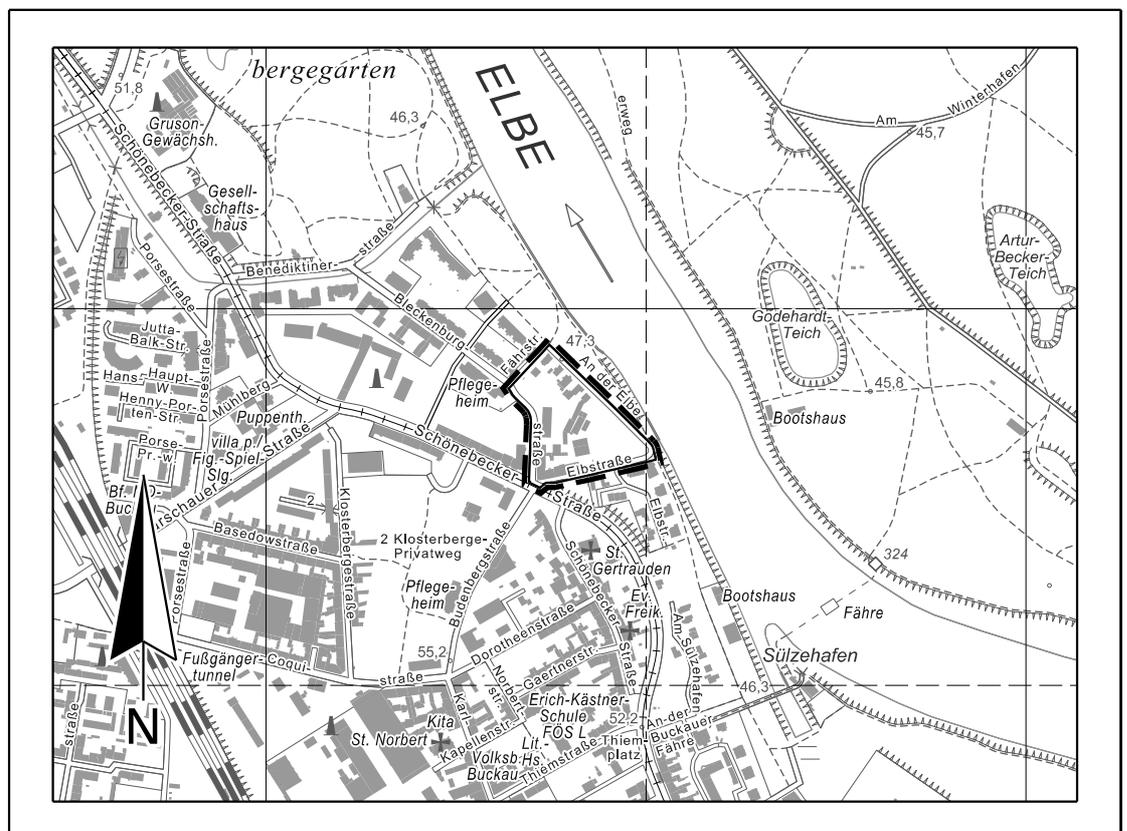


Begründung zum
Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 452-1
BLECKENBURGSTRASSE
Stand: September 2016



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 06/2016

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand	2
1.1 Ziele und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung	2
1.2 Rechtliche Grundlagen	2
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation / Verfahrensablauf.....	3
1.4 Lage und Größe des Plangebietes	3
1.5 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	4
2 Bestandssituation/ städtebauliches Umfeld.....	5
2.1 Städtebauliche Struktur.....	5
2.2 Verkehr.....	5
2.3 Ver- und Entsorgung.....	5
2.4 Landschaftsökologische Beurteilung.....	6
2.5 Altlasten/ Baugrund.....	7
2.6 Immissionen.....	8
2.7 Denkmalschutz, Archäologie.....	8
3 Begründung der Festsetzungen.....	8
3.1 Art der Nutzung.....	8
3.2 Maß der Nutzung	8
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen	9
3.4 Bauweise	9
3.5 Verkehrserschließung	10
3.6 Ver- und Entsorgung.....	10
3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
3.8 Grünordnerische Maßnahmen	11
4 Flächenübersicht.....	14
5 Auswirkungen der Planung	14

1. Planungsgegenstand

1.1 Ziele und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf der Sitzung am 23.08.2011 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 452-1 "Bleckenburgstraße" im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau zur Sicherung der Sanierungsziele beschlossen.

Die vorgenommene Abgrenzung des Plangebietes schafft die Voraussetzungen für die Erhaltung und städtebauliche Erneuerung vorhandener Bebauung östlich der Schönebecker Straße sowie die Heranführung des Stadtteiles Buckau an die Elbe entsprechend den Sanierungszielen des städtebaulichen Rahmenplanes für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau.

Ein Teil des Ursprünglichen B-Planes soll mit dieser Änderung des Geltungsbereiches herausgelöst werden, da die Gebäude an der Schönebecker Straße bereits saniert wurden und der rückwärtige Bereich gestaltet ist.

Die Fortführung des Bauleitplanverfahrens des Bereiches Bleckenburgstraße, Fährstraße, An der Elbe und Elbstraße dient dem Erhalt und der Ergänzung der Blockrandbebauung und damit der Sicherung der historisch gewachsenen Strukturen. Die Innenflächen der Quartiere sollen städtebaulich geordnet werden. Teile des Gebietes sind mit unterschiedlichen Gewerbebauten, Parkplätzen und Brachflächen belegt. In Elbnähe sind eine Reihe freistehender großzügiger Einfamilienhäuser entstanden. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen, der verschiedenen Bauformen und Baumassen ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs.3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit dem Ziel der Schaffung städtischer Baustrukturen für das Wohnen.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) vom 24.10.2015
- Verordnung über die bauliche Nutzung des Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11 Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) mit Wirkung ab dem 20. September 2013
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509) mit Wirkung ab 30.07.2011

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation / Verfahrensablauf

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Gemäß Baugesetzbuch sollen Gemeinden den Flächennutzungsplan als übergeordneten Bauleitplan aufstellen und Bebauungspläne daraus ableiten. Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg stellt im Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen dar.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Belange der Raumordnung und Landesplanung, die darüber hinaus eine Anpassung erfordern würden, sind nicht erkennbar.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 aufgestellt, wonach die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie der Umweltbericht entfallen können. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Das Plangebiet erfüllt diese Voraussetzungen. Es ist innerstädtisch gelegen und überwiegend bebaut.

Eine Einzelfallprüfung in Anwendung des § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauungsmöglichkeit eine Grundfläche von 20 000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschreitet. Mit der Planung soll kein Vorhaben begründet werden, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Aufgrund des Verzichts auf den Umweltbericht entfällt auch die Bilanzierung und der Ausgleich von Eingriffen gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung sind dennoch in der Abwägung zu berücksichtigen.

Es erfolgt die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan für die Dauer eines Monats. Parallel wird die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Nach Abwägung und Beschlussfassung der hierbei ermittelten Hinweise und Anregungen ist durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg abschließend über die Satzung zu entscheiden. Mit Veröffentlichung der Satzung entfaltet der Bebauungsplan seine Rechtskraft.

1.4 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Abschnitt des Stadtteils Buckau, zwischen der Schönebecker Straße und der Elbe.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke des Technischen Berufsbildungszentrums, private Wohngrundstücke unterschiedlicher Größe und Bebauung, ebenfalls private Brachflächen sowie angrenzende Verkehrsräume.

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 19200 m².

1.5 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich wird umgrenzt:

- im Norden durch die südliche Straßenbegrenzung der Fährstraße,
- im Osten durch die östliche Straßenbegrenzung An der Elbe,
- im Süden durch die südliche Gehwegbegrenzung der Elbstraße und der nördlichen Grenze des Flurstücks 854/28
- im Westen durch die Schönebecker Straße und der westlichen Straßenbegrenzung der Bleckenburgstraße

Das gesamte Plangebiet liegt in der Flur 440 der Gemarkung Magdeburg.

2 Bestandssituation/ städtebauliches Umfeld

2.1 Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Verkehrsflächen in ein Quartier zusammengefasst. Das Gebiet weist noch die für eine historisch gewachsene städtische Bebauung typische Blockrandbebauung auf. In nordöstliche Richtung zur Elbe hin löst sich diese Grundstruktur auf. In den zurückliegenden Jahren haben sich mit dem Heranrücken der Stadt an den Fluss und der Aufwertung der ehemaligen Industrie- und Lagerflächen bereits weitreichende Änderungen vollzogen. Die gegenwärtige Nutzung besteht aus Wohnen in unterschiedlicher Ausprägung und einer gewerblich orientierten Ausbildungsstätte.

2.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über das bestehende öffentliche Verkehrsnetz erschlossen. Über die Schönebecker Straße im Süden ist sie Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet (Straßenbahn). Die Bleckenburgstraße, die Fährstraße, die Straße An der Elbe und die Elbstraße bilden den Rahmen für das Quartier. Die Straßen sind ausgebaut und mit Nebenanlagen versehen. Im südlichen Bereich ist die Elbstraße nur als Stichstraße ohne Wendeanlage ausgebildet. Die Verbindung zur Schönebecker Straße bildet ein Fußweg.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den Verkehrsweg (Schiffsverkehr) Bundeswasserstrasse Elbe von ca. km 324,29 bis km 324,53, von dem aus seiner Nutzung resultierende Emissionen ausgehen.

2.3 Ver- und Entsorgung

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen. Eine Grunderschließung ist somit vorhanden. Eine evtl. erforderliche Nacherschließung kann in öffentlichen und privaten Straßen erfolgen.

Info-Anlagen:

Im angegebenen Gebiet befinden sich SWM Info-Anlagen, wodurch eine Versorgung mit TV,- Tel. und Internet technisch möglich ist. Diese Anlagen sind in Betrieb und bei evtl. Baumaßnahmen in ihrem Bestand zu schützen, d. h. Anlagenschutz ist in jedem Fall einzuplanen. Sofern ein Interesse an einer datentechnischen Versorgung mit SWM-Info besteht, ist der Kontakt mit Hr. Schmidt (-587 4200) aufzunehmen.

In den Gehwegen der Straßen An der Elbe, Fährstraße, Bleckenburgstraße und Elbstraße befinden sich ebenfalls Leitungen der Telekom Deutschland GmbH.

Elektroversorgung:

Im Gehwegbereich in der Straße An der Elbe befindet sich eine 110-kV-Kabeltrasse (Sandtorstraße-Süd1 von der avacon AG). Hier ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m erforderlich.

Die Trafostation in der Fährstraße 5 ist zu erhalten.

Gasversorgung:

Im Planungsbereich verlaufen bzw. befinden sich folgende Anlagen:

- Niederdruck-Gasleitung (ND-G) OD 110 PE, im südlichen Nebenbereich der Elbstraße
- ND-G OD 110 PE, im westlichen Straßenbereich der Straße An der Elbe
- ND-G OD 110 PE, im südlichen Nebenreich der Fährstraße
- ND-G OD 225 PE, im westlichen Straßen-Nebenbereich Bleckenburgstraße; die Leitung quert Höhe Haus Nr. 1 die Bleckenburgstraße
- Hochdruck- Gasleitung (HDL-G) Nr. 15 DN 150 St, im Straßenbereich der Elbstraße
- HDL-G Nr. 14a DN 300 St, im Straßenbereich der Straße An der Elbe
- Sonderkundenregelanlage (SKR) für TBZ mit HDL-G Nr. 15a DN 50 St, Eingangsleitung im südlichen B-Plangebiet - Elbstraße, gegenüber Haus Nr. 19
- diverse Hausanschlussleitungen

Insbesondere sind die vorhandenen Hausanschlussleitungen und die Sonderkundenregelanlage mit Eingangsleitung für TBZ im südlichen B-Plangebiet zu berücksichtigen.

Wasserversorgung:

Das Bebauungsgebiet ist wasserseitig erschlossen. Folgender Leitungsbestand befindet sich im Bereich des Bebauungsgebietes:

- Versorgungsleitung Trinkwasser (VW) OD 125 PE, im südöstlichen Straßenbereich der Fährstraße
- VW OD 125 PE, im südwestlichen Bereich der Straße „An der Elbe“
- VW DN 125 GG, bzw. OD 140 PE, 125 PE, im südlichen Straßennebenbereich der Elbstraße
- VW DN 150 GGG, im westlichen Straßennebenbereich der Bleckenburgstraße

Wärmeversorgung:

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der SWM-Wärmeversorgung. Derzeit sind keine Investitionen geplant.

Abwasserentsorgung:

Das Schmutzwasser muss zu den peripheren Mischwasserkanälen abgeleitet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Rückstausicherungen konform zur DIN 1986-100 und entsprechend der Entwässerungssatzung eingeplant werden sollten. Die bestehenden abwassertechnischen Anlagen im öffentlichen Bereich müssen im Bestand erhalten bleiben, was die dafür notwendigen Sicherungsmaßnahmen in den jeweiligen Schutzstreifen einschließt.

Wenn mit der geplanten privaten Anlegerstraße nur 2 Grundstücke von einem Investor erschlossen werden, sind die Voraussetzungen zur Übernahme der Kanalanlagen dieser Straße in den öffentlichen Bestand nicht erfüllt. Ab Beginn der Anlegerstraße wäre demnach eine gemeinschaftlich genutzte private Grundstücksentwässerungsanlage, beginnend mit einem Übergabeschacht, zu errichten und entsprechend zu betreiben.

2.4 Landschaftsökologische Beurteilung

Das Gebiet grenzt an den Grünzug am Elbufer an. Auswirkungen auf die umgrenzenden Grünflächen im Süden und (Nord-) Osten entstehen durch den Bebauungsplan nicht.

Im Gebiet werden Flächen des Ausbildungszentrums TBZ für den Bereich Bautechnik und Agrarwirtschaft (Gartenbau) genutzt. Der vorhandene Bewuchs im Plangebiet weist daher eine auffallende Mischung der Arten auf.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine Erfassung der geschützten Vogelarten. Insbesondere in den von Efeu bewachsenen Gebäuden und Gehölzen wurden nistende Hausrotschwänzchen nachgewiesen. Die Sperrzeiten der Baumfällungen sind unbedingt zu beachten und ggf. ist eine erneute Überprüfung vor dem Abriss der Gebäude erforderlich. Mind. 3 Nistkästen sind im Gebiet anzubringen und neu zu pflanzende, blühende und frei wachsende Hecken werden dringend als neuer Lebensraum empfohlen.

2.5 Altlasten/ Baugrund

Das Quartier westlich der Bleckenburgstraße befindet sich in der Nachbarschaft einer belasteten Fläche (ehemals Messma). Der Untergrund ist flächendeckend aufgefüllt. Bei Bodenuntersuchungen 1993 und 1997 wurden keine bodenschutzrechtlich relevanten Konzentrationen an Schadstoffen nachgewiesen, deshalb wurde das Gelände nicht in das Altlastenkataster aufgenommen. Auffälligkeiten im Untergrund können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es befand sich die ehemalige Kohle-Brennstoff-Handel GmbH, eine Gießerei und Koksschmelze auf diesem Gelände. Im Zuge von Baumaßnahmen können altlastenrelevante Untersuchungen notwendig werden.

Im Rahmen von technischen Erkundungen wurde eine bis zu 3,60 m mächtige flächendeckende Auffüllung aus Sand, Schluff, Löß; Bodenmaterial, Bauschutt, Asche und Kohlegrus in wechselnden Anteilen erschlossen.

Das Grundwasser ist mit Chrom und Kupfer belastet. Aufgrund der Kontamination des Grundwassers ist eine Grundwassernutzung (Brunnen zur Bewässerung, Erdwärmepumpen u.ä.) derzeit nicht möglich. Beim Abteufen von Bohrungen durch mehrere Boden- bzw. wasserführende Schichten, besteht die Gefahr, dass kontaminiertes Grundwasser in Bereich verschleppt werden, die bisher nicht belastet waren. Bauvorhaben sind so zu planen, dass keine Grundwasserabsenkungen notwendig werden.

In verfüllten oder ehemals versiegelten Bereichen ist der Untergrund für einen Bewuchs nicht geeignet. Hier ist für eine spätere Bepflanzung / Begrünung eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. §2 Nr.11 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.Juli 1999 herzustellen. Die entsprechende Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht beträgt für Rasen 20 bis 50cm und für Stauden und Gehölze 40 bis 100cm. Dabei ist zu beachten, dass eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe erfolgt. Für Bäume können alternativ auch ausreichend dimensionierte Pflanzgruben angelegt werden.

Nach §55(2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser von befestigten Flächen ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Dem Versickern ist der Vorrang vor der Ableitung in Oberflächenwässer einzuräumen. Jedoch ist die Geeignetheit nachzuweisen. Im Bereich der Altlasten / Auffüllungen darf nicht versickert werden.

Die Fläche des B-Plan-Gebietes befindet sich in einem nach §99 (1) Satz 3 WG LSA per Gesetz als festgestellt geltendem Überschwemmungsgebiet der Elbe. Daher ist zum präventiven Hochwasserschutz der Bau einer Hochwasserschutzlinie von der Südostspitze des Plangebietes entlang der nordöstlichen Grenze bis zur Benediktinerstraße. Vor Fertigstellung dieser Hochwasserschutzlinie ist in den Gebieten der Neubau oder die Erweiterung baulicher Anlagen eine separate wasserrechtliche Genehmigung nach § 78(3) WHG erforderlich (Parallelverfahren).

2.6 Immissionen

Die Schönebecker Straße weist eine hohe Verkehrsbelegung auf. Besonders der Kraftfahrzeugverkehr führt zu einer Lärmbelastung die die Bestandsgebäude nördlich der Schönebecker Straße trifft. Durch die hier vorhandene geschlossene Bebauung werden die Quartierinnenbereiche abgeschirmt.

2.7 Denkmalschutz, Archäologie

Archäologische Funde oder Befunde sind nicht bekannt. Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Planteil A rot gekennzeichnet.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der Nutzung

Die Sanierungsziele sehen eine Intensivierung der Wohnnutzung in Buckau vor. Der Bereich östlich der Bleckenburgstraße wurde in den zurückliegenden Jahren mit Wohngebäuden neu bebaut. Diese Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, wobei die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden, da der Standort durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den neu angelegten Grünflächen an der Elbe eine besondere Standortgunst für das Wohnen besitzt und diese Nutzungen immer mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und einem entsprechenden Stellplatzbedarf verbunden wären.

Die Entwicklung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO würde nicht den städtebaulichen Zielen für dieses Quartier entsprechen.

3.2 Maß der Nutzung

Das innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Maß der baulichen Nutzung folgt der angestrebten Entwicklung der Art der baulichen Nutzung.

Die Gebäudehöhe wird durch die Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß vorgegeben. Im nördlichen WA 1 dürfen zwei- bis dreigeschossige Baukörper errichtet werden. Richtung Süden angrenzend erfolgt eine Höhenstaffelung, die städtebaulich zwischen den dort schon vorhandenen Stadtvillen und der höheren Bebauung an der Elbstraße vermitteln soll. So sind im südlichen WA1 2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss, angrenzend 3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss und als Eckbebauung zur Elbstraße eine Erhöhung auf 4 Vollgeschosse und einem möglichen Staffelgeschoss zulässig. Die Staffelgeschosse dienen allseits einer optischen Minimierung der Gebäudehöhe. Die maximale Gebäudehöhe im WA1 wird ebenfalls mit einer Staffelung von 9,00 (+3,00 m), 12,00 (+3,00 m) und 15,00 (+3,00 m) festgesetzt.

Im Inneren des WA1 sind ebenfalls 2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit einer Gebäudehöhe von 9,00 m (+3,00 m) zulässig. Das Baufeld an der Elbstraße soll städtebaulich die westlich benachbarte 5 Geschossigkeit aufnehmen, so dass eine Geschossigkeit von mindestens 3 und maximal 4 Vollgeschossen zulässig ist. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier 15,00 m.

Der Gebäudebestand zwischen der Schönebecker Straße und der Bleckenburgstraße sowie im Bereich Bleckenburgstraße/Elbstraße (WA3) ist überwiegend 4- bis 5-geschossig, so dass der Bebauungsplan für diese Bereiche 5 Vollgeschosse als Höchstmaß festsetzt. Innerhalb des nördlichen WA 3 werden mindestens 3 Geschosse und ein mögliches Staffelgeschoss festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier 12,00 m +3,00 m. Im Norden des WA3, an der Fährstraße, ist ein 4-geschossiges, denkmalgeschütztes Bestandsgebäude prägend. Eine Neubebauung soll insbesondere straßenseitig die Gebäudehöhe aufnehmen. Aus diesem städtebaulichen Grund wird für den Bereich der Fährstraße die maximale Gebäudeoberkante von 14,30m bis zur Ecke Bleckenburgstraße festgesetzt. Die Gebäudeoberkante ist definiert durch den Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand und der Dachhaut (einschl. Attika).

Unter Berücksichtigung der rückwärtigen Bebauung sowie des Zieles, im Plangebiet vorrangig das Wohnen zu erhalten bzw. fortzuentwickeln, setzt der Bebauungsplan das Höchstmaß der baulichen Nutzung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 fest. Die Überschreitung der GRZ mit den in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit der das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um 50 von Hundert wird nicht beschränkt. Die volle Ausnutzung ist an diesem städtisch geprägten Standort notwendig.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Die Festsetzung von Baulinien an den Quartierändern erfolgt aus städtebaulichen Gründen an der Bleckenburgstraße und Ecke Elbstraße sowie An der Elbe mit dem Ziel einer straßenbegleitenden Neubebauung. Im übrigen Plangebiet werden Baugrenzen festgesetzt, die den sanierten Gebäudebestand berücksichtigen und ggf. auch bauliche Ergänzungen zur Fassung der Straßenräume ermöglichen. Von den Baulinien im WA1 kann abgewichen werden (Zurückspringen), wenn die straßenseitige Bauflucht durch das Erdgeschoss oder die Balkonbrüstungen des Erdgeschosses und 1. Obergeschosses, städtebaulich die Baulinie vermitteln. Im südlichen WA1 an der Elbstraße ist eine Baugrenze festgesetzt. Zur Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen, wird somit ein Zurückspringen des Baukörpers ermöglicht.

Die überbaubare Grundstücksfläche an der Bleckenburgstraße ist 15 m tief und damit für eine mehrgeschossige geschlossene Bebauung ausreichend. Das Baufeld WA 1 weist überwiegend eine Tiefe von 24 m auf. Die überbaubare Fläche wurde auf die in diesem Abschnitt bereits vorhandenen Einzelhäuser zugeschnitten, bei denen es sich meist um sehr individuell gestaltete Baukörper handelt.

3.4 Bauweise

Im WA 1 wird eine offene Bauweise zur Komplettierung der bereits teilweise vorhandenen Stadtvillen definiert. Zur Elbstraße soll durch ein längeres Baufenster der städtebauliche Anschluss an die Blockrandbebauung Richtung Bleckenburgstraße geschaffen werden. Die Gebäudebreite an der Straße An der Elbe wird auf maximal 12m festgesetzt. Die Breite orientiert sich an der Bestandsbebauung der Einfamilienhäuser. Die Festsetzung soll städtebaulich die in diesem Bereich offene und kleinteilige Straßenansicht sichern und die

Fortführung der vorhandenen Stadtvillen-Bebauung als Elbansicht ermöglichen. Ausnahmsweise kann eine Gebäudelänge bis zu 20m im rückwärtigen Bereich zugelassen werden. Das Ziel der offenen Straßenansicht soll durch ein Zurückspringen von Gebäudeteilen erhalten werden. Mindestabstände werden nicht festgesetzt, da sich diese aus baurechtlichen Gründen (Brandschutz etc.) ergeben würden. Eine Begrünung der Zwischenbereiche würde die Ansicht der kleinteiligen Bebauung verstärken.

Das WA 2 im Eckbereich zur Fährstraße ermöglicht eine offene Bauweise und stellt das Bindeglied zum Übergang zu der für das WA 3 vorgesehenen geschlossenen Bauweise dar. Diese Festsetzung soll den Erhalt und die Weiterführung der Blockrandbebauung in der Fährstraße, Bleckenburgstraße und der Ecke zur Elbstraße sichern.

3.5 Verkehrserschließung

Die Hapterschließung des Plangebietes erfolgt durch die Bleckenburgstraße und Fährstraße. Die Anbindung des Baufeldes im Inneren des WA 1 wird über eine private Erschließungsanlage mit Anbindung an die Bleckenburgerstraße gesichert.

An der Erschließung des Gebietes sind keine Änderungen vorgesehen. Somit ergeben sich auch keine Einschränkungen in Bezug auf die Erreichbarkeit der angrenzenden Anlagen und Grundstücke (Bundeswasserstraße Elbe) der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes.

Stellplätze und Garagen für den Bedarf der jeweiligen Nutzung sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Zur Sicherung der Anbindung des Stadtteiles an die Elbe für Fußgänger und Radfahrer wird die Elbstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Eine Querung für Fußgänger im Kreuzungsbereich Bleckenburgstraße / Schönebecker Straße ist durch den geplanten Haltestellenausbau der MVB vorgesehen. Dies würde sich auch positiv auf den aus der Bleckenburgstraße ausfahrenden Kfz- Verkehr auswirken.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über die in den öffentlichen Straßen vorhandenen Leitungstrassen gesichert werden.

Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bebauungsgebietes beträgt 4,6 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 vorhandenen Unterflurhydranten.

Die Abfallentsorgung obliegt der städtischen Müllabfuhr.

Angaben zur zentralen Sammlung von Rest- und Abfallstoffen wurden im Bebauungsplan aufgenommen.

3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzung von Geh-, Fahrrechte und Leitungsrechte für die Allgemeinheit ist nicht erforderlich, da alle Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, die Erschließung gesichert ist und das öffentliche Netz für Fußgänger und Radfahrer zwischen Bleckenburgstraße und Schönebecker Straße gut ausgebaut ist. Die Gehrechte dienen lediglich der neuen Eigentümergemeinschaft. Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsträger wurden ebenfalls festgesetzt.

Ein Fahrrecht für die Versorgungsfahrzeuge für das Baufenster im inneren des Quartiers erfolgt über die private Anliegerstraße.

3.8 Grünordnerische Maßnahmen

Es werden keine öffentlichen und privaten Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt, da sich die Flächen im innerstädtischen Bebauungszusammenhang befinden und grundsätzlich für diese Bereiche bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Baurecht bestand. Die Einschränkung einer Festsetzung als Grünfläche würde den Entzug des Baurechts bedeuten. Dieser Eingriff in das Eigentumsrecht ist allein mit der so erzielbaren Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Kleinklimas nicht begründbar.

Durch die unmittelbare Nähe des Elbufers mit den dort angelegten großzügigen öffentlichen Grünflächen sind Flächen zur Erholung vorhanden. Die Festsetzung des Maß der baulichen Nutzung (GRZ von 0,4) sichert eine Mindestforderung an unversiegelten Flächen.

Einzelbäume

Gemäß Punkt 2.4 Landschaftsökologische Beurteilung der analysierten Rahmenbedingungen befindet sich im Plangebiet ein artenreicher Baumbestand. Viele Arten wurden jedoch im Rahmen der Gartenbauausbildungsstätte stark in Form geschnitten. Nach einer Bestandsaufnahme wurden jedoch 2 jüngere, sehr vitale Linden und ein landschaftsbildprägender Ahorn zum Erhalt empfohlen. Die Linde auf dem Flurstück 2663/23 wird im B-Plan Entwurf festgesetzt. Der Dauerhafte Erhalt der Vitalitätsstufe der Linde und des Ahorn an der Elbstraße (Flurstücke 1664/24 und 602/25) kann aufgrund der Größe der Baugruben nicht gesichert werden. Daher werden diese nicht im Planteil A festgesetzt.

Es erfolgt dennoch eine Kompensation durch neue Baumpflanzungen innerhalb des Quartiers. Es wird die Festsetzung zur Neupflanzung von 8 heimischen, großkronigen Bäumen im B-Plan aufgenommen. Einige auf dem Parkplatz des TBZ Gelände befindlichen Bäume sind ebenfalls von der Baumschutzsatzung betroffen. Der im Fall der Fällung erforderliche Ausgleich richtet sich nach der Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung vom 06.02.2009. Die 8 heimischen, großkronigen Laubbäume sind dabei anzurechnen.

In den §§ 8 und 11 werden weitere Festsetzungen zu Baumstandorten getroffen. Ebenerdige Stellplätze sollen demnach mit mittel- bis großkronigen heimischen Laubbäume begrünt werden. Im nördlichen Bereich des WA3 sind Baumpflanzungen in dem Bereich der um 5,00m zurückgesetzten Baulinie festgesetzt. Für Einzelbäume ist die festgesetzte Mindestpflanzqualität einzuhalten, diese soll sichern, dass sich anzupflanzende Bäume auch gegenüber siedlungsbedingtem Nutzungsdruck optimal entwickeln können und ein Mindestmaß an ökologischer und stadtgestalterischer Funktion gewährleistet wird.

Die Dächer von Tiefgaragen, Carports und Garagen sind flächendeckend zu begrünen. Diese Maßnahmen sollen die Qualität des Wohnumfeldes absichern und die Auswirkungen durch die geplante Bebauung auf das Mikroklima minimieren.

Vorschlagliste Baum- und Straucharten

Die Vorschlagliste orientiert sich an der Gehölzartenliste des Landschaftsrahmenplanes der Stadt Magdeburg ‚Gehölzarten für die naturraum- und standortgerechte Bepflanzung‘. Das Plangebiet liegt im Grenzbereich zwischen dem Naturraum ‚Börde und Niederterrasse und dem Naturraum ‚Elbtalau‘.

Landschaftsraum ‚Elbaue‘

Esche	(Fraxinus excelsior)
Stieleiche	(Quercus robur)
Feldulme	(Ulmus minor)
Flatterulme	(Ulmus laevis)

Traubenkirsche	(Prunus padus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Feldahorn	(Acer campestre)
Holzbirne	(Pyrus communis)
Holzapfel	(Malus sylvestris)
Erle	(Alnus glutinosa)
Silberpappel	(Populus alba)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
und weitere	

Landschaftsraum ‚Börde‘

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Feldahorn	(Acer campestre)
Holzbirne	(Pyrus communis)
Holzapfel	(Malus sylvestris)
u. weitere	

Weiterhin ist für die Gehölzauswahl zu beachten, dass es sich bei diesem Standort um einen städtisch geprägten Bereich handelt. Es wird auf die Empfehlungen Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz in der aktuellen GALK-Straßenbaumliste verwiesen.

Straßenraum/Vorgartenbereich:

Amelachier arborea	Felsenbirne
Amelachier lamarckii	Felsenbirne
Crataegus laevigata	
„PaulScarlett“	Rotdorn
Crataegus lav. „Carrierei“	Apfeldorn
Magnolia cobus	Baummagnolie
Prunus i.A.	verschiedene Zierkirschen
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum, Hinweis: wird sehr groß (25-35m)
u.a.	

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

Strauchpflanzungen sind überwiegend aus heimischen Arten zusammenzustellen, ergänzend können Blühsträucher mit unterschiedlichen Blühzeiten eigeordnet werden

Blühsträucher:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Amelachier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Deutzia i.A.	Deutzie
Forsythia i.A.	Forsythie
Philadelphus i.A.	Pfeifenstrauch
Weigela i.A.	Weigelie
u.a.	

Pflanzqualitäten:

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

- Laubbäume, 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

4 Flächenübersicht

Nutzung/Fläche	Teilfläche in m ²	Gesamtfläche in m ²
Wohngebiet WA 1		8.106,16
Wohngebiet WA 2		569,20
Wohngebiet WA 3	2.667,74	
Wohngebiet WA 3	2.396,29	
Wohngebiet WA 3 Denkmal	175,62	
Wohngebiet WA 3 Denkmal	491,44	
WA Gesamt		14.406,45
Verkehrsflächen		4.231,75
Verkehrsflächen VbZ A		205,40
Verkehrsflächen VbZ Fußweg		425,68
Verkehrsflächen Gesamt		4.862,83
Summe Plangebiet		19.269,28

5 Auswirkungen der Planung

Die Planrealisierung hinsichtlich der Bebauung auf den jeweiligen Bauflächen erfolgt in Verantwortung der jeweiligen privaten Grundstückseigentümer. Mit dem zukünftig rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden klare Rahmenbedingungen für eine Bebauung und Nutzung geschaffen.