Landeshauptstadt Magdeburg

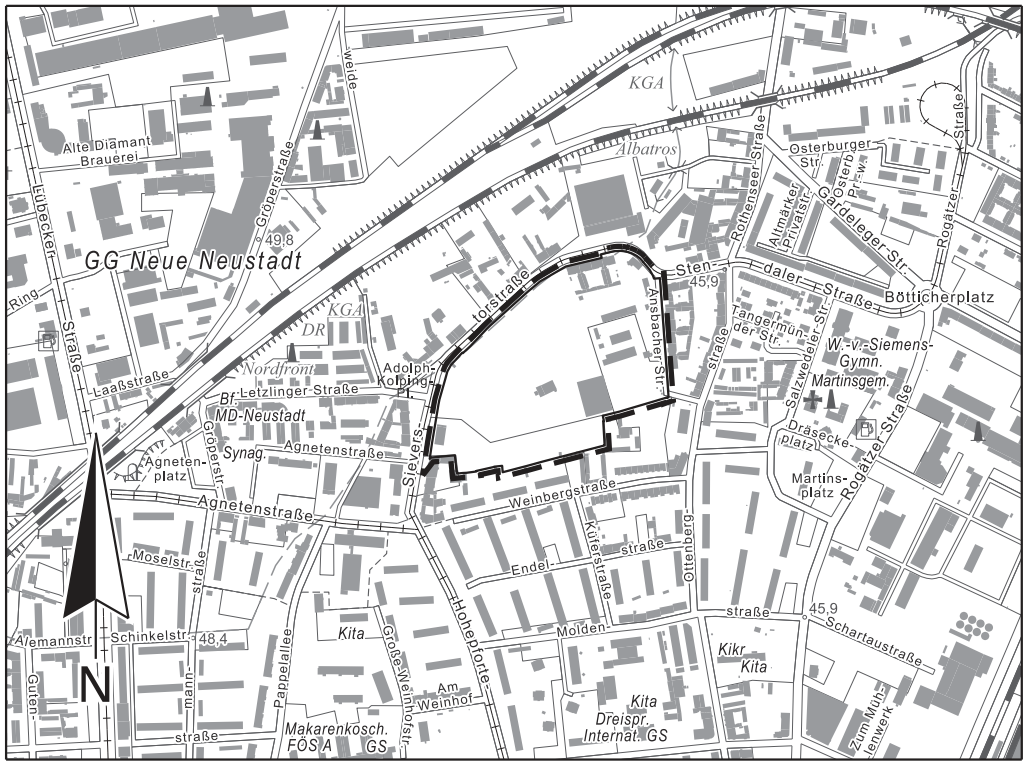
DS0177/20 Anlage 3 Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zum

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 174-2

SÜDLICH SIEVERSTORSTRASSE

Stand: April 2020



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 06/2018

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen 2

2. Ziel und Zweck der Planung 2

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung 2

4. Übergeordnete Planungen....3

5. Aufstellungsverfahren 5

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand....6

6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich 6
6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung 6
6.3. Verkehr 7
6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur 7
6.5. Grünflächen / Vegetation.... 7
6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen.... 8
6.7. Boden, Baugrund, Altlasten....10
6.8. Immissionen....14

7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes 14

7.1. Städtebauliches Konzept 14
7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung....15
7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche....16
7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen....16
7.5. Verkehrserschließung 17
7.6. Ver- und Entsorgung 17
7.7. Grünflächen/ grünordnerische Festsetzungen....19
7.9. Öffentlicher Kinderspielplatz 21
7.10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise....21

8. Umweltrechtliche Belange....22

8.1. Schutzgebiete / Schutzobjekte / Biotope....22
8.2. Landschaftsbild 22
8.3. Luft und Klima....22
8.4. Boden / Grundwasser....23
8.5. Geschützte Arten 23
8.6. Baumbestand....24
8.7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung 24
8.8. Immissionsschutz....24
8.9. Altlasten 25

9. Planverwirklichung....25

10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten....25

11. Flächenbilanz....25

12. Anlagen....26

Vorprüfung des Einzelfalls, Baumkartierung, Tabelle Baumbestand

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist;
- 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.

Plangrundlage für den Bebauungsplan bildet eine amtliche Plangrundlage mit Stand vom August 2018 bzw. Juni 2018 (Topografisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg bzw. Liegenschaftskarte). Die Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern sind auf der Plangrundlage verzeichnet.
Auf Basis dieser Plangrundlage wurde die Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:1.000 erarbeitet.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Bereich südlich der Sieverstorstraße zwischen Adolph-Kolping-Platz und Ansbacher Straße ist geprägt durch die seit vielen Jahren bestehende Brache der ehemaligen Bördebrauerei sowie Gebäude in einem sehr schlechten bis ruinösen baulichen Zustand. Es besteht aktuell fast keine Nutzung im Geltungsbereich des B-Planes, lediglich die privaten Gartenflächen nördlich Weinbergstraße 41 bis 46 sind weitgehend in Bewirtschaftung und Nutzung. Im Zeitraum der Neuaufstellung des B-Planes wurde außerdem ein Wohnhaus neu errichtet im südwestlichen Planbereich. Das fast vollständig beräumte Grundstück der ehemaligen Brauerei ist durch Aufwuchs von Ruderalvegetation geprägt sowie durch den stadtbildprägenden Sudturm mit Sudhaus.
Für die Nachnutzung und Wiederbebauung dieser grundsätzlich hochwertigen innerstädtischen Grundstücksflächen besteht ein städtebauliches Planungserfordernis.
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.
Für den Erhalt und die städtebauliche Gestaltung des Umfelds des denkmalsgeschützten, stadtbildprägenden Sudturms der ehemaligen Bördebrauerei sind entsprechende planungsrechtliche Rahmenbedingungen zu definieren.
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, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

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

Das Plangebiet stellt sich derzeit überwiegend als Brachfläche dar und ist planungsrechtlich nur noch teilweise dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB, im gesamten südlichen Bereich hingegen dem Außenbereich zuzuordnen. Es besteht somit für große Flächen kein Baurecht. Damit besteht ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
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).
Das Erfordernis einer Bauleitplanung für das Plangebiet „Südlich Sieverstorstraße“ resultiert aus den Erfordernissen der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf das Ortsbild, die Belange des Denkmalschutzes, die allgemeinen Anforderungen an die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie im Hinblick auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

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 vollständig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Festsetzungen des B-Planes sind aufgrund der Festsetzungen großer Teile des Plangebietes als Urbanes Gebiet nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist erforderlich. Die festgesetzten Grünflächen liegen unter der für eine F-Plan-Ausweisung maßgeblichen Flächengröße.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan:



Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 4 Abs. 1 ROG (Raumordnungsgesetz) sind Ziele der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten; gem. § 4 Abs. 2 ROG sind Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.
Im zentralörtlichen System ist die Stadt Magdeburg als Oberzentrum eingestuft (LEP LSA 2010, Z 36)

- Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken. (LEP LSA 2010, Z 33)
- Die zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur, Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln. (LEP LSA 2010, Z 28)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (LEP LSA 2010, G 13)
- Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (LEP LSA 2010, Z 23)

Aus dem im Entwurf vorliegenden Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg sind keine weiteren Belange maßgeblich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“ folgt den vorgenannten Zielen der Raumordnung, Ziele der Regionalplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.
Gemäß Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.07.2018 ist die Bebauungsplanaufstellung nicht raumbedeutsam.

Sonstige städtebauliche Planungen

Für die Planaufstellung als Planungsvorgabe ebenfalls zu beachten ist das „Magdeburger Märktekonzept“. Diese städtebauliche Fachplanung dient der Analyse und Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unter dem Ziel der Sicherung der verbrauchernahen Versorgungen und hinsichtlich der Wahrnehmung der Aufgabe der Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum.
Nach dem „Magdeburger Märktekonzept“ ist der Bereich an der Agnetenstaße 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 Bebauungsplanaufstellung. Das bestehende Nahversorgungszentrum soll gestärkt und weiterentwickelt werden, hierzu befindet sich der westlich benachbarte Bebauungsplan Nr. 174-3 „Agnetenstraße“ in Aufstellung. Der über eine Teilfläche von 174-3 erstellte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 174-3.1 „Agnetenstraße 20/21“ ist bereits rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“ 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 06.09.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“ beschlossen.
Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung eines vormals bereits bebauten Grundstückes, dient damit der Innenentwicklung und gestattet die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Damit ist keine Umweltprüfung erforderlich. 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).
Aufgrund der Größe des Plangebietes wurde die Grenze zur Notwendigkeit einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB geprüft. Eine Vorprüfung wurde deshalb durchgeführt und ist Anlage zur Begründung. Die Ermittlung der nach § 13a maßgeblichen Baufläche zeigt eine zu erwartende Größe von 17.100 m² und unterschreitet somit den Wert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche. Die Vorprüfung des Einzelfalls hat außerdem ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Prüfschema der Anlage 2 zum § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB.
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden könnten, werden zur Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.
Eine frühzeitige Bürgerinformation fand statt als Bürgerversammlung am 26.09.2017.
Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 02.07. bis 06.08.2018. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und die Abwägungsergebnisse in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet.
Mit dem Entwurfsbeschluss wird der Geltungsbereich im Nordosten geringfügig erweitert.

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“ befindet sich im Stadtteil ‚Alte Neustadt’ der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes orientieren sich an bestehenden Flurstücksgrenzen.
Mit dem Entwurfsbeschluss wird der Geltungsbereich im Nordosten geringfügig erweitert, um hier Anpassungen des Gehwegverlaufs gegenüber den privaten Baugrundstücken zu erleichtern.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Norden und Westen von der westlichen Fahrbahnbegrenzung der Ansbacher Straße entlang der südlichen Fahrbahnbegrenzung der Sieverstorstraße bis zur verlängerten westlichen Grenze des Flurstücks 1017/40 (Hausnummer 24), im weiteren Verlauf von der Süd- bzw. Ostgrenze der Sieverstorstraße (Flurstück 10489, Flur 274),
- im Süden von der Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1327/51, der Nordgrenze der Flurstücke 10017, 10016, 10211, 10212 und der östlichen Verlängerung der Nordgrenze des Flurstückes 10212, der Westgrenze des Flurstückes 10344, der Südgrenze der Flurstücke 10283, 41/3, 10352 und 10358 (alles Flur 274),
- im Osten von der Ostgrenze der Fahrbahn der Ansbacher Straße (Ostgrenze Flurstücke 10308, 1021/39, 455/39 der Flur 274).

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 6,1ha.

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. Eine Teilfläche dieses Bebauungsplanes wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 174-3.1 „Agnetenstraße 20/21“ herausgelöst. Dieser vorhabengezogene B-Plan hat bereits Rechtskraft.
Nördlich grenzt der ebenfalls in Aufstellung befindliche B-Plan 174-5 „Sieverstorstraße 39 – 51“ an, dieser liegt als 2. Entwurf vor. Ebenfalls nördlich angrenzend besteht der rechtsverbindliche einfache B-Plan Nr. 174-4 „Nördlich Sieverstorstraße“. Dieser B-Plan beinhaltet ausschließlich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.
Östlich besteht weiterhin der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“.

6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung

Das Plangebiet ist geprägt von den Brachflächen der ehemaligen Bördebrauerei sowie dem noch bestehenden Sudturm, welcher für den Stadtteil Alte Neustadt stadtbildprägend ist. Im Süden besteht eine private Grünfläche, die durch verschiedene private Gartengrundstücke gebildet wird. Im Westen besteht das kürzlich sanierte und zu Wohnzwecken umgebaute denkmalgeschützte Rayonhaus. Ein weiteres Wohnhaus wurde unmittelbar angrenzend an das Rayonhaus an der Sieverstorstraße errichtet. Im Nordosten an der Sieverstorstraße besteht unsanierter Gebäudebestand als mehrgeschossige Wohnbebauung mit Seiten- und Hinterhäusern und im Osten gibt es verschiedene vormals gewerblich genutzte, seit längerem leerstehende meist eingeschossige Gebäude. Im südlichen Bereich besteht außerdem noch eine ebenfalls seit längerem leerstehende Gewerbehalle.
Im Westen, Nordwesten und Norden grenzt Wohn- und Gewerbebebauung an, nördlich zu großen Teilen leerstehend, dahinter die Bahnlinie Magdeburg-Stendal. Die vorhandene Bebauung ist hier sehr unterschiedlich, teils gibt es mehrgeschossige, straßenbegleitende, geschlossene Bebauung, teils Einzelhäuser. Im Nordosten prägt ein leerstehendes neungeschossiges Bürogebäude das Umfeld.

Südlich des Plangebietes befinden sich Wohnbebauung unterschiedlicher Bauzeit und Baumasse sowie die zugehörigen Grün- und Freiflächen.
Östlich grenzt straßenbegleitende mehrgeschossige Wohnbebauung an, welche teils saniert ist, teils ebenfalls einen schlechten baulichen Zustand aufweist.
Insgesamt ist das Umfeld durch überwiegende Wohnbebauung geprägt, wobei im Norden auch gewerbliche Bebauung und Nutzung vorhanden ist. Auffällig im nördlichen Umfeld ist der hohe Leerstand.

6.3. Verkehr

Das Plangebiet ist äußerlich erschlossen durch die anliegenden öffentlichen Straßen Sieverstorstraße und Ansbacher Straße sowie den Adolph-Kolping-Platz.
Im Plangebiet selbst bestehen bisher keine öffentlichen Verkehrsflächen.
Entlang der Sieverstorstraße betreiben die MVB eine Straßenbahnlinie und eine Buslinie im Tagesverkehr sowie eine Buslinie im Nachtaktivnetz. Das Plangebiet ist somit sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Der Neustädter Bahnhof als Haltepunkt der Deutschen Bahn und verschiedener Buslinien des Marego-Verkehrsverbundes befindet sich ca. 350 m westlich des Plangebietes und ist damit ebenfalls sehr gut erreichbar.

6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur

In den angrenzenden öffentlichen Straßen sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.
Für die geplante Neubebauung muss eine Neuerschließung über die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.
Inwieweit ein weiterer Bedarf für mögliche Ringschlüsse, Flächen für Versorgungsanlagen oder Neuverlegungen besteht, wird nach den zukünftigen Beteiligungen der Ver- und Entsorgungsunternehmen in die Planung eingearbeitet.

Für die geplante Wohnnutzung sind im Umfeld soziale Einrichtungen (Schulen, Kindertagesstätten) vorhanden. Der Bedarf für Kapazitätserhöhungen oder Neubauten von Gemeinbedarfseinrichtungen wurde im Rahmen der ersten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht vermeldet.
Im westlich benachbarten Nahversorgungsbereich an der Agnetenstraße bestehen Einkaufseinrichtungen und Arztpraxen sowie weitere gesundheitliche Einrichtungen.

6.5. Grünflächen / Vegetation

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2007 der Baumbestand eingemessen.
Auf dieser Grundlage wurde im Oktober 2017 eine Ortsbegehung durchgeführt. Der Baumbestand wurde erfasst (s. Anlage, Liste und Plan Baumkataster). Bedingt durch teilweise schwierige Geländeverhältnisse des Abbruchgeländes ergaben sich örtlich Einschränkungen, so dass der Baumbestand nicht flächendeckend aufgenommen wurde.
Die kartierten Gehölze wurden hinsichtlich ihres Zustandes bewertet (s. Tabelle Baumkataster).
Der Vegetationsbestand im Plangebiet gliedert sich in unterschiedlich geprägte Bereiche. Im Umfeld des Grundstückes Sieverstorstraße Nr. 5 sind Relikte eines parkartigen, alten Baumbestandes vorhanden. Einige 2007 eingemessene Baumstandorte waren zum Zeitpunkt der Begehung nicht mehr besetzt. Nach Augenschein sind die Verluste auch den Sturmereignissen im Jahr 2017 zuzuordnen.
Der große Kernbereich des Plangebietes stellt sich als Abbruchgelände rund um den Sudturm des ehemaligen Brauereigeländes dar. Zum Zeitpunkt der Kartierung war auf dem Abbruchgelände in einigen Bereichen ein teils sehr dichter junger Gehölzaufwuchs mit aufkommender Ruderalflur vorhanden. Als dominierend in diesen Beständen ist die Robinie zu nennen. Der Jungaufwuchs wurde in den vergangenen Jahren regelmäßig zurückgenommen. Dieser Geländeteil ist weitgehend frei von Großbaumbestand. Markant sind zwei Linden, die als Baumtor westlich vor dem Sudturm stehen. Weiter östlich steht eine markante Pappelreihe in dem sonst von Jungaufwuchs geprägten Bereich.

Im östlichen Teil des Plangebietes, insbesondere auf dem Flurstück 1022/40 markieren ebenfalls zahlreiche Pappeln das Gebiet. Dieser Bereich war aufgrund der Geländeverhältnisse nicht begehbar, so dass keine Einzelkartierung erfolgte. Weitere einzelne Bäume stehen im Bereich mit Gebäudebestand nahe der Sieverstor-/Ecke Ansbacher Straße. Auffallend sind zwei große Platanen (Nr. 29 und 30) im Norden des Plangebietes.
Gehölzbestand besteht weiterhin auf dem Grundstück hinter dem sanierten Rayonhaus.
Am südlichen Rand des Plangebietes befinden sich private Gartengrundstücke. Der Bereich zeigt das typische Vegetationsbild von Kleingärten mit Obstbaumbestand und Ziergehölzen. Eine Begehung des Gebietes fand nicht statt, da die Gärten weitgehend erhalten bleiben.

6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des archäologischen Flächendenkmals „historischer Stadtkern Magdeburg einschließlich der historischen Festungsanlagen" (hier: Randbereich/ Befestigungsanlagen der im Mittelalter entstandenen „Alten Neustadt"). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen [§ 14 (2) DenkSchG LSA].
Die bauausführenden Betriebe sind unbedingt auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) DenkSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Im Plangebiet bestehen folgende Baudenkmale, die als nachrichtliche Übernahme im B-Plan dargestellt sind:

<u>Rayonhaus Sieverstorstraße 5</u>

(Auszug Denkmalverzeichnis:)
Haus Bodenstein in der Alten Neustadt; ca. 1870 im zweiten Festungsrayon errichtetes Wohnhaus mit Garten für Franz Bodenstein, dem Besitzer der 1823 am Ort gegründeten traditionsreichen Brauerei Bodenstein, diese firmierte mit dem in Magdeburg bekannten Werbeslogan "Unsereiner trinkt Bodensteiner", längliches über massivem Souterrain errichtetes eineinhalbstöckiges Fachwerk- Wohnhaus im Landhauscharakter von 23 x 12 Gebinden Ausdehnung mit flachem, weit vorkragendem Drempel-Satteldach und Mittelrisalit, die Ziegelgefache verputzt, charakteristisch der Zahnschnittfries zwischen den Balkenköpfen unter der Schwelle des übersetzten Dachgeschosses, die Andreaskreuze mit Zwischenriegeln und der zur Straßen- und Gartenseite gerichtete große Satteldacherker, der Erker gartenseitig von zwei seitlich stehenden Satteldachgaupen begleitet, nördlicher Anbau nachträglich, östlich des Wohnhauses Reste des ehem. Gartens mit Rondellanlage und altem Baumbestand erhalten, das Grundstück ehemals Teil des Brauereiareals und damit in der frühen Unternehmertradition Wohnhaus und Produktionsstätte an einem Ort zu errichten stehend; bei dem ehem. Haus Bodenstein in der Sieverstorstraße der Alten Neustadt handelt es sich um einen typischen gründerzeitlichen Fachwerk-Wohnhausbau Magdeburgs aus der Zeit der Rayonbeschränkungen, im Kontext des städtischen Brauereiwesens von industrie- und siedlungsgeschichtlicher Bedeutung

<u>Sudturm der ehemaligen Bördebrauerei</u>

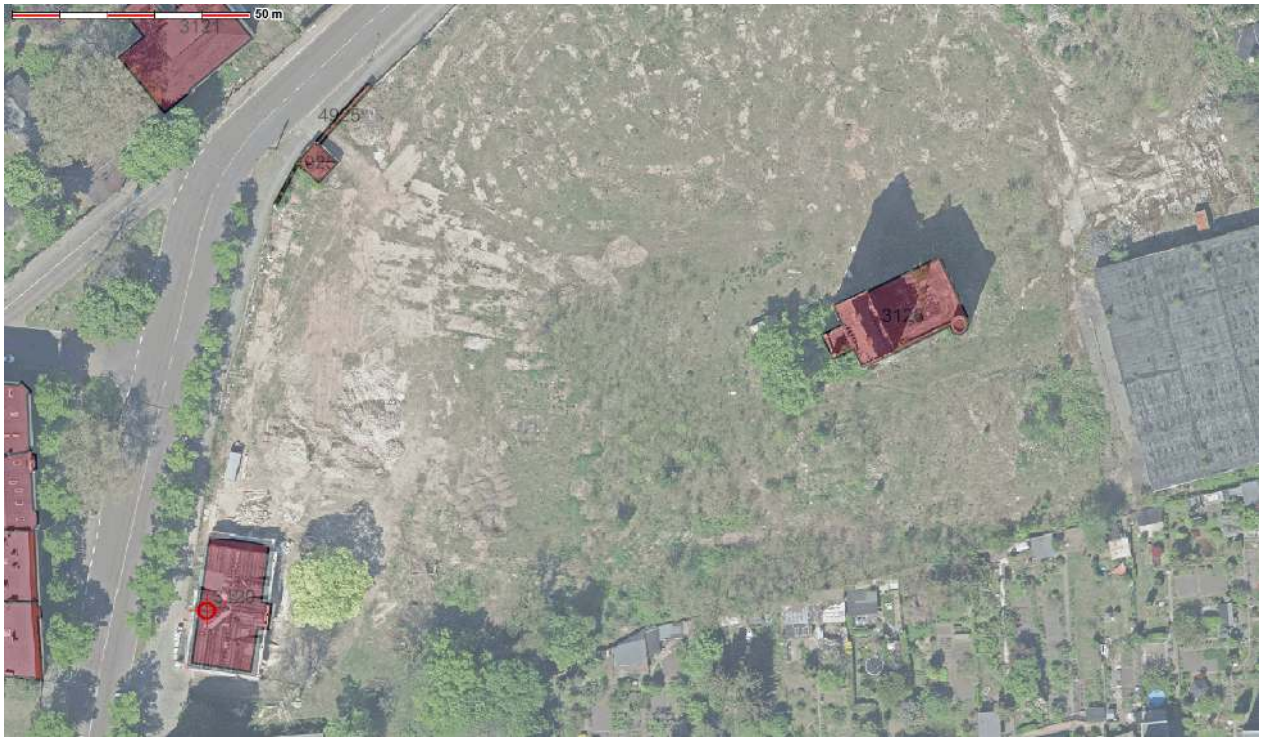
(Auszug Denkmalverzeichnis)

Ehemalige Bördebrauerei in der Magdeburger Alten Neustadt; 1823 hier begründet von August Leberecht Bodenstein unter dem Namen "Brauerei Bodenstein", im späten 19. und

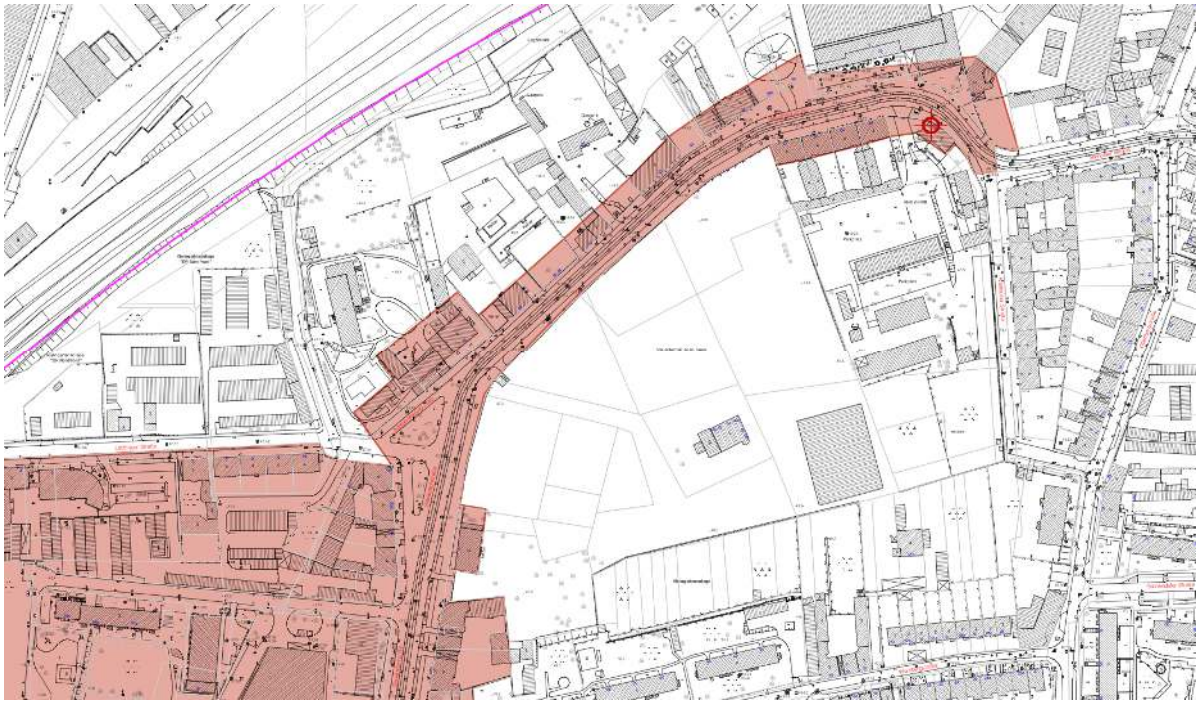
frühen 20. Jahrhunderts zum Großbrauereibetrieb erweitert, 1945 in Bördebrauerei umbenannt, inzwischen die Fabrikgebäude großflächig abgebrochen und die Lagerkeller eingerissen, als markantes und weithin sichtbares Zeichen außer der Torsituation mit Pförtnerhaus nur noch der Kern, gleichzeitig Wahrzeichen der Anlage, der 1936 nach Plänen des Frankfurter Architekten Karl Weirich entstandene Sudhausbau mit Siloturm erhalten, Skelettbau in Eisenbeton mit Klinker-Ziegelausmauerung, der ca. 40,00 m hohe Turm von beeindruckender Massigkeit, schmale Fensteröffnungen im oberen Bereich an Schallöffnungen von Kirchtürmen oder Schießscharten von Bergfrieden erinnernd, die beiden Stirnseiten als Treppengiebel gestaltet, beeindruckender monumentaler Eingangsbereich mit Treppe und Vorhalle, diese von zwei hohen pylonartigen Pfeilern flankiert, deren Enden mit Weizenähren und Hopfenblüten in glasierter Terrakotta bekrönt sind, im Inneren des eigentlichen Sudhauses, d.h. der repräsentativen Eingangshalle ehemals die sechs kupfernen Sudkessel zweireihig installiert, dieser Saal mit Mittelgang, Solitärpfeiler und über eine geschwungene Treppe erschlossene Galerie im Wandbereich flächendeckend hellgrün gekachelt, qualitätvoller quadratischer Fliesenboden mit Randfries, ehemals farbig verglaste hohe, schlanke Fenster, der Gesamteindruck des Sudhaussaales von nahezu sakralräumlichem Charakter, der Sudturm in der Alten Neustadt als weithin sichtbares Zeichen Magdeburger Brautradition von stadtbildprägender Bedeutung.

Pförtnergebäude der ehemaligen Bördebrauerei

Pförtnerhaus und Eisentor der ehemaligen Bördebrauerei



Weiterhin sind Teile des Plangebietes Bestandteil der Erhaltungssatzung „Alte Neustadt“:



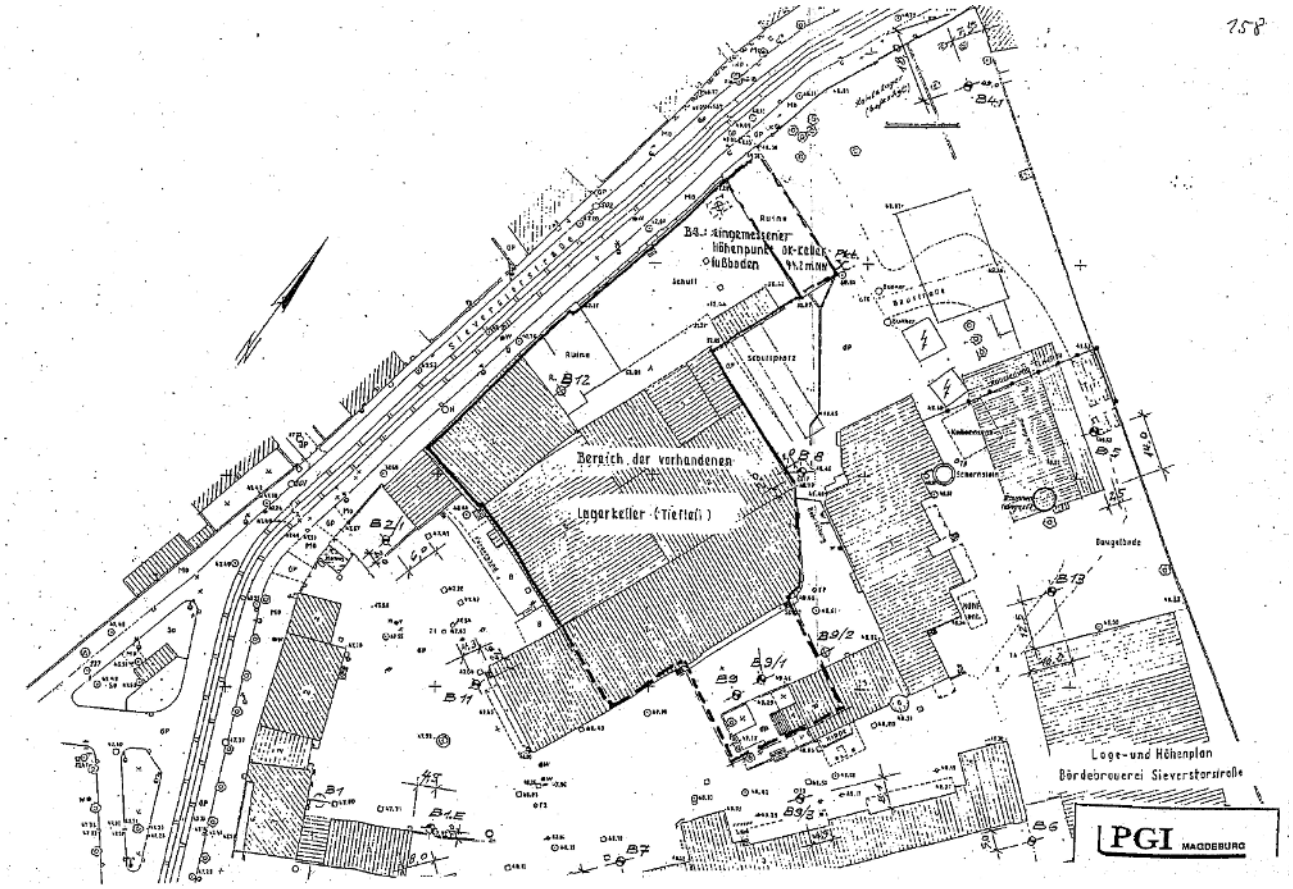
Auszug Geltungsbereich Erhatlungssatzung

6.7. Boden, Baugrund, Altlasten

Boden, Baugrund

Die Geländehöhen im Plangebiet liegen bei ca. 46 - 49 m ü NHN. Die in der Kartengrundlage eingetragenen Höhenangaben sind Höhen über NHN.

Im Zusammenhang mit einer bereits 1991 geplanten Neubebauung auf dem Grundstück der ehemaligen Brauerei wurde für diese Fläche eine Baugrundbeurteilung erstellt (Planungsbüro Geohydrologie, Grund- und Ingenieurbau GmbH i.G., Magdeburg, 14.02.1992). Hier wurden mehrere Baugrundbohrungen und zugehörige Rammsondierungen durchgeführt und ausgewertet. Aus diesem Gutachten lässt sich folgende zusammenfassende Beurteilung ableiten:
Unter Auffüllschichten und Lößlehmschichten stehen Auetonschichten an, die von glazifluviatilen bzw. fluviatilen Sanden weichselkaltzeitlichen und altholozänen Alters unterlagert werden. Darunter folgen in einer Tiefe von ca. 5 bis 6 m die sogenannten Magdeburger Grünsande, ein pleistozäner glaukonitischer Feinsand von mitteldichter bis dichter Lagerung, der im Liegenden von Grauwacken des Karbons abgelöst wird, die dem Grundgebirge zugehören. Der Felshorizont schwankt zwischen 38.8 und 37,1 müNN.
Von Bedeutung ist ein ehemaliger Lagerkellerbereich, welcher im Zuge der Abbrucharbeiten der ehemaligen Brauerei verfüllt wurde. die Lagerkeller reichten bis in eine Tiefe von 43 m ÜNN. Die Lage dieser ehemaligen Keller ist der folgenden historischen Skizze zu entnehmen:



Es gibt allerdings keine verbindlichen Aussagen über die Qualität der Verfüllung und Verdichtung.
Insgesamt ist im gesamten Bereich der ehemaligen Brauerei mit Auffüllungen verschiedener Mächtigkeit zu rechnen. Das Auffüllmaterial stellt teils belastetes Material dar, welches im Falle von Baumaßnahmen weiterer Untersuchungen bedarf.

Ein weiteres Baugrundgutachten wurde 2019 erstellt von der Baugrund und Umweltgesellschaft Magdeburg mbH, Gutachten Nr. 537/6144 c vom 04.11.2019.
Auch dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die aufgefundenen inhomogen auftretenden Auffüllungsschichten nur unzureichende Tragfähigkeitseigenschaften aufweisen. Wasserhaltungsmaßnahmen sind gemäß Aussage dieses Gutachtens nur erforderlich, wenn Schachtungstiefen > 5,5 m unter GOK realisiert werden. Eine Regenwasserversickerung nach den Vorgaben der DWA-A 138 ist im Grundstücksbereich stark eingeschränkt möglich (s. auch Kap. 7.6).

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen bestehen folgende Rahmenbedingungen und Hinweise:
Nach Archivdaten und Kartenmaterialien des Landesamtes liegt das Plangebiet am Rand der sich nach Westen anschließenden pleistozänen Terrasse (Saale-Kaltzeit). Hier stehen unter dem Löß pleistozäne Sande und z.T. auch Geschiebemergel an. Darunter folgt der Magdeburger Grünsand.
Die Vornutzung des Geländes als ehemaliger Lagerkellerbereich, bis zu mehrere Meter mächtige Auffüllungen, Altlastenverdacht auf Teilflächen sowie die Verbreitung gering durchlässiger Schichten wie Lösslehm und Geschiebemergel (Landesbohrdatenbank des Landesamtes für Geologie und Bergwesen) und lokal bis zur Oberkante des Grundwasserleiters wassererfüllte Grünsande sind ungünstige hydrogeologische Voraussetzungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers mittels Anlagen.
Um Vernässungsprobleme und daraus resultierende Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, ist deshalb dringend zu empfehlen, im Rahmen von entsprechenden standortkonkreten Baugrunduntersuchungen vorab die hydrogeologischen

Bedingungen unter Berücksichtigung des DWA-Regelwerkes A 138 vom April 2005 hinreichend zu prüfen.

Altlasten

Gemäß einer ersten Beteiligung der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde aus dem Jahr 2007 sind aus der Vornutzung keine begründeten Verdachtsmomente auf Altlasten festzustellen. Ausnahme bildete eine ehemalige Dieseltankstelle, hierzu fand im Juli 2008 eine Geophysikalische Messung und Erkundung statt. Zum Verbleib eines vermuteten 3000-Liter-Tanks einer ehemaligen Tankstelle gab es nach den geomagnetischen Untersuchungen keine eindeutigen Erkenntnisse.
Die nachfolgenden Schürfe nach den Erdtanks der ehemaligen Tankstelle wurden in dem Bereich durchgeführt, in dem sich nach derzeitigem Kenntnisstand die Tanks befinden könnten und in welchen bei den vorgenannten geomagnetischen Messungen Störsignale ermittelt wurden, die auf ein mögliches Vorhandensein von Tanks hindeuten.
Die Gruben wurden mindestens 2,50 m tief ausgeführt. Bei den Arbeiten wurde die vorhandene Auffüllung von ca. 1 m Stärke durchteuft und mindestens 1,50 m des darunter liegenden Untergrundes erfasst. In dieser Tiefe wären nach derzeitigem Kenntnisstand die gesuchten Erdtanks zu vermuten.
In den 4 Gruben wurden keine Tanks aufgefunden. Die Gruben wiesen zudem hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten durch tankstellentypische Schadstoffe keine organoleptischen Auffälligkeiten auf.
Auf Grund des o. g. Sachverhalts hat sich der Altlastverdacht hinsichtlich der Tankstelle damit nicht bestätigt. Weitergehende Untersuchungen zur Auffindung von Tanks sind auf Grund der Datenlage sowie fehlender weiterer Anhaltspunkte unverhältnismäßig. Daher reicht es aus, im Rahmen von Erdarbeiten auf entsprechende Auffälligkeiten zu achten und ggf. diese der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Der südöstlich des Adolph-Kolping-Platzes gelegene Bereich des geplanten MU1 westlich der geplanten Erschließungsstraße liegt im Grundwasserabstrom der Altlastverdachtsfläche Nr. 500531 „Komplexbau Sieverstorstraße“. Hier wurden im Zuge einer in Vorbereitung von Baumaßnahmen durchgeführten Altlastenuntersuchung bis zu 3,30 m mächtige Auffüllungen aus Bauschutt, Kohlegrus, Asche und Schlackeresten angetroffen, deren Analyse teilweise stark erhöhte Konzentrationen insbesondere mit Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK bis 42,85 mg/kg TS) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW bis 417 mg/kg TS) erbrachte. Für das Material wurden vom Gutachter überwiegend die LAGA-Zuordnungswerte Z2 bzw. Deponiematerial (>Z2) zugrunde gelegt. Da das Grundwasser auf dieser Fläche (allerdings nach einem Starkniederschlagereignis) bis 1,50 m unter GOK ansteht und stellenweise bis in die Auffüllungen reicht, ist davon auszugehen, dass es durch die darin enthaltenen Schadstoffe auch beeinträchtigt wird.
Bei geplanten Eingriffe in den Boden, bei welchen eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist das Grundwasser zuvor auf die Schadstoffparameter Schwermetalle, Polycylische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Phenolindex hin zu untersuchen, um seitens der zuständigen Behörden feststellen zu können, ob hier weiterer Handlungsbedarf besteht.
Für den vorgenannten Bereich wurde ebenfalls im Zusammenhang mit einer geplanten Bebauung Untersuchungen durchgeführt zur Ermittlung von Regenwasserversickerungsmöglichkeiten und zulässiger Sohlspannung mittels einer Bohrung und fünf Schürfgruben. Laut Schichtenprofil stehen über dem grundwasserleitenden Grünsand, auf dem gegründet und in den zugleich das Niederschlagswasser versickert werden soll, bis zu vier Meter mächtige Auffüllungen an, für die jedoch keine Schadstoffanalysen vorliegen. Da das Grundwasser in der einzigen Bohrung 2,80 m bzw. 2,60 m (entspannt) unter GOK ansteht, ist davon auszugehen, dass das Grundwasser den Grünsand als obersten Grundwasserleiter vollständig erfüllt und zumindest stellenweise bis in die Auffüllungen ansteht. Dies entspricht auch der Situation im angrenzenden Grundstück Sieverstorstraße 50 (Altlastverdachtsfläche „Komplexbau Sieverstorstraße).

Auch für die östlich an das ehemalige Brauereigelände anschließenden Flächen ist grundsätzlich von vorhandenen Auffüllungen und nur noch punktuell vorhandenen natürlichen Bodenverhältnissen auszugehen.
Hier besteht die Altstandort-Verdachtsfläche Nr. 500562 „Dachpappenfabrik“, für welche der Bodenschutzbehörde jedoch derzeit keine konkreten Informationen bezüglich Altlasten vorliegen. Nach Angaben der Bauakte von 1934 soll dort eine Tankanlage abgenommen worden sein. Es ist zu vermuten, dass sich die Tanks ggf. noch im Boden befinden, so dass auch hier voraussichtlich Untersuchungen erforderlich werden.
Im B-Plan ist die Fläche als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.



Sollten sich im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wäre die Situation entsprechend zu bewerten.

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.
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

Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i. S. § 2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht werden, dessen Schadstoffgehalte die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhalten. Soweit keine Vorsorgewerte festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte Z0 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA TR20) vom 05.11.2004 einzuhalten.
Soweit keine Vorsorgewerte festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte Z0 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA TR20) vom 05.11.2004 einzuhalten.

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 Juli 2002 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.
Als relevante Lärmemittenten aus dem nahen Umfeld des Plangebietes ist der Bahnverkehr auf der in nicht sehr großem Abstand nördlich verlaufenden Trasse der Deutschen Bahn zu beachten. Ebenso gehen von der Sieverstorstraße mit der dort verlaufenden Straßenbahntrasse Emissionen aus.
Das Plangebiet weist bereits im Bestand Reste von Wohnnutzung im Einflussbereich dieser Verkehrsemissionen auf. Weiter nördlich (näher an der Bahn gelegen) besteht weitere Wohnnutzung. Es wird kein Bedarf einer immissionsschutzrechtlichen Begutachtung gesehen. Ein schalltechnisches Gutachten liegt vor für den nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 174-5 „Sieverstorstraße 39-51“, die daraus erkenntlichen Lärmpegelbereiche werden übernommen verbunden mit textlichen Festsetzungen zur Ausbildung von Außenbauteilen.
Gemäß Stellungnahme der Magdeburger Verkehrsbetriebe wird auf mögliche Beeinflussungen durch magnetische Gleichfelder durch die Anlagen der Bahnenergieversorgung verwiesen.

6.9. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind überwiegend im Besitz privater Grundstückseigentümer. Im Besitz der Landeshauptstadt Magdeburg befinden sich die vorhandene öffentliche Straßenverkehrsfläche der Ansbacher Straße sowie Teile der geplanten öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz).

7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1. Städtebauliches Konzept

Mit der Bebauungsplanaufstellung werden die Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Wohngebietes für den Geschosswohnungsbau und ergänzende gewerbliche bzw. Dienstleistungsnutzungen geschaffen. Es werden die zugehörigen Erschließungsanlagen festgesetzt und durch die Anordnung der Baufelder und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entsprechende Rahmenbedingungen gesetzt für Wohnquartiere und Quartiere mit gemischter Nutzung unterschiedlicher Größe und baulicher Dichte. Vorhandene Bebauung wird dabei berücksichtigt, soweit dies möglich und erforderlich ist. Insbesondere für das denkmalgeschützte Sudhaus und den ehemaligen Sudturm soll ein angemessenes städtebauliches Umfeld gesichert werden.

Die Wohnnutzung wird ergänzt durch die im Rahmen des Urbanen Gebietes zulässigen Dienstleistungs-, Versorgungs-, und Gewerbenutzungen.
Durch Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl sowie Festsetzungen zum Erhalt und zur Neuanpflanzung von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Dachflächenbegrünung sollen gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden und ein gutes Mikroklima gesichert werden. Außerdem werden die Belange des Stadtbildes positiv beeinflusst.
Auch der Erhalt der privaten Gärten sowie die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche als Spielplatz im Umfeld des denkmalgeschützten Rayonhauses dienen den klimatischen Belangen und der Erholung der zukünftigen Bewohner.
Mit den festgesetzten öffentlichen Straßen und Wegen soll eine Verbesserung der Durchwegung des bisher großen, unzugänglichen Geländes gesichert werden. So verringern sich zukünftig bei Planrealisierung auch die Wege der Anwohner der östlichen Alten Neustadt in Richtung Nahversorgungsbereich Agnetenstraße und Neustädter Bahnhof.

7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Planbereich werden Allgemeine Wohngebiete und Urbane Gebiete festgesetzt. Diese Nutzungsarten gewährleisten die Realisierung des Planungsziels einer zukünftig überwiegenden Wohnnutzung mit ergänzenden Gewerbenutzungen sowie eine dem innerstädtischen Standort angemessene verdichtete Bebauung. Berücksichtigt wurde bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und des Maßes der Bebauung auch eine Investorenplanung der Haupteigentümer der Grundstücke im Plangebiet.
Der nördliche, überwiegende Teil des Plangebietes wird als Urbanes Gebiet festgesetzt. In diesem Bereich sollen Teilflächen für gewerbliche Nutzung zulässig sein, auch der denkmalgeschützte Sudturm und das Sudhaus sind als urbanes Gebiet festgesetzt. Zur Sicherung einer mit dem Wohnen verträglichen Nutzung wurden die nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) ausgeschlossen. Auch in den Allgemeinen Wohngebieten wurden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie nicht störende Handwerksbetriebe unter der Zielstellung ruhiger Wohnquartiere ausgeschlossen.
Im Urbanen Gebiet MU2 wird eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. Dies ist vorrangig begründet in Belangen des Denkmalschutzes. Die vorhandene Raumhöhe eignet sich ohne massive bauliche Eingriffe nicht zum Wohnen. Begründet ist der Nutzungsausschluss von Wohnen außerdem im städtebaulichen Belang, möglichst einem großen Personenkreis zumindest zeitweise einen Zutritt zu diesem Gebäude mit seinem vormals sehr repräsentativ ausgestatteten Erdgeschoss zu ermöglichen.
Zur Umsetzung der Ziele und Inhalte des „Magdeburger Märktekonzepts“ wurden in den Wohngebieten Läden ausgeschlossen und in den Urbanen Gebieten die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf die Größe des „Magdeburger Ladens“ mit max. 100 m² Verkaufsfläche sowie hinsichtlich der zulässigen Sortimente auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente beschränkt. Diese Beschränkung dient dem Erhalt und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs westlich des B-Plan-Gebietes an der Agnetenstraße.

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wurde die zulässige GRZ auch in den Urbanen Gebieten (außer MU5) auf 0,4 bzw. 0,5 begrenzt. Eine Überschreitung bis zu 0,8 ist jedoch zulässig, sofern dies durch Unterbauung mit Tiefgaragen erfolgt und eine Erdüberdeckung mit mind. 30 cm Substrat mit einer entsprechenden Begrünung dennoch für ein grünes und stadtklimaausgleichendes Wohnumfeld sorgt.
Tiefgaragen werden nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet. Diese gemäß § 21a BauNVO zulässige Festsetzung erfolgte, um einen planerischen Anreiz zur Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen zu schaffen.

Die zulässige Geschossfläche in den Wohngebieten überschreitet die nach § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze. Als Ausgleich für diese Überschreitung ist eine Dachbegrünung festgesetzt. Damit wird ein Ausgleich für die bauliche Verdichtung geschaffen und den

Klimabelangen Rechnung getragen. Der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse dient weiterhin die Sicherung der vorhandenen Grünflächen im Plangebiet durch entsprechende Festsetzungen als private und öffentliche Grünflächen.

7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch Baugrenzen und 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.

Die Bauflächen werden zunächst durch die geplanten Erschließungsstraßen begrenzt und definiert. Die geplanten Erschließungsstraßen bilden ein orthogonales Raster um den Sudturm und sind weiterhin bestimmt durch die erforderlichen Anbindungen an die bestehenden öffentlichen Straßen. Es sind insgesamt drei Anbindungen an das bestehende Straßennetz geplant, zwei Zufahrten von der Sieverstorstraße aus und eine Anbindung an die Ansbacher Straße. Damit wird die Grundstruktur der Bauflächen bestimmt. Entlang der Sieverstorstraße und der Ansbacher Straße sind durchgehend Baulinien festgesetzt, ebenso entlang der inneren Haupterschließungsstraße und der Anbindung in Höhe Sieverstorstraße Nr. 46. Damit soll eine straßenbegleitende Bebauung mit klar definierter Bauflucht erzielt werden.
Die Baufelder entlang der Sieverstorstraße haben überwiegend eine größere Bautiefe als im sonstigen Plangebiet, um hier für die dort vorgesehenen gewerblichen Nutzungen auch größere Gebäudetiefen zu ermöglichen. Für die eher rein wohnwirtschaftlich zu erwartende Bebauung in den rückliegenden Baufeldern wurde fast durchgängig eine Baufeldtiefe von 15 m festgesetzt. Dies ermöglicht die für diese Nutzung übliche Bebauung und sichert eine gute Belichtungsmöglichkeit für die Neubebauung.
Die vorhandenen Baudenkmale erhalten rein bestandssichernde Baufelder mittels Festsetzung entsprechender Baugrenzen.
Die Bauweise wird unter Anlehnung an die typische Zeilenbebauung der südlichen Alten Neustadt nicht als vollständig geschlossene Bauweise angestrebt, sondern die festgesetzte abweichende Bauweise stellt eine Mischung aus offener und geschlossener Bauweise dar. Ziel ist ein Wechsel von Gebäudezeilen und Öffnungen, die einen Einblick in die Quartiersinnenbereiche und die dort zukünftig befindlichen Grünflächen ermöglichen. Lediglich für das Allgemeine Wohngebiet WA1 und das Baugebiet MU2 wurde eine offene Bauweise bzw. eine Einzelhausbebauung als Bauweise definiert unter Beachtung der Bestandsbebauung.

7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Ein Bedarf für öffentliche Parkplätze entsteht für Besucher der geplanten Urbanen und Wohngebiete. Dieser Bedarf soll im öffentlichen Straßenraum gedeckt werden. Es bestehen derzeit Parkmöglichkeiten im Straßenraum der Sieverstorstraße, die erhalten bleiben. An der Ansbacher Straße dient die festgesetzte Verbreiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der geordneten Unterbringung von Stellplätzen als einseitiges Straßenrandparken. Ebenso sollen die geplanten inneren Erschließungsstraßen den Bedarf an Besucherparkplätzen decken für die zulässige Wohnnutzung. Die festgesetzten Straßenquerschnitte sind so bemessen, dass jeweils einseitig ein kombinierter Parkstreifen mit Baumbepflanzung realisiert werden kann.

Der Stellplatzbedarf der neuen Nutzer ist auf den jeweiligen Grundstücken zu decken.

Durch die Festsetzung, dass Tiefgaragen nicht auf die Geschossfläche anzurechnen sind, wird ein entsprechender Anreiz zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die zukünftige Bebauung in den Untergeschossen geschaffen. Die Anordnung der Stellplätze in Tiefgaragen ist auch Bestandteil der derzeit bekannten Investorenplanung. Um eine tatsächlich umsetzbare Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen zu sichern, werden oberirdische Stellplätze ausgeschlossen.

7.5. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt zunächst über die vorhandenen öffentlichen Straßen Sieverstorstraße und Ansbacher Straße. Zur Sieverstorstraße sind jeweils zwei Anbindungen der geplanten inneren Erschließungsstraßen festgesetzt, zur Ansbacher Straße hin aufgrund der Geländeverhältnisse eine Anbindung und eine Sackgasse mit Fortsetzung als Fußweg, welche vor der geplanten Bebauung an der Ansbacher Straße mit einer Wendeanlage endet. So soll sich der Zu- und Abgangsverkehr der neuen Nutzer gleichmäßig auf kurzem Weg verteilen. Ein Verkehrsgutachten für diese zukünftigen Knotenpunkte und deren Leistungsfähigkeit wurde erstellt und kommt zu folgendem Ergebnis:
Ein stabiler Verkehrsablauf entsprechend den Vorgaben des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen ist an allen Knotenpunkten sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall gegeben. Dabei wird davon ausgegangen, dass der westliche Knotenpunkt mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet wird.
Die Sieverstorstraße ist vollständig ausgebaut und liegt nicht im Geltungsbereich des B-Planes. Die Ansbacher Straße weist im vorhandenen Querschnitt nur auf der Ostseite eine ausreichend breite Gehbahn auf. Der Gehweg auf der Westseite ist insbesondere im nördlichen Abschnitt sehr schmal, deshalb wurde im Bebauungsplan eine Verbreiterung des im B-Plan festgesetzten Straßenraumes (Fahrbahn und westlicher Gehweg) so vorgenommen, dass zukünftig eine 5,50 m breite Fahrbahn, ein 2 m breiter Parkstreifen und eine zukünftig 2,5 m breite Gehbahn (einschließlich Sicherheitsstreifen) auf der Westseite vor den neuen Bauflächen angelegt werden kann. Dies ist begründet im Erfordernis einer gesicherten Führung der Fußgänger und dient dem Erhalt der Möglichkeit des Parkens im öffentlichen Straßenraum.
Für die innere Erschließung des Plangebietes wurden neue öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Dabei wurde folgender Regelquerschnitt der geplanten Gesamtbreite von 12,50 m zugrunde gelegt: Fahrbahn 5,5 m, einseitig 2 m Parkstreifen mit Baumpflanzung sowie beidseitig 2,5 m Gehbahn einschließlich Sicherheitsstreifen. Die kurze südliche Anbindung an die Ansbacher Straße soll mit geplanten 8,5 m Breite nur einen einseitigen Gehweg aufweisen und keinen Parkstreifen.
Weiterhin wurde ein verkehrsberuhigter Bereich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. So soll eine Umfahrung der Baugebiete MU2 mit dem Sudturm und Sudhaus und MU 5 mit neuer Bebauung ermöglicht werden und die Erschließung der südlich angrenzenden Wohngebietsflächen gesichert werden. Da dieser Abschnitt voraussichtlich weniger frequentiert sein wird, soll diese Festsetzung eine sparsame Erschließung ermöglichen.

Eine Fuß- und Radwegeverbindung wurde im südlichen B-Plan-Bereich vorgesehen über einen teilweise separaten Geh-/Radweg von der westlichen Sieverstorstraße aus entlang der Grünflächen mit Fortführung über die geplanten öffentlichen Straßen zur Ansbacher Straße. Diese Verbindung soll einerseits einer guten Zugänglichkeit zum geplanten Kinderspielplatz dienen, andererseits den Anwohnern der östlichen Alten Neustadt einen kurzen Weg zum vorhandenen und in Entwicklung befindlichen Nahversorgungsbereich an der Agnetenstraße bieten. Die Breite dieses Weges variiert zwischen 3 und 5 m. Der größere Querschnitt ist dort vorgesehen, wo keine öffentliche Grünfläche angrenzt und dient einer wegebegleitenden Versickerungsmulde. Weiterhin dient der Weg bei Bedarf auch der fußläufigen Erschließung der südlich gelegenen und zum Erhalt festgesetzten privaten Gartengrundstücke.

Im nordöstlichen Planbereich wurde eine leichte Verbreiterung des Gehweges der Sieverstorstraße abweichend von den hier aktuell den Verkehrsraume einschränkenden Liegenschaftsgrenzen festgesetzt.

7.6. Ver- und Entsorgung

Von den im Plangebiet bereits vorhandenen Leitungen der einzelnen Versorgungsmedien ausgehend, kann über die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen die Verlegung der zusätzlich erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgen.

Gasversorgung:

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

- ND OD 225 PE, Baujahr 1994, im nördlichen Straßenbereich der Sieverstorstraße
- ND OD 225 PE, Baujahr 1994, im östlichen Straßenbereich der Ansbacher- Straße

Die Versorgung mit Gas ist technisch möglich. Eine Netzerweiterung für eventuell geplante Neuanschlüsse ist aus dem vorhandenen Leitungsbestand jederzeit möglich. Neu zu verlegende Gasleitungen innerhalb des Plangebietes sind in der Fahrbahn/ Seitenbereiche der öffentlichen Straßen einzuordnen.

Elektroenergieversorgung:

Die geplante Bebauung erfordert eine Versorgungsfläche Elektrizität nahe der zentralen Kreuzung im Zentrum des Plangebiets zwischen dem MU2 und dem MU5. Sollte in der Zukunft der Ausbau der Elektromobilität zu verstärkten Anforderungen an dezentrale Ladepunkte im Gebiet (z.B. in den Tiefgaragen) führen, wird ein zweiter Ergänzungsstandort weiter nördlich erforderlich im Bereich des MU4 entlang der mittleren Nord- Süd- Straße.

Telekommunikation:

Gemäß Stellungnahme der Deutschen Telekom ist es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.
Die Telekom beabsichtigt 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.

Info-Anlagen:

Das B-Plan-Gebiet selbst ist derzeit nicht mit Info Anlagen (TV, Telefon und Internet) erschlossen. Somit besteht für SWM Info/ MDCC Bedarf. Südwestlich der Sieverstorstraße befindet sich Leitungsbestand unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet. Die Versorgung der geplanten Neubauten wäre über einen Anschluss an den vorhandenen Bestand möglich.

Niederschlagswasser:

Für die Verbringung des Niederschlagswassers sind gesetzeskonforme Lösungen im Rahmen der Ausführungsplanung zu finden. Die durchgängig mit 0,4 bis 0,5 festgesetzte zulässige Grundflächenzahl bildet dafür die Grundlage.
Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt (Baugrund Umwelt Gesellschaft mbH, Magdeburg, 30.10.2019). Dieses Konzept kommt unter Beachtung der Baugrunduntersuchungs-ergebnisse zu der Erkenntnis, dass nur sehr eingeschränkte Versickerungsmöglichkeiten bestehen.
Als Versickerungseinrichtungen sind Rigolenanlagen geeignet. Die Sohlentiefe muss dabei in 4,3 bis 5,2 m Tiefe unter Geländeoberkante liegen, um den hydraulichen Anschluss an den Grünsanduntergrund (Schichtdurchlässigkeit 10^{-5} bis $4*10^{-6}$ m/s) herzustellen. Da die Durchlässigkeit relativ gering ist, müssen die Rigolen voraussichtlich auf Speicherung/Rückhaltung ausgelegt sein.
Der anzunehmende Bemessungswasserstand liegt gemäß Untersuchung bei 4,5 bis 5 m unter Geländeoberkante.
Gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde kann ein gebietsspezifische Abflussspende mit unverschmutztem Niederschlagswasser von max. 5 l/s*ha in die Schrote abgeleitet werden.
Die Wasserbehörde weist außerdem auf folgende Sachlage hin:

Derzeit wird neues Kartenmaterial zum aktuellen Überschwemmungsgebiet der Schrote erarbeitet. Dieses Arbeitsmaterial ist noch nicht abschließend bestätigt worden. Bisherige Hochwasserrisikokarten der Schrote weisen Überschwemmungsflächen bei einem HQ 100 in der Magdeburger Neustadt bereits aus. Daher ist weitestgehend das anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und nur gedrosselt in die Schrote abzuführen. Die schadlose Einleitung von Niederschlagswasser aus dem öffentlichen Straßenraum ist durch den Erschließungsträger nachzuweisen und bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.
Zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses ist im B-Plan festgesetzt, dass Stellplätze und Zuwegungen in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden sind.

Wasserversorgung:

Eine Erschließung ist über die vorhandene VW DN 300 GGG in der Sieverstorstraße sowie über eine im Rahmen der B-Plan-Realisierung zu sanierende VW 125 GG (1912) in der Ansbacher Straße möglich.
Der Systemdruck im Bereich des Bebauungsgebietes beträgt 4,5 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 92 m NHN 1992.
Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die bereits im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. neu im Rahmen der Erschließung anzuordnen den Unterflurhydranten.

Wärmeversorgung:

Seitens der Investoren wurde SWM zur Möglichkeit der Erschließung mittels Fernwärme angefragt. Diese Option wird gegenwärtig im Hinblick auf die technisch- wirtschaftliche Machbarkeit im Hause SWM geprüft.

7.7. Grünflächen/ grünordnerische Festsetzungen

Im Ergebnis der Bestandsaufnahme erfolgte die Festsetzung von Einzelbäumen zum dauerhaften Erhalt aus stadtgestalterischen und klimatischen Gründen sowie hinsichtlich der Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes.
Festgesetzt zum Erhalt wurde außerdem der überwiegende Teil der privaten Grünfläche an der Südgrenze des Plangebietes. Diese Sicherung war ausdrückliches Planungsziel gemäß Stadtratsbeschluss zur Aufstellung des B-Planes.
Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Baugebiet WA3 erfolgte so, dass ein Teil des flächigen Bewuchses bei Eignung erhalten und in die Gestaltung der zukünftigen privaten Freifläche der Wohnbebauung integriert werden kann.
Im Plangebiet befinden sich 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 die erforderlichen Ersatzpflanzungen sind eingriffsnah einzuordnen.
In den neu geplanten Erschließungsstraßen sollen in allen Bereichen mit 12,5 m Querschnitt einseitig im Straßenraum Bäume mit Stellplätzen kombiniert werden. Angedacht ist ein Raster von jeweils 2 Stellplätzen im Wechsel mit einem Straßenbaum. Dazu wurde eine entsprechende Festsetzung im Planteil B (Festsetzung 4.5) vorgenommen.
Durch die Festsetzung von Pflanzgebotsflächen und unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahlen und überbaubaren Grundstücksflächen bieten die Grundstücke im Plangebiet ausreichend Flächen für erforderliche Ersatzpflanzungen.
Die Festsetzungen 4.5 zur Flachdachbegrünung und 4.6 zur Fassadenbegrünung erfolgen zum einen unter stadtklimatischen Aspekten zur Schaffung von Verdunstungsflächen für ein gutes Mikroklima und gegen die innerstädtische Überheizung in heißen Sommerperioden. Diese Festsetzung dient weiterhin den Erfordernissen des Artenschutzes (Ersatzhabitat für Heuschrecken, siehe Punkt 8.5. der Begründung, Artenschutz). Die erforderliche Schaffung

eines Ausweichhabitats begründet die notwendige Fläche von 2.500 m² extensiver Ausbildung von Gründächern.
Weiterhin wird eine öffentliche Grünfläche als geplanter Kinderspielplatz festgesetzt, siehe Punkt 7.9.

7.8. Anpassung an den Klimawandel

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 liegt im Stadtteil Alte Neustadt. Im Klimakonzept wird für diesen Stadtteil eine hohe Betroffenheit für das Schwerpunktthema Elbehochwasser ermittelt. Außerdem gibt es aufgrund teilweise hoher baulicher Dichte eine erhöhte Wärmebelastung für die Bevölkerung und eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Umweltereignissen.
Das o. g. Klimaanpassungskonzept für die LH Magdeburg sieht für den Stadtteil Alte Neustadt folgende Maßnahmeempfehlungen vor, die durch den Bebauungsplan wie folgt umgesetzt werden:
Die Schutzmaßnahmen gegen Elbehochwasser können innerhalb des B-Plan-Gebietes nicht umgesetzt werden, so dass dieser Belang nicht Gegenstand der B-Plan-Festsetzungen ist.
Empfohlen werden der Erhalt und die Vernetzung von Grünstrukturen. Dem trägt der B-Plan Rechnung durch Sicherung der privaten Gartenflächen, Planung eines unmittelbar angrenzenden öffentlichen Kinderspielplatzes und Anbindung dieser Grünflächen an das Wege- und Straßensystem mit begleitenden Baum- und Gehölzpflanzungen.
Hinsichtlich der Gefahr der Überwärmung werden im B-Plan Dach- und Fassadenbegrünung, Stellplatzbepflanzung und Tiefgaragenbegrünung sowie Straßenbaumbepflanzung in den öffentlichen Straßen festgesetzt.
Grünflächen, Straßenbäume, Gärten, begrünte Plätze und sonstige Grünräume erfüllen vielfältige klimaökologisch bedeutsame Funktionen, von der Regulierung des Kleinklimas bis hin zur Verbesserung des psychologischen Empfindens. Deshalb werden im Klimaanpassungskonzept insbesondere für verdichtete Stadtbereiche, wozu die Alte Neustadt gehört, zusätzlich Maßnahmen zur Begrünung an Gebäuden – Dach-, Fassaden- und Innenhofbegrünung – als sinnvolle Ergänzung zum Flächengrün empfohlen.
Die festgesetzte Dachbegrünung wird neben dem Zweck der Verbesserung des Stadtklimas auch 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 das Plangebiet ist deshalb für ein Fläche von mindestens 2.500 m² als extensive Dachbegrünung

vorzusehen, um Lebensraum als Ersatz für im Plangebiet aufgefundene geschützte Heuschreckenarten zu schaffen.
Ebenfalls aus Gründen des Klimaschutzes ist Fassadenbegrünung festgesetzt. Die positiven Auswirkungen einer begrünten Fassade sind vielfältig und betreffen wie Dachbegrünungen vor allem die Verbesserung des lokalen Mikroklimas. Die Verdunstung von Wasser über die Blätter erhöht die Luftfeuchtigkeit und senkt die Temperatur in der unmittelbaren Umgebung. Durch die Bildung von Pflanzenmasse wird Kohlenstoffdioxid aus der Umgebungsluft gebunden und Sauerstoff gebildet. Durch die Bindung und Filterung von Staub und Schadstoffen wird die Luftbelastung verringert, so dass sich durch begrünte Fassaden die Stadtluft erheblich verbessern lässt.
Doch auch für das Gebäude ergeben sich Vorteile. Im Sommer schützt die Begrünung die Fassade vor intensiver Sonneneinstrahlung und bewirkt einen Kühleffekt. Werden immergrüne Pflanzen ausgewählt, hat die Fassadenbegrünung im Winter eine dämmende Funktion. Die Begrünung bietet Schutz gegen UV-Strahlen, Hagel, Schmutz, Schadstoffe und Temperaturschwankungen und trägt so auch zur Gebäudeerhaltung bei.
Aus Gründen des Klimaschutzes und zur Verzögerung und Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses wurde eine wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplätzen und Zuwegungen festgesetzt. Eine übermäßige Bodenversiegelung hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Zum einen kann Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen, zum anderen steigt das Risiko, dass bei starken Regenfällen die Kanalisation die oberflächlich abfließenden Wassermassen nicht fassen können und es somit zu örtlichen Überschwemmungen kommt. Auch das Kleinklima wird negativ beeinflusst. Versiegelte Böden können kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen. Zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen wird die Festsetzung getroffen, dass Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Kiesbelag, Porenpflaster) herzustellen sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

7.9. Öffentlicher Kinderspielplatz

Unter Beachtung der geplanten Wohn- und Urbanen Gebiete wurde die Einordnung eines öffentlichen Kinderspielplatzes für erforderlich erachtet und eine entsprechende Festsetzung war bereits Bestandteil des B-Plan-Vorentwurfs. Gemäß der im Jahr 2015 beschlossenen Spielplatzflächenkonzeption weist der Stadtteil einen Fehlbedarf auf. Im Zuge der Entwurfsbearbeitung wurde eine konkrete Ermittlung des Bedarfs anhand der voraussichtlich entstehenden Anzahl der Wohnungen und anhand des ermittelten Defizits aus dem Stadtteil ermittelt und die Flächengröße des geplanten Spielplatzes gegenüber dem Vorentwurf erhöht. Die für eine Spielplatznutzung festgesetzte öffentliche Grünfläche hat nun eine Fläche von ca. 2.500 m² und umfasst das im städtischen Besitz befindlichen Flurstück 10202.

7.10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

In den Bebauungsplan wurden die vorhandenen Baudenkmale nachrichtlich übernommen (siehe Punkt 6.6 der Begründung).

Weiterhin wurde die Kennzeichnung einer Altlastenverdachtsfläche nachrichtlich übernommen (siehe Punkt 6.7 der Begründung).

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird auf die gültige Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg verwiesen. § 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 öffentlichen 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.

Im Bebauungsplan/ Planteil B werden Hinweise auf den bestehenden Kampfmittelverdacht, das Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen sowie auf die erforderliche Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht gegeben. Diese Hinweise gelten grundsätzlich für das gesamte Stadtgebiet.

Weitere Hinweise betreffen den Artenschutz.
Diese Hinweise basieren auf der gutachterlichen Erfassung und Bewertung potentieller Vorkommen geschützter Tierarten und der Ergebnisse dieser Untersuchung. Es wird auf die Faunistische Untersuchung vom 27.09.2018 verwiesen, welche Bestandteil der Verfahrensakte und Anlage zur Beschlussfassung des Entwurfs und der öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfs ist.

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.
Bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“ handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) Nr. 2 BauGB aufgestellt wird (s. Pkt. 5 der Begründung). Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bearbeitet und in der Abwägung sachgerecht berücksichtigt.
Es wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Diese Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planaufstellung keine umweltrechtlichen Belange wesentlich berührt werden.

8.1. Schutzgebiete / Schutzobjekte / Biotope

Es bestehen keine Schutzgebiete im Geltungsbereich des B-Planes.

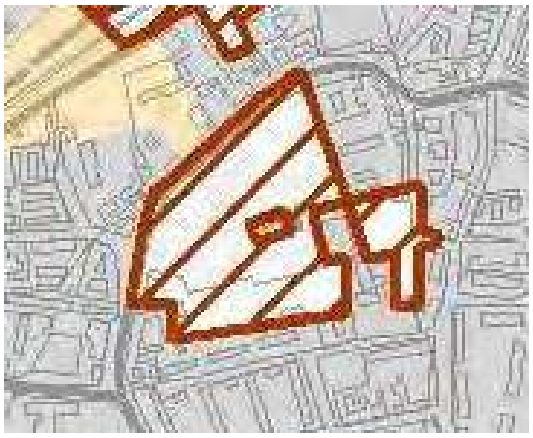
8.2. Landschaftsbild

Das Plangebiet stellt sich als städtische Brachfläche dar. Stadtbildprägend sind einige Gehölze im Plangebiet.

8.3. Luft und Klima

Gemäß aktueller Untersuchung zu den Klimabelangen stellen die derzeit unbebauten Flächen des B-Plan-Gebietes Freiflächen im Bereich eines hoch belasteten Siedlungsraumes dar. Beim Plangebiet handelt es sich nicht um einen Baubeschränkungsbereich. Umfassende Ausführungen sind in der Begründung, Punkt 7.8. enthalten.

Auszug aus der Karte der zur klimatischen Flächenfunktion:



Freifläche im Bereich hoch bis sehr hoch belasteter Siedlungsräume

Die Festsetzung der privaten und öffentlichen Grünflächen im südlichen Plangebietsbereich, die Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl teils unterhalb der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung, die weiteren Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen bzw. zur Neuanpflanzung sowie die Festsetzung zur Flachdach- und Fassadenbegrünung dienen der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse unter Beachtung des Mikroklimas im Plangebiet.

8.4. Boden / Grundwasser

Durch die Bebauungsplanaufstellung werden keine nachteiligen Veränderungen zum Belang Boden und Grundwasser begründet. Das Plangebiet war bis 1990 fast vollständig bebaut. Zwar wird eine neue Bebauung vorbereitet, es werden aber auch unbebaute Flächen verbleiben, welche zukünftig durch Begrünung der Wohnbereiche zu einer natürlichen Bodenfunktion beitragen und der Grundwasserneubildung dienen.

8.5. Geschützte Arten

Um das Plangebiet hinsichtlich des Vorkommens geschützter Arten zu untersuchen, wurde mit Beginn der Vegetationsperiode 2018 eine artenschutzrechtliche Untersuchung beauftragt. Das Gutachten wurde mit Datum vom 27.09.2018 fertig gestellt (Faunistische Untersuchung zum B-Plan 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“, ÖKOTOP GbR, Büro für angewandte Landschaftsökologie, Halle).

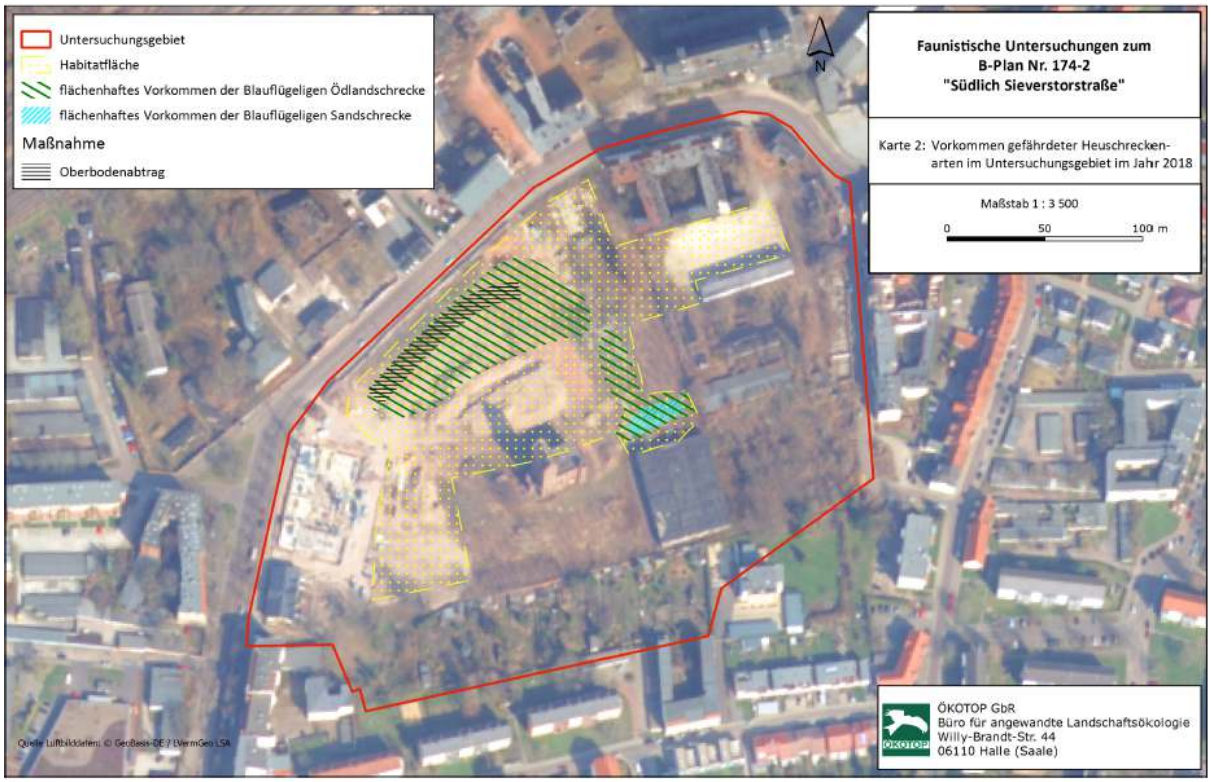
Mit dieser Untersuchung wurden folgende Erkenntnisse gewonnen:

Brutvögel:
Es wurden insgesamt 28 Vogelarten nachgewiesen, davon 10 sichere Brutnachweise. Wertgebend ist dabei der Turmfalke, welcher im alten Sudturm brütet. Da der B-Plan bestandsschützende Festsetzungen für den Sudturm trifft, wird durch den B-Plan zunächst kein Eingriff vorgenommen. Es ist hier im Zuge der baulichen Realisierung als Vermeidungsmaßnahme eine Störung im Zeitraum des Brutgeschehens auszuschließen. Im Planteil B erfolgt ein entsprechender Hinweis.
Bezüglich des Schutzes weiterer Brutvögel gilt ebenfalls die Beachtung des Zeitraums von Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeiten.

Zauneidechse:
Es gab keine Nachweise für das Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet.

Heuschrecken:
Es wurden insgesamt 11 Heuschreckenarten festgestellt, davon sind zwei Arten besonders geschützt, die blauflügelige Sandschrecke und die blauflügelige Ödlandschrecke. Mit der Planrealisierung ist von einer baubedingten Zerstörung der Habitatflächen auszugehen. Deshalb sind hier Maßnahmen zur Neuschaffung von Habitatflächen und erforderlich. Die erforderliche Vermeidung der Schädigung bzw. Tötung der zu schützenden Arten ist durch Wahl eines geeigneten Zeitraums der Planrealisierung zu sichern. Der B-Plan trifft für die Schaffung neuer Ansiedlungsflächen entsprechende Festsetzungen. Als

Ausgleichsmaßnahme ist die Ausbildung der Flachdächer auf mindestens 2.500 m² Fläche als extensiv begrünte Flächen geplant (textliche Festsetzung 4.6).
Für die in der folgenden Abbildung (Auszug Faunistische Untersuchung) mit „Bodenabtrag“ gekennzeichnete Gebiet ist ein Bodeneingriff nur in geeigneten Zeiträumen ohne Schädigung möglicher Eiablage zulässig.



8.6. Baumbestand

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2007 der Baumbestand eingemessen.
Auf dieser Grundlage wurde im Oktober 2017 eine Ortsbegehung durchgeführt. Der Baumbestand wurde erfasst (s. Anlage, Liste und Plan Baumkataster). Bedingt durch teilweise schwierige Geländeverhältnisse des Abbruchgeländes ergaben sich örtlich Einschränkungen, so dass der Baumbestand nicht flächendeckend aufgenommen wurde.
Die kartierten Gehölze wurden hinsichtlich ihres Zustandes bewertet (s. Anlage Tabelle Baumkataster).

8.7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im beschleunigten Verfahren ist eine Bilanzierung nach § 13 a (2) Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Es kann jedoch vorausgesetzt werden, dass gegenüber der sehr hohen Versiegelung zum Zeitpunkt der vormaligen Gewerbenutzung im Großteil des Plangebietes mit der zukünftigen baulichen Nutzung eine geringere Versiegelung und ein höherer Anteil begrünter Grundstücksflächen entstehen wird. Die vorhandenen Grünflächen werden überwiegend planerisch gesichert.

8.8. Immissionsschutz

Mit der Bebauungsplanaufstellung wird keine Nutzung vorbereitet, von welcher wesentliche Emissionen ausgehen werden. Der Zu- und Abgangsverkehr wird zu einer nicht wesentlichen Erhöhung der Verkehrsemissionen der umliegenden öffentlichen Straßen führen. Daraus sind keine Maßnahmen abzuleiten.
Die anliegenden Immissionen aus dem Verkehrslärm werden dargestellt durch die Lärmpegelbereiche und eine textliche Festsetzung regelt die Herstellung der erforderlichen

Dimensionierungen der Außenbauteile. So sind gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet.

8.9. Altlasten

Aufgrund des bestehenden Altlastenverdachts für Teilflächen und aufgrund der insgesamt vormalig bestehenden gewerblichen Nutzung müssen zukünftige bauliche Maßnahmen mit entsprechender Sorgfalt unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben erfolgen. Ggf. werden zukünftige Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Dies ist im Rahmen weiterer Baugrunduntersuchungen zu prüfen. Diese werden durch den Hauptgrundstückseigentümer des Plangebietes kurzfristig veranlasst.

9. Planverwirklichung

Die Herstellung von Erschließungsanlagen erfolgt voraussichtlich über einen städtebaulichen Vertrag. Es gibt einen Haupteigentümer der zukünftigen Bauflächen, welcher nach gegenwärtigem Erkenntnisstand als Erschließungsträger fungieren wird.
Auch die Klärung der noch offenen Grundstücksbelange zur Sicherung der Planrealisierung erfolgt aktuell als private Initiative.

10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen wird voraussichtlich über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert mit dem Haupteigentümer des Plangebietes.
Die Herstellung des geplanten Kinderspielplatzes muss noch geklärt werden. Hier kann eine Realisierung über städtebaulichen Vertrag nur teilweise begründet werden und muss parallel zur weiteren Bebauungsplanaufstellung geklärt werden. Es ist zur Umsetzung der Ankauf privater Grundstücksflächen erforderlich und für diese Grundstücke die Nutzungsaufgabe der privaten Gartennutzung erforderlich.

Die Realisierung der neuen Bebauung obliegt den jeweiligen Grundstücksbesitzern.

Zusätzliche Folgekosten ergeben sich aus der gebietsinternen Erschließung sowie durch die festgesetzte öffentliche Grünfläche/ Kinderspielplatz.
Neue öffentliche Verkehrsflächen werden auf ca. 8.720 m² Fläche festgesetzt. Daraus ergeben sich zusätzliche Folgekosten von 22.900 € (2,50 € pro m² und Jahr) sowie zusätzliche Betriebskosten von 20.610 € (2,25 €/m²,a).
Die geplante öffentliche Grünfläche weist eine Größe von ca. 3.510 m² auf. Damit sind Folgekosten von 16.180 €/m²,a verbunden (4,61 €/m²,a).

11. Flächenbilanz

Nutzungsart	Teilfläche	Gesamtfläche	Prozentualer Anteil
Allgemeines Wohngebiet WA 1	2.270 m²		3,7 %
Allgemeines Wohngebiet WA 2	3.290 m²		5,3 %
Allgemeines Wohngebiet WA 3	6.140 m²		10,0 %
WA gesamt		11.700 m²	19,0 %
Urbanes Gebiet 1	8.430 m²		13,7 %
Urbanes Gebiet 2	2.250 m²		3,6 %
Urbanes Gebiet 3	9.360 m²		15,2 %
Urbanes Gebiet 4	9.140 m²		14,8 %
Urbanes Gebiet 5	2.100 m²		3,4 %
MU gesamt		31.280 m²	50,7 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Bestand	1.450 m²		2,4 %

Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Planung	7.420 m²		12,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche, Fuß-/Radweg, geplant	700 m²		1,1 %
Öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigt, gepl.	600 m²		1,0 %
Verkehrsflächen gesamt		10.170 m²	16,5 %
Private Grünfläche Kleingärten	5.900 m²		9,6 %
Öffentliche Grünfläche Spielplatz	2.590 m²		4,2 %
Grünflächen gesamt		8.490 m²	13,8 %
Plangebiet 174-2 gesamt		61.640 m²	100,0 %

12. Anlagen

Vorprüfung des Einzelfalls
Baumkartierung
Tabelle Baumbestand