestünde zudem eine Dokumentationspflicht nach § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA.

#### **6.7. Boden, Baugrund, Altlasten**

Die in der Kartengrundlage eingetragenen Höhenangaben sind Höhen über NHN. Die Bodenhöhen liegen bei ca. 62,10 – 64,40 m über NHN. Das Gelände besitzt ein Gefälle Richtung Südosten. Im gesamten Plangebiet steht oberflächennah Löss mit Mächtigkeiten > 2m an. Löss neigt bei völliger Durchfeuchtung zum Strukturverlust (Sackung), weshalb nach erster Einschätzung die Versickerung mittels Anlagen kritisch gesehen wird. Daher sollte grundsätzlich in jedem Falle die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes mittels Gutachten nachgewiesen werden.

Es bestehen keine Kenntnisse über Altlasten.

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

#### **6.8. Leitungen/ Baulasten / Wegerechte /**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden erfolgte eine Abfrage zum Leitungsbestand, Baulasten und Wegerechten.

#### **6.9. Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum mehrerer Genossenschaften, im Eigentum privater Dritter sowie in städtischem Eigentum.

## **7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **7.1. Städtebauliches Konzept**

Mit der Bebauungsplanaufstellung ist die Bewahrung der erhaltenswerten städtebaulich wertvollen Siedlungsform vorgesehen. Auf vereinzelt Grundstücken soll eine Komplettierung der Bausubstanz

möglich gemacht werden unter Beachtung des vorhandenen gewachsenen Baum- und Strauchbestands.

Der Bebauungsplan sieht vier- bis sechsgeschossige Gebäude in möglichst quadratischen Abmessungen vor. Der vorhandene Naturraum und der Baumbestand bleiben weitgehend bewahrt, daher werden Nebenanlagen nur reduziert zugelassen bzw. ausgeschlossen. Vereinzelt werden städtische Flächen, die im Grünkonzept als prioritäre Straßenraumbegrünung festgesetzt sind, als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Vorhandene Nutzungen wie z.B. der Spielplatz Sternbogen werden als öffentliche Grünfläche, oder das Bürgerbüro West als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Durch die Ausweisung von begrenzten Baufeldern sowie Festsetzungen zur Dachbegrünung von Neubauten sollen gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden und ein gutes Mikroklima gesichert werden.

### **7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet, dem Wohnen dienend, entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt.

#### **Höhe / Anzahl der Vollgeschosse**

Gemäß dem städtebaulichen Grundkonzept des Bebauungsplanes wird im Plangebiet eine mindestens vier- und maximal sechsgeschossige Wohnbebauung zugelassen. Lediglich im Osten des Gebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet WA 2 ausgewiesen mit einer maximal zulässigen dreigeschossigen Bebauung. Dies begründet sich aus der vorhandenen Bestandsbebauung heraus.

### **7.3. überbaubare Grundstücksfläche**

Der Bebauungsplan definiert Baufelder über Baugrenzen. Diese orientieren sich überwiegend an der Bestandsbebauung. Die im Plangebiet vorhandene Bebauungsstruktur, der vereinzelt Würfelhäuser auf großzügigen Grünflächen ist ganz klar von der näheren Umgebung abgegrenzt. Es bildet ein in sich geschlossenes Wohngebiet, mit einer starken Gliederung durch die Vielzahl der fußläufigen Durchwegungen und den drei Zufahrten mit Umfahrungen. Der gewachsene Baum- und Strauchbestand unterstreicht den parkähnlichen Charakter. Vorhandene Nebenanlagen sind auf ein Minimum reduziert, Pkw-Stellplätze sind auf den Grundstücken nur vereinzelt vorhanden. Diese genießen auch weiterhin Bestandsschutz. Der Bebauungsplan beschränkt zukünftige Nebenanlagen auf das bereits vorhandene Maß (z.B. Müllboxen, Klopfstangen, Fahrradstände, ...).

### **7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Im Bebauungsplan wird im Nordosten ein im Bestand vorhandener Parkplatz festgesetzt. Dieser dient vorrangig Besuchern des Bürgerbüros West.

Weiterhin existieren im Plangebiet selbst Nebenanlagen wie Stellplätze, Garagen oder Carports in sehr reduzierter Anzahl. Diese genießen auch weiterhin Bestandsschutz.

Eine Vielzahl von Stellplätzen für die Bewohner der Bestandsbauten befinden sich im Norden des Plangebietes, entlang des Bruno-Beye-Rings.

Der Bebauungsplan schließt innerhalb des Wohngebietes die Neuausweisung von ebenerdigen Stellplätzen aus. Vielmehr soll der vorherrschende hohe unversiegelte Grünanteil erhalten werden. Daher sind Stellplätze nur innerhalb der Baufelder zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb der Baufelder möglich, können jedoch auch bis zu einer GRZ von 0,8 über das Baufeld hinausragen. Voraussetzung für diese Festsetzung ist die Überdeckung der Tiefgaragenflächen Außerhalb der Baufelder mit einer mindestens 30 cm dicken begrünter Erdüberdeckung.

### **7.5. Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung (für motorisierten Verkehr) des Wohngebietes erfolgt über den Bruno-Beye-Ring über drei Stichstraßen mit Wendeanlagen und ist im Bestand komplett vorhanden. Die Wendeanlagen ermöglichen mit ihren äußeren Abmessungen die Befahrbarkeit mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug gemäß Richtlinien für Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen (RBSV), Ausgabe 2020. Maßgeblich ist die Einhaltung des Wendekreisradius außen von 10,25 (bzw. Durchmesser von 20,50m). Ggf. ist eine Anpassung der innenliegenden Grünflächen (im B-Plan ebenfalls als Verkehrsfläche gekennzeichnet) durch Fahrversuche notwendig.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist also eine Veränderung der Verkehrsflächen der Wendeanlagen nicht zwingend erforderlich, um eine Verbesserung der Befahrbarkeit zu erreichen.

Darüber hinaus gibt es in den Zufahrten zu den Hausnummern 29,30 und 32 sowie 40 und 42 Kurven mit engen Radien, die ggf. auch mittels Fahrversuch auf ihre Befahrbarkeit hin überprüft werden müssten.

Das Plangebiet verfügt über eine Vielzahl von fußläufigen Verbindungen in alle Himmelsrichtungen im Sinne der Stadt der kurzen Wege. Darüber hinaus sind die Fußwege im Plangebiet teilweise auf privatem Gelände selbständig organisiert bzw. die privaten Fußwege sind mittels Grunddienstbarkeiten zugunsten der Öffentlichkeit gesichert.

### **7.6. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist im Bestand bebaut und erschlossen. Die medientechnische Ver- und Entsorgung ist daher über eine innere Erschließung vollständig vorhanden. Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der Leitungsanlagen auch bei Bebauung noch freier Grundstücke ausreichend sind, da es sich um ehemals bebaute Stadtumbauflächen handelt. Eine Überprüfung des Leitungsbestandes erfolgt im Rahmen des fortlaufenden Verfahrens durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen.

### **7.7. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen**

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung diverser Grünflächen vor. Im Westen des Plangebietes wird ein bereits für Ausgleichsmaßnahmen genutzter Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche ist zudem als Hundenauslaufwiese inklusive Baumschutzmaßnahmen vorgesehen (Informationsvorlage I0130/20).

Ebenso werden der Spielplatz Sternbogen sowie die im weiteren Verlauf des Sternbogens angrenzenden Flurstücke 129 und 116 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Auf dem Flurstück 124 wird zudem ein ca. 10 m breiter Streifen parallel zum Sternbogen als öffentliche Grünfläche vorgesehen.

Die Festsetzung zur Flachdachbegrünung von Neubauten erfolgt unter dem stadtklimatischen Aspekt zur Schaffung von Verdunstungsflächen für ein gutes Mikroklima und gegen die städtische Überheizung in heißen Sommerperioden. Zudem sind bepflanzte Dachflächen als potentielle Bienenweiden als teilweiser Ersatz für die zu bebauenden Flächen im Plangebiet anzusehen.

### **7.8. Anpassungen 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. Februar 2018 wurde das Klimaanpassungskonzept für die Landeshauptstadt Magdeburg (DS0281/17) aufbauend auf dem am 26.01.2017 beschlossenen Leitbild (DS0398/16) und dem Fachgutachten Klimawandel (I0270/13) durch den Stadtrat bestätigt.

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.

Deshalb werden im Klimaanpassungskonzept insbesondere für verdichtete Stadtbereiche mit ihren verschiedenen Umweltbelastungen zusätzlich Maßnahmen zur Begrünung an Gebäuden – Dach-, Fassaden- und Innenhofbegrünung – als sinnvolle Ergänzung zum Flächengrün empfohlen.

### **Festsetzung von Dachbegrünung:**

Für sämtliche Neubauten wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Die Bestandsbauten bleiben von der Festsetzung unberührt.

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke (evtl. 10 cm bei größeren Dachflächen) vorzusehen. Auf mindestens 80 vom Hundert (v. H.) der ungenutzten Gebäudedachflächen muss die Dachbegrünung realisiert werden. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen sowie Dachterrassen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung unter den Modulen ist möglich.

Dachbegrünungen von Neubauten werden zur Verbesserung des Stadtklimas sowie zur Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Jede begrünte Fläche wirkt der Bildung von Wärmeinseln entgegen. Durch Feuchtigkeitsaufnahme und Verdunstung heizen sich die begrünten Gebäudeoberflächen im Sommer weniger stark auf, was zu einer lokalen Reduktion der Temperatur führt (Verdunstungskühlung, Kaltluftproduktion). Pflanzen binden Kohlenstoffdioxid, Feinstaub und Luftschadstoffe, die Luftqualität kann dadurch erheblich verbessert werden. Dachbegrünung bewirkt durch Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers eine Verzögerung des Wasserabflusses (Regenrückhalt). Zusätzlich sind Gründächer ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere in bebauten Gebieten, vor allem für verschiedene Insektenarten und Vögel.

Für die nachhaltige Sicherung der Wirksamkeit der Dachbegrünung ist eine Mindestdicke des Substrataufbaus von mindestens 12 cm vorgeschrieben, die den Regenwasserrückhalt erhöht und somit eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden sichert.

#### Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge:

Eine übermäßige Bodenversiegelung hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Zum einen kann Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen, zum anderen steigt das Risiko, dass bei starken Regenfällen die Kanalisation die oberflächlich abfließenden Wassermassen nicht fassen können und es somit zu örtlichen Überschwemmungen kommt. Auch das Kleinklima wird negativ beeinflusst. Versiegelte Böden können kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen. Zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen wird die Festsetzung getroffen, dass Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (Trockenrasen, Schotterrassen, Rasengitter, Kiesbelag, Porenpflaster) herzustellen sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

#### **7.9. Spielplätze**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Spielplatz mit einer Fläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Dieser ist sowohl über den Sternbogen im Süden als auch über das im Plangebiet vorhandene Wegenetz zu erreichen.

#### **7.10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Folgende Inhalte werden gem. § 9 (6) BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:

##### **Hinweise:**

##### Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

##### Kampfmittel

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

##### Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten, 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 vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel. 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

#### Baugrund

Die ehemaligen Baugruben wurden mit Recyclingmaterial verfüllt. Bei der Bauplanung sind die Gründungsbedingungen durch standortkonkrete Baugrundgutachten zu ermitteln.

#### Ver- und Entsorgungsanlagen

Für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind die entsprechenden Schutzbreiten und das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanpflanzungen aller Art einzuhalten. Die genaue Lage ist bei Bedarf durch Schachtung zu ermitteln.

Im Plangebiet befinden sich sowohl Heizkanäle als auch Drainageleitungen. Die genaue Lage ist bei Bedarf durch Schachtung zu ermitteln.

#### Baudurchführung

In jeder Phase der Baudurchführung ist der zu erhaltende Gehölzbestand vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

#### Hoher Grundwasserstand

Stellenweise ist im Plangebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird empfohlen grundstücksbezogene Untersuchungen hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit vor Baubeginn durchzuführen. Hierdurch können bereits in der Planungsphase evtl. Vernässungsprobleme vermieden und entsprechend gegründet werden.

#### Nachrichtliche Übernahmen

##### Archäologie

Es besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.

##### Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der LH Magdeburg ist zu beachten.

##### Niederschlagswasser

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird auf die gültige Entwässerungssatzung der LH Magdeburg verwiesen. Darin ist geregelt, dass Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern ist. Der Grundstückseigentümer hat (nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen)) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg konkretisiert mit dieser Regelung die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes Sachsen-Anhalt zur Niederschlagswasserbeseitigung.

##### Ausgleichsflächen

Das Flurstück 10054 (Flur 514) ist für den externen Ausgleich des B-Plans Nr. 301-4A „Westlicher Rennebogen“ festgesetzt.

## **8. Örtliche Bauvorschrift**

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck eines prägendes Stadtquartiers zu erhalten oder hervorzuheben, können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen. Dabei sind besondere Anforderungen an die äußere

Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes festzusetzen. Eine örtliche Bauvorschrift kann auch durch einen Bebauungsplan, wie im vorliegenden Fall, erlassen werden.

### **8.1 Erforderlichkeit und Geltungsbereich**

#### **Erforderlichkeit**

Neu Olvenstedt, erbaut zwischen 1981 und 1990, ist die jüngste Magdeburger Großsiedlung. Ihre Konzeption sollte als Modellvorhaben für den zukünftigen komplexen Wohnungsbau der DDR dienen. Verkehrstrennung, 4-6-geschossige Wohnbebauung, auf Nachbarschaft ausgelegte Quartiere und ein hoher gestalterischer Anspruch prägten die Struktur.

Der Bebauungsplan wurde mit dem Ziel aufgestellt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf das Ortsbild und die allgemeinen Anforderungen an die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu bewahren. Darin enthalten ist die geordnete Aufwertung von Wohn- und Freiraum, sowie deren Komplettierung auf Stadtumbauflächen.

Durch die örtliche Bauvorschrift wird gesichert, dass auch die Umgebung von Bestandsbauten so gestaltet wird, dass ein harmonisches Gesamtbild entsteht. Die örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der baulichen Anlagen (Dächer), Außenanlagen und Werbeanlagen.

Im Speziellen betrifft dies das Allgemeine Wohngebiet WA 1, das durch seine 5-6-geschossige Würfelbauten und zahlreichen Wegebeziehungen eine hohe Durchlässigkeit des Quartiers zulässt. Mithilfe der Festsetzung öffentlicher Grünflächen und Wegebeziehungen sowie dem Untersagen von Einzäunungen wird auch weiterhin der öffentliche Charakter des Bereiches hervorgehoben.

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift wird in die Teilbereiche A und B unterteilt. Der Geltungsbereich A umfasst dabei den größten Teil des Plangebietes. Teil B beschränkt sich dabei auf das Allgemeine Wohngebiet WA 2. Entsprechend der unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit der Bereiche wurde auch der Geltungsbereich zweigeteilt. Im Geltungsbereich B gelten nicht alle Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift.

### **8.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Festsetzung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen regelt die Dachbegrünung auf Neubauten. Ausgenommen davon sind lediglich Flächen notwendiger technischer Anlagen sowie Dachterrassen. Eine Kombination mit aufgeständerten Solarenergieanlagen ist dabei möglich.

### **8.3 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung**

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 gibt es die Vorgabe der Dachform (Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach). Aufgrund der Vorgaben einer Dachbegrünung ist die Dachform als Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach vorgegeben. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80 % betragen.

### **8.4 Einfriedungen**

Auf den Privatgrundstücken sind ausschließlich lebende Einfriedungen (insbesondere Hecken) zulässig. Einzäunungen sind unzulässig. Vorhandene bzw. notwendige Einfriedungen im Bereich der Hundeauslaufwiese sind davon ausgenommen.

### **8.5 Gestaltung der Freiflächen**

Im Gebiet sollen nur laubabwerfende Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Ausnahmsweise dürfen auch andere immergrüne Gehölze verwendet werden.

Die Verwendung der Pflanzenarten ist unter Berücksichtigung der biologischen Vielfalt vorzunehmen. Empfohlen werden Gehölze mit Fruchtschmuck und ungefüllten Blütenformen.

Sämtliche öffentliche Grünflächen sollten unter nachhaltigen ökologischen Aspekten unterhalten werden, um die Biodiversität zu erhalten und zu fördern. Durch eine hohe Biodiversität werden Lebensräume für Siedlungsfunktion erhalten und entwickelt. Im Bereich von versiegelten Flächen an denen unmittelbar Vegetationsflächen angrenzen, ist die Einleitung von Oberflächenwasser zur örtlichen dezentralen Versickerung anzuwenden.

Um einen natürlichen Bodenkreislauf zu gewährleisten sollten torffreie Bodensubstrate verwendet werden. Chemische und synthetische Düngung sollte vermieden werden.

## **8.6 Werbeanlagen**

Werbeanlagen, die der Präsentation der im Gebiet ansässigen Nutzungen dienen, sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht von Werbeanlagen wird dabei ausgeschlossen.

## **8.7 Genehmigungspflicht, Ordnungswidrigkeiten**

Die in der örtlichen Bauvorschrift aufgeführten Festsetzungen bedürfen einer Genehmigungspflicht, auch wenn sie grundsätzlich genehmigungsfrei sind.

## **9. 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.

Bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 229-5 „Sternbogen“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) Nr.2 BauGB aufgestellt wird.

Der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch das Verfahren festgesetzt. Es ist kein Vorhaben beabsichtigt, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Damit kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 BauGB von einer Umweltprüfung, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung zur Satzung abgesehen werden. Die Umweltbelange werden, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bearbeitet und in der Abwägung sachgerecht berücksichtigt.

### **9.1 Baumschutz**

Durch den Bebauungsplan wird der Baumbestand zum großen Anteil nicht berührt. Lediglich auf den Flurstücken 121, 124 und 128 wird es zu Baumfällungen kommen. Es werden dort insgesamt vier Baufelder festgesetzt innerhalb derer sich Baumbestand befindet. Die Anordnung der Baufelder unterliegt dem homogenen Raster des Baugebietes, eine alternative Anordnung der Baufelder innerhalb der Grundstücke würde nur ebenfalls zu notwendigen Baumfällungen führen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Fällantrag zu stellen, über welchen die untere Naturschutzbehörde entscheidet. Die hierfür erforderlichen Ersatzpflanzungen sind auf dem Grundstück anzuordnen.

### **9.2 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 Ebene der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen.

Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange, bezogen auf den Bebauungsplan Nr. 229-5 „Sternbogen“ wurde im laufenden B-Planverfahren mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Da der Bebauungsplan vorrangig die Festsetzung der Bestandssituation als Planungsziel verfolgt und lediglich nur drei Baugrundstücke für eine Neubebauung ausweist, wird davon ausgegangen, dass artenschutzrechtliche Belange nur geringfügig betroffen sind. Eventuell erforderliche Maßnahmen wie die Neuschaffung von Habitat-Flächen oder das Anbringen von Nisthilfen können im Bebauungsplan ausgewiesen werden.

### **9.3 Schutzgebiete / Schutzobjekte / Biotope**

Es bestehen keine Schutzgebiete im Geltungsbereich des B-Planes.

### **9.4 Landschaftsbild**

Das Plangebiet stellt sich als vorhandenes Wohngebiet dar. Stadtbildprägend ist der umfassende Gehölzbestand in parkähnlicher Situation auf den Privatgrundstücken.

### **9.5 Luft und Klima**

Gemäß aktueller Untersuchung zu den Klimabelangen stellen sich die Flächen des Plangebietes als ein Gebiet mit lokal mäßiger Kaltluftlieferung dar. Die humanbioklimatische Belastung ist durch die punktuelle Hochhausbebauung als sehr günstig eingestuft.



Auszug aus der Klimafunktionskarte 2013

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen im westlichen Plangebietsbereich, die Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl sowie die Festsetzungen zu Flachdachbegrünungen dienen der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse unter Beachtung des Mikroklimas im Plangebiet.

### **9.6 Boden / Grundwasser**

Durch die Bebauungsplanaufstellung werden keine nachteiligen Veränderungen zum Belang Boden und Grundwasser begründet. Das Plangebiet war bis 2005 komplett bebaut. Auf zwei der drei Grundstücke fand ein Rückbau der Gebäude statt und auf eben diesen Flächen soll eine Neubebauung innerhalb klar begrenzter Baufelder festgesetzt werden. Die Neubebauung wird nicht über das ehemals vorhandene Maß hinausgehen.

### **9.7 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Im beschleunigten Verfahren ist eine Bilanzierung nach § 13a (2) BauGB nicht erforderlich. Die zukünftige bauliche Nutzung wird auf drei Grundstücken den jetzigen versiegelten Zustand überschreiten.

Die vorhandenen Grünflächen (auf städtischem Eigentum) werden in Größenordnungen als öffentliche Grünflächen gesichert.

### **9.8 Immissionsschutz**

Mit der Bebauungsplanaufstellung erfolgt die Sicherung eines gering verdichteten und emissionsarmen Wohngebietes. Lediglich der Zu- und Abgangsverkehr wird zu einer geringen Erhöhung der Verkehrsemissionen der umliegenden öffentlichen Straßen führen. Weitere Maßnahmen sind daraus nicht abzuleiten.

### **9.9 Altlasten**

Für das Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

## **10. Planverwirklichung**

Der Bebauungsplan sichert die vorhandene Bestandsbebauung. Bodenordnende Maßnahmen sowie die Neuanlage öffentlicher Erschließungsanlagen sind ebenfalls nach derzeitigem Stand nicht notwendig. Sollten sich jedoch bei der Erschließung der neuen Baufelder ggf. zusätzliche öffentliche Anlieferwege sowie zusätzliche Abwasseranlagen ergeben, ist die Erforderlichkeit des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages zu prüfen.



## 11. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Die Bebauung trägt insgesamt zum Erhalt der Stadtstruktur bei. Die Festsetzung der Baubestandsstruktur bewahrt die prägnante späte DDR-Architektur. Die markante Bebauung soll auch zukünftig als Identifikationspunkt für die Stadtplanung von Neu Olvenstedt erhalten werden. Da das Bauleitplanverfahren vorrangig den Erhalt vorhandener Bebauungsstruktur zum Inhalt hat sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Die Infrastruktur ist bereits vorhanden.

Folgekosten können durch die Schädigung der vorhandenen Grünflächen, Bäume und Grenzbäume aufgrund von Bautätigkeit entstehen.

## 12. Flächenbilanz

Nutzungsart	Teilfläche	Gesamtfläche	Prozentualer Anteil
Allgemeines Wohngebiet WA 1	25.955		
Allgemeines Wohngebiet WA 2	2.479		
Wohngebiet Gesamt		28.434	50,7 %
Gemeinbedarfsfläche (Bürgerbüro)	2.756		
Gemeinbedarf Gesamt		2.756	5 %
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	4.659		
Öffentliche Grünfläche	12.647		
Grünflächen Gesamt		17.306	31 %
Öffentliche Verkehrsfläche, Bestand	6.196		
Öffentliche Verkehrsfläche, Fuß-/Radweg, Bestand	606		
Öffentliche Stellplatzanlage	678		
Verkehrsflächen Gesamt		7.480	13,3 %
Versorgungsfläche E			
Plangebiet Nr. 229-5 Gesamt		56.042	100%