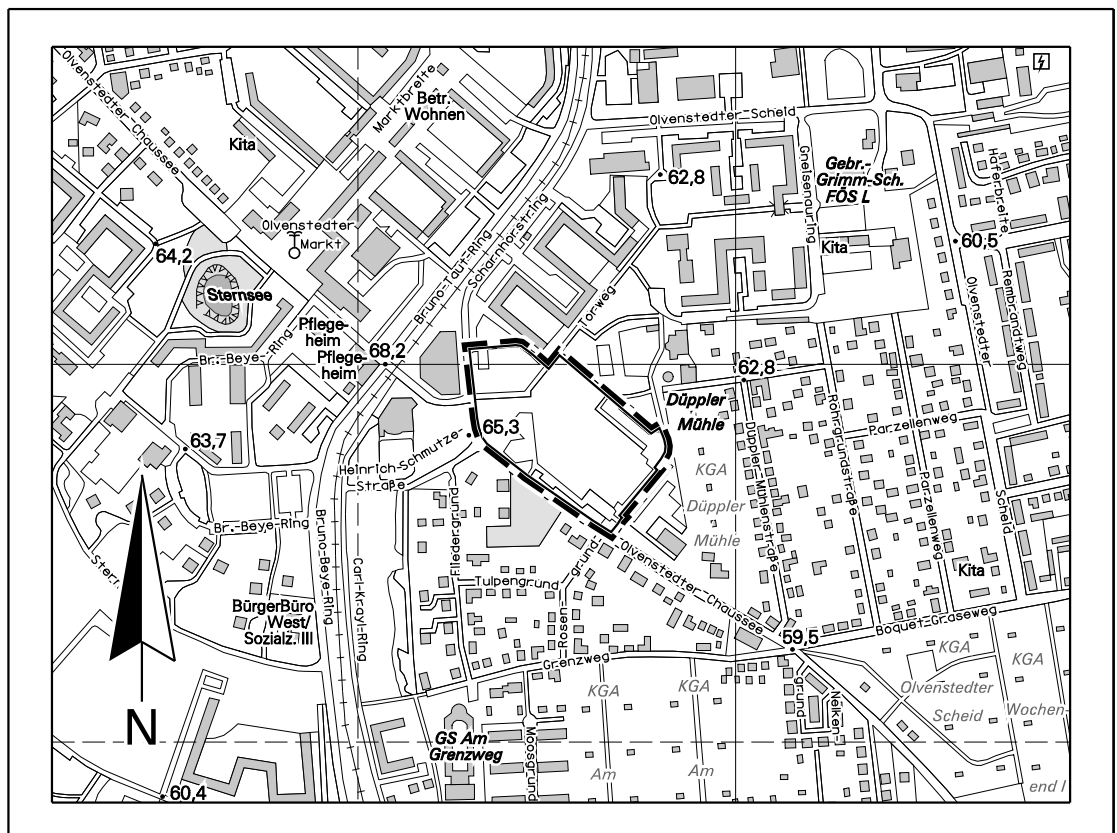


Überschlägige Prüfung gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB  
im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 229-2.1

**DÜPPLER GRUND**

Stand: April 2011

## Geplanter Geltungsbereich



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 04/2011

# Grundlagenermittlung

## 1. Anlass und Zielstellung der Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Neu Olvenstedt der Landeshauptstadt Magdeburg und umfasst eine ehemals mit Geschosswohnungen bebaute Fläche. Im Rahmen des Stadtumbau Ost erfolgte im Jahr 2007 der Abriss von drei sechsgeschossigen Gebäuden entlang des Scharnhorstringes, im Jahr 2010 erfolgte der Abriss der Gebäude Olvenstedter Chaussee 40-102 (370 WE) und eine obsolet gewordene Kindertagesstätte.

Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH ist Eigentümerin der ca. 3,7 ha großen Fläche und beabsichtigt die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes mit ca. 50 Parzellen. Zur städtebaulich geordneten Entwicklung der innerstädtischen Brachfläche ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens erforderlich.

## 2. Angaben zur bestehenden und geplanten Baurechtssituation

### 2.1 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen einfachen Bebauungsplanes Nr. 229-1 „Olvenstedt“. Dieser trifft ausschließlich Regelungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine ca. 3,7 ha große Abrissfläche. Gebäudebestand ist nicht mehr vorhanden. Da es an einem geschlossener Bebauungszusammenhang mangelt, ist das Areal als sogenannter Außenbereich im Innenbereich einzuordnen. Die Bebauung mit Einfamilienhäusern ruft Planungsbedarf hinsichtlich einer geordneten Entwicklung hervor.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das betroffene Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB.

### 2.2 Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 229-2 „Düpler Grund“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst voraussichtlich folgende Flurstücke der Flur 515:

304/3, 312, 313, 314/1, 323/1, 324 und 325. Zielstellung ist die Schaffung von Baurecht für Einfamilienhäuser auf den vorgenannten Flurstücken. Der überwiegende Teil der Fläche war bis in das Jahr 2010 mit mehrgeschossigen Wohnblöcken bebaut. Zwischen Scharnhorstring und ehemaliger Bebauung befinden sich Rasenflächen, welche nach dem Abriss der dort vorhandenen Bebauung im Jahr 2007 angelegt wurden.

Zielstellung ist die Ausweisung eines Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 über die gesamt Fläche mit einer 50%-igen Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend dem Erscheinungsbild eines Eigenheimgebietes begrenzt. Vorhandene Fuß- und Radwegebeziehungen sollen erhalten bleiben. Die Hupterschließung erfolgt über die direkt angrenzende Olvenstedter Chaussee.

### **3. Angaben zum Standort und zur Größe des Plangebietes**

#### Lage:

Magdeburg, Stadtteil Neu Olvenstedt, nordöstlich der Olvenstedter Chaussee und östlich des Scharnhorstringes

#### Angrenzende Bebauung:

Norden: mehrgeschossiger Wohnungsbau (Blockstrukturen),

Nordosten: Kinder- und Jugendtreff Mühle,

Osten: Kleingärten

Süden: Olvenstedter Chaussee, Einfamilienhausbebauung

Westen: mehrgeschossige Bebauung mit Büro- und Dienstleistungsnutzung sowie Einzelhandel und Parkhaus, diverse Baulücken

#### Geltungsbereich:

ca. 3,7 ha

#### Bestehende Nutzungen im Plangebiet:

Der Abriss der ehemals vorhandenen mehrgeschossigen Wohnbebauung erfolgte in zwei Abschnitten in den Jahren 2007 und 2010. Derzeit findet keine Nutzung auf dem Gelände statt. Lediglich die noch vorhandenen Wegebeziehungen werden vom Fuß- und Radverkehr genutzt. Weiterhin ist unterirdischer Leitungsbestand vorhanden, welcher vermutlich auch zur Versorgung benachbarter Grundstücke dient. Teile der noch vorhandenen Erschließung werden beparkt.

#### Hydrologie/ Bodenverhältnisse

Für die Fläche ist kein Altlastenverdacht bekannt. Im Planbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Grundwasser- und Baugrundverhältnisse werden im Rahmen des Planverfahrens ermittelt.

#### Kulturdenkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale

### **4. Verfahren zur Durchführung**

Der § 13a BauGB erlaubt es, für vorhabenbezogene Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren durchzuführen. Dabei kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Darüber hinaus ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ermöglicht es weiterhin, eine eventuell notwendig gewordene Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der Berichtigung vorzunehmen. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der Bebauungsplan erfüllt die grundlegende Voraussetzung, die § 13 a BauGB an ein Gebiet der Innenentwicklung stellt. Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche, so dass der Bebauungsplan grundsätzlich im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden kann.

Da jedoch die zu erwartende Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 18.600 m<sup>2</sup> sehr nah an die in § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB genannte Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> heranreicht und die Planung in diesem frühen Stadium noch sehr unkonkret ist, soll eine Vorprüfung im Einzelfall Klarheit zu den Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes bringen.

Eine UVP-Pflicht nach dem UVPG liegt nicht vor, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete (natura 2000-Gebiete) bestehen derzeit nicht.

Gesamtgröße Plangebiet: ca. 37.000 m<sup>2</sup>  
 Allgemeines Wohngebiet ca. 31.000 m<sup>2</sup>  
 (laut Skizze zur Parzellierung)  
 Bebaubare Fläche  
 (GRZ 0,4 mit 50 %iger Überschreitung) ca. 18.600 m<sup>2</sup>

## Überschlägige Prüfung gem. Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Als Grundlage für die überschlägige Prüfung auf die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen dienen die Kriterien der Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Nr.	Kriterium	Bemerkungen	Erheblichkeit unerheblich (-) ggf. erheblich (+)
1.	<b>Merkmale des B-Plans in Bezug auf:</b>		
1.1	das Ausmaß in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des UVPG setzt;	Mit dem Bebauungsplan sollen ehemals bebaute und im Rahmen des Stadtumbau Ost 2007/ 2010 rückgebaute Flächen einer neuen Nutzungsstruktur, dem Einfamilienhausbau zugeführt werden. Es wird ein Lückenschluss zwischen dem Wohngebiet Nordwest und der Bebauung westlich der Olvenstedter Chaussee vorgenommen. Ziel ist die Entwicklung neuer individueller Wohnformen zur städtebaulichen und sozialen Aufwertung des Stadtteils Neu Olvenstedt. Planungsrechtlich ist das Gebiet nach dem Abriss als Außenbereich im Innenbereich einzustufen, da es an einem Bebauungszusammenhang mangelt, der zur Beurteilung von Einzelvorhaben herangezogen werden kann. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine Vorhaben vorbereitet oder zugelassen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen. (siehe Angaben zur bestehenden und geplanten Baurechtssituation)	(-)
1.2	das Ausmaß in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen einfachen Bebauungsplanes Nr. 229-1 „Olvenstedt“. Dieser trifft ausschließlich Regelungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen. Die darin verankerten Festsetzungen werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.	(-)

		<p>Die Planungsinhalte sind konform mit den Festsetzungen des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt und des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg. Die Ziele des Bebauungsplanes laufen der für Neu Olvenstedt mit den Wohnungsbauunternehmen und Wohnungsgenossenschaften abgeschlossenen Quartiersvereinbarung nicht entgegen. Darüber hinaus sind keine Planungen betroffen.</p>	
1.3	<p>die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung nachhaltiger Entwicklungen;</p>	<p>Folgende umweltbezogene Erwägungen sind im Rahmen des Verfahrens im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und der Umweltvorsorge zu berücksichtigen:</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches die entstehenden Immissionen prognostiziert und vorhandene analysiert. Sodann wird mittels geeigneter planerischer Festsetzungen sichergestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden.</p> <p><u>Ortsbild</u> Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen. Gebäudehöhen, Baufelder, Grundstücksgrößen und Erschließung sind so zu gestalten, dass die Qualität des Wohngebietes Nordwest fortgeführt und eine harmonische Verbindung zur mehrgeschossigen Bebauung im Stadtteil Neu Olvenstedt geschaffen wird. Der/ die ortsbildprägende Baumbestand/ Allee an der Olvenstedter Chaussee (außerhalb des Plangebietes) soll erhalten und entwickelt werden.</p> <p><u>Grünflächen, Natur und Landschaft</u> Im Rahmen der Konkretisierung der Planung sind Grundstücke und Erschließung so zu gestalten, dass ein Erhalt des vorhandenen Baumbestandes gewährleistet werden kann. Weiterhin soll der Bebauungsplan die verkehrstechnische Erschließung auf das notwendige Maß begrenzen. Die entstehenden Hausgärten sind darüber hinaus mit Pflanzbindungen zu belegen.</p> <p><u>Boden/ Hydrologie</u> Über die Festsetzungen zum Überbauungsgrad soll die Bodenversiegelung und damit die Beeinträchtigung der Boden- und Grundwasserverhältnisse auf das notwendige Maß begrenzt werden. Dies ist im Regelfall eine GRZ von 0,4 mit 50%iger Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen i.S. des § 19 Abs 4 BauNVO. Im Rahmen des Verfahrens ist zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers möglich ist. Wenn ja, wird ein Versickerungszwang als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><u>Erholungsfunktion</u> Das Plangebiet besitzt keine selbstständige Erholungsfunktion, ist jedoch Bestandteil eines vernetzten Fuß- und Radwegesystems mit Grünbestand. Die Wegeverbindungen, insbesondere zum Kinder- und Jugendtreff Mühle, sollen im Bebauungsplan dauerhaft für die Öffentlichkeit gesichert werden.</p>	(-)

		<p>Die Reurbanisierung des Areals stellt auch im Hinblick auf den vorhandenen ÖPNV-Anschluss, Straßenanbindung, -dimensionierung, Leitungsbestand und sonstige Infrastruktur (Einzelhandel, Dienstleistungen, soziale Einrichtungen etc.) eine nachhaltige Entwicklung dar. Das Angebot an neuen individuellen Wohnformen setzt darüber hinaus positive Akzente für die städtebauliche und sozialen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Neu Olvenstedt.</p>	
1.4	<p>die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;</p>	<p>Das Plangebiet stellte eine Baulücke dar, welche jedoch aufgrund ihrer Größe einen Außenbereich im Innenbereich bildet. Die Bebauung im Sinne einer Vervollständigung der umliegend vorhandenen Stadtstruktur bildet einen das Orts- und Landschaftsbild ergänzenden Lückenschluss.</p> <p>Die aufgrund der anthropogen bedingten Vorbelastung ergeben sich für die Schutzgüter Landschaft, Klima, Arten, Pflanzen, und somit auch für die biologische Vielfalt nur geringe Auswirkungen durch die geplante Eigenheimbebauung innerhalb des Geltungsbereiches.</p> <p><u>Immissionen</u> Der Bebauungsplan soll das Planungsrecht für ca. 47 Parzellen/WE herstellen. Somit ist gegenüber dem Ist-Zustand eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Dies verursacht eine geringfügige Erhöhung der Lärmimmissionen und der Schadstoffbelastung im und um das Plangebiet. Die lokalklimatischen Auswirkungen werden als gering eingeschätzt und zum Teil durch den zu erwartenden hohen Grünanteil kompensiert.</p> <p><u>Gehölzbestand/ Grünflächen</u> Der vorhandene Baumbestand wird durch die Planung voraussichtlich nicht in seiner Gesamtheit erhalten bleiben, soll jedoch größtmögliche Berücksichtigung finden. Die Grünfläche, welche nach dem Abriss der Gebäude östlich des Scharnhorstringes als Zwischenbegrünung angelegt wurde, wird in den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes einbezogen und ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Rasenfläche ist aufgrund regelmäßiger Maat von mäßiger ökologischer Bedeutung. Eine Ausweisung von öffentlichen Grünflächen erfolgt im Hinblick auf die Hausgärten mit ihrer ökologischen Funktion und ihrer Erholungsfunktion nicht.</p> <p><u>Boden/ Hydrologie</u> Im Rahmen des Abrisses der Bebauung wurden vorhandene Kellerräume entfernt und mit Füllmaterial verschlossen. Der Boden ist daher in großen Bereichen des Plangebietes stark vorgeprägt und irreversibel verändert. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch Baumaßnahmen auf der Grundlage des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten. Gemäß § 1a BauGB ist ...“mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen...“. Die vorgenannten grundsätzlichen Bodenschutzbelange werden bei der Planung berücksichtigt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die keine neuen Flächen beansprucht. Die Neuversiegelung ist in Bezug auf die Verhältnisse vor dem Abriss gering.</p>	(-)

		<p><u>Artenschutz</u> Der Baumbestand ist grundsätzlich als Lebensraum für unterschiedliche Arten, insbesondere Brutvögel geeignet. Die Nist- und Brutplätze können derzeit ungestört wahrgenommen werden. Das Plangebiet ist allerdings aufgrund des erst im Jahr 2010 durchgeführten Abrisses nicht geeignet, als essentieller Lebensraum eines entsprechend großen Anteils einer im Stadtgebiet vorkommenden planungsrelevanten Art zu fungieren. Spezielle faunistische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.</p> <p><u>Abfall</u> Abfälle entstehen als normale Siedlungsabfälle im Bereich der Wohnnutzung. Das Wohngebiet wird an das ortsübliche Entsorgungssystem angebunden. Die Ver- und Entsorgungsträger werden im Rahmen des Planverfahrens beteiligt.</p> <p>Erhebliche Auswirkungen auf relevante umweltbezogene Schutzgüter wie auch auf den Menschen und seine Gesundheit sind durch den Bebauungsplan nicht unmittelbar erkennbar.</p>	
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;	Der Bebauungsplan hat nach dem vorliegenden Kenntnisstand keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	(-)
<b>2.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf:</b>		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Die Abschätzung, ob das Angebot angenommen wird, erfolgt beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan i.d.R. vorab durch den Projektentwickler. Laut diesem ist ein Bedarf vorhanden und damit die Wahrscheinlichkeit der Umsetzung groß. Die Auswirkungen sind als dauerhaft und nicht umkehrbar einzustufen.	(-)
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.	(-)
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel	Durch den Bebauungsplan werden keine Risiken für die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. Gefahr von Verkehrsunfällen, Brandgefahr, gewerbliche Havarien) vorbereitet oder hervorgerufen. Bei Einhaltung der bautechnischen Normen und Vorschriften ist nicht mit Umweltverschmutzungen über das unvermeidliche Maß hinaus zu rechnen.	(-)

	bei Unfällen);	Es werden keine Nutzungen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.	
2.4	den Umgang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft- und Ortsbild und Arten sind auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 229-2.1 „Düpler Grund“ und sein unmittelbares Umfeld begrenzt.	(-)
2.5	Die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	<p><u>Natürliche Merkmale</u> Ein natürliches Merkmal ist der vorhandene Baumbestand, welcher von erhöhter Bedeutung für die Schutzgüter Luft/ Klima und Arten (Nist- und Brutplätze) ist. Gehölze sind empfindlich gegenüber Beschädigungen im Stamm- und Wurzelbereich, wie sie durch die geplanten Baumaßnahmen entstehen können. Der Baumbestand wird nicht in jedem Fall gesichert werden können. Ein weiteres Merkmal ist die vorhandenen Rasenfläche östlich des Scharnhorstringes. Diese besitzt eine geringe ökologische Bedeutung. Durch die Umsetzung der Planungsziele erfolgt die Zerstörung der Rasenfläche.</p> <p>Überschreitung von Umweltqualitätsnormen/ Grenzwerten bezogen auf die natürlichen Merkmale sind nicht bekannt und nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.</p> <p><u>Kulturelles Erbe</u> Im Geltungsbereich befinden sich keine Bau- und Flächendenkmale</p> <p><u>Intensität der Bodennutzung</u> Die Intensität der Bodennutzung verringert sich gegenüber der vorherigen Bebauung (ehemals 370 WE; geplant 47). Gegenüber dem Ist-Zustand findet eine Erhöhung statt, das die ehemals bebaute Fläche entsiegelt bis auf einige Erschließungswege entsiegelt wurde.</p> <p>Die Wiedernutzbarmachung des Areals ist von hoher Bedeutung im Sinne der Sicherung von innerstädtischem Bauland. Dadurch wird der Erschließung neuer Außenbereichsflächen vorgebeugt.</p> <p>Aufgrund der Vorbelastung des Bodens ist dieser von verminderter Sensibilität.</p> <p>Eine zu erwartende Überschreitung von Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerten bezogen auf das Schutzgut Boden ist nicht bekannt und wird nach dem derzeitigen Planungsstand nicht erwartet.</p>	(-)
<b>2.6</b>	<b>Auswirkungen auf folgende Gebiete</b>		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 (1) Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Betroffenheit	(-)
2.6.2	Naturschutzgebiete gem. § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit	keine Betroffenheit	(-)



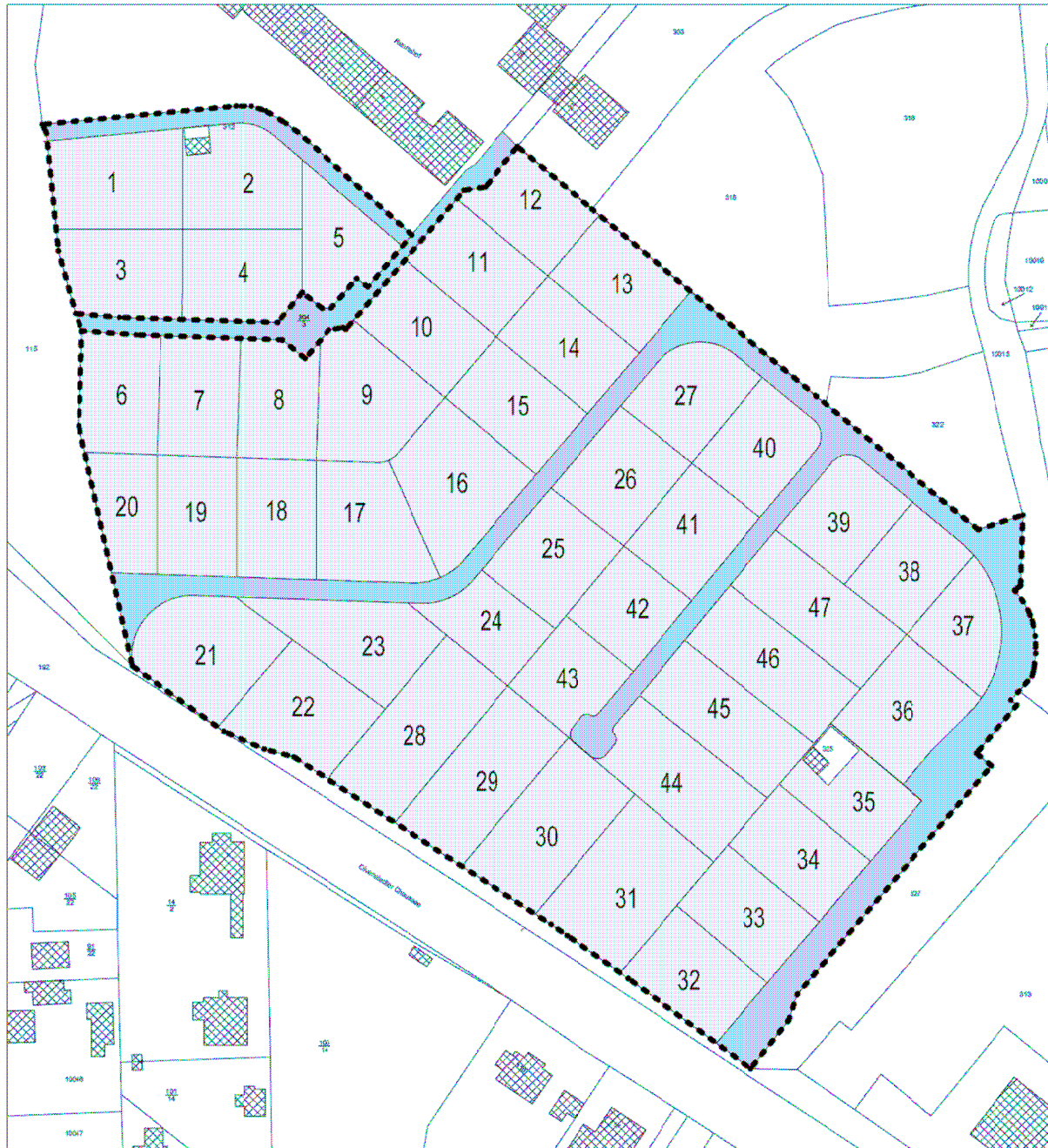
	nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst,		
2.6.3	Nationalparke gem. § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht von Nr. 2.6.1 erfasst,	keine Betroffenheit	(-)
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. den §§ 25 und 26 Bundesnaturschutzgesetz,	keine Betroffenheit	(-)
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz,	keine Betroffenheit	(-)
2.6.6	Wasserschutzgebiete gem. § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz	keine Betroffenheit	(-)
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	keine Betroffenheit	(-)
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbes. Zentrale Orte im Sinne des § 2	Betroffenheit Die Landeshauptstadt Magdeburg ist in der zentralörtlichen Gliederung des Landesentwicklungsplanes als Oberzentrum mit dem dazugehörigen Verdichtungsraum eingestuft. Der Bebauungsplan liegt innerhalb dieses verdichteten Raumes der Siedlungsentwicklung. Der Inhalt des Landesentwicklungsplanes ist auf die Steuerung der Siedlungsentwicklung ausgerichtet. Die	(-)

	Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	Ziele des Bebauungsplanes stimmen mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, welcher auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes aufgestellt wurde, überein.	
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiet, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	keine Betroffenheit	(-)

## **Ergebnisse der überschlägigen Einschätzung im Hinblick auf die Erheblichkeit der möglichen Umweltauswirkungen**

Unter Anwendung der Kriterien gemäß Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft. Die überschlägige Prüfung kommt zu dem Schluss, dass durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Somit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.



Flächenzusammenstellung Grundstücke

lfd. Nr.	Fläche
1	790 m <sup>2</sup>
2	700 m <sup>2</sup>
3	650 m <sup>2</sup>
4	670 m <sup>2</sup>
5	520 m <sup>2</sup>
6	600 m <sup>2</sup>
7	615 m <sup>2</sup>
8	580 m <sup>2</sup>
9	760 m <sup>2</sup>
10	600 m <sup>2</sup>
11	600 m <sup>2</sup>
12	550 m <sup>2</sup>
13	600 m <sup>2</sup>
14	600 m <sup>2</sup>
15	600 m <sup>2</sup>
16	860 m <sup>2</sup>
17	750 m <sup>2</sup>
18	600 m <sup>2</sup>
19	600 m <sup>2</sup>
20	450 m <sup>2</sup>
21	830 m <sup>2</sup>
22	750 m <sup>2</sup>
23	730 m <sup>2</sup>
24	470 m <sup>2</sup>
25	630 m <sup>2</sup>
26	750 m <sup>2</sup>
27	600 m <sup>2</sup>
28	915 m <sup>2</sup>
29	890 m <sup>2</sup>
30	890 m <sup>2</sup>
31	980 m <sup>2</sup>
32	630 m <sup>2</sup>
33	600 m <sup>2</sup>
34	600 m <sup>2</sup>
35	530 m <sup>2</sup>
36	710 m <sup>2</sup>
37	470 m <sup>2</sup>
38	540 m <sup>2</sup>
39	600 m <sup>2</sup>
40	600 m <sup>2</sup>
41	600 m <sup>2</sup>
42	500 m <sup>2</sup>
43	480 m <sup>2</sup>
44	820 m <sup>2</sup>
45	750 m <sup>2</sup>
46	750 m <sup>2</sup>
47	750 m <sup>2</sup>
Summe:	31.060 m <sup>2</sup>

- Grundstücksgrenzen
- - - Geltungsbereich
- Straßenverkehrsfläche
- Allgemeine Wohngebiete
- Grünflächen