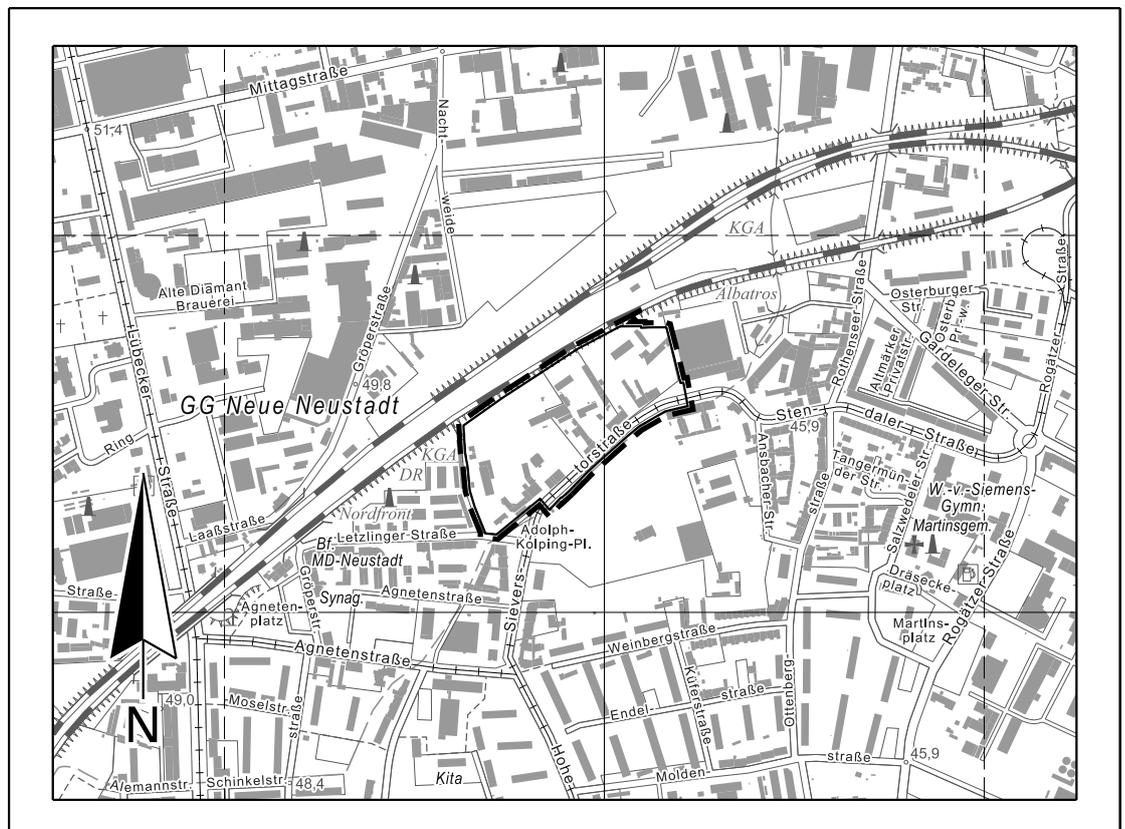


## Begründung zum 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 174-5

### SIEVERSTORSTRASSE 39-51

Stand: April 2019



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 07/2018

## 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>3</b>
<b>5. Aufstellungsverfahren .....</b>	<b>4</b>
<b>6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand .....</b>	<b>4</b>
6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	4
6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung .....	5
6.3. Verkehr .....	5
6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur .....	5
6.5. Grünflächen / Vegetation .....	7
6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen .....	8
6.7. Boden, Baugrund, Altlasten .....	9
6.8. Immissionen .....	12
6.9. Eigentumsverhältnisse .....	12
<b>7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>12</b>
7.1. Städtebauliches Konzept .....	12
7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	13
7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	14
7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen .....	15
7.5. Verkehrserschließung .....	15
7.6. Ver- und Entsorgung .....	15
7.7. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen .....	17
7.8. Schallschutz .....	17
7.9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	18
<b>8. Umweltrechtliche Belange .....</b>	<b>19</b>
8.1. Schutzgebiete / Schutzobjekte / Biotope .....	19
8.2. Landschaftsbild .....	19
8.3. Luft und Klima .....	19
8.4. Boden / Grundwasser .....	20
8.5. geschützte Arten .....	20
8.6. Baumbestand .....	21
8.7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung .....	21
8.8. Immissionsschutz .....	21
8.9. Altlasten .....	21
<b>9. Planverwirklichung .....</b>	<b>22</b>
<b>10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten .....</b>	<b>22</b>
<b>11. Flächenbilanz .....</b>	<b>23</b>
<b>12. Anlagen .....</b>	<b>23</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 im nördlichen Bereich des Stadtteils Alte Neustadt.

Der Bereich zwischen den Bahnanlagen und der Sieverstorstraße ist geprägt durch einen hohen Gebäudeleerstand, untergenutzte Grundstücke sowie eine teils desolate Bausubstanz. Zwei Gebäude wurden bereits aufgrund davon ausgehender Gefahren abgebrochen.

Für die Nachnutzung und Wiederbebauung bzw. eine mögliche Nutzungsintensivierung besteht ein städtebauliches Planungserfordernis.

Ein weiteres Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Umsetzung der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes für die weitere Stadtentwicklung. Gemäß F-Plan soll entlang des Bahndammes ein Grünzug entwickelt werden.

Weiterhin sind die Inhalte des „Magdeburger Märktekonzeptes“ als Fachplanung für die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung umzusetzen und Regelungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu treffen.

Insgesamt soll über die Bebauungsplanaufstellung für dieses innerstädtische Gebiet eine Planungssicherheit für Grundstücksbesitzer und Investoren geschaffen werden, um damit die Grundlagen für eine städtebauliche Aufwertung des Bereichs herzustellen.

## 3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan, § 1 Abs. 2 BauGB). Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Das Erfordernis einer Bauleitplanung für das Plangebiet „Sieverstorstraße 39 – 51“ resultiert aus den Erfordernissen der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf das Ortsbild, die Belange des Denkmalschutzes und die allgemeinen Anforderungen an die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

## 4. Übergeordnete Planungen

### Flächennutzungsplan

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

Die Flächennutzungsplanung erfolgt nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete i.S.d. Baunutzungsverordnung, ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der Planbereich als gemischte sowie anteilig als Grünfläche ausgewiesen. Die Festsetzungen des B-Planes werden nur teilweise aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt. Die Abgrenzung von Bau- und Grünflächen entspricht diesen Ausweisungen. Allerdings sollen für Teilbereiche des Plangebietes Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden, keine Mischgebiete. Der Flächennutzungsplan muss deshalb nach Abschluss des B-Plan-Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

### 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.

Die Landeshauptstadt Magdeburg ist in ihrer zentralörtlichen Funktion als „Oberzentrum“ eingestuft (Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Ziel Z 36). Entsprechend ihrer Funktion sind in Oberzentren bei bestehendem Bedarfsnachweis für den Wohnungsbau städtebaulich zu sichern und zu entwickeln.

Der Planungsraum ist als Verdichtungsraum (Z 9 des Landesentwicklungsplanes) ausgewiesen. Unter Berücksichtigung ökologischer, sozialer und demografischer Belange ist eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses anzustreben. (LEP LSA Z 10).

Dem Wohnbedarf ist im Sinne der Eigenentwicklung und in Bereichen, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, Rechnung zu tragen. Städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes haben bei der weiteren Siedlungsentwicklung Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174-5 „Sieverstorstraße 39 – 51“ der Landeshauptstadt Magdeburg folgt den vorgenannten Zielen der Raumordnung, Ziele der Regionalplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

### Sonstige städtebauliche Planungen

Für die Planaufstellung als Planungsvorgabe ebenfalls zu beachten ist das „Magdeburger Märktekonzept“. Diese städtebauliche Fachplanung dient der Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit dem Ziel der Sicherung der verbrauchernahen Versorgungen und der Wahrnehmung der Aufgabe der Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum.

Gemäß dem „Magdeburger Märktekonzept“ ist der Bereich an der Agnetenstraße als zentraler Versorgungsbereich für den Stadtteil Alte Neustadt ausgewiesen. Ergänzend liegt aus dem Jahr 2009 eine Untersuchung vor von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg, „Der Stadtteil Alte Neustadt als Versorgungsstandort“). Mit dieser Untersuchung wurden die Rahmenbedingungen und Entwicklungsspielräume bzw. –erfordernisse der verbrauchernahen Versorgung standortkonkret für den Stadtteil Alte Neustadt bearbeitet, die Ergebnisse dienen der sachgerechten Bebauungsaufstellung. Das bestehende Nahversorgungszentrum soll gestärkt und weiter entwickelt werden, hierzu befindet sich der westlich benachbarte Bebauungsplan Nr. 174-3 „Agnetenstraße“ in Aufstellung, als Teilfläche davon ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 174-3.1 „Agnetenstraße 20/21“ bereits rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan 174-5 „Sieverstorstraße 39 – 51“ hat diese Fachplanung

insofern zu beachten, dass Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in seiner Zulässigkeit zu beschränken ist, um den zentralen Versorgungsbereich nicht zu schwächen.

## 5. Aufstellungsverfahren

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 22.01.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174-5 „Sieverstorstraße 39 – 51“ beschlossen.

Da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen dient, kann vom beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht werden. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist keine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erforderlich, da die Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche nicht erreicht wird.

Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) Nr. 2 BauGB aufgestellt wird. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 (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).

Eine Bürgerversammlung als frühzeitige Information der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 26.09.2017 durchgeführt werden, auch wenn dieser Verfahrensschritt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht gesetzlich vorgeschrieben ist.

Auch eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 21.09. bis 25.10.2017.

Die aus diesen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und in den Entwurf eingearbeitet.

Der Stadtrat beschloss am 01.11.2018 die öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs und die Ergebnisse der Zwischenabwägung. Der B-Plan wurde ausgelegt vom 26.11.18 bis zum 04.01.19. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf beteiligt.

Im Ergebnis der aus den Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden die Planinhalte im Bereich des WA1 und WA2 geändert, so dass ein 2. B-Plan-Entwurf erstellt wurde zur Weiterführung des Verfahrens.

## 6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

### 6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 174-5 „Sieverstorstraße 39 – 51“ befindet sich im Stadtteil ‚Alte Neustadt‘ der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes orientieren sich an bestehenden Flurstücksgrenzen.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Norden: von der Südgrenze des Bahndammes (Südgrenze des Flurstücks 283/3 der Flur 275), von der Nordgrenze der Flurstücke 1258/19 und 1255/18 (beide Flur 274);
- im Osten: von der Westgrenze des Grundstücks Sieverstorstraße 33 (Westgrenze Flurstück 1256/10 und 10485), sowie von der südlichen Verlängerung der Westgrenze des Flurstücks 10485 (Flur 274);
- Im Süden: von der Südgrenze der Sieverstorstraße (Südgrenze Flurstück 10123) bis zum Adolph-Kolping-Platz, weiter von der Nordgrenze des Adolph-Kolping-Platzes (Südgrenze der Flurstücke 10421, 1162/20 und 1255/18, alles Flur 274);
- Im Westen: von der Westgrenze des Flurstücks 1255/18 und deren nördlicher Verlängerung.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 4,3 ha.

Westlich grenzt der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 174-3 „Agnetenstraße“ an. Dieser liegt als Entwurf vor, ein zweiter Entwurf ist in Vorbereitung. Planungsziel ist die Sicherung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung von Misch- und Wohngebieten. Südlich grenzt der ebenfalls in Aufstellung befindliche B-Plan 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“ an, dieser befindet sich noch in der Vorentwurfsphase. Das Plangebiet selbst in Bestandteil des rechtsverbindlichen einfachen B-Planes Nr. 174-4 „Nördlich Sieverstorstraße“, der östliche Teil wird bestehen bleiben mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, für den Geltungsbereich des B-Planes „Sieverstorstraße 39-51“ wird dieser den Einzelhandels-B-Plan mit Rechtskraft ersetzen.

Im Nordwesten grenzt die Bahnlinie Magdeburg-Stendal an und bildet durch die Hochlage (Bahndamm, Brücke) eine städtebauliche Barriere gegenüber den nördlich befindlichen gewerblichen Nutzungen. Die Bahntrasse stellt außerdem die nördliche Grenze des Stadtteils Alte Neustadt dar.

Südlich des Plangebietes befindet sich die brachliegende Fläche der ehemaligen Bördebrauerei. Hier soll eine Neubebauung mit Wohnnutzung entstehen.

Östlich grenzt ein ebenfalls ungenutztes Gewerbegrundstück an mit einem neugeschossigen Bürogebäude und rückwärtiger eingeschossiger, großflächiger Gewerbehalle.

Westlich an das Plangebiet grenzen Garagenhöfe, im weiteren Verlauf nach Westen und Südwesten eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Einzelhandel und Garagenhöfen.

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

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches angrenzend an den Bahndamm dominieren Grünflächen, welche durch Ruderalvegetation entstanden sind. Diese Grünbereiche weisen eine unterschiedliche Tiefe auf.

Entlang der Sieverstorstraße stehen im östlichen Teil straßenbündig errichtete Gründerzeithäuser mit Seitenhäusern, die vormals im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen und darüber Wohnnutzung aufwiesen. Heute sind die meisten Gebäude leerstehend und haben einen sehr schlechten baulichen Zustand. Im mittleren Bereich besteht ein überwiegend gewerblich genutztes Grundstück, wobei die gewerbliche Bebauung und Nutzung bis unmittelbar an den Bahndamm reicht. Der westliche Planteil ist fast ohne Nutzung. Neben einem zum Wohnen sanierten Gebäude an der Sieverstorstraße besteht ein denkmalgeschütztes Gebäude sowie weitere Nebengebäude und vormals gewerblich genutzte Gebäude, die seit längerem leer stehen.

## **6.3. Verkehr**

Das Plangebiet ist äußerlich erschlossen durch die anliegenden öffentlichen Straßen Sieverstorstraße und Adolph-Kolping-Platz.

Entlang der Sieverstorstraße verläuft die Straßenbahnlinie 2 und bietet eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Der Neustädter Bahnhof liegt ca. 250 m vom westlichen Rand des Plangebietes entfernt. Die Anbindung des Plangebietes an den Regional- und Fernverkehr der Bahn sowie den Marego-Verkehrsverbund ist somit als sehr gut zu bewerten.

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

Gemäß Stellungnahmen der Ver- und Entsorgungsunternehmen bestehen folgende Rahmenbedingungen:

### Gasversorgung

Das Gebiet ist mit folgenden versorgungswirksamen Leitungen erschlossen:

- Niederdruck-Gasleitung (ND-L) OD 225 PE, im westlichen Straßen- Nebenbereich der Sieverstorstraße
- ND-L OD 225 PE, im westlichen Straßenbereich des Adolph-Kolping-Platzes.

Die Versorgung mit Gas ist technisch möglich. Bei Bedarf ist eine Netzerweiterung von der Sieverstorstraße in die geplanten Stichstraßen möglich, die Gebäude an der Sieverstorstraße/

Adolph-Kolping-Platz können über Netzanschlüsse von den vorhandenen Versorgungsleitungen versorgt werden.

#### Wasserversorgung

Folgender Leitungsbestand befindet sich im Bereich des Bebauungsgebietes:

- VW OD 140 PE, im westlichen Straßenbereich der Sieverstorstraße bzw. des Adolph-Kolping-Platzes
- VW DN 300 GGG, im östlichen Straßenbereich der Sieverstorstraße.

Eine Versorgung des Bebauungsgebietes ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in vorhandenen Leitungsbestand in der Sieverstorstraße bzw. des Adolph-Kolping-Platzes möglich.

Bei Vorhandensein von Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (speziell Benzo-a-pyren) im Bereich von neu zu verlegenden Leitungen sind ggf. SLA-Rohre aus PE 100 bzw. andere geeignete Rohrmaterialien für die Versorgungs- und Anschlussleitungen einzusetzen und fachgerecht nach den Vorgaben des Herstellers einzubauen.

Der Systembetriebsdruck im Bebauungsgebiet beträgt 4,6 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992.

#### Info-Anlagen

Das B-Plan-Gebiet ist derzeit nicht mit Info Anlagen (TV,- Tel. und Internet) der Städtischen Werke Magdeburg GmbH erschlossen.

Im Bereich der Sieverstorstrasse/ Ecke Letzlinger Str. befindet sich Leitungsbestand unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet. Die Versorgung wäre über einen Anschluss an den vorhandenen Anlagebestand möglich.

#### Elektroenergieversorgung

Im Bereich der Sieverstorstraße und am Adolph-Kolping-Platz verlaufen im öffentlichen Straßenraum Nieder- und Mittelspannungskabel.

Auf dem Grundstück Sieverstorstraße 44 wurde eine Trafostation neu errichtet, diese ist für die Versorgung zwingend zu erhalten. Eine Integration in ein neu zu errichtendes Gebäude ist in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen (SWM Netze GmbH) ggf. möglich und direkt abzustimmen.

#### Abwasserentsorgung

Das Gebiet ist im Mischwassersystem erschlossen. Für die schmutzwasserseitige Entwässerung steht der Mischwasserkanal DN 400 Stz (1899) in der Sieverstorstraße zur Verfügung.

Konform zum § 55 WHG sind alle Maßnahmen zu ergreifen, um das Niederschlagswasser im Plangebiet zu belassen und zu bewirtschaften. Lediglich bei Bestandsgebäuden ist weiterhin eine Einleitung in das öffentliche Mischwassersystem möglich, eine Abkopplung in jedem Fall zu untersuchen.

Zu beachten ist, dass das Gewässer Schrote verrohrt unterhalb der Straßenoberfläche im öffentlichen Verkehrsraum verläuft.

#### Telekommunikation:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Telekom favorisiert die mögliche Erschließung des Wohngebietes, den Breitbandausbau mittels Festnetz FTTH -Technologie(Glasfasernetz) vorzunehmen. Die notwendigen Netzinvestitionen gehen zu Lasten der Telekom. Nach dem möglichen Ausbau stehen in dem bezeichneten Gebiet Breitband-Anschlüsse mit bis zu 1000 MBit/s im Download und bis zu 500 MBit/s im Upload zur Verfügung.

### Bahnenergieanlagen der MVB:

Im beplanten Bereich befinden sich Anlagen der Bahnenergieversorgung, bestehend aus zum Beispiel Informationskabelanlagen und Fahrleitungsanlagen. Die Anlagen entsprechen dem Stand der Technik und Veränderungen sind seitens unseres Unternehmens nicht beabsichtigt. Im Nahbereich von Bahntrassen gleichstrombetriebenen Nahverkehrsmitteln können Beeinflussungen durch magnetische Gleichfelder auftreten.

Hinsichtlich der Versorgung mit öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen ist das Plangebiet ebenfalls gut erschlossen. Kindereinrichtungen und Schulen sind im Stadtteil vorhanden. Ein Nahversorgungsbereich befindet sich unmittelbar westlich angrenzend.

Nicht optimal ist die Lage der öffentlichen Kinderspielplätze. Hier ist der nächste Spielplatz vom südlichen Rand des Plangebietes mehr als 400 m Fußweg entfernt. Im Rahmen der Aufstellung des östlich benachbarten B-Planes Nr. 174-2 „Sieverstorstraße“ wird ein weiterer öffentlicher Kinderspielplatz geplant, welcher dann nur ca. 150 m Fußweglänge vom Plangebiet entfernt liegen wird.

## **6.5. Grünflächen / Vegetation**

Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Grünflächen.

Die Erfassung des Baumbestandes im Plangebiet erfolgte im Juni 2016 durch mehrere Ortsbegehungen. Die Grundstücke konnten nur teilweise begangen werden, so dass in einigen Bereichen eine grobe Einschätzung auf Sicht erfolgte. Weiterhin erschwerte aufkommender dichter Gehölzaufwuchs mit großflächigem Brombeer- und Robiniengebüsch die unmittelbare Begehung von Teilbereichen. Hier wurde, soweit möglich, auf Sicht eingeschätzt, weiterhin wurden Luftbildaufnahmen aus den Jahren 2013 und 2015 ausgewertet.

Die Grundstücke sind geprägt von Gebäuderesten bzw. ruinösem Gebäudebestand. Die brachliegenden Flächen sind in Teilen mit Altbäumen oder aufkommenden Gehölzen bestanden. Andere Bereiche sind weitgehend frei von Gehölzen. Aus dem Gesamtbild ragt das Grundstück der Villa Sieverstorstraße 51 mit einem ehemals parkartigen Garten heraus, auch hier handelt es sich um ein stark beeinträchtigtes Grundstück. Der Garten ist zwischenzeitlich verwildert, Eingriffe in den Gehölzbestand und drastische Rückschnitte im Kronenbereich diverser Einzelbäume haben das ursprüngliche Gesamtbild erheblich beeinträchtigt. Bemerkenswerter, städtebaulich wirksamer Baumbestand, z.B. eine Hängebuche (Nr. 2, siehe Plan und Liste Baumbestand, Anlagen zur Begründung) und ein Götterbaum (Nr. 3) haben durch die Schnittmaßnahmen diese Wirkung verloren. Aus der Gegenüberstellung der Luftbilder 2013, 2015 und der Begehung 2015 ergibt sich hier ein rückläufiger Baumbestand.

Im Plangebiet konzentrieren sich die Gehölzbestände aktuell auf die Flurstücke 10421 und 10418 und das Flurstück 11/7 der Flur 274. Die übrigen Flurstücke sind nur mit wenigen Einzelbäumen bestanden. An der Nordseite der Sieverstorstraße stehen einige Straßenbäume.

### Einschätzung und Fazit:

- Weitere Gehölzschädigungen und Gehölzverluste im Bereich des Villengrundstückes Sieverstorstraße 51 sind zu vermeiden. Als bemerkenswerter Einzelbaum hervorzuheben ist eine ausladende Platane, die allerdings sehr nahe am Gebäude steht.
- Im nördlichen Bereich des Plangebietes hat sich ein mehr oder weniger zusammenhängender Gehölzbestand mit Unterwuchs etabliert, diese Gehölzstruktur ist so weit wie möglich zu erhalten.
- Baumbestand und Vegetation auf den östlich angrenzenden Grundstücken beschränkt sich auf einige Einzelbäume. Die Birke (Nr. 120) wirkt aufgrund der Einzelstellung markant.
- Weitere einzelne Bäume stehen an Mauern bzw. auf Grundstücksgrenzbereichen, die Standorte sind damit langfristig gefährdet.
- Eine Ansammlung von Bäumen steht auf dem Flurstück 11/7, eine Begehung des Grundstücks war nicht möglich. Der Laubbaumbestand sollte möglichst erhalten werden.
- Der Bahnböschungsbereich war nur auf Sicht zu beurteilen. Grundsätzlich sollte der vorhandene Grün- und Baumbestand in dem geplanten Grünzug beachtet werden.

- Die fragmentarische Straßenbaumreihe entlang der Nordseite Sieverstorstraße ist zu erhalten. Eine Ergänzung zu einer durchgehenden Baumreihe (oder Allee) ist aufgrund des Leitungsbestands nicht möglich.

## 6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen

Die nach aktuellem Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt (DSchG LSA) erfassten Baudenkmale wurden in die Planzeichnung mit entsprechender Darstellung nachrichtlich übernommen.

Auszug Denkmalverzeichnis:



Nr. 3116: Wohn- und Geschäftshaus Sieverstorstraße 40:

viereinhalbgeschossiger Ziegelbau mit Putzgliederungen in Formen der Neorenaissance, teils mit barockisierendem Stuckdekor, erbaut 1887 für den Schmiedemeister Jabusch nach Entwurf der Baumeister Riechert und Schöckel, in der Beletage segmentbogige und giebelförmige Fensterverdachungen, die seitlichen Fensterachsen als flache Risalite hervorgehoben, straßenbildprägend als Bestandteil einer geschlossen erhaltenen gründerzeitlichen Häuserzeile, städtebaulich bedeutsam im Ensemble mit den baulichen Resten der nahegelegenen Bördebrauerei

Nr. 3117: Wohn- und Geschäftshaus Sieverstorstraße 41:

viereinhalbgeschossiger repräsentativer Ziegelbau mit Mezzaningeschoss und flachen Seitenrisaliten, erbaut 1887 für den Malermeister Otto Ebert nach Entwurf des Bauunternehmers Griesemann, im vierten Obergeschoss große Spitz- und Rundbogenblenden, sehr bemerkenswerte Fassadengestaltung mit aufwändigen Putzgliederungen in Anlehnung an Bauten der italienischen Frührenaissance, straßenbildprägend als Bestandteil einer geschlossen erhaltenen gründerzeitlichen Häuserzeile, städtebaulich bedeutsam im Ensemble mit den baulichen Resten der nahegelegenen Bördebrauerei

Nr. 3119: Wohn- und Geschäftshaus Sieverstorstraße 43:

viereinhalbgeschossiger Putzbau mit Mezzaningeschoss, erbaut ca. 1880-1890, Fassadengliederung spätklassizistischen Gepräges, straßenbildprägend als Bestandteil einer geschlossen erhaltenen gründerzeitlichen Häuserzeile, städtebaulich bedeutsam im Ensemble mit den baulichen Resten der nahegelegenen Bördebrauerei

Nr. 3121: Villa Grünwald Sieverstorstraße 51:

Villa Grünwald in der Alten Neustadt zu Magdeburg; zweigeschossiger, L-förmiger repräsentativer Villenbau über Souterrain mit flachem Walmdach, straßenbildprägend in der Krümmung der Sieverstorstraße gegenüber der ehem. Brauerei Bodenstein gelegen, erbaut 1879 in Anlehnung an italienische Villenbauten in monumental geprägten Stilformen der Neorenaissance durch den Zichorienfabrikanten und Kaufmann Emil Grünwald, Grünwald wandelte 1886 als Aufsichtsratsvorsitzender und Stadtrat die gegenüberliegende Brauerei Bodenstein (s.a. Sieverstorstraße 6-20) in eine Aktiengesellschaft um, monolithischer Klinkerbau mit prächtiger Werkstein- Fassadengliederung mit

reicher Blendbogenarchitektur und vorgelegten Dreiviertelsäulen im Seitenrisalit, Fenster- Ädikularrahmungen mit volutenbegleiteten Kopfmedaillons, auf der Nordseite pompöser säulengetragener, giebelbekrönter Portikus, typisches Beispiel gründerzeitlicher Repräsentationsarchitektur einer Fabrikantenvilla in Magdeburg von regionaler Bedeutung, in dem später als katholisches Gymnasium "Norbertinum" genutzten Haus absolvierte der Kölner Kardinal Joachim Meißner in den 1950er Jahren sein Abitur

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie und in Auswertung der vorhandenen Unterlagen sind im Bereich des Plangebietes keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Dessen ungeachtet gilt die gesetzliche Meldepflicht für archäologische Kulturdenkmale und die Dokumentationspflicht (§ 9 (3); § 14 (9) DenkmSchG-LSA).

Das Plangebiet ist außerdem teilweise Bestandteil des Erhaltungssatzungsgebietes Alte Neustadt:

(rot gekennzeichnet Bereich ist Erhaltungssatzungsgebiet)

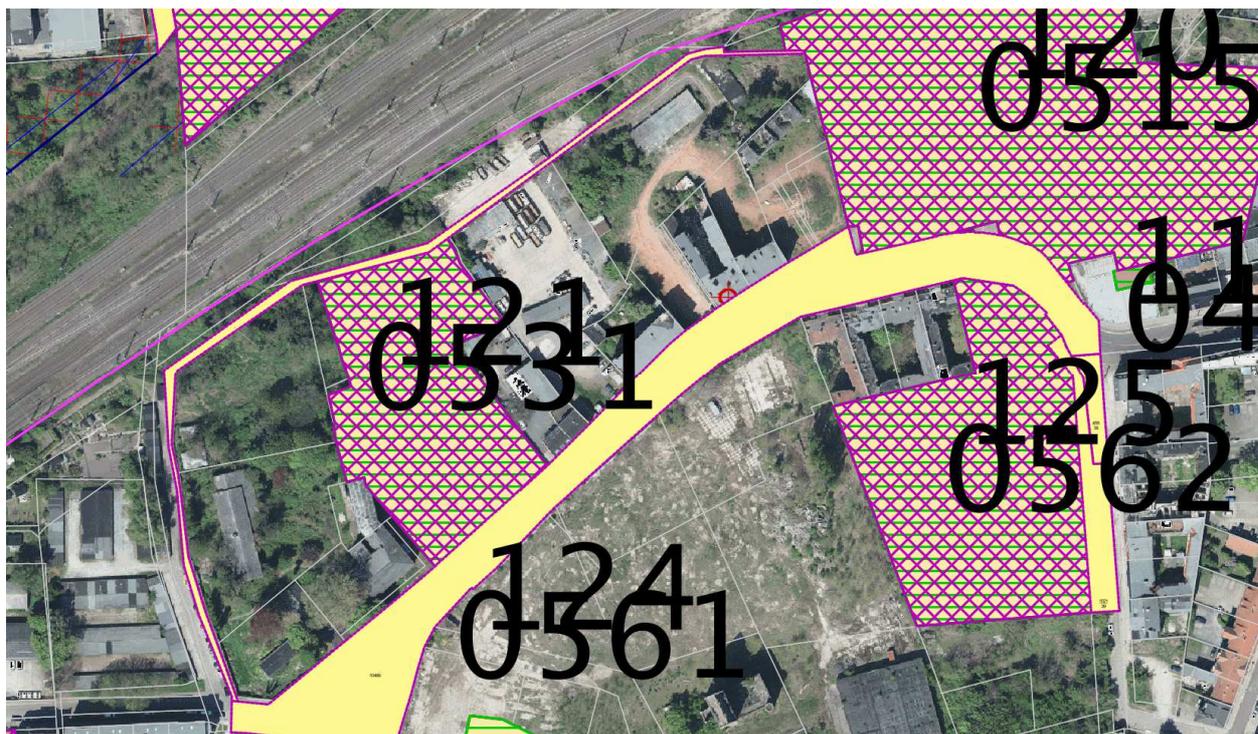


### 6.7. Boden, Baugrund, Altlasten

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen auf der Grundlage vorliegender Archivdaten stehen oberflächennah sowohl sandige als auch tonigschluffige Sedimente sowie Auffüllmassen an, welche eine recht unterschiedliche Wasserdurchlässigkeit aufweisen.

Der Grundwasserspiegel wurde zumeist im Bereich von 2 bis 3 m unter Gelände angetroffen. Teilweise wurde das Auftreten von Schicht- und Stauwasser in geringerer Tiefe dokumentiert.

Um Vernässungsprobleme und daraus resultierende Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, ist deshalb zu empfehlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen die konkreten hydrogeologischen Standortbedingungen entsprechend DWAA138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 hinreichend zu prüfen.



Im Plangebiet befindet sich die Altlastenfläche Nr. 121-0531.

Aus der historischen Erkundung des Areals vom 30.11.2005 durch die G.E.O.S. Ingenieurgesellschaft mbH Freiberg ging hervor, dass auf der DBA-Fläche Nr. 500531 „Komplexbau Sieverstorstraße“ ehemals eine Tankstelle mit Erdtanks, ein Mineralölhandel und eine Holzkonservierung existierten. Hinweise u. a. auf das Mischen von Mineralölen und auf das Vorhandensein eines Holzimprägnierplatzes legten einen offenen Umgang mit einschlägigen schadstoffrelevanten Substanzen und damit verbundene Bodenverunreinigungen vor allem durch Handhabungsverluste nahe.

2013 wurde von einem Anrainer der Verdachtsfläche (Georgius Anthologie GmbH, Sieverstorstraße 33) eine Altlastenuntersuchung des unter Sieverstorstraße 50 zusammengefassten Areals bei der Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH (BUG) in Auftrag gegeben. Zur Konkretisierung der Ergebnisse erfolgte noch im gleichen Jahr und im Auftrag desselben Auftraggebers eine Nachuntersuchung des Areals, ebenfalls durch die BUG.

Diese Untersuchungen erhärteten nicht die oben angeführten Verdachtsmomente. Ein unterirdischer Tank wurde nicht gefunden. Die im Zuge der Untersuchung niedergebrachten zehn Bohrungen dokumentieren einen nahezu flächendeckenden Aufbau des Untergrunds aus bis zu drei Meter mächtigen bindigen Mischbodenauffüllungen mit z. T. erheblichen Bauschuttbeimengungen und lokalen Ascheneinschaltungen. Das Bohrgut wurde visuell auf organoleptische Einschaltungen untersucht. Aus den Bohrungen wurden sechs über die gesamte Kernstrecke entnommene Mischproben chemisch auf Schwermetalle und organische Schadstoffe analysiert. Im Rahmen der Nachuntersuchung erfolgten drei weitere Mischprobenanalysen, die sich auf die oberflächennahe Bodenschicht bis 35 cm Tiefe konzentrierten.

Im Ergebnis aller Analysen wurden, bis auf einen erhöhten Bleiwert im Oberboden, keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden - Mensch bezogen auf Wohngebiete festgestellt. Für den Wirkungspfad Boden - Pflanze wurden hingegen in beiden Analyseängen die Prüfwerte für Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (speziell Benzo-a-pyren) zum Teil überschritten.

Grundwasser wurde am Standort nach einem Starkregenereignis zwischen 1,5 m - 2,7 m unter Geländeoberkante angetroffen, jedoch nicht analysiert.

Aus dem derzeitigen Kenntnisstand leitet sich gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde bei der vorgesehenen Folgenutzung der Verdachtsfläche, Misch- und Wohngebiet bzw. Grünfläche, keine Erforderlichkeit für Maßnahmen zur Gefahrenabwehr ab.

Eine Gefährdung wäre nur gegeben, wenn ein direkter andauernder Kontakt mit der aktuellen Geländeoberfläche besteht bzw. entstehende Stäube eingeatmet werden. Dies ist nicht zu erwarten, wenn das Areal durch Bauwerke und Verkehrswege versiegelt wird, und wenn in entsiegelten Bereichen, auf denen private oder öffentliche Grünflächen vorgesehen sind, eine durchwurzelbare Bodenschicht in der erforderlichen Regelmächtigkeit (20-50 cm) hergestellt wird. Es wird empfohlen, mindestens 30 cm Boden aufzutragen.

Aktuell besteht keine Notwendigkeit für weitere Boden- und Altlastenuntersuchungen. Sollten sich im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wäre die Situation jeweils erneut zu bewerten.

Für den Fall einer Verwendung der Verdachtsfläche (oder von Teilen davon) für die Anlage von Nutzgärten wären, in Übereinstimmung mit den Aussagen der beiden o. a. Altlastenuntersuchungen, eine Abtragung des Oberbodens bis in eine Tiefe von 0,5 m unter Geländeoberkante und dessen fachgerechte Entsorgung erforderlich. Anschließend hätte der Auftrag einer durchwurzelbaren Bodenschicht mindestens gleicher Mächtigkeit zu erfolgen. Alternativ könnte das Areal auch durch Aufbringung von 0,5 m Mutterboden angehoben werden, wobei das Setzungsverhalten des Bodenmaterials zu berücksichtigen wäre.

Sollten bei weiteren Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese Arbeiten sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Im Rahmen der Bauarbeiten anfallende Abfälle (Bodenaushub, Schutt) sind in Abstimmung mit der zuständigen unteren Abfallbehörde der Stadt Magdeburg ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.

In den Geländebereichen, die baulich genutzt waren und in denen öffentliche und private 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.

Zuvor sind vorhandene Gebäude oder Versiegelungen abzurechen bzw. aufzunehmen und anschließend der Bodenauftrag vorzunehmen.

In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist die durchwurzelbare Bodenschicht in der nachfolgend angegebenen Regelmächtigkeit herzustellen; dabei ist das Setzungsverhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen:

Folgenutzung	Vegetationsart	Regelmächtigkeit (in cm)
Landschaftsbau	Rasen	20 bis 50
Landschaftsbau	Stauden und Gehölze	40 bis 100

Im Einzelfall können sich für Baumpflanzungen bei sehr ungünstigen Bodenverhältnissen auch größere Erfordernisse ergeben.

Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i. S. § 2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht werden, dessen Schadstoffgehalte die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhalten.

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.

## 6.8. Immissionen

Bei der Planung neuer Baugebiete ist die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - vom August 1987 mit den darin geregelten schalltechnischen Orientierungswerten zu beachten. In Innenbereichs- und Gemengelagen wie im vorliegenden Fall können die angestrebten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht immer eingehalten werden.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsschallemissionen, ausgehend vom Kfz- und Straßenbahnverkehr auf der Sieverstorstraße im Süden und ausgehend von den Bahnstrecken der Deutschen Bahn AG im Norden. Gewerbliche Schallemissionen sind nicht vorhanden. Die beiden im Plangebiet vorhandenen Handelsbetriebe (Reifenhandel, Gashandel) innerhalb der geplanten Mischgebiete weisen keine relevanten Emissionen auf. Das östlich an das Plangebiet angrenzende, vormals gewerblich genutzte Betriebsgelände („Technische Gebäudeausrüstung“) ist seit vielen Jahren ohne Nutzung.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro für Schallschutz Magdeburg, Projekt 17.014, durchgeführt, um konkrete Maßnahmen festsetzen zu können. Im Ergebnis dieser Untersuchung ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ an allen Fassaden vorhandener und nach B-Plan planungsrechtlich zulässiger Bebauungen am Tage und in der Nacht sehr deutlich überschritten werden. Gleiches gilt für die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Hieraus ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmmaße der Außenbauteile vor schutzbedürftigen Räumen vorhandener und planungsrechtlich möglicher Bebauungen. Für eine ausreichende Belüftung der schutzbedürftigen Räume, auch bei geschlossenen Fenstern bzw. Balkontüren, ist in Planungen zu Neubau- und Sanierungsvorhaben zu sorgen.

Im Planteil B wurden die erforderlichen Festsetzungen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse aufgenommen.

## 6.9. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind überwiegend im Besitz privater Grundstückseigentümer. Im Besitz der Landeshauptstadt Magdeburg befinden sich die vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

# 7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

## 7.1. Städtebauliches Konzept

Abgeleitet aus dem Bestand und unter Beachtung der Planungsziele gemäß Aufstellungsbeschluss soll das Plangebiet vorrangig für den Wohnungsbau entwickelt werden.

Im Anschluss an den nördlich das Plangebiet begrenzenden Bahndamm liegen Flächen, welche sich im Eigentum der Deutschen Bahn befinden und für Bahnbetriebszwecke gewidmet sind. Diese Flächen werden auch weiterhin für Bahnzwecke benötigt und wurden nachrichtlich in den B-Plan aufgenommen.

Das Planungsziel einer bahnbegleitenden öffentlichen und privaten Grünfläche ist hier somit teilweise eingeschränkt.

Unter Beachtung der Erhaltungssatzung und der vorhandenen Bebauung ist es Planungsziel, die vorhandene straßenbegleitende, mehrgeschossige Bebauung zu sichern und weiterzuentwickeln und den Denkmalbestand zu sichern. Die rückwärtig zum Bahndamm gelegenen Bereiche sollen hinsichtlich des Maßes der Bebauung (Gebäudehöhe) dem Bestand entlang der Sieverstorstraße untergeordnet sein.

Planerisches Ziel ist es weiterhin, den westlich benachbarten Nahversorgungsbereich zu stärken und zu schützen durch den weitgehenden Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 174-5.

## 7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Unter Beachtung der bestehenden Nutzungen und der Planungsziele werden Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt.

### Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Eine enge Verflechtung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe ist städtebauliche Zielstellung und entspricht auch dem bestehenden Charakter des Planungsgebietes und des städtebaulichen Umfelds. Als Mischgebiet wird der mittlere Teil des Plangebietes festgesetzt, in welchem sich bestehende gewerbliche Nutzung befindet.

In den Mischgebieten sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Dieser Ausschluss ist begründet in der benachbart geplanten Wohnnutzung und der städtebaulich gewünschten Dominanz ruhiger und vorwiegend dem Wohnen dienender Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung.

Im Baugebiet MI1 ist Einzelhandel nicht zulässig, da dieses Baugebiet rückwärtig und ohne direkten Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche gelegen ist. Im Baugebiet MI2 ist Einzelhandel nur als gebietsversorgender Laden mit max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Der „Magdeburger Laden“ ist eine für die Geschäftsstraßen der Landeshauptstadt typische Größenordnung, traditionell als Funktionsunterlagerung von Wohn- und Geschäftshäusern. Diese Einschränkung ist begründet in der Lage des Plangebietes außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und dem städtebaulichen Ziel der Stärkung des westlich benachbarten Nahversorgungszentrums an der Agnetenstraße im Sinne der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (siehe Punkt 4 der Begründung).

Die Abweichung der Größe zulässigen Einzelhandels gegenüber dem rechtsverbindlichen einfachen B-Plan Nr. 174-4 „Nördlich Sieverstorstraße“ beruht auf einer gerichtlichen Prüfung der Größenordnung des sogenannten „Magdeburger Ladens“, einer für die Landeshauptstadt typischen Verkaufseinrichtung in den Geschäftsstraßen der Wohnquartiere mit Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen. Die im noch bestehenden B-Plan 174-4 definierte Größe von 400 m<sup>2</sup> für „Nachbarschaftsläden“ wurde als rechtswidrig beurteilt und kann deshalb nicht mehr Bestandteil von Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sein.

### Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

In den Baugebieten WA2 bis WA5 sind alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig. Dieser Ausschluss dient wie die in den Mischgebieten festgesetzte Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten der Sicherung einer Nutzungsmischung, welche vorrangig den umliegenden Anwohnern im Sinne eines ruhigen Wohnumfeldes dient sowie außerdem der Vermeidung von Lärmemissionen durch Zu- und Abgangsverkehr. Im WA1-Gebiet erfolgte hingegen kein Nutzungsausschluss der Anlagen für Verwaltungen, um diese Nutzung ggf. für das denkmalgeschützte Gebäude zu ermöglichen oder auch für Neubauten im Bereich der Sieverstorstraße.

Einzelhandelsbetriebe sind in den Wohngebieten ebenfalls nur in den an die Sieverstorstraße angrenzenden Baugebieten WA1 und WA4 als gebietsversorgende Läden mit max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig wie für das Mischgebiet MI2 beschrieben.

Begründung hierfür ist ebenfalls die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung durch den Schutz des vorhandenen Nahversorgungsbereichs an der Agnetenstraße.

### Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Aufgrund der zentralen, innerstädtischen Lage, der sehr guten verkehrlichen Erschließung durch den ÖPNV sowie durch die im Umfeld vorhandenen Infrastruktureinrichtungen soll eine bauliche Ausnutzung der Grundstücke weitgehend im Rahmen der Obergrenzen nach § 17 BauNVO ermöglicht werden. Dies betrifft auch die Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO. Lediglich im geplanten Baugebiet MI1 wurde die GRZ mit 0,5 etwas reduziert,

um hier im rückwärtigen, zur geplanten Grünfläche gelegenen Bereich keine zu hohe Versiegelung zu erzielen.

Die Geschossflächenzahl ist in den Wohn- und Mischgebieten mit 1,2 ebenfalls entsprechend der Obergrenze nach BauNVO festgesetzt.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossigkeit bestimmt sich nach § 20 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 BauO LSA.

Insgesamt wurden im Plangebiet solche Festsetzungen getroffen, die den allgemein im Stadtteil und im Plangebiet selbst typischen Rahmen aufnehmen, so dass die zukünftig zulässige Bebauung sich sinnvoll in den Bestand einfügt. Zur Sieverstorstraße ist für die Baugebiete WA1, WA3, WA4 und MI2 mit drei- bis vier- bzw. fünfgeschossiger Bebauung der für den Stadtteil Alte Neustadt typische Rahmen übernommen worden. Der im Plangebiet vorhandene straßenbegleitende Gebäudebestand hat 2 bis 5 Geschosse. Unter Beachtung der gewünschten baulichen Fassung der Sieverstorstraße und mit dem Ziel einer harmonischen Weiterentwicklung des Ortsbildes wurde hier eine Mindestgeschossigkeit von drei Vollgeschossen festgesetzt. In den jeweils rückwärtig gelegenen Baugebieten WA2 wurde eine zulässige Geschosszahl von zwei bis drei gewählt, um hier eine sich der straßenbegleitenden Bebauung unterordnende Baumasse zu erzielen.

Im Mischgebiet MI1 wurde nur eine Obergrenze festgesetzt. Dies entspricht einerseits dem baulichen Bestand (rückwärtige Bebauung eingeschossig), andererseits ist in diesem kaum vom Straßenraum einsehbaren Bereich keine städtebaulich prägende Baumasse sinnvoll bzw. erforderlich.

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

Für die Baugebiet WA1 und WA2 wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies ist vorrangig begründet in der bereits laufenden Planung des betreffenden Eigentümers mit der Absicht einer zeilenartigen Bebauung. Eine offene Bauweise wurde festgesetzt für die (rückwärtig gelegenen) Baugebiete WA3, WA 5 und MI1. Für die Baugebiete WA4 und MI2, welche die Grundstücksbereiche entlang der Sieverstorstraße beinhalten, wurde eine geschlossene Bauweise festgesetzt, da hier mehrgeschossige Gebäude in Grenzbebauung stehen und vormals eine weitgehend geschlossene Bebauung existierte. Die Wiederherstellung einer überwiegenden, straßenbegleitenden, geschlossenen Bebauung ist Planungsziel. Eine Ausnahme wurde von der geschlossenen Bauweise für das Flurstück 10419 festgesetzt, weil hier eine vorhandene Trafostation zu berücksichtigen ist. Bei baulichen Vorhaben auf diesem Flurstück kann entweder in Abstimmung mit den Städtischen Werken eine Integration der Versorgungsanlage in ein Gebäude erfolgen, oder es erfolgt eine Bebauung neben dieser Trafostation.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde ganz überwiegend durch Baugrenzen, teilweise auch Baulinien gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt. Baulinien und Baugrenzen sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Straßenverkehrsflächen, Grünflächen, Bauflächen) einen genau definierten oder einen Mindestabstand.

An der südlichen und westlichen Grenze des Plangebietes sind Baulinien festgesetzt. Dies dient der gewünschten Wiederherstellung einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Sieverstorstraße und der Schaffung einer Raumkante am westlichen Plangebietsrand sowie am Adolph-Kolping-Platz. Eine Ausnahme bildet das Flurstück 10419 zur Sicherung der Trafostation und zur Sicherung der rückwärtigen Erschließung des Flurstücks.

Ansonsten wurden mit den Baugrenzen solche Baufelder festgesetzt, welche entweder den Bestand sichern oder für die Entwicklung ausreichend Spielräume im Rahmen einer geordneten baulichen Struktur gewährleisten. Ziel ist einerseits die Lenkung der Bebauung an die jeweiligen Straßenfronten, andererseits die Sicherung zusammenhängender un bebauter Grundstücksflächen zur Sicherung nutzbarer Freiräume.

Entlang der Bahnlinie ist ein in Teilen unterbrochenes, aber etwa parallel zur geplanten Grünfläche platziertes Band von Bauflächen vorgesehen, um hier ebenfalls eine städtebauliche Ordnung zu erzielen.

#### 7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden keine Festsetzungen getroffen zu privaten oder öffentlichen Stellplätzen. Einen Bedarf für öffentliche Stellplätze gibt es nicht, die Parkmöglichkeiten im Straßenraum der Sieverstorstraße decken den Bedarf an Besucherparkplätzen für die geplante Wohnnutzung. Der Stellplatzbedarf der neuen Nutzer ist auf den jeweiligen Grundstücken zu decken.

#### 7.5. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorrangig über die vorhandenen öffentlichen Straßen Adolph-Kolping-Platz und Sieverstorstraße. Es sind im Wesentlichen die Flächen festgesetzt, welche bereits als Verkehrsflächen gewidmet sind. Am westlichen Plangebietsrand wurde eine öffentliche Straße nur anteilig festgesetzt, diese Planung korrespondiert mit den Festsetzungen des westlich anschließenden, in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 174-3 „Agnetenstraße“. Diese Straße ist neben der Erschließung des geplanten Baugebietes WA 2 auch für die Erschließung im benachbarten B-Plan erforderlich. Diese geplante öffentliche Verkehrsfläche soll weiterhin der Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an den geplanten Grünzug dienen. Die Erschließung des WA2-Gebietes ist durch den Grundstückseigentümer so zu organisieren, dass die Zufahrt im Bereich der geplanten öffentlichen Straße erfolgt und der innere Bereich des Grundstücks u.a. die Belange des Rettungsverkehrs sichert.

Darüber hinaus wurden zwei Stichstraßen von der Sieverstorstraße abzweigend nach Norden geplant, um die jeweils rückwärtigen Bauflächen zu erschließen. Von der östlich geplanten Stichstraße führt ein geplanter Fuß-/Radweg weiter nach Norden, dieser soll an eine potentiell im geplanten öffentlichen Grün verlaufende Wegeverbindung anknüpfen. Die Lage der westlichen Stichstraße korrespondiert mit einer im südlich angrenzenden, in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“, ebenfalls geplanten öffentlichen Straße. Hier wird voraussichtlich ein lichtsignal geregelter Knotenpunkt entstehen.

Beide Stichstraßen sollen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut werden. Die Breite der westlichen Stichstraße mit 8.5 m resultiert aus der Vorhaltung eines ca. 2,5 breiten Streifens für eine Versickerungsmulde. Eine genaue Dimensionierung ist erst im Rahmen der Erschließungsplanung möglich.

Für die östliche Stichstraße ist parallel zum weiterführenden Fußweg eine Fläche für Regenwasserversickerung/-verdunstung vorgesehen, die örtlichen Geländebeziehungen gestatten hier grundsätzlich die Ableitung von der geplanten Straßenverkehrsfläche in diese Fläche.

Die Erschließung des östlichen Baufeldes des MI1-Gebietes ist ohne öffentliche Erschließung. Es handelt sich um ein Flurstück, welches komplett gewerblich genutzt ist und von der Sieverstorstraße direkt erschlossen ist. Die Unterteilung in MI1- und MI2-Gebiet erfolgt durch die planerische Zielstellung der unterschiedlichen Art der Nutzung im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Sollte hier eine Grundstücksteilung geplant werden, ist durch die textliche Festsetzung 6.1 eine dauerhafte Erschließung gesichert. Mit dem hier gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist auch bei Teilungen die sich dann ergebende Hinterliegerbebauung verkehrlich und ver- und entsorgungstechnisch gesichert.

Die öffentliche Verkehrsfläche vom Adolph-Kolping-Platz nach Norden ist derzeit noch nicht vollständig ausgebaut. Diese Verkehrsfläche ist jedoch neben der Zufahrt zum WA2-Gebiet voraussichtlich auch für die Erschließung eines geplanten Baugebietes im westlich angrenzenden B-Plan „Agnetenstraße“ erforderlich und dient in Fortführung als Zugang zur geplanten öffentlichen Grünfläche und zu den vorhandenen Kleingärten.

Ein kombinierter Fuß-/Radweg soll von der östlichen Planstraße nach Norden führen in die geplante Grünfläche. Diese öffentliche Grünfläche soll gemäß Grünkonzept als bahnbegleitender Grünzug entwickelt werden und wird voraussichtlich über einen Fuß- und Radweg verfügen. Eine Anbindung nach Süden in Richtung Adolph-Kolping-Platz ist ebenfalls planerisch berücksichtigt durch festgesetzte Grün- und Verkehrsflächen (anteilig im westlich benachbarten B-Plan Nr. 174-3 „Agnetenstraße“).

## 7.6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist im Bestand ver- und entsorgungstechnisch durch Versorgungsleitungen in den bestehenden öffentlichen Straßen Sieverstorstraße und Adolph-Kolping-Platz erschlossen. Im Rahmen der Errichtung der geplanten öffentlichen Straßen können weitere Versorgungsleitungen verlegt werden und die Erschließung der neuen Bauflächen dienen. Für die Regenwasserrückhaltung und Versickerung sind Flächen im Randbereich der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

Folgender Leitungsbestand der einzelnen Medien ist gemäß Aussage der Ver- und Entsorgungsunternehmen relevant:

### Gasversorgung

Das Gebiet ist im bzw. angrenzenden Bereich mit folgenden versorgungswirksamen Leitungen erschlossen:

- Niederdruck-Gasleitung (ND-L) OD 225 PE, im westlichen Straßen- Nebenbereich der Sieverstorstraße

- ND-L OD 225 PE, im westlichen Straßenbereich des Adolph-Kolping-Platzes.

Die Versorgung mit Gas ist technisch möglich. Bei Bedarf ist eine Netzerweiterung von der Sieverstorstraße in die geplanten Stichstraßen möglich, die Gebäude an der Sieverstorstraße/ Adolph-Kolping-Platz können über Netzanschlüsse von den vorhandenen Versorgungsleitungen versorgt werden.

### Wasserversorgung

Folgender Leitungsbestand befindet sich im bzw. im angrenzenden Bereich des Bebauungsgebietes:

- VW OD 140 PE, im westlichen Straßenbereich der Sieverstorstraße bzw. des Adolph-Kolping-Platzes

- VW DN 300 GGG, im östlichen Straßenbereich der Sieverstorstraße.

Eine Versorgung des Bebauungsgebietes ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in vorhandenen Leitungsbestand in der Sieverstorstraße bzw. des Adolph-Kolping-Platzes möglich.

### Wärmeversorgung

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen.

### Info-Anlagen

Das B-Plan-Gebiet selbst ist derzeit nicht mit Info-Anlagen (TV,- Tel. und Internet) erschlossen. Im Bereich der Sieverstorstrasse/ Ecke Letzlinger Str. befindet sich Leitungsbestand unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet. Die Versorgung wäre über einen Anschluss an den vorhandenen Anlagebestand von SWM-Info möglich.

### Elektroversorgung

Durch SWM Netze Magdeburg GmbH wurde im Jahr 2000 die Trafostation „Sieverstorstraße 44“ errichtet auf dem Flurstück 10419. Zur Sicherung dieses Standorts wurde eine „Versorgungsfläche Elektrizität“ festgesetzt und durch zugehörige Festsetzung Nr. 2.1 eine Abweichung von der geschlossenen Bauweise ermöglicht. Weiterhin erfolgte eine gesonderte Festsetzung unter Punkt 3.1 zur Sicherung dieser Anlage.

### Abwasserentsorgung

Für die schmutzwasserseitige Entwässerung steht der Mischwasserkanal DN 400 Stz (1899) in der Sieverstorstraße zur Verfügung.

Für die hinterliegende Bebauung ist in Bereichen ohne geplante öffentliche Straße jeweils eine private Grundstücksentwässerungsanlage mit Übergabeschacht an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Für alle angeschlossenen Privatgrundstücke ist eine gesamtschuldnerische Haftung für die Revisionsmaßnahmen der privaten Grundstücksentwässerungsanlagen vertraglich zu regeln.

Konform zum § 55 WHG sind alle Maßnahmen zu ergreifen, um das Niederschlagswasser im Plangebiet zu belassen und zu bewirtschaften. Lediglich bei Bestandsgebäuden ist weiterhin eine Einleitung in das öffentliche Mischwassersystem möglich, eine Abkopplung in jedem Fall zu untersuchen. Neubauprojekte bieten die Chance, das Regenwassermanagement bereits in

die Gestaltung zu integrieren und einen zeitgemäßen Umgang mit der natürlichen Ressource Wasser voranzutreiben. Eine Mischung von sauberem Regenwasser mit Schmutzwasser ist grundsätzlich zu vermeiden.

Zur Klärung der Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung sind durch die Grundstückseigentümer bzw. Bauherren jeweilige standortkonkrete Untersuchungen des Baugrunds einschließlich Versickerungsversuchen erforderlich.

#### Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Telekom favorisiert für die mögliche Erschließung des Wohngebietes, den Breitbandausbau mittels Festnetz FTTH-Technologie (Glasfasernetz) vorzunehmen. Die notwendigen Netzinvestitionen gehen zu Lasten der Telekom. Nach dem möglichen Ausbau stehen in dem bezeichneten Gebiet Breitband-Anschlüsse mit bis zu 1000 MBit/s im Download und bis zu 500 MBit/s im Upload zur Verfügung.

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

#### Öffentliche Grünfläche

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche parallel zum Bahndamm bzw. den bahngewidmeten Flächen entspricht der übergeordneten Fachplanung (Landschaftsplan, Grünkonzept) sowie den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes.

#### Private Grünfläche

Aktuell sind rudere private Grünflächen entlang des Bahndammes im Gebiet vorhanden. Der im B-Plan festgesetzte 10 m breite Streifen einer geplanten privaten Grünfläche schließt südlich an die geplante öffentliche Grünfläche an, soll diese ergänzen im Sinne der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes und kann im Rahmen der neu zu errichtenden Wohngebäude als privater Grünbereich gestaltet werden. Hier sind beispielsweise private Kleinkinderspielplätze zulässig, möglich sind aber auch Hausgärten oder Erholungsflächen, soweit sie entsprechend der Festsetzung zu mindestens 30 % mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

In Verbindung mit der im Anschluss geplanten öffentlichen Grünfläche entsteht so ein mikroklimatisch wirksamer Grünzug, welcher in dem durch hohe bauliche Verdichtung gekennzeichneten Bereich des Stadtteils Alte Neustadt eine Aufwertung mit sich bringt.

Die privaten Grünflächen sollen vorrangig auch der Aufnahme der Neupflanzungen dienen, welche nach Baumschutzsatzung erforderlich werden bei Neubebauung und damit im Zusammenhang stehenden erforderlichen Beseitigungen von Gehölzen.

#### Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen

Im Ergebnis einer Baumbestandserfassung und Bewertung wurden Einzelbäume und ein zusammenhängender Gehölbereich zum Erhalt festgesetzt.

Unter Berücksichtigung stadtgestalterischer und klimatischer Belange soll auf der privaten Grünfläche eine mindestens hälftige flächige Bepflanzung mit Bäumen und Gehölzen erfolgen.

In Verbindung mit der im Anschluss geplanten öffentlichen Grünfläche entsteht so ein mikroklimatisch wirksamer Grünzug, welcher in dem durch hohe bauliche Verdichtung gekennzeichneten Bereich des Stadtteils Alte Neustadt eine Aufwertung mit sich bringt.

Die privaten Grünflächen sollen vorrangig auch der Aufnahme der Neupflanzungen dienen, welche nach Baumschutzsatzung erforderlich werden bei Neubebauung und damit im Zusammenhang stehenden erforderlichen Beseitigungen von Gehölzen.

### Stellplatzbepflanzung

Die textliche Festsetzung zur Stellplatzbepflanzung soll ebenfalls der städtebaulichen und mikroklimatischen Aufwertung größerer Stellplatzbereiche dienen.

### Festsetzung von Flachdachbegrünung

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 12 cm vorgeschrieben, die den Regenwasserrückhalt erhöht und somit eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden sichert.

Auf mindestens 80 vom Hundert (v. H.) der Gebäude- und Garagendachflächen müssen Dachbegrünungen 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 Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

## **7.8. Schallschutz**

Auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens durch das Büro für Schallschutz Magdeburg, Projekt 17.014, wurden die Lärmpegelbereiche zeichnerisch dargestellt und die Festsetzungen Nr. 5.1 bis 5.4 im Planteil B vorgenommen. Mit der Festsetzung dieser passiven Schallschutzmaßnahmen sind gesunde Wohnverhältnisse trotz Überschreitung der jeweiligen städtebaulichen Orientierungswerte gesichert.

## **7.9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Im Bebauungsplan/ Planteil B werden Hinweise auf den bestehenden Kampfmittelverdacht, und das Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen gegeben. Diese Hinweise gelten grundsätzlich für das gesamte Stadtgebiet.

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.

Sollten bei Erdarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel. 540-2719). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Weiterhin ist ein Hinweis auf die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung enthalten, nach welcher geregelt ist, dass für Grundstücksfreiflächen auf vormals versiegelten Flächen eine durchwurzelbare Bodenschicht je nach Folgenutzung aufzutragen ist.

Aufgrund einer vorliegenden Untersuchung zum Vorkommen von geschützten Arten ist ebenfalls ein entsprechender Hinweis im Planteil B gegeben.

Nachrichtliche Übernahmen verweisen auf den Umgang mit Niederschlagswasser (Verweis auf die gültige Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg). § 5 Abs. 2 der

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

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg konkretisiert mit dieser Regelung die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 79b Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA) zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Ebenfalls nachrichtlich übernommen sind die Verweise auf den Umgang mit unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden sowie auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg.

## **8. Umweltrechtliche Belange**

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

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 m<sup>2</sup> umfasst (s. Anlage Flächenbilanz), wurde keine Vorprüfung des Einzelfalls auf der Grundlage der Anlage 2 zu § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

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

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

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte.

### **8.2. Landschaftsbild**

Das Plangebiet weist keine wesentlichen Elemente auf, welche das Landschaftsbild prägen.

Maßgeblich ist vor allem der Erhalt einiger Gehölze, prägend ist insbesondere die Platane auf dem Flurstück 10465, welche zum Erhalt festgesetzt wurde.

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

Mit Änderung des BauGB 2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden) wurden die Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung als Planungsbelang in § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB festgelegt (Klimaschutzklausel). Danach sollen die Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl

durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

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

Das Plangebiet befindet sich anteilig in einem klimatisch mäßig bzw. hoch belasteten Siedlungsbereich.

*Auszug aus der Karte der klimatologischen Flächenfunktionen der aktuellen Klimastudie für die Landeshauptstadt (Anlage 2 der Drucksache DS0218/17):*



Dabei ist erkennbar, dass die derzeit unbebauten Bereiche die weniger stark klimatisch belasteten Bereiche bilden.

Durch die getroffenen Festsetzungen zu privaten und öffentlichen Grünflächen, Dachflächen- und Stellplatzbegrünung werden die unbebauten Bereiche zu großen Teilen erhalten und Teile derzeit stark belasteter Siedlungsbereiche sollen entsiegelt und zu Grünflächen umgestaltet werden, um das Mikroklima zu verbessern.

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

Unter Punkt 6.7 sind Aussagen zu den bestehenden Boden- und Baugrundverhältnissen enthalten.

Dem Schutz des Bodens dient die Sicherung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Grünflächen.

Die Erforderlichkeit der Niederschlagswasserverbringung auf den Grundstücken dient der Grundwasserneubildung.

#### **8.5. Geschützte Arten**

Aufgrund begründeter Anhaltspunkte wurde 2015 eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt (Büro für Umweltberatung und Naturschutz, Schönebeck, Oktober 2015). Grundlage bildeten Kartierungen im Zeitraum von April bis August 2015. Im Gelände wurden 29 Vogelarten sowie 3 Fledermausarten nachgewiesen. Herpetennachweise gab es nicht.

Mit den Festsetzungen zu Grünflächen und Pflanzgeboten werden gute Voraussetzungen dafür geschaffen, dass weiterhin entsprechende Lebensräume für Vögel im Plangebiet bestehen. Schutzmaßnahmen für Fledermäuse sind an konkrete bauliche Veränderungen gebunden, welche erst im Rahmen der Planrealisierung zu klären sind. Ein entsprechender Hinweis ist im Planteil B vermerkt.

## 8.6. Baumbestand

Die Erfassung des Baumbestandes im Plangebiet erfolgte im Juni 2016 durch mehrere Ortsbegehungen. Die Grundstücke konnten nur teilweise begangen werden, so dass in einigen Bereichen eine grobe Einschätzung auf Sicht erfolgte. Weiterhin erschwerte aufkommender dichter Gehölzaufwuchs mit großflächigem Brombeer- und Robiniengebüsch die unmittelbare Begehung von Teilbereichen. Hier wurde, soweit möglich, auf Sicht eingeschätzt, weiterhin wurden Luftbildaufnahmen aus den Jahren 2013 und 2015 ausgewertet. (weitere Ausführungen siehe Punkt 6.5).

Im Bebauungsplan wurden die Bäume als Festsetzungen zum Erhalt aufgenommen, welche stadtbildprägend und vom Zustand und Standort her als erhaltenswert eingeschätzt worden sind. Der Planbegründung ist eine Liste zur Baumerfassung beigelegt, die jeweiligen Nummern dieser Liste sind im B-Plan vermerkt.

Im Plangebiet befinden sich weitere Gehölze, die der Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg unterliegen, aber nicht zum Erhalt festgesetzt sind. Sofern diese Gehölze aufgrund des vorgesehenen Bebauungs- und Erschließungskonzeptes nicht erhalten werden können, ist jeweils ein Fällantrag zu stellen und der erforderliche Ersatz zu schaffen. Durch die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen und unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahlen und überbaubaren Grundstücksflächen bieten die Grundstücke im Plangebiet ausreichend Flächen für notwendige Ersatzpflanzungen.

## 8.7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

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 vor der planerischen Entscheidung erfolgt, soweit der Plan die Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschreitet. Diese Grenze wird nicht überschritten.

## 8.8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro für Schallschutz Magdeburg, Projekt 17.014, durchgeführt, um konkrete Maßnahmen festsetzen zu können. Im Ergebnis dieser Untersuchung ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ an allen Fassaden vorhandener und nach B-Plan planungsrechtlich zulässiger Bebauungen am Tage und in der Nacht sehr deutlich überschritten werden. Gleiches gilt für die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Hieraus ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmmaße der Außenbauteile vor schutzbedürftigen Räumen vorhandener und planungsrechtlich möglicher Bebauungen. Für eine ausreichende Belüftung der schutzbedürftigen Räume, auch bei geschlossenen Fenstern bzw. Balkontüren, ist in Planungen zu Neubau- und Sanierungsvorhaben zu sorgen.

Im Planteil B wurden die erforderlichen Festsetzungen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse aufgenommen.

## 8.9. Altlasten

Unter Punkt 6.7 ist eine ausführliche Darlegung zur Boden- und Altlastensituation im Plangebiet enthalten.

## 9. Planverwirklichung

Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen ist aktuell noch nicht geklärt. Für die öffentlichen Grünflächen werden aktuell Realisierungsvarianten geprüft.

Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen wäre je nach Grundstücksverhältnissen auch über einen städtebaulichen Vertrag denkbar.

Da eine Vielzahl verschiedener Grundstückseigentümer betroffen ist, kann auch ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung) erforderlich werden.

Die Realisierung der neuen Bebauung obliegt den jeweiligen Grundstücksbesitzern.

## 10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Die Planrealisierung führt zu einer Aufwertung des Bereichs. Brachliegende Grundstücke können einer neuen Bebauung und Nutzung zugeführt werden, Grünflächen werden erhalten und teils neu geschaffen.

Kritisch ist die Planverwirklichung im Bereich des M11-Gebietes auf dem Flurstück 10419, da hier derzeit eine gewerbliche Nutzung bis unmittelbar zur Bahnanlage besteht. Die Realisierung der privaten und öffentlichen Grünfläche ist in diesem Abschnitt derzeit nicht möglich.

Nach der Realisierung entstehen nachfolgende Folgekosten:

Neue öffentliche Verkehrsflächen werden auf ca. 1.640 m<sup>2</sup> festgesetzt. Daraus ergeben sich zusätzliche Folgekosten von 2.460 € (1,50 € pro m<sup>2</sup> und Jahr) sowie zusätzliche Betriebskosten von 2.050 € (1,25 €/m<sup>2</sup>,a).

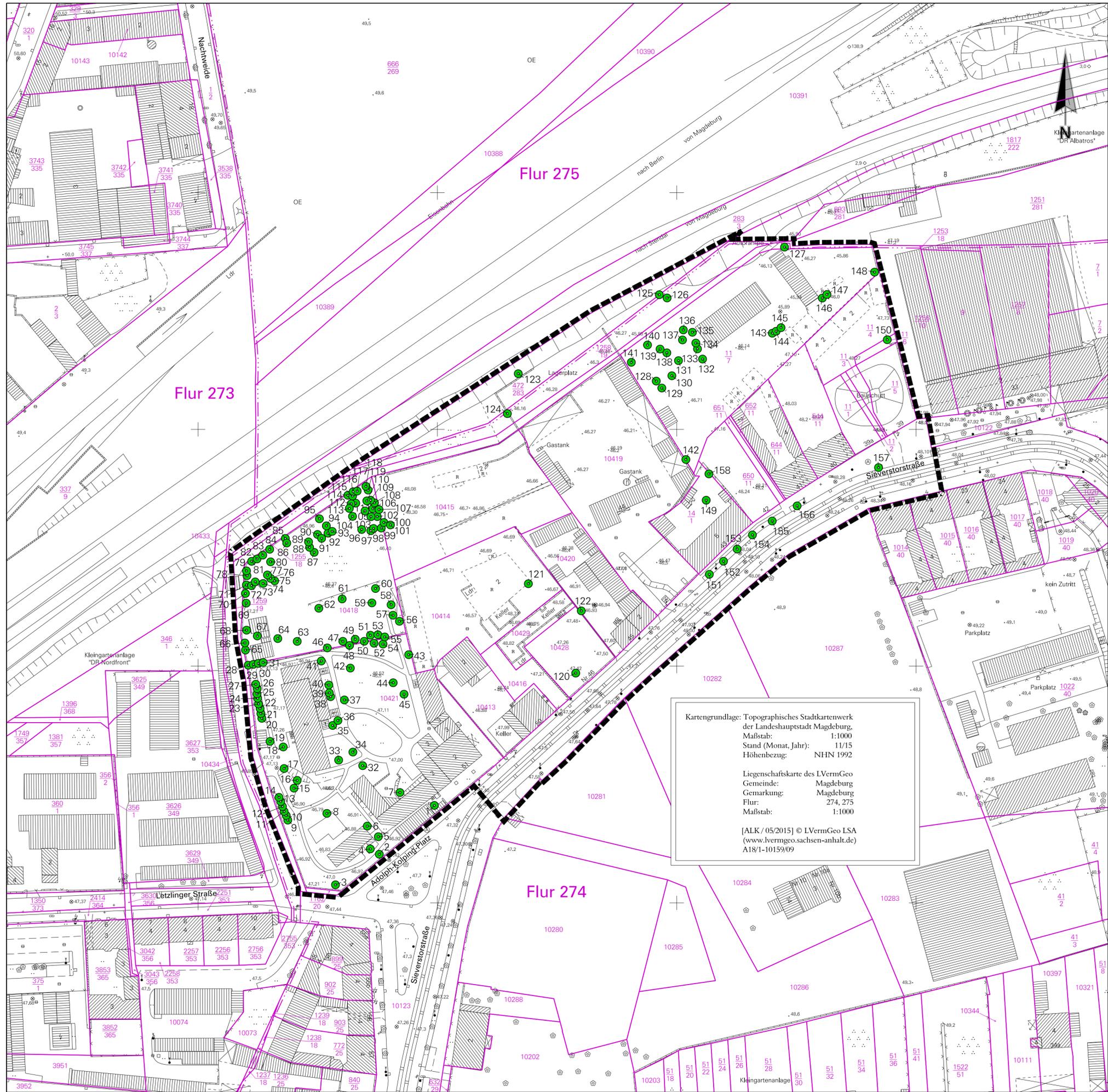
Die geplante öffentliche Grünfläche weist eine Größe von 5.480 m<sup>2</sup> auf. Damit sind Folgekosten von 6.300 €/m<sup>2</sup>,a verbunden (1,15 €/m<sup>2</sup>,a).

## 11. Flächenbilanz

Nutzungsart	Teilfläche	Gesamtfläche	Prozentualer Anteil
Allgemeines Wohngebiet WA 1	4.540 m <sup>2</sup>	%	
Allgemeines Wohngebiet WA 2	4.100 m <sup>2</sup>	%	
Allgemeines Wohngebiet WA 3	3.020 m <sup>2</sup>	%	
Allgemeines Wohngebiet WA 4	2.620 m <sup>2</sup>	%	
Allgemeines Wohngebiet WA 5	2.940 m <sup>2</sup>	%	
WA gesamt		17.220 m <sup>2</sup>	39,9 %
Mischgebiet MI 1	4.100 m <sup>2</sup>	%	
Mischgebiet MI 2	2.630 m <sup>2</sup>	%	
MI gesamt		6.730 m <sup>2</sup>	15,6 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Bestand	4.510 m <sup>2</sup>	%	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Planung	1.510 m <sup>2</sup>	%	
Öffentliche Verkehrsfläche, Fuß-/Radweg	130 m <sup>2</sup>	%	
Verkehrsflächen gesamt		6.150 m <sup>2</sup>	14,2 %
Versorgungsfläche Regenwasser	150 m <sup>2</sup>	0,7 %	
Versorgungsfläche Elektrizität	10 m <sup>2</sup>		
Fläche für Ver- und Entsorgung gesamt		160 m <sup>2</sup>	0,4 %
Öffentliche Grünfläche Parkanlage	5.480 m <sup>2</sup>	12,7 %	
Private Grünfläche/ Maßnahmenfläche	1.910 m <sup>2</sup>	4,4 %	
Private Grünfläche	2.350 m <sup>2</sup>	5,5 %	
Grünfläche gesamt		9.740 m <sup>2</sup>	22,6 %
Flächen für Bahnanlagen		3.160 m <sup>2</sup>	7,3 %
Plangebiet 174-5 gesamt		43.160 m <sup>2</sup>	100,0 %

## 12. Anlagen

Baumkartierung und Liste Gehölzbestand, 2018



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk  
 der Landeshauptstadt Magdeburg,  
 Maßstab: 1:1000  
 Stand (Monat, Jahr): 11/15  
 Höhenbezug: NHN 1992

Liegenschaftskarte des LVermGeo  
 Gemeinde: Magdeburg  
 Gemarkung: Magdeburg  
 Flur: 274, 275  
 Maßstab: 1:1000

[ALK / 05/2015] © LVermGeo LSA  
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
 A18/1-10159/09

### Zeichenerklärung

Grundlage der Erfassungseinheiten:  
 Katalog der Biotypen und Nutzungstypen für CIR,  
 Luftbildgestützte Biotypen- und Nutzungstypenkartierung im Land Sachsen -  
 Anhalt, Landesamt für Umweltschutz des Landes Sachsen-Anhalt (LAU), 1992

1. Gehölz ( H )



Einzelbaum

2. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)



BIOTOP: fortlaufende Nummer innerhalb  
 des Schlüssel

Landeshauptstadt  
 Magdeburg



Stadtplanungsamt Magdeburg

Bebauungsplan Nr.174-5 "Sieverstorstraße 39-51"  
 Baumkataster  
 Stand: Mai 2018 (ergänzt)

Maßstab 1:1000

## Baumkataster:

### Bedeutung der Vitalitätsstufen:

1	gesund bis leicht geschädigt	Schädigungsgrad	0 - 10 %
2	geschädigt	Schädigungsgrad	10 - 25 %
3	stark geschädigt	Schädigungsgrad	25 - 60 %
4	sehr stark geschädigt	Schädigungsgrad	60 - 90 %
5	absterbend bis tot	Schädigungsgrad	90 - 100 %

\*\*Anmerkung: Höhe wurde nicht gemessen

Baum Nr.	Baumart (botanisch)	Baumart (deutsch)	Höhe in m	Krone Ø in m (ca.)	Stammumfang in m (ca.)	Erkennbare Baumschäden	Baum-schutz-satzung	Vitalitäts-stufe
Flurstück 10421								
1	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	-	10	2,3	am , Zwiesel	x	3
2	Fagus sylvatica 'Purpurea pendula'	Schwarzrote Hängebuche	-		1,9	Krone extrem gekappt (ca.14m), Wuchsform nicht mehr erkennbar	x	3
3	Ailanthus altissima	Götterbaum	-		2,8	Krone extrem gekappt (ca.16m), Wuchsform nicht mehr erkennbar	x	3
4	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	-	10	2,0	Krone aufgeastet, trockene Äste	x	3
5	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	-	10	2,2	stark aufgeastet, Zwiesel	x	3
6	Aesculus hippocastanum	Kastanie	-	12	2,3	Krone stark beschitten, Befall Miniermotte	x	3
7	Platanus acerifolia	Platane	-	25	<3m	Efeubewuchs, Zwiesel, trocken Äste, malerisch	x	2-3
8	Fagus sylvatica 'Atropunicea'	Blutbuche	-		2,5	Krone (ca.16m) wurde sehr stark stark beschnitten	x	2-3
9-14	Populus i.A.	Pappel	-	3-4	1,6-1,8	Kronen stark gekappt	x	3-4
15	Robinia pseudoacacia	Robinie	-	15,	1,0+ 0,8+1,0	Mehrstämmig, Efeubewusch, trockene Äste	x	3
16	Robinia pseudoacacia	Robinie	-	10	0,8+0,9 +0,9	Mehrstämmig, Efeubewusch, trockene Äste	x	3
17	Robinia pseudoacacia	Robinie	-	16	1,0+1,0 +1,0	Mehrstämmig, Efeubewusch, trockene Äste	x	3
18	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	-	10	1,8	trockene Äste	x	2-3
19	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	-	12	1,9	Trockene Äste	x	2-3
20-27	Populus i.A.	Pappel	-	3-4	1,6-1,8	Kronen stark geköpft, Efeubewuchs	x	3-4
28-31	Populus i.A.	Pappel	-	3-4	1,5		x	3

Baum Nr.	Baumart (botanisch)	Baumart (deutsch)	Höhe in m	Krone Ø in m (ca.)	Stammumfang in m (ca.)	Erkennbare Baumschäden, Anmerkungen	Baum-schutz-satzung	Vitalitäts-stufe
32	Fagus sylvatica	Buche	-	13	1,5	Krone total gekappt	x	3
33	Picea i.A.	Fichte	-		1			
34	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	-	13	1,2	Rindenschaden	x	2-3
35	Pinus i.A.	Kiefer	-					
36	Pinus i.A.	Kiefer	-					
37	Juglans regia	Walnuss	-	10	0,9		x	
38	Ailanthus altissima	Götterbaum	-	7	0,9		x	2-3
39	Picea i.A.	Fichte	-					
40	Robinia pseudoacacia	Robinie	-	7	0,8		x	2-3
41	Pinus i.A.	Kiefer	-					
42	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	-	9	1,1	Trockene Äste	x	2-3
43	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	-	9	1,1	Trockene Äste	x	2-3
43	-					nicht mehr vorhanden		
44	-					nicht mehr vorhanden		
45	-					nicht mehr vorhanden		
Flurstück 10418								
46-68	Lockerer Bestand aus überwiegend Robinien, Robinienaufwuchs, Ahorn, Eschen, Gehölzaufwuchs, Bombeergebüsch		-			Keine Einzelbewertung (Bereich nicht begehbar)	x	
69-119	Dichter Robinienhain mit Altbaumbestand und Robinienaufwuchs, Holunder in flächenhaftem Brombeergebüsch		-			Keine Einzelbewertung (Bereich nicht begehbar)	x	
Flurstücke 10413,10414,10415,10416,10428 u. 10429								
120	Betula pendula	Birke	-	10	1,0		x	
121 u.a.	Gehölzaufwuchs auf/aus Gebäuderesten, Ruinen (Bereich nicht begehbar)		-			Keine Einzelbewertung (Bereich nicht begehbar)		
Flurstück 10420								
122	Juglans regia	Walnuss	-	10	1,0	(Bereich nicht begehbar)	x	
Flurstücke 472/283, 1258/19, 1255/18								
123-125, 146, 127	Gehölzaufwuchs aus Hasel, Robinie, Esche, Ahorn u.a.		-			Keine Einzelbewertung (Bereich nicht begehbar)	x	

Baum Nr.	Baumart (botanisch)	Baumart (deutsch)	Höhe in m	Krone Ø in m (ca.)	Stammumfang in m (ca.)	Erkennbare Baumschäden	Baumschutzsatzung	Vitalitätsstufe
Flurstück 11/7								
128-141	Baumgruppe aus Linde, Kastanie, Fichte		-			Keine Einzelbewertung (Bereich nicht begehbar)	x (teilweise)	
142	Aesculus hippocastanum	Kastanie	-			Keine Einzelbewertung (Bereich nicht begehbar)	x	
143, 144, 145	Picea i.A.	Fichte	-			Keine Einzelbewertung (Bereich nicht begehbar)		
146, 147, 148	Betula pendula	Birke	-			Keine Einzelbewertung (Bereich nicht begehbar)	x	
Flurstück 14/1								
149	Aesculus hippocastanum	Kastanie	-			Keine Einzelbewertung (Bereich nicht begehbar)	x	
Flurstück 11/6								
150			-			Keine Einzelbewertung (Bereich nicht begehbar)		
Sieverstorstraße Nordseite								
151-157	Tilia	Linde	-			Straßenbaumbestand	x	
Flurstück 650/11								
158	Salix caprea	Sal-Weide	-			Keine Einzelbewertung (Bereich nicht begehbar)		abgängig
			-					