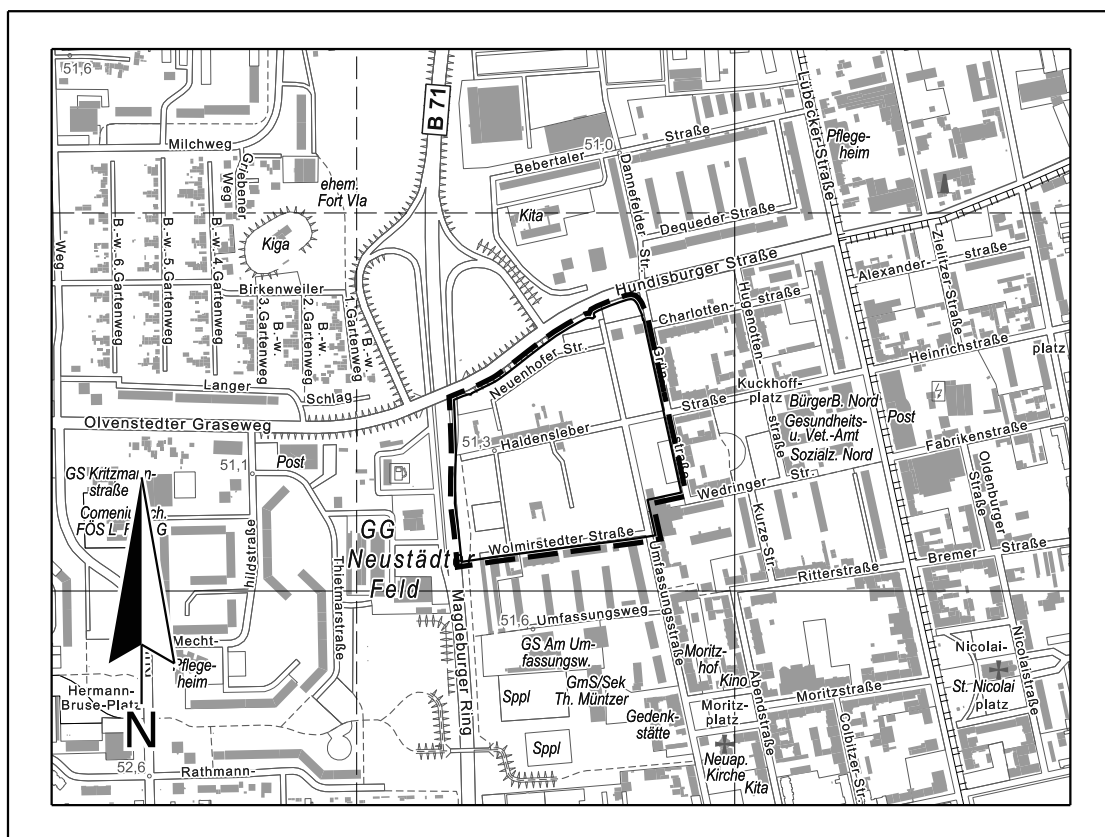


Begründung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 135-1 NÖRDLICHE UMFASSUNGSSTRASSE

Stand: März 2021



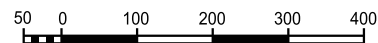
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausguges: 11/2020

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Ziel und Zweck der Planung	2
3. Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
4. Übergeordnete Planungen	3
5. Aufstellungsverfahren	4
6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand	5
6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung	6
6.3. Verkehr	6
6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur	6
6.5. Grünflächen / Vegetation	8
6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen	9
6.7. Boden, Baugrund, Altlasten	10
6.8. Immissionen	11
6.9. Eigentumsverhältnisse	11
7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
7.1. Städtebauliches Konzept	11
7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	11
7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	14
7.5. Verkehrserschließung	14
7.6. Ver- und Entsorgung	15
7.7. Grünflächen, Kinderspielplatz	16
7.8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	17
8. Umweltrechtliche Belange	18
8.1. Umweltprüfung	18
8.2. Landschaftsbild	18
8.3. Luft und Klima	19
8.4. Boden / Grundwasser	20
8.5. geschützte Arten	20
8.6. Baumbestand	20
8.7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	21
8.8. Immissionsschutz	21
8.9. Altlasten	22
9. Planverwirklichung	22
10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten	23
11. Flächenbilanz	23

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist;
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

Plangrundlage für den Bebauungsplan bildet eine amtliche Plangrundlage mit Stand vom April 2014 bzw. Februar 2014 (Topografisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg bzw. Liegenschaftskarte). Die Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern sind auf der Plangrundlage verzeichnet.

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

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Planaufstellung dient der Wiedernutzbarmachung von vormals mit mehrgeschossigen Wohnhäusern bebauten, jedoch im Zuge des Stadtumbaus weitgehend beräumten innerstädtischen Grundstücksflächen. Mit der Planaufstellung soll die städtebauliche Ordnung im Umfeld gesichert werden. Planungsziele sind die Schaffung des Baurechts vorrangig für die Errichtung von Wohnbebauung mit der zugehörigen Erschließung im Rahmen der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete, die Sicherung und sinnvolle Einbeziehung der bestehenden Bebauung sowie die Sicherung und ggf. Aufwertung der Frei- und Grünflächen. Die Erforderlichkeit der vorhandenen Verkehrsflächen und Wegebeziehungen über das Plangebiet hinaus sowie der Bedarf neuer Erschließungsanlagen sind im Verfahren zu prüfen.

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

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

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

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

Das Plangebiet stellt sich dar als zu großen Teilen brachliegende innerstädtische Fläche, wobei größere Grünflächen, teils mit Gehölzbestand, am westlichen und nördlichen

Plangebietsrand prägend sind. Nach dem Abbruch der meist fünfgeschossigen ehemaligen Plattenbauten liegen großen Teile des Plangebietes brach. Durch die Größe dieser unbebauten Flächen besteht kein Bebauungszusammenhang mehr. Die noch vorhandene Bebauung im Plangebiet selbst bzw. die Bebauung im Umfeld definiert keine klaren Rahmen. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist die Definition neuen Baurechts erforderlich.

4. Übergeordnete Planungen

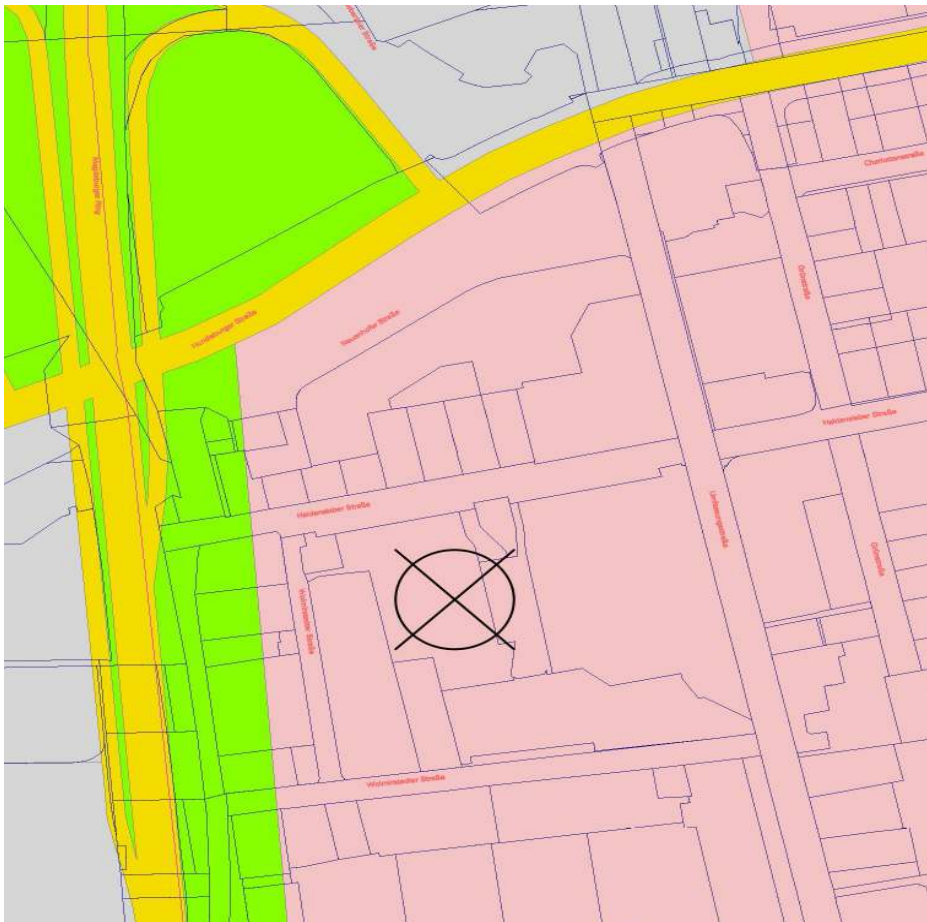
Flächennutzungsplan

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet ganz überwiegend als Wohnbaufläche sowie teilweise als Grünfläche ausgewiesen. Die Planung kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Gemäß Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt ist die Bebauungsplanaufstellung nicht raumbedeutsam.

Auszug Flächennutzungsplan:



Raumordnung und Landesplanung

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

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

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135-1 „Nördliche Umfassungsstraße“ der Landeshauptstadt Magdeburg folgt den vorgenannten Zielen der Raumordnung, Ziele der Regionalplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Gemäß Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt vom 04.12.2017 ist die Bebauungsaufstellung nicht raumbedeutsam

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“ ist der Bereich entlang der Lübecker Straße als zentraler Versorgungsbereich (Stadtteilzentrum) für den Stadtteil Neue Neustadt ausgewiesen. Das bestehende Stadtteilzentrum soll gestärkt und weiterentwickelt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 135-1 „Nördliche Umfassungsstraße“ hat diese Fachplanung insofern zu beachten, dass Einzelhandel in seiner Zulässigkeit zu beschränken ist, um den zentralen Versorgungsbereich nicht zu schwächen.

5. Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss Nr. 2182-75(V)14 am 20.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135-1 „Nördliche Umfassungsstraße“ eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 14.03.2014 im Amtsblatt Nr. 10 bekannt gemacht.

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

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung vormals bereits bebauter Grundstücksflächen, liegt im Innenbereich und gestattet damit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Damit ist keine Umweltprüfung erforderlich.

Aufgrund der Größe des Plangebietes wurde die Grenze zur Notwendigkeit einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB geprüft. Die Flächenermittlung unter Punkt 8.1 der Begründung zeigt, dass der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nicht erreicht wird. Damit ist auch keine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. (siehe 8.1 der Begründung)

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

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist ebenfalls gem. Baugesetzbuch nicht erforderlich, eine Bürger*innenversammlung zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit wurde aus Gründen der Transparenz und der Bürgerfreundlichkeit der Verwaltung dennoch durchgeführt am 17.01.2018.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.11.2017 und mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 11.12.2017 beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet.

Außerdem beschloss der Stadtrat am 14.09.2017 eine Veränderungssperre für das Plangebiet (bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 25 am 29.09.2017). Diese diene der Sicherung des Planungsprozesses und der Planungsziele des Bebauungsplanes. Die Veränderungssperre ist am 30.09.2019 außer Kraft getreten (§ 17 Abs. 1 BauGB).

Am 03.05.2018 beschloss der Stadtrat die Ergebnisse der Zwischenabwägung zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden- und Bürgerbeteiligung. Mit gleichem Datum wurde der Entwurf beschlossen und nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 öffentlich ausgelegt vom 01.06. bis zum 02.07.2018. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Die im Rahmen dieser Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und führen im Ergebnis zu Änderungen und Ergänzungen der Planung.

Das Aufstellungsverfahren wird weitergeführt mit einer erneuten Zwischenabwägung und dem 2. Entwurf zum Bebauungsplan.

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

6.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

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

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Norden von der Südgrenze des Verkehrsraums der Hundisburger Straße im Flurstück 3943, Südgrenze der Flurstücke 10100, 637/1, 462/2, 462/4, 457/2, (alle Flurstücke Flur 273);
- im Osten von der Westgrenze der Grünstraße (Ostgrenze Flurstücke 10054, 10053, Westgrenze 456/2, 512), von der Nordgrenze der Flurstücke 541/1 und 541/2 sowie der Westgrenze des Flurstückes 541/2 (Umfassungsstraße 27), alle Flurstücke Flur 273;
- im Süden von der Südgrenze der Wolmirstedter Straße sowie deren östlicher und westlicher Verlängerung (alle Flurstücke Flur 273);
- im Westen vom östlichen Fahrbahnrand des Magdeburger Ringes (Ostgrenze Flurstücke 727/3, 726/5, 726/7, alles Flur 273, weiter verlaufend durch die Flurstücke 701/20 der Flur 273, und 1521/194 der Flur 278).

Die Plangebietsgrenzen wurden nach der städtebaulichen Erforderlichkeit der Planaufstellung definiert.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,37 ha.

6.2 Städtebauliche Struktur und Nutzungsbestand

Das Plangebiet stellt sich aktuell als großflächig beräumte Brache dar. Lediglich an der Nordseite der Haldensleber Straße sind mehrgeschossige Wohnhäuser als geschlossene, straßenbegleitende Bebauung vorhanden. Zwei Grundstücke mit Einzelhausbebauung bestehen an der Südseite der Haldensleber Straße und der Nordseite der Wolmirstedter Straße. Ein sechsgeschossiges Wohnhaus als Einzelhaus befindet sich am nördlichen Ende der Umfassungsstraße. Darüber hinaus gibt es je eine öffentliche Stellplatzanlage westlich der Grünstraße und nördlich der Neuenhofer Straße sowie zwei weitere Stellplatzanlagen im westlichsten Bereich des B-Plan-Gebietes nahe des Magdeburger Ringes.

Im Osten und Süden grenzen an das B-Plan-Gebiet mehrgeschossige Wohnhäuser, im Südosten besteht ein Wohn- und Geschäftshaus mit Einzelhandel.

Grünflächen bestehen als Straßenbegleitgrün im Bereich der Böschung an der Hundisburger Straße und teilweise parallel zum Magdeburger Ring.

Das Plangebiet ist gut mit Einrichtungen der privaten und öffentlichen Infrastruktur umgeben. Südlich befinden sich am Umfassungsweg die Grundschule „Am Umfassungsweg“ und die Gemeinschaftsschule „Thomas Müntzer“.

Der zu erwartende Bedarf an Kindertageseinrichtungsplätzen, auf die lt. Gesetz zur Förderung und Betreuung von Kindern (KiFöG-LSA) Rechtsanspruch besteht, kann mittelfristig durch Einrichtungen in diesem und angrenzenden Plangebietes gedeckt werden.

6.3. Verkehr

Westlich und nördlich grenzen mit dem Magdeburger Ring und der Hundisburger Straße innerstädtische Hauptverkehrsstraßen an. Die unmittelbare verkehrliche Erschließung erfolgt über die Umfassungsstraße, Grünstraße und Haldensleber Straße. Die Neuenhofer Straße, Wolmirstedter und Haldensleber Straße sind weitere öffentliche Straßen, die aktuell aufgrund fehlender Bebauung nur teilweise eine Erschließungsfunktion aufweisen.

Für Fußgänger und Radfahrer ist das Gebiet gut durchlässig durch einen parallel zum Magdeburger Ring führenden Fuß-/Radweg und eine Fuß-/ Radweganbindung in nördlicher Verlängerung der Umfassungsstraße zur Hundisburger Straße.

Die Straßenbahn- und Buslinien entlang der Lübecker Straße befinden sich in knapp 300 m Entfernung zum östlichen Rand des B-Plan-Gebietes und sichern damit eine gute ÖPNV-Anbindung.

6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung

In den vorhandenen Straßen bestehen öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Einige Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen parallel zum öffentlichen Straßenraum auf den privaten Grundstücken bzw. die zugehörigen Schutzstreifen reichen in die privaten Grundstücksflächen. Insbesondere entlang des Magdeburger Ringes verlaufen mehrere Hauptversorgungsleitungen, darunter eine teils ober- und teils unterirdisch verlegte Fernwärmehauptleitung.

Gasversorgung:

Das Gebiet ist im Planbereich mit folgenden versorgungswirksamen Leitungen erschlossen:

- ND-Gasleitung OD 110 / 160 PE, Baujahr 1993 / 2005, im südlichen Straßen- bzw. Nebenbereich der Wolmirstedter Straße
- ND-Gasleitung OD 225 PE, Baujahr 2012, im westlichen Straßenbereich der Umfassungsstraße
- ND-Gasleitung OD 110 / 225 PE, Baujahr 1993 / 2012, im südlichen Straßen- bzw. Nebenbereich der Haldensleber Straße

Die Leitungen sind bei allen weiteren Planungen zu beachten.

Wasserversorgung:

Folgender Leitungsbestand befindet sich im Bereich des Bebauungsgebietes:

- HW DN 500 GG, Baujahr 1931, im östlichen Seitenbereich des Magdeburger Rings bzw. des alten Milchwegs
- HW DN 500 GG, Baujahr 1931, im südlichen Straßenbereich der Haldensleber Straße
- VW DN 200 GG, Baujahr 1930, im südlichen Straßenbereich der Haldensleber Straße
- VW DN 150 AZ, Baujahr 1987, im Straßen- bzw. Straßennebenbereich der Neuenhofer Straße
- VW DN 150 AZ, Baujahr 1986, im westlichen Grundstücksbereich der Umfassungsstraße
- VW DN 150 AZ, Baujahr 1986, im östlichen Grundstücksbereich der Umfassungsstraße; in Höhe der Haldensleber Straße endend
- VW DN 125 GG, Baujahr 1910, im östlichen Straßenbereich der Umfassungsstraße; Bereich Umfassungsstraße 29 bis Wolmirstedter Straße
- VW DN 125 GG, Baujahr 1920, im nördlichen Straßenbereich der Wolmirstedter Straße (Bereich der Wolmirstedter Straße parallel zur Haldensleber Straße)
- VW DN 150 AZ, Baujahr 1984, bzw. VW DN 200 St, Baujahr 1984, im Straßenbereich der Wolmirstedter Straße (Bereich der Wolmirstedter Straße parallel zur Haldensleber Straße)

Gemäß Stellungnahme der Städtischen Werke Magdeburg ist im Rahmen der Neubebauung und zugehörigen Erschließung des Plangebietes der vorhandene Leitungsbestand größtenteils auszuwechseln.

Wärmeversorgung:

Im o.g. Gebiet befinden sich Wärmeleitungen der Städtischen Werke Magdeburg. Die Anlagen sind in Betrieb und sind vor Beschädigungen zu schützen und dürfen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände sind einzuhalten (gekennzeichnete Schutzstreifen in der Planzeichnung). Die "Außer Betrieb" befindlichen Wärmekanäle, können in Abstimmung mit dem SWM - Servicebereich bei Erfordernis zurückgebaut werden.

Info-Anlagen:

Im angegebenen Bereich befinden sich mehrere in Betrieb befindliche SWM Info Anlagen. Im Zuge der weiteren Planungen bzw. bei Planrealisierung muss geprüft werden, inwieweit Umverlegungen oder Schutzmaßnahmen notwendig werden.

Elektroenergieversorgung:

Im Zuge des Stadtumbaus sind alle Transformatorenstationen innerhalb des Plangebietes außer Betrieb genommen worden. Auch Kabeltrassen sind außer Betrieb, ein Teil war im ersten Entwurf im WA3 mit Schutzstreifen dargestellt, im 2. Entwurf ist diese Kabeltrasse nicht mehr berücksichtigt.

An der Grenze bzw. nahe der Grenzen des Plangebietes befinden sich zwei Transformatorenstationen, welche die Versorgung des Plangebietes mit übernehmen können. Durch die Neuordnung der Versorgungsstrukturen sind dann aber umfangreiche Verlegungen von Niederspannungskabeln erforderlich, was bevorzugt zusammen mit dem Ausbau der Gehwege erfolgen muss. Im Bereich der Stellplätze des WA 3 an der nordöstlichen Neuenhofer Str. befinden sich mehrere Niederspannungskabel im Bestand. Für diese Kabel ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzuplanen. Langfristig ist eine Umverlegung zu Lasten des Verursachers anzustreben.

Abwasserentsorgung:

Das Gebiet ist im Mischwassersystem erschlossen. Für die Schmutzwasserentsorgung stehen die öffentlichen Mischwasserkanäle in den angrenzenden öffentlichen Straßen zur Verfügung. In der Haldensleber Straße verläuft ein derzeit nicht mehr genutzter Abwasserkanal unmittelbar entlang der südlichen Straßenbegrenzung. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Kanal nicht für neue Anschlüsse erforderlich ist, da ein weiterer

Mischwasserkanal im nördlichen Straßenraum parallel verläuft. Hier wurden deshalb im B-Plan weder der Kanal, noch der Schutzstreifen dargestellt.

Konform zum § 55 WHG ist die Niederschlagswassereinleitung in die Mischwasserkanalisation aus hydraulischen, rechtlichen, ökologischen und hochwasserschutztechnischen Gründen ausgeschlossen. Infolgedessen ist bei Neubauten bzw. Neuerschließungen die natürliche Ressource Regenwasser vom Mischsystem zu trennen. Wünschenswert wäre darüber hinaus eine Abkopplung von bestehenden, abflusswirksamen Flächen. Vor diesem Hintergrund sind bei Neubauprojekten alle Maßnahmen der lokalen Verbringung von Niederschlagswasser auszuschöpfen. Das Regenwasser von Straßen, sowohl privater als auch öffentlicher Widmung, soll gemäß Stellungnahme des Abwasserbetriebes Magdeburg gleichfalls im Plangebiet verbracht werden. Diese Anregung wird nicht aufgegriffen. Es handelt sich fast ausschließlich um vorhandene Straßen mit vorhandenen Entwässerungsanlagen. Diese Straßenverkehrsflächen bleiben im Bestand mit ihren vorhandenen Entwässerungsanlagen bestehen, lediglich eine neue öffentliche Verkehrsfläche wird geplant zwischen Haldensleber Straße und Wedringer Straße, auch diese Straße ersetzt aber eine vorhandene Straße. Insgesamt werden mehrere Tausend Quadratmeter derzeit öffentlicher Parkplatzfläche zur Grünfläche umgeplant und damit zukünftig entsiegelt, so dass sich der Niederschlagswassereintrag von den öffentlichen Flächen in die bestehende Mischwasserkanalisation bei Planrealisierung verringern wird. Die Neuplanung einer öffentlichen Straße im dicht bebauten Stadtgebiet mit offener Entwässerungsmulde hingegen wird städtebaulich nicht für vertretbar und angemessen erachtet.

Telekommunikationsanlagen:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Eine Veränderung der Lage der Anlagen darf nur mit Zustimmung der Deutschen Telekom erfolgen. Wir fordern Sie auf, uns unverzüglich zu informieren, wenn Sie während der Planungs- oder Bauphase feststellen, dass unsere vorhandenen Anlagen umgelegt werden müssen. Im Fall erforderlicher Umverlegungen ist eine Beteiligung der Telekom mindestens 8 Wochen vor Beginn erforderlicher Baumaßnahmen erforderlich.

6.5. Grünflächen, Vegetation, Klima

Das Plangebiet stellt sich als brachliegende innerstädtische Fläche dar, die westlichen und nördlichen Randbereiche prägen Grünflächen, teils mit Gehölz- und Baumbestand. Diese Gehölzbereiche entstanden als Abpflanzungen zum Magdeburger Ring im Westen bzw. zur Hundisburger Straße im Norden. Entlang des Magdeburger Rings sind insbesondere die Baumarten Pappel, Esche, Eschenahorn, Linde und Weide vertreten. Der Grünstreifen zur Hundisburger Straße ist geprägt von den Baumarten Pappel, Linde und Feldahorn. Östlich neben der Abpflanzung zum Magdeburger Ring besteht eine Grünfläche mit Baumbestand, hierbei handelt es sich überwiegend um Eschenahorngruppen sowie einzelne Robinien. Die übrigen Flächen des Plangebietes stellen sich nach dem Gebäudeabbruch weitgehend als Schotter- und Rasenfläche dar. Vereinzelter Baumbestand ist in den Randbereichen zu den angrenzenden Straßen vorhanden, u.a. Birken und Linden sowie eine Pappel. Nach dem Gebäudeabbruch entwickelt sich auf der südlichen Brachfläche ein beginnender Robinienaufwuchs. Die Grundstücke mit mehrgeschossiger Bebauung nördlich der Haldensleber Straße sind teilweise von Baum- und Gehölzbestand geprägt.

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

Die Neue Neustadt verfügt gemäß Grünkonzept als Bestandteil des Landschaftsplanes (Stand: Entwurf, 2016) quantitativ über ausreichend Erholungsflächen. Allerdings ergeben sich räumlich nicht versorgte Bereiche bei wohnungsnahen Grünflächen rund um die Hundisburger Straße.

Gemäß Klimafunktionskarte findet eine mäßig bis geringe Kaltluftlieferung in den westlichen bzw. nördlichen Randbereichen statt, gleichzeitig handelt es sich bei weiten Teilen des Plangebietes um Bereiche mit verkehrsbedingt hoher Luftbelastung. Die brachliegenden Flächen werden nördlich der Haldensleber Straße als bioklimatisch günstig eingestuft.

6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen

Nach den bisherigen Feststellungen der unteren Denkmalschutzbehörde wurden im B-Plan-Gebiet keine Kulturdenkmale i. S. des Denkmalschutzgesetzes erkannt, so dass die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege nicht zu berücksichtigen sind.

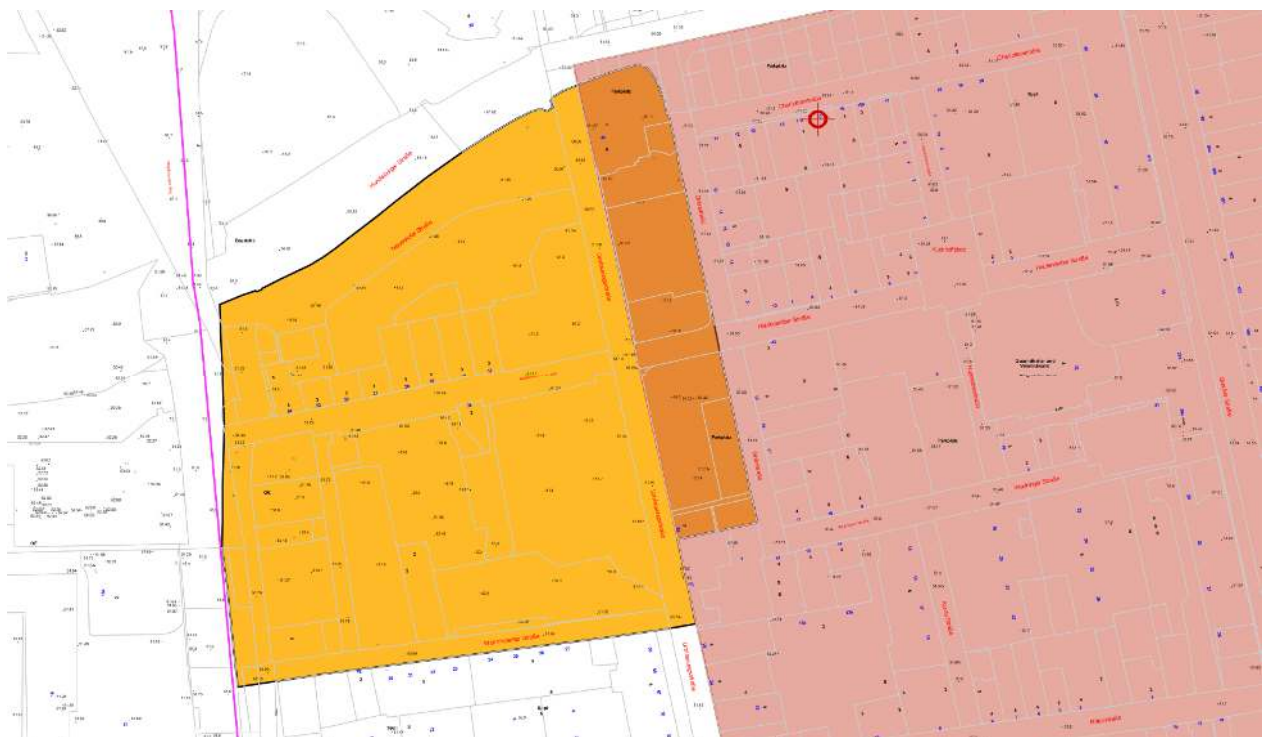
Dessen ungeachtet gilt die gesetzliche Meldepflicht für archäologische Kulturdenkmale und die Dokumentationspflicht gem. 8 9 Abs. 3 und § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA.

Das Plangebiet steht in einem stadträumlichen und infrastrukturellen Zusammenhang mit der um 1830 entstandenen sogenannten Hieronymusstadt, der ein klassizistisches Straßenraster, das Napoleonischen Straßengitter, zugrunde liegt. Der nordöstliche Teil des Bebauungsplangebiets liegt innerhalb dieses Straßengitters. Östlich der Umfassungsstraße besteht deshalb das Erhaltungssatzungsgebiet „Neue Neustadt“, dessen Anliegen es ist, die stadträumliche Struktur mit straßenbegleitender, meist geschlossener Bebauung, zu erhalten.

Erhaltungssatzung

Für die Neue Neustadt besteht eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB (Erhaltungssatzung „Neue Neustadt“). Diese umfasst die Flächen beidseitig der Lübecker Straße, im Westen reicht sie bis an die Ostgrenze der Umfassungsstraße. Damit liegen die Flächen des Plangebietes zwischen Grünstraße und Umfassungsstraße im Bereich dieser Erhaltungssatzung. Städtebauliches Ziel dieser Satzung ist der Erhalt und die Fortentwicklung der prägenden straßenbegleitenden, mehrgeschossigen Bebauung in überwiegend geschlossener Bauweise.

Geltungsbereich B-Plan (gelb) und Erhaltungssatzung (rosa), Überlagerung (orange)



6.7. Boden, Baugrund, Altlasten

Im Ergebnis der Prüfung der Altlastensituation im Bereich und im Umfeld der B-Plan-Fläche ist diese nach derzeitigem Kenntnisstand der Unteren Bodenschutzbehörde grundsätzlich geeignet für die Neubebauung zu Wohnzwecken.

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird Untersuchungsbedarf wie folgt gesehen:

Der ehemalige Wohnblock Haldensleber Straße 28-32 wurde laut Antragsunterlagen mit Recyclingmaterial verfüllt, was zur Aufnahme der davon betroffenen Fläche in das Altlastenkataster geführt hat. Der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Unterlagen darüber vor, in wieweit die Verfüllung der unterkellerten Gebäudebereiche entlang der Haldensleber Straße/ Wolmirstedter Straße/ Umfassungsstraße und Hundisburger Straße (ehemals Neuendorfer Straße) analog dem o. g. Wohnblock erfolgt sind.

Für diese Gebäude wurde gemäß Angabe der unteren Abfallbehörde antragsgemäß eine Verfüllung mit mineralischem Material, welches i. d. R. Bauschuttrecycling entspricht, vorgesehen. Durch die Behörde wurde jedoch in allen Genehmigungsverfahren ausschließlich der Einbau von Bodenmaterial Z0 nach LAGA TR20 zugelassen. Durch den/die Antragsteller wurden Analysedaten der vorgesehenen Füllsande vorgelegt und der Verwendung wurde daraufhin durch die untere Abfallbehörde zugestimmt.

Für den Block Haldensleber Straße 28-32 liegen allerdings keine Informationen zum Verfüllmaterial vor.

Soweit für diesen Teilbereich keine Unterlagen vorgelegt werden können, welche die Unbedenklichkeit der Verteilungen bestätigen, ist eine Bodenuntersuchung durch Rammkernsondierungen inklusive Bodenanalytik durchzuführen. Bei einer Länge des Verfüllungsbereiches von 60 Metern sind mindestens zwei Sondierungen bis auf den ehemaligen Kellerboden (laut Antrag wurde bis Oberkannte Kellerfußboden abgebrochen) bzw. den darunter befindlichen Untergrund durchzuführen. Die Analytik ist als Mischprobe je Bohrung im Feststoff und Eluat nach Tab. II. 1.2.-2 und 11.1.2-3 (LAGA M 20, TR Boden aktuelle Fassung vom 05.11.2004) durchzuführen und der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Zielstellung ist es, die Verfüllungen zu erkunden und bei Auftreten etwaiger Verdachtsmomente die ggf. notwendigen bodenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Realisierung der vorgesehenen Planung festzulegen.

Aufgrund der insbesondere im letzten Jahr aufgetretenen Unstimmigkeiten hinsichtlich der verwendeten Materialien sowie der Art und Weise des Einbaus bei Verfüllungen von Gebäudekellern u. a. sollten die Gebäude-Verfüllungen innerhalb des Plangebietes grundsätzlich vor einer Neubebauung nochmals untersucht werden. Hierzu wäre bei der unteren Bodenschutzbehörde ein Untersuchungskonzept vorzulegen, welches die stichpunktartige Untersuchung durch Rammkern-Sondierungen und Analytik beinhaltet aus denen im Ergebnis ein schlüssiges Bild über den Untergrundaufbau der ehemals versiegelten Bereiche abzuleiten ist und den ordnungsgemäßen Umgang mit den Füllmaterialien ermöglicht.

Im Bebauungsplan wurde der betreffende Bereich als Altlastenfläche gekennzeichnet und durch die Festsetzung 1.2 eine Bindung der Zulässigkeit der Nutzung zu Wohnzwecken an weitere Nachweise bzw. Untersuchungen vorgenommen.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wird empfohlen, Baugrunduntersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse (Grundwasserstand, wasserführende Feinsande, sog. „Grünsande“ ab 4 bis 6 Meter unter Gelände) vorzunehmen, insbesondere bei Planung von Kellern und Tiefgaragen.

Aus hydrogeologischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass nach Datenlage des Landesamtes oberflächennah anstehende tonig-schluffige Sedimente (Lösslehm, Geschiebemergel) im Planungsgebiet vorkommen und somit insgesamt ungünstige Versickerungsbedingungen zu erwarten sind.

Um Vernässungsprobleme zu vermeiden, sollten im Rahmen der Baugrunduntersuchungen standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchgeführt werden.

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

6.8. Immissionen

Gewerbliche Immissionen wirken auf das Plangebiet nicht ein. Im Umfeld bestehen keine emittierenden Anlagen oder Betriebe.

Die angrenzenden Verkehrswege Magdeburger Ring und Hundisburger Straße führen zu einer erheblichen Belastung durch Verkehrslärm. Eine schalltechnische Berechnung führte zu dem Ergebnis, dass nur durch Errichtung einer mindestens 6,8 m hohen Lärmschutzwand gesunde Wohnverhältnisse zu sichern sind. Ohne aktive Schallschutzmaßnahmen ist auf weiten Teilen des Plangebietes keine neue Wohnnutzung zulässig.

6.9. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich zu großen Teilen im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, der Landeshauptstadt Magdeburg, der Städtischen Werke Magdeburg sowie teilweise im Besitz verschiedener Privateigentümer.

7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des B-Planes

7.1. Städtebauliches Konzept

Der B-Plan soll die Voraussetzungen schaffen für die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche durch mehrgeschossige, städtische Bebauung zu überwiegenden Wohnzwecken. Dabei bilden die vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen das Grundgerüst für die neuen Bauflächen. Es werden überwiegend allgemeine Wohngebiete festgesetzt und die äußeren Baufeldgrenzen durch Baulinien definiert. Dies erfolgt unter Beachtung der für die Neue Neustadt typischen Blockrandbebauung im orthogonalen Straßenraster. Die vorhandene Bebauung wird sinnvoll integriert.

Die im Ansatz vorhandene Grünfläche am Magdeburger Ring wird geschützt, erweitert und teilweise als öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt, da im Stadtteil ein Defizit an Kinderspiel- und Freizeitflächen besteht.

Die neu entstehenden Innenhöfe sollen weitgehend als Grünflächen gestaltet werden.

7.2. Art und Maß der Nutzung

Fast das gesamte Plangebiet wurde – bis auf Verkehrs- und Grünflächen – als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die noch bebauten Grundstücke sind fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Das gesamte Plangebiet war vor Abbruch der Bebauung zum Wohnen genutzt. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet, der Erschließung und aufgrund der Vorgaben des Flächennutzungsplanes ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet die städtebaulich sinnvolle und erforderliche Nutzungsart. Zulässig sind neben dem Wohnen damit die gebietsversorgenden gewerblichen Nutzungen. Ausgeschlossen sind hier wie in

allen anderen geplanten Wohngebieten lediglich die Ausnahmen nach Baunutzungsverordnung, also Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Diese Nutzungsarten sind in Wohngebieten eher störend durch das damit verbundene Verkehrsaufkommen sowie durch den Flächenverbrauch auch nicht angemessen für die hochwertige innerstädtische Lage.

Die in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Läden zur Gebietsversorgung sollen nur in den Baugebieten WA6 und WA7 zulässig sein als kleinflächige Läden im Sinne des „Magdeburger Ladens“. Begründung hierfür ist die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung durch den Schutz des vorhandenen Stadtteilzentrumsbereichs an der Lübecker Straße. Lediglich im Umfeld des östlich bereits bestehenden Lebensmittelmarktes sollen ggf. weitere gebietsversorgende Läden mit kurzen Wegen für die neuen Bewohner der zukünftigen Baugebiete ermöglicht werden.

Das westlichste Baufeld zwischen Haldensleber Straße und Wolmirstedter Straße wurde als Urbanes Gebiet festgesetzt. Begründung hierfür ist die Lage im Bereich der größten Emissionen des Magdeburger Ringes. Trotz geplanter Lärmschutzwand ist es hier städtebaulich sinnvoll, neben der schutzbedürftigen Wohnnutzung auch verschiedene, mit der sonstigen Wohnnutzung verträgliche gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. Die in den urbanen Gebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden dabei mit der gleichen Begründung wie für die Wohngebiete nicht zugelassen, ebenso werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zugelassen. Da im urbanen Gebiet die Nutzungsmischung nicht vorgegeben ist, kann auch eine ganz überwiegende Wohnnutzung entstehen, wenn durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind.

Grundsätzlich orientieren sich die Festsetzungen zu Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ) an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung, für alle Wohngebietsflächen sind hier die zulässigen Obergrenzen nach § 17 BauNVO festgesetzt. Für das urbane Gebiet wurde das Maß der baulichen Nutzung gegenüber den Obergrenzen reduziert, um eine nicht zu hohe bauliche Verdichtung zu erreichen und einen einheitlichen Siedlungscharakter zu erzielen.

Eine weitere Überschreitung der Versiegelung (Grundflächenzahl) ist in allen Baugebieten bis zur GRZ von 0,8 zulässig unter der Voraussetzung, dass begrünte Tiefgaragen errichtet werden. Die festgesetzte Erdüberdeckung von mindestens 30 cm wird dabei gefordert, um ein begrüntes Wohnumfeld zu erzielen und eine Überhitzung des Siedlungsgebiets in den Sommermonaten zu verhindern.

Die festgesetzte Anzahl zulässiger Geschosse orientiert sich im Grundsatz am prägenden Bestand der Neuen Neustadt. Die vorhandene Bebauung ist hier im Wesentlichen 4- bis 5-geschossig, wobei auch einige ein- und zweigeschossige Gebäude erhalten geblieben sind.

Das Baugebiet WA1 hat eine zulässige 6-Geschossigkeit unter Berücksichtigung des dort bestehenden Gebäudes. Die Wohngebiete WA2 und WA4 wurden nehmen mit 3- bis 4-geschossiger Bebauung die Ziele der dort gültigen Erhaltungssatzung auf. Außerdem grenzen hier überwiegend 4-bis 5-geschossige Bestandsgebäude an, so dass diese Festsetzung im Ziel einer harmonischen städtebaulichen Prägung begründet sind.

Für die Neubebauung in den Baugebieten WA3, WA5 und WA6 wurde eine 2-4-Geschossigkeit festgesetzt, um hier auch alternative Bebauungskonzepte (z.B. innerstädtisches Wohneigentum als Reihenhausbauung) errichten zu können. Außerdem berücksichtigt diese Festsetzung den Gebäudebestand, welcher bis auf ein 4-geschossiges Gebäude 2 bis 3 Geschosse aufweist.

Im Baugebiet MU hingegen ist eine 3-5-Geschossigkeit als zulässiger Rahmen festgesetzt. Durch die etwas höhere Bebauung ergibt sich eine zusätzliche Abschirmung gegenüber den Verkehrsemissionen des Magdeburger Ringes und ein baulicher Abschluss des neuen Quartiers zur Hauptverkehrsstraße.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Entlang der öffentlichen Straßen wurden fast überall Baulinien festgesetzt, um die für die Neue Neustadt typische Blockrandbebauung fortzuführen. Hier werden auch die Ziele der Erhaltungssatzung „Neue Neustadt“ aufgegriffen. Die Lage der Baulinien liegt dabei teils etwas zurückversetzt zu den Straßen, da vorhandener Leitungsbestand mit entsprechenden Schutzstreifen zu berücksichtigen ist. Dies betrifft auch den westlichen Eckbereich des WA5-Gebietes an der Haldensleber Straße. Ob hier eine Überbauung (z.B. als Auskragung über der im Erdgeschoss freizuhaltenen Fernwärmetrasse) möglich ist, muss im Rahmen der zukünftigen Bauantragsverfahren geklärt werden.

Die Baulinie entlang der südlichen Haldensleber Straße im Baufeld WA5 negiert den Schutzstreifen eines fast auf der Grundstücksgrenze verlaufenden Mischwasserkanals. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dieser Kanal nicht zwingend zu erhalten ist, da parallel im nördlichen Straßenraum ein Schmutzwasserkanal neueren Datums verläuft.

Im Baugebiet MU verläuft parallel zur Straße ein Mittelspannungskabel der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG. Dieses Kabel kann gemäß Stellungnahme der SWM außer Betrieb genommen werden. Die dabei entstehenden Kosten sind allerdings durch den Nutznießer zu tragen, eine Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber ist hierzu erforderlich. Die getroffene Festsetzung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 1.9 regeln diesen Belang.

Im nördlichen Baugebiet WA3 verläuft noch eine außer Betrieb befindliche Kabeltrasse der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG. Dieses Elektrokabel war im 1. Entwurf noch mit Schutzstreifen dargestellt, im 2. Entwurf wurde darauf verzichtet.

Die Baufeldtiefe wurde überwiegend mit 15 m und Baugrenzen definiert. Dies ermöglicht für Wohnbebauung typische Gebäudegrößen. Im Baugebiet WA6 wurde eine größere Bautiefe ermöglicht. Hier war Grundlage ein in Vorbereitung der Bebauungsplanaufstellung im Auftrag der Stadt erstelltes städtebauliches Konzept (Steinblock-Architekten), welches eine alternative Bebauungsform vorschlägt. Dieses Konzept bildet auch die Grundlage für den geplanten Platz an der Einmündung der Wolmirstedter Straße in die Umfassungsstraße. Diese Festsetzung soll die Grundlage für die Entwicklung eines Aufenthaltsbereichs für die Bürger und ggf. die Ansiedlung gastronomischer oder sonstiger Nutzungen mit Publikumsverkehr. Die Lage wurde gewählt unter Beachtung des östlich vorhandenen Lebensmittelmarktes.

Auch für das Urbane Gebiet wurde eine Baufeldtiefe von 18 m festgesetzt. Zum einen dient dies der Sicherung der erforderlichen Kubatur für die in diesem Gebiet neben der Wohnnutzung zulässigen gewerblichen Nutzungen, andererseits sichert es eine ausreichende Bebauungstiefe bei Erhalt des vorhandenen Mittelspannungskabels.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt grundsätzlich bestandsschützend für alle Grundstücke mit vorhandener Bebauung, soweit es sich um Hauptnutzungen handelt.

Mittels textlicher Festsetzung Nr. 3 wird gestattet, die jeweils straßenabgewandte Baugrenze um bis zu 3 m zu überschreiten. Diese Zulässigkeit ist gekoppelt an die Nutzung dieser Bautiefe für die Errichtung von Stellplätzen in Tiefgaragen oder halbversenkten Parkgaragen. Dies dient wiederum der Sicherung begrünter Innenhöfe in den neuen Wohnquartieren, da diese Innenhofbereiche zu großen Teilen mit einer Pflanzbindungsfestsetzung versehen wurden.

Es wird überwiegend die geschlossene Bauweise festgesetzt. Auch hierfür bildet die umgebende Siedlungsstruktur die Begründung. Lediglich im Quartiersinnenbereich zwischen Haldensleber und Wolmirstedter Straße wurde eine offene Bauweise festgesetzt, hier ist beispielsweise eine Bebauung mit sogenannten „Stadt villen“ möglich. Diese Festsetzung erfolgte auch unter Beachtung der beiden bestehenden Einzelhäuser. Ebenfalls offene Bauweise gilt im Baugebiet WA1, hier wurden das vorhandene Wohngebäude sowie die Möglichkeiten einer zusätzlichen Bebauung unter Beachtung des Leitungsbestands berücksichtigt.

Für die Bereiche, in welchen Baufelder mit geschlossener und offener Bauweise unmittelbar aneinandergrenzen (betrifft MU mit WA5 und WA5 mit WA6) wurde mittels textlicher Festsetzung geregelt, dass entlang dieser Grenze auch für die sonst in offener Bauweise zu bebauenden Grundstücke eine geschlossene Bebauung erfolgen kann.

7.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen aktuell mehrere öffentliche Parkplätze. Der Bedarf wurde unter Beachtung des kaum noch vorhandenen Gebäudebestands geprüft und nur einer dieser Parkplätze zum dauerhaften Erhalt als öffentliche Stellplatzanlage festgesetzt. Der Parkplatz an der Grünstraße wird weiterhin benötigt, da die vorhandene Bebauung keine eigenen Stellplätze hat und insofern der Bedarf weiterhin besteht.

Für die sonstigen Bereiche wurden die vorhandenen Parkplätze im ersten Entwurf des B-Planes als Stellplatzfläche den zukünftigen Baugebieten zugeordnet. Diese Festsetzung wurde mit dem zweiten Entwurf geändert, jetzt sind diese Flächen als zukünftige öffentliche Grünflächen festgesetzt (siehe hierzu Ausführungen unter Punkt 7.7.).

Der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen für die neuen Wohngebiete kann in den vorhandenen öffentlichen Straßen abgedeckt werden. So bestehen Senkrechtstellplätze an der nördlichen Umfassungsstraße, der Neuenhofer Straße und der Haldensleber Straße. Auch die anderen Straßen gestatten aufgrund ihrer Breite ein mindestens einseitiges Straßenrandparken.

Neue Stellplatzflächen wurden nur teilweise in ihrer Lage definiert. So soll die Festsetzung auf den Flurstücken 3941 und 3942 der Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die vorhandenen Gebäude an der Haldensleber Straße dienen. Der vorhandene öffentliche Parkplatz am westlichen Ende der Haldensleber Straße wurde als Grünfläche überplant. Hier sollen Ersatzpflanzungen vorgenommen werden für beim Bau der geplanten Lärmschutzwand zu beseitigenden Gehölze. Außerdem wurde hier ein öffentlicher Fuß-/Radweg festgesetzt, aktuell wird die Fahrgasse des Parkplatzes als Weg genutzt.

Darüber hinaus sind ebenerdiger Stellplätze ausgeschlossen. Stellplätze sollen in Tiefgaragen oder halbversenkten Parkgaragen unter den Gebäuden angeordnet werden. Ziel sind begrünte Innenhöfe, welche den zukünftigen Anwohnern eine gute Wohnqualität sichern und stadtklimatisch positiv wirken.

7.5 Verkehrserschließung, ruhender Verkehr

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

Lediglich die Erschließungsstraße westlich der Haldensleber Straße 38 wurde in ihrer Lage etwas geändert und erweitert auf eine Breite von 10 m sowie verlängert zur Wolmirstedter Straße, um hier neben einer durchgängigen Fahrbahn einen beidseitigen Gehweg für die zukünftigen Anlieger errichten zu können. Die vorhandene Wendelage wurde überplant. Mit dem 2. Entwurf wurde die Lage dieser Straße (verkehrsberuhigter Bereich) nochmals nach Westen verschoben, um einen bestehenden Mischwasserkanal zu erhalten und weiter nutzen zu können.

Am Ende der Neuenhofer Straße wurde eine Fläche für eine Wendeanlage festgesetzt. Hier besteht bisher keine regelkonforme Anlage. Das Wenden kann derzeit auf dem städtischen Flurstück 3942 erfolgen, es handelt sich aber nicht um eine gewidmete Verkehrsfläche.

Der nördlichste Abschnitt der Umfassungsstraße wurde teilweise dem Wohngebiet WA1 zugeschlagen und nur noch eine Fuß-/Radwegverbindung festgesetzt. Dieser Straßenabschnitt hat mit der Festsetzung des derzeit öffentlichen Parkplatzes als zukünftige öffentliche Grünfläche keine öffentliche Erschließungsfunktion mehr für den motorisierten Verkehr, sondern dient ausschließlich als Zufahrt zum Grundstück Umfassungsstraße 42. Deshalb soll dieser Abschnitt dem Wohngebiet WA1 zugeordnet werden.

Eine öffentliche Verkehrsfläche wurde als Fußgängerbereich neu festgesetzt im Einmündungsbereich der Wolmirstedter Straße in die Umfassungsstraße. Grundlage hierfür

bildet ein in Vorbereitung der Bebauungsplanaufstellung im Auftrag der Stadt erstelltes städtebauliches Konzept (Steinblock-Architekten), welches einen Aufenthaltsbereich als Ziel formuliert. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche soll die Grundlage bilden für die Entwicklung eines öffentlichen Platzes für die Bürger und ggf. die Ansiedlung gastronomischer oder sonstiger Nutzungen mit Publikumsverkehr. Die Lage wurde gewählt unter Beachtung des östlich vorhandenen Lebensmittelmarktes.

Der B-Plan trifft Festsetzungen für verschiedene öffentliche Fuß- und Radwege. Dabei handelt es sich um vorhandene Wege entlang des Magdeburger Ringes mit Anbindungen an die jeweils östlich befindlichen Straßen sowie um einen Verbindungsweg zwischen Wedringer bzw. Grünstraße mit der Umfassungsstraße. Ein weiterer Fuß-/Radweg führt in Fortsetzung der Umfassungsstraße nach Norden bis zur Hundisburger Straße.

Der Fußweg parallel zum Magdeburger Ring wird voraussichtlich mit der Errichtung der Lärmschutzwand neu gebaut werden und dient dann auch als Erschließung und Wartungsweg für den geplanten öffentlichen Spielplatz.

Im Plangebiet festgesetzt wurde der vorhandene öffentliche Parkplatz an der Westseite der Grünstraße. Der Bedarf für diesen Parkplatz resultiert aus der Tatsache, dass die östlich und südlich bestehende Wohnbebauung keine eigenen Stellplätze aufweist.

Ein Bedarf für weitere öffentliche Stellplätze besteht nicht (siehe Punkt 4.4).

7.6 Ver- und Entsorgung

Gasversorgung:

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist gemäß Stellungnahme der Städtischen Werke Magdeburg technisch möglich. Bei Bedarf ist eine Netzerweiterung über eine neue innere Erschließung bzw. über Netzanschlüsse mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand jederzeit möglich.

Wasserversorgung:

Gemäß Stellungnahme der Städtischen Werke Magdeburg ist im Rahmen der Neubebauung und zugehörigen Erschließung des Plangebietes der vorhandene Leitungsbestand größtenteils auszuwechseln.

Innerhalb des Schutzstreifens für die HW DN 500 GG sind folgende Nutzungsbeschränkungen zu beachten:

Betriebsfremde Bauwerke dürfen nicht errichtet werden. Bewuchs, der Betrieb und Instandhaltung der Leitung beeinträchtigt, ist auszuschließen. Schüttgüter, Baustoffe und wassergefährdende Stoffe dürfen nicht gelagert werden. Geländeänderungen (z.B. Niveau) und leichte Befestigungen der Fläche (z.B. als Parkplatz) sind mit dem Leitungsbetreiber Städtische Werke Magdeburg abzustimmen.

Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bebauungsgebietes beträgt 4,2 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992. Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über im Versorgungsnetz vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnende Unterflurhydranten.

Wärmeversorgung:

Die im Plangebiet vorhandenen Wärmeleitungen der Städtischen Werke Magdeburg sind in Betrieb und sind vor Beschädigungen zu schützen und dürfen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände sind einzuhalten (gekennzeichnete Schutzstreifen in der Planzeichnung). Die "Außer Betrieb" befindlichen Wärmekanäle, können in Abstimmung mit dem SWM - Servicebereich bei Erfordernis zurückgebaut werden. Es besteht die Möglichkeit, die neuen Wohnhäuser an die Fernwärme anzuschließen.

Abwasserentsorgung:

Das Gebiet ist im Mischwassersystem erschlossen. Für die Schmutzwasserentsorgung stehen die öffentlichen Mischwasserkanäle in den angrenzenden öffentlichen Straßen zur Verfügung.

Konform zum § 55 WHG ist die Niederschlagswassereinleitung in die Mischwasserkanalisation aus hydraulischen, rechtlichen, ökologischen und hochwasserschutztechnischen Gründen ausgeschlossen. Infolgedessen ist bei Neubauten bzw. Neuerschließungen die natürliche Ressource Regenwasser vom Mischsystem zu trennen. Wünschenswert wäre darüber hinaus eine Abkopplung von bestehenden, abflusswirksamen Flächen. Vor diesem Hintergrund sind bei Neubauprojekten alle Maßnahmen der lokalen Verbringung von Niederschlagswasser auszuschöpfen.

Die bestehenden Kanäle wurden in der Planzeichnung dargestellt mit ihren Schutzstreifen, soweit diese in die Bauflächen und Grünflächen reichen bzw. in Grünflächen verlaufen und mit einem Leitungsrecht gesichert.

Info-Anlagen der Städtischen Werke Magdeburg:

Im angegebenen Bereich befinden sich mehrere in Betrieb befindliche SWM Info Anlagen. Im Zuge der weiteren Planungen bzw. bei Planrealisierung muss geprüft werden, inwieweit Umverlegungen oder Schutzmaßnahmen notwendig werden. Erforderliche neue Kabelverlegungen sollen im öffentlichen Straßenraum erfolgen. Die Versorgung der geplanten Neubauten wäre über einen Anschluss an den vorhandenen Anlagebestand möglich. Die Entscheidung einer Versorgungsvariante kann nur bei konkreter Anfrage an die Städtischen Werke vorgenommen werden.

Telekommunikationsanlagen:

Die Deutsche Telekom beabsichtigt, im Plangebiet den Breitbandausbau mittels Festnetz FTTH – Technologie (Glasfasernetz) vorzunehmen. Die notwendigen Netzinvestitionen gehen zu Lasten der Telekom.

Nach dem möglichen Ausbau stehen dann Breitband-Anschlüsse mit bis zu 1000 MBit/s im Download und bis zu 500 MBit/s im Upload zur Verfügung.

Elektroversorgung:

Im Zuge des Stadtumbaus sind alle Transformatorstationen innerhalb des Plangebietes außer Betrieb genommen worden. In Randlage zum Plangebiet befinden sich zwei Transformatorstationen, welche die Versorgung des Plangebietes mit übernehmen können. Durch die Neuordnung der Versorgungsstrukturen werden umfangreiche Verlegungen von Niederspannungskabeln erforderlich, was gemäß Stellungnahme der SWM Netze GmbH bevorzugt zusammen mit dem Ausbau der Gehwege erfolgen muss.

7.7 Grünflächen, Kinderspielplatz

Es werden öffentliche Grünflächen festgesetzt entlang der Hundisburger Straße und des Magdeburger Ringes. Diese Bereiche sind bereits teilweise vorhanden, teilweise unbebaut, zu großen Teilen ohne Bepflanzungen und teils noch versiegelt.

Eine Bepflanzung mit Gehölzen ist auch zukünftig nur auf Teilflächen dieser geplanten Grünflächen möglich, da umfangreicher Leitungsbestand mit Schutzstreifen zu berücksichtigen ist. Alle Leitungen wurden im B-Plan nachrichtlich übernommen einschließlich der geforderten Schutzstreifen.

Die öffentliche Grünfläche im Westen des Plangebietes ist entlang des Magdeburger Ringes durch Baum- und Gehölzbestand gekennzeichnet. Die Errichtung der geplanten Lärmschutzwand wird zu erheblichen Verlusten von Gehölzen, insbesondere Baumbestand, führen. Um ausreichend Flächen für Ersatzpflanzungen zu sichern, werden mit dem 2. Entwurf zum B-Plan drei neue öffentliche Grünflächen festgesetzt auf im 1. Entwurf jeweils als Stellplatzanlagen festgesetzten Flächen. Es handelt sich hierbei um die derzeit noch öffentliche Stellplatzanlage nördlich der Neuenhofer Straße, um die Stellplatzanlage westlich

des Gebäudes Haldensleber Straße 24 und um den Parkplatz östlich des Magdeburger Ringes auf dem Flurstück 3921 der Flur 273. Für diese derzeit noch öffentlichen Stellplätze besteht kein Bedarf, da keine Bebauung vorhanden ist. Bei Neubebauung ist der dann entstehende Bedarf auf den jeweiligen Grundstücken zu decken. Im öffentlichen Straßenraum gibt es ausreichend Besucherstellplätze.

Mit dem Stadtratsbeschluss zum 1. Entwurf des B-Planes wurde auf der Grundlage des Stadtratsantrages DS0028/18/1 eine Festsetzung aufgenommen zur Begrünung der Lärmschutzwand. Im Zusammenhang mit der nachfolgenden Planung dieser Wand wurde durch den Baulastträger eine Bepflanzung für nicht technisch umsetzbar bewertet. In der entsprechenden Beschlussvorlage DS0290/19 wurde die technische Umsetzung als Leichtbauweise aus Aluminiumelementen festgelegt und so vom Stadtrat beschlossen. Eine Begrünung ist hier technisch nicht möglich, dies wurde mit Stellungnahme S0468/19 dargelegt. Die Begrünung der Lärmschutzwand ist deshalb im 2. Entwurf nicht mehr festgesetzt. Dafür sind drei zusätzliche öffentliche Grünflächen im B-Plan zur Gehölzpflanzung festgesetzt, was nach Realisierung zu einer bioklimatischen und stadtgestalterischen Aufwertung der Wohnquartiere führen wird.

Neu im 2. Entwurf festgesetzt wurde außerdem eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“.

Der nächste öffentliche Kinderspielplatz befindet sich derzeit zwischen Grünstraße und Hugenottenstraße in kurzer Entfernung zum Plangebiet. Die Erforderlichkeit eines weiteren öffentlichen Spielplatzes wurde parallel zur Offenlage des B-Plan-Entwurfs nochmals geprüft im Bereich des Umfassungsweges. Grundlage hierfür ist der Anstieg des Bedarfs durch Zuzug von Familien ausländischer Herkunft mit einer großen Anzahl von Kindern. Aber auch die Neubebauung im Plangebiet mit schätzungsweise 120 bis 200 neuen Wohneinheiten führt zu einer Bedarfserhöhung.

Somit erfolgt im zweiten B-Plan-Entwurf auf der Grundlage einer aktualisierten Bedarfsermittlung die Festsetzung eines öffentlichen Kinderspielplatzes als Teilfläche der öffentlichen Grünfläche. Geeignet für die Errichtung eines Spielplatzes sind nach Abstimmung mit den Leitungsträgern nur die Flächen außerhalb der Schutzstreifen des umfangreichen Leitungsbestands. Die erforderliche Flächengröße von ca. 1.500 m² für den Spielplatz bedingt die Aufgabe der Planung der im 1. Entwurf festgesetzten Stellplatzanlage für die Baugebiete MU und WA5 auf dem Flurstück 3921 der Flur 273.

Im Bereich des geplanten Spielplatzes verläuft die Fernwärme-Haupttrasse für die Versorgung der Innenstadt. Die Leitungen befinden sich in unterirdischen, begehbaren Kanalbauwerken. Fundamentierungen für Spielgeräte unmittelbar über dem Kanalbauwerk sind nicht zulässig. Die Planung des Spielplatzes muss in enger Koordinierung mit den Städtischen Werken Magdeburg erfolgen.

Der Fuß- und Radweg muss im Bereich des Spielplatzes als Wartungsweg für Pflegefahrzeuge des Stadtgartenbetriebes ausgebaut werden.

7.8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

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

Hinweise wurden aufgenommen zu folgenden Belangen:

- Kampfmittelfunde
- Archäologische Meldepflicht
- Altlasten
- Bodenschutz (Bodenauftrag)
- Schutzstreifen für Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einsehbarkeit der im B-Plan genannten Rechtsgrundlagen

8. Umweltrechtliche Belange

8.1 Umweltprüfung

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

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

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

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

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

Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO

Nutzungsart	Baugebietsfläche	GRZ	Zulässige Grundfläche
WA 1	2.410 m ²	0,4	964 m ²
WA 2	4.390 m ²	0,4	1.756 m ²
WA 3	13.930 m ²	0,4	5.572 m ²
WA 4	2.800 m ²	0,4	1.120 m ²
WA 5	10.440 m ²	0,4	4.176 m ²
WA 6	5.370 m ²	0,4	2.148 m ²
WA7	630 m ²	0,4	252 m ²
MU	3.450 m ²	0,6	2.070 m ²
Summe zulässige Grundfläche			18.058 m²

8.2. Landschaftsbild

Das Plangebiet stellt sich als brachliegende innerstädtische Fläche dar, für das Landschaftsbild maßgeblich sind die westlichen und nördlichen Randbereiche mit Gehölz- und Baumbestand. Diese Gehölzbereiche dienen als Abpflanzungen zum Magdeburger Ring im Westen bzw. zur Hundisburger Strasse im Norden und sollen – soweit möglich – erhalten und ergänzt werden.

Bei Planrealisierung werden durch die Festsetzung neuer öffentlicher Grünflächen, die festgesetzten Pflanzgebotsflächen, die festgesetzte Stellplatzbepflanzung und die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen neue Grün- und Freiflächen mit klimatischer und stadtbildprägender Wirkung entstehen.

Insbesondere die neu festgesetzten öffentlichen Grünflächen auf vormals versiegelten Stellplatzflächen, welche der Ersatzpflanzung für die bei Errichtung der Lärmschutzwand zu fällenden Bäume dienen, werden nach Realisierung zur Aufwertung des Landschaftsbildes beitragen.

Flächen zum Anpflanzen bzw. mit Bindungen für Bepflanzungen

Es wurde die bestehende Bepflanzung an der öffentlichen Stellplatzanlage westlich der Grünstraße zum Erhalt festgesetzt. Hier gibt es Baumbestand, welcher dauerhaft gesichert werden soll. Westlich der Grünstraße sollen bereits nicht mehr vorhandene Bäume nachgepflanzt werden.

Östlich des Gebäudes Haldensleber Straße 38 wurde eine kleine Fläche mit Baumbestand zum Erhalt festgesetzt. Zwar weisen die hier vorhandenen Bäume bereits Schäden auf, die keine lange Lebensdauer mehr erwarten lassen, Ersatzpflanzungen sollen aber hier wieder an der gleichen Stelle erfolgen, um die stadtbildprägende Wirkung in diesem sonst baumarmen Gelände langfristig zu sichern. Außerdem wird damit eine sinnvolle und kleinklimatisch vorteilhafte Nutzung in der Abstandsfläche zwischen vorhandenem Wohnhaus und Neubebauung gesichert.

Die Pflanzfestsetzungen in den Wohngebietes WA2, WA3, WA4 und WA5 sowie MU dienen der Anlage begrünter Wohnhöfe für die Sicherung einer hochwertigen Wohnqualität für die zukünftigen Anwohner sowie der Verbesserung des Mikroklimas.

Mit Bäumen zu bepflanzen ist ebenfalls die geplante Platzfläche im südöstlichen Planbereich, um diesem Platz eine Aufenthaltsqualität sowie eine stadtbildprägende Wirkung zu sichern.

8.3. Luft und Klima

Mit dem Grundsatzbeschluss vom 22. Februar 2018 wurde das Klimaanpassungskonzept für die Landeshauptstadt Magdeburg (DS0281/17) aufbauend auf dem am 26.01.2017 beschlossenen Leitbild (DS0398/16) und dem Fachgutachten Klimawandel (I0270/13) durch den Stadtrat bestätigt.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neue Neustadt, gemäß vorgenanntem Klimakonzept handelt es sich beim Stadtteil Neue Neustadt um einen Bereich mit sehr hoher Wärmebelastung. Die Sicherung vorhandener Grünflächen, die Schaffung von Grünstrukturen und der Schutz vor Überwärmung sind somit als Planungsziele relevant. Die Maßnahme M11, „Erhalt und Entwicklung grüner Elemente“, wurde mit Festsetzungen zur Stellplatzbepflanzung, Flächen zum Anpflanzen, neuen öffentlichen Grünflächen sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung umgesetzt.

Festsetzung von Dachbegrünung:

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

Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Dachbegrünungen werden zur Verbesserung des Stadtklimas sowie zur Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Jede begrünte Fläche wirkt der Bildung von Wärmeinseln entgegen. Durch Feuchtigkeitsaufnahme und Verdunstung heizen sich die

begrüntem Gebäudeoberflächen im Sommer weniger stark auf, was zu einer lokalen Reduktion der Temperatur führt (Verdunstungskühlung, Kaltluftproduktion). Pflanzen binden Kohlenstoffdioxid, Feinstaub und Luftschadstoffe, die Luftqualität kann dadurch erheblich verbessert werden. Dachbegrünung bewirkt durch Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers eine Verzögerung des Wasserabflusses (Regenrückhalt). Zusätzlich sind Gründächer ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere in bebauten Gebieten, vor allem für verschiedene Insektenarten und Vögel.

Für die nachhaltige Sicherung der Wirksamkeit der Dachbegrünung ist eine Mindestdicke des Substrataufbaus von mindestens 10/ 12 cm vorgeschrieben, die den Regenwasserrückhalt erhöht und somit eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden sichert.

Festsetzung von Fassadenbegrünung:

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

8.4. Boden, Grundwasser

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

8.5. Geschützte Arten

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

Mit den Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen und Pflanzgeboten werden gute Voraussetzungen dafür geschaffen, dass zukünftig Lebensräume für Vögel und Kleintiere im Plangebiet entstehen können.

8.6. Baumbestand

Im Plangebiet befinden sich Gehölze, die der Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg unterliegen, aber nicht zum Erhalt festgesetzt sind. Diese Gehölze befinden sich im Wesentlichen im Bereich der geplanten öffentlichen Grünflächen und sind damit in ihrem Bestand im Grundsatz gesichert. Die Baumreihe entlang der Hundisburger Straße stellt eine geschützte Allee dar.

Eine erhebliche Anzahl von Bäumen muss jedoch voraussichtlich bei Errichtung der festgesetzten Lärmschutzwand gefällt werden. Der Ersatz kann aufgrund des Leitungsbestands nur teilweise hinter der Lärmschutzwand erfolgen. Deshalb wurden nach einer überschläglichen Ermittlung der Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume drei neue öffentliche Grünflächen auf derzeitigen öffentlichen Stellplatzanlagen festgesetzt, welche der Pflanzung dieser Bäume dienen sollen.

Bei Planrealisierung wird außerdem eine erhebliche Anzahl neuer Bäume gepflanzt werden durch die entsprechenden Festsetzungen zur Stellplatzbegrünung und auf den Pflanzgebotsflächen.

Im weit überwiegenden Teil des Plangebietes sind durch den erfolgten Abbruch der vormaligen Bebauung kaum noch Gehölze im Plangebiet vorhanden. Es erfolgen da, wo nach Ortsbesichtigung für das Ortsbild und Kleinklima erhaltenswerter Bestand vorzufinden war, Einzelbaum- bzw. Pflanzbindungsfestsetzungen.

Sofern weitere Gehölze aufgrund des vorgesehenen Bauungs- und Erschließungskonzeptes nicht erhalten werden können, ist jeweils ein Fällantrag zu stellen und der erforderliche Ersatz nach Baumschutzsatzung zu schaffen. Unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahlen und überbaubaren Grundstücksflächen und festgesetzten Pflanzgebotsflächen bieten die Grundstücke im Plangebiet ausreichend Flächen für notwendige Ersatzpflanzungen.

8.7. Eingriffsregelung

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

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

8.8. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist keinen gewerblichen Lärmquellen ausgesetzt. Weder im Plangebiet selbst noch angrenzend bestehen gewerbliche Nutzungen, welche Emissionen abgeben.

Das Plangebiet grenzt an zwei Hauptverkehrsstraßen, den Magdeburger Ring (Bundesstraße B189) und die Hundisburger Straße. Deshalb wurde im Rahmen der B-Plan-Aufstellung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese Untersuchung (Gutachten ECO 14090 vom 28.10.2014, Ingenieurbüro für Schallschutz ECO Akustik Barleben) kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete tags und nachts durch den Straßenverkehrslärm überschritten werden. Es sind aktive Schallschutzeinrichtungen erforderlich, um zukünftig wieder eine Neubebauung für Wohnnutzung im Plangebiet zu ermöglichen. Es wird deshalb die Errichtung einer Schallschutzwand entlang des Magdeburger Ringes und des westlichsten Abschnitts der Hundisburger Straße erforderlich. Ein Lärmschutzwall kann nicht errichtet werden, da entlang des Magdeburger Ringes diverse Versorgungsleitungen verlaufen.

Bei der Errichtung der Lärmschutzwand ist die vorhandene Entwässerungsmulde entlang des Magdeburger Ringes zu erhalten.

Trotz Lärmschutzwand verbleiben Bereiche mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, so dass textliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen wurden, um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern. Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor

allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den im Planteil A dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich	erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils $R_{w,res}$ in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	30	-
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

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

8.9. Altlasten

Im Kapitel 6.7 sind ausführliche Angaben enthalten. Für den B-Plan relevant ist die Kennzeichnung der Fläche des ehemaligen Gebäudes Haldensleber Straße 28-32. Hier sind vor einer Neubebauung gemäß aktueller Prüfung der Bodenschutzbehörde Sondierungen zur Prüfung des Verfüllmaterials erforderlich.

9. Planverwirklichung

Die im Plangebiet für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich nicht in städtischem Eigentum. Die Vermarktung und Entwicklung obliegen den jeweiligen Eigentümern. Die Ergänzungen bzw. der Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen (Neubau Wendeanlage Neuenhofer Straße), Neubau öffentlicher Platz an der Einmündung der Wolmirstedter in die Umfassungsstraße, Umbau Verbindungsstraße zwischen Haldensleber Straße und Wolmirstedter Straße, sollen möglichst im Rahmen städtebaulicher Verträge in Verbindung mit der Neubebauung realisiert werden.

Die erforderliche Lärmschutzwand entlang des Magdeburger Ringes soll in Verantwortung der Landeshauptstadt Magdeburg unter Inanspruchnahme von Fördermitteln errichtet werden. Hierzu wurde der Grundsatzbeschluss 101-003(VII)19 durch den Stadtrat gefasst. Der bereits gestellte Antrag für EFRE-Fördermittel musste aus Kapazitätsgründen zurückgezogen werden. Neu geplant ist derzeit die Beantragung von Städtebaufördermitteln aus dem Programm „Sozialer Zusammenhalt“ im Fördergebiet Neustadt. Dabei soll die Beantragung im Jahr 2021 für das Programmjahr 2022 erfolgen, der Bau der Lärmschutzwand könnte dann bei Bewilligung der Fördermittel durch das Landesverwaltungsamt von 2023 bis 2024 erfolgen.

Der geplante Kinderspielplatz wird ebenfalls in Verantwortung der Landeshauptstadt Magdeburg realisiert. Die Lärmschutzwand ist Voraussetzung für die Nutzbarkeit des Spielplatzes.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung, Folgekosten

Es entstehen ca. 1.850 m² neue öffentliche Straßenverkehrsfläche, dem gegenüber stehen ca. 3.830 m² Verkehrsfläche, welche zukünftig entwidmet und überwiegend als Grünflächen gestaltet werden, teilweise dem Wohngebiet WA1 zugeordnet werden.

Dadurch reduzieren sich die Folgekosten für die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet. Voraussetzung hierfür ist der Verkauf der nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigten Teilfläche des nördlichsten Teils der Umfassungsstraße an den Eigentümer des benachbarten Flurstücks 10054 im Baugebiet WA1. Weitere Voraussetzung ist die Entwidmung der nicht mehr benötigten öffentlichen Parkplätze und Herstellung von Grünflächen.

Neu geplant werden öffentliche Grünflächen. Aktuell befinden sich nur Teilflächen in Pflege und Bewirtschaftung der Stadt (Böschungflächen entlang der Hundisburger Straße, Grünstreifen entlang des Magdeburger Ringes).

Die Fläche der neu anzulegenden öffentlichen Grünflächen beträgt ca. 6.700 m². Weiterhin sind ca. 2.460 m² öffentlicher Spielplatz geplant. Die Folgekosten für Spielplätze betragen aktuell 4,61 €/m²,a. Damit ergeben sich ca. 11.340 € pro Jahr.

Für die sonstige öffentliche Grünfläche entstehen neue Folgekosten bei 1,19 €/a und m² in Höhe von ca. 7.630 €/a.

11. Flächenübersicht

Nutzungsart	Teilfläche	Gesamtfläche	Prozentualer Anteil
Allgemeines Wohngebiet WA 1	2.410 m ²		3,3 %
Allgemeines Wohngebiet WA 2	4.390 m ²		5,9 %
Allgemeines Wohngebiet WA 3	13.930 m ²		18,9 %
Allgemeines Wohngebiet WA 4	2.800 m ²		3,8 %
Allgemeines Wohngebiet WA 5	10.440 m ²		14,2 %
Allgemeines Wohngebiet WA 6	5.370 m ²		7,3 %
Allgemeines Wohngebiet WA 7	630 m ²		0,8 %
WA gesamt		39.970 m ²	54,1 %
MU gesamt		3.450 m ²	4,7 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Bestand	14.150 m ²		19,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche, Fuß-/Radwege	1.150 m ²		1,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche, Fußgängerbereich, geplant	580 m ²		0,8 %
Öffentliche Verkehrsfläche, Parkplatz	900 m ²		1,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigt, Planung	1.270 m ²		1,7 %
Verkehrsflächen gesamt		18.050 m ²	24,4 %
Fläche für Ver- und Entsorgung gesamt		530 m ²	1,0 %
Öffentliche Grünfläche gesamt		11.700 m ²	15,8 %
davon öffentlicher Kinderspielplatz	2.460 m ²		
Plangebiet 135-1 gesamt		73.700 m ²	100,0 %