

Landeshauptstadt Magdeburg



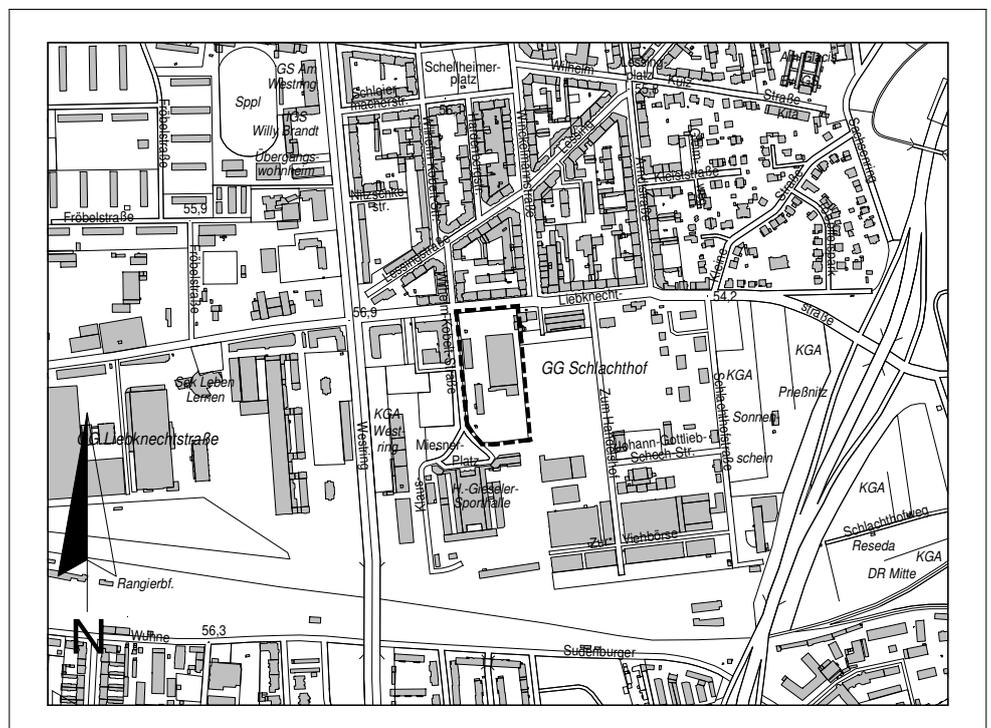
DS0187 /17 Anlage 3 Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zum

2. Entwurf der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 223-1

Schlachthof

Stand: Mai 2017



Planverfasser:

ISP
Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner
Halberstädter Straße 40a
39112 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 04/2017

INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	2
2	GELTUNGSBEREICH	3
3	VERFAHREN	3
4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
5	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND FUNKTIONELLE EINBINDUNG	4
5.1	Lage im Stadtgebiet	4
5.2	Vorhandene Nutzungsstruktur und Vegetationsbestand	4
5.3	Verkehr	4
5.4	Baugrund	5
5.5	Eigentumsverhältnisse	6
6	STÄDTEBAULICHE ZIELE UND FESTSETZUNGEN	7
6.1	Städtebauliches Konzept	7
6.2	Art der baulichen Nutzung	7
6.2.1	Mischgebiet	7
6.2.2	Allgemeine Wohngebiete	8
6.3	Maß der baulichen Nutzung	8
6.4	Verkehrsflächen	9
6.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
6.6	Stellplätze, Carports und Garagen auf den Grundstücken	9
6.7	Grünordnerische Festsetzungen	10
7	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	11
7.1	Stromversorgung	11
7.2	Gasversorgung / Wärmeversorgung	11
7.3	Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung	11
7.4	Abwasserbeseitigung / Niederschlagsentwässerung	12
7.5	Infokabel / Telekom	12
7.6	Abfallentsorgung	12
8	IMMISSIONSSCHUTZ	13
9	FLÄCHENBILANZ	14
10	FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG	14

Anlage: Erfassung und Bewertung des Baumbestands, Ermittlung der potenziellen Ersatzpflanzungen

1 Planungsanlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hatte in seiner Sitzung am 07.01.1999 den Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“ als Satzung beschlossen. Mit dessen Rechtskraft waren damit die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Nachnutzung des ca. 5 ha großen ehemaligen Schlachthofgeländes geschaffen worden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im vorliegenden Änderungsbereich im Norden ein Mischgebiet und im Übrigen ein Allgemeines Wohngebiet vor und setzt eine klassische Blockrandbebauung fest. Diese Festsetzungen, die u.a. durch Baulinien eng begrenzte Baufelder und zwingend fünf bis sieben Vollgeschosse beinhalten, sind in dieser Form heute nicht mehr umsetzbar. Es besteht keine ausreichende Nachfrage an Wohnungsbau in dieser Form, darüber hinaus wurden die Planungen trotz bestehendem Baurecht bisher nicht realisiert.

Durch einen zwischenzeitlich erfolgten Eigentümerwechsel besteht der Wunsch, eine zeitgemäße innerstädtische Wohnbebauung sowie im Norden ein Pflegeheim zu realisieren, so dass Änderungen zur Erschließung und zur Dichte der Bebauung und zu den vorgesehenen Grundstücksgrößen erforderlich werden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat daher in seiner Sitzung am 05.12.2013 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ im vorliegenden Teilbereich beschlossen.

Die nachführenden Ausführungen beziehen sich schwerpunktmäßig auf den Teilbereich der geplanten Änderungen und greifen, sofern es für das Verständnis erforderlich ist, auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan zurück.

Laut Beschlussdrucksache Nr. DS0363/13 zum Aufstellungsbeschluss werden mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurecht für eine mehrgeschossige Bebauung mit einer gemischten Nutzung mit einer Baulinie an der Liebknechtstraße
- Festsetzung von allgemeinen Wohngebietsflächen für ansprechend gestaltete Stadtvillen und -häuser mit drei bis vier Geschossen mit einer differenzierten Höhenentwicklung
- Sicherung des mehrgeschossigen Bestandsgebäudes Wilhelm-Kobelt-Straße 42-44 als Wohngebäude mit vier bis fünf Geschossen in einem allgemeinen Wohngebiet
- Gestaltung der Baufelder entlang der Wilhelm-Kobelt-Straße zur Sicherung einer Straßenrandbebauung
- Planung eines öffentlichen Spielplatzes

Die Festsetzung eines Mischgebiets und der allgemeinen Wohngebietsflächen bleibt bestehen, allerdings verschieben sich die Flächengrenzen zwischen den Baugebieten gemäß den aktuellen Bauungsabsichten.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche quartiersbezogene Spielplatz wird im Südosten des Plangebiets in Korrespondenz mit der Spielplatzfläche im angrenzenden Bauungsplangebiet geplant.

In Anbetracht der aktuellen Gestaltung der Bauflächen sind auch die Erschließungsstraßen entsprechend anzupassen.

Mit dem Bebauungsplan werden die Ziele der in der 2006 vorgelegten Stadtteilentwicklungsplanung Stadtfeld umgesetzt, in dem das Schlachthofgelände als Standort für individuelles Wohnen präferiert wird.

2 Geltungsbereich

Der Bereich der 3. Änderung Bebauungsplan 223-1 „Schlachthof“ wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Liebknechtstraße (Flurstück 10115)
- im Osten durch die Ostgrenze der Flurstücke 10/7, 10/2
- im Süden durch die Südgrenze der Flurstücke 10/7 und 3609/10 und der Verbindungslinie zwischen den südlichen Eckpunkten der genannten Flurstücke
- im Westen durch die Westgrenzen des Flurstücks 3609/10 und weiter in Richtung Norden im Abstand von 1,5 bis 2,5 m westlich der Flurstücksgrenze der Flurstücke 10/7 und 10/2 (entlang der östlichen Kante des östlichen Gehwegs der Wilhelm-Kobelt-Straße)

Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 144, Gemarkung Magdeburg.
Der Geltungsbereich umfasst damit eine Fläche von 16.365 m².

3 Verfahren

Der Bebauungsplan soll gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB geändert werden. Diese Verfahrensweise ist anwendbar, da es sich um eine innerstädtische, bereits baulich genutzte und fast vollständig versiegelte Liegenschaft handelt.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 16.365 m².

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, die maximal auf dem Gelände festgesetzt werden kann, liegt damit deutlich unter dem in § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Wert von 20.000 m² (ca. 50 %).

Darüber hinaus wird mit den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Schlachthof“ der Versiegelungsgrad im Gebiet gegenüber dem Bestand nicht negativ verändert.

Obwohl bei Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB verzichtet werden kann, wurde diese Beteiligung im März 2015 mit dem Vorentwurf dennoch durchgeführt, um wesentliche Hinweise und Informationen frühzeitig in der Planung berücksichtigen zu können.

Anschließend wurde der Entwurf (April 2015) erarbeitet, mit dem die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 vor der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.11.2015 beteiligt worden sind.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 durch öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und wurde vom 20.11.2015 bis 21.12.2015 durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.

Gemäß § 245 c BauGB wird dieser Bebauungsplan entsprechend dem vor dem 13.05.2017 geltenden Baugesetzbuch zu Ende geführt.

4 Flächennutzungsplan

Die Planungsziele der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes stimmen mit den Darstellungen der Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg überein.

5 Städtebauliche Situation und funktionelle Einbindung

5.1 Lage im Stadtgebiet

Das Änderungsgebiet befindet sich westlich des Stadtzentrums in Stadtfeld-Ost. Es liegt südlich der Liebknechtsstraße mit noch überwiegend erhaltener mehrgeschossiger straßenbegleitender Gründerzeitbebauung und östlich der Wilhelm-Kobelt-Straße.

Im Süden grenzt das Gelände mit der unter Denkmalschutz stehenden Hermann-Gieseler-Halle an, im Osten befinden sich verschiedene Läden entlang der Liebknechtstraße und die große freigelegte Fläche des ehemaligen Schlachthofes bis zur Straße „Zum Handelshof“.

Im Nordwesten befindet sich ein 5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus und südlich daran angrenzend eine unbefestigte Freifläche, die zur Zeit als Parkplatz genutzt wird und künftig als Gemeinbedarfsfläche für den Neubau einer Grundschule vorgesehen ist.

5.2 Vorhandene Nutzungsstruktur und Vegetationsbestand

Auf dem Gelände selbst befand sich der ehemalige „Fruchthof“ mit seinem Großmarkt für Obst und Gemüse.

Der nördliche Abschnitt ist heute unbebaut. Nach Süden schließen sich ein fünfgeschossiger Wohnblock (ehem. Bürogebäude) und eine großflächige Lagerhalle an, in der sich zuletzt ein Großhandelsbetrieb befand. Weiter nach Süden sind noch ein eingeschossiges Büro- und Lagergebäude und die Brandruine einer weiteren Halle vorhanden.

Das Gelände ist fast vollständig durch die noch vorhandene Halle, die Keller von abgebrochenen Gebäuden und die vollflächig betonierten Hofflächen versiegelt.

Lediglich entlang der Wilhelm-Kobelt-Straße und am Südrand sind noch Gehölze vorhanden, innerhalb derer sich auch laut Baumschutzsatzung geschützter Baumbestand befindet.

Um den Baumbestand korrekt zu dokumentieren, wurden die Einzelbäume innerhalb des Planungsgebietes und auch die Alleebäume auf der Ostseite der Wilhelm-Kobelt-Straße außerhalb des Geländebereichs in der Plangrundlage in der Vermessung erfasst und dargestellt.

5.3 Verkehr

Das Gebiet ist sowohl für den Individualverkehr als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossen.

Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist der Geltungsbereich der 3. Änderung über die direkt angrenzende Liebknechtstraße und die Wilhelm-Kobelt-Straße erschlossen. Bei der Planung von Zufahrten ist in beiden Straßen der Alleebaumbestand zu berücksichtigen.

ÖPNV

Fußläufig gut zu erreichen verkehren am Westring die Straßenbahnlinien 1 und 5. Der nächste Haltepunkt liegt in ca. 100 Meter Entfernung zum westlichen Rand des Plangebietes. Auf der Liebknechtstraße verkehrt die Buslinie 52 mit einer Haltestelle an der Einmündung der Wilhelm-Kobelt-Straße.

5.4 Baugrund

Baugrundgutachten

Für das Plangebiet liegt ein aktuelles Baugrundgutachten vor.¹

Das Gebiet wurde durch Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 5 m unter Gelände untersucht. Dabei wurden in den zwischen 1,7 m und 3,5 m mächtigen anthropogen geprägten oberen Schichten bindige bis humose Mischbodenauffüllungen angetroffen, die Bauschuttreste, Aschen, Schlacken und sonstige Fremdbestandteile enthalten. Schichtenweise nehmen die Fremdbestandteile ein Volumen von mehr als 10% ein, sodass gem. LAGA nicht von aufbereitetem Bauschutt auszugehen ist.

Unterlagert bis in Tiefen von 2,3 m bis 3,6 m unter GOK werden diese Auffüllungen von Resten der ehemaligen humosen Lössschwarzerde, die in humusfreie Lössschichten (feinsandige Schluffe) übergehen. Unter diesen bindigen Schichten wurden mitteldicht gelagerte fein- bis grobsandige Mittelsande mit Kieszwischenschichten erkundet.

Sowohl die Mischbodenauffüllungen als auch die Lössböden weisen, insbesondere bei Wassereinfluss, nur mäßige Bodeneigenschaften für eine Bebauung auf. Von bodenverbessernden Maßnahmen bzw. Bodenaustausch für die Errichtung von Hochbauten i.V.m. den entsprechenden Tragfähigkeits- und Setzungsnachweisen ist auszugehen. Auch beim Straßenbau und der Verlegung von Leitungen und Kanälen sind Untergrund- bzw. Sohlstabilisierungen einzuplanen.

Die anstehenden Sande werden als tragfähiger Untergrund angesehen. Detaillierte Aussagen sind dem o.g. Baugrundgutachten zu entnehmen.

Grundwasser und Versickerungseigenschaften

Gemäß den Ergebnissen des o.g. Baugrundgutachtens wurde in den bindigen Mischböden und den Lössbodenschichten ab ca. 1,3 m bis 2,8 m unter GOK Schichtenwasser (Stau- und Haftnässe) festgestellt. In den Sandschichten in Tiefenlagen ab 3,5 m bis 4,5 m wurde der Ruhewasserstand des oberen (nicht gespannten) Grundwasserleiters angetroffen.

Eine oberflächennahe Versickerungslösung ist im Gebiet aufgrund der anstehenden bindigen Schichten nicht möglich. Allein die tiefer liegenden Sandschichten weisen Durchlässigkeitsbeiwerte von 2,2 bis $5,3 \cdot 10^{-4}$ m/s auf.

Eine schadlose Regenwasserversickerung kann also nur durch entsprechend tiefe Rigolenlagen (Sickerrigolen mit allseitigem Verschlammungsschutz) mit hydraulischen Anschluss an den Sanduntergrund in Tiefenlagen von ca. 2,3 m bis 3,6 m unter GOK gesichert werden. Anstehende Misch- und Lössböden im Sickerbereich sind vollständig gegen gut durchlässige Kies-Sand-Schichten auszutauschen. Dadurch wird auch eine zusätzliche Schadstoffmobilisierung aus den bauschutthaltigen Mischbodenauffüllungen unterbunden. Seitens der unteren Wasserbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde wurde dieser Versickerungslösung im Rahmen einer Beratung am 23.03.2017 zugestimmt.

Die Versickerungsanlagen sollten einen Abstand von mind. 6 m von Gebäuden aufweisen, es können zusätzliche Schutzmaßnahmen vor Durchfeuchtung von Gebäuden erforderlich sein. Zusätzlich werden Anlagen zur Zwischenspeicherung von Niederschlagsspitzenereignissen zur Vermeidung von Vernässungen empfohlen.

Altlasten (Boden und Grundwasser)

Das Planungsgebiet gehört nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde nicht zu dem Areal des früheren Schlachthofes und ist derzeit nicht im Altlastenkataster der Landeshauptstadt erfasst.

Im o.g. Baugrundgutachten wurde das anfallende Mischbodenmaterial als Mischprobe der Sondierungen BS 1 und BS 2 einer Analyse im Komplettuntersuchungsumfang nach LAGA (Boden 2004) unterzogen. Danach ist das Aushubmaterial insgesamt dem Zuordnungswert Z 2 bzw. > Z 2 zuzuordnen. I.v.m. den konkreten Baumaßnahmen ist der Aushub entsprechend zu untersuchen und zu entsorgen.

¹ Baugrund und Umweltgesellschaft mbH: Baugrundgutachten Erschließung Wohngebiet Wilhelm-Kobelt-Straße (3. Änderung B-Plangebiet 223-1) Magdeburg, 27.02.2017.

Dennoch ist im gesamten Gebiet des rechtswirksamen Bebauungsplans das Grundwasser belastet. Der Geltungsbereich liegt am Rand des Abstrombereichs der sich in Richtung Osten ausbreitenden LHKW-Fahne aus dem Gebiet des westlich des Bebauungsplans gelegenen ehemaligen MAW-Geländes.

Aus diesem Grund befinden sich als Teil eines Grundwassermonitorprogramms zur Überwachung der Grundwasserkontamination im Randbereich des Plangebietes sowohl im Anstrom (Westseite innerhalb des Geltungsbereichs) als auch im Abstrom (Ostseite außerhalb des Geltungsbereichs) jeweils zwei Grundwassermessstellen (GWM). Diese sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Sie sind im Rahmen einer Nutzungsänderung zu erhalten bzw. in Absprache mit der unteren Boden-schutzbehörde zu ersetzen.

Versickerungsanlagen sind in einem ausreichenden Abstand zu den GWM anzulegen, um Messwert- verfälschungen von Wasserproben zu vermeiden.

Aufgrund der Kontamination des Grundwassers ist eine Grundwassernutzung (Brunnen zur Bewässe- rung, Erdwärmebohrungen u.ä.) derzeit nicht möglich.

Im Gebiet ist auch auf die Errichtung von Kellerbauwerken zu verzichten.

Kampfmittel:

Da der Planungsbereich als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten mit dem Auffinden von Bombenblindgängern ge- rechnet werden. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen ist eine Überprüfung der Fläche vor Ort notwendig. Hierzu ist vor dem Beginn von Bauarbeiten die Polizeidi- rektion Magdeburg, Abt. Gefahrenabwehr zu informieren.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Planteil B aufgenommen worden.

Archäologische Bodenfunde:

Aus dem Planungsbereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Dennoch gilt die gesetzli- che Meldepflicht gemäß Denkmalschutzgesetz im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Fun- de.

5.5 Eigentumsverhältnisse

Im Geltungsbereich liegen folgende Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse vor:

Tab. 1: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich, Gemarkung Magdeburg, Flur 144 (Stand 2017)

Flurstück	Eigentümer	Bemerkungen
10 / 2	privat	Teilungsvermessung
10 / 7	privat	
3118 / 8 (anteilig)	Stadt Magdeburg	Erwerb der anteiligen als Baugebiete festgesetzten Flächen durch die privaten Anlieger geplant
3609 / 10	privat	
3610 / 10 (anteilig)	Stadt Magdeburg	Erwerb der anteiligen als Baugebiete festgesetzten Flächen durch die privaten Anlieger geplant

6 Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

6.1 Städtebauliches Konzept

Entlang der Liebknechtstraße wird entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch weiterhin ein Mischgebiet vorgesehen, das aufgrund des Flächenbedarfs für das geplante Pflegeheim gegenüber dem rechtskräftigen Plan nach Süden erweitert wird. Die heute vorhandene nördliche Gebietszufahrt von der Wilhelm-Kobelt-Straße aus soll weiter genutzt werden, allerdings nur für die Erschließung des Mischgebiets und mittels einer Dienstbarkeit als zweite Feuerwehrezufahrt zum WA 1. Darüber hinaus ist eine Zufahrt zum Mischgebiet direkt von der Liebknechtstraße aus als Durchfahrt durch das Gebäude geplant.

Das vorhandene fünfgeschossige ehemalige Bürogebäude an der Wilhelm-Kobelt-Straße wurde bereits zu einem Wohngebäude umgebaut und wird mit der Festsetzung als WA gesichert. Alle anderen Gebäude auf dem Gelände wie z.B. Hallen, Keller und die noch vorhandene Brandruine im Süden des Plangebietes werden abgebrochen.

Auf dem frei geräumten Grundstück sind dann drei- bis viergeschossige städtisch geprägte Stadthäuser vorgesehen, wobei die Anordnung der Baufelder entlang der Wilhelm-Kobelt-Straße / Klaus-Miesner-Platz eine Straßenrandbebauung vorgibt.

Die erforderlichen Stellplätze werden soweit wie möglich entlang der Erschließungsstraßen auf den Baugrundstücken angeordnet. Sofern Garagen im Gebäude eingerichtet werden, können deren Zufahrten als zweiter Stellplatz gewertet werden.

Im WA 1 ist die Realisierung von Stellplätzen an der Wilhelm-Kobelt-Straße nicht möglich, daher wird hier analog des rechtskräftigen Bebauungsplans ein Mehrfamilienhaus als Blockrandbebauung mit rückwärtig gelegenen Stellplätzen festgesetzt. Die Zufahrt kann dann von der geplanten inneren Erschließungsstraße aus erfolgen.

Das städtebauliche Konzept entspricht damit der Stadtteilentwicklungsplanung Stadtfeld von 2006, dem zufolge mit „städtisch geprägten Einfamilien- oder Doppelhäusern, Ketten- oder Gartenhofhäusern oder auch einer Stadthaussiedlung“ dem Wegzug junger Familien aus Stadtfeld entgegen gewirkt werden soll.

In Fortführung der öffentlichen Straße und der nördlichen öffentlichen Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) schließt ein öffentlich nutzbarer Fuß- und Radweg an, sodass das Gebiet fußläufig bzw. mit dem Rad in Ost-West-Richtung mit Anschluss an den Fuß-/Radweg des benachbarten Bebauungsplans östlich des Geltungsbereichs durchquert werden kann.

6.2 Art der baulichen Nutzung

6.2.1 Mischgebiet

Entlang der Liebknechtstraße wird ein Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Dies entspricht der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan und den südlich der Liebknechtstraße bereits vorhandenen Nutzungen aus Läden und nicht störender gewerblicher Nutzung. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) allgemein zulässigen Nutzungen und die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätte) sind im Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO zum Schutz der geplanten Wohnnutzung nicht zulässig.

6.2.2 Allgemeine Wohngebiete

Südlich des Mischgebiets werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus sind weitere untergeordnete Nutzungen möglich, die das Wohnen nicht stören.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Absatz 3 Nr. 2-5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden i.v.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um Nutzungen mit gewerblichem Charakter, die die geplante Wohnnutzung beeinträchtigen oder zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen könnten, auszuschließen.

Im Geltungsbereich können neben Wohngebäuden auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO) allgemein zugelassen werden.

Darüber hinaus bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Der gemäß § 8 BauO LSA erforderliche Spielplatz wird im Südosten des Geltungsbereichs auf einer Grünfläche von 420 m² angeordnet.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze für Allgemeine Wohngebietsflächen gem. § 17 BauNVO.

Im Baugebiet WA 1 ist es zulässig, die Obergrenze der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und § 17 Abs. 2 BauNVO bis zu dem laut Planzeichnung festgesetzten Wert zu überschreiten. Das ist erforderlich, um neben der Grundfläche des Bestandsgebäudes die bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen.

Um eine städtebauliche Ordnung des Gebietes zu gewährleisten, sind Garagen, Carports und Nebengebäuden gemäß § 14 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der für Stellplätze ausgewiesenen

Entlang der Liebknechtstraße und der Wilhelm-Kobelt-Straße (WA 1) werden drei bis fünf Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze in Anlehnung an die umgebende Bebauung festgesetzt. Im Mischgebiet sichert entlang an der Liebknechtstraße eine Baulinie die Straßenrandbebauung. Auch mit Festsetzung der offenen Bauweise für die Wohngebietsflächen, die eine flexible Gebäudegestaltung verfolgt und dennoch Gebäudelängen von bis zu 50 m zulässt, wird eine mehr oder weniger geschlossene Straßenrandbebauung entlang der Wilhelm-Kobelt-Straße gesichert.

Für die Wohngebietsflächen WA 2 bis WA 5 sind drei bis vier Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Angestrebt ist auch hier die Realisierung von verdichteten städtisch geprägten Häusern, um dem innerstädtischen Standort gerecht zu werden. Die 17,00 m tiefen Baufenster lassen für Vor- und Rücksprünge der geschlossenen mehrgeschossigen Bebauung genügend Spielraum.

Aufgrund der Grundwasserbelastungen und der geplanten Versickerungsanlagen können Kellerbauwerke und Tiefgaragen nicht zugelassen werden.

6.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Der Anschluss des Planungsgebietes an das übergeordnete öffentliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über die bereits vorhandene mittig gelegene Zufahrt zur Liegenschaft an der Wilhelm-Kobelt-Straße. Die geplante öffentliche Straße zur inneren Gebietserschließung hat eine Verkehrsraumbreite von 6,25 m. So ist eine Mischverkehrsfläche ohne Gehweg mit einer 5,50 m breiten Verkehrsfläche, einem 0,50 m breiten Streifen für Beleuchtung und ein 0,25 m breiter Seitenstreifen, jeweils einschließlich Rückenstütze Bord, realisierbar. Gleichzeitig ist das ordnungsgemäße Ein- und Ausparken von den beidseitig der Straße angeordneten privaten Stellplätzen gewährleistet.

Das Mischgebiet wird von der Wilhelm-Kobelt-Straße aus und über eine Gebäudedurchfahrt von der Liebknechtstraße aus erschlossen. Während beide Zufahrten von den Anliegern des geplanten Pflegeheims (z.B. Mitarbeiter, Besucher, Krankenwagen) und der Feuerwehr genutzt werden sollen, ist die Zufahrt für Müllfahrzeuge ausschließlich von der Wilhelm-Kobelt-Straße aus vorgesehen.

Alle Wohnbauflächen werden über die öffentliche Erschließungsstraße mit Zufahrt von der Wilhelm-Kobelt-Straße erschlossen.

Zum Schutz der Alleebäume an der Liebknechtstraße und der Wilhelm-Kobelt-Straße werden diese Gebietsgrenzen als „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

Von der öffentlichen Erschließungsstraße ausgehend werden zwei Stichstraßen mit 6,00 m Breite festgesetzt, die weniger als 50 m lang sind und daher nicht mit einer Wendeanlage versehen werden.

Die südliche private Stichstraße dient als Zufahrt zu den privaten PKW-Stellplätzen der Wohngrundstücke und wird zusätzlich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt (sh. Kap. 6.5).

Zwar dient auch die nördliche Stichstraße als Zufahrt zu den privaten PKW-Stellplätzen der anliegenden Wohngrundstücke, da jedoch über diese Straße auch die öffentliche Geh-/Radwegeverbindung zwischen der Wilhelm-Kobelt-Straße und Zum Handelshof führt (s.u.), wird diese als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bedarf es daher nicht.

Beide Stichstraßen dienen u.a der Unterbringung der Anlagen für die Ver- und Entsorgung der anliegenden Grundstücke, insbesondere auch der Kastenrigolen zur Versickerung des Niederschlagswassers. (sh. Kap. 7.4)

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“

Mittig durch das Gebiet ist entsprechend den Planungszielen ein in Ost-Westrichtung verlaufender öffentlicher Fuß- und Radweg vorzusehen. Dieser wird über die öffentliche Verkehrsfläche und die nördliche Stichstraße bis zum östlichen Rand des Geltungsbereichs geführt, wo eine Weiterführung im benachbarten Gebiet bis zur Straße „Zum Handelshof“ geplant ist.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Planungsgebiet wird im Bereich des Mischgebiets an der Grenze zum WA 1 ein Geh- und Leitungsrecht ausgewiesen, das vor allem der Sicherung der zweiten Feuerwehrezufahrt zum WA 1, aber erforderlichenfalls auch der Anordnung von Ver- und Entsorgungsleitungen dient.

Weiterhin wird die südliche private Stichstraße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. Planzeichnung belegt, um die Zuwegung zum öffentlichen Spielplatz und die Nutzung durch Ver- / Entsorgungsbetriebe zu sichern.

6.6 Stellplätze, Carports und Garagen auf den Grundstücken

In den Allgemeinen Wohngebieten sollen die bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze entweder als Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen Privatgrundstücken untergebracht werden. Garagen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, Stellplätze nur auf den besonders ausgewiesenen Flächen. Die Zufahrt oder Vorfläche zu Car-

ports oder Garagen kann auf allen Grundstücken als zweiter Stellplatz beim Stellplatznachweis angerechnet werden.

In der Planzeichnung sind die Stellplätze auf den Wohnbauflächen in Senkrechtaufstellung entlang der Verkehrsflächen festgesetzt. Das ist zum einen aufgrund der geplanten Gebäudeanordnung nicht nur städtebaulich sinnvoll, sondern auch im Hinblick auf einen umweltschonenden und sorgsam Flächenverbrauch geboten. Mit dieser Anordnung sind die Erschließungsstraßen gleichzeitig auch Flächen zum Ein- und Ausparken. Zusätzliche Fahrgassen auf den Wohngrundstücken entfallen, d.h. Versiegelungen werden minimiert. Das ist vor allem auch im Hinblick auf die Sicherung der Niederschlagsentwässerung von Vorteil. Außerdem verbessert sich so die Ausschöpfung der Grundflächenzahl durch die Hauptnutzung (Wohnbebauung). Da hier ausschließlich Anliegerverkehr in einem den Wohngebieten angemessenen Umfang mit geringen Fahrgeschwindigkeiten zu erwarten ist, ist diese Stellplatzanordnung verkehrsorganisatorisch unproblematisch.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Da die Liegenschaft bis auf schmale Gehölzflächen entlang der Wilhelm-Kobelt-Straße fast vollständig versiegelt ist, wird sich durch die vorgelegte Planung der Versiegelungsgrad gegenüber dem jetzigen Bestand nicht erhöhen. Darüber hinaus entsprechen die Festsetzungen auch dem Versiegelungsgrad des rechtskräftigen Bebauungsplans. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine zusätzlichen naturschutzrelevanten Eingriffe zulässig und auch nicht zu erwarten.

Folgende grünordnerischen Festsetzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen:

- Festsetzung der Anpflanzung von Laubbäumen entlang der öffentlichen Anliegerstraße auf den Privatgrundstücken im Bereich der Stellplatzanlagen (je 5 Stellplätze 1 Baum)
- Festsetzung der Mindestgröße der unversiegelten, nicht zu befahrenden Baumscheibe von 8 m²
- Festsetzung eines Baums zum Erhalt und einer Pflanzgebotsfläche im WA 1 an dessen östlicher Grenze zum MI
- gärtnerische Gestaltung und dauerhafte Unterhaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Anlage einer Grünfläche als Spielplatz mit einer Einfriedung durch eine Hecke

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Gehölze, die der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg² unterliegen.

Der Bebauungsplan wird dem Schutz der Gehölze in seinem Geltungsbereich wie folgt gerecht:

- Der vorhandene Baumbestand ist vollständig in der Plangrundlage dargestellt. Dadurch werden mögliche Gehölzverluste nachvollziehbar.
- Der Baumbestand wurde in einer Liste mit Angaben zu Baumart, Stammumfang und Vitalität zusammengestellt. Für jeden Baum wurde der potenzielle Ersatzbedarf nach WESTHUS ermittelt, der im Falle des Verlusts des Baums zu leisten ist. (Anlage 1)

Auf der nachgeordneten Bauantragsebene ist im Falle unvermeidbarer Baumfällungen vom Bauherrn ein entsprechender Fällantrag zu stellen. Erst auf Grundlage einer von der unteren Naturschutzbehörde erteilten Fällgenehmigung dürfen die Gehölze beseitigt werden. Die Gehölzverluste sind gem. o.g. Liste nach dem Verursacherprinzip auf vom Bauherrn bereit zu stellenden Flächen zu ersetzen.

Auf dem Plan ist ein entsprechender Hinweis auf die Baumschutzsatzung vermerkt.

Insgesamt müssen zur Umsetzung der Bebauung 22 Bäume gefällt werden, für die nach derzeitigem Kenntnisstand 33 Bäume als Ersatz zu pflanzen sind.

Für die zu fällenden Bäume können im Gebiet insgesamt 29 Ersatzpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen bzw. innerhalb der Stellplatzanlagen angeordnet werden. Weitere vier Ersatzstandorte sind innerhalb der Bauflächen möglich.

Gegenüber dem 1. Entwurf (April 2015) wurde die Führung der inneren Erschließungsstraße dahingehend geändert, dass diese nun nicht mehr als Ringstraße, sondern als Stichstraße mit Wendeanlage hergestellt wird. So kann die bestehende mittige Zufahrt von der Wilhelm-Kobelt-Straße aus für die innere Erschließung genutzt werden, ohne dass die Fällung von Alleebäumen erforderlich wird.

² Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - 2009

7 Technische Infrastruktur

7.1 Stromversorgung

In dem ehemaligen Bürogebäude Wilhelm-Kobelt-Straße 44, das inzwischen als Wohngebäude genutzt wird, ist eine Trafostation vorhanden. Diese soll nach Auskunft der SWM nicht weiter verwendet werden, sondern es soll im Rahmen der Neubebauung eine neue Versorgungsstruktur aufgebaut werden. Das südlich des Gebäudes Wilhelm-Kobelt-Straße 44 vorhandene Leitungsrecht zugunsten der SWM kann daher entfallen. Im Bebauungsplan ist im Bereich der Gebietszufahrt ein entsprechendes Symbol für eine neue Trafo-Station eingetragen.

Weiterhin wurde eine neue Trafo-Station nördlich außerhalb des Geltungsbereichs direkt an der Liebknechtstraße errichtet, die das Gebiet versorgen soll. Durch die neuen Bebauungsabsichten im Mischgebiet (Pflegeheim) und die geänderte innere Erschließung müssen die Versorgungskabel nun über die Wilhelm-Kobelt-Straße in das Gebiet geführt werden.

7.2 Gasversorgung / Wärmeversorgung

Das Planungsgebiet ist im angrenzenden Bereich in der Wilhelm-Kobelt-Straße mit einer Niederdruck-Gasleitung DN 150 St erschlossen. Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist technisch möglich. Der sich außer Betrieb befindliche Leitungsbestand kann bei Bedarf in Abstimmung mit SWM, fachtechnisch zurückgebaut werden.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, bei den nicht direkt an öffentlichen Straßen gelegenen Grundstücken Luftwärmepumpen einzusetzen. Die Notwendigkeit der öffentlich rechtlichen Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist nicht erforderlich.

Im Plangebiet befindet sich kein Leitungsbestand der SWM-Wärmeversorgung.

7.3 Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Städtischen Werke Magdeburg GmbH (SWM). Als Leitungsbestand befindet sich angrenzend eine Versorgungsleitung Trinkwasser (VW) DN 125 GG im westlichen Straßenbereich der Wilhelm-Kobelt-Straße. Eine Netzerweiterung kann über die geplanten Erschließungsstraßen im Bebauungsplangebiet mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand in der Wilhelm-Kobelt-Straße aufgebaut werden.

Im Vorfeld bzw. im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplangebiets ist eine Auswechslung der vorhandenen Versorgungsleitung DN 125 GG erforderlich.

Der Systembetriebsdruck im Planbereich beträgt 3,8 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992. In Anbetracht der geplanten Bauhöhe sind ggf. Druckerhöhungsanlagen in den Gebäuden vorzusehen.

Aufgrund möglicher Kontaminationen des Grundwassers aus früheren angrenzenden Nutzungen 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.

Löschwasserbedarf

Das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg fordert eine ausreichende und stabile Löschwasserversorgung entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (mind. 96 m³ / Std. für die Dauer von 2 Stunden). Dieser ist in Abstimmung mit der SWM GmbH zu sichern. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über im Versorgungsnetz vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnende Unterflurhydranten.

7.4 Abwasserbeseitigung / Niederschlagsentwässerung

Abwasser

Die schmutzwasserseitige Entwässerung kann an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300 Stz in der Wilhelm-Kobelt-Straße angebunden werden. Dazu ist in den öffentlichen Erschließungsstraßen ein Schmutzwasserkanal zu errichten, der unter Einhaltung der Voraussetzungen durch die AGM in den öffentlichen Bestand anschließend übernommen wird.

Dabei ist zu beachten, dass dies nicht für abwassertechnische Anlagen in der privaten Stichstraße gilt, da dort nur ein Anschluss entsteht.

Niederschlagswasser

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass aufgrund der möglichen Bodenverunreinigungen im gesamten Geltungsbereich Niederschlagswasser, das auf den öffentlichen befestigten Flächen, den privaten befestigten Flächen und den Dachflächen anfällt, nicht mittels Rigolen flächenhaft oder mittels Schächten punktuell versickert werden soll.

Dem gegenüber steht die Forderung der SWM, das Niederschlagswasser konform zum § 55 WHG in jedem Fall vor Ort zu belassen.

Es handelt sich hier um ein innerstädtisch gelegenes Gelände, bei dem sowohl aus städtebaulichen als auch aus wirtschaftlichen Gründen ein Mindestmaß an baulicher Dichte erforderlich ist. Die Entwässerung der Erschließungsstraßen über straßenbegleitend angeordnete Versickerungsmulden ist somit dem Standort planerisch nicht angemessen und kommt nicht in Betracht. Auch für das Mischgebiet und die beiden straßenbegleitend zur Wilhelm-Kobelt-Straße angeordneten Baufelder (Geschosswohnungsbau) kommt eine flächenbeanspruchende Verbringung des Niederschlagswassers nicht in Betracht.

Aus Gründen der schadstoffbelasteten Auffüllhorizonte und der nicht durchlässigen Bodenschichten ist das gesamte Plangebiet für eine oberflächige Rigolenversickerung nicht geeignet. Mit der unteren Wasserbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde wurde daher eine Versickerungslösung in Form von Kastenrigolen mit hydraulischem Anschluss an die versickerungsfähigen grundwasserführenden Sandschichten im tieferen Untergrund abgestimmt. (sh. Kap. 5.4) Das Kasten-Rigolen-Entwässerungssystem der öffentlichen Straßen wird in die Baulast des Tiefbauamtes übernommen.

7.5 Infokabel / Telekom

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der datentechnischen Versorgung. Derzeit hat lediglich die Wilhelm-Kobelt-Straße 27 einen Einzelanschluss.

Falls das Interesse einer datentechnischen Versorgung durch die MDCC besteht, ist durch den jeweiligen Bauherren eine konkrete Anfrage zu stellen, da investive Maßnahmen derzeit nicht geplant sind.

Im Planungsgebiet befinden sich Leitungen der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der Anlagen müssen weiterhin gewährleistet werden, bzw. die Verlegung bei Durchführung der geplanten Neubaumaßnahmen mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden

7.6 Abfallentsorgung

Die vorgesehene öffentliche Erschließungsstraße mit Wendeanlage entspricht den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und kann von den Abfallsammelfahrzeugen befahren werden.

Die Stichstraßen, die aufgrund ihrer Länge von < 50 m nicht mit einer Wendeanlage ausgestattet sind, sind ebenfalls so herzustellen, dass diese von den kommunalen Entsorgungsfahrzeugen genutzt werden können. Anderenfalls sind an den Einmündungen der Stichstraßen Stellflächen für die Abfallbehälter herzustellen, auf der die Tonnen der an der Anliegerstraße gelegenen Grundstücke an den Entsorgungstagen abgestellt werden können.

Für das Mischgebiet ist die Zufahrt von der Wilhelm-Kobelt-Straße aus für die Fahrzeuge der Abfallwirtschaft zu nutzen.

8 Immissionsschutz

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu.

Für die Bauleitplanung ist zur Bewertung und zum angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" heranzuziehen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt, die vor den Fassaden schutzwürdiger Bebauung einzuhalten sind. Diese entsprechen weitestgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Für die vorliegende Planung sind folgende schalltechnische Orientierungswerte relevant:

Baugebiet	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005	
	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
Mischgebiete (MI)	60 dB	50 dB bzw. 45 dB*
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB	45 dB bzw. 40 dB*

* Der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Als gebietsabhängige Zielwerte vor den Fassaden lassen sich auch die Grenzwerte gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die formal für Neubau bzw. wesentliche Änderung öffentlicher Verkehrsanlagen gelten und die sich auch für heran rückenden Schutzbedarf anwenden lassen, heranziehen. Für allgemeine Wohngebiete beträgt der Beurteilungspegel tags/nachts 59 / 49 dB(A).

Verkehrslärm, der von der Liebknechtstraße ausgeht, wird durch die festgesetzte geschlossene Bebauung innerhalb des Mischgebietes abgeschirmt. Möglicher von der Wilhelm-Kobelt-Straße ausgehender wird durch die als Straßenrandbebauung bestehenden bzw. geplanten Gebäude gemildert.

Die Hermann-Gieseler-Halle wird seit vielen Jahren durch Schulen und Sportvereine täglich genutzt. Sowohl an Wochentagen als auch an den Wochenenden finden Sportveranstaltungen (ca. 40 Wochenenden / Jahr) statt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“, dessen Geltungsbereich auch die Hermann-Gieseler-Halle mit umfasst, werden westlich der Wilhelm-Kobelt-Straße eine Grundschule und westlich der Hermann-Gieseler-Halle ein Möbelmarkt geplant. Die künftige konkrete Nutzung der denkmalgeschützten Hermann-Gieseler-Halle kann noch nicht benannt werden.

Diese künftigen Nutzungen stellen potenzielle Lärmquellen, z.B. durch die damit verbundenen Ziel- und Quellverkehre dar; die neuen Gebäudekörper werden aber andererseits auch lärmabschirmend (z.B. Verkehrslärm vom Westring) wirken.

Entsprechend den Aussagen zum rechtskräftigen Bebauungsplan werden dennoch keine Immissionen für die Wohnnutzung erwartet, die die genannten Orientierungswerte überschreiten.

9 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	mögliche Überbauung in m ²	nicht überbaubare Freifläche in m ²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	9.560			58,4%
WA 1 (GRZ 0,4 + 0,2 + 0,1)	1.850	1.295	555	
WA 2 (GRZ 0,4 + 0,2)	1.220	732	488	
WA 3 (GRZ 0,4 + 0,2)	3.435	2.061	1.374	
WA 4 (GRZ 0,4 + 0,2)	3.055	1.833	1.222	
Mischgebiet	5.120			31,3%
MI 1 (GRZ 0,6 + 0,2)	5.120	4.096	1.024	
Verkehrsflächen	1.265			7,7%
davon Verkehrsflächen (öffentlich)	745	745	-	
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung				
davon Geh- / Radweg (ö)	10	10	-	
davon verkehrsberuhigter Bereich (ö)	315			
davon verkehrsberuhigter Bereich (p)	195			
Grünflächen	420			2,6%
davon öffentlich	420	-	420	
davon privat	-	-	-	
Plangebiet Gesamt [m²]	16.365	10.772	5.083	
Plangebiet Gesamt [%]		65,8%	31,1%	100,0%

10 Finanzierung und Durchführung

Die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans in dem von der 3. Änderung betroffenen Teilbereich obliegt dem Bauträger. Für die Realisierung des Bauvorhabens bedarf es des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages für die Herstellung der öffentlichen und privaten verkehrstechnischen Anlagen (insbesondere für die innere Erschließung), sowie für die Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen.

Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans befindet sich eine Teilfläche des städtischen Flurstücks 3118/8 der Flur 144. Diese ist im Planteil A als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Diese Teilfläche, die noch Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche ist, muss zur Realisierung der Bebauung des Mischgebietes vom Bauherren erworben werden.

Die neu zu bauende Erschließungsstraße mit Wendeanlage ist aufgrund ihrer Länge und der Zahl der Anlieger öffentlich zu widmen. Ebenfalls öffentlich zu widmen ist, aufgrund der geplanten Verbindungsfunktion zwischen der Wilhelm-Kobelt-Straße und Am Handelshof, die nördliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ und „Geh-/ Radweg“.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen (ohne Pflanzbindung) sind bei einer Fläche von ca. 1.070 m² (745 m² + 315 m² + 10 m²) unter Ansatz eines Folgekostenfaktors von 1,50 €/ m² / a jährliche Betriebskosten von ca. 1.605 € und mit dem Folgekostenfaktor 1,25 €/ m² / a jährliche Unterhaltungskosten von ca. 1.337,50 € einzuplanen.

Für den öffentlichen Spielplatz mit einer Fläche von ca. 420 m² ist bei Ansatz eines Folgekostenfaktors von 3,42 €/ m² / a mit jährlichen Folgekosten von 1.436,40 € zu rechnen.

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“

Anlage: Baumbestandsliste zur Ermittlung des potenziellen Ersatzbedarfs bei Gehölzverlusten

Legende

	Bäume, die in der 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“ zur Erhaltung festgesetzt sind
	Bäume, die nicht der Baumschutzsatzung unterliegen
rote Schrift	Zwischenzeitlich gefällte Gehölze
blaue Schrift	Gehölze mit Stammumfängen 150 cm und mehr

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg ist gemäß Baumschutzsatzung für zu fällende Gehölze, ab einem Stammumfang von 50 cm und mehr, je angefangene 50 cm Stammumfang, ein Baum in der Pflanzqualität 16 - 18 cm Stamm

Vitalitätseinstufung nach Höster

Festlegungen zum Umfang der Ersatzpflanzungen (Abzug gemäß der Vitalität)

1	<ul style="list-style-type: none"> - keine Schäden erkennbar - dichte typische Belaubung - keine toten Zweige - keine oder gut überwallte Wunden am Stamm 	keine Abzüge von der rechnerisch ermittelten Anzahl der Ersatzpflanzungen
2	<ul style="list-style-type: none"> - mäßig geschädigt - 10 - 30 % der Blätter fehlen - Anteil toter Zweige gering - kleinere Wunden - Aststummel 	1 Baum Abzug von der rechnerisch ermittelten Anzahl der Ersatzpflanzungen
3	<ul style="list-style-type: none"> - stärker geschädigt - 30 - 70 % der Blätter fehlen - zahlreiche tote Zweige - große Stammwunden - größere Äste abgestorben 	2 Baum Abzug von der rechnerisch ermittelten Anzahl der Ersatzpflanzungen
4	<ul style="list-style-type: none"> - schwer geschädigt bis absterbend - über 70 % der Blätter fehlen - sehr große Wunden am Stamm - Pilzfruchtkörper und Schwächeparasiten 	3 Bäume Abzug von der rechnerisch ermittelten Anzahl der Ersatzpflanzungen
5	- ganzer Baum abgestorben	keine Ersatzpflanzung

Baumbestand						Ermittlung der potentiellen Ersatzpflanzungen						
Baum-Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Stamm-durchmesser in m	Stamm-umfang in cm	Baum gem. Baumschutz-satzung*	Anzahl der Ersatz-pflanzungen ohne Vitalitäts-bewertung	Vitalität	Abschlag (Stück)	Fällung i.R.d Vorhabens erforderlich	voraus-sichtlicher Ersatz	fiktiver Ersatz bei weiteren Gehölz-verlusten	Bemerkungen
1	<i>Acer negundo</i> ?	Eschen-Ahorn ?	0,60	188	ja	4	3	2	ja	2	-	einseitige Krone; Schrägstand; Stammschäden; einzelne abgestorbene Äste
2	<i>Acer spec.</i>	Ahorn	0,40	126	ja	3	3	2	nein	---	1	Stammschäden, Schnittschäden
3	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	0,90	283	ja	6	4	3	ja	3	-	mehrstämmig, starker Schrägstand
4	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	0,20	63	ja	2	3	2	ja	0	-	Zwiesel
5	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	0,30	94	ja	2	3	2	ja	0	-	Zwiesel
6	<i>Acer spec.</i>	Ahorn	0,40	126	ja	3	3	2	ja	1	-	Zwiesel
7	<i>Acer spec.</i>	Ahorn	0,40	126	ja	3	3	2	ja	1	-	Zwiesel; Stammschaden
8	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	0,80	251	ja	6	3	2	ja	4	-	Zwiesel; Starker Mistelbefall; Verwachsungen; Astbruch
9	<i>Acer spec.</i>	Ahorn	0,50	157	ja	4	1	0	ja	4	-	Zwiesel
10	<i>Acer spec.</i>	Ahorn	0,40	126	ja	3	1	0	ja	3	-	Astbruch
11	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	0,40	126	ja	3	2	1	ja	2	-	
12	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	0,60	188	ja	4	3	2	ja	2	-	starker Engstand; Misteln; Astbruch
13	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	0,40	126	ja	3	2	1	ja	2	-	starker Engstand; Misteln; Astbruch
14	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	0,40	126	ja	3	3	2	ja	1	-	starker Engstand; Misteln; Astbruch
15	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	0,40	126	ja	3	2	1	ja	2	-	starker Engstand; Misteln; Astbruch
16	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	0,30	94	ja	2	2	1	ja	1	-	
17	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	0,30	94	ja	2	2	1	ja	1	-	
18	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	0,20	63	ja	2	2	1	ja	1	-	
19	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	0,20	63	ja	2	2	1	ja	1	-	
20	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	0,20	63	ja	2	3	2	ja	0	-	Wildwuchsgruppe, Zuordnung Einzelbäume unklar
21	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	0,20	63	ja	2	2	1	ja	1	-	
22	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	0,20	63	ja	2	3	2	ja	0	-	
23	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	0,30	94	ja	2	2	1	ja	1	-	
24	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	0,30	94	ja	2	3	2	ja	---	0	Epiphyten
25	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	0,50	157	ja	4	4	3	ja	---	1	bricht auseinander
26	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	0,70	220	ja	5	3	2	ja	---	3	
27	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	0,35	110	ja	3	2	1	ja	---	2	
						82				33	7	

Satzung zum Schutze des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung – 2009