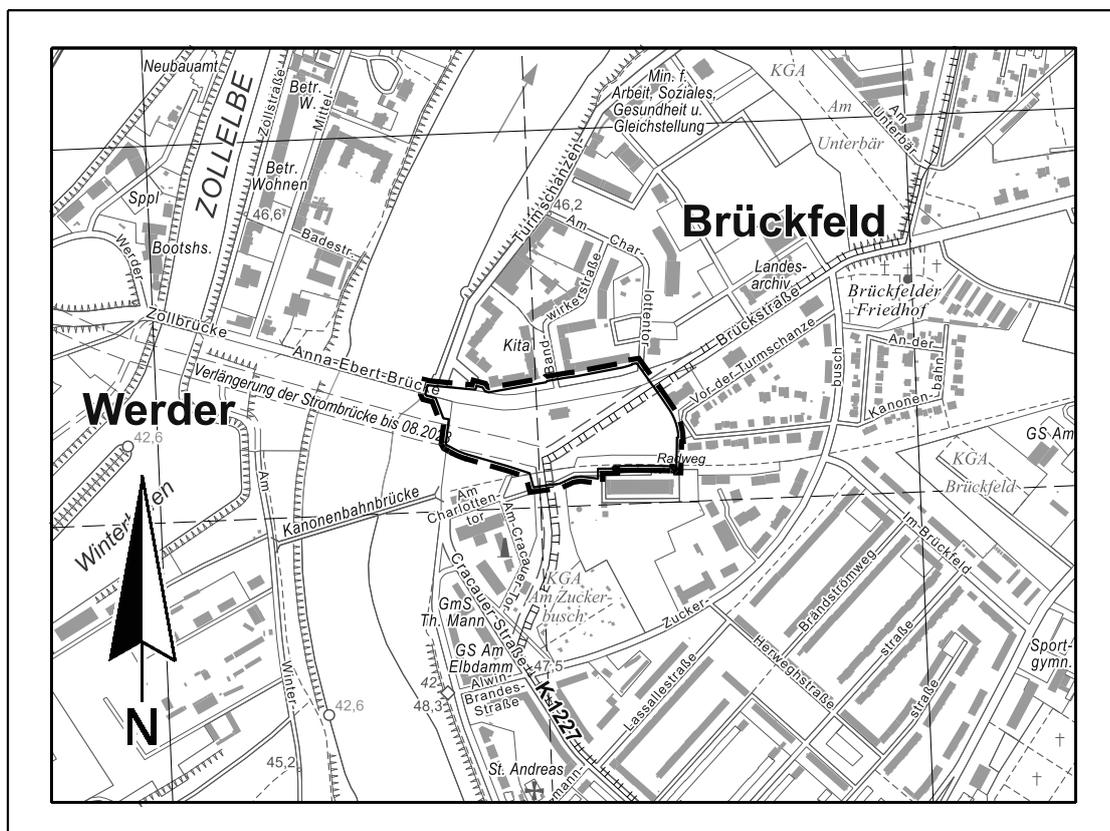


Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 258-3A

HEUMARKT

Stand: Juni 2022



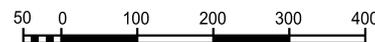
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 05/2022

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Ziel und Zweck der Planung	2
3. Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
4. Übergeordnete Planungen	3
4.1 Flächennutzungsplan	3
4.2 Planfeststellungsbeschluss verlängerter Strombrückenzug	4
5. Aufstellungsverfahren.....	4
6. Städtebauliche Rahmenbedingungen.....	5
6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzungen	5
6.3. Verkehr	6
6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur	6
6.5. Grünflächen / Vegetation.....	7
6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen.....	7
6.7. Boden, Baugrund, Altlasten	8
6.8. Schallimmissionen.....	8
6.9 Hochwasser	8
6.9. Eigentumsverhältnisse	8
7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
7.1. Planerische Grundkonzeption.....	8
7.2 Art der baulichen Nutzung	9
7.3 Maß der baulichen Nutzung	11
7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....	13
7.5. Verkehrserschließung	13
7.6. Ver- und Entsorgung	13
7.7. Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen.....	14
7.10. Lärmimmissionen	15
7.12. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	15
8. Umweltrechtliche Belange	16
9. Planverwirklichung.....	17
10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten	17
11. Flächenbilanz.....	18
12. Anlagen	18

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, ,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst überwiegend unbebaute Flächen innerhalb der Ortslage Magdeburg im Stadtteil Brückfeld. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes hat die städtebauliche Neuordnung der Flächen im Umfeld des Verkehrsbauvorhabens des verlängerten Strömrückenzuges zum Ziel. Der Planungsprozess wurde im Jahr 2017 durch einen städtebaulichen Ideenwettbewerb eingeleitet, aus welchem das Büro für Städtebau und Architektur Grunwald & Grunwald aus Leipzig als erster Preisträger hervorging.

Der Wettbewerbsbeitrag zeichnet sich laut Preisgericht durch eine solide städtebauliche Gliederung aus, welche mit ihren Baufeldern flexibel auf unterschiedliche Bautypologien reagieren kann. Darüber hinaus bietet der Entwurf wichtige Freiräume an und schafft eine gute Verbindung zum Elbufer.

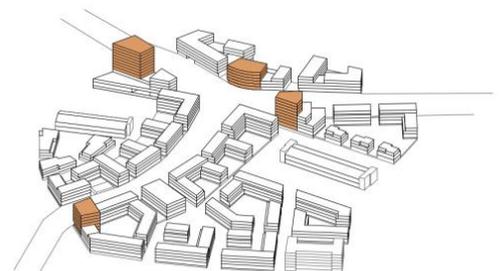


Abb. 1: Auszug 1. Preis Grunwald & Grunwald GbR, Leipzig

Mit dem Bebauungsplanverfahren werden schrittweise die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung des Wettbewerbsbeitrages geschaffen. In diesem Zusammenhang werden die Entwicklung von Urbanen Gebieten und Allgemeinen

Wohngebieten sowie der dazugehörigen verkehrlichen, freiraumplanerischen und sozialen Infrastruktur untersucht.

Ziel ist die Stärkung der Stadtteile Cracau und Brückfeld durch Vervollständigung des Stadtbildes an diesem zentralen Osteingang der Magdeburger Innenstadt. Die Liegenschaften sollen einer hochwertigen Bebauung zugeführt werden. Neben innenstadtnahen Wohnungen sind Handels- und Dienstleistungsfunktionen sowie Büronutzungen im planerischen Konzept enthalten.

Die Urbanisierung sehr gut erschlossener brach liegender Flächen stärkt die Innentwicklung und vermeidet Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

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

Das Plangebiet ist weitestgehend unbebaut. Die Umgebung ist von Ein- und Mehrfamilienhausbebauung gekennzeichnet, die ein städtebauliches Gewicht besitzt und das Plangebiet städtebaulich prägt. Unmittelbar an der Craucauer Straße befinden sich einige gewerblich genutzte Gebäude sowie eine Schule. Planungsrechtlich ist das Areal dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Der Planbedarf im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB begründet sich in der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung. Neben der planfestgestellten Erschließung, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Verkehrsprojekt zum verlängerten Strombrückenzug steht, ist eine Quartierserschließung bauleitplanerisch zu sichern. Gleichzeitig sind für die Baufelder Art und Maß der baulichen Nutzung zu definieren, um die städtebauliche Qualität des neuen Heumarktes in der Umsetzung zu gewährleisten.

Zur schrittweisen Realisierung der im Wettbewerbsverfahren herausgearbeiteten Ziele sind darüber hinaus Bodenordnungsmaßnahmen vorzunehmen. Diese setzen eine Ermittlung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange voraus. Der Bebauungsplan bietet hierfür das geeignete Verfahren.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche und Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit kann der B-Plan vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

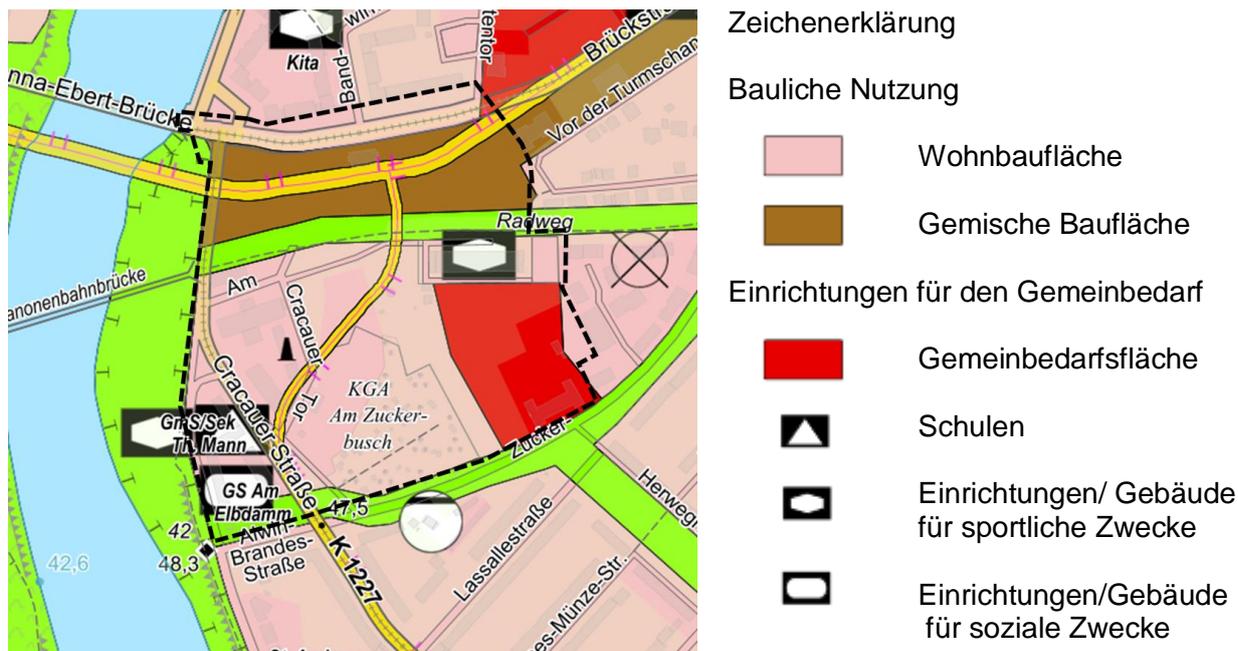


Abb. 2: Auszug Flächennutzungsplan Landeshauptstadt Magdeburg

4.2 Planfeststellungsbeschluss verlängerter Strombrückenzug

Das Plangebiet wird wesentlich von der planfestgestellten Fachplanung zur Verlängerung des Strombrückenzuges bestimmt. Bei der Fachplanung handelt es sich um einen bestandskräftigen Verwaltungsakt mit planerischen Festsetzungen, welche gegenüber der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 38 Abs. 1 BauGB Vorrang genießt. Der Bebauungsplan übernimmt die verkehrsseitige Fachplanung zum verlängerten Strombrückenzug in seine Festsetzungen. Die zur Bebauung geeigneten Flächen sollen jedoch durch den Bebauungsplan einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hierzu ist gemäß der Bindungswirkung eine Änderung des Planfeststellungsbeschlusse bei der Planfeststellungsbehörde zu beantragen.

5. Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 258-3 „Heumarkt“ am 22.08.2019 mit Änderungen beschlossen (Beschluss Nr. 049-002(VII)19). Dieser Beschluss wurde am 25.10.2019 im Amtsblatt Nr. 24 bekannt gemacht. Die Änderung umfasste eine Ergänzung der Planungsziele zum Erhalt der vorhandenen Kleingärten.

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasste das gesamte Gebiet des städtebaulichen Wettbewerbs. Mit der Erarbeitung des Vorentwurfes wurde ersichtlich, dass eine Entwicklung des Heumarkt-Areals aufgrund der Eigentumssituation nur schrittweise erfolgen kann. Die Planungen werden in drei Abschnitten fortgeführt (Teilbereich A, B und C). Es handelt sich somit zukünftig um drei Bebauungspläne, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten geplant werden.

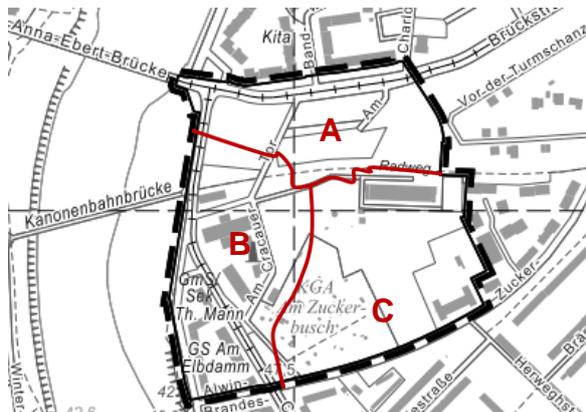


Abb. 3: Teilbereiche des B-Plan Nr. 258-3 „Heumarkt“

Die Planaufstellung ist ein mehrstufiger Prozess nach Maßgabe des Baugesetzbuches unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie verschiedener anderer Planungsträger und Behörden. Der Bebauungsplan Nr. 258-3 A „Heumarkt Teilbereich A“ ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen und hat eine Größe von 3,5 ha. Die Aufstellung erfolgt als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltprüfung.

Ein beschleunigtes Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 1 BauGB angewendet werden, wenn die zur Bebauung festgesetzte Grundfläche 70.000 m² nicht überschreitet. Neben weiteren unter Punkt 8 genannten Gründe wird bereits aufgrund der Gesamtgröße aller Teilbereiche von insgesamt ca. 12 ha und deren unmittelbaren räumlichen Zusammenhang von einem beschleunigten Verfahren abgesehen.

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen

6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet Nr. 258-3 „Heumarkt“ liegt östlich des Magdeburger Stadtzentrums Magdeburg in den Stadtteilen Brückfeld und Cracau.

Das Plangebiet wurde zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 22.08.2019 folgendermaßen abgegrenzt:

- Im Norden: vom Ufer der Alten Elbe entlang der Nordseite der Brückstraße bis zur Einmündung der Straße Am Charlottentor,
- im Osten: von der westlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 254-1 „Zuckerbusch Westseite“, über die Kanonenbahn entlang der Westgrenze der Grundstücke Zuckerbusch 17, 17b, 17c und d,
- im Süden: durch die Nordseite der Straße Zuckerbusch und der Alwin-Brandes-Straße,
- im Westen: durch die Westseiten der Büchnerstraße und der Turmschanzenstraße.

Durch Beschluss des Stadtrates wird der Teilbereich A aus dem Plangebiet herausgelöst und gesondert fortgeführt.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 258-3 A „Heumarkt Teilbereich A“ befindet sich in der Gemarkung Magdeburg, Flur-Nr. 710 und 721 und wird umgrenzt:

- Im Norden durch die südlichen Gebäudekanten der Bebauung entlang der Brückstraße,
- im Osten durch die Westgrenze des Baugebietes „Zuckerbusch West“,
- im Süden durch die Südgrenze des Fuß- und Radweges „Kanonenbahn“ sowie die südliche Grenze der Straßenbahnhaltestelle östlich der neuen Strombrücke,
- im Westen durch den Schnittpunkt zwischen Turmschanzenstraße und Brückstraße.

Das Plangebiet Nr. 258-3 A „Heumarkt Teilbereich A“ umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha.

6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet umfasst ein östlich der Alten Elbe gelegenes Areal, welches durch die Strombrücke und deren im Bau befindliche Verlängerung unmittelbar mit dem Stadtzentrum verbunden ist. Der Strombrückenzug ist eine der beiden wichtigsten Verbindungen zwischen der Innenstadt und Ostelbien insbesondere mit den Stadtteilen Brückfeld und Cracau.

Das Gebiet östlich der Elbe ist seit der Eingemeindung von Cracau-Prester 1912 ein beliebter Wohnstandort. Dieser Trend setzte sich auch mit der Eingemeindung von Pechau und Randau-Calenberge fort. Zugleich sind ostelbisch herausragende Sport-, Freizeit-, Naherholungs- und Veranstaltungsorte der Landeshauptstadt Magdeburg zu finden, wodurch der Heumarkt als Brückenkopf einer gewissen verkehrlichen Belastung unterliegt.

Der verkehrliche Ausbau des Knotens Heumarkt lässt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 258-3 A „Heumarkt Teilbereich A“ unbebaute Freiflächen entstehen,

die eine strukturelle Neuordnung erfordern. Nördlich an das Plangebiet grenzt eine teilweise sehr hochwertig grundsanierte fünfgeschossige Wohnbebauung aus den 1980er an. Im Osten wurde über das Bauleitplanverfahren Nr. 254-1 „Zuckerbusch West“ Baurecht für ein Einfamilienhausgebiet geschaffen, welches inzwischen vollständig bebaut ist. Entlang der Brückstraße entstehen derzeit regelmäßig angeordnete Mehrfamilienhäuser, die das Einfamilienhausgebiet von der stark frequentierten Brückstraße trennen.

In der Cracauer Straße befinden sich eine Grundschule sowie eine Sekundarschule. Darüber hinaus existiert in unmittelbarer Nähe ein Jugend- und Sozialzentrum. Im weiträumigeren Umfeld sind mehrere Einrichtungen der Landesverwaltung vorhanden. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind in den Nahversorgungsbereichen Cracauer Straße/ Friedrich-Ebert-Straße oder Friedrich-Ebert-Straße/ Gübser Weg zu finden und fußläufig aufgrund der Entfernung schwer erreichbar.

Im Stadtteil Brückfeld befinden sich zwei öffentlich zugängliche Spielplätze mit einer Gesamtgröße von 2.500 m². Im Stadtteil Cracau sind drei öffentlich zugängliche Spielplätze mit einer Gesamtgröße von 3.800 m² sowie ein Bolzplatz vorhanden. Laut Spielplatzflächenkonzeption 2021-2025 (2030) (Drucksache-Nr. DS0008/20) besteht für den Stadtteil Cracau ein Bedarf für zwei Spielplätze mit einer Mindestgröße von 1.500 m².

Das Gebiet weist neben seiner hervorragenden verkehrlichen Erschließung und der guten sozialen Infrastruktur eine prädestinierte Lage in Elbnähe auf.

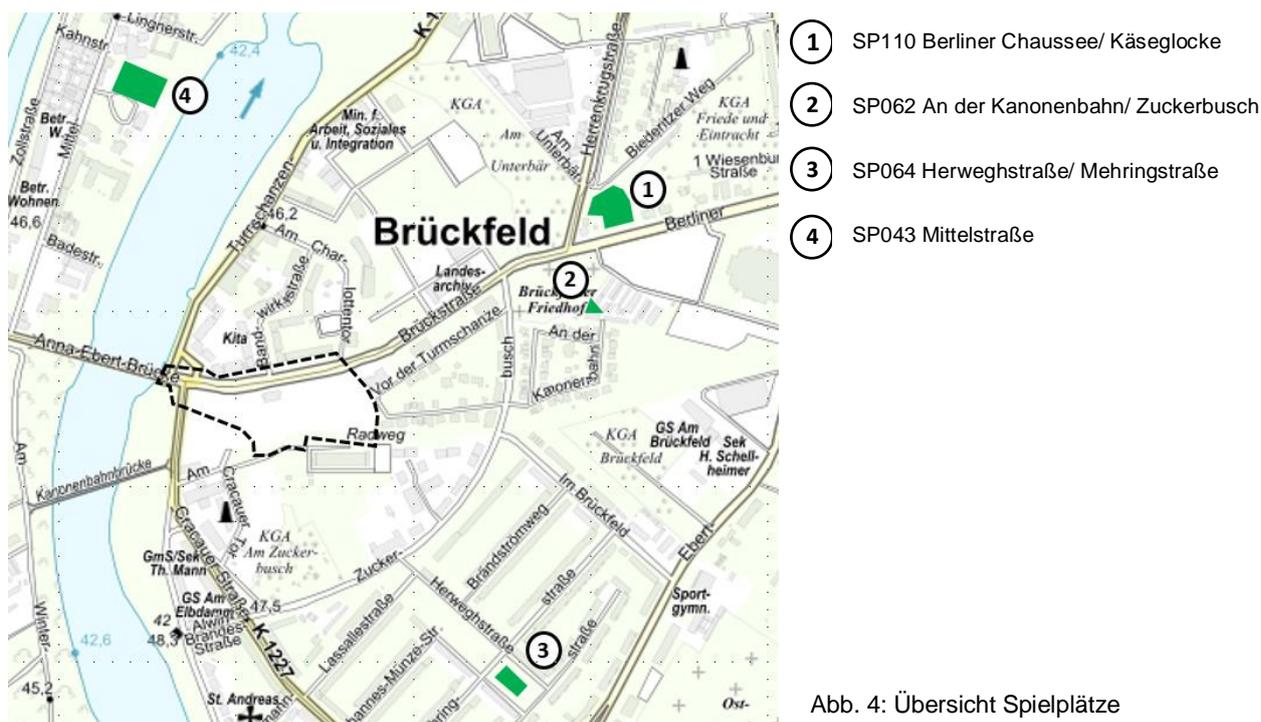


Abb. 4: Übersicht Spielplätze

6.3. Verkehr

Das Plangebiet verfügt nach Fertigstellung der Verkehrsbaumaßnahme Strombrückenzug über eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV (Straßenbahn), an den motorisierten Individualverkehr und an das Radwegenetz.

6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur

Der Bestand an Ver- und Entsorgungsleitungen wird im Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan abgefragt.

6.5. Grünflächen / Vegetation

Im Plangebiet sind derzeit nahezu keine Grünflächen vorhanden. Der überwiegende Teil wird als Baustelle selbst oder Baustelleneinrichtung für die Verkehrsbaumaßnahme zum verlängerten Strombrückenzug genutzt.

Als Bestand, auch wenn noch nicht realisiert, ist der wirksame Planfeststellungsbeschluss zu Grunde zu legen. Dieser sieht für die beabsichtigten Baufelder die Anlegung von Scherrasen vor. Der mit dem Bebauungsplan verursachte Eingriff ist im Verhältnis zu diesem Planzustand zu ermitteln.

6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen

Brückfeld verdankt seine Entstehung der Sicherung des Magdeburger Elbübergangs. Als erste Brückenkopfbefestigung ist die Zollschanze bekannt, die wesentlichen Anteil an der Abwehr der Belagerung Magdeburgs während des Schmalkaldischen Krieges 1550/51 hatte. Im Zuge des Ausbaus Magdeburgs als preußische Festung wurde am östlichen Brückenkopf die Zollschanze auf- und ausgebaut. Im Zentrum der Schanze wurde ein großer Steinturm errichtet, der von da ab der Anlage den Namen „Turmschanze“ verlieh.

Nach Fertigstellung aller Verteidigungsanlagen wurde der innere Bereich der Schanze 1731 zur zivilen Besiedlung freigegeben. Es entstand ein strahlenförmiges Straßennetz mit dem Heumarkt als Mittelpunkt. Im Süden bildete das Cracauer Tor die einzige Verbindung zur Außenwelt. Die Siedlung erhielt den Namen „Friedrichstadt“. Im Laufe des 19. Jahrhunderts wich der Festungscharakter der Friedrichstadt immer mehr zu Gunsten der modernen Stadtentwicklung. Mit dem Anschluss an die Bahnlinie Magdeburg – Potsdam wurde 1846 eine weitere Außenverbindung geschaffen, Friedrichstadt erhielt seinen eigenen Bahnhof. 1884 wurde mit einer Pferdebahn eine direkte Verbindung zur Magdeburger Innenstadt geschaffen.



Abb. 5: Überlagerung Bestand Bebauung vor 1945

Als 1892 die Festungsbestimmung für die Turmschanze aufgehoben und die Befestigungsanlagen abgerissen wurden, war der Weg frei für die Weiterentwicklung und Ausdehnung des Stadtteils. Die alten Fachwerkhäuser wichen gründerzeitlichen Wohnbauten mit bis zu 6 Geschossen, auf dem Gelände der Festungsanlagen errichtete der preußische Staat zahlreiche Kasernen. Im Zweiten Weltkrieg wurde der Bereich um den Heumarkt fast völlig zerstört.

Das Plangebiet Nr. 258-3 A „Heumarkt Teilbereich A“ ist nicht Bestandteil eines Archäologisches Flächendenkmals. Im näheren Umfeld befinden sich zwei Baudenkmale. Das Wohnhaus Turmschanzenstraße 6 stellt einen repräsentativen fünfgeschossigen Ziegel-Putz-Bau des Historismus dar, welcher um die Jahre 1886 bis 1900 errichtet wurde.

Das ehemalige Wagenhaus in der Turmschanzenstraße 2 wurde ca. 1880 bis 90 errichtet. Es handelt sich um einen langgestreckten straßenbildbeherrschenden Ziegelbau, welcher Fenster und Einfahrtsöffnungen mit Segmentbögen besitzt. Das Gebäude ist Bestandteil des stadtübergreifenden Ensembles monumentaler Militärarchitektur des 19. Jahrhunderts in der ehemaligen Garnison Magdeburg.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Baudenkmale

6.7. Boden, Baugrund, Altlasten

Es ergibt sich am östlichen Brückenkopf eine Höhenlage von rd. 2,80 m über der vorhandenen Brückstraße. Im geplanten Knotenbereich liegt sie bei rd. 2,00 m über dem vorhandenen Gelände. Dieser Höhenunterschied muss durch weiträumige Höhenangleichungen sowie durch die neu entstehende Bebauung angeglichen werden.

Luftbildaufnahmen aus dem Jahr 1992 zeigen, dass das Gebiet weitestgehend oberflächenversiegelt war, teils mit gewerblicher Nutzung. Im Westen des Baugebietes befindet sich eine im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg registrierte Verdachtsfläche (Flächennummer 833 – ehemaliger Kohlehandel Brückfeld.)

Ebenso besteht ein Altlastenverdacht für die Bereiche der bisherigen Erschließungsanlagen Am Charlottentor und Brückstraße.

Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft.

6.8. Schallimmissionen

Durch die Lage des Bebauungsplangebietes unmittelbar an der (Neuen) Brückstraße ist von einer Vorbelastung durch Straßen- und Schienenverkehr auszugehen. Um die Immissionen hinsichtlich der geplanten Bebauung zu erfassen, wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

6.9 Hochwasser

Während des letzten Hochwasserereignisses im Juni 2013 kam es im Plangebiet im Bereich der Straße „Am Charlottentor“, der Bandwikerstraße und der Brückstraße zu Vernässungserscheinungen. Die Ursache bestand hauptsächlich darin, dass es in den Kanalanlagen (mit Auslauf in die Alte Elbe) zu Rückstauerscheinungen des Elbwassers aufgrund des Hochwassers kam und aus den Sandsackwällen an der Turmschanzenstraße große Wassermassen durchsickerten. Zwischenzeitlich wurden Kanalanlagen und Rückstaueinrichtungen durch die Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co.KG erneuert und eine Hochwasserschutzwand entlang der Turmschanzenstraße gebaut.

6.9. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in städtischem Eigentum. Die Grundstücke zwischen Brückstraße und dem Sozialzentrum „Mutter Theresa“ sind jedoch in Privatbesitz.

7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1. Planerische Grundkonzeption

Mit der Drucksache DS0314/13 „Planung Neubau Elbbrücken“ hat der Stadtrat am 09.09.2013 unter der Beschluss-Nr. 1932-67(V)13 und der Beachtung des interfraktionellen Änderungsantrages (DS0314/13/1) die Variante V6a mit beidseitigen vollwertigen Geh- und Radwegen als Vorzugsvariante beschlossen. Variante V6a beinhaltet den Neubau einer Pylonenbrücke über die Zollelbe und die Alte Elbe unter Erhalt des vorhandenen Brückenzuges für den Kfz-Anliegerverkehr sowie Fußgänger und Radfahrer.

Das Verkehrsbauprojekt verändert das Gebiet um den Heumarkt massiv. Bestandteil der Planungen ist nicht nur der Brückenbau sondern auch eine umfassende Anpassung des Hauptverkehrsnetzes in diesem Bereich.

Die Bebaubarkeit des Umfeldes wurde in einem städtebaulichen Rahmenplan erstmals im Jahr 2014 untersucht. Am 04.09.2014 erfolgte hierzu ein Beschluss des Stadtrates (Drucksache DS0173/14, Beschluss-Nr. 057-003(VI)14).

In Vorbereitung der konkretisierenden verbindlichen Bauleitplanung wurde Mitte 2017 zusätzlich ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt. Am Wettbewerb nahmen 15 Büros teil. Ein Fachgremium aus Stadt- und Landschaftsplanern, Verwaltung und Politik hat in der Preisgerichtssitzung am 16.10.2017 eine Bewertung der Arbeiten vorgenommen. In einer Ausstellung vom 03.11. bis 25.02.2018 wurden die Wettbewerbsarbeiten öffentlich gezeigt.

Der erstplatzierte Wettbewerbsbeitrag des Büros Grunwald & Grunwald, Leipzig wurde anschließend weiter qualifiziert und dient als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 258-3 „Heumarkt“, dessen Verfahren zeitlich versetzt in Abschnitten durchgeführt wird.

Das Leitbild des städtebaulichen Entwurfs umfasst die Entwicklung lebendiger funktionsgemischter Quartiere. Das Plangebiet Nr. 258-3 A „Heumarkt Teilbereich A“ steht im Kontext des vorhandenen Wohngebietes Brückfeld und profitiert dabei von der attraktiven innenstadtnahen Lage an der Alten Elbe. Die städtebauliche Aufgabe für den Teilbereich A besteht darin, Raumkanten und Plätze zu definieren und dadurch öffentlichen Bereichen eine urbane Funktion über das Verkehrliche hinaus zu geben.

Das Quartier nördlich der „Neuen Brückstraße“ steht vor der Herausforderung, den Heumarkt als Quartiersplatz neu zu beleben und ihm einen Identitätscharakter zu verleihen. Die im Folgenden erläuterten und begründeten Festsetzungen sollen das städtebauliche Leitbild in praktisch anwendbare Vorgaben umsetzen.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 258-3 A „Heumarkt Teilbereich A“ werden Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Hierdurch soll die nördlich an das Plangebiet angrenzende Wohnnutzung durch Einzelhandel, Büros, Dienstleistungen oder sozialen Angeboten ergänzt werden, um eine wohnortnahe Versorgung sicherzustellen. Dabei ist gemäß der Bindung zwischen BauNVO und der Immissionsrichtlinie sichergestellt, dass diese Nutzungen das vorhandene und das neu geplante Wohnen nicht wesentlich stören.

In den Urbanen Gebieten MU1, 2 und 4 sind Wohnungen im Erdgeschoss ausgeschlossen. Damit soll die Ansiedlung urbanen Funktionen wie Einzelhandel, Dienstleistungen oder soziale und medizinische Einrichtungen gefördert werden, welche der Versorgung des Gebietes dienen. Die Anordnung in den Erdgeschosszonen trägt zur Belebung der geplanten Stadtplätze und Wegeverbindungen bei und fördert so die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume.

In allen Baugebieten werden zur Vermeidung weiterer Verkehre und Emissionen sowie zum Schutz der nördlich angrenzenden Wohnbebauung Tankstellen ausgeschlossen.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sind ebenso nicht zulässig, um einem unerwünschten Flächenverbrauch in dieser prädestinierten innenstadtnahen Lage vorzubeugen.

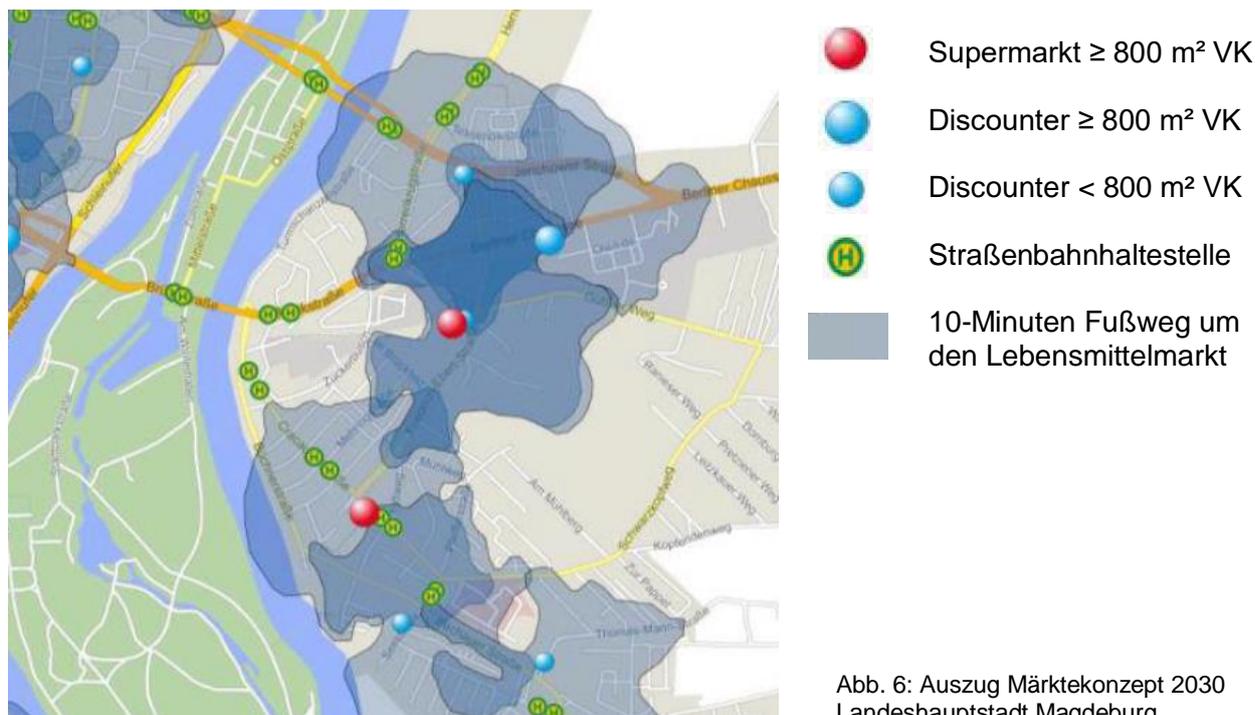
Zum Schutz der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umfeld, zu denen Wohnnutzung aber auch eine Kindertagesstätte gehören, werden Spielhallen, Wettbüros, Geschäfte mit Sex- und Erotiks Sortiment und Betriebe mit sexuellen Dienstleistungen ausgeschlossen. Ziel ist eine Attraktivitätssicherung des Standortes.

Diese Nutzungen sind ebenso geeignet, ein vielfältiges Störpotential zu entwickeln, so dass Konflikte mit der Wohnnutzung oder der vorhandenen Kindereinrichtung entstehen können. Sie besitzen teilweise aggressive Werbung und die notwendigerweise nicht einsehbaren Fenster bilden zudem einen toten Stadtraum in den Erdgeschosszonen und bergen die Gefahr eines Trading-Down-Effekts. Ebenso soll die angestrebte urbane Entwicklung mit

Geschäftsunterlagerung nicht durch einen Verdrängungswettbewerb, wie er häufig bei einer Agglomeration derartiger Nutzungen zu finden ist, unterwandert werden.

Einzelhandel

Im Urbanen Gebiet sind grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Bruttogeschossfläche von 1.200 m² zulässig, was gemäß einschlägiger Rechtsprechung ca. 800 m² Verkaufsfläche entspricht. Das Plangebiet befindet sich gemäß Märktekonzept 2030 der Landeshauptstadt Magdeburg nicht innerhalb eines Nahversorgungszentrums. Zum Erhalt und zur Stärkung der Nahversorgungszentren empfiehlt das Magdeburger Märktekonzept den Ausschluss von Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten ab 100 m²



Verkaufsfläche außerhalb der etablierten Bereiche.

Bei der Bewertung der räumlichen Versorgungssituation zieht das Magdeburger Märktekonzept eine „10 Minuten-Laufdistanz“ heran. Die Entfernung von ca. 10 Minuten wird unter Berücksichtigung des demografischen Wandels im Sinne einer fußläufigen Nahversorgung (bzw. mit dem Fahrrad) als sinnvoll erachtet und entspricht einer fußläufigen Distanz von ca. 800 m. Bei dieser Betrachtung zeigt sich, dass die Stadtteile Brückfeld und Cracau insgesamt zwar gut versorgt sind, das Gebiet um den Heumarkt jedoch keine ausreichende fußläufige Erreichbarkeit für Waren des täglichen Bedarfs aufweist (Abb. 6).

Auch im Hinblick auf die emotionale Ebene, wonach ein Einkaufsmarkt als adressbildend und kontaktfördernd angesehen werden kann und die Identität und den Charakter eines öffentlichen Platzes prägt, soll im Planverfahren untersucht werden, ob ein Einkaufsmarkt mit zentrenrelevantem Sortiment in einer Größenordnung von 1.200 m² in den Baugebieten MU1 und MU2 realisierbar ist. Hierfür ist ein Einzelhandelsgutachten zu erstellen, welches die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche prüft.

Mit dieser Größenordnung wird Bezug auf die aktuelle Entwicklung in der Lebensmittelbranche genommen, wonach Discounter bei der Neuentwicklung zwischen 1.000 m² und 1.500 m² und Supermärkte zwischen 1.500 und 2.000 m² Verkaufsfläche beanspruchen (vgl. Magdeburger Märktekonzept 2030 Kap. 6, Tab. 7).

Darüber hinaus ist ergänzender kleinteiliger Einzelhandel bis zu einer Größenordnung des Magdeburger Ladens (100 m² Verkaufsfläche) in den Erdgeschossbereichen zulässig und

gewünscht, um den Mikrostandort zu stärken und zur Attraktivitätssteigerung des geplanten Quartiers beizutragen.

In den Baugebieten MU3, MU4 und WA1 ist ausschließlich der Magdeburger Laden zulässig, um den geplanten Versorgungsbereich in der Brückstraße nicht durch Kaufkraftabzug zu gefährden.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 258-3 A „Heumarkt Teilbereich A“ orientiert sich mit seinen Festsetzungen im Wesentlichen an einer innerstädtischen Bautypologie bestehend aus Block- und Blockrandstrukturen, welche an ihren Außenseiten öffentliche Räume formen. Es erfolgt damit der Anschluss an die nördlich gelegene Bestandsbebauung. Dementsprechend wird die Geschossigkeit der Umgebung unter Berücksichtigung der neuen Höhenverhältnisse aufgenommen. In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 wird im Bereich der „Alten Brückstraße“ die Geschossigkeit auf vier Vollgeschosse + Staffelgeschoss begrenzt.

Im Bereich der „Planstraße A“ dürfen fünf Vollgeschosse + Staffelgeschoss errichtet werden, um eine städtebaulich ablesbare Definition der Hauptverkehrsachse zu erreichen und das nördlich gelegene Wohngebiet von den Verkehrsimmissionen zu entlasten.

Eine Fünfgeschossigkeit + Staffelgeschoss wird ebenso für das Baugebiet MU4 festgesetzt. Der Knotenpunkt der „Planstraße A“ und der Verbindungsstraße zur Cracauer Straße erhält damit eine in der Höhe angemessene bauliche Fassung. Die Geschossigkeit wird Richtung Osten reduziert, um sich der bereits entstandenen Bebauung in der Brückstraße 17 bis 29 anzupassen.

Staffelgeschosse sind grundsätzlich in den im Planteil A gekennzeichneten Gebieten möglich. Allerdings haben diese einen Rücksprung von mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden aufzuweisen. Damit sind sie vom Straßenraum nicht als Vollgeschoss wahrnehmbar und unterscheiden sich in ihrer Höhenwirkung nur minimal zu geneigten Dächern.

Entsprechend der Höhenstaffelung der Geschossigkeit werden im Bebauungsplan die Traufhöhen festgesetzt, deren Bezugshöhen in Abhängigkeit der neuen Erschließungsstraßen aus der Verkehrsbaumaßnahme variieren und im Planteil A festgesetzt sind. Bei der Bemessung der maximalen Traufhöhen wurde berücksichtigt, dass Erdgeschosse und gegebenenfalls Obergeschosse einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden und damit über den Geschosshöhen einer Wohnnutzung liegen können.

Die Grundflächenzahl (GRZ), nach der sich der Grad der Versiegelung des Grundstückes bemisst, wird im MU 1, 2 und 4 mit 1,0 festgelegt. Sie liegt damit oberhalb des Orientierungswertes des § 17 der Baunutzungsverordnung für Urbane Gebiete. Dieser liegt bei 0,8. Diese GRZ ergibt sich u.a. aus der besonderen urbanen Situation, bei der sich die erforderlichen Freiflächen über die umliegenden und unmittelbar an die Baugrundstücke angrenzenden öffentlichen Flächen definieren. Die Baufelder sind somit von öffentlichen Plätzen, Straßen und Wegen allseitig umgrenzt und zu klein, um private begrünte Höfe auszubilden. Insbesondere bedingt die gewünschte gewerbliche Unterlagerung größere zusammenhängend überbaute Flächen.

In Konsequenz der geplanten Geschossigkeit in Kombination mit dem Überbauungsgrad kommt es ebenso in den Baugebieten MU 1, 2 und 4 und zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für die Geschossflächenzahl (GFZ). Diese gibt an, wie hoch die Bruttogeschossfläche bezogen auf die Grundstücksgröße maximal sein darf.

Der hohen Bebauungsdichte stehen großzügig geplante (Stadtplatz) und vorhandene (Elbufer) öffentliche Freiflächen gegenüber, welche den Aufenthalt der Anwohner ermöglichen. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch die Abweichung von den Orientierungswerten somit nicht zu erwarten, da die fehlenden privaten Freiflächen durch öffentliche ausgeglichen werden können. Mit der kompakten Bauweise wird eine Innenentwicklung im Sinne einer Minimierung der Inanspruchnahme neuer

Außenbereichsflächen verfolgt. Die Nachverdichtung verfolgt auch das Ziel, den heute etwas abseits stehenden Heumarkt mit der Innenstadt zu verbinden und zusätzlich durch funktionale Ergänzungen als eigenes Quartier zu beleben. Die mit der Verdichtung im Zusammenhang stehenden Umweltauswirkungen werden durch die Umsetzung der Ergebnisse des Umweltberichts berücksichtigt.

Die Grundflächenzahlen des MU3 sowie des WA 1 überschreiten die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung nicht.

7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend einer innerstädtischen kompakten Bauweise verlaufen die Baufluchten größtenteils entlang öffentlicher Flächen. Die Baufelder im Bereich der Brückstraße sind raumbildend und so angeordnet, dass sie mittig einen Stadtplatz bilden, von welchem zwei fußläufige Verbindung zur Planstraße A führen. Somit bleiben kurze Wege zwischen der Bestandsbebauung, dem Plangebiet und der Haltestelle der Straßenbahn bestehen.

Die Bebauungsdichte bietet gemeinsam mit den durch Baulinien definierten öffentlichen Plätzen und Wegen die Chance für eine Belebung der Freiräume. Auf diese Weise soll das Quartier mit urbanem Leben gefüllt werden und eine eigene Identität entwickeln.

Die aus den öffentlichen Räumen abgeleiteten Solitärformen der Gebäude im MU1, 2 und 4 bedingen eine geschlossene Bauweise. Das Baufeld des MU3 wird als straßenbegleitender Riegel ausgebildet, um das dahinterliegende Allgemeine Wohngebiet von der hoch frequentierten Planstraße A zu trennen. Der Anbau an die seitlichen Grundstücksgrenzen ist jedoch nur im Bereich der Planstraße A als zwingend anzusehen. Im Planteil A findet sich deshalb eine abweichende Bauweise.

Baulinien und Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Bauteile (Erker, Balkone, Logien) geringfügig überschritten werden. Die Geringfügigkeit wird in den Textlichen Festsetzungen mit nicht mehr als 1,80 m Tiefe und nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge definiert. Diese Regelung garantiert eine Flexibilität für der architektonische Gestaltung der einzelnen Gebäude.

Auch für Tiefgaragen wird eine Überschreitungsmöglichkeit geregelt, um einen optimierten Grundriss zu ermöglichen, der die Errichtung unterirdischer Stellplätze wirtschaftlich vertretbar macht und somit erleichtert. Allerdings sind die Oberflächen von Tiefgaragen außerhalb der Baufelder entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen zu gestalten.

Aufgrund der Höhefestsetzung im MU3 und 4 in Verbindung mit den Baulinien können die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften der geplanten Baukörper im Bereich des Gehrechts nicht eingehalten werden. Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften stellen die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher.

Die Festsetzung der Höhe und der Baulinie sind an dieser Stelle dennoch gerechtfertigt, da eine möglichst geschlossene straßenbegleitende Bebauung das dahinterliegende Wohngebiet von der stark frequentierten Planstraße A maximal trennen soll.

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist an dieser Stelle nicht erkennbar, da die Abstandsflächen lediglich auf einer Länge von 12,5 m an der Giebelseite der zukünftigen Gebäude nicht eingehalten sind und mit der Gestaltung der Grundrisse in beiden Baugebieten auf die städtebauliche Situation eingegangen werden kann.

In den Baugebieten MU3 und WA1 entstehen durch die GRZ von max. 0,8 im MU bzw. 0,6 im WA (Haupt- und Nebennutzung) Freiflächen, die gestaltet werden können.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baufelder – insbesondere Vorgartenflächen - sind zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Festsetzungen zur Bepflanzung tragen zur Verbesserung des Mikroklimas direkt auf dem Grundstück und im Stadtteil bei. Der hohe Versiegelungsgrad in urbanen Räumen geht einher mit dem Verlust der Bodenfunktionen,

wie Wasserspeicher- und Verdunstungsmöglichkeit aus dem Boden bzw. über die Pflanzen. Unversiegelte, begrünte Bodenflächen sichern den Erhalt dieser Bodenfunktionen. Sie sind notwendig für Kaltluftbildung und Luftverbesserung. Es werden Lebensräume für Insekten, Vögel und Kleintiere geschaffen.

7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

In allen Urbanen Gebieten ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie Stellplätze für schwer Gehbehinderte, Rollstuhlnutzer*innen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Für die Urbanen Baugebiete sind Mischstrukturen vorgesehen, welche durch ihre Bebauungs- und Nutzungsdichte das Quartier beleben sollen. Stellplätze, welche im Quartier notwendig und im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen umzusetzen sind, dürfen dabei die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nicht blockieren. Durch den faktischen Ausschluss ebenerdiger Stellplätze und oberirdischen Garagenebenen ist sichergestellt, dass die angedachte Wohn-, Büro- oder Geschäftsfläche im Falle einer Bebauung realisiert werden kann.

Eine Ausnahme ist für Menschen mit eingeschränkter Mobilität vorgesehen, da sich aus dem Verbot eine Benachteiligung dieser Bevölkerungsgruppe ergeben könnte.

Im Allgemeine Wohngebiet unterliegt die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen keinen erhöhten Anforderungen.

7.5. Verkehrserschließung

Verkehrsplanerisch wird das Gebiet im Wesentlichen durch die planfestgestellte Fachplanung zur Verlängerung des Strombrückenzuges geprägt. Bei der Fachplanung handelt es sich um einen bestandskräftigen Verwaltungsakt mit planerischen Festsetzungen, welche gegenüber der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 38 Abs. 1 BauGB Vorrang genießt. Der Bebauungsplan übernimmt somit die Fachplanung zum verlängerten Strombrückenzug hinsichtlich der Lage und Dimensionierung der Verkehrsanlagen. Die so entstehende Planstraße A bildet gleichzeitig die HAUPTerschließung als Anbindung an die Innenstadt, Cracau und Brückfeld, sowohl für den Pkw-Verkehr als auch für den ÖPNV.

Die Alte Brückstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um seine Erschließungsfunktion für angrenzende Nutzungen zu wahren und gleichzeitig Fußgängern und Radfahrern einen entspannten Verbindungsweg zwischen Innenstadt – über Anna-Ebert-Brücke Richtung Brückfeld und umgekehrt zu bieten.

Eine Ausbildung als Shared Space (Gleichrangigkeit aller Verkehrsarten) wurde geprüft, jedoch aufgrund der hohen Pkw-Bewegungen des Anliegerverkehrs* für nicht praktikabel eingeschätzt.

In der Planstraße A befindet sich zukünftig die Hauptanbindung an den ÖPNV über eine Straßenbahnhaltestelle, welche aufgrund der geplanten Wegebeziehungen aus den umliegenden Baugebieten sehr gut erreichbar ist und einen barrierefreien Standard besitzen wird. Über den Straßenbahnverkehr ist die Anbindung an den Hauptbahnhof und somit an das gesamte regionale und überregionale Personennah- und Fernverkehrsnetz gegeben.

7.6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch vorhandene Versorgungsleitungen und Kanäle im Wesentlichen erschlossen.

Im Bereich neu geplanter Erschließungsstraßen kann eine zusätzliche Verlegung von Ver- und Entsorgungsmedien erfolgen.

*Die Erhebung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Verlängerung des Strombrückenzuges ergab in der Brückstraße eine Pkw-Belegung von ca. 3.000 Fahrzeugen pro Tag. Durch die Bebauung des Umfeldes ist weiterer Anliegerverkehr zu erwarten.

Das Niederschlagswasser ist gem. § 5 Abs. 2 der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

7.7. Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Die Ermittlung und Bewertung des Vegetationszustandes und des Eingriffs sowie die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen und grünordnerischen Festsetzungen erfolgen abschließend im Umweltbericht, welcher derzeit erstellt wird.

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 22.02.2018 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.

Parks, Grünzüge, Straßenbäume, Gärten, begrünte Plätze und sonstige Grünräume erfüllen vielfältige klimaökologisch bedeutsame Funktionen, von der Regulierung des Kleinklimas bis hin zur Verbesserung des psychologischen Empfindens.

In verdichteten Stadtbereichen werden gemäß Klimaanpassungskonzept zusätzlich Maßnahmen zur Begrünung an Gebäuden – Dach-, Fassaden- und Innenhofbegrünung – als sinnvolle Ergänzung zum Flächengrün empfohlen.

Dachbegrünung:

Das Plangebiet weist gemäß der städtebaulichen Zielstellung eines solch hohe Verdichtung auf. Neben der geplanten öffentlichen Grünfläche wird zur Verbesserung des Stadtklimas sowie zur Regenwasserrückhaltung eine Dachbegrünung festgesetzt. Jede begrünte Fläche wirkt der Bildung von Wärmeinseln entgegen. Durch Feuchtigkeitsaufnahme und Verdunstung heizen sich die begrünten Oberflächen im Sommer weniger stark auf, was zu einer lokalen Reduktion der Temperatur führt (Verdunstungskühlung, Kaltluftproduktion). Pflanzen binden Kohlenstoffdioxid, Feinstaub und Luftschadstoffe, die Luftqualität kann dadurch erheblich verbessert werden. Dachbegrünung bewirkt durch Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers eine Verzögerung des Wasserabflusses (Regenrückhalt). Zusätzlich sind Gründächer ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere in bebauten Gebieten, vor allem für verschiedene Insektenarten und Vögel.

Für die nachhaltige Sicherung der Wirksamkeit der Dachbegrünung ist eine Mindestdicke des Substrataufbaus von mindestens 10/ 12 cm vorgeschrieben, die den Regenwasserrückhalt erhöht und somit eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden sichert.

Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Fassadenbegrünung:

An den Gebäuden sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 30 m² mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. 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.

Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge:

Eine übermäßige Bodenversiegelung hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Zum einen kann Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen, zum anderen steigt das Risiko, dass bei starken Regenfällen die Kanalisation die oberflächlich abfließenden Wassermassen nicht fassen können und es somit zu örtlichen Überschwemmungen kommt. Auch das Kleinklima wird negativ beeinflusst. Versiegelte Böden können kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen. Zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen wird die Festsetzung getroffen, dass Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Kiesbelag, Porenpflaster) herzustellen sind.

7.10. Lärmimmissionen

Durch eine schalltechnische Untersuchung wird im Verfahren geprüft, ob für die geplante Neubebauung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können und welche Maßnahmen hierfür erforderlich sind.

7.11. Aufschiebend bedingte Festsetzung

Das Plangebiet umfasst Gebiete der planfestgestellten Fachplanung zur Verlängerung des Strombrückenzuges (Vorhabenträger: Landeshauptstadt Magdeburg, Tiefbauamt). Bei der Fachplanung handelt es sich um einen bestandskräftigen Verwaltungsakt mit planerischen Festsetzungen, welche gegenüber der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 38 Abs. 1 BauGB Vorrang genießt. Die kommunale Planungshoheit wird hierdurch eingeschränkt.

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aufschiebend bedingt. Die Bedingung tritt mit der Rechtskraft des im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes geänderten Planfeststellungsbeschlusses/ Plangenehmigung ein.

7.12. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Einsehbarkeit der Rechtsgrundlagen

Auf die Einsehbarkeit der Rechtsgrundlagen und der der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN- Vorschriften) im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg, wird hingewiesen.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Vor Beginn jeglicher Tiefbauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen sind die Flächen auf das Vorhandensein von Kampfmitteln zu untersuchen.

Altlasten

Luftbildaufnahmen aus dem Jahr 1992 zeigen, dass das Gebiet weitestgehend oberflächenversiegelt war, teils mit gewerblicher Nutzung. Im Westen des Baugebietes befindet sich eine im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg registrierte Verdachtsfläche (Flächennummer 833 – ehemaliger Kohlehandel Brückfeld.)

Ebenso besteht ein Altlastenverdacht für die Bereiche der bisherigen Erschließungsanlagen Am Charlottentor und Brückstraße.

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

Archäologie

Das Gebiet ist nicht als archäologisches Flächendenkmal registriert. Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ist dennoch aufgrund der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologische Funde sofort zu informieren und die Arbeiten im betroffenen Bereich sofort einzustellen. Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales" bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen "

Baumschutz

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützten Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg -Baumschutzsatzung- vom 13.02.2009 ist zu beachten.

Bodenschutz

Boden, der bei Veränderungen an der Oberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im Übrigen gelten die DIN 18915 in der geltenden Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4.

8. Umweltrechtliche Belange

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

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung von Flächen, die dem Innenbereich zugeordnet sind. Das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 258-3 A umfasst eine Größe von 3,5 ha. Damit liegt die neu zu schaffende überbaute Grundfläche deutlich unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzten Schwellenwertes von 80.000 m². Vorbehaltlich einer Vorprüfung des Einzelfalls lägen damit grundsätzlich die Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 BauGB vor, bei welchem auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sowie auf den Umweltbericht verzichtet werden kann.

Von dieser Möglichkeit soll jedoch kein Gebrauch gemacht werden. Zum einen steht das Plangebiet in einem zeitlichen und räumlicher Zusammenhang zum Bebauungsplan Nr. 238-3 B „Heumarkt Teilbereich B“ und umfasst damit insgesamt einen recht großen Betrachtungsraum in unmittelbarer Elbnähe zum anderen ist die planfestgestellte

Fachplanung zu berücksichtigen wonach auf den Flächen des MU 1, 2, 3 und 4 Scheerrasen anzulegen ist. Der aufzustellende Bebauungsplan hat zwingend die ökologische Wertigkeit des Rasens anzusetzen, auch wenn dieser vor Ort noch nicht hergestellt wurde. Auf dieser Basis ist auch der notwendige Ausgleich zu betrachten, welcher dann als Basis für einen Änderungsantrag des Planfeststellungsbeschlusses dient. Eine qualifizierte Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung kann nur im Rahmen eines Umweltberichts erfolgen. Dieser wird Bestandteil des Bebauungsplans.

9. Planverwirklichung

Die Flächen nördlich der Planstraße A befinden sich vollständig im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg. Diese werden zum Zeitpunkt hinreichender Planungssicherheit zum Verkauf mit Bauverpflichtung ausgeschrieben. Die Herstellung und Anpassung der umliegenden öffentlichen Plätze, Wege und Straßen wird im Kaufvertrag oder in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Flächen des MU 3 und 4 sowie des WA 1 befinden sich überwiegend in Privateigentum. Die innere Erschließung der Baugebiete ist über einen städtebaulichen Vertrag sicherzustellen.

10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Durch die Brückenbaumaßnahme des verlängerten Strombrückenzuges entstehen Brachflächen, welche durch die Planung einer urbanen Bebauung zugeführt werden sollen. Die Entwicklung dieser Flächen schließt entstehend Lücken und ergänzt die vorhandene Bebauung durch gemischte Nutzungen. Auf diese Weise erhält der Heumarkt eine Identität zurück, die der Wertigkeit eines zentralen Einganges zu den ostelbischen Stadtteilen entspricht.

Die hinzukommenden Nutzungen sind mit zusätzlichem Anliegerverkehr verbunden, welcher durch das geplante Erschließungssystem gut aufgenommen werden kann. Der ruhende Verkehr wird, da es sich um neu zu erschließende Baufelder handelt, in Tiefgaragen untergebracht und belastet den öffentlichen Verkehrsraum nicht zusätzlich.

Die Verdichtung der Nutzung führt auch zu einer effizienteren Auslastung der vorhandenen ÖPNV-Infrastruktur.

Die Immissionsbelastung aus den Erschließungsmaßnahme zum verlängerten Strombrückenzug wird für die Bestandsbebauung durch die Planung verbessert, da die Baufelder MU 2 und 3 u.a. eine Abschirmfunktion besitzen.

Durch die Bebauung der Baufelder MU 3 und 4 sowie WA 1 wird die begonnene positive Entwicklung entlang der Brückstraße fortgeführt und ein fließender Übergang zwischen innerstädtischer Bebauungsdichte und dem Baugebiet Am Zuckerbusch hergestellt. Auch hier dürften die entstehenden Baukörper eine positive Wirkung hinsichtlich der Immissionsbelastung der Planstraße A entfalten.

Der bislang fehlende Quartierstreiffpunkt könnte durch die beiden entstehenden öffentlichen Plätze etabliert werden.

Kosten für die Gemeinde

Grunderwerb:

Die Fläche nördlich der Planstraße A befindet sich vollständig im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Gemeinde kann Einnahmen aus dem Verkauf der stadteigenen Grundstücke generieren.

Im Bereich des MU 4 ist eine geringfügige Grundstücksneuordnung erforderlich, welche voraussichtlich keine zusätzlichen Kosten für die Landeshauptstadt Magdeburg verursacht.

Herstellung:

Die Herstellung des Platzes an der Turmstraße wird aus Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung in Sachsen-Anhalt (Städtebauförderungsrichtlinie - StäBauFRL) finanziert.

Die Anpassung und Herstellung der die Baufelder umgebenden Straßen und Plätze wird in Kaufverträgen seitens der Gemeinde oder in gesonderten städtebaulichen Verträgen geregelt. Ob eine vollständige Kostenübernahme durch private Dritte erfolgen kann, ergibt sich aus den Vertragsverhandlungen.

Folgekosten:

Zusätzliche Folgekosten ergeben sich für alle im Plangebiet neu entstehenden Plätze, für die anzulegende Grünfläche südlich der Brückstraße und für die gebietsinternen Erschließung der Baufelder MU 3 und 4 sowie WA 1 inklusive des Radweges Kanonenbahn.

Sowieso entstehende Folgekosten aus der Tiefbaumaßnahme des verlängerten Strombrückenzuges werden bei der Ermittlung nicht berücksichtigt.

Die jährlich hinzukommenden Folgekosten für die gemäß Bebauungsplan neu ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen werden überschlägig mit 1,50 €/m² (Betriebskosten) zuzüglich 1,25 €/m² (Kosten für Unterhaltungsmaßnahmen) angesetzt. Damit ergeben sich für die neu zu errichtenden öffentlichen Verkehrsflächen (ca. 5.700 m²) jährliche Folgekosten von ca. 15.700 €.

Für die durch den B-Plan neu ausgewiesene öffentliche Grünfläche (ca. 680 m²) ergeben sich jährliche Folgekosten (Unterhaltungskosten = 1,19 €/m²/a - Stand SFM 11.09.2018) von überschlägig 810 €.

11. Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche in m ²	Fläche in ha
MU 1	1.694	0,17
MU 2	2.656	0,27
MU 3	2.647	0,26
MU 4	843	0,08
Urbanen Gebiet (MU) gesamt	7.840	0,78
WA 1	1.640	0,16
Allgemeines Wohngebiet (gesamt)	1.640	0,16
Öffentliche Verkehrsfläche gesamt	20.953	2,10
... davon neu über B-Plan (ausgenommen planfestgestellte Flächen)	5.667	0,57
Öffentliche Grünfläche	2.224	0,22
... davon neu über B-Plan (ausgenommen planfestgestellte Flächen)	682	0,07
Straßenbahn	3.268	0,33

12. Anlagen

Umweltbericht (wird derzeit erstellt)

Fachgutachten (Lärm, wird derzeit erstellt)