

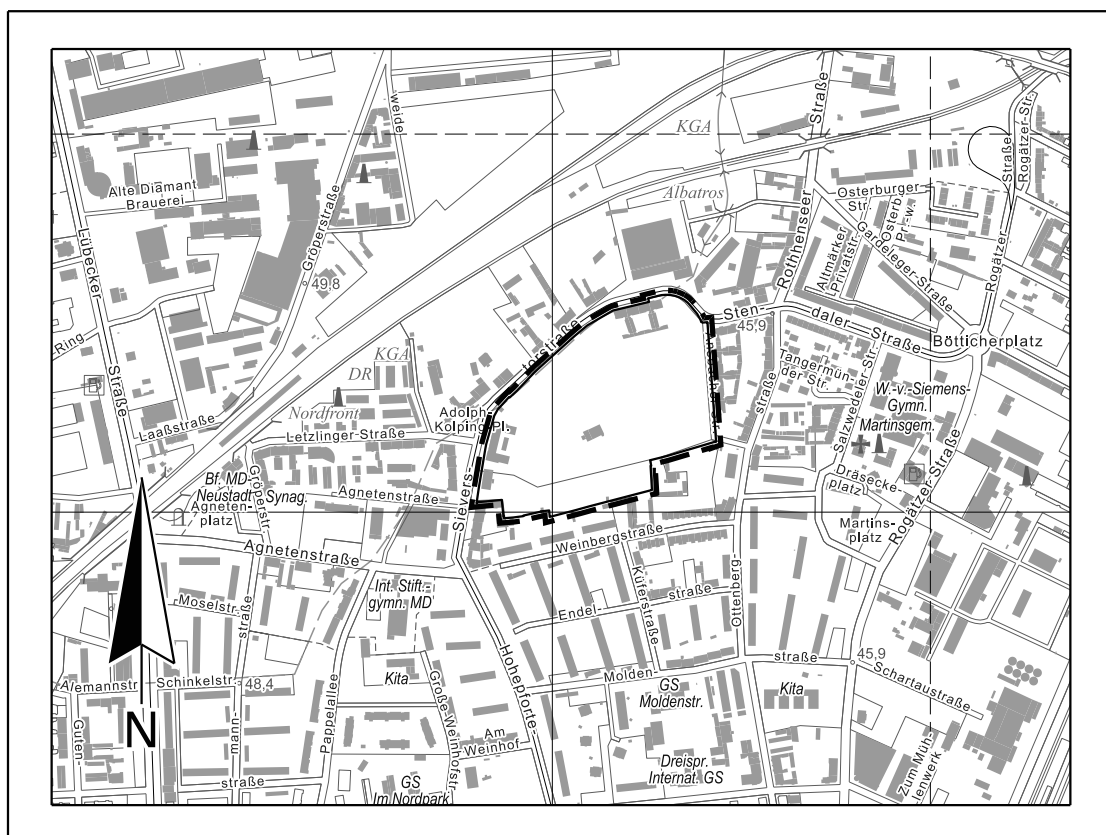
Begründung

Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 174-2

mit örtlicher Bauvorschrift

SÜDLICH SIEVERSTORSTRASSE

Stand: Februar 2024



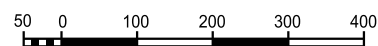
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 02/2024

INHALTSVERZEICHNIS

I.	<u>Begründung zum Bebauungsplan</u>	2
1	Rechtliche Grundlagen	2
2.	Ziel und Inhalt der Planänderung	2
3.	Erforderlichkeit der Planänderung	2
4.	Entwicklungsgebot, übergeordnete Planungen	3
5.	Verfahren	3
6.	Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand	4
6.1.	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	4
6.2.	Städtebauliche Struktur und Nutzungsbestand	4
6.3.	Verkehr	5
6.4.	Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur	5
6.5.	Grünfläche, Vegetation	5
6.6.	Boden, Baugrund, Altlasten	5
6.7.	Archäologie, Denkmalschutz	7
6.8.	Immissionen	8
7.	Begründung der geänderten Festsetzungen	8
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
7.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
7.3	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	9
7.4	Verkehrerschließung	10
7.5	Öffentliche Anlagen / Ver- und Entsorgung	11
7.6	Baugrund/Boden	11
7.7	Grünflächen sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen	12
7.8	Öffentlicher Kinderspielplatz	12
7.9.	Festsetzungen zum Immissionsschutz	13
7.10.	Anpassung an den Klimawandel	13
7.11.	Nachrichtliche Übernahmen	13
8.	Umweltrechtliche Belange	13
9.	Planverwirklichung	14
10.	Wesentliche Auswirkungen der Planung, Folgekosten	14
11.	Flächenbilanz	14
II.	<u>Begründung der örtlichen Bauvorschrift</u>	15

I. Begründung zum Bebauungsplan

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist (BauGB),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 ((BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist (BauNVO),
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist (PlanZV)
sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Ziel und Inhalt der Planänderung

Die Änderung ist erforderlich, da das ursprünglich der B-Plan-Aufstellung zugrunde liegende Investorenkonzept nach Eigentümerwechsel nicht umgesetzt wird.

Deshalb ist eine der Zielstellungen der Planänderung eine Ergänzung des Bebauungsplanes um Festsetzungen zur notwendigen Errichtung von Stellplätzen. Dies erfolgt durch Ergänzung einer örtlichen Bauvorschrift als Stellplatzsatzung.

Eine weitere Zielstellung ist die Regelung eines gewerblichen Mindestanteils in den Urbanen Gebieten sowie eine Steuerung der Lage dieses gewerblichen Anteils in den Bereich entlang der Sieverstorstraße.

Weiterhin soll eine Ergänzung dahingehend erfolgen, dass die nicht überbaubaren Grundstücksstreifen entlang der Planstraßen von Terrassen und Nebenanlagen freigehalten werden, um eine Begrünung dieser Grundstücksanteile zu sichern.

3. Erforderlichkeit der Planänderung

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).

Die Änderung ist erforderlich, da das ursprünglich der B-Plan-Aufstellung zugrunde liegende Investorenkonzept nach Eigentümerwechsel nicht im geplanten Umfang umgesetzt wird. Nach Eingang erster Bauanträge ist ersichtlich, dass es nicht – wie ursprünglich geplant - unter allen Gebäuden Tiefgaragen geben wird. Durch Fehlen einer Stellplatzsatzung sind städtebauliche Missstände dahingehend zu befürchten, dass zu wenige Stellplätze errichtet werden und ein erheblicher Parkdruck in den umliegenden Bereichen entstehen würde. Deshalb ist eine Ergänzung des Bebauungsplanes um Festsetzungen zur notwendigen Errichtung von Stellplätzen zu ergänzen. Dies soll durch eine örtliche Bauvorschrift als Stellplatzsatzung für das Plangebiet erfolgen.

Zudem fehlt es den derzeit im Baugenehmigungsverfahren befindlichen Vorhaben an gewerblichem Nutzungsanteil. Die Realisierung der Planung erfolgt abschnittsweise.

Offensichtlich sollen zunächst nur Wohngebäude errichtet werden. Insbesondere entlang der Sieverstorstraße ist es aber städtebaulich sinnvoll, eine anteilige gewerbliche Nutzung zu sichern. Auch wenn in Urbanen Mischgebieten kein gleichwertiger Anteil von Wohnen und gewerblichen Nutzungen entstehen muss, ist doch die grundsätzlich gemischte Nutzung Planungsziel. Die Mischung ist auch erforderlich, um den Gebietstyp bei vollständiger Planrealisierung zu erreichen. Deshalb sollen Festsetzungen zum Anteil der Gewerbenutzung in den Urbanen Gebieten ergänzt werden. Ohne diese Festsetzung würde es ggf. erforderlich, im „letzten, hintersten“ Teil des Plangebietes ausschließlich Gewerbenutzungen zu platzieren, um den Gebietscharakter „Urbanes Gebiet“ zu sichern. Dies soll vermieden werden durch anteilige Gewerbenutzung für alle Vorhaben insbesondere in den der Sieverstorstraße zugewandten Grundstücksflächen.

Weiterhin soll eine Ergänzung dahingehend erfolgen, dass die nicht überbaubaren Grundstücksstreifen entlang der Planstraßen nicht durch Terrassen und sonstige private Nebenanlagen genutzt werden. Dies widerspricht dem städtischen Charakter der Bebauung und der Gebietstypik, eine Gestaltung durch überwiegende Bepflanzung soll aus städtebaulichen wie klimatischen Gründen Ziel werden.

4. Entwicklungsgebot, übergeordnete Planung

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Das Bauleitverfahren ist zweistufig. Gemäß Baugesetzbuch sollen Gemeinden den Flächennutzungsplan als übergeordneten Bauleitplan aufstellen und Bebauungspläne daraus ableiten.

Flächennutzungsplan

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.

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.

Gemäß Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt im Verfahren zur Aufstellung des B-Planes 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“ war die Bebauungsplanaufstellung nicht raumbedeutsam. Da mit der Änderung nur Festsetzungen ergänzt werden, sind Belange der Raumordnung nicht berührt.

5. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“ ist seit dem 25.08.2023 rechtsverbindlich.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss Nr. 5811-070(VII)23 am 14.09.2023 das Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“ eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am im Amtsblatt Nr. 22 bekannt gemacht.

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

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer vormals bereits bebauten und zu großen Teilen brachliegenden Fläche des Stadtgebietes, es besteht bereits verbindliches

Baurecht. Es liegen somit die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB vor.

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

6.1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches, Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich bleibt bestehen. Der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“ wird somit umgrenzt:

- Im Norden und Westen: von der Verlängerung der westlichen Fahrbahnbegrenzung der Ansbacherstraße 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);
- Im Osten: von der Ostgrenze der Fahrbahn der Ansbacher Straße (Ostgrenze Flurstücke 10353, 1021/39, 455/39).
- 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 10353. (alle Flurstücke Flur 274)

Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,1 ha.

Das Plangebiet befindet sich ganz überwiegend im Eigentum verschiedener privater Eigentümer, nur das Grundstück des festgesetzten Kinderspielplatzes und die im Plangebiet liegenden Anteile der Ansbacher Straße und Sieverstorstraße befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg.

6.2. Städtebauliche Struktur und Nutzungsbestand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Alte Neustadt und stellt einen innerstädtischen, seit Jahrzehnten bebauten Stadtbereich dar. Ursprünglich war dieser Bereich vorwiegend gewerblich geprägt. Ein Großteil der Nutzungen (ehemalige „Bördebrauerei“) wurde jedoch aufgegeben, große Grundstücksflächen liegen seit fast 30 Jahren brach.

Das Plangebiet ist geprägt von diesen Brachflächen 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 neugeschossiges 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.

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 (letztere von sehr geringer Frequenz) 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.

Im nördlich an den B-Plan angrenzenden Verlauf der Sieverstorstraße verläuft die verrohrte Schrote. Alle Maßnahmen wie z.B. Einleitung von Niederschlagswasser sind genehmigungspflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Für die geplante Wohnnutzung sind im Umfeld soziale Einrichtungen (Schulen, Kindertagesstätten) vorhanden. Eine weitere Kindertagesstätte in privater Trägerschaft ist im Geltungsbereich des B-Planes in Planung.

Im westlich benachbarten Nahversorgungsbereich an der Agnetenstraße bestehen Einkaufseinrichtungen und Arztpraxen sowie weitere gesundheitliche Einrichtungen.

6.5. Grünflächen, Vegetation

Der Vegetationsbestand im Plangebiet gliedert sich in unterschiedlich geprägte Bereiche. Im Umfeld des Grundstückes Sieverstorstraße Nr. 5 sind Relikte eines parkartigen, alten Baumbestandes vorhanden.

Der große Kernbereich des Plangebietes stellt sich als Abbruchgelände rund um den Sudturm des ehemaligen Brauereigeländes dar.

Im östlichen Teil des Plangebietes, insbesondere auf dem Flurstück 1022/40 markieren zahlreiche Pappeln das Gebiet. Weitere einzelne Bäume stehen im Bereich mit Gebäudebestand nahe der Sieverstor-/Ecke Ansbacher Straße. Auffallend sind zwei große Platanen 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.

Im südlichen Randbereich des B-Plan-Geltungsbereichs befinden sich zwei große Bäume unmittelbar südlich der Plangebietsgrenze, was zur Festsetzung einer kleinen Grünfläche am südlichen Plangebietsrand führte.

6.6. Boden, Baugrund, Altlasten

Die Geländehöhen im Plangebiet liegen bei ca. 46 - 49 m ü NHN im DHHN2016. Die in der Kartengrundlage eingetragenen Höhenangaben sind Höhen über NHN im DHHN2016.

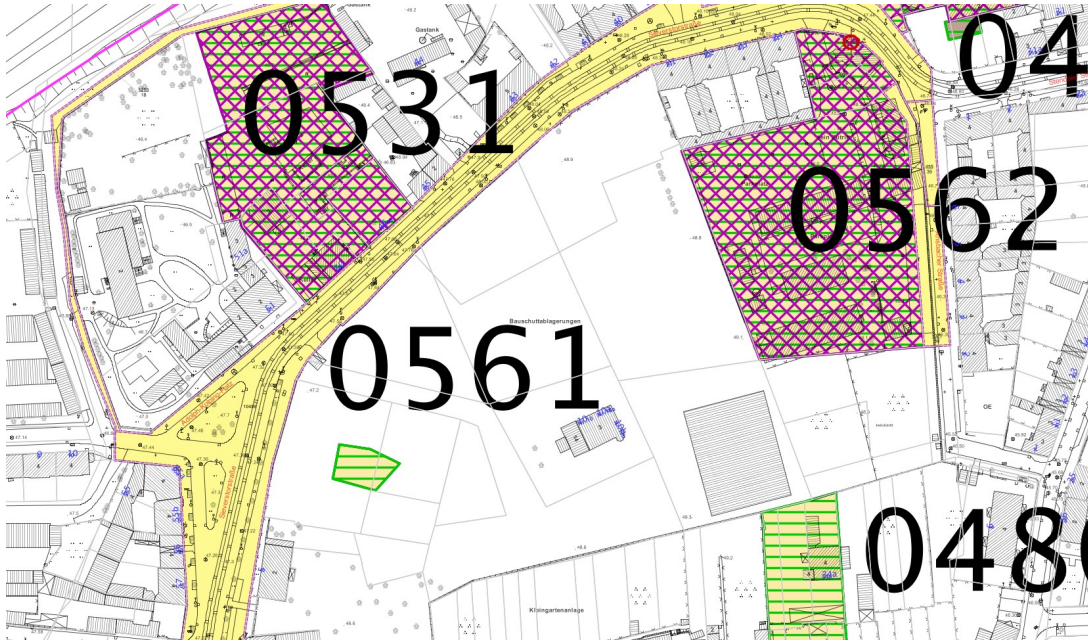
Im gesamten Bereich der ehemaligen Brauerei ist mit Auffüllungen verschiedener Mächtigkeit zu rechnen. Das Auffüllmaterial stellt teils belastetes Material dar, welches im Falle von Baumaßnahmen weiterer Untersuchungen bedarf. Die Begründung zum

rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthält weitere Ausführungen, auf diese wird hiermit verwiesen.

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.



Quelle: © GeoBasis-DE LVerGeo LSA [A18/1-10159/09]), es gelten die Nutzungsbedingungen des LVerGeo LSA, Stadtkarte Landeshauptstadt Magdeburg, 01/23

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. § 2 Nr. 5 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen der §§ 6, 7 und 8 BBodSchV zu beachten.

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.

6.7. Archäologie, Denkmalschutz

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 Abs. 2 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 Abs. 2 DenkmSchG LSA].

Die bauausführenden Betriebe sind unbedingt auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 Abs. 2 DenkmSchG 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.

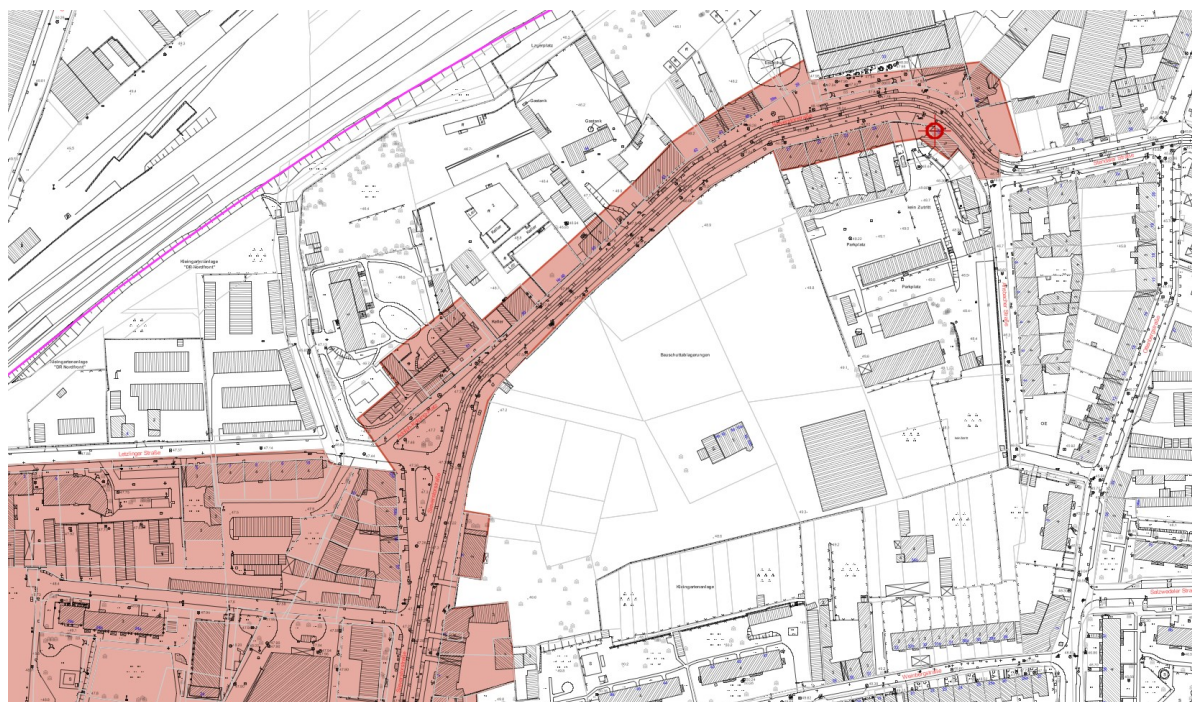
Im Plangebiet bestehen folgende Baudenkmale, die als nachrichtliche Übernahme im B-Plan dargestellt sind:

Rayonhaus Sieverstorstraße 5
Sudturm der ehemaligen Bördebrauerei
Pfortnergebäude der ehemaligen Bördebrauerei

Beschreibungen zu diesen Denkmälern sind in der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthalten.

Erhaltungssatzung „Alte Neustadt“

Die Erhaltungssatzung „Alte Neustadt“ hat das Ziel, den städtebaulichen Charakter des Stadtteils, zu großen Teilen geprägt durch straßenbegleitende, mehrgeschossige Bebauung, zu erhalten. Der Bebauungsplan Nr. 174-2 folgt diesem Ziel mit seinen Festsetzungen. Mit der Planänderung werden die Ziele ebenfalls aufgegriffen und umgesetzt.



Quelle: © GeoBasis-DE LVerGeo LSA [A18/1-10159/09]), es gelten die Nutzungsbedingungen des LVerGeo LSA, Stadtkarte Landeshauptstadt Magdeburg, 01/23

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 Lärmemittelen 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.

Gemäß Stellungnahme der Magdeburger Verkehrsbetriebe wird auf mögliche Beeinflussungen durch magnetische Gleichfelder durch die Anlagen der Bahnenergieversorgung verwiesen.

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse trifft der B-Plan Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen. Lärmpegelbereiche sind im B-Plan dargestellt.

Die Änderung des B-Planes hat keine Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes.

Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen.

Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoß hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den im Planteil A dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

7. Begründung der geänderten Festsetzungen

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen der innerstädtischen Lage entsprechenden Quartiers für den Geschosswohnungsbau und ergänzende gewerbliche bzw. Dienstleistungsnutzungen geschaffen. Der B-Plan trifft Festsetzungen zu den zugehörigen Erschließungsanlagen schafft die Rahmenbedingungen 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 sichern die B-Plan-Festsetzungen ein angemessenes städtebauliches Umfeld.

Die Planänderung behält die grundsätzlichen Festsetzungen bei und ergänzt diese Festsetzungen durch erforderliche zusätzliche Regelungen zur zukünftigen Nutzungsmischung in den Urbanen Gebieten, zur Lage der anteiligen gewerblichen Nutzungen und zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksstreifen entlang der zukünftigen öffentlichen Straßen.

Diese Änderungen betreffen nur den Planteil B, also die textlichen Festsetzungen. Der Planteil A bleibt vom Änderungsverfahren unberührt und wird nur zur besseren Lesbarkeit mit dargestellt.

Die Ergänzung einer Stellplatzsatzung als örtliche Bauvorschrift dient der Entwicklung des Plangebietes selbst wie auch dem Schutz der umliegenden Quartiere vor gebietsfremdem Parksuchverkehr und verhindert die Stellplatzverknappung in angrenzenden Wohnquartieren.

Ergänzt werden somit Festsetzungen des B-Planes zur Art der Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und Nebenanlagen. Der Bebauungsplan wird ergänzt durch eine örtliche Bauvorschrift zur Errichtung von Stellplätzen.

7.1. Art der baulichen Nutzung

Urbane Mischgebiete dienen der Unterbringung von Wohnnutzung und verschiedenen gewerblichen Nutzungen, wobei die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein muss. Grundlage für die Festsetzung dieses Gebietstyps ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dieses Gesetz gestattet es ausdrücklich, die Anteile der jeweiligen Nutzungen durch B-Plan-Festsetzung zu bestimmen, dies gilt auch für einzelne Geschosse oder lagemäßig bestimmte Anteile der im B-Plan festgesetzten Gebiete.

Von dieser Möglichkeit soll über die B-Plan-Änderung Gebrauch gemacht werden. Dies ist erforderlich, um den Gebietstyp zu sichern unter dem erkennbaren Trend, vorrangig Gebäude für Wohnnutzung zu errichten. Dies ist jedoch nicht planerische Intention. Entstehen soll ein Stadtquartier mit einer lebendigen Nutzungsmischung. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes weisen eine hohe bauliche Dichte auf mit Geschossflächenzahlen weit über den Kennzahlen, welche die Baunutzungsverordnung als Orientierungswerte für Wohngebiete empfiehlt. Ein entsprechender Anteil verschiedenster, das Wohnen ergänzender Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen soll deshalb über entsprechende Festsetzungen gesichert werden. Insbesondere sollen sich diese Nichtwohnnutzungen entlang der Sieverstorstraße ansiedeln. Hier verlaufen die Trassen des öffentlichen Personennahverkehrs und die äußere verkehrliche Erschließung des Gebietes. Damit ist entlang der Sieverstorstraße die höchste zu erwartende Kundenfrequenz für solche Nutzungen zu erwarten und soll durch entsprechende Regelungen befördert werden. Auch der Lieferverkehr für gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen soll möglichst nicht in die Tiefe der neuen Quartiere gezogen werden, so dass eine Konzentration der gewerblichen Nutzungen entlang der nördlichen Teile der Urbanen Gebiete städtebaulich sinnvoll ist.

Diese Planung wird durch die mit der Änderung neu getroffenen Festsetzungen § 5 und § 6 gesichert.

7.2. Überbaubare Grundstücksfläche

An den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes wird hinsichtlich der Lage der Baugrenzen und Baulinien nichts geändert.

Ergänzt werden lediglich Festsetzungen, welche die Gestaltung der jeweils 3 m breiten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der neuen inneren Erschließungsstraßen regeln. Hier besteht bereits die textliche Festsetzung § 17 (im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3.6), dass diese Streifen nicht durch Tiefgaragen unterbaut werden dürfen. Ziel dieser Festsetzung war die Herstellung eines straßenbegleitenden Grünstreifens. Allerdings fehlten Festsetzungen, welche die Nutzung dieser Flächen für private Nebenanlagen, wie Terrassen, Flächen für Abfallbehälter, sonstige Flächenbefestigungen oder Einbauten ausschlossen.

Mit der neu formulierten Festsetzung § 27 im Planteil B wird nun geregelt, dass mindestens 80 % dieser nicht überbaubaren Grundstücksstreifen begrünt werden müssen und Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung unzulässig sind.

7.3. 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 durch die Planaufstellung nicht verändert werden. 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 Wohn-

und sonstige Nutzung. 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. Um eine tatsächlich umsetzbare Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen zu sichern, werden oberirdische Stellplätze im gesamten Plangebiet weitgehend ausgeschlossen.

Die Anordnung der Stellplätze in Tiefgaragen war auch Bestandteil der zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung bekannten Investorenplanung. Allerdings ist diese Umsetzung des ursprünglichen Konzeptes nicht sicher. Um die Errichtung einer angemessenen Stellplatzanzahl für die neuen Bauvorhaben zu gewährleisten, wird der Bebauungsplan nun durch eine entsprechende örtliche Bauvorschrift ergänzt, siehe hierzu Teil II der Begründung.

7.4. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Straßen Sieverstorstraße und Ansbacher Straße. Zur Sieverstorstraße sind jeweils zwei Anbindungen der geplanten inneren Erschließungsstraßen festgesetzt, zur Ansbacher Straße hin wird eine Anbindung als öffentliche Straße und eine weitere Anbindung als Fuß-/Radweg vorgesehen. Die Sieverstorstraße ist vollständig ausgebaut und liegt nicht im Geltungsbereich des B-Planes. Ein geplanter späterer Umbau zur Errichtung einer barrierefreien Haltestelle der Straßenbahn ist unabhängig von der Bebauungsplanaufstellung. Planungen hierfür liegen derzeit noch nicht vor.

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 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 sind 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.

Weiterhin ist 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 ist im südlichen B-Plan-Bereich vorgesehen über einen überwiegend separaten Geh-/Radweg von der westlichen Sieverstorstraße aus entlang der Grünflächen mit Fortführung über die geplante öffentliche Straße (verkehrsberuhigter Bereich) und weiterführend wieder als Fuß- und Radweg zur Ansbacher Straße. Diese Verbindung soll einerseits einer guten Zugänglichkeit zum im Bau befindlichen 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 sowie der Beleuchtung. 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 Verkehrsraum einschränkenden Liegenschaftsgrenzen festgesetzt.

Dieses Erschließungskonzept erfordert keine Veränderung und wird mit der laufenden Bebauungsplanänderung vollständig übernommen.

7.5. Öffentliche Anlagen / 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. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine ausführliche Beschreibung zu den einzelnen Medien enthalten.

Die Bebauungsplanänderung führt hier nicht zu neuen Rahmenbedingungen. Zur Planrealisierung laufen bereits Abstimmungen zwischen dem Haupteigentümer der Grundstücke im Plangebiet. Die Herstellung der inneren Erschließung soll über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Für die erforderlichen Altglascontainer, welche vorzugsweise als Unterfluranlage errichtet werden sollen, ist eine Fläche an der östlichen Erschließungsstraße mit ausreichend Abstand zu Wohngebäuden bzw. Gebäuden mit anteiliger Wohnnutzung festgesetzt.

7.6. Baugrund/Boden

Der vorhandene Untergrund ist aufgrund der starken anthropogenen Beeinflussung (chemisch und physikalisch) als durchwurzelbare Bodenschicht nicht geeignet.

Daher ist die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht wie folgt erforderlich:

In zukünftig unversiegelten Bereichen oder in Geländebereichen die zur Herrichtung von öffentlichen oder privaten Grünflächen vorgesehen sind, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S.v. § 2 Nr. 5 Bundes-Boden- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in einer Mindestmächtigkeit von mindestens 40 cm herzustellen.

Vor der Aufbringung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind Verdichtungen des Untergrundes durch Wiederauflockerungsmaßnahmen zu beseitigen.

Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen der §§ 6, 7 und 8 BBodSchV einzuhalten.

In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist die durchwurzelbare Bodenschicht in der nachfolgend angegebenen Regelmächtigkeit herzustellen, wobei der untere Bereich der Spannweite für schlecht durchwurzelbare und der obere Bereich für gut durchwurzelbare Substrate gilt.

- mind. 40 cm bis 50 cm im Landschaftsbau für Rasen,
- mind. 40 cm bis 100 cm im Landschaftsbau für Strauchwerk,
- mind. 50 cm bis 100 cm in Haus- und Kleingärten,
- mind. 50 cm bis 200 cm für Wald- und Forstgehölze

Die Mächtigkeit ist den Substrateigenschaften und Standortbedingungen anzupassen. Gegebenenfalls sind Pflanzgruben in geeigneter Größe herzustellen. Des Weiteren ist das Setzungsverhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen.

Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind nur Bodenmaterial und Baggergut sowie Gemische aus Bodenmaterial oder Baggergut mit Abfällen, die die stoffliche Qualitätsanforderungen nach § 3 Absatz 2 Satz 1, § 3a Satz 2 und § 4 Absatz 1, Absatz 3 Satz 1 bis 3, Absatz 4, auch in Verbindung mit § 5 Absatz 1 der Bioabfallverordnung sowie nach § 8 Absatz 1, Absatz 2 Satz 1 und § 11 der Klärschlammverordnung erfüllen, zulässig. Die Materialien müssen die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabelle 3 der EBV als Bodenmaterial der Klasse 0 oder Baggergut der Klasse 0 -

BM-0 oder BG-0 – klassifiziert sein. Weiterhin dürfen auf Grund der Herkunft und der bisherigen Nutzung keine Hinweise auf weitere Belastungen der Materialien vorliegen.

Die Auf- oder Einbringungsmaßnahme ist nach den Maßgaben des § 6 Absatz 7 BBodSchV zu dokumentieren. Die vollständige Dokumentation ist der unteren Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg auf Verlangen vorzulegen. Die Aufbewahrungsfrist beträgt zehn Jahre ab Beendigung der Maßnahme.

7.7. Grünflächen sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes wurden geprüft und werden beibehalten.

Im B-Plan sind Einzelbäumen zum dauerhaften Erhalt aus stadtgestalterischen und klimatischen Gründen festgesetzt, wie auch aus Gründen der Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes.

Festgesetzt zum Erhalt wurden außerdem die privaten Gartengrundstücke an der Südgrenze des Plangebietes.

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 § 23) 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 § 24 zur Flachdachbegrünung und § 25 zur Fassadenbegrünung erfolgen zum einen unter stadtklimatischen Aspekten zur Schaffung von Verdunstungsflächen für ein gutes Mikroklima und gegen die innerstädtische Überhitzung 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 7.8., sowie eine private Grünfläche nördlich des geplanten Fuß-/Radweges von der Sieverstorstraße aus. Der Kinderspielplatz befindet sich bereits im Bau. Die private Grünfläche soll als Freifläche für eine geplante Kindertagesstätte genutzt werden.

Die kleine öffentliche Grünfläche südlich des Fuß-/Radweges zur Ansbacher Straße dient dem Erhalt und Schutz zweier Bäume unmittelbar an der südlichen Plangebietsgrenze (außerhalb des B-Plan-Gebietes), die Größe der Fläche entspricht im Wesentlichen dem Kronentraufbereich dieser Bäume.

Ergänzt wird mit der neuen Festsetzung § 27, dass die nicht überbaubaren Grundstücksstreifen zu mindestens 80 % als Grünfläche zu gestalten sind. Damit soll entlang der zukünftigen öffentlichen Straßen eine wirksame Begrünung entstehen, welche den Straßenraum optisch und klimatisch aufwertet.

7.8. Öffentlicher Kinderspielplatz

Unter Beachtung der geplanten Wohn- und Urbanen Gebiete wurde die Einordnung eines öffentlichen Kinderspielplatzes für erforderlich erachtet und eine entsprechende Festsetzung ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Der Spielplatz ist ca. 1.450 m² groß und befindet sich bereits im Bau.

Der Eigenbedarf an öffentlichen Kinderspielplatzflächen beträgt bei ca. 700 möglichen Wohnungen im Plangebiet (ca. 3,5 m² Kinderspielplatzfläche je Wohneinheit) ca. 2.450 m².

Die für das Plangebiet nicht ausreichende Flächengröße für den öffentlichen Kinderspielplatz gemäß rechtsverbindlichem B-Plan Satzung ist begründet aus einer vorrangigen Abwägungsentscheidung aus dem abgeschlossenen Verfahren zugunsten der geplanten Errichtung einer Kindertagesstätte mit entsprechenden Freiflächen.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung erfolgen keine Veränderungen an diesen Festsetzungen.

7.9. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Mit der Bebauungsplanaufstellung wurde 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.

Veränderungen sind im Rahmen des neuen Verfahrens zur Ergänzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

7.10. Anpassung an den Klimawandel

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“ handelte sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt wurde. Von einer Umweltprüfung wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB in diesem Verfahren abgesehen. Eine ausführliche Begründung zu diesem Sachverhalt und den Belangen des Klimaschutzes sind in der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthalten.

Die gleichen Voraussetzungen bestehen für die Änderung des Bebauungsplanes.

Die ergänzende Festsetzung § 27 zur weitgehenden Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksstreifen entlang der inneren Erschließungsstraßen trägt zusätzlich zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet bei.

7.11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die hierzu im rechtsverbindlichen B-Plan enthaltenen nachrichtlichen Übernahmen (Baudenkmale) bleiben unverändert. Ebenso unverändert bleiben die Kennzeichnung der Altlasten sowie die Hinweise zum Umgang mit dem Niederschlagswasser, zum Kampfmittelverdacht, zur notwendigen Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht und zum Artenschutz.

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. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt, da die B-Plan-Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt. Bereits die vormalige B-Plan-

Aufstellung erfolgte im beschleunigten Verfahren. Hier war aufgrund der Größe des Plangebietes eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich. Diese kam zum Ergebnis, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist. Diese Rahmenbedingungen bestehen auch für die B-Plan-Änderung, eine erneute Vorprüfung des Einzelfalls ist damit entbehrlich.

Die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthält ausführliche Informationen zu den einzelnen berührten umweltrechtlichen Belangen. Mit der Änderung des B-Planes werden nur Ergänzungen vorgenommen, welche keine wesentlichen Auswirkungen auf diese Belange haben. Somit wird auf weitere Ausführungen zu diesem Punkt verzichtet. Der rechtsverbindliche B-Plan beinhaltet alle notwendigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, um die umweltrechtlichen Belange angemessen zu berücksichtigen.

9. Planverwirklichung

Die Herstellung von Erschließungsanlagen erfolgt nach aktueller Sachlage über einen städtebaulichen Vertrag. Es gibt einen Haupteigentümer der zukünftigen Bauflächen, welcher als Erschließungsträger fungieren wird.

Da die Klärung noch offener Grundstücksbelange zur Sicherung der Planrealisierung als private Initiative nicht vollständig zum Erfolg führte, wurde zur Sicherstellung der Umsetzbarkeit der Planung ein vereinfachtes Umlegungsverfahren erforderlich. Dieses Umlegungsverfahren berührt nur eine Teilfläche des B-Plan-Gebietes und dient der Sicherstellung der Flächen für die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Umfeld des denkmalschützten Sudturmes (Baugebiet MU2). Diese Bodenordnung ist erforderlich zur Sicherung der Flächen für die öffentlichen Straßen.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung, Folgekosten

Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist geplant über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB mit dem Haupteigentümer des Plangebietes.

Der festgesetzte öffentliche Kinderspielplatz befindet sich im Bau. Die Baumaßnahme erfolgt in Trägerschaft der Landeshauptstadt Magdeburg. Da der Eigenbedarf des B-Planes voraussichtlich die Kapazität dieses Kinderspielplatzes übersteigt, ist für anteilige Kinderspielplatzflächenbedarfe eine Regelung ebenfalls über städtebaulichen Vertrag erforderlich.

Die Realisierung der neuen Bebauung obliegt den jeweiligen Grundstücksbesitzern.

Folgekosten ergeben sich aus der gebietsinternen Erschließung sowie durch die festgesetzte öffentliche Grünfläche/ Kinderspielplatz gemäß Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Neue öffentliche Verkehrsflächen werden auf ca. 8.270 m² Fläche festgesetzt. Daraus ergeben sich zusätzliche Folgekosten von 20.675 € (2,50 € pro m² und Jahr) sowie zusätzliche Betriebskosten von 18.610 € (2,25 €/m²,a).

Die weiteren geplanten öffentlichen Grünflächen weisen eine Größe von ca. 1.820 m² auf. Damit sind Folgekosten von 8.390 €/m²,a verbunden (4,61 €/m²,a).

Aus der Bebauungsplanänderung ergeben sich keine weiteren Folgekosten.

11. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleibt bestehen, da keine Veränderungen an den Festsetzungen zu Bauflächen Verkehrsflächen und Grünflächen vorgenommen wurden

II. Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Rechtliche Grundlagen:

Kommunalverfassung des Landes Sachsen-Anhalt, §§ 1, 4 und 8
Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt, §§ 48 und 85
Baugesetzbuch, § 9 Abs. 4

Erforderlichkeit:

Die Satzung regelt die Pflicht, bei der Errichtung von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Fahrradabstellplätze für Anwohner, Beschäftigte und Kunden sowie sonstige Nutzer zu schaffen, soweit diese Vorhaben einen Zu- und Abgangsverkehr erwarten lassen.

Dies ist in der Lage des Plangebietes begründet und durch die geplante Nutzung und den damit im Zusammenhang stehenden Zu- und Abgangsverkehr sowie die notwendige Unterbringung der Fahrzeuge der Anwohner, Beschäftigten und Kunden sowie sonstigen Nutzern der zukünftigen Gebäude und Einrichtungen im Plangebiet erforderlich. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange der Mobilität der Bevölkerung zu berücksichtigen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind ebenfalls zu garantieren. Das Plangebiet ist räumlich so umgrenzt, dass bis auf die unmittelbar nördlich und östlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Ansbacher Straße und Sieverstorstraße keine Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen im nahen Umfeld zur Verfügung stehen.

Zudem ist es nicht Pflicht und Aufgabe der Gemeinde, die nach grundlegenden Regularien sowie gemäß einschlägiger Rechtsprechung im Bauordnungsrecht bei Bauvorhaben entstehenden privaten Stellplatzbedarfe der Nutzer zu decken durch Bereitstellung von Flächen auf öffentlichen Straßen und Plätzen.

Der mit der Nutzung des Plangebietes entstehende Bedarf zur Abstellung von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern muss deshalb ermittelt, geordnet und geregelt werden.

Im Bebauungsplangebiet ist mit einer hohen Anzahl neuer Wohnungen zu rechnen. Nach Angaben des Eigentümers der wesentlichen, für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstücksflächen sind bis zu 700 Wohnungen geplant. Darüber hinaus sollen in den Urbanen Mischgebieten verschiedene ergänzende gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen entstehen. Insgesamt ist somit mit einer hohen Anzahl von Nutzern bzw. Eigentümern im Plangebiet zu rechnen, die einen erheblichen Zu- und Abgangsverkehr erzeugen sowie den Bedarf für eine Regelung der Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder begründen.

Da die Landeshauptstadt Magdeburg aktuell über keine stadtweite Stellplatzsatzung verfügt, soll die Regelung des Stellplatznachweises über die örtliche Bauvorschrift für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“ erfolgen. Die bauliche Nutzung der Grundstücke ist damit nur zulässig, wenn die Errichtung von Stellplätzen für PKW und Abstellrichtungen für Fahrräder im Sinne dieser Satzung gesichert wird.

Ohne Regelung zur notwendigen Errichtung von Kfz- und Fahrradabstellplätzen für die geplanten Vorhaben wäre zu befürchten, dass sich der Parkdruck auf die umliegenden öffentlichen Straßen und Plätze erhöhen würde. Interessenskonflikte zwischen den einzelnen Nutzergruppen in den Quartieren würden mit hoher Wahrscheinlichkeit zunehmen. In der Konsequenz wäre die Funktionalität der Straßenräume gefährdet und es stünde weniger öffentlicher Raum für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer zur Verfügung. Außerdem wäre zu befürchten, dass Grün- und Freiflächen im Plangebiet durch

falsches Parken beeinträchtigt oder zerstört würden. Parksuchverkehr im Plangebiet sowie in angrenzenden Quartieren würde zu Lärm- und Abgaseinwirkungen führen.

Eine zu hohe Anzahl von Kfz-Stellplätzen soll jedoch nicht gefordert werden. Neue multimodale Verkehrskonzepte mit dem Schwerpunkt des Umweltverbundes (zu Fuß gehen, Radfahren, ÖPNV nutzen), beim Kraftfahrzeug verstärkt auf Sharing-Modelle setzend, entwickeln sich bundesweit und auch in Magdeburg. Mit den in der Satzung verankerten Kennzahlen zur Berechnung soll ein Kompromiss zwischen notwendiger Errichtung von Stellplätzen und dem Anreiz für Bauherren wie Nutzer geschaffen werden, mit Mobilitätskonzepten einerseits eine bedarfsgerechte Anzahl von Kfz-Stellplätzen zu schaffen, andererseits eine zeitgemäße und ökologisch orientierte Verkehrsmittelwahl zu fördern.

Begründung der Anzahl notwendiger Stellplätze und Abstellplätze:

Grundlage für die Bemessung der Richtzahlen für zukünftige Gebäude und Nutzungen ist die tatsächliche Motorisierung (Anzahl der angemeldeten Fahrzeuge) pro Wohnung im Stadtteil auf der Grundlage der spezifischen statistischen Zahlen. Die Anzahl von erforderlichen Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen orientiert sich weiterhin an der vormals für die Gesamtstadt bestehenden Stellplatzsatzung sowie an deren Weiterentwicklung. Eingeflossen sind außerdem aktuelle Studien sowie Vergleiche mit Städten vergleichbarer Größe. Danach ist ein Stellplatzbedarf wie folgt je nach Nutzungsart und Größe der Wohnungen begründet:

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge bei Größe der Gesamtwohnfläche (GWF)	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
1.	Wohngebäude, Wohnnutzung		
1.1	Wohnungen in einer Größe von	bis 50 m ² GWF: 0,4 je Whg. > 50 m ² bis 75 m ² GWF: 0,7 je Whg. > 75 m ² bis 100 m ² GWF: 0,9 je Whg. > 100 m ² bis 120 m ² GWF: 1,1 je Whg. > 120 m ² bis 160 m ² GWF: 1,2 je Whg. > 160 m ² GWF: 1,4 je Whg.	bis 50 m ² GWF: 1 je Whg. > 75 m ² GWF: 1,5 je Whg. > 100 m ² GWF: 2 je Whg. > 120 m ² GWF: 3 je Whg. > 160 m ² GWF: 3,5 je Whg. > 160 m ² GWF: 4 je Whg.
1.2	Wohnnutzung mit öffentlicher Förderung	Stellplatzschlüssel wie unter 1.1. x 0,5	Abstellplatzschlüssel wie unter 1.1
1.3	Gebäude mit seniorengerechten Wohnungen	1 je 7 Whg.	1 je 5 Whg.
1.4	Studierenden- sowie Lehrlingswohnheime	1 je 7 Betten	1 je 1 Bett
1.5	Pflegeheime	1 je 14 Betten, jedoch mind. 3	1 je 7 Betten
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1.	Büro- und Verwaltungsräume	1 je 40 m ² Nutzfläche	1 je 40 m ² Nutzfläche
2.2.	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (z.B. Arztpraxen)	1 je 25 m ² Nutzfläche	1 je 30 m ² Nutzfläche
3.	Einzelhandel (Läden)	1 je 40 m ² Verkaufsfläche	1 je 30 m ² Verkaufsfläche
4.	Versammlungsstätten		
4.1.	mit überörtlicher Bedeutung (Theater, Mehrzweckhallen)	1 je 5 Sitzplätze	1 je 10 Sitzplätze
4.2.	Sonstige Versammlungsstätten (Kino, Vortragssäle,)	1 je 10 Sitzplätze	1 je 10 Sitzplätze
4.3	Museen, Ausstellungen, Kunstinstallationen	1 je 130 m ² Ausstellungsfläche	1 je 100 m ² Ausstellungsfläche
5.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
5.1.	Kindertagesstätten	1 je 25 Kinder, jedoch mind. 2	1 je 10 Kinder, jedoch mind. 2
5.2.	Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	1 je 20 Besucherplätze	1 je 4 Besucherplätze
6.	Gewerbliche Anlagen		
6.1.	Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe	1 je 70 m ² Nutzfläche oder je 4 Beschäftigte	1 je 100 m ² Nutzfläche oder je 10 Beschäftigte
6.2.	Sonstige Gewerbebetriebe	1 je 90 m ² Nutzfläche oder je 4 Beschäftigte	1 je 100 m ² Nutzfläche oder je 4 Beschäftigte

6.3.	Lagerhäuser, Lagerräume	1 je 200 m ² Nutzfläche oder je 4 Beschäftigte	1 je 500 m ² Nutzfläche oder je 10 Beschäftigte
7.	Sportstätten		
7.1.	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherverkehr	1 je 65 m ² Hallenfläche	1 je 100 m ² Hallenfläche
7.1.	Spiel- und Sporthallen mit Besucherverkehr	1 je 65 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 je 20 Besucherplätze	1 je 100 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 je 20 Besucher
7.2.	Fitnesscenter, Saunen, Solarien, Kletterhallen	1 je 7 Kleiderablagen	1 je 5 Kleiderablagen
7.3.	Kegel- und Bowlingbahnen	5 je Bahn	1 je Bahn
8.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
8.1.	Gaststätten von örtlicher Bedeutung, Biergärten	1 je 13 Sitzplätze	1 je 10 Sitzplätze
8.2.	Gaststätten von überörtlicher Bedeutung	1 je 10 Sitzplätze	1 je 10 Sitzplätze
8.3.	Hotels, Pensionen, sonstige Beherbergungsbetriebe	1 je 8 Betten	1 je 10 Betten

Diese Kennziffern wurden modifiziert unter Beachtung der konkreten Lage des Plangebietes. So findet die Qualität und Entfernung der Linien und Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs Berücksichtigung. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Straßenbahnlinie 2 entlang der Sieverstorstraße, welche überwiegend im 10-Minuten-Takt verkehrt. Hier verkehrt auch eine Buslinie im Tagesverkehr (von sehr geringer Frequenz) sowie eine Buslinie im Nachtaktivnetz. 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. Die entlang der Lüneburger/Lübecker Straße verkehrenden Straßenbahnlinien 1, 9 und 10 liegen etwa 450 m westlich des Plangebietes und sind damit nur noch eingeschränkt gut erreichbar.

Damit ist das Gebiet sehr gut durch den ÖPNV erschlossen, so dass Abschlüsse gegenüber den üblicherweise zugrunde zu legenden Bedarfen begründet sind. Dieser Abschlag wurde mit 30 % vorgenommen, so dass nur 70 % der allgemeinen Kennzahlen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Stellplatzsatzung Inhalt der Satzung sind.

Für nicht in der Tabelle aufgeführte Nutzungen soll eine vergleichbare Nutzung aus der Tabelle genutzt werden bzw. der tatsächliche Bedarf zugrunde gelegt werden. Dies muss dann mit einer gutachterlichen Stellungnahme eines Fachplanungsbüros belegt werden und mit der Verkehrsplanung der Landeshauptstadt Magdeburg abgestimmt werden.

Die Erforderlichkeit der Herstellung von Elektroanschlüssen für die Möglichkeit einer späteren Errichtung von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge resultiert aus dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), welches unabhängig vom Bebauungsplan gilt und anzuwenden ist.

Die Regelung zu Ordnungswidrigkeiten soll es ermöglichen, über ggf. erforderliche Geldbußen Ersatzvorhaben für Fahrradabstellanlagen oder Kfz-Stellplätze zu finanzieren.