

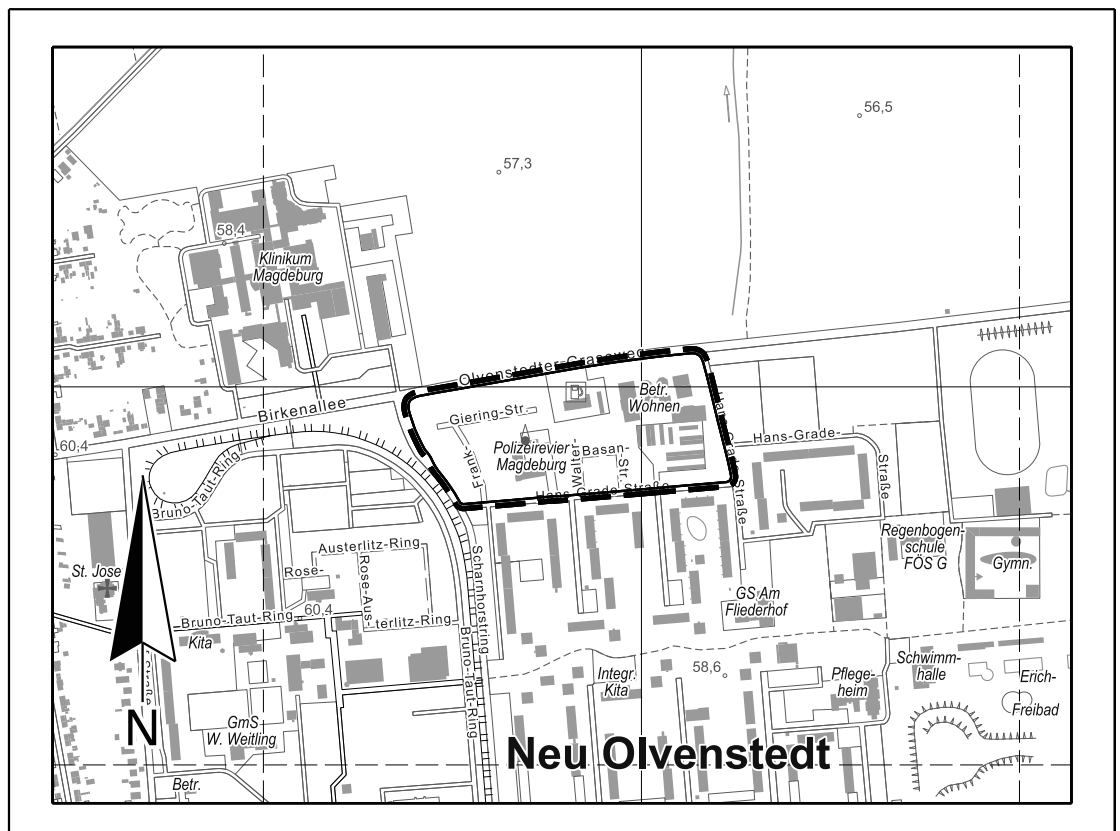
## Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 229-8

**HANS-GRADE-STRASSE**

Stand: Oktober 2022

(geändert gemäß Stadtratsbeschluss vom 19.01.2023)



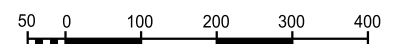
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 05/2022

Begründung Teil I .....	3
1 Vorbemerkungen .....	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes .....	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	3
1.3 Übergeordnete Planung/ Planungsbindungen.....	3
1.4 Rechtliche Grundlagen .....	7
1.5 Plangrundlage.....	7
1.6 Aufstellungsverfahren .....	7
1.7 Bodenordnung .....	7
2 Plangebiet.....	7
2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich .....	7
2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse .....	8
2.3 Städtebauliche Struktur und vorhandene Gemeinbedarfseinrichtungen .....	8
2.4 Verkehr .....	9
2.5 Stadttechnische Ver- und Entsorgung.....	9
2.6 Grünflächen / Vegetation / Klima.....	9
2.7 Boden, Baugrund, Archäologie .....	10
2.8 Benachbarte Bebauungspläne .....	11
3 Bauliche Nutzung.....	12
3.1 Städtebauliches Konzept / Planerisches Grundkonzept .....	12
3.2 Art der baulichen Nutzung .....	12
3.3 Maß der baulichen Nutzung .....	13
3.4 Bauweise, Baugrenzen, Grundstücksgrößen .....	14
3.5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen .....	15
3.6 Verkehrserschließung .....	15
3.7 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).....	16
3.8 Ver- und Entsorgung .....	16
3.9 Anpassung an den Klimawandel.....	19
4 Grünflächen/ grünordnerische Festsetzungen.....	20
5 Umweltrechtliche Belange.....	21
6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	21
7 Umweltrechtliche Belange.....	23
7.1 Eingriffsregelung .....	23
7.2 Baumersatzpflanzungen .....	24
7.3 Artenschutz.....	25
8 Planverwirklichung .....	25
8.1 Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen .....	26
9 Auswirkungen der Planung / Folgekosten .....	27
9.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange.....	27
9.2 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange .....	27

9.3	Finanzierung und Durchführung.....	27
9.4	Flächenbilanz .....	28
10	Anlagen.....	28

#### Anlagen der Begründung Teil I:

- Anlage 1 Übersicht von nächstgelegenen Spielplätzen
- Anlage 2 Vorhabenplan, Stand: Dezember 2021

### **Begründung Teil II - Umweltbericht**

#### Anlagen des Umweltberichts Teil II:

- Anlage 1 Ergebnisse der Biotopkartierung
- Anlage 2 Gesamtartenliste der Biotopkartierung
- Anlage 3 Bestandsplan Biotoptypen
- Anlage 4 Ergebnisse der Einzelbaumkartierung und -bilanzierung
- Anlage 5 geplanter Erhalt und Fällung WA 1 und WA 2
- Anlage 6 Übersichtsplan und Bilanzierung Ausgleichsmaßnahme „Hohes Feld“
- Anlage 7 Übersichtsplan Ausgleichsmaßnahme „Hans-Grade-Straße“ - West
- Anlage 8 Übersichtsplan Ausgleichsmaßnahme „Hans-Grade-Straße“ – Ost
- Anlage 9 Übersichtsplan Ausgleichsmaßnahme „Freie Straße“
- Anlage 10 Übersichtsplan Ausgleichsmaßnahme „Kurze Gasse“
- Anlage 11 Übersichtsplan Ausgleichsmaßnahme „Kavalier Scharnhorst 21“
- Anlage 12 Übersichtsplan Ausgleichsmaßnahme „Südlich Nienburger Straße“
- Anlage 13 Übersichtsplan Ausgleichsmaßnahme „Barleber See / Große Sülze“

## Begründung Teil I

### 1 Vorbemerkungen

#### 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das ca. 6,26 ha große Gebiet ist allseitig durch Straßenverkehrsflächen erschlossen. Im Süden wird das Plangebiet durch eine drei- bis fünfgeschossige geschlossene Wohnbebauung gefasst. Im Nordwesten befindet sich das Klinikum Magdeburg. Im Norden grenzt eine landwirtschaftliche Nutzfläche an, im Osten eine Grünfläche.

In direkter südwestlicher Nachbarschaft wurde vor kurzem ein Planverfahren (B-Plan Nr. 229-3 „Nördlicher Bruno-Taut-Ring“) für die Entwicklung von individuellem Wohnungsbau zur Satzung geführt.

Der Bebauungsplan Nr. 229-8 „Hans-Grade-Straße“ knüpft in östlicher Richtung an diesen an. Im Süden des Plangebietes (WA 1 und 2) sollen ca. 30 Parzellen (in Form von Reihenhäusern) geschaffen werden. Ein Wohnpark für Senioren mit Tagespflege im Nordosten des Plangebietes wurde bereits genehmigt und errichtet. Eine konkrete Nutzung für das MI 1.1 ist nach aktuellem Stand nicht bekannt, wird jedoch bereits mitentwickelt.

Durch die Errichtung von individuellem Wohnungsbau an diesem Standort wird ein positiver Einfluss auf die zukünftige städtebauliche und soziale Struktur des Stadtteils Neu Olvenstedt erwartet, sowie der stetigen Nachfrage nach Eigenheimen Rechnung getragen.

Unter Berücksichtigung des aufgrund des demografischen Strukturwandels notwendigen Bedarfs an altersgerechten Wohnformen wird durch die vorliegende Planung zudem das Angebot im Bereich des betreuten Wohnens und der Pflegeeinrichtungen durch einen Wohnpark für Seniorenwohnen mit Tagespflege entsprochen.

#### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit Schreiben vom 27.02.2017 beantragte ein Eigentümer von mehreren Flächen im Plangebiet die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Das Plangebiet wurde früher teilweise als Lagerplatz genutzt. Nach Aufgabe dieser Nutzung konnte sich teilweise dichter Bewuchs und Baumbestand entwickeln. Die Fläche stellt sich als Arrondierungsfläche in Stadtrandlage dar, die zusammen mit der Straße Olvenstedter Graseweg den nördlichen Abschluss des Siedlungsgefüges in diesem Bereich bildet.

Das Plangebiet ist verkehrlich und medientechnisch äußerlich erschlossen.

#### 1.3 Übergeordnete Planung/ Planungsbindungen

##### Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 Raumordnungsgesetz zählen Bauleitpläne zu den raumbedeutsamen Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird. Bauleitpläne sind entsprechend § 1 Abs.4 BauGB i.V.m. §4 Abs.1 ROG den Zielen der Raumordnung gemäß § 3 Abs.1 Nr.2 ROG anzupassen.

Es sind die Grundsätze (§3 Abs.1 Nr. 3 ROG) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs.1 Nr.4 ROG) in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen. Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele und Vorgaben der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

##### Landesentwicklungsplan

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesentwicklung werden für das Land Sachsen-Anhalt im Landesentwicklungsgesetz und im Landesentwicklungsplan definiert (LEP LSA 2010 vom 12.03.2011 – GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 161). Folgende Ziele und Grundsätze sind für die Planung wesentlich:

- Die Landeshauptstadt Magdeburg ist in ihrer zentralörtlichen Funktion als „Oberzentrum“ eingestuft (LEP LSA 2010, Z 36).
- Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und –bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (LEP LSA 2010, Z 23).
- Die Verdichtungsräume sind als herausragende Siedlungs-, Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur- und Dienstleistungsräume zu stärken. Sie sind zu leistungsfähigen Standorträumen, die im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen können, weiter zu entwickeln (LEP LSA 2010, Z 10).
- Als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich sind Oberzentren 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 vorhandene Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (LEP LSA 2010, G 13).

### **Regionaler Entwicklungsplan**

Als Teil der Landesplanung legt der Regionale Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg (REP MD) die Grundsätze und Ziele der räumlichen Entwicklung in der Region fest. Er berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

Für den Bebauungsplan Nr. 229-8 „Hans-Grade-Straße“ sind die bereits genannten Ziele des Landesentwicklungsplans maßgebend. Darüber hinaus sind weiterhin folgenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung Rechnung zu tragen:

- Dem Wohnbedarf ist im Sinne der Eigenentwicklung und in Bereichen, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, Rechnung zu tragen (REP MD 2006 G4.11).
- Der Entwicklung familienfreundlicher Bedingungen ist Rechnung zu tragen (REP MD 2016 G 29).
- Bei der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung ist die Entwicklung zielgruppenorientierter Angebote zu berücksichtigen (REP MD 2006 G 4.11 / REP MD 2016 G 30).

Gemäß § 2 Abs.2 Satz 2 Nr.10 Landesentwicklungsgesetz LSA (LEntwG LSA) obliegt dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (MIV) Sachsen-Anhalt als oberste Landesplanungsbehörde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen und wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens eingeholt.

### **Flächennutzungsplan**

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und dem 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 im Sinne der Baunutzungsverordnung, ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg (aktueller Stand: November 2021) ist das Plangebiet als Wohn- und Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Bauleitplanung**

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). Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

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

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

Die Landeshauptstadt Magdeburg beabsichtigt mit dem Bebauungsplan die Festsetzung von zwei sonstigen Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen „Garagenanlage“ und „Polizeistation“, von Allgemeinen Wohngebieten, von Mischgebieten und von Grünflächen. Mit diesen Festsetzungen werden einerseits die Bestandsbebauung (Polizeistation, Tankstelle, Garagenhof) gesichert. Andererseits wird Baurecht für die geplante Entwicklung mit Wohnbebauung und einer Anlage für altersgerechtes Wohnen geschaffen. Die neu zu entwickelnden Flächen stellen sich derzeit als Brach- und Grünflächen dar. Aufgrund des hohen Anteils von Bäumen und Sträuchern wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Umweltbericht erstellt. Hierdurch konnte sichergestellt werden, dass den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB entsprochen wurde.

### **Wohnbauflächenbedarf**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sowie bei der Überarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2030 erfolgten entsprechende Berechnungen zum Wohnflächenbedarf in der Landeshauptstadt Magdeburg sowie eine Verortung von potenziellen Standorten für die Errichtung von Einfamilienhäusern, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Leitbilder

- Magdeburg - Stadt zum vielfältigen, attraktiven Leben - Familienfreundlich Leben:
- Familienfreundliches Umfeld durch Wohnquartiere mit entsprechender Infrastruktur schaffen.
- Magdeburg - Nachhaltige Stadtentwicklung im demografischen Wandel Stadt der jungen Leute: Anreize zum Zuzug junger Menschen setzen, Bindewirkung erhöhen, Familienbildung unterstützen.

### **Bevölkerungsentwicklung**

Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt ging in seiner 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose davon aus, dass die Bevölkerung bis 2015 auf 232.500 Personen steigt, bis 2020 wieder auf das Niveau von 2010 sinkt und anschließend weiter rückläufig sein wird. Dieses Szenario entspricht jedoch nicht der realen Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre, die sich deutlich positiver darstellt. Die Zahl der Zuzüge nach Magdeburg ist gegenüber dem Jahr 2000 um fast 1/3 gestiegen, heute leben bereits über 240.000 Menschen in Magdeburg.

Im Rahmen der 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt ergibt sich insbesondere in den Städten Magdeburg und Halle aufgrund der gegenwärtigen Entwicklung künftig ein Bevölkerungswachstum von 3,8% für den Zeitraum von 2014 bis zum Jahr 2030.

### **Bedarfsentwicklung**

Die Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau übersteigt in den letzten Jahren das Angebot bei weitem, was einen deutlichen Anstieg der Baulandpreise bewirkt hat. In Neubaugebieten werden selbst in Randlagen der Stadt bereits bis zu 200 EUR/m<sup>2</sup> Bauland gezahlt. Dies hat zur Folge, dass es zu einer Abwanderung Bauwilliger ins Umland und dort zur Aktivierung von Baulandentwicklungen im ländlichen Raum führt, was wiederum neue Pendlerströme in die Stadt verursacht.

Es ist Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg, ihren derzeitigen Einwohnern ebenso wie Zuziehenden ausreichend Arbeits- und Ausbildungsplätze und gute Wohn- und Freizeitbedingungen zu bieten.

### **Sonstige städtebauliche Planungen**

#### Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die Entwicklung des Plangebietes als Misch- und Wohngebiet sowie als Sondergebiet entspricht den kommunalen Entwicklungszielen. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg 2025 (ISEK) ist das Gebiet überwiegend als sonstige Freiraumanlage mit Mischbauflächenpotential dargestellt. Auch die Entwicklung von Wohnbebauung auf dem Areal entspricht dem Leitbild des ISEK.

#### Magdeburger Märktekonzept

Für die Landeshauptstadt Magdeburg wurde 2008 ein überarbeitetes Märktekonzept von den politischen Gremien beschlossen. Damit hat die Landeshauptstadt ein bewährtes Steuerungsinstrument als Handlungsgrundlage, das die Einzelhandelsentwicklung sowohl räumlich als auch sortimentsbezogen auf geeignete Lagen konzentriert.

Eine 2. Fortschreibung des Magdeburger Märktekonzepts wurde in den vergangenen Jahren notwendig, u.a. durch die Änderung des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung 2017, durch die Entwicklung im Onlinehandel und angesichts einer konstanten Nachfrage nach Erweiterung bestehender Märkte und nach neuen Nahversorgungsstandorten. Es wurde untersucht, wie sich die Handelsstruktur seitdem verändert hat und welche von den damaligen Empfehlungen umgesetzt werden konnten. Ein Beschluss über die Fortschreibung des Magdeburger Märktekonzepts erfolgte im Mai 2021 durch den Stadtrat.

Im Plangebiet selbst werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

#### Klimaanpassungskonzept

Aus dem Gesamtkatalog der Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel für Magdeburg sind für den Bebauungsplan u.a. insbesondere relevant:

- M-13 Begrünung von Gebäuden im Bebauungsplan festsetzen Dach-/ Fassadenbegrünungen weisen neben der Regulation des Innenraumklimas zahlreiche stadtklimatische Vorteile, wie Regenrückhalt, Verdunstungskühlung, Kaltluftproduktion und Lebensraumfunktion auf. In neu aufzustellenden Bebauungsplänen sollten Dach-/ Fassadenbegrünungen bei Gebäuden daher festgesetzt werden.
- M-21 Erhalt und Entwicklung grüner Elemente.  
Insbesondere in verdichteten urbanen Bereichen sollten grüne Elemente (Straßenbäume, Dach-, Hof-, Fassadenbegrünung etc.) – auch kleinteilig- erhalten und nach Möglichkeit erweitert bzw. neu installiert werden. Sie stellen eine effektive, relativ kostengünstige und überwiegend gern gesehene Möglichkeit dar, der zunehmenden Hitzebelastung und Verschlechterung der Lufthygiene im verdichteten Raum entgegenzuwirken. Auch die Möglichkeit „moderat“ belastete Altlastflächen insbesondere mit Großgrün („Bauminitiative“) zu bepflanzen, sollte berücksichtigt werden.
- M-52 Nachverdichtung des Innenraums priorisieren  
Steigerung der Energieeffizienz durch kompakte Siedlungsstrukturen (Reduzierung von Übertragungsverlusten, Verringerung von Energieverbrauch für Mobilität) und Umsetzung des Leitbildes der „Stadt der kurzen Wege“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht im Beiplan „Stadtklimatische Baubeschränkungsgebiete“ erfasst.

#### **1.4 Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist,
- sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

#### **1.5 Plangrundlage**

Für die Ausarbeitung der Planung wurde eine amtliche Plangrundlage im Maßstab 1:1000 erstellt, welche den aktuellen Bestand von Topografie und Liegenschaften zu Grunde legt.

#### **1.6 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.

Für das genannte Gebiet wurde mit Eingangsdatum vom 27.02.2017 ein Antrag auf Einleitung eines B-Planverfahrens gestellt. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss Nr. DS0104/17 am 08. Juni 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229-8 „Hans-Grade-Straße“ eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 23.07.2017 im Amtsblatt Nr. 17/2017 öffentlich bekannt gemacht. Eine Bürgerversammlung als frühzeitige Information der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 17.10.2018 durchgeführt.

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung von Bauflächen für Wohnen und Gewerbe auf innerstädtischen Flächen. Im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (vom 15.05.- 20.06.2018 erfolgt) sowie einer Umweltprüfung, wurden die naturschutzrelevanten Kriterien und weitere private und öffentliche Belange überprüft und herausgearbeitet.

#### **1.7 Bodenordnung**

Die Grundstücke befinden sich zum überwiegenden Teil in privatem Eigentum. Die vorhandene Grundstücksstruktur entspricht den im B-Plan festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten, welche als Grundlage für geeignete Maßnahmen bei der Planumsetzungsphase dienen. Ein Bodenordnungsverfahren ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Die Entwicklung der noch brachliegenden Grundstücke für Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrags mit dem jeweiligen Erschließungsträger.

## **2 Plangebiet**

### **2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229-8 „Hans-Grade-Straße“ befindet sich im Stadtteil Neu Olvenstedt der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes orientieren sich an bestehenden Verkehrsflächen, die das Plangebiet allseitig umschließen. Das Gebiet liegt komplett in der Flur 515 und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die südliche Fahrbahnkante des Olvenstedter Grasewegs,
- im Osten: durch die westliche Fahrbahnkante der Hans-Grade-Straße,



im Süden: durch die nördliche Fahrbahnkante der Hans-Grade-Straße,  
 im Westen: durch die östliche Fahrbahnkante des Scharnhorstrings.

## **2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind zu mehreren Teilen im Besitz privater Grundstückseigentümer. Es befinden sich außerdem Flurstücke im Besitz der Landeshauptstadt Magdeburg und des Landes Sachsen-Anhalt. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem jeweiligen Erschließungsträger notwendig sein.

## **2.3 Städtebauliche Struktur und vorhandene Gemeinbedarfseinrichtungen**

Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes eine Tankstelle, ein Revierkommissariat Magdeburg Nord-West und ein Garagenhof, sowie eine Wohnanlage für Senioren. Darüber existieren Brachflächen, die einen hohen Baum- und Strauchbestand aufweisen. Im Süden wird das Plangebiet durch eine 3-5-geschossige geschlossene Wohnbebauung gefasst. Im Nordwesten liegt das Klinikum Magdeburg. Im Norden grenzt eine landwirtschaftliche Nutzfläche an, im Osten eine öffentliche Stellplatzanlage. Das Plangebiet ist gut mit Einrichtungen der privaten und öffentlichen Infrastruktur umgeben.

### Kindertagesstätten

Die nächstgelegene Kindertagesstätte „Fliederhof II“ befindet sich in der Johannes-Göderitz-Straße 31 und ist fußläufig in ca. 800 m Entfernung zu erreichen. Zwei weitere Kindertagesstätten „Fliederhof I“ (St.-Josef-Straße 17a) sowie die Kindertagesstätte „Kinderhaus Am Stern“ (St.-Josef-Straße 17b) befinden sich fußläufig ca. 1,1 km entfernt. Die Kindertagesstätte „Klusweg“ (Klusweg 7) befindet sich ebenfalls im näheren Umfeld. Der zu erwartende Bedarf an Kindertageseinrichtungsplätzen, auf die lt. Gesetz zur Förderung und Betreuung von Kindern (KiFöG-LSA) Rechtsanspruch besteht, kann mittelfristig durch die genannten Einrichtungen gedeckt werden.

### Grundschulen, weiterführende Schulen

Das Plangebiet gehört zum Schuleinzugsbereich der Grundschule „Am Fliederhof“ (Hans-Grade-Straße 83). Die Schule ist fußläufig in ca. 350 m zu erreichen.

Weiterhin befindet sich in der St.-Josef-Straße 83 die Gemeinschaftsschule „Wilhelm-Weitling“ und ist fußläufig in ca. 650 m zu erreichen.

In direkter Nachbarschaft befindet sich das „Albert-Einstein-Gymnasium“ in ca. 650 m fußläufiger Entfernung.

Die Regenbogenschule – Förderschule für geistig Benachteiligte im Förderzentrum Nord ist fußläufig in ca. 450 zu erreichen.

Des Weiteren befindet sich eine Förderschule für Kinder mit körperlichen Behinderungen am Roggengrund in ca. 2 km.

### Spielplätze

Für den Stadtteil Neu Olvenstedt existieren eine Vielzahl an öffentlich zugänglichen Spielplätzen. In direkter Umgebung befinden sich:

Bezeichnung	Straße / Lage		Einzugsbereich	Fläche/ m <sup>2</sup>
SF006	Spielen am Weg Parkweg/ Hans-Grade-Straße	Bestand		
SF06	Hans-Grade-Straße / Skateanlage	Bestand	1.000 m	792 m <sup>2</sup>
SF08	Bolzplatz/ Bauspielplatz Döppler Mühle	Bestand	1.000 m	1.189 m <sup>2</sup>
SP022	Olvenstedter Scheid / J.-Göderitz-Straße	Bestand	1.000 m	7.240 m <sup>2</sup>
FB40 011	Bolzplatz Olvenstedt, Hans-Grade-Straße	Bestand		2.400 m <sup>2</sup>

Laut Spielplatzflächenkonzeption 2021-2025 (Stadtratsbeschluss: Oktober 2020; DS0008/20) gibt es für den Stadtteil Neu Olvenstedt einen Bedarfsüberhang an öffentlich zugänglichen Spielplätzen, welcher nur mittelfristigen Handlungsbedarf auslöst.

### Außenanlagen/ Bolzplätze

Im Bruno-Beye-Ring sowie im Weizengrund (im Plangebiet) befinden sich zwei Außensportanlagen bzw. Bolzplätze, die öffentlich zugänglich sind (sh. Anlage 2- Spielplätze).

Im Rennebogen 167 betreibt ein freier Träger der Jugendhilfe „Die Brücke Magdeburg“ gGmbH eine Einrichtung, welches Kindern und Jugendlichen zur Verfügung steht.

Die vorgenannte soziale Infrastruktur wird darüber hinaus u.a. ergänzt durch das Freibad „Erich Rademacher“ sowie die Schwimmhalle „Olvenstedt“.

Eine gute medizinische Grundversorgung ist durch die nahe liegenden Ärztehäuser abgesichert. In ca. 250 m Entfernung befindet sich zudem das Klinikum Magdeburg.

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Nahversorgungsbereich Brunnenstieg / Olvenstedter Scheid. Dieser soll die Nahversorgung mit Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs sichern. Das im Osten gelegene Sondergebiet „Flora Park“ übernimmt Teilfunktionen eines Stadtteilzentrums, d.h. Grundversorgung sowie Bedarfsdeckung mit Waren des mittelfristigen und ergänzend langfristigen Bedarfs.

### **2.4 Verkehr**

Der Geltungsbereich ist durch die angrenzenden und ausreichend ausgebauten Verkehrsanlagen an das städtische und übergeordnete Straßennetz angebunden. Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt durch die anliegenden öffentlichen Straßen Olvenstedter Graseweg im Norden, Scharnhorstring im Westen (beide mit beidseitigem Gehweg) und Hans-Grade-Straße im Süden bzw. im Osten (einseitig mit Gehweg). Die für den Individualverkehr notwendige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hans-Grade-Straße und den Olvenstedter Graseweg. Innerhalb des Gebietes ist eine neue Erschließung geplant.

Eine besondere Stärke des Plangebietes liegt in der guten ÖPNV-Anbindung. Die Endhaltestelle der Straßenbahn „Klinikum Olvenstedt“ (Linie 3 und 4) befindet sich westlich des Plangebietes in ca. 250 m Entfernung. Hinzu kommt die Verlängerung der Straßenbahnlinie 1 zu Schwachlastzeiten. Darüber hinaus ist die Anbindung an den Busverkehr (Linie 71), mit der Haltestelle „Hans-Grade-Straße“ im nördlichen Bereich des Plangebietes, sowie die Nachtbuslinie N 6 vorhanden. Die Endschleife der Straßenbahn bildet zudem eine Schnittstelle zwischen kommunalem Nahverkehr und regionalem Busverkehr.

### **2.5 Stadttechnische Ver- und Entsorgung**

In den umliegenden öffentlichen Straßen sind Ver- und Versorgungsleitungen vorhanden. Davon verlaufen einige Anlagen parallel zum öffentlichen Straßenraum teilweise auf privaten Grundstücken, bzw. die Schutzstreifen der Leitungsanlagen reichen in die private Grundstücksfläche hinein. Insbesondere entlang des Olvenstedter Grasewegs verlaufen mehrere Hauptversorgungsleitungen.

### **2.6 Grünflächen / Vegetation / Klima**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines naturschutzrechtlichen Schutzgebietes. Prägend für die Flächen im Plangebiet ist der dichte Baum- und Strauchbestand. Zum Zwecke der Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen fand eine Kartierung der Vorhabenfläche statt (vgl. Anlage Biotopkartierung).

#### Schutzgut Pflanzen und Biotope

Das Plangebiet weist einen naturnahen Charakter auf. Ein Großteil des unbebauten Plangebietes stellt sich aktuell als nutzungsaufgelassene Sukzessionsfläche mit einem ca. 20-30-jährigen Gehölzbestand dar. Dieser ist eingebettet in Ruderalfluren und sporadisch gemähtes Grünland. Der Gehölzbestand besteht aus Feldgehölz- und Gebüschbiotopen mit Einzelbäumen.

Im Rahmen der Bestandserfassung wurden insgesamt 85 höhere Pflanzenarten erfasst. Die Biotoptypen und Pflanzenarten des Plangebietes sind gemein verbreitet und kommen im Naturraum regelmäßig vor. Es wurden keine naturschutzrechtlich geschützten Arten angetroffen. In den Roten Listen Deutschlands und Sachsen-Anhalts ist jedoch die im Plangebiet regelmäßig vorkommende

Schwarz-Pappel als gefährdete Art gelistet und daher von besonderem Naturschutzinteresse. Die Feldgehölze werden von Eschen-Ahorn dominiert, daneben kommen Kanadische Pappel und Gewöhnliche Robinie sowie Spitz- und Bergahorn bestandsbildend vor.

In der üppigen, z.T. dicht bewachsenen Strauchschicht überwiegen Schwarzer Holunder sowie Rosen- und Weidenarten.

Gemäß Alleenkataster existiert im südlichen Plangebiet, entlang der nördlichen Grenze der Hans-Grade-Straße eine einreihige Allee. Im Norden, an das Plangebiet angrenzend befindet sich im Olvenstedter Grasweg eine zweireihige Allee. Die Bäume beider o.g. Gehölzreihen sind ca. 40 bis 50 Jahre als, vital und weisen keine die Vitalität beeinträchtigenden Schädigungen auf.

Der im Plangebiet angetroffene Biotopbestand für Grünland weist einen mäßigen Artenreichtum auf. Geschützte oder gefährdete Arten wurden in diesem Biotoptyp im Rahmen der Kartierung nicht erfasst. Der Erhaltungszustand der mesophilen Grünlandbiotope wird als entwicklungsfähig bewertet. Der Natürlichkeitsgrad wurde als bedingt naturnah eingestuft.

### Schutzgut Tiere

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde die Artengruppe Vögel als Indikator-Artengruppe untersucht. Sie ist für die urban geprägte Biotopstruktur des Plangebiets als einzige besonders relevant, da für Amphibien bedeutsame Oberflächengewässer und für Reptilien wichtige Trockenhabitats fehlen. Baumhöhlen, die als Fledermaushabitats relevant wären, sind aufgrund des geringen Bestandsalters der Gehölze ebenfalls nicht vorhanden. Eine stichprobenhafte Erfassung der Heuschrecken ergab keine besonderen Nachweise.

Die 14 festgestellten Brutvogelarten dokumentieren ein typisches Spektrum für diesen Lebensraum. Dabei handelt es sich, bis auf den Kuckuck, um Arten, deren Bestand nicht gefährdet ist.

Ein Teil der Eingriffsfläche wird den Vögeln weiter als Lebensraum zur Verfügung stehen. Wichtig ist der Erhalt schon vorhandener und die Anlage neuer dichter Gehölzstrukturen als Brutplatz.

### Klima

Der Entwurf des Landschaftsplans der LH Magdeburg (Februar 2016) sieht für das Plangebiet selbst keine Maßnahmen vor. Entsprechend des Entwurfs des Landschaftsplans – Klimafunktionskarte (Juni 2013) dient das Plangebiet als lokaler Luftaustauschbereich für das sich südlich anschließende lufthygienisch gering belastete Quartier „Parkweg“. Zudem befindet sich das Plangebiet in einer Hauptströmungsrichtung – Kaltluftleitbahn – von Nord nach Süd mit mittleren Strömungsgeschwindigkeiten von 0,423 m/s.

Das Klimaanpassungskonzept (Februar 2018) benennt für das Plangebiet diverse Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel. Allgemein weist der Stadtteil aufgrund der umfangreichen Rückbauten in den 2000-er Jahren eine gute Ausstattung mit Frei- und z.T. Grünflächen auf, weshalb die Betroffenheit durch Wärmebelastung und Unwetterereignisse in Relation zur Bevölkerungsdichte vergleichsweise moderat ausfällt. Den bestehenden Freizeit- und Erholungsräumen kommt eine große klimaökologische Bedeutung zu. Es sind insbesondere grüne Elemente zu erhalten und nach Möglichkeit zu erweitern bzw. neu anzulegen. Diese Maßnahme stellt eine Möglichkeit dar, der zunehmenden Hitzebelastung und Verschlechterung der Lufthygiene im verdichteten Raum entgegenzuwirken (Maßnahme M21 entsprechend des Maßnahmenkatalogs des Klimaanpassungskonzeptes).

Stellenweise besteht aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Stadtteil ein erhöhtes Gefährdungspotential durch lokale Überschwemmungen infolge von Starkregenereignissen. Im Rahmen der Begrünung von Gebäuden gehen neben der Regulation des Innenraumklimas zahlreiche stadtklimatische Vorteile, wie Regenrückhalt, Verdunstungskühlung, Kaltluftproduktion und Lebensraumfunktion von einer Gebäudebegrünung aus.

## **2.7 Boden, Baugrund, Archäologie**

### Boden

Die zukünftige Wohnbebauung befindet sich teilweise auf den Lagerflächen eines ehemaligen Bauhofes. Die Nutzung wurde zwischen 1992 und 2000 aufgegeben und die Freiflächen begrünt. Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Im Rahmen der Wohnbebauung sind, insbesondere bei der zulässigen offenen Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, auch Hausgärten bzw.

Gemeinschaftsgärten möglich. Da über die Art und den Umfang des aufgetragenen Materials keine Kenntnisse vorliegen, ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen zu prüfen, ob der Untergrund für das Anlegen eines Hausgartens geeignetes Bodenmaterial vorhanden ist.

Topographisch ist ein Gefälle innerhalb des Plangebietes von Nordwest nach Südost erkennbar. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen ca. 59,1 m und 57,6 m über NHN.

Nach dem Entwurf des Landschaftsplans (Juli 2015) stellt sich das Plangebiet als Siedlungs-/Verkehrsflächen dar und gibt für Teilflächen den Bodentyp Schwarzerden und schwarzerdeähnliche Böden an.

Im Ergebnis der Prüfung der Altlastensituation im Plangebiet und im Umfeld der B-Planfläche ist diese nach derzeitigem Kenntnisstand der Unteren Bodenschutzbehörde grundsätzlich geeignet für die Neubebauung zu Wohnzwecken.

Die derzeitige Situation wird wie folgt beschrieben: Mittig im Norden des Plangebietes, auf dem Flurstück 129 Olvenstedter Graseweg 36f befindet sich die archivierte Altstandortfläche in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DBA) Nr. 000045/ Flächenummer 530 „Aral-Tankstelle, Olvenstedter Graseweg. Für diese Fläche bestand ursprünglich ein Altlastenverdacht, vermutlich wegen des nutzungstypischen Umgangs mit schadstoffhaltigen Substanzen. Dieser Verdacht hat sich im Zuge der Überbauung des Grundstücks mit der Tankstelle im Jahr 1991 nicht bestätigt. Mit der flächendeckenden Versiegelung des Areals mit Verkehrs- und Parkflächen erfolgte die Archivierung des Standorts, von welchem nach jetzigem Kenntnisstand keine Gefahr für Schutzgüter ausgeht.

#### Kampfmittelerkundung

Das gesamte Planungsgebiet ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet registriert. Bei Durchführung von Tiefbauarbeiten muss mit dem Auftreten von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen und diese gegebenenfalls zu beseitigen. Die zuständige Gefahrenabwehrbehörde bzw. der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme zu informieren.

#### Denkmalschutz und Archäologie

Im Plangebiet bestehen keine Bau- und Kulturdenkmale.

Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland. In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der Eisenzeit, der Kaiser-/Völkerwanderungszeit und des Mittelalters von regionaler und überregionaler Bedeutung zutage. Aufgrund der topographischen Situation im Hochuferbereich der Elbe, naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Mikroregionen bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Aus diesem Grund, und vor allem um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht Bodeneingriffen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden; vgl. § 14 (9) DenkSchG LSA. Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des LDA durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA abzustimmen. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

#### 2.8 Benachbarte Bebauungspläne

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 229-1 „Olvenstedt“. Dieser in Aufstellung befindliche B-Plan enthält ausschließlich Festsetzungen zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben.

Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes grenzt der kürzlich zur Satzung geführte Bebauungsplan Nr. 229-3 „Nördlicher Bruno-Taut-Ring“ an. Dieser Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen nach Rückbau von Wohnblöcken.

### **3 Bauliche Nutzung**

#### **3.1 Städtebauliches Konzept / Planerisches Grundkonzept**

Neu Olvenstedt gilt seit dem Stadtumbaukonzept, im Februar 2002 durch den Stadtrat der Landeshauptstadt beschlossen, als „Schrumpfungsgebiet“ und wurde aufgrund der damals hohen Bevölkerungsabwanderung in seinem Wohnungsbestand reduziert. Auf den durch Rückbau freigestellten Stadtumbauflächen fand in den letzten eine Neuansiedlung von individuellem Wohnungsbau statt. Darüber hinaus ist die langfristige Zielstellung die Stabilisierung bzw. Neuorientierung des Stadtteils beispielsweise durch qualitative Erweiterung des Wohnungsangebotes und Aufwertung der entstehenden Freiflächen.

#### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Im gesamten Geltungsbereich sind Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sollen aus städtebaulich-räumlichen Gründen ausgeschlossen werden, da sie einerseits einen höheren Störungsgrad aufweisen und andererseits durch ihren hohen Flächenverbrauch nicht in die geplante Mischgebietsstruktur zu integrieren sind. Vergnügungsstätten sind aufgrund typisch städtebaulich relevanter (negativer) Folgewirkungen, wie Lärmbelastigungen, Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes und des Gebietscharakters, aber auch aufgrund der Verschlechterung der Gebietsqualität nicht zulässig.

Weiterhin gilt für den gesamten Geltungsbereich, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 9 Abs. 2a BauGB ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe im Sinne des Magdeburger Ladens bis zu einer Größe von 100 m<sup>2</sup> zugelassen werden (siehe nähere Erläuterungen unter dem Punkt „Einzelhandel“).

#### **Allgemeine Wohngebiete**

Entsprechend dem Planungsziel, individuellen Wohnraum zu schaffen, sollen für den südwestlichen und den südlichen Planbereich Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Diese dienen vorwiegend dem Wohnen. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet, der Erschließung und aufgrund der Vorgaben des Flächennutzungsplanes ist die Festsetzung als Allgemeine Wohngebiete die städtebaulich sinnvolle und erforderliche Nutzungsart.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet werden Tankstellen ausgeschlossen und sind damit nicht zulässig.

#### **Mischgebietsflächen**

Für die nördlichen Flächen des Plangebietes werden Mischgebietsflächen MI 1.1-1.3 nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung von Mischgebietsflächen entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Magdeburg.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit der Zulässigkeit sowohl von Wohnen als auch von Nicht-Wohnnutzungen bleibt ein möglichst breiter Spielraum für ggf. zukünftige Entwicklungen.

#### **Sonstige Sondergebiete**

Für die vorhandene Bebauung, dem Revierkommissariat Nord-West, Hans-Grade-Straße 130 sowie für den bestehenden Garagenhof werden sonstige Sondergebiete festgesetzt, da die bestehenden Nutzungen sich wesentlich von den in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Baugebietstypen unterscheiden. Das Sondergebiet SO 1 ist der Standort der Polizeistation und wird im Flächennutzungsplan als Verwaltungsstandort dargestellt.

Das Sondergebiet SO 2 wird als Garagenanlage festgesetzt.

#### **Einzelhandel**

Im gesamten Geltungsbereich werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 9 Abs. 2a BauGB ausgeschlossen. Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen sind bis

zu einer Größe von 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Magdeburger Laden) zulässig. Die Grundlage dieser Festsetzung bildet das Magdeburger Märktekonzept.

Nahversorgungsbereiche, in denen Einzelhandel bis zur Vermutungsgrenze der Großflächigkeit (1200m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche) vorhanden ist, befinden sich am Olvenstedter Stern, in der St.-Josef-Straße sowie am Olvenstedter Scheid.

Weitere Magnetbetriebe im näheren Umfeld sind die Lebensmitteldiscounter Lidl im Rennebogen sowie Penny im Roggenrund.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse sowie über die maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Durch die im Plangebiet oft variablen Geschosshöhen ist die Festsetzung einer Mindesttraufhöhe sowie von Höchstmaßen notwendig, um die Höhenentwicklung bei Neubebauung einzuhalten. Damit wird der vorhandenen Wohnbebauung Rechnung getragen, eine unkontrollierte Nachverdichtung in unterschiedlicher Höhenentwicklung verhindert und langfristig eine harmonische städtebauliche Situation geschaffen. Die Höhenfestsetzungen sind als absolute Höhen nach NHN festgesetzt. Die Neubebauung soll sich in die räumlichen Strukturen von Neu Olvenstedt einfügen hinsichtlich ihrer Höhe und Dimensionierung und andererseits ausreichend Spielraum bieten für alternative und moderne Wohnformen. Die Schaffung von homogenen Straßen- und Wohnräumen ist damit hinreichend gewährleistet.

#### **Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2**

Für das WA 1 und WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, was dem Siedlungsgefüge der angrenzenden Wohngebiete entspricht.

Einer zu hohen Versiegelung durch Nebenanlagen, Stellplätze u.ä. soll entgegengewirkt werden, um die Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB zu minimieren. Daher wird die Überschreitung für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und 2 bis zu einer GRZ= 0,5 zugelassen.

Der Bebauungsplan setzt die Anzahl der Vollgeschosse zwischen mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschossen fest. Um den Übergang zur mehrgeschossigen Bestandsbebauung weiter südlich annähernd fließend zu gewährleisten, werden in den Allgemeinen Wohngebieten eine Mindesttraufhöhe von 5,50 m sowie eine maximale Firsthöhe von 12,50 m festgesetzt. Die zukünftige Bebauung soll sich damit insgesamt in den durch die umliegenden Siedlungen vorgegebenen Rahmen einfügen.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die in der Planzeichnung angegebene Höhe von 58,60 m über Normalhöhennull (m. ü. NHN) maßgebend.

Bei der zukünftigen Bebauung mit Einzel- und Reihenhäusern aber auch Mehrfamilienhäusern ist von einer Nutzung der Freiflächen als Hausgärten und grünen Erholungszonen auszugehen.

#### **Mischgebiet MI 1.1, MI 1.2 und MI 1.3**

Insgesamt wurden im Plangebiet solche Festsetzungen getroffen, die den allgemein im Stadtteil und im Plangebiet selbst typischen Rahmen aufnehmen, sodass die zukünftige Bebauung sich städtebaulich in den Bestand einfügt und ergänzt. Die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes ist partiell gestaffelt angelegt.

Darüber hinaus soll durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen, die Durchströmung mit Kaltluft von Norden in den südlichen angrenzenden, bioklimatisch belasteten Siedlungsraum Quartier „Parkweg“ bestehen bleiben (vgl. Punkt 2.5- Maßnahme M05 entsprechend des Maßnahmenkatalogs des Klimaanpassungskonzeptes). Das Plangebiet ist nicht als stadtklimatischer Baubeschränkungsbereich ausgewiesen, da das Gebiet vorrangig lokal und weniger gesamtstädtisch bedeutsam ist. Eine Wohnbebauung ist daher unter Einhaltung bestimmter klimatischer Parameter möglich.

#### **MI 1.1:**

Im Mischgebiet MI 1.1 wird der Schutzstreifen einer Gashochdruckleitung über einen großen Bereich hinweg festgesetzt. Eine Heranziehung der Flächen zur Berechnung der Grundflächenzahl ist

jedoch möglich. Eine Überbauung innerhalb des Schutzstreifens ist nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird für das MI 1.1 zwischen mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Mindesttraufhöhe liegt bei 5,50 m und die maximale Höhe von baulichen Anlagen bei 12,50 m. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen sind die in der Planzeichnung angegebene Höhe von 58,60 m über Normalhöhennull (m. ü. NHN) maßgebend.

#### MI 1.2:

Im Mischgebiet MI 1.2 wird der Schutzstreifen einer Gashochdruckleitung über einen großen Bereich hinweg festgesetzt. Eine Heranziehung der Flächen zur Berechnung der Grundflächenzahl ist jedoch möglich. Eine Überbauung innerhalb des Schutzstreifens ist nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

Für das MI 1.2 wird zudem eine maximale Höhenbeschränkung von 9,50 m Oberkante Gebäude vorgegeben, da bei Tankstellen eine Definition der Geschossigkeit nicht geeignet ist.

Für das Mischgebiet MI 1.2 wird die Grundflächenzahl mit 0,6 als Obergrenze definiert. Eine Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen und bauliche Anlagen auch unterhalb der Geländeoberfläche wird zugelassen.

#### MI 1.3:

Im MI 1.3 weist ein nicht unerheblicher Anteil des Areals einen hohen Grünflächenanteil auf, welcher aufgrund eines vorgegebenen Schutzstreifens einer Gashochdruckleitung vorgegeben ist. Der als private Grünfläche festgesetzte Schutzstreifen ist von sämtlicher Bebauung freizuhalten, eine Heranziehung zur Berechnung der Grundflächenzahl ist nicht möglich. Folglich ist die vorhandene anrechenbare Grundfläche im Vergleich zur gesamten zukünftigen Parzellengröße recht knapp bemessen. Daher ist es notwendig, die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß der BauNVO für Nebenanlagen (Garagen, Carports u. ä.) bis zu 0,8 anzuwenden. Die Überschreitung wird durch den Grünflächenanteil ausgeglichen. Es ist davon auszugehen, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird somit eingehalten.

Im MI 1.3 wird weiterhin eine maximale Zweigeschossigkeit vorgegeben. Dies leitet sich aus der Bestandssituation ab.

#### Sondergebiete SO 1 und SO 2:

Für das Sondergebiet SO 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Geschosse ist mit vier Vollgeschossen als Höchstmaß vorgegeben. Eine weitere Aufstockung bzw. Verdichtung über den Bestand hinaus ist damit möglich.

Für das SO 2 wurden die Geschossflächenzahl und die Geschossigkeit entsprechend der bereits bestehenden Bebauung festgesetzt. Damit ist eine Grundflächenzahl bis zu der durch die Baunutzungsverordnung definierten Obergrenze von 0,8 zulässig. Die Kennziffern im SO 2 sollen lediglich den Bestand sichern, zusätzliche Bebauung und Versiegelung ist hier nicht Zielsetzung, eher wird ein Rückbau nicht mehr benötigter Anlagen und versiegelter Flächen angestrebt.

### **3.4 Bauweise, Baugrenzen, Grundstücksgrößen**

Für das Mischgebiet MI 1.1 wird in Anlehnung an die klimatologisch vorgegebene Durchströmungsmöglichkeit und entsprechend des überwiegenden Bedarfs potentieller Bauherren eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die Festsetzung der jeweiligen Bauweise soll der Durchströmung von Kaltluft durch den von Norden in den südlich angrenzenden, bioklimatisch belasteten Siedlungsraums Quartier „Parkweg“ dienen (vgl. M 05).

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 2 sowie die Mischgebiete MI 1.2 und MI 1.3 und das Sondergebiet SO 1 werden eine offene Bauweise festgesetzt. Ziel ist eine aufgelockerte bauliche Struktur, welche ein gut gestaltbares Wohnumfeld ermöglicht und an die äußeren vorhandenen Strukturen anbindet. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wurde ein Lageplan mit Darstellung der Bebauung erstellt und ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde zum Aufstellungsbeschluss des B-Planes wird eine parallele Ausrichtung der Gebäude zur Kaltluftströmung, insbesondere im WA 1 von Nord nach Süd empfohlen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den neu zu entwickelnden Wohngebieten WA 1 und 2 sowie in den Mischgebieten MI 1.1 und MI 1.3 werden durch Baugrenzen definiert. Durch die Berücksichtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungstrassen wurden abschnittsweise Einschränkungen der Überbaumöglichkeiten notwendig. Im Bereich von Leitungen und ihren Schutzstreifen ist demnach keine Überbauung zulässig. Die Einteilung der Gebiete begründet sich durch die jeweils anliegenden Erschließungsflächen, die vorhandene Bebauung, den Bestand von Versorgungsleitungen sowie durch die gewünschte städtebauliche Ordnung.

In den Mischgebietsflächen MI 1.1, MI 1.2 und MI 1.3 befindet sich eine Gasleitung, welche einen Schutzabstand von beidseitig 20 m bedingt, dementsprechend ist die Baugrenze im nördlichen Bereich ausgerichtet.

Um den wertvollen Baumbestand im Plangebiet bei Neubebauung der Brachflächen nach Möglichkeit zu erhalten, kann eine Befreiung von der Baugrenze erteilt werden, sofern betroffener Baumbestand erhalten werden soll. Damit wird eine weitere Möglichkeit geschaffen, um einzelne Bäume zu erhalten, das Mikroklima zu stärken und die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Bebauung mit Garagen und Carports sowie mit Nebenanlagen nicht zugelassen, um den Straßenraum als homogene Raumkante in ihrer Gesamtheit zu fassen. Nichts desto trotz sind Vor- und Rücksprünge für Gebäudeteile möglich. Zudem werden Stellplätze für Fahrräder davon ausgenommen aufgrund ihrer unterzuordnenden Raumwirkung im Straßenbild.

Die überbaubare Grundstücksfläche und die offene Bauweise für das Sondergebiet SO 1 (Polizeistation) sind auf den vorhandenen Gebäudebestand zugeschnitten.

Analog hierzu wurde im SO 2 (Garagenhof) die Bestandsbebauung für die geschlossene Bauweise zugeschnitten.

Die neu ausgewiesenen Mischgebietsflächen für Wohnen und Gewerbe im Plangebiet betragen ca. 19.850 m<sup>2</sup>. Weiterhin umfasst der individuelle Wohnungsbau im Plangebiet eine Gesamtfläche von ca. 12.000 m<sup>2</sup>. Angesichts der integrierten Lage und der hier angestrebten angemessenen Bebauungsstruktur wird im Bebauungsplan die Grundstücksgröße für freistehende Einzelhäuser je 500 m<sup>2</sup>, für Doppelhaushälften je 350 m<sup>2</sup> und für Reihenhäuser je 250 m<sup>2</sup> als Mindestmaß festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt im Sinne der Sicherung einer zu erhaltenden Durchgrünung der Baugebiete, verbunden mit einer aufgelockerten Bebauungsstruktur bzw. Vermeidung einer übermäßigen Dichte. Weiterhin soll damit der Übergang zwischen Siedlungsraum und Ackerfläche bzw. zu den klimatisch sensiblen Bereichen Rechnung getragen werden.

### **3.5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Im Plangebiet werden keine zusätzlichen öffentlichen Parkplatzflächen ausgewiesen.

Im Südosten des Plangebietes im SO 2 (sonstiges Sondergebiet) wird eine private Garagenanlage im Bestand festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sowie in den Mischgebieten MI 1.1. und MI 1.3 sind Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (ausgenommen Fahrradstellplätze) nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der hierfür vorgesehenen privaten Stellplatzflächen zulässig. Damit wird ein einheitliches Erscheinungsbild der städtebaulichen Gestalt erzielt.

### **3.6 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt für die beiden Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 über die vorhandene Hans-Grade-Straße.

Die innere Erschließung des WA 1 und des WA 2 werden als private Anliegerstraßen festgesetzt.



Die Stichstraßen sind als Mischverkehrsflächen ohne gesonderte Gehwege angedacht. Straßenbegleitend wird im WA 2 eine Entwässerungsmulde samt Straßenbäumen vorgesehen. Die exakten Standorte der Bäume sind entsprechend der später folgenden Erschließungsplanung zu wählen.

Die Wendeanlage und die Fahrkurven im WA 2 sind für dreiachsige Fahrzeuge ausgelegt, die Anforderungen für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sind damit erfüllt.

Im WA 1 ist eine Aufstell- und Wendefläche in wasserdurchlässiger Bauweise vorgesehen, die konkrete Lage ist im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.

Die Mischgebietsfläche MI 1.1 kann sowohl über den Scharnhorstring als auch über den Olvenstedter Graseweg erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Zuwegung über den Scharnhorstring vorrangig eine Rechts-rein – Rechts-raus-Lösung möglich sein wird aufgrund der verkehrlichen Bestandssituation. Bei einer Zuwegung über den Olvenstedter Graseweg muss eine nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Baumallee gequert werden. Baumfällungen wären unausweichlich und daher nur in Abstimmung mit dem Umweltamt ausnahmsweise in Betracht zu ziehen.

Die Erschließung der Mischgebietsfläche MI 1.3 erfolgt über die östliche Hans-Grade-Straße als Grundstückszufahrt.

Die Hans-Grade-Straße ist derzeit mit einem einseitigen Gehweg im südlichen bzw. östlichen Bereich ausgestattet. Zusätzlich befinden sich im nördlichen Bereich der Hans-Grade-Straße öffentliche Stellplätze für Querparker. Langfristig ist von Seiten der Landeshauptstadt Magdeburg eine verkehrliche Neuorganisation unter Berücksichtigung der möglichen Komplettierung der Baumallee im nördlichen Bereich der Hans-Grade-Straße sowie unter Beachtung des vorhandenen Leitungsbestandes zu prüfen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt keine Planung der öffentlichen Bestandsverkehrsflächen. Die Einteilung des Straßenraumes/ Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Perspektivisch ist eine Anlage von beidseitigen Gehwegen in der Hans-Grade-Straße für eine bessere Durchquerung des Quartiers städtebaulich zielführend. Die Komplettierung der bereits in Teilen vorhandenen Baumallee würde zudem positiv zu einer Verschattung der Fußwege beitragen.

#### Gehweg und fußläufige Anbindungen

Um die fußläufige Erreichbarkeit der im Olvenstedter Graseweg gelegenen Bushaltestelle (ÖPNV-Anbindung) auf kurzen Wegen zu gewährleisten, wird für das Plangebiet ein von Nord nach Süd verlaufender Fuß- und Radweg festgesetzt. In einer Breite von ca. 3,50 m verläuft ein Fußweg zwischen dem MI 1.2 und dem MI 1.3. Die Fläche steht derzeit noch in privatem Eigentum. Im Rahmen der Baugenehmigung für das Vorhaben im MI 1.3 ist eine Vereinbarung mit dem Bauherrn geschlossen worden, die die Errichtung des Fuß- und Radwegs absichert, sowie den Übergang in das öffentliche Eigentum regelt.

#### **3.7 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im Bebauungsplan sind die privaten Anliegerstraßen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt. Diese dienen der notwendigen Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit für die Leitungsträger sowie der Durchwegung für die Öffentlichkeit.

#### **3.8 Ver- und Entsorgung**

Verschiedene Versorgungsleitungen queren private Grundstücke und führen zur Festsetzung notwendiger Schutzstreifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen.

Eine innere Erschließung über die vorhandenen an das Plangebiet angrenzenden Medien ist nur stellenweise vorhanden und für die geplanten Wohngebiete technisch möglich.

**Allgemeine Angaben:**

Die Einhaltung der erforderlichen Schutzabstände zu vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -anlagen im Rahmen von Bau- bzw. Pflanzmaßnahmen sind mit dem jeweiligen Ver- / Entsorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen. Im Bereich der Schutzstreifen für den vorhandenen Leitungsbestand innerhalb der privaten Grünfläche im MI 1.3 sind vorwiegend Rasen- und Staudenflächen bzw. in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger anteilig flachwurzelnde Gehölze anzulegen.

**Trinkwasserversorgung:**

Das Plangebiet ist nur teilweise erschlossen.

Folgender Leitungsbestand befindet sich im angrenzenden Bereich des Bebauungsgebietes:

- HW DN 800 St, Baujahr 1980, im südlichen Straßennebenbereich des Olvenstedter Grasewegs
- HW DN 600 St, Baujahr 1981, im östlichen Straßennebenbereich des Schamhorstrings
- VW DN 300 AZ, Baujahr 1983, im westlichen Straßennebenbereich der Hans-Grade-Straße
- VW OD 160 PE, Baujahr 2002 bis 2008, im Bereich der Bebauung Hans-Grade-Straße 14 bis 74

Eine Netzerweiterung für das Bebauungsgebiet ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand im Bereich der Bebauung Hans-Grade-Straße möglich.

Ggfs. besteht eine Anschlussmöglichkeit an die VW DN 300 AZ in der Hans-Grade-Straße.

Im Rahmen der Erschließung des Bebauungsgebietes wird ggf. eine Veränderung der Anschlussleitung für die vorhandene Tankstelle erforderlich.

Für die HW DN 800 St ist ein Schutzstreifen, beidseitig der Rohrachse 4 m, vorzusehen.

Für die VW DN 300 AZ ist ein Schutzstreifen, beidseitig der Rohrachse 3 m, vorzusehen.

Innerhalb der Schutzstreifen sind folgende Nutzungsbeschränkungen zu beachten:

- Betriebsfremde Bauwerke dürfen nicht errichtet werden.
- Bewuchs, der Betrieb und Instandhaltung beeinträchtigt, ist auszuschließen.
- Schüttgüter, Baustoffe und wassergefährdende Stoffe dürfen nicht gelagert werden.
- Geländeänderungen (z.B. Niveau) und leichte Befestigungen der Fläche (z.B. als Parkplatz) sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

Die Zugänglichkeit zu den Leitungsanlagen für den Versorger ist jederzeit zu gewährleisten. Daher sind schriftliche Vereinbarungen zwischen dem Versorgungsträger und den Grundstückseigentümern abzuschließen. Die Vereinbarung ermöglicht das Setzen von Einfriedungen mit Türen/ Toren, die von den Versorgern betreten werden dürfen / können.

**Abwasserentsorgung:**

In den öffentlichen Straßen existieren öffentliche Kanalanlagen. Es ist geplant ein Trennsystem mit Anschluss an die Hans-Grade-Straße aufzubauen. Für die Schmutzwasserentsorgung steht der Schmutzwasserkanal DN 500B in der Hans-Grade-Straße zur Verfügung. Beim Neubau von unterirdischen Leitungen und der Neupflanzung von Bäumen ist das Merkblatt DWA-M 162 zu berücksichtigen. Werden Mindestabstände zwischen Leitungen und Bäumen unterschritten, so müssen abgestimmte Schutzmaßnahmen (passive und aktive) zum Einsatz kommen.

Ein Regenwasserkanal DN 200 durchquert den südlichen Bereich des WA 1. Dieser soll bei aktueller Parzellierung ab dem Schacht 27459 auf einer Länge von ca. 122 m umverlegt werden.

**Gasversorgung:**

Eine Versorgung mit Gas ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht geplant.

Im angrenzenden nördlichen Bereich des Bebauungsplanes (Gehweg Olvenstedter Graseweg) befindet sich die 25 bar-Leitung Nr. 102, DN 500 St, Baujahr 1996. Die Leitung ist versorgungswirksam und bei allen weiteren städtebaulichen Planungen zu beachten. Gemäß den DVGW-Arbeitsblättern G 466-1 und GW 10 müssen die Leitungen regelmäßig begangen und abgespürt werden, d.h. im Bereich des geforderten und eingetragenen Schutzstreifens (20 m ab Rohrmittle) ist jegliche Überbauung untersagt. Für die Anordnung von Bäumen und Sträuchern ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 heranzuziehen und zu beachten bzw. mit dem Leitungsträger

abzustimmen. Für eventuell notwendige Reparatur- und Rekonstruktionsmaßnahmen muss die Zuwegung an jedem Abschnitt der Leitungen gewährleistet sein. Bei geplanten Gelände-/Niveauänderungen ist SWM Magdeburg als zuständiger Leitungsbetreiber zwingend zu informieren.

#### **Wärmeversorgung:**

Das benachbarte Wohngebiet (und auch die Polizeistation) werden mit Fernwärme beheizt. Die Versorgung der neuen Bebauung mit Fernwärme ist prinzipiell technisch möglich.

#### **Info-Anlagen:**

Das B-Plan-Gebiet selbst ist derzeit nicht mit SWM-Info (TV,- Tel. und Internet) erschlossen. Im Bereich der Hans-Grade-Straße 7, befindet sich ein Anlagen-/Leitungsbestand angrenzend an das Planungsgebiet. Die Versorgung der geplanten Neubauten wäre über einen Anschluss an den vorhandenen Anlagebestand möglich. Die Entscheidung einer Versorgungsvariante, kann nur bei konkreter Anfrage vorgenommen werden.

#### **Elektroenergieversorgung:**

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist derzeit unzureichend, sodass Maßnahmen der äußeren Erschließung ergriffen werden müssen. Im weiteren Umfeld ist eine Transformatorenstation mit ausreichender Kapazität vorhanden. Die Netze Magdeburg GmbH beabsichtigen, die im Planteil A mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Niederspannung als auch für Mittelspannung gesicherten Kabelanlagen bei angemessener Beteiligung insbesondere im WA 2 und ggfs. auch im SO 2 in die geplanten Verkehrsflächen umzuverlegen. Hierfür ist eine entsprechende Festsetzung im Planteil B, textliche Festsetzungen erfolgt.

#### **Niederschlagswasser:**

Das Regenwasser der privaten Flächen ist vor Ort auf dem eigenen Grundstück zurück zu halten, zu sammeln bzw. zu versickern.

Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsfläche (Fußweg) wird vor Ort versickert.

Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser von befestigten Flächen ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Dem Versickern des Niederschlagswassers ist der Vorrang vor der Ableitung in die Kanalisation bzw. in Oberflächengewässer einzuräumen. Sofern die Voraussetzungen für das Versickern nicht gegeben sind (belegt z.B. durch ein Baugrundgutachten), kann das Niederschlagswasser in Abstimmung mit der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Das Regenentwässerungssystem der Privatstraßen verbleibt in Rechtsträgerschaft der Grundstückseigentümer und muss von diesen unterhalten und bewirtschaftet werden. Ein Abfluss über Notüberläufe (auch Drosselabfluss) aus dem gewählten Entwässerungssystem in den Privatstraßen in das öffentliche Netz ist ausdrücklich nicht gestattet.

#### **Drainageleitungen:**

Drainageleitungen, welche sich ggf. auf den Grundstücken befinden, liegen nicht in der Zuständigkeit der AGM. Eine Anbindung von Drainageleitungen an geplante oder vorhandene öffentliche Kanalanlagen ist nicht zulässig.

#### **Löschwasserversorgung:**

Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bebauungsgebietes beträgt 4,3 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 103 m NHN 1992. Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der LH Magdeburg zu erfolgen. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über im Versorgungsnetz vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnende Unterflurhydranten.

#### **Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG.**

Im angrenzenden Bereich des Plangebietes befinden sich umfangreiche Telekommunikationslinien. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn

und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Telekom beabsichtigt den Breitbandausbau mittels FTTH-Technologie (Glasfasernetz) vorzunehmen. Die notwendigen Investitionen gehen zu Lasten der Telekom.

### **Abfallbeseitigung:**

Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll ist der Städtische Abfallwirtschaftsbetrieb Magdeburg. Die Müllabfuhr kann das Plangebiet über die Erschließungsstraßen erreichen. Die neu herzustellenden Verkehrsflächen werden so angelegt, dass eine Anfahrt dreiachsiger Abfallsammelfahrzeuge ohne Einschränkungen möglich ist.

Sonderabfälle werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen entsorgt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind private Müllsammelstellplätze vorgesehen. Die Mülltonnen werden an den jeweiligen Entsorgungstagen im Randbereich der privaten Verkehrsflächen zur Entleerung vorgesehen.

Im Plangebiet existieren vier öffentliche Müllsammelstellplätze, welche in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Die Standorte befinden sich:

- Hans-Grade-Straße 13, gegenüberliegende Straßenseite,
- Hans-Grade-Straße 43, gegenüberliegende Straßenseite,
- Hans-Grade-Straße 71, gegenüberliegende Straßenseite und
- Hans-Grade-Straße 91, gegenüberliegende Straßenseite.

### **3.9 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.

#### **Klimatologische Einordnung**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neu Olvenstedt, welches gemäß o. g. Klimaanpassungskonzept für die Landeshauptstadt Magdeburg einen Bereich mit erhöhter klimatisch bedingter Wärmebelastung für die Bevölkerung darstellt.

Zur aktuellen klimatologischen Einordnung des Plangebietes wurde u.a. die „Klimaanalyse Magdeburg – Klima und immissionsökologische Funktionen und Planungsempfehlungen“ herangezogen. Die betreffende Fläche wird einerseits als Kaltluftleitbahn (nicht baubeschränkter Bereich) und andererseits als lokaler Luftaustauschbereich erkannt. Folgende Planungsempfehlungen ergeben sich aus der Klimaanalyse bzw. dem Klimaanpassungskonzept:

- Erhalt eines möglichst großen Grün- und Freiflächenanteils und nach Möglichkeit Vernetzung von benachbarten Flächen, um die Ausgleichsleistung weitestgehend zu erhalten (vgl. Maßnahme M 21 entsprechend des Maßnahmenkataloges des Klimaanpassungskonzepts), Vermeidung von Austauschbarrieren, um die Luftaustauschfunktion zukünftig zu gewährleisten (vgl. Maßnahme M 05 entsprechend des Maßnahmenkataloges des Klimaanpassungskonzepts).

Durch die geplante Bebauung werden lufthygienisch belastende Emissionen vermieden. Strömungsbarrieren werden durch die festgesetzte Bauweise möglichst vermieden.

### Dachbegrünung

Um das Stadtklima nachhaltig positiv zu beeinflussen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, sind sämtliche Dachflächen von Neubauten (Haupt- und Nebengebäude) im Plangebiet mit einer Dachbegrünung auszustatten. Dachbegrünungen werden zur Verbesserung des Stadtklimas sowie zur Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Jede begrünte Fläche wirkt der Bildung von Wärmeinseln entgegen. Durch Feuchtigkeitsaufnahme und Verdunstung heizen sich die begrünten Gebäudeoberflächen im Sommer weniger stark auf, was zu einer lokalen Reduktion der Temperatur führt (Verdunstungskühlung, Kaltluftproduktion). Pflanzen binden Kohlenstoffdioxid, Feinstaub und Luftschadstoffe, die Luftqualität kann dadurch erheblich verbessert werden. Dachbegrünung bewirkt durch Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers eine Verzögerung des Wasserabflusses (Regenrückhalt). Zusätzlich sind Gründächer ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere in bebauten Gebieten, vor allem für verschiedene Insektenarten und Vögel.

Neben den vorgenannten Vorteilen wird auch eine Erhöhung der Wirtschaftlichkeit von Klimaanlageanlagen und eine höhere Effizienz von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen aufgrund der geringeren Aufheizung der Umgebungsflächen erreicht (vgl. Maßnahme M 13 entsprechend des Maßnahmenkatalogs des Klimaanpassungskonzepts).

Für die nachhaltige Sicherung der Wirksamkeit der Dachbegrünung wird eine Mindestdicke des Substrataufbaus vorgeschrieben, die den Regenwasserrückhalt erhöht und somit eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden sichert.

### Empfehlung von Fassadenbegrünung:

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.

## **4 Grünflächen/ grünordnerische Festsetzungen**

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume wurden im Rahmen einer Baumkartierung mit ihrer Lage, Art, ihrem Stammumfang, ihrem Kronendurchmesser und ihrer Vitalität erfasst. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde im Rahmen eines Umweltberichts ebenfalls erarbeitet.

Zum Zwecke der Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen fand eine Kartierung der Vorhabenfläche statt (vgl. Anlage Biotoptypenkartierung).

### Grünflächen

Es werden private Grünflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 2.000 m<sup>2</sup> entlang des Olivenstedter Grasewegs festgesetzt. Darüber hinaus wurde im südöstlichen Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit einer Größe von ca. 2.108 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die aufgeführten Grünflächen bestehen bereits überwiegend. Eine weitere Bepflanzung mit Gehölzen ist nur auf Teilflächen dieser Grünflächen möglich, da umfangreicher Leitungsbestand mit Schutzstreifenbereichen zu berücksichtigen ist.

Alle Leitungen wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Neben dem gestalterischen Aspekt kommen gerade im besiedelten Raum positive Wirkungen wie z.B. Staubbindung, Verbesserung des Mikroklimas, sowie Regenwasserversickerung etc. hinzu. Durch ein entsprechendes Grün- und Freiraumangebot können die Folgen des Klimawandels abgemildert werden.

### Straßenbäume

Bei der Neuanlage von Straßen sollte entsprechend des Landschaftsplans der Landeshauptstadt Magdeburg (Erläuterungsbericht, S. 220) Baumbestand eingeplant werden. Aus dieser Maßgabe heraus ist für die östliche Erschließungsstraße eine straßenbegleitende Baumpflanzung festgesetzt. Diese ist in einem maximalen Abstand von 8-10 m innerhalb der Verkehrsflächen bzw. Mulden vorzusehen. Sofern die Mindestabstände zwischen den Leitungsanlagen und den Bäumen nicht eingehalten werden können, so sind aktive und / oder passive Schutzmaßnahmen einzuplanen. Um die Baumpflanzungen zu ermöglichen, sollte außerdem die verkehrstechnische Anlage als auch die geforderte Entwässerungsanlage entsprechend angepasst, bzw. für die jeweiligen Baumstandorte unterbrochen werden.

### Baumallee

Im Norden und im Süden wird das Plangebiet durch vorhandene Baumalleen auf öffentlicher (Verkehrs)fläche begrenzt. Laut Definition sind diese Gehölzpflanzungen als Alleen zu bezeichnen und sind gemäß § 21 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt gesetzlich geschützt und als Landschaftsbestandteil unbedingt zu erhalten.

### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurden als Ergebnis der Eingriffsbilanzierung als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen ermittelt und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

### Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zwecks Optimierung der Regenwasserrückhaltung in den Bauflächen, zur Sicherung der Gebietsdurchgrünung sowie zur Verbesserung des Stadtklimas wird folgende Festsetzung zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Wohngebiet getroffen:

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen – insbesondere die Vorgartenflächen - sind zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

## **5 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. Aufgrund des großen gewachsenen Baum- und Strauchbestandes wurde im Rahmen des Verfahrens ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erarbeitet. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden geprüft und bewertet. Die Ergebnisse dessen finden sich im Bebauungsplan sowie im Umweltbericht (als Bestandteil der Begründung) wieder.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine optimale Ausrichtung der zukünftigen Wohngebäude zur Nutzung regenerativer Energieformen (Solarthermie und Fotovoltaik). Grundstücksspezifisch ist der Bau von Erdwärmeanlagen möglich. Strömungsbarrieren für den Luftaustausch werden aufgrund der festgesetzten Bauweise minimiert.

## **6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen oder Darstellungen sollen in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Abs. 6 BauGB).

Für das Plangebiet Nr.229-8 „Hans-Grade-Straße“ betrifft dies folgende Inhalte:

- Der Hinweis auf archäologische Bodenfunde verweist auf die Pflichten nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
- Die Baumschutzsatzung ist in allen Fällen anzuwenden, wo nicht explizit durch Festsetzung zum Erhalt geschützte Gehölze für Neubebauungen oder sonstige Nutzungen gefällt

werden sollen. Zuständig für die Prüfung entsprechender Anträge ist die untere Naturschutzbehörde.

- Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird im Planteil B unter Hinweise auf die gültige Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg verwiesen. In dieser wird geregelt, dass Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern ist. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe des Abwasserentsorgungsbedingungen (AEB) das Recht, sein Grundstück an die öffentliche Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.
- Das gesamte Plangebiet ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet eingestuft, 6 Woche vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen ist Kontakt mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr aufzunehmen.
- Sollten bei Erdarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Geruch und/ oder Farbe) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540 2719). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese Arbeiten in dem betroffenen Bereich ebenfalls sofort einzustellen und das Umweltamt zu informieren.
- Die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen ist bei Bedarf durch Schachtung zu ermitteln. Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Entsorgungsanlagen durch Neubauten oder Neuanpflanzungen aller Art sind einzuhalten.
- Die vorhandene Hochdruck-Gasleitung (HD Nr. 102, DN 500) ist in ihrem Bestand zu schützen. Sie muss regelmäßig vom zuständigen Versorger begangen werden, wodurch sich die Forderung nach einem Schutzstreifen von 20 m ergibt. Im Bereich des geforderten und durch eingetragenen Schutzstreifen ist jegliche Bebauung untersagt. Bepflanzungen im Bereich des Schutzstreifens sind nur unter der Maßgabe möglich, dass der Abstand zwischen Leitungen und Bäumen > 2,50 m beträgt.
- Des Weiteren wird auf den ca. 250 m entfernten Hubschraubersonderlandeplatz (HS-SLP) des Klinikum Magdeburg hingewiesen. Die für den HS-SLP festgelegten An- und Abflugrouten verlaufen zwar nicht über das Plangebiet, dennoch ist mit Geräuschimmissionen für zukünftige Anwohner durch an- und abfliegende Rettungshubschrauber zu rechnen.
- Im Plangebiet sind Schallimmissionen infolge des Straßenverkehrs, des Polizeireviers sowie der Tank- und Autopflegeanlage zu erwarten. Darüber hinaus treten besondere Geräuschereignisse bei Fahrten mit Sondersignalen auf. Die voraussichtlichen Lärmpegel liegen oberhalb von Schwellenwerten, wie sie für schädliche Schallimmissionen i.S. des BImSchG infrage kommen. Sie sind im Bericht zur schalltechnischen Untersuchung genannt. (Stand: 2021-01). Für jede Objektplanung ist diese Prognose durch den/die jeweilige/n Bauherr/in eigenverantwortlich fortzuschreiben, um so eine ausreichende Vorsorge für ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu sichern.
- Verwiesen wird weiterhin auf die Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften, auf welche mit Festsetzungen und Hinweisen verwiesen wird.

## 7 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.

Hierfür wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung und wird mit der Entwurfsfassung vorgelegt.

Die im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergangenen Hinweise zu umweltrechtlichen Belangen wurden im Rahmen einer Zwischenabwägung behandelt und in der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.

### 7.1 Eingriffsregelung

#### Rechtsgrundlagen:

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs.3 BauGB zu berücksichtigen.

Die Umsetzung eines Bebauungsplans stellt i.d.R. nach § 14 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13, 15 BNatSchG bzw. § 20 NatSchG LSA). Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs.1 BNatSchG).

Da aufgrund der Bestandssituation trotz der geringen Größe der zu beplanenden Fläche das Regelverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß den Vorschriften der §§ 3, 4 und 4a BauGB zur Anwendung kommt, ist die Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 229-8 „Hans-Grade-Straße“ durchzuführen.

Parallel zur Entwicklung des geplanten Baugebietes ist die Schaffung neuer Grünstrukturen vorgesehen. Außerhalb der zulässigen Bauflächen werden auf den privaten Baugrundstücken Hausgärten entstehen. Ferner ist die Schaffung privater und öffentlicher Grünflächen sowie die Begrünung der Dachflächen geplant.

#### Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 229-8 „Hans-Grade-Straße“

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Stadtgebietes, daher wurde die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach dem Magdeburger Modell erstellt und liegt den Unterlagen bei.

Für die Biotoptypen, die nach dem Eingriff auf der Fläche geplant sind, wurde die Wertigkeit der Plangebietsfläche nach dem Eingriff in Biotopwerteinheiten ermittelt. Zusätzlich zur bestehenden Bewertungstabelle von PETERS (1997) werden gemäß Abstimmung zwischen UNB und SPA die geplanten Dachflächenbegrünungen mit 0,2 Wertpunkten pro Quadratmeter dem Ausgleichsvolumen angerechnet. Da im WA 1 und 2 die Überschreitungsmöglichkeit bis GRZ 0,5 festgesetzt ist, wird diese GRZ für die Ermittlung der Wertpunktzahl angesetzt.

Die Gegenüberstellung der Flächenwertigkeiten von Bestand (15.876) und Planung (6.629) ergibt rechnerisch eine ausgleichende Gesamtwertpunktzahl von 9.247 Wertpunkten. Diese Wertpunktzahl kann durch Maßnahmen des Naturschutzes innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden und ist außerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

Aus diesem Grunde ist vorgesehen, die erforderlichen 9.247 Biotopwertpunkte außerhalb des Plangebietes auszugleichen. Die Kompensation erfolgt bauabschnittsweise auf unterschiedlichen Ausgleichsflächen bzw. durch den Erwerb von Ökopunkten im Bereich der Ausgleichsmaßnahme „Rieselfelder Gerwisch“, welche wertpunktemäßig im städtischen Ökokonto erfasst ist.

Auch die erforderlichen Ersatzbäume werden außerhalb des Plangebietes angepflanzt. Als Baumart ist vorrangig die Schwarzpappel (*Populus nigra*) zu verwenden.



**Bauabschnitt 1 (WA 1 und WA 2)**

Der Ausgleich für den Bauabschnitt 1 ist auf zwei unterschiedlichen Flächen wie folgt vorgesehen.

**Ausgleichsfläche 1: „Hohes Feld“ in Magdeburg - Alt Olvenstedt**

Aus einem bestehenden Intensivackerbiotop wird ein extensiv genutztes Grünland mit einem Heckensaum entwickelt (1.120 Wertpunkte).

**Ausgleichsfläche 2: Rieselfelder Gerwisch**

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahme „Rieselfelder Gerwisch“ werden die verbleibenden 3.020,89 Wertpunkte als Ökopunkte käuflich erworben.

Durch die beiden Ausgleichsflächen wird eine vollständige Kompensation des WA 1 und des WA 2 (Bauabschnitt 1) erreicht.

Die detaillierte Beschreibung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit Pflanzlisten einschl. Aussagen zu den zu verwendenden Arten und Qualitäten sowie die Lagepläne der Maßnahmen sind Ergebnis und Bestandteil der mit dem Entwurf vorgelegten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bzw. dem Umweltbericht.

Auf die Einhaltung der Vorgaben des Nachbarschaftsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt bei der Planung und Anlage der Pflanzungen sowie die notwendige Abstimmung mit Ver- / Entsorgungsträgern hinsichtlich zu berücksichtigender Leitungsbestände wird hingewiesen.

**Bauabschnitt 2 (Erschließung MI 1.1)**

Die für den Bauabschnitt 2 (MI 1.1) außerhalb des Plangebietes auszugleichende Wertpunktzahl beträgt 5.472. Da die Entwicklung dieser Fläche nicht in absehbarer Zeit möglich ist, bleibt die zu kompensierende Summe an Wertpunkten und Einzelbäumen unausgeglichen und ist im Rahmen der Erschließung des 2. Bauabschnittes zu erbringen.

**7.2 Baumersatzpflanzungen**

Der Gehölzbestand im Plangebiet wurde durch eine Baumkartierung festgestellt. Die durch die Bautätigkeiten zu fällenden und nach Baumschutzsatzung der LH Magdeburg geschützten Bäume wurden entsprechend der Berechnung nach Modell WESTHUS (2007) berechnet.

Dabei wurde der Umfang der Baumfällungen für die Allgemeinen WA 1 und WA 2, welche im Rahmen des 1. Bauabschnitts entwickelt werden sollen tabellarisch erfasst. Daraus geht hervor, dass für die Entwicklung der beiden WA's insgesamt 162 Bäume werden müssen. Diese werden durch 319 Ersatzpflanzungen auf den folgenden Flächen erbracht. Ausführliche Erläuterungen hierzu finden sich im Umweltbericht unter Punkt 7.5.

**Planintern:**

Ersatzpflanzungen im WA 1 „Hans-Grade-Straße“ – West: 30 Bäume

Ersatzpflanzungen im WA 2 „Hans-Grade-Straße“ – Ost: 60 Bäume

**Planextern:**

Alleebepflanzung im Bereich „Freie Straße“: 38 Bäume

Private Grünfläche „Kurze Gasse“: 11 Bäume

Privatgrundstück „Kavalier Scharnhorst 21“: 14 Bäume

Private Grünfläche „Südlich Nienburger Straße“: 29 Bäume

Großflächige Bepflanzung „Barleber See / Große Sülze“: 242 Bäume

Für den notwendigen Baumersatz von 319 Bäumen sind nun Flächen für 424 Bäume vorhanden. Es sind daher nach derzeitigem Stand mehr Baumpflanzungen als nötig vorhanden. So kann flexibel auf mögliche Konzeptionsänderungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens reagiert werden.

### **7.3 Artenschutz**

Der Artenschutz ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ("Tiere" und "Pflanzen") als Umweltbelang in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das festgestellte Artenspektrum an tatsächlichen Brutvögeln dokumentiert ein typisches Spektrum für diesen Lebensraum. Dabei handelt es sich, bis auf den Kuckuck (*Cuculus canorus*), um Arten, deren Bestand nicht gefährdet ist.

Ein Teil der Eingriffsfläche wird den Vögeln weiter als Lebensraum zur Verfügung stehen. Wichtig ist der Erhalt schon vorhandener und die Anlage neuer dichter Gehölzstrukturen als Brutplatz. Viele Arten sind darauf angewiesen, wie Nachtigall, Grasmücken, Rotkehlchen und Zaunkönig. Diese Arten fehlen deshalb in vielen Siedlungsbereichen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population an Brutvogelarten kann ausgeschlossen werden, da der Brutvogelbestand des B-Plangebietes aufgrund der geringen Flächengröße nicht unabhängig von seiner Umgebung existiert. Eigenständige Populationen entwickeln sich erst ab Flächengrößen von 10 bis 20 ha Größe.

#### **Besonders geschützte Artenvorkommen**

Auf der Grundlage des Artikels 1 der EU Vogelschutz-Richtlinie sind alle europäischen Vogelarten besonders geschützt und damit relevant bei der vorliegenden Betrachtung.

Unter den Brutvogelarten befinden sich keine streng geschützten Arten. Als Nahrungsgast wurde jedoch der Turmfalke (*Falco tinnunculus*) beobachtet. Die Art ist gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13-14 BNatSchG streng geschützt. Als gefährdete Brutvogelart wurde der Kuckuck (*Cuculus canorus*) angetroffen.

Die Avifauna des Plangebietes ist typisch für urbane Lebensräume, die vorkommenden Arten sind gemein verbreitet.

Bei allen angetroffenen Brutvogelarten erlischt der Lebensstättenchutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG mit Beendigung der Brutzeit. Bei Einhaltung der lt. Bebauungsplan vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen wird nicht von avifaunistischen artenschutzrechtlichen Konflikten ausgegangen.

Relevante Arten der Entomofauna sowie Lebensstätten von Fledermausarten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen. Für keine Art ist im Falle der Umsetzung der geplanten Maßnahme das Zugriffsverbot nach § 44 BNatSchG durch die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population gegeben.

#### **Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung im Plangebiet**

Daten und Angaben zum möglichen Vorkommen besonders und streng geschützter Arten im Geltungsbereich liegen derzeit nicht vor. Aufgrund des Zustandes und Charakters des Plangebietes sind im Gebiet Kulturfolger und störungsunempfindliche Arten der Siedlungen und siedlungsnahen Räume zu erwarten.

Im Vorfeld wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde die zu erfassenden relevanten Artengruppen und der Untersuchungsumfang abgestimmt. Es liegen Anhaltspunkte auf das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen vor, folglich waren diese Artengruppen zu untersuchen. Die Ergebnisse wurden in den Umweltbericht übernommen und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Erfassung der wertgebenden Brutvögel im Gebiet ist 2017 erfolgt.

Die Ergebnisberichte liegen der Unteren Naturschutzbehörde vor. Eine erneute Überprüfung auf Aktualität der wertgebenden Brutvögel ist im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen und neu zu bewerten.

## **8 Planverwirklichung**

Für die Entwicklung des Plangebietes ist die Neuanlage der verkehrlichen und versorgungstechnischen Erschließung durch den Grundstückseigentümer erforderlich.

### **8.1 Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen**

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

Für die Bauleitplanung ist zur Bewertung und zum angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, 2017) heranzuziehen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt, die vor den Fassaden schutzwürdiger Bebauung einzuhalten sind. Diese entsprechen weitestgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Für die vorliegende Planung sind folgende schalltechnische Orientierungswerte relevant:

#### Für Allgemeine Wohngebiete:

Nach DIN 18005 (Verkehr und Gewerbe)	55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB(A) nachts
Nach 16. BImSchV (Verkehr)	59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts
Nach BImSchG, TA (Gewerbe)	55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

In den Mischgebieten ist das Wohnen ohne Einschränkungen zulässig. Dabei sind die Zielwerte jeweils um 5 dB(A) höher angesetzt als in Allgemeinen Wohngebieten.

In lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrsanlagen und in Gemengelage können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die im Übrigen keine Grenzwerte sind, nicht immer eingehalten werden. Sie stellen anzustrebende Zielwerte dar, die der sachgerechten Abwägung in der Bauleitplanung unterliegen. Im geplanten Baugebiet treten bereits Schallimmissionen durch bestehende Nutzungen und öffentliche Verkehrswege auf. Für die heranrückende Wohnbebauung wird deshalb empfohlen, auf die ansonsten üblichen Zielwerte für Allgemeine Wohngebiete zu verzichten.

Da hingegen in Mischgebieten die Wohnnutzung ohne Einschränkungen zulässig ist, werden hier die infrage kommenden höheren Zielwerte als Beurteilungsmaßstab vorgeschlagen. Diese werden hier als Schwellenwerte bezeichnet.

Gewerbe:	60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts
Verkehr:	60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts

Alle folgenden Einschätzungen orientieren sich an diesen Schwellenwerten.

Bestehende Immissionsvorbelastungen, die von außerhalb auf das Bebauungsplangebiet einwirken, gehen nach derzeitigem Kenntnisstand vom Straßen- und Straßenbahnverkehr der umliegenden Erschließungsstraßen, dem Polizeirevier sowie der Tank- und Autopflegeanlage und dem Hubschrauber für Rettungs- und Transportflüge aus.

Beim Überschreiten von Schwellenwerten können bauliche Vorkehrungen erforderlich werden, um vor allem nachts einen ausreichenden Schutz gegenüber Schallimmissionen zu sichern und so die Bedingungen für ein gesundes Wohnen und Arbeiten schaffen.

Konfliktpotentiale bestehen vor allem neben dem Polizeirevier sowie der Tank- und Autopflegeanlage mit SB-Waschboxen und neu errichteten Wärmetauschern. Diese Konflikte lassen sich durch technische, z.T. ohnehin notwendige bauliche Maßnahmen an schutzbedürftigen Gebäuden bewältigen. Für geräuschmindernde Abschirmungen mittels ausreichend langer und hoher Wälle bzw. Wände stehen hier keine Grundstücke und folglich keine Aufstellflächen zur Verfügung.

Gebäude und ggf. Freiflächen lassen sich – in Abhängigkeit vom jeweils gewünschten Komfort – durch folgende private Vorsorge-Maßnahmen schützen:

- Anordnen schutzbedürftiger Bereiche derart, dass eine bestmögliche pegelmindernde Abschirmung durch eigene und fremde, dauerhaft bestehende Baukörper gewährleistet ist.
- Mechanische Be- und Entlüftung schutzbedürftiger Räume, um ausreichende Luftwechsel bei geschlossener Gebäudehülle zu sichern und gleichzeitig energetischen Anforderungen zu genügen.
- Dimensionieren von Fenstern und (leichten) Dächern auf der Grundlage von worst-case-Immissionen zu erwartender Geräuschkonzepte.

Die Ausgestaltung der Vorsorgemaßnahmen ist eine eigenverantwortliche Sache der jeweiligen Vorhabenträger. Sie erfolgt i.d.R. mit der Objektplanung und -genehmigung auf der Grundlage der dann tatsächlich zu erwartenden Schallimmissionen.

## **9 Auswirkungen der Planung / Folgekosten**

### **9.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange**

Im Gegensatz zur vorhandenen südlich angrenzenden Nutzung (Geschosswohnungsbau) ist eine Flächenausweisung für den individuellen Wohnungsbau und nicht störendes Gewerbe geplant. Dies entspricht der derzeitigen Nachfrage. Die durch die Planaufstellung zukünftig zulässige Bebauung geht nicht über das Maß der im Umfeld vorhandenen Bebauung hinaus und wird daher unter Beachtung der privaten und öffentlichen Belange für zumutbar bewertet. Die zukünftige Fläche für Eigenheimbebauung und nicht störenden Gewerbebau, für welche ein Bedarf besteht und welche dem Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg zum Angebot vielfältiger Bauflächen dient, befindet sich innerhalb bebauter Stadtrandlage mit vorhandener Infrastruktur und dient so der Minderung weiteren Flächenverbrauchs in der freien Landschaft.

Bei der Erschließungsplanung ist auf die Sicherung der Ver- und Entsorgung und der Erreichbarkeit der verbleibenden Nutzungen während der Bauphase zu achten.

### **9.2 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

Kosten für die Landeshauptstadt Magdeburg für Grunderwerb fallen nicht an. Die im B-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Fußwege) sind durch die jeweiligen Erschließungsträger herzustellen und im Rahmen des städtebaulichen Vertrags der Landeshauptstadt Magdeburg zu überlassen.

### **9.3 Finanzierung und Durchführung**

#### **Folgekosten**

Die Kosten für die Herstellung der Erschließung unter Berücksichtigung der Erhebung von Erschließungsbeiträgen durch die Landeshauptstadt Magdeburg fallen nicht an, da die Anlage durch den Erschließungsträger erschlossen wird.

Für die Unterhaltung und Pflege der öffentlichen Grünfläche (ca. 2.108 m<sup>2</sup>) ergeben sich jährliche Folgekosten von überschläglich 2.508 €/a (Unterhaltungskosten: 1,19 €/m<sup>2</sup>/a). Diese ist im Bestand bereits vorhanden, die Kosten sind demnach bereits im Haushalt verortet.

#### **Durchführung**

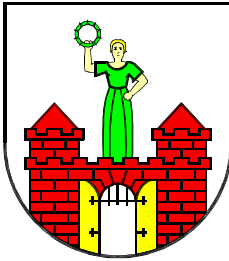
Öffentlicher Fußweg im WA 2: Bei der Herstellung von öffentlichen Verkehrsanlagen bzw. dem Ausbau von öffentlichen Verkehrsanlagen durch die Stadt ist sie zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen verpflichtet.

Straßenausbaubeiträgen nach dem BauGB bzw. KAG-LSA verpflichtet. Erfolgt jedoch die Herstellung bzw. der Ausbau durch einen Dritten zu seinen Lasten werden beitragspflichtige Belange nicht berührt.

**9.4 Flächenbilanz**

Nutzungsart	Teilfläche	Gesamtfläche	Prozentualer Anteil
WA 1	4.516 m <sup>2</sup>		
WA 2	6.753 m <sup>2</sup>		
<b>Allgemeines Wohngebiet Gesamt</b>		<b>11.269 m<sup>2</sup></b>	<b>18 %</b>
MI 1.1	12.389 m <sup>2</sup>		
MI 1.2	6.033 m <sup>2</sup>		
MI 1.3	7.626 m <sup>2</sup>		
<b>Mischgebiet Gesamt</b>		<b>26.048 m<sup>2</sup></b>	<b>41,5 %</b>
SO 1	5.300 m <sup>2</sup>		
SO 2	5.346 m <sup>2</sup>		
<b>Sondergebiet Gesamt</b>		<b>10.646 m<sup>2</sup></b>	<b>17 %</b>
Verkehrsfläche, öffentlich Bestand	8.420 m <sup>2</sup>		
Verkehrsfläche bZ, priv. Anliegerstraße WA 1	274 m <sup>2</sup>		
Verkehrsfläche bZ, Fuß- / Radweg	404 m <sup>2</sup>		
Verkehrsfläche bZ, priv. Anliegerstraße WA 2	637 m <sup>2</sup>		
<b>Fuß-, Radweg, Verkehrsfläche Gesamt</b>		<b>9.735 m<sup>2</sup></b>	<b>15,5 %</b>
Müllsammelplatz im WA 1, privat	27 m <sup>2</sup>		
Müllsammelplatz im WA 2, privat	52 m <sup>2</sup>		
<b>Ver- und Entsorgung, Gesamt</b>		<b>79 m<sup>2</sup></b>	<b>0,1 %</b>
Öffentliche Grünflächen	2.107 m <sup>2</sup>		
Private Grünflächen im MI 1.3	1.963 m <sup>2</sup>		
Private Grünflächen im WA 2	390 m <sup>2</sup>		
Private Grünfläche im WA 2	86 m <sup>2</sup>		
Private Grünfläche im WA 2	430 m <sup>2</sup>		
<b>Grünflächen Gesamt</b>		<b>4.976 m<sup>2</sup></b>	<b>7,9 %</b>
<b>Plangebiet 229-8 Gesamt</b>		<b>62.753 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

**10 Anlagen**



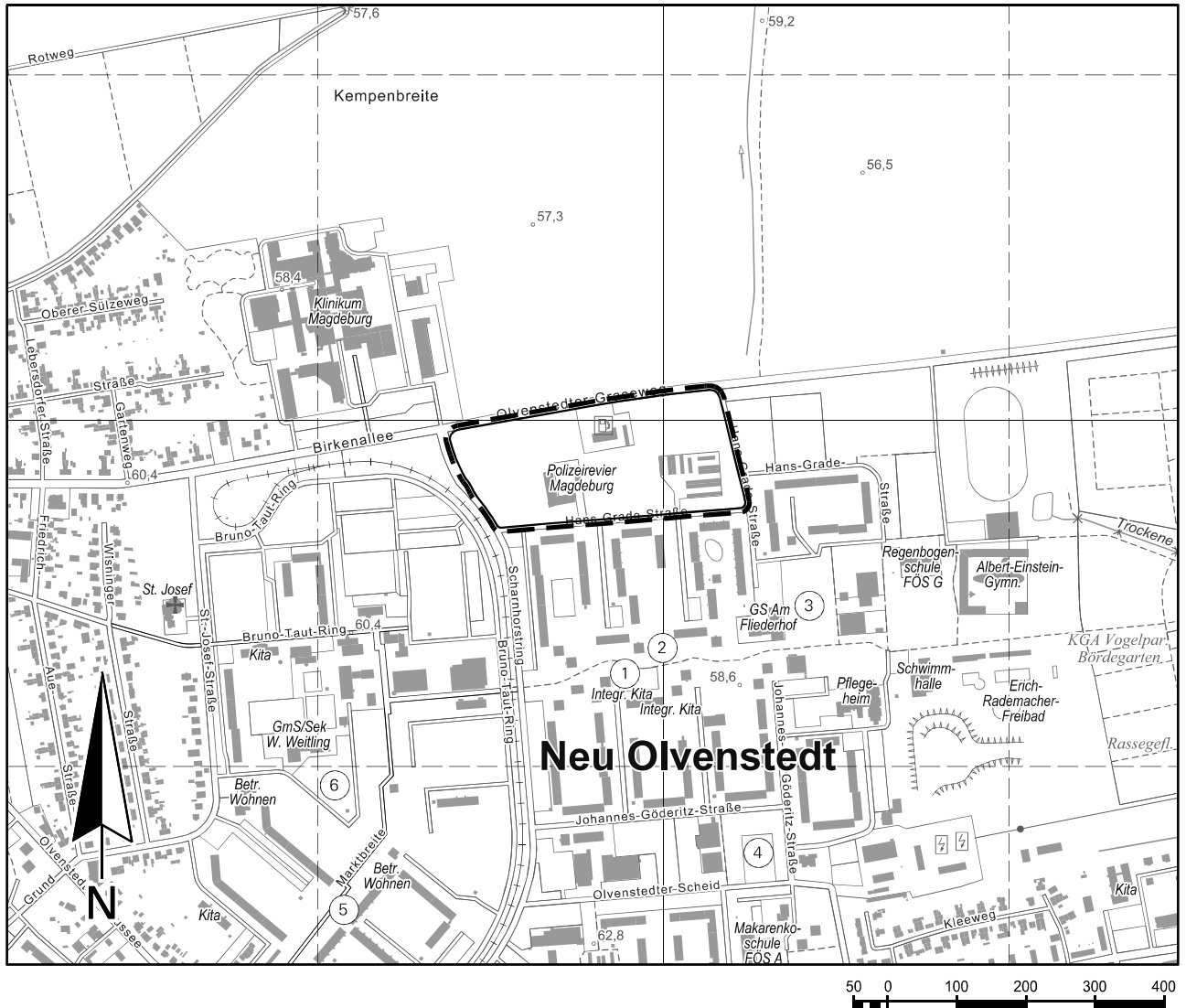
# Landeshauptstadt Magdeburg

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 229-8

Bezeichnung: Hans-Grade-Strasse

Anlage 1

Übersicht der nächstgelegenen Spielplätze



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 04/2020



Räumlicher Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 229-8

- ① Spielfläche Parkweg / Seilzirkus (SP019)
- ② Spielen am Weg Parkweg / Hans-Grade-Straße (SF006)
- ③ Skaterbahn Hans-Grade-Straße / Gorkiplan (SW004)
- ④ Spielplatz / Skaterbahn / Ballspielfläche Olvenstedter Scheid (SP022)
- ⑤ Spielen am Weg Marktbreite (SW008)
- ⑥ Spielplatz St.-Josef-Straße / Schule (SP021)



Haus A, B : +/-0,00 = 57,80 NHN  
 Haus C, D : +/-0,00 = 58,00 NHN  
 Haus E, F : +/-0,00 = 57,70 NHN  
 Haus G, H : +/-0,00 = 57,50 NHN  
 Haus I : +/-0,00 = 57,70 NHN



Alle Maße sind von der ausführenden Firma verantwortlich zu prüfen, Differenzen zu Angaben des Statikers oder Fachplaners sowie Plan- und Maßdifferenzen müssen vor der Ausführung mit dem zuständigen Planern geklärt werden. Außerdem müssen Bedenken gegen die vorgesehene Konstruktion dem Architekten rechtzeitig mitgeteilt werden.

INDEX	DATUM	ÄNDERUNG	GEZ.

**PROJEKT:**  
**Neubau von Reihenhäusern**  
 Hans-Grade-Straße  
 39130 Magdeburg

**PLANINHALT:**  
**Lageplan** Maßstab 1:1000  
Plan-Nr. 07

**PLANVERFASSER:**  
**AiK-Architektur- & Ingenieurkontor**  
**Magdeburg GmbH** Datum 20.12.2021  
 Kavaller Scharnhorst 15 LPH Genehmigungsplanung  
 39104 Magdeburg Bearbeiter fw  
 Tel. 0391-737 11 00



Unterschrift

**BAUHERR:**  
**Hans-Grade-Straße GbR**  
 Dehbergstr. 7 Unterschrift  
 39110 Magdeburg