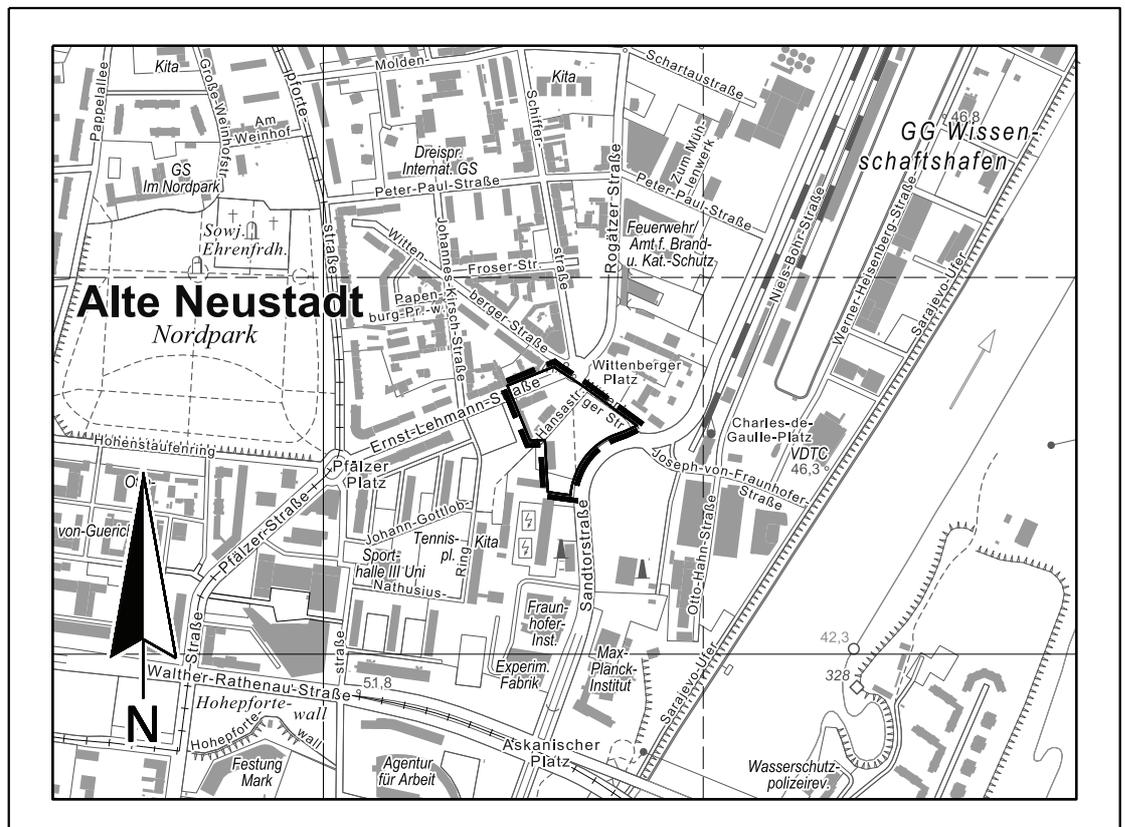


## Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 178-4E

Hansastraße

Stand: Dezember 2019



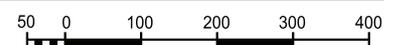
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 12/2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Erforderlichkeit der Planaufstellung .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>2</b>
<b>5. Aufstellungsverfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand .....</b>	<b>4</b>
6.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung .....	4
6.3. Verkehr .....	5
6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur .....	5
6.5. Grünflächen / Vegetation .....	5
6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen .....	5
6.7. Boden, Baugrund, Altlasten .....	5
6.8. Immissionen .....	7
6.9. Hochwasser.....	7
6.10. Eigentumsverhältnisse .....	7
<b>7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>7</b>
7.1. Städtebauliches Konzept .....	7
7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	8
7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen .....	8
7.5. Verkehrserschließung .....	8
7.6. Ver- und Entsorgung .....	8
7.7. Grünflächen/ grünordnerische Festsetzungen.....	9
7.8. Anpassungen an den Klimawandel .....	9
7.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	10
7.10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	10
<b>8. Umweltrechtliche Belange .....</b>	<b>10</b>
8.1. Schutzgebiete / Schutzobjekte / Biotope .....	10
8.2. Landschaftsbild .....	10
8.3. Luft und Klima .....	10
8.4. Boden / Grundwasser .....	11
8.5. geschützte Arten.....	11
8.6. Baumbestand.....	11
8.7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung .....	11
8.8. Immissionsschutz.....	11
8.9. Altlasten.....	11
<b>9. Planverwirklichung.....</b>	<b>11</b>
<b>10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten .....</b>	<b>12</b>
<b>11. Flächenbilanz .....</b>	<b>12</b>

## 1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

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

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen südlich des Wittenberger Platzes innerhalb des Stadtteils Alte Neustadt.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung der Aktualisierung des Baurechts für diesen städtebaulich bedeutsamen Platz im Übergangsbereich von Universität, Wissenschaftshafen und Wohnstandort Alte Neustadt.

Dieses Planungsziel steht auch in Übereinstimmung mit den Zielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“. Das Plangebiet ist Teil der Zone IV dieser Maßnahme. Mit dem B-Plan werden die Entwicklungsziele der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme konkretisiert und eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet.

## 3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

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

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

Das Plangebiet stellt sich derzeit zu großen Teilen als unbebaute Grün- und Brachfläche dar. Um hier neue Bebauung errichten zu können, ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Das Plangebiet soll der Verknüpfung des Universitätsgeländes mit dem Wissenschaftshafen dienen. Die Bebauung am Wittenberger Platz ist dabei von hoher städtebaulicher Bedeutung aufgrund der bestehenden Platzsituation und aufgrund der Lage im Eingangs- bzw. Zufahrtbereich zum Wissenschaftshafen.

## 4. Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

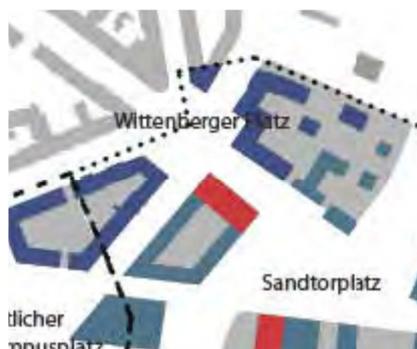
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als Sondergebiet für Forschung ausgewiesen.

Aufgrund der geringen Größe des Urbanen Gebietes kann der B-Plan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Bei der Bebauungsplanaufstellung sollen die Ziele und Inhalte des Masterplans „Wissenschaftshafen“ beachtet und umgesetzt werden. So sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung eines urbanen Quartiers geschaffen werden und das Universitätsgelände mit dem Wissenschaftshafen verknüpft werden.

Das Plangebiet ist Bestandteil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“. Die Ziele der Entwicklungsmaßnahme für diesen Bereich sind bei der Bebauungsplanaufstellung ebenfalls zu berücksichtigen.

Für diese und die östlich angrenzenden Flächen wurde außerdem der „Masterplan Wissenschaftshafen“ erstellt. Die grundsätzliche Anordnung der Bauflächen und Gebäudehöhen sowie die Art der Nutzung wurden aus diesem Rahmenplan übernommen.



Auszug Bauungskonzept Masterplan



Auszug Nutzungskonzept Masterplan

## 5. Aufstellungsverfahren

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

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,3 ha. Derzeit ist das Plangebiet noch Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“. Der nordwestliche Bereich ist in diesem B-Plan als Mischgebiet festgesetzt, die südöstliche Fläche als Sondergebiet „Forschung/ Wissenschaft“.

Der B-Plan 178-4E „Hansastraße“ wird nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens den B-Plan 178-4 „Rogätzer Straße“ ersetzen.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewendet werden, da es sich um die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung bereits bebauter Flächen handelt und bereits ein verbindliches Baurecht besteht. Mit ca. 13.450 m<sup>2</sup> Gesamtfläche unterschreitet das Plangebiet den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> bebaubarer Grundfläche. Die festgesetzten Bauflächen weisen eine Größe von ca. 9.200 m<sup>2</sup> auf bei maximal zulässiger Versiegelung von 80 %. Somit wird auch keine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs.1 Nr. 2 BauGB wird von einer Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange sind, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bearbeiten und in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen (s. Pkt. 9 dieser Begründung). Auf eine Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wird in Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Es werden Aufstellung und Entwurf parallel beschlossen und nachfolgend parallel zur öffentlichen Auslegung die Behördenbeteiligung durchgeführt.

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

Das Plangebiet ist zu großen Teilen unbebaut. Im zukünftigen Sondergebiet steht am westlichen Plangebietsrand ein eingeschossiges Lagergebäude. Im Mischgebiet stehen an der Ernst-Lehmann-Straße zwei mehrgeschossige Wohnhäuser, an der Hansastraße besteht ein mehrgeschossiges Wohnhaus. Am westlichen Plangebietsrand bestehen weitere Nebengebäude. Das Grundstück am Wittenberger Patz im Mischgebiet wird durch einen Autohandel genutzt. Die aus diesem Nutzungs- und Gebäudebestand resultierende Gesamtsituation ist städtebaulich unbefriedigend.

Durch mehrere Hauptversorgungsleitungen, die das Plangebiet von Norden nach Süden etwa mittig durchqueren, ist eine zukünftige Bebauung stark eingeschränkt.

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

Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich der Innenstadt im Stadtteil Alte Neustadt.

Das Plangebiet liegt in der Flur 161 und 274 und wird umgrenzt:

- Im Norden von der Nordgrenze der Ernst-Lehmann-Straße (Flurstück 934/98, 1067/90 und der Verlängerung dieser Grenze, von der Nordostgrenze des Flurstücks 1067/90 und deren südöstlicher Verlängerung bis zur Nordgrenze des Flurstücks 10042, weiter von der Nordostgrenze der Flurstücke 10042 und 10043 (alle Flurstücke Flur 274);
- Im Osten von der Nordwestgrenze der Sandtorstraße (Nordwestgrenze des Flurstücks 10045 und deren nordöstlichen Verlängerung bis zum Nordpunkt des Flurstücks 10049), von der Nordwestgrenze der Flurstücke 10036 (Flur 274), 10021 der Flur 161, der Westgrenze der Flurstücke 10018 und 10016 (beide Flur 161);
- Im Süden von der Südgrenze der Flurstücke 10079, 10081 (Flur 161);
- Im Westen von der Westgrenze des Gebäudes auf dem Flurstück 10217 der Flur 274 und deren südlicher und nördlicher Verlängerung, von der Südgrenze der Flurstücke 1551/133 und 1548/134, von der Westgrenze des Flurstücks 1188/134 und deren nördlicher Verlängerung bis zur Nordgrenze der Ernst-Lehmann-Straße (alle Flur 274).

Es umfasst eine Fläche von 1,3 ha.

Das Plangebiet ist noch Bestandteil des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“. Nordöstlich grenzt der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 178-4A „Südlich Peter-Paul-Straße“ an. Südöstlich grenzt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 178-4D „Sandtorstraße“ an. Dieser Bebauungsplan hat das Planungsziel der Entwicklung des Wissenschaftshafens durch Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes.

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

Große Teile des Plangebietes sind langfristig unbebaut und stellen sich als Grünfläche dar. Im Bereich des Mischgebietes dominiert Wohnnutzung in gründerzeitlicher, teils unter Denkmalschutz stehender Bebauung. Der Wittenberger Platz bedarf einer baulichen Fassung. Die Wittenberger Straße stellt einen wesentlichen Zugang zum Eingangsbereich des

Wissenschaftshafens dar. Das Plangebiet hat eine hohe Bedeutung für die zukünftige städtebauliche Qualität dieses Bereichs.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan gibt mit einer Gebäudehöhe von mindestens 12 und maximal 15 m einen Rahmen vor, welcher die Bestandshöhen im Umfeld teils deutlich unterschreitet. Dies hat auch der unter Punkt 4. gezeigte Ausschnitt aus dem Rahmenplan „Wissenschaftshafen“ herausgearbeitet und empfiehlt hier hinsichtlich der Höhenentwicklung erheblich darüber liegende Maße.

Mit der Planaufstellung soll Neubebauung vorbereitet werden unter Fortführung und Ergänzung der bestehenden Bebauung und zur Ausbildung einer städtebaulich prägnanten Raumentwicklung.

### **6.3. Verkehr**

Das Plangebiet ist äußerlich erschlossen durch die anliegenden öffentlichen Straßen Sandtorstraße, Wittenberger Straße und Ernst-Lehmann-Straße. Die Hansastraße stellt ebenfalls eine öffentliche Straße dar, endet aber als Sackgasse ohne Wendeanlage. Über die Sandtorstraße ist eine zügige Anbindung an das Stadtzentrum und die Hauptverkehrsstraße B1 gegeben. Entlang des Wittenberger Platzes, der Wittenberger Straße und der Sandtorstraße verlaufen auch Radwege.

Ein separater Fußweg verläuft von der Hansastraße aus nach Süden zur Sandtorstraße. Die öffentliche Erschließung (Personennahverkehr) ist gegeben durch die bestehende Buslinie Nr. 73 in Richtung Innenstadt.

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

In den an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen und in der Hansastraße sind Ver- und Entsorgungsleitungen diverser Medien vorhanden.

Die zukünftige Bebauung einschränkend bestehen zwei Hochdruckgasleitungen und ein Hauptmischwasserkanal, eine Trinkwasserleitung und Elektrokabel, welche die überbaubare Grundstücksfläche zwischen den Sondergebieten 1 und 2 wesentlich reduzieren durch die Trassen selbst und die zugehörigen, nicht bebaubaren Schutzstreifen.

Weitere Elektrokabel verlaufen im Bereich des Mischgebietes MI1. Hier ist voraussichtlich eine Verlegung erforderlich, um eine Bebauung zu ermöglichen.

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

Das Plangebiet stellt sich im östlichen Teil als wiesenartige Fläche mit Einzelgehölzen dar. Im Randbereich des Wittenberger Platzes bestehen kleinere öffentliche Grünflächen.

Im Handlungskonzept Freiraum (Grünkonzept) als Bestandteil des Landschaftsplans (Stand: Entwurf 2016) ist als Maßnahme zur Erholungsvorsorge und Freiraumqualität die Schaffung einer Grünverbindung zwischen Geschwister-Scholl-Park und Wissenschaftshafen benannt. Die Verbindung tangiert den nördlichen Teil des Plangebietes und verläuft in östliche Richtung zur Elbe.

Laut Planungshinweiskarte (Klimaanpassungskonzept für die Landeshauptstadt Magdeburg, Stand April 2017) hat das Plangebiet bioklimatisch keine wesentliche Bedeutung.

### **6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen**

Im Plangebiet besteht das Baudenkmal Ernst-Lehmann-Straße 11. Südlich grenzt an das Plangebiet ein archäologisches Flächendenkmal.

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

Das Plangebiet ist naturräumlich der dem westlichen Rand des Magdeburger Elbtals zuzuordnen. (s. Pkt. 8.4). Die Bodenhöhen liegen bei 47 bis 49 m ü NHN, Das Gelände steigt von Ost nach West sowie von Nord nach Süd an. Die in der Kartengrundlage eingetragenen Höhenangaben sind Höhen über NHN.

#### Grundwasserverhältnisse:

Aufgrund der Nähe zur Elbe besteht eine hydraulische Verbindung zwischen den Elb- und Grundwasserständen. Deshalb sind wechselnde Grundwasserstände zu erwarten, die bei hohen Elbwasserständen auch zu zeitweise gespannten Grundwasserverhältnissen führen können.

#### Kampfmittel:

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

#### Altlasten:

Die gesamte Fläche des vorgesehenen Bebauungsplangebietes ist derzeit nicht im Altlastenkataster enthalten.

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde werden folgende Hinweise gegeben:

Unmittelbar südlich des B-Plangebiets befindet sich die Altlastenverdachtsfläche „Umspannwerk Sandtorstraße, West“, welcher in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DBA) der Landeshauptstadt Magdeburg unter der Kennziffer 500266 Flächen-Nr. 123, registriert ist.

Auf dem Standort sind in Folge eines Trafobrands und den Löscharbeiten im Jahr 1993 etwa 10-15 t PCB-haltiges Trafo-Öl in den Boden gelangt. Es wurden Maßnahmen zur Gefahrenabwehr seitens des Umweltamtes eingeleitet und entsprechend die belasteten Bodenpartien ausgehoben und entsorgt. Nachuntersuchungen zeigten, dass dabei nicht alle Belastungen vollständig erfasst und beseitigt werden konnten. Es ist demnach nicht ausgeschlossen, dass dort weiterhin entsprechende Belastungen vorliegen.

Ein Baugrundgutachten 508/5852 der "Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH" vom 06.02.2019 zeigte auf dem östlich an die Verdachtsfläche und südlich an die B-Plangebietsfläche angrenzenden Flurstücke keine Auffälligkeiten zu PCB oder anderen Kontaminationen. Weitere Untersuchungen zur Altlastenverdachtsfläche liegen derzeit nicht vor. Es kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass etwaige sich Kontaminationen auf umliegende Flächen und damit auf das B-Plangebiet ausgewirkt haben.

Daher ist damit zu rechnen, dass für Eingriffe in den Boden, bei denen eine Grundwasserhaltung erforderlich ist, zur Auflage gemacht wird, dass das Grundwasser im Vorfeld auf die relevanten Schadstoffparameter zu analysieren ist, um ggf. daraus weitergehenden Handlungsbedarf ableiten zu können.

Östlich des B-Plangebiets befindet sich der Standort „Umspannwerk Sandtorstraße, Ost“, welcher in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DBA) der Landeshauptstadt Magdeburg unter der Kennziffer 000265 Flächen-Nr. 122, als „entlastet“ registriert. Entlastet bedeutet, dass nach derzeitigem Kenntnisstand von dem Standort keine Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ausgehen und somit aus bodenschutzrechtlicher Sicht kein weitergehender Handlungsbedarf besteht.

Auffälligkeiten während der Rückbauarbeiten wurden nicht gemeldet. Nach Abschluss der Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen wurde der Standort daraufhin im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg archiviert.

Im Nordöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Grünfläche mit einer 3100 m<sup>2</sup> großen Fläche. Bis in die 1990er Jahre war die Fläche durch ein Gebäude, Parkplätze und dem ehemaligen Verlauf der Sandtorstraße zum Wittenberger Platz bebaut. Über den Abriss und Verfüllung liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen vor. Im Laufe der Jahre ist in diesem Bereich ein natürlich gewachsener Boden mit Gehölz- und Baumbewuchs entstanden.

Durch Überbauung bzw. Versiegelung in diesem Bereich würde gewachsener hochwertiger Boden vernichtet oder zumindest in seinen natürlichen Funktionen erheblich beeinträchtigt

wird. Da Boden als unvermehrbar endliche Naturressource in besonderem Maße des umfassenden Schutzes vor Vernichtung bzw. Vergeudung bedarf und dies gesetzlich verankert ist (z. B. § 1a Abs. 2 BauGB: „Bodenschutzklausel“), muss mit Auflagen zum Umgang mit dem Boden im Bereich und im Umfeld solcher Baumaßnahme gerechnet werden. Dieser Hinweis erfolgt in Zusammenhang mit den Bestimmungen des § 7 BBodSchG zur Vorsorgepflicht im Bodenschutz. Im Falle der Bauantragstellung wird empfohlen, ggf. schon vorliegende Baugrundgutachten beizufügen bzw. in digitaler Form als Email-Anhang an die untere Bodenschutzbehörde einzureichen, um Verzögerungen aufgrund von Nachforderungen zu vermeiden.

### **6.8. Immissionen**

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Emissionen der angrenzenden Hauptverkehrsstraße „Sandtorstraße“.

### **6.9 Hochwasser**

Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsbereich. Aufgrund der Nähe zur Elbe ist jedoch mit hohen Grundwasserständen in Abhängigkeit vom Pegelstand der Elbe zu rechnen.

### **6.10. Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen in privatem Eigentum.

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

### **7.1. Städtebauliches Konzept**

Den Rahmen für die Festsetzungen des B-Planes bilden der Masterplan „Wissenschaftshafen“, die Bestandsbebauung, die Ziele der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“, sowie die angrenzenden Verkehrsanlagen.

Ziel des B-Planes ist es, eine prägnante Bebauung sowohl zum Wittenberger Platz aus auch zur Sandtorstraße zu entwickeln und so den Übergangsbereich vom Universitätsgelände in den Wissenschaftshafen attraktiv und identitätsprägend auszubilden.

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Wissenschaft“ und einem Urbanen Gebiet wird der Zielstellung gefolgt, Universität und Wissenschaftshafen weiter zu verknüpfen.

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

Für den überwiegenden Planbereich werden zwei Sondergebiete „Forschung/ Wissenschaft“ festgesetzt. Diese Nutzungsart gewährleistet die Ergänzung der im Umfeld bereits bestehenden Forschungs- und Laboreinrichtungen sowie Bürogebäude in der Nachbarschaft zum Universitätscampus.

Die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen – wissenschaftliche Einrichtungen und Bildungseinrichtungen; nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Büro- und Geschäftsgebäude, welche vorrangig der Forschung und Entwicklung von Technologien und Prozessen dienen; Anlagen für Verwaltungen, soweit es sich um universitäre oder universitätsnahe Einrichtungen handelt, entsprechen der allgemeinen Zielstellung für die städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes. Die außerdem zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonen, Gästewohnungen für die Universität sowie Studentenwohnungen ergänzen diese Nutzungen sinnvoll.

Im Urbanen Gebiet sind alle gemäß Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen – Vergnügungsstätte und Tankstellen – nicht zulässig. Diese Nutzungen sind aus städtebauli-

chen und verkehrlichen Gründen nicht erwünscht. Weitere Einschränkungen sind nicht erforderlich.

Das zulässige Maß der Bebauung orientiert sich am Bestand des Umfelds. Mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 und der Zulässigkeit der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine effektive bauliche Nutzung der innerstädtischen Fläche ebenso gesichert wie ein Mindestmaß an Freiflächen für eine Begrünung der Grundstücke. Mit einer Geschossflächenzahl von 2,0 bis 2,4 ist eine Bebauung je nach Grundfläche mit ca. 4 bis 8 Geschossen möglich, was eine an den Gebäudebestand des Umfelds angepasste Bebauung ermöglicht. Die jeweils höhere Geschossflächenzahl ist zulässig in den Baufeldern mit zweiseitig anliegenden Straßenflächen, welche bei städtebaulich gewünschter beidseitiger Bebauung eine höhere GFZ erfordern. Die zulässigen Bauhöhen jeweils in m.ü. NHN sind an die Umgebungsbebauung angepasst. Das Urbane Gebiet wurde dabei in zwei Teilflächen gegliedert, um zum Wittenberger Platz hin eine städtebaulich dominante Eckbebauung mit größerer Gebäudehöhe zu ermöglichen. Durch textliche und zeichnerische Festsetzung ist die Ausbildung eines Staffelgeschosses vorgegeben, wenn die maximale Höhe ausgeschöpft werden soll.

### **7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Aufgrund der städtebaulich bedeutsamen Lage an einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße, in Universitäts- und Innenstadtnähe sowie im Eingangsbereich zum Wissenschaftshafen sind sehr großzügige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Auf die Festsetzungen von Baulinien wurde aufgrund der sehr unregelmäßigen Grundstückszuschnitte verzichtet.

Geschlossene Bauweise wurde für die Urbanen Gebiete festgesetzt, da diese Bauweise aus dem Bestand abgeleitet ist und diesen sinnvoll fortsetzen soll.

In den Sondergebieten wurde auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da für die angestrebte bzw. zulässige Nutzung von individuellen Baukörpern auszugehen ist.

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

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen wird nicht durch diesbezügliche Festsetzungen geregelt. Ein Erfordernis für diesbezügliche Regelungen ist nicht ersichtlich.

### **7.5. Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen. Da die Sandtorstraße eine 4-spurige Hauptverkehrsstraße darstellt, muss die Möglichkeit einer Zufahrt von dieser Straße aus im Einzelfall geklärt werden.

Zur möglichen Umgestaltung des Knotens Sandtorstraße/ Wittenberger Straße/ Theodor-Kozlowskistraße/ Joseph-von-Fraunhoferstraße gab es einen Stadtratsantrag zur Prüfung einer großflächigen Umgestaltung. Hier laufen parallele fachliche Prüfungen, deren Ergebnisse möglicherweise zur Änderung auch im Geltungsbereich des hier in Aufstellung befindlichen B-Planes 178-4E führen können.

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

Von den im Plangebiet bereits vorhandenen Versorgungsmedien ausgehend, kann eine Ver- und Entsorgung des Plangebietes gewährleistet werden. Dazu sind die entsprechenden Vorgaben der Ver- und Entsorgungsbetriebe zu beachten und direkte Abstimmungen vorzunehmen.

Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser von versiegelten Flächen ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Dem Versickern des Niederschlagswassers ist der Vorrang vor der Ableitung einzuräumen. Für entsprechende Versickerungsanlagen sind daher ausreichend Flächen einzuräumen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von versiegelten Flächen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und ist bei der unteren Wasserbehörde im Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg zu beantragen.

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

Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Je angefangene 5 Stellplätze ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum (Mindeststammumfang 16 cm) in eine Pflanzfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> und mindestens 2 m Breite zu pflanzen. Die Bepflanzung von flächenmäßig größeren Stellplatzanlagen wirkt der Hitzebildung durch die versiegelte Fläche entgegen, wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus und verbessert das Arbeits- und Wohnumfeld.

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Eckbereich Sandtorstraße/ Wittenberger Straße sind mindestens 50 % der Fläche geschlossen mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen und es ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

In den Geländebereichen, die baulich genutzt waren und in denen Grünflächen neu angelegt werden sollen, ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten.

### **7.8. Anpassungen an den Klimawandel**

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 Alte Neustadt. Das o. g. Klimaanpassungskonzept für die LH Magdeburg sieht für diesen Stadtteil verschiedene Maßeempfehlungen vor. Dabei ist für den hier in Aufstellung befindlichen B-Plan die Maßnahme M11, „Erhalt und Entwicklung grüner Elemente“, umsetzbar. Die Festsetzungen zur Stellplatzbepflanzung, zum Anpflanzen und zur Dachbegrünung dienen der Umsetzung dieser Maßeempfehlung.

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

Für die nachhaltige Sicherung der Wirksamkeit der Dachbegrünung ist eine Mindestdicke des Substrataufbaus von mindestens 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 m<sup>2</sup>) mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die positiven Auswirkungen einer begrüneten Fassade sind vielfältig und betreffen wie Dachbegrünungen vor allem die Verbesserung des lokalen Mikroklimas. Die Verdunstung von Wasser über die Blätter erhöht die Luftfeuchtigkeit und senkt die Temperatur in der unmittelbaren Umgebung. Durch die Bildung von Pflanzenmasse wird Kohlenstoffdioxid aus der Umgebungsluft gebunden und Sauerstoff gebildet. Durch die Bindung und Filterung von Staub und Schadstoffen wird die Luftbelastung verringert, so dass sich durch begrünte Fassaden die Stadtluft erheblich verbessern lässt.

Doch auch für das Gebäude ergeben sich Vorteile. Im Sommer schützt die Begrünung die Fassade vor intensiver Sonneneinstrahlung und bewirkt einen Kühleffekt. Werden immergrüne Pflanzen ausgewählt, hat die Fassadenbegrünung im Winter eine dämmende Funktion. Die Begrünung bietet Schutz gegen UV-Strahlen, Hagel, Schmutz, Schadstoffe und Temperaturschwankungen und trägt so auch zur Gebäudeerhaltung bei.

### **7.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die vorhandenen Versorgungsleitungen zwischen Wittenberger Platz und Sandtorstraße trennen die beiden Sondergebiete. Ein Leitungsrecht ist nicht erforderlich, da es sich um Bestandsleitungen mit entsprechenden Rechten für die Versorgungsunternehmen handelt.

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

Im Bebauungsplan / Planteil B werden Hinweise auf den bestehenden Kampfmittelverdacht, unerwartet freigelegte archäologische Funde und das Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen, zur Niederschlagswasserbeseitigung und zur Baumschutzsatzung gegeben. Diese Hinweise gelten grundsätzlich für das gesamte Stadtgebiet.

## **8. Umweltrechtliche Belange**

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden bei der Planaufstellung angemessen berücksichtigt. Eine Umweltprüfung wird aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a (1) Nr. 2 BauGB nicht durchgeführt.

Durch die Planaufstellung werden nach bisherigem Erkenntnisstand keine umweltrechtlichen Belange wesentlich berührt. Es bestehen keine Schutzgebiete. Das Vorkommen besonders geschützter Arten ist nicht bekannt und es bestehen derzeit keine Hinweise bzw. Anhaltspunkte hinsichtlich des Vorkommens solcher Arten.

### **8.1. Schutzgebiete / Schutzobjekte / Biotope**

Schutzgebiete oder geschützte Einzelobjekte nach Naturschutzrecht sind laut Landschaftsplan (Stand: Entwurf 2016) im Plangebiet nicht bekannt.

### **8.2. Landschaftsbild**

Gemäß Landschaftsplan (Stand: Entwurf 2016) gehört das Plangebiet zur Stadtlandschaft, diese wurde in der Landschaftsbildbewertung nicht betrachtet.

### **8.3. Luft und Klima**

Laut Planungshinweiskarte (Klimaanpassungskonzept für die Landeshauptstadt Magdeburg, Stand April 2017) hat das Plangebiet bioklimatisch keine wesentliche Bedeutung.

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.

Mit den Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Stellplatzbepflanzung werden die Klimabelange im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt.

#### **8.4. Boden / Grundwasser**

Boden:

Das Gebiet liegt lt. Bodenkarte und Bodenbewertung (Stand: Entwurf Landschaftsplan 2016) im Bereich Siedlungs- und Verkehrsflächen, diese wurden nicht bewertet.

Grundwasser:

Das Plangebiet liegt im anthropogen überprägten Siedlungsbereich (Stand: Entwurf Landschaftsplan 2016). Zu Grundwasserdynamik, Grundwassergeschützteheit und Grundwasserflurabstand erfolgen keine weiteren Angaben.

#### **8.5. Geschützte Arten**

Geschützte Tier- und Pflanzenarten sind laut Landschaftsplan (Stand: Entwurf 2016) im Plangebiet nicht bekannt.

#### **8.6. Baumbestand**

Baum- und Gehölzbestand ist im Bereich der Sondergebiete vorhanden. Je nach baulicher Konzeption werden mindestens Teile dieser Gehölze zu beseitigen sein. Soweit sie der Baumschutzsatzung unterliegen, ist im Rahmen der Planrealisierung auf den Grundstücken für Ersatz zu sorgen.

#### **8.7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist keine Bilanzierung erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

#### **8.8. Immissionsschutz**

Es sind keine besonderen Vorkehrungen gegen Lärmeinwirkungen erforderlich. Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen wird mindestens zur Sandtorstraße eine Ausbildung der Fassaden mit entsprechendem Schallschutz erforderlich sein.

Mit der Änderung des vormaligen Mischgebietes in Urbane Gebiete ist eine Erhöhung der Immissionsrichtwerte (Tag) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) verbunden. Allerdings bestehen im Umfeld keine relevanten gewerblichen Nutzungen.

#### **8.9. Altlasten**

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Maßnahmen oder Schutzvorkehrungen erforderlich (siehe Punkt 6.7).

### **9. Planverwirklichung**

Die Planrealisierung obliegt den Grundstückseigentümern. Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Grundstücksstruktur und der Größe des Plangebietes nicht erforderlich.

## 10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Zu den wesentlichen Auswirkungen gehört alles, was die bestehenden Verhältnisse im Plangebiet oder in der Nachbarschaft positiv oder negativ verändern kann. Hierzu ist ein Vergleich zwischen dem durch Bestandsaufnahme festgestellten Zustand und der prognostizierten Entwicklung erforderlich.

Hierzu gehören auch die Kosten für die Gemeinde.

Mit der Planung wird die Bebauung von brachliegenden bzw. untergenutzten hochwertigen innerstädtischen Bauflächen vorbereitet.

Zusätzliche Folgekosten ergeben sich aus der Realisierung der Planung nicht, da keine öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen geplant sind.

## 11. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist insgesamt eine Fläche auf von 13.455 m<sup>2</sup> bzw. ca. 1,3 ha.

Nutzungsart	Fläche in m <sup>2</sup>	%
Urbanes Gebiet MU1	650	4,8
Urbanes Gebiet MU2	1.920	14,3
<b>Urbane Gebiete gesamt</b>	<b>2.570</b>	<b>19,1</b>
Sondergebiet SO1	3.680	27,4
Sondergebiet SO2	2.990	22,2
<b>Sondergebiet gesamt</b>	<b>6.670</b>	<b>49,6</b>
Öffentliche Verkehrsfläche	4.220	31,3
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>13.460</b>	<b>100,0</b>