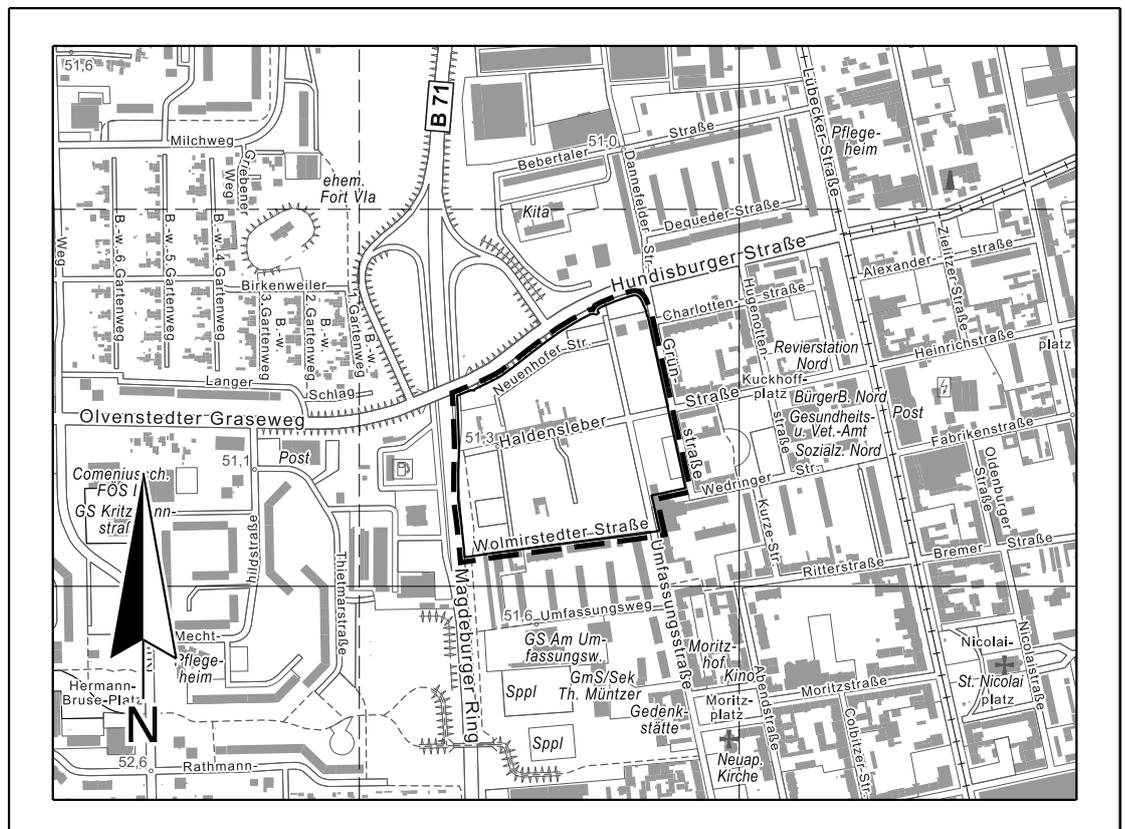


Begründung zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 135-1

NÖRDLICHE UMFASSUNGSSTRASSE

Stand: Mai 2018



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 10/2017

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Vorbemerkungen	2
1.1 Ziele und Inhalte der Planung	2
1.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
1.3 Entwicklungsgebot, übergeordnete Planungen	2
1.4 Rechtliche Grundlagen, Plangrundlagen	4
1.5 Aufstellungsverfahren	5
2. Plangebiet	6
2.1 Lage, Größe, räumlicher Geltungsbereich	6
2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	6
3. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation	7
3.1 Städtebauliche Struktur und Nutzungsbestand	7
3.2 Verkehr	7
3.3 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	7
3.4 Landschaftsökologische Beurteilung	9
3.5 Altlasten, Archäologie	9
3.6 Boden, Baugrund	10
3.7 Immissionen	10
3.8 Denkmalschutz	11
4. Begründung der Festsetzungen	11
4.1 Art der Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
4.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	13
4.5 Verkehrserschließung, ruhender Verkehr	14
4.6 Ver- und Entsorgung	14
4.7 Grünflächen	15
5. Umweltrechtliche Belange	16
5.1 Umweltprüfung	16
5.2. Eingriffsregelung	17
5.3. Gehölzschutz	17
5.4. Artenschutz	18
5.5. Flächen zum Anpflanzen bzw. mit Bindungen für Bepflanzungen	18
5.6. Immissionsschutz	18
6. Flächenübersicht	19
7. Finanzierung und Durchführung	19

Anlage: **Pflanzliste**

1. Vorbemerkungen

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Die Planaufstellung dient der Wiedernutzbarmachung eines vormals mit mehrgeschossigen Wohnhäusern bebauten, jedoch im Zuge des Stadumbaus weitgehend beräumten innerstädtischen Grundstücks. 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.

1.2 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 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).

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.

1.3 Entwicklungsgebot, übergeordnete Planungen

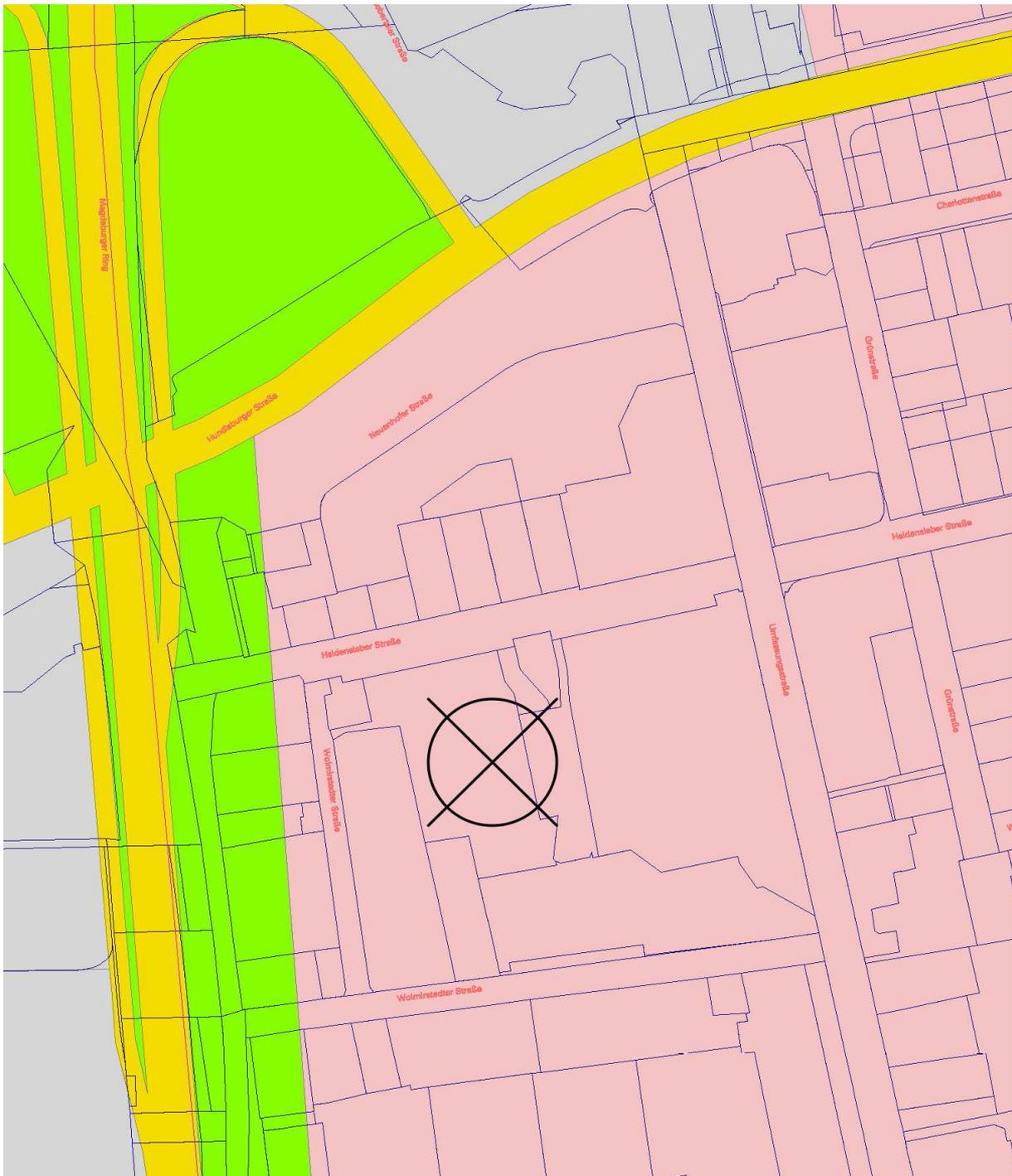
Flächennutzungsplan

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 Bebauungsaufstellung 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 Bebauungsplanaufstellung nicht raumbedeutsam.

1.4 Rechtliche Grundlagen, Plangrundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- 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)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

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.

Sonstige städtebauliche Planungen

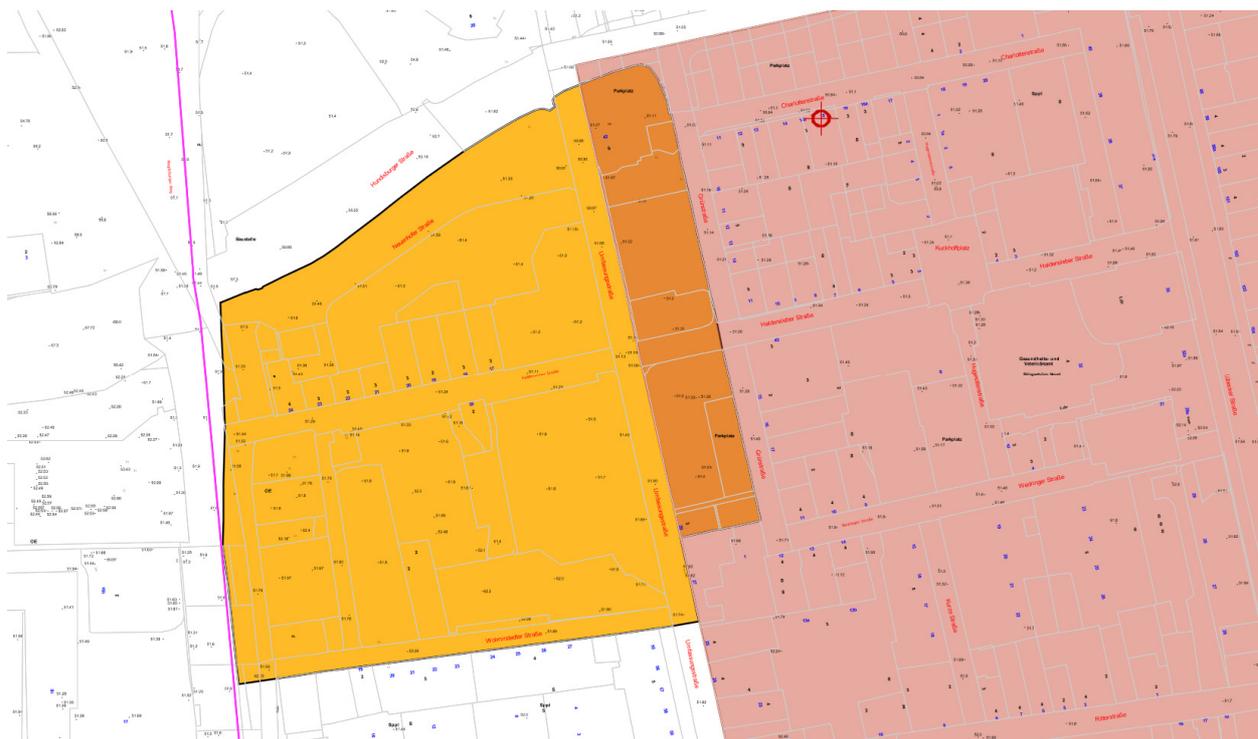
Für die Planaufstellung als Planungsvorgabe ebenfalls zu beachten ist das „Magdeburger Märktekonzept“. Diese städtebauliche Fachplanung dient der Analyse und Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unter dem Ziel der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und hinsichtlich der Wahrnehmung 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 weiter entwickelt 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.

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)



1.5 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 1.6 der Begründung zeigt, dass der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nicht erreicht wird. Damit ist auch keine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich (s. Punkt 5.1 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 Bürgerversammlung 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 dient der Sicherung des Planungsprozesses und der Planungsziele des Bebauungsplanes.

2. Plangebiet

2.1 Lage, Größe, 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 Anforderlichkeit der Planaufstellung definiert.

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

2.2 Grundstücks- und 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.

3. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation

3.1 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 besteht weiterhin 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.

3.2 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 unmittelbare 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.

3.3 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 Fernwärmeleitung.

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 Wärmekanaläle, 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 Transformatorstationen innerhalb des Plangebietes außer Betrieb genommen worden. An bzw. nahe der Grenzen des Plangebietes befinden sich zwei Transformatorstationen, 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.

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.

3.4 Landschaftsökologische Beurteilung

Das Plangebiet stellt sich als brachliegende innerstädtische Fläche dar, die westlichen und nördlichen Randbereiche prägen Grünflächen, teils mit Gehölz- und Baumbestand. Diese Gehölzbereiche dienen 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 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.

3.5 Altlasten, Archäologie

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 keine Unterlagen vorgelegt werden können, welche die Unbedenklichkeit der Verteilungen bestätigen, ist für diesen Bereich eine Bodenuntersuchung durch Rammkernsondierungen inklusive Bodenanalytik durchzuführen. Bei einer Länge des Verfüllungsbereiches von 60 Metern sind mindestens drei 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.

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 die Altlastenfläche gekennzeichnet und durch die Festsetzung 1.2 eine Bindung der Zulässigkeit der Nutzung zu Wohnzwecken an weiteren Nachweise bzw. Untersuchungen vorgenommen.

3.6 Boden, Baugrund

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.

3.7 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 wäre auf weiten Teilen des Plangebietes keine neue Wohnnutzung zulässig.

3.8 Denkmalschutz

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. § 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.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Art 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 zu den Emissionen des Magdeburger Ringes. Trotz geplanter Lärmschutzwand ist es hier städtebaulich sinnvoll, neben der schutzbedürftigen Wohnnutzung auch verschiedene, mit der sonstigen Wohnnutzung verträglich gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. Die in den urbanen Gebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden dabei mit der gleichen Begründung wie für die Wohngebiete nicht zugelassen, ebenso die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen. Da im urbanen Gebiet die Nutzungsmischung nicht vorgegeben ist, kann auch eine ganz überwiegende Wohnnutzung entstehen, wenn durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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 ein- und zweigeschossige Gebäude aus der Erstbebauung 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 aufgelockere Bauformen und alternative Baukonzepte (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.

4.3 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.

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 regelt diesen Belang.

Gleiches gilt für die Bebauung im Baugebiet WA3. Auch hier verläuft eine Kabeltrasse der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG. Eine Bebauung im festgesetzten Baufeld ist erst zulässig, wenn die Verlegung des Kabels erfolgt ist (textliche Festsetzung 1.10).

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 Bauaufstellung im Auftrag der Stadt erstelltes städtebauliches Konzept (Steinblock-Architekten), welches eine alternative Bauform 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 erfolgte grundsätzlich bestandsschützend für alle Grundstücke mit vorhandener Bebauung, soweit es sich um Hauptnutzungen handelt.

Die Bauweise wurde überwiegend als 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 aneinander grenzen (betrifft MU mit WA 5 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.

4.4 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 als Stellplatzfläche den zukünftigen Baugebieten zugeordnet.

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 dem Flurstück 3931 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 Wohngebiet überplant. Hier könnte ein Teil des bestehenden Parkplatzes für den vorhandenen Gebäudebestand dem Nachweis der notwendigen Stellplätze dienen. Außerdem wurde hier ein öffentlicher Fuß-/Radweg festgesetzt, aktuell wird die Fahrgasse des Parkplatzes als Weg genutzt.

Eine weitere neue Stellplatzfläche wurde festgesetzt für das Baugebiet WA2. Der Abstand zwischen Grünstraße und Umfassungsstraße gestattet hier entlang der Umfassungsstraße kein zusätzliches Baufeld. Mit der Lage der Stellplatzanlage und der entlang der Umfassungsstraße getroffenen Pflanzgebotsfestsetzung wurde eine planerische Vorgabe getroffen, um insbesondere zur Umfassungsstraße eine durch Grün ersetzte Raumkante zu bilden.

Das Baugebiet WA3 gestattet im Innenbereich die Anordnung der zukünftig notwendigen Stellplätze. In den anderen Wohngebieten und im urbanen Gebiet ist zumindest eine anteilige Stellplatzunterbringung in Tiefgaragen erforderlich, um das zulässige Maß der Bebauung ausschöpfen zu können.

Regelungen zu Garagen und Nebenanlagen wurden darüber hinaus nicht getroffen.

4.5 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 35 wurde erweitert auf eine Breite von 10 m und 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.

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 Zuordnung des derzeit öffentlichen Parkplatzes zum Wohngebiet WA3 (Zufahrt geplant nur noch von der Neuenhofer Straße aus) keine öffentliche Erschließungsfunktion 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 Aufenthaltsbereichs 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.

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).

4.6 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.

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 Transformatorenstationen innerhalb des Plangebietes außer Betrieb genommen worden. In Randlage zum Plangebiet befinden sich zwei Transformatorenstationen, 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. Für die Kabeltrasse im Bereich der Stellplätze des WA 3 an der nordöstlichen Neuenhofer Str. (bestehende Kabel gekennzeichnet mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) ist eine Umverlegung zu Lasten des Verursachers bei Neubebauung anzustreben.

4.7 Grünflächen

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

Eine Bepflanzung mit Gehölzen ist 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.

Für die Grünfläche entlang des Magdeburger Ringes sowie für die Bepflanzung der Lärmschutzwand wurden auf der Grundlage des Antrages DS0028/18/1 noch zusätzliche Festsetzungen Nr. 4.7 und 4.8 aufgenommen. Diese Bepflanzungen sind wie folgt zu begründen:

Die öffentliche Grünfläche im Westen des Plangebietes ist durch Baum- und Gehölzbestand gekennzeichnet. Die Errichtung der geplanten Lärmschutzwand entlang des Magdeburger Ringes wird zu erheblichen Verlusten von Gehölzen, insbesondere Baumbestand, führen. Durch eine Begrünung der Lärmschutzwand soll eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des technischen Bauwerkes ins Orts- und Landschaftsbild erreicht werden. Die Bepflanzung östlich angrenzender Flächen dient ebenso der Eingrünung der Lärmschutzwand und als Ersatz für Gehölzverluste. Neben der gestalterischen Wirkung dient die Bepflanzung als Lebensraum, wirkt staubbindend und wirkt positiv auf die Schallabsorption und Streuwirkung. Eine Pflanzliste als Vorschlag für Bepflanzungen ist der Begründung in der Anlage beigelegt.

Der nächste öffentliche Kinderspielplatz befindet sich derzeit zwischen Grünstraße und Hugenottenstraße in kurzer Entfernung zum Plangebiet. Die Erforderlichkeit eines weiteren öffentlichen Spielplatzes wird aktuell 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.

5. Umweltrechtliche Belange

5.1 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 Einzelfalles 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	15.320 m ²	0,4	6.128 m ²
WA 4	2.800 m ²	0,4	1.120 m ²
WA 5	11.690 m ²	0,4	4.676 m ²
WA 6	4.630 m ²	0,4	1.852 m ²
WA7	630 m ²	0,4	252 m ²
MU	4.050 m ²	0,6	2.430 m ²
Summe zulässige Grundfläche	Summe: 45.920 m ²		19.178 m²

5.2 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.

5.3 Gehölzschutz

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. Eine Anzahl von Bäumen muss bei Errichtung der festgesetzten Lärmschutzwand gefällt werden. Der Ersatz kann teilweise hinter der Lärmschutzwand, ansonsten im Bereich der neu festgesetzten öffentlichen Grünfläche erfolgen.

Darüber hinaus 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 zu schaffen. Unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahlen und überbaubaren Grundstücksflächen bieten die Grundstücke im Plangebiet ausreichend Flächen für notwendige Ersatzpflanzungen.

5.4. Artenschutz

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 Grünflächen und Pflanzgebieten werden gute Voraussetzungen dafür geschaffen, dass zukünftig Lebensräume für Vögel und Kleintiere im Plangebiet entstehen können.

5.5. Flächen zum Anpflanzen bzw. mit Bindungen für Bepflanzungen

Es wurden die Bepflanzungen an der öffentlichen Stellplatzanlage westlich der Grünstraße sowie auf der zukünftig privaten Stellplatzfläche nördlich der Neuenhofer Straße 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 Festsetzung einer Pflanzfläche an der Stellplatzanlage für WA5 und MU dient den notwendigen Ersatzpflanzungen für die zu erwartenden Baumverluste beim Bau der geplanten Lärmschutzwand und dienen dem Ortsbild unter Beachtung der geplanten öffentlichen Grünfläche.

Die Pflanzfestsetzung entlang der Ostseite der Umfassungsstraße soll ebenfalls das Stadtbild prägen und dient als Ersatz für die hier aus Platzgründen nicht mögliche straßenbegleitende Bebauung im Bereich der Erhaltungssatzung.

Die an der Grünstraße im WA2 festgesetzte Pflanzfläche soll als Ersatz dienen für die in diesem Baufeld vorhandenen, aber bei Bebauung zu fallenden Gehölze.

5.6. 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 Abschnitt 5 der 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.

6. 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	15.320 m ²		20,7 %
Allgemeines Wohngebiet WA 4	2.800 m ²		3,8 %
Allgemeines Wohngebiet WA 5	11.690 m ²		15,9 %
Allgemeines Wohngebiet WA 6	4.630 m ²		6,3 %
Allgemeines Wohngebiet WA 4	630 m ²		0,8 %
WA gesamt		41.870 m ²	56,8 %
MU gesamt		4.050 m ²	5,5 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Bestand	14.120 m ²		19,1 %
Öffentliche Verkehrsfläche, Fußgängerbereich, Planung	580 m ²		0,8 %
Öffentliche Verkehrsfläche, Fuß-/Radwege, Planung	1.190 m ²		1,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche, Parkplatz	900 m ²		1,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigt, Planung	1.280 m ²		1,7 %
Verkehrsflächen gesamt		18.070 m ²	24,4 %
Fläche für Ver- und Entsorgung gesamt		530 m ²	1,0 %
Öffentliche Grünfläche gesamt		9180 m ²	12,4 %
Plangebiet 135-1 gesamt		73.700 m ²	100,0 %

7. Finanzierung und Durchführung

Die im Plangebiet für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich nicht in städtischem Eigentum. Die Vermarktung und Entwicklung obliegt 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.

Es entstehen ca. 2.000 m² neue öffentliche Straßenverkehrsfläche, dem gegenüber stehen ca. 1.700 m² Verkehrsfläche, welche zukünftig den Wohngebieten oder Grünflächen zugeordnet werden.

Die Fläche der öffentlichen Parkplätze reduziert sich um ca. 3.570 m².

Dadurch reduzieren sich die Folgekosten für die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet (insgesamt ca. 5.270 m² x 2,75 €/m² Folge- und Betriebskosten ergeben ca. 14.500 €/a Einsparung). Voraussetzung hierfür ist der Verkauf der nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigten Fläche/ Teilflächen an die jeweiligen anliegenden Wohnungseigentümer.

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

Die Fläche der neu anzulegenden öffentlichen Grünflächen beträgt ca. 4.500 m². Hierfür ergeben sich bei 1,15 €/a und m² Folgekosten in Höhe von ca. 5.175 €/a.

Anlage:

Vorschlagliste Baum- und Straucharten

Die Vorschlagliste orientiert sich an der Artenzusammensetzung der potentiell natürlichen Vegetation für den ‚Raum Börde und Niederterrasse‘ sowie ‚Nebentälchen in der Börde‘

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere
Rosa in Arten	Rose

Obstgehölze:

Malus domestica (in Sorten)	Apfel
Prunus avium (in Sorten)	Süßkirsche
Pyrus communis (in Sorten)	Birne

(insbesondere für Hausgartenbereiche)

Beispiele für geeignete Kletterpflanzen:

Gemeiner Efeu – Hedera helix (selbstklimmend)
Wilder Wein „Veitchii“ - Parthenocissus quinquefolia „Veitchii“ (selbstklimmend)
Wilder Wein „Engelmannii“- Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“
Gemeine Waldrebe – Clematis vitalba

Pflanzqualitäten:

Die auf öffentlichen und privaten Flächen zur Anpflanzung festgesetzten Baum- und Straucharten müssen folgende Pflanzqualitäten aufweisen:

Laubbäume auf den Parkplätzen, Stammumfang 18-20 cm, Hochstamm, 3 x verpflanzt

Laubbäume für Flächenbepflanzung, Stammumfang 16-18 cm, Hochstamm, 3 x verpflanzt

Heister für Flächenbepflanzung mit Mindesthöhe von 2,0 m

Sträucher für Flächenbepflanzung, Qualität mindestens 4 Triebe

Obstgehölze, Stammumfang 12-14 cm, Hochstamm 3 x verpflanzt