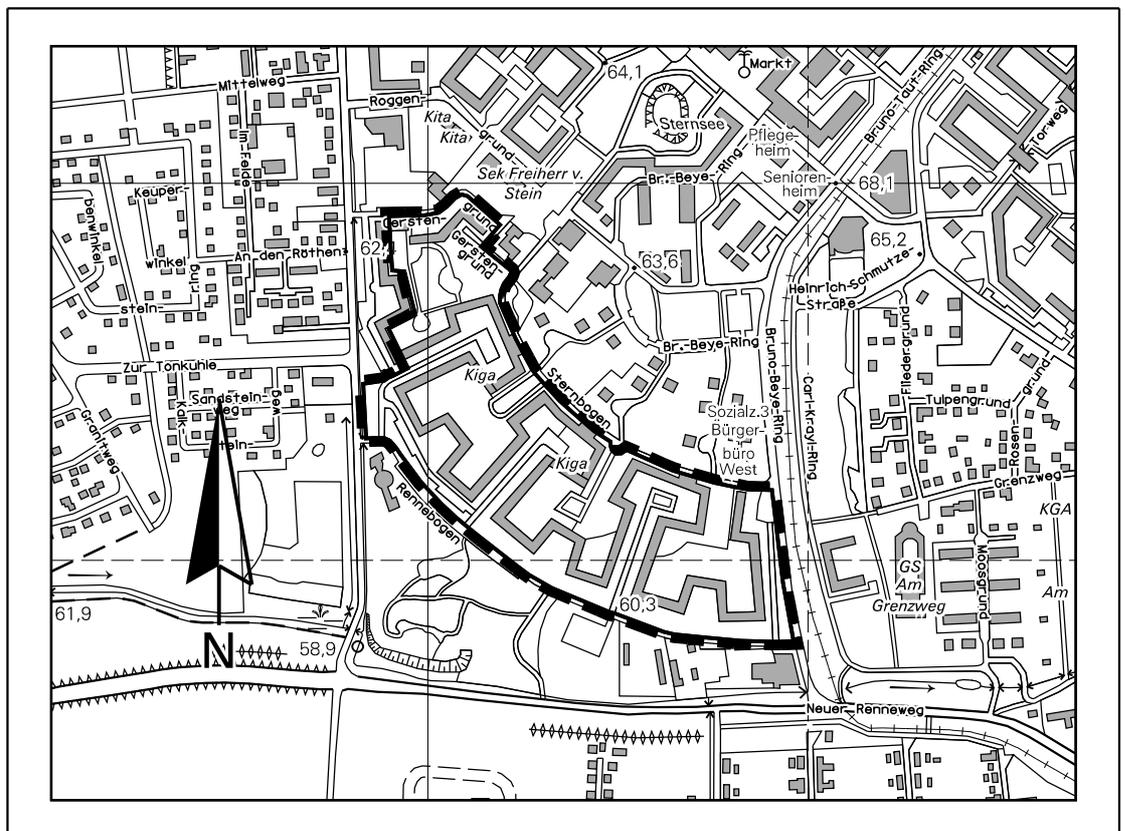


## Begründung zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 301-4

### RENNEBOGEN

Stand: Oktober 2007



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 10/2005

# Begründung zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 301-4 „Rennebogen“

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I</b>		
<b>Begründung</b>		<b>Seite</b>
1.	Rechtsgrundlagen	1
2.	Ziele und Zweck sowie Erforderlichkeit des Bebauungsplanes	1
3.	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	2
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
3.2	Rahmenbedingungen	2
3.2.1	Lage in der Stadt, Topographische Bedingungen	2
3.2.2	Bodenbeschaffenheit	2
3.2.3	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	3
3.2.4	Bisherige Nutzung, Zustand des Plangebietes	3
4.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
5.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
5.3	Verkehrerschließung	5
5.4	Private Grünflächen/ grünordnerische Festsetzungen	6
5.5	Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist	6
5.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schallschutz)	7
6.	Durchführung des Bebauungsplanes/ Maßnahmen- Kosten	7
6.1	Umlegung	8
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	8
7.1	Erschließung	8
7.2	Ver- und Entsorgung	8
7.3	Belange des Umweltschutzes	9
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	9
9.	Folgekosten für die Unterhaltung der öffentlichen Flächen	10
10.	Flächenbilanz	10

## Teil II

### Umweltbericht

Seite

1.	Einleitung	1
1.a	Kurzdarstellung des Inhaltes und Ziele des Bebauungsplanes	1
	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
	Planungsanlass/ Planungsziele	1
	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	1
	Art der Festsetzungen	1
1.b	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	2
	Fachgesetze	2
	Fachplanungen	2
2.	Beschreibung und Bewertung	3
2.a.1	Schutzgut Mensch	3
2.a.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	4
2.a.3	Schutzgut Luft und Klima	5
2.a.4	Schutzgut Landschaft	5
2.a.5	Schutzgut Boden	5
2.a.6	Schutzgut Wasser	5
2.a.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	6
2.a.8	Wechselwirkungen	6
2.b	Prognose	6
2.c	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	6
2.d	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
3.	Zusätzliche Angaben	7
3.a	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	7
3.b	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	7
3.c	Allgemein verständliche Zusammenfassung	8

Anlage

Baumkataster

Gehölzliste für Ersatzpflanzungen

Karte Baumnummerierung

## **Teil I**

### **Begründung**

#### **1. Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132) in der aktuellen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)

Dieses Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 233(1) Satz 2 BauGB nach der vor dem 21.12.2006 geltenden Fassung fortgeführt und abgeschlossen.

#### **2. Ziele und Zweck sowie Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen Bereich mit Geschosswohnungsbau, der im Rahmen des „Komplexen Wohnungsbaus“ in den 80-iger Jahren errichtet und im Zuge des Förderprogramms „Stadtumbau- Ost“ in den Jahren 2005/2006 flächenhaft abgebrochen wurde. Hier konnte trotz zahlreicher Maßnahmen der Landeshauptstadt Magdeburg und der Wohnungseigentümer zur Verbesserung des Wohnumfeldes im Gebiet der Bevölkerungsrückgang weder verhindert noch aufgehalten werden. Mit dem Sinken der Einwohnerzahl ging ein stetiger Anstieg des Wohnungsleerstandes einher.

Die Größenordnung der entstandenen Abrissflächen erfordert es, diesen Bereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch mögliche Nachnutzungen aufzuwerten.

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur sowie der verkehrlichen und medientechnischen Erschließung sind Voraussetzungen für eine Neubebauung vorhanden. Im Gegensatz zur bisherigen Nutzung (Geschosswohnungsbau) ist eine Flächenausweisung für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser geplant, das entspricht der derzeitigen Nachfrage und trägt zur Auflockerung der städtebaulichen Strukturen bei.

Das Plangebiet steht in einem stadträumlichen und infrastrukturellen Zusammenhang mit der historisch gewachsenen, dörflichen Siedlungsstruktur Alt- Olvenstedts, den Bebauungsplangebieten „Saures Tal“ und „An den Röthen“ sowie der räumlichen Struktur des Geschosswohnungsbaus Neu- Olvenstedt.

### **3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neu Olvenstedt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rennebogen" umfasst eine Fläche von ca. 14 Hektar und wird umgrenzt:

- im Norden durch den Gerstengrund und die Südgrenze des Sternbogens,
- im Osten durch die Westseite des Bruno-Beye-Ringes,
- im Süden durch die Nordgrenze des Rennebogens,
- im Westen durch die Ostseite des Flurstückes 142 der Flur 514 (Wohnbebauung am Gerstengrund).

#### **3.2 Rahmenbedingungen**

##### **3.2.1 Lage in der Stadt, Topographische Bedingungen**

Das Plangebiet liegt im Westen der Landeshauptstadt Magdeburg nördlich der Bundesstraße 1. Im Westen grenzt nach der Straße „Weizengrund“ das Bebauungsplangebiet „An den Röthen“ an. Im Norden grenzen die räumlichen Strukturen der Wohnbebauung in Großplattenbauweise von Neu Olvenstedt und östlich des Bruno-Beye-Ringes das Bebauungsplangebiet Nr. 301-2 „Olvenstedt 5.2“ an.

Im Süden liegt zwischen der Plangebietsgrenze, dem „Rennebogen“ und der B 1 (Neuer Rennweg) eine öffentliche Grünfläche mit integriertem Spielplatz und einer Jugend-Freizeiteinrichtung, sowie gewerblich und zum Wohnen genutzte Grundstücke. Topographisch fällt das Gelände des Plangebietes zum Vorfluter „Faule Renne“, die sich nördlich vor dem „Neuen Rennweg“ befindet, in einem leichten Gefälle von Norden nach Süden ab. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 60 m und 63 m über HN.

##### **3.2.2 Bodenbeschaffenheit**

Für den Bebauungsplan ist die Bodenbeschaffenheit im Hinblick auf die Tragfähigkeit für die geplante Bebauung relevant.

Die konkreten Gründungsbedingungen sind im Rahmen der Bauplanung durch Baugrundgutachten zu ermitteln, da bei Abbruch der mehrgeschossigen Wohnhäuser die Kellerwände entfernt wurden, jedoch die Fundamentbodenplatten im Boden verblieben. Die Baugrube wurde mit gebrochenem Recyclingmaterial verfüllt und nach Aufbringen einer 20cm starken durchwurzelbaren Bodenschicht mit Rasensaat begrünt.

Aufgrund der Verfüllungen der Baugruben mit Recyclingmaterial ist die Fläche im Altlastenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt erfasst.

Insgesamt wird das Schadstoffpotential im Plangebiet als gering eingestuft.

Im Geltungsbereich ist teils mit einem sehr hohen Grundwasserstand zu rechnen. Für zukünftige Bauherren ist die Erstellung eines Bodengutachtens notwendig.

Das anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern. Ungeeignet sind Versickerungen dann, wenn mittels Anlagen nach der ATV 38 eine Verbringung in das Grundwasser erfolgt und entweder eine Kontamination im Bodenbereich vorliegt, oder ein Mindestabstand von der Sohle der Versickerungsanlage bis zum mittleren Grundwasserstand (1m) nicht eingehalten ist. Demzufolge sind Daten aus der Projektbeschreibung zu den Grundwasserflurabständen beim LHW, Gewässerkundlicher Landesdienst, auf Richtigkeit zu überprüfen und Bodenbelastungen an angedachten Versickerungsstellen zu erkunden.

Eine Nutzung des Niederschlagswassers auf privaten Grundstücken zur Gartenbewässerung nach vorheriger Sammlung ist unproblematisch.

Bei Planung der Straßen sind ausreichend Flächen zur Anlage von Versickerungsgräben vorzuhalten. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist die Straßenentwässerung mit den SWM abzustimmen.

Hinsichtlich der teilweise im Boden verbliebenden Fundamentplatten ist zu prüfen, inwieweit sich diese auf eine Niederschlagsentwässerung auswirken, evtl. zu Staunässe führen und somit Schäden an baulichen Anlagen verursachen können.

Das gesamte Planungsgebiet ist als 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.

### **3.2.3 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes "Rennebogen" umfasst eine Fläche von ca. 14 ha. Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privateigentum bis auf einen Teil der Verkehrsflächen, die öffentlich gewidmet sind und sich im Eigentum der Stadt befinden.

### **3.2.4 Bisherige Nutzung, Zustand des Plangebietes**

Derzeit stellt sich das Plangebiet in seiner Gesamtheit als eine durch Abriss entstandene freie und infrastrukturell erschlossene Fläche dar. Die westlich des Bruno-Beye-Ringes im Plangebiet befindliche 4- bis 6-geschossige Wohnbebauung soll nach Auskunft der Eigentümer im Bestand erhalten bleiben.

Prägend für diese Abrissflächen und die vorhandenen Straßen ist der Baum- und Strauchbestand. Er resultiert aus der Freiflächengestaltung des „Komplexen Wohnungsbaues“ der 80-iger Jahre. Dieser vorhandene Baumbestand wurde im Herbst 2007 aufgenommen und bewertet.

#### **4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Landeshauptstadt Magdeburg nimmt als Oberzentrum zentrale Funktionen wahr. Bei der weiteren Siedlungsentwicklung hat nach Landesentwicklungsplan- LSA die städtebauliche Innenentwicklung Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. Mit vorliegender Planung wird eine durch Abriss entstandene freie und infrastrukturell erschlossene Fläche wieder für Wohnbebauung beplant. Das entspricht den Erfordernissen und damit den Zielen der Raumordnung.

Für die Landeshauptstadt Magdeburg liegt seit dem 06.04.2001 ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, der für den betreffenden Bereich Wohnbaufläche ausweist.

#### **5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für das Baugebiet als Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt. Dabei wird die Nutzung auf die in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen beschränkt. Diese Festsetzung entspricht der Nutzungsart der näheren Umgebung d.h. der nördlich, östlich und westlich angrenzenden Gebiete. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Sie würden aufgrund der meist erforderlichen größeren Grundstücksfläche und ihrer Wirkung über das Gebiet hinaus dem Charakter der bereits weitestgehend vorhandenen kleinteiligen Siedlungsbebauung abträglich sein.

##### **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Grundflächenzahl wird für die Bebauung im Plangebiet auf 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete nach §17 Abs.1 BauNVO. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach §19 Abs.4 BauNVO ist bis zu 25% zulässig, zum Schutz der natürlichen Funktion des Bodens und einer maßvollen Flächeninanspruchnahme.

Die Geschossigkeit wird auf ein Höchstmaß von drei Vollgeschossen für die allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 6 entlang des Rennebogens festgesetzt. Hier soll der Bau von

Stadt villen mit mehreren Wohnungen möglich sein. Durch die höhere Geschossanzahl sollen die Eingänge in das Gebiet betont werden. Für das übrige Plangebiet, die Wohngebiete WA 1, 4, 5 und WA 7 wurden als Höchstmaß zwei Vollgeschosse ausgewiesen. Entsprechend dem Zuschnitt der Grundstücke soll eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen möglich sein. Das entspricht dem Siedlungsgefüge der benachbarten Wohngebiete in den Bebauungsplänen „Saures Tal“ und „An den Röthen“.

Die Festsetzung von Traufhöhen hat einen gestalterischen Aspekt. Sie ermöglicht eine einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet, was sich auf die Raumwirkung und damit auf das Stadtbild positiv auswirkt.

Für die Grundstücksgrößen wurden Mindestmaße festgesetzt, um eine großzügige aufgelockerte Baustruktur zu ermöglichen und damit einen Beitrag zur neuen Wohnqualität dieses Quartiers zu leisten.

Für das WA 8 wird die bestehende Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beibehalten. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine Erweiterung im Bestand, um z.B. durch Vorbauten oder breitere Loggien funktionelle und gestalterische Verbesserungen des Wohnungsbestandes zu erreichen. Zudem bieten diese Festsetzungen für den Eigentümer die Möglichkeit, ebenfalls Einfamilienhäuser zu errichten, falls er sich für einen Abbruch der Geschosswohnungsbaues entscheidet. Auf eine Festsetzung der Bauweise und Traufhöhe wurde verzichtet, da die vorhandene Bebauung Bestandsschutz hat.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in allen Baugebieten wurden straßenbegleitend in einer maximalen Breite von 15 m festgesetzt und werden durch einen Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie bestimmt. Dabei wurden im Bereich der vorhandenen öffentlichen Straßen und neu herzustellenden Privatstraßen Baulinien ausgewiesen. Damit soll der Straßenraum gefasst und die ursprünglichen Baustrukturen nachempfunden werden.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen, Rennebogen und über den Gerstengrund im Norden erschlossen. Vom Rennebogen führen vier öffentliche Stichstraßen und mehrere private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in das Gebiet hinein. Die privaten Verkehrsflächen wurden mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belegt. Ihre Ausbildung erfolgt als 4,40 m breite Mischverkehrsflächen (einschließlich 0,35m Entwässerungsrinne), beidseitig je 0,30 m Bord und Rückenstütze.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gesichert. In unmittelbarer Nähe befinden sich zwei Haltestellen der Straßenbahn (Linie 3,4,5) Drosselsteig und Sternbogen/ Bürgerbüro.

Die nächstgelegene Bushaltestelle (Linie 71) befindet sich im Olvenstedter Grund. Im Gegensatz zur Führung des Kfz-Verkehrs, ist das gesamte Plangebiet für Fußgänger und Radfahrer durchlässig gestaltet.

## **5.4 Private Grünflächen/ grünordnerische Festsetzungen**

Das gesamte Plangebiet weist aufgrund seiner Vornutzung einen sehr hohen Baum- und Strauchbestand auf.

Der vorhandene Baumbestand ist weitestgehend zu erhalten bzw. bei baulichen Veränderungen zu ergänzen.

Die im Süden und Südwesten des Geltungsbereiches festgesetzten privaten Grünflächen umfassen die bereits vorhandenen Grünflächen, die von der Trinkwasserleitung DN 300 und einer Abwasserleitung gequert werden. In diesen Bereichen wurden Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Diese privaten Grünflächen haben als Grüngürtel eine Raumwirkung. Sie dienen der Eingrünung des neuen Wohngebietes und trennen optisch den „Rennebogen“ als Haupteinfahrstraße von dem zukünftigen Wohngebiet.

Die Errichtung von Gartenlauben und Geräteschuppen, die erfahrungsgemäß sehr unterschiedlich in Gestalt und Material sein können, ist aus städtebaulich gestalterischen Gründen auf diesen Flächen nicht zulässig.

Auf den zukünftigen Baugrundstücken sind dann diese untergeordneten Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen, zulässig.

Weitere private Grünflächen wurden im Innenbereich der Wendeanlagen der privaten Anliegerstraßen festgesetzt. Die vorhandenen Bäume sollen durch Neupflanzungen ergänzt werden, sodass diese Flächen, einem „Anger“ gleich, der gemeinschaftlichen Nutzung der Anlieger dienen sollen.

Der vorhandene Baumbestand entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen einschließlich der Wendeanlagen (Straßenbegleitgrün) ist durch weitere Baumpflanzungen zu ergänzen.

Diese Festsetzung sichert eine Durchgrünung der neu entstehenden Stadträume und trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

## **5.5 Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist**

Im Westen wird das Plangebiet durch eine Gashochdruckleitung DN 500 tangiert. Beidseitig der Rohrachse ist ein Schutzstreifen von jeweils 20m von Bebauung freizuhalten. Eine Überbauung dieses Bereiches ist nicht gestattet, um die Zugänglichkeit (Befahrbarkeit) für den Betrieb und die Instandhaltung der Rohrleitung einschließlich vorhandener Armaturen jederzeit zu gewährleisten. Ein Teil dieses Schutzstreifens befindet sich im Plangebiet. Für diesen Teil wurde in den Bebauungsplan der im Bestand vorhandene öffentliche Parkplatz als Festsetzung übernommen.

## **5.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schallschutz)**

Vom Lärmschutz her sind insbesondere Fragen zum Verkehrslärm relevant.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, gegenüber den Verkehrsgeräuschimmissionen durch den Weizengrund, Neuen Renneweg und Bruno-Beye-Ring wurden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die bei der geplanten Wohnbebauung als passiver Schallschutz gemäß Ziffer 5 der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, durchzuführen sind.

Die im schalltechnischem Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche wurden in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzungen gliedern sich nach den im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen. Dieser Schallschutz kann sowohl durch eine Gebäudeanordnung (Orientierung der Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite) als auch durch Schallschutzmaßnahmen an den Außenwandkonstruktionen (eventuell Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen) erfolgen.

Für den Lärmpegelbereich IV ist passiver Schallschutz gemäß Ziffer 5 der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, erforderlich. Das betrifft die östlichen Außenfassaden der Gebäude im WA 8. Bei Neubau und bei Rückbau/ Umbau vorhandener Wohngebäude im WA 8 ist die Einhaltung des erforderlichen resultierenden Schalldämm- Maßes für die Außenfassade nachzuweisen. Festsetzungen zum passiven Lärmschutz für Baufelder mit Lärmpegelbereichen von III und geringer sind nicht erforderlich, da herkömmliche Außenwandaufbauten und Fenster, die der Wärmeschutzverordnung entsprechen, ein ausreichendes Schalldämmmaß von 35 dB bzw. 30 dB aufweisen.

Wegen der Überschreitung des Immissionsgrenzwertes bei Tag sind zum Schutz vor Verkehrslärm Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen) im Baugebiet WA 3 (westlichstes Baufeld, 3. Obergeschoss) vor der Westfassade, im WA 5 (östlichstes Baufeld) vor der Nord- und Ostfassade sowie im WA 8 vor den Ostfassaden ausgeschlossen.

Durch die für die Lärmpegelbereiche festgesetzten Maßnahmen kann ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden, der die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht.

## **6. Durchführung des Bebauungsplanes/ Maßnahmen- Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert die Herstellung bzw. die Erweiterung der Ver- und Entsorgungsnetze (Schmutzwasser- und Regenwasserableitung, Trinkwasser, Elektroversorgung, Telekommunikation). Die Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen obliegt den Versorgungsträgern. Die Versorgungsträger erheben Baukostenzuschüsse und Anschlusskosten.

### **6.1 Umlegung**

Zur Regelung der Eigentumsverhältnisse bzw. zur Neuordnung der Grundstücke im Plangebiet soll ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden.

Im Rahmen des Umlegungsverfahrens wird die Eigentumssituation in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan neu geordnet. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Flächen können im Umlegungsverfahren der Landeshauptstadt Magdeburg zugeordnet werden, notwendige Ausgleichzahlungen werden mit dem Umlegungsbeschluss festgesetzt.

## **7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### **7.1 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen, Rennebogen und über den Gerstengrund im Norden. Vom Rennebogen führen vier öffentliche Stichstraßen und mehrere private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in das Gebiet. (siehe 5.3 Verkehrserschließung)

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Träger der Wasserversorgung sind die Städtischen Werke Magdeburg GmbH (SWM). Die geplante Bebauung kann über die vorhandenen Leitungen versorgt werden. Die Leitungen sind ausreichend für die Normalversorgung als auch für die Löschwasserversorgung von 48m<sup>3</sup>/h.

Träger der Elektroversorgung sind ebenfalls die Städtischen Werke Magdeburg GmbH (SWM). Die Grundversorgung ist gewährleistet. Die Standorte der vorhandenen Trafostationen wurden im Bebauungsplan als Versorgungsflächen festgesetzt.

Träger der Gasversorgung sind die Städtischen Werke Magdeburg (SWM). Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas ist möglich.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. 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. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll ist die Landeshauptstadt Magdeburg (Städtischer Abfallwirtschaftsbetrieb Magdeburg). Die Müllabfuhr kann das Plangebiet über die vorhandenen Erschließungsstraßen erreichen. Sonderabfälle werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen entsorgt.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Abwassergesellschaft Magdeburg mbH. Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

Träger Oberflächenentwässerung (Regenentwässerung) ist ebenfalls die Abwassergesellschaft Magdeburg mbH. Das Niederschlagswasser ist zur Gartenbewässerung zu nutzen und soweit möglich, im Plangebiet zu versickern. Ist dies nicht möglich, ist ein entsprechender Antrag auf Einleitgenehmigung zu stellen.

### **7.3 Belange des Umweltschutzes**

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege. Im Rahmen des Umweltberichtes als Teil II der Begründung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. (gemäß §2(4) BauGB)

### **8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum oder bestehenden Pachtverträgen resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Eine Beeinträchtigung privater Belange im betreffenden Gebiet ist nicht erkennbar.

### **9. Folgekosten für die Unterhaltung der öffentlichen Straßen**

	Flächen in m <sup>2</sup>	Kosten pro Jahr und m <sup>2</sup>	Gesamtkosten pro Jahr
öffentliche Verkehrsfläche	14 749,20 m <sup>2</sup>	1,50 €	22 123,80 €
öffentlicher Parkplatz	1 639,54 m <sup>2</sup>	1,50 €	2 459,31 €

Pflege Straßenbegleitgrün	3 747,77 m <sup>2</sup>	0,80 €	2 998,22 €
---------------------------	-------------------------	--------	------------

## 10. Flächenbilanz

	Flächen in m <sup>2</sup>	
1. Allgemeines Wohngebiet	105 857,70 m <sup>2</sup>	
1.1 überbaubare Flächen GRZ 0,4	42 343,08 m <sup>2</sup>	
0,25 % Überschreitung	10 585,77 m <sup>2</sup>	
1.2 nicht überbaubare Grundstücksflächen	52 928,85 m <sup>2</sup>	
2. Verkehrsflächen	24 451,72 m <sup>2</sup>	
2.1 öffentliche Verkehrsflächen	14 749,20 m <sup>2</sup>	
2.2 öffentlicher Parkplatz	1 639,54 m <sup>2</sup>	
2.3 Verkehrsgrün	3 747,77 m <sup>2</sup>	
2.4 private Verkehrsflächen	4 315,20 m <sup>2</sup>	
3. private Grünflächen	9 377,25 m <sup>2</sup>	
4. Ver- und Entsorgungsflächen (Trafostation)	79,17 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>139 765,84 m<sup>2</sup></b>	

## **Teil II**

### **Umweltbericht**

#### **1. Einleitung**

##### **1.a Kurzdarstellung des Inhaltes und Ziele des Bebauungsplanes**

###### **Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neu Olvenstedt. Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes "Rennebogen" umfasst eine Fläche von ca. 14 Hektar und wird umgrenzt:

- im Norden durch den Sternbogen,
- im Osten durch den Bruno- Beye- Ring,
- im Süden durch den Rennebogen,
- im Westen durch den Weizengrund.

###### **Planungsanlass/ Planungsziele**

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen Bereich mit Geschosswohnungsbau, der im Rahmen des Förderprogramms "Stadtumbau- Ost" flächenhaft abgerissen wurde. Hier konnte trotz zahlreicher Maßnahmen der Landeshauptstadt Magdeburg und der Wohnungseigentümer zur Verbesserung des Wohnumfeldes im Gebiet der Bevölkerungsrückgang weder verhindert noch aufgehalten werden. Mit dem Sinken der Einwohnerzahl ging ein stetiger Anstieg des Wohnungsleerstandes einher.

Die durch den Abriss entstandene freie Fläche soll wieder beplant werden, da aufgrund der vorhandenen Infrastruktur sowie der verkehrlichen und medientechnischen Erschließung Voraussetzungen für eine Neubebauung vorhanden sind. Im Gegensatz zum Geschosswohnungsbau ist eine Erweiterung des Wohnangebotes für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser geplant, das entspricht der derzeitigen Nachfrage.

Bei der Planung wird der Erhalt der vorhandenen Baumsubstanz angestrebt.

Im Rahmen des Planverfahrens werden die Lärmauswirkungen des Neuen Renneweges (B1) untersucht.

###### **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Landeshauptstadt Magdeburg liegt seit dem 06.04.01 ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, der für den betreffenden Bereich Wohnbaufläche ausweist.

###### **Art der Festsetzungen**

Für das geplante Bau Feld wird ein allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt mit einer GRZ von 0,4. Es soll eine Bebauung nur mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mit Hausgruppen möglich sein.

Der in der Örtlichkeit vorhandene "Rennebogen" wird als eine öffentliche Verkehrsfläche erhalten und dient der Erschließung der Grundstücke.

## **1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan**

### **Fachgesetze**

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Notwendigkeit der Eingriffsregelung des §1a(3) BauGB i.V.m. §21(1) Bundesnaturschutzgesetz zu prüfen.

Zur Klärung der lärmtechnischen Belange im Bebauungsplangebiet gilt das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz –BimSchG-) mit den entsprechenden Verordnungen (Verkehrslärmschutzverordnung -16. BimSchV-). Hinsichtlich des Bodenschutzes sind das Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG), die Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und das Ausführungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt zum Bundes- Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) zu beachten.

Als Ortsrecht gilt die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 29.07.1993.

### **Fachplanungen:** Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan

Die für das Plangebiet relevanten, im Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan formulierten Umweltziele sind aus der naturräumlichen Situation abzuleiten:

Für die einzelnen Schutzgüter ergeben sich daraus folgende Schutzziele:

#### 1. Mensch

Gesundheitsgefährdende Belastungen sind zu vermeiden, ein möglichst naturnahes Wohnumfeld sollte entwickelt werden.

#### 2. Tiere und Pflanzen

Der vorhandene Baumbestand ist weitgehend zu erhalten und in die Planung zu integrieren.

#### 3. Luft und Klima

Eine offene Bauweise ist vorzuschreiben. Strömungsbarrieren, die den Luftaustausch behindern, sind zu vermeiden, d.h.: kompakte Bebauung und die Luftaustauschbeziehungen erheblich behindernde Abpflanzungen sind auszuschließen.

#### 4. Landschaft

Der entstehende Siedlungsbereich ist ausreichend mit multifunktionalen Grünflächen auszustatten.

Eine lockere Abpflanzung des Wohngebietes zu den Straßenräumen Weizengrund, Rennebogen und Bruno-Beye-Ring ist zu erhalten bzw. zu qualifizieren.

#### 5. Boden

Die Versiegelung des Bodens ist zu minimieren, aufgenommener Oberboden ist zum Erhalt seiner Bodenfunktionen behutsam zu behandeln bzw. einer entsprechenden Wiederverwendung zuzuführen. Die Versiegelung des Bodens ist zu Gunsten einer gärtnerischen Betonung des Wohngebietes zu beschränken.

## 6. Wasser

Stoffliche Belastungen des Grundwassers sind auszuschließen, auf den Wohnbaugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Die Grundlage dafür sind die vorhandenen Planunterlagen und die Bestandserhebungen 2007.

### **2.a Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **2.a.1 Schutzgut Mensch**

Die vorhandene Nutzungssituation ist durch den Abriss der mehrgeschossigen Wohnbebauung geprägt. Der jetzige Zustand der Flächen stellt eine Zwischennutzung dar.

Planungsrechtlich stellt das Gebiet Bauland dar. Die geplante Neubebauung unterscheidet sich von der vorherigen im Wesentlichen durch das Maß der Nutzung und die Wohnform. Die Flächen für das Wohnumfeld werden weitgehend den gleichen Flächenanteil einnehmen.

Das geplante Wohngebiet schließt im Nordosten unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung an, die in den letzten Jahren saniert wurde bzw. noch saniert wird. Im Südosten grenzt das Gebiet an Freiflächen an, die für Freizeit und Naherholung genutzt werden. Am Weizengrund befindet sich eine Jugendfreizeiteinrichtung.

Aus städtebaulicher Sicht ist damit die soziale Integrität des Wohngebietes gegeben.

Eine gesundheitliche Belastung der zukünftigen Bewohner des Gebietes, die städtebaulich bedingt sind, bewegt sich im zulässigen Rahmen der einschlägigen Fachgesetze, sofern entsprechende Auflagen, die sich aus den fachspezifischen Untersuchungen ergeben, in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Vom Lärmschutz her sind insbesondere Fragen zum Verkehrslärm relevant. Nach der durch das Ingenieurbüro für Schallschutz GmbH Magdeburg erstellten schalltechnischen Untersuchung wurden zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 gegenüber den Verkehrsgeräuschimmissionen durch den Weizengrund, Neuen Reneweg und Bruno-Beyer-Ring Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die bei der geplanten Wohnbebauung als passiver Schallschutz gemäß Ziffer 5 der DIN 4109 durchzuführen sind. Die Festsetzungen gliedern sich nach den im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen. Dieser Schallschutz kann sowohl durch eine Gebäudeanordnung (Orientierung der Wohn- und Schlafräume zur

lärmabgewandten Seite) als auch durch Schallschutzmaßnahmen an den Außenwandkonstruktionen (eventuell Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen) erfolgen.

Für den Lärmpegelbereich IV ist passiver Schallschutz gemäß Ziffer 5 der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, erforderlich. Das betrifft die östlichen Außenfassaden der Gebäude im WA 8. Bei Neubau und bei Rückbau/ Umbau vorhandener Wohngebäude im WA 8 ist die Einhaltung des erforderlichen resultierenden Schalldämm- Maßes für die Außenfassade nachzuweisen.

Festsetzungen zum passiven Lärmschutz für Baufelder mit Lärmpegelbereichen von III und geringer sind nicht erforderlich, da herkömmliche Außenwandaufbauten und Fenster, die der Wärmeschutzverordnung entsprechen, ein ausreichendes Schalldämmmaß von 35 dB bzw. 30 dB aufweisen.

Gewerbliche Vorbelastungen außerhalb des Geltungsbereiches sind der LIDL- Markt, der sich südöstlich des Plangebietes zwischen B1 und Rennebogen befindet, vorhanden. Wegen der relativ großen Entfernung zur nächst gelegenen Baugrenze und den vergleichsweise geringen Schallemissionen wird eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die planungsrechtlich mögliche Bebauung vorausgesetzt. innerhalb der Flächen zwischen Rennebogen und Neuer Renneweg ist weiterhin nur nicht störendes Gewerbe vorhanden.

## **2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die naturräumliche Situation des Raumes Magdeburg wird durch das Aneinandergrenzen der naturräumlichen Haupteinheiten Magdeburger Börde und Magdeburger Elbtal geprägt. Das Plangebiet ist ursprünglich der Magdeburger Börde zuzuordnen. Die potenziell-natürliche Vegetation der Börde ist in diesem Bereich ein Haselwurz-Labkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald (vgl. Karte der potenziellen natürlichen Vegetation Sachsen-Anhalt). Charakteristisch für diesen Waldtyp sind die Traubeneiche (*Quercus petraea*), die Winterlinde (*Tilia cordata*), vereinzelt Stieleichen (*Quercus robur*) sowie die Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Die Biotopstruktur des Plangebietes wird durch die Abrissflächen und den vorhandenen Straßenbestand geprägt. Wertbestimmend ist hier der erhaltene Baumbestand, der entsprechend der abgebrochenen Gebäudesubstanz den Arten einer Wohnfreifläche im Geschosswohnungsbau aus den 80er Jahren entspricht. In den Randbereichen des Gebietes sind auch Strauchbestände erhalten geblieben.

Nach heutigem Kenntnisstand sind entsprechend der vorliegenden Planunterlagen geschützte Tier- und Pflanzenarten nicht betroffen.

Der Baumbestand wurde entsprechend der Hinweise des Umweltamtes kartiert (Anlage). Auf Karten wird die Nummerierung der Bäume und der Stammumfang, gemessen in einer Höhe 100 cm über dem Erdboden, dargestellt. Die Baumliste enthält die Kategorien Baum Nr., Höhe, Kronendurchmesser, Stammumfang, erkennbare Baumschäden, Schutzstatus nach Baumschutzsatzung, Vitalitätsstufe sowie Bemerkung. Im Gebiet befinden sich 583 Bäume. Vorherrschende Arten sind Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Ahornblättrige Platane (*Platanus x acerifolia*), *Quercus rubra* (Amerikanische Roteiche) und *Tilia* (Linde). Die Stammumfänge 0,40 bis 0,80 m treten am

häufigsten auf. Der Vitalitätszustand wird im Allgemeinen gut eingeschätzt und weitgehend mit 1 und 2 beziffert.

### **2.a.3 Schutzgut Luft und Klima**

Die abgebrochene Bebauung aus den 80er Jahren stellte einen intensiven innerstädtischen Überwärmungsbereich dar, der bioklimatisch belastend wirkt. Durch die Blockbebauung war eine Strömungsbarriere gegeben, die durch ihre Kompaktheit den Luftaustausch behinderte. Durch die geplante Bebauung stellt sich der Überwärmungsbereich weniger intensiv dar. Die Strömungsbarriere wird aufgehoben, so dass ein verstärkter Luftaustausch stattfinden kann.

### **2.a.4 Schutzgut Landschaft**

Im Plangebiet war mehrgeschossiger Wohnungsbau vorhanden. Entsprechend kommt dem Plangebiet nach den Kriterien Natürlichkeit, Seltenheit und Vielfalt von Landschaft, auch im Sinne einer landschaftsbezogenen Erholungsnutzung nur eine geringe Bedeutung zu. Hervorzuheben ist hierbei der nach dem Abbruch erhaltene Baumbestand, der bei der Planung weitgehend Berücksichtigung findet. Die Umwandlung der Fläche von mehrgeschossigem Wohnungsbau in eine Fläche mit vorrangig Eigenheimgrundstücken hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

### **2.a.5 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet liegt auf 60 bis 67,5 m über NN. Bei dem anstehenden Boden handelt es sich um Schwarzerde / Lösslehm. Das sind Böden mit hohem Sorptionsvermögen, hoher Feldkapazität und hoher Verdichtungsneigung.

Die Bodenbelastung wird im Siedlungsbereich durch Versiegelung, Schadstoffeinträge und strukturelle Überformung als hoch bewertet, die Schadstoffakkumulation im Boden ist durch die hohe Filterwirkung potentiell sehr groß.

Durch die Bebauung mit mehrgeschossigem Wohnungsbau wurde die gesamte Fläche stark überformt. Der o.a. Bodentyp wurde im Zuge dieser Bebauung abgetragen. Nach dem Abriss wurde Kulturboden aufgebracht.

Mit der geplanten Bebauung wird der vorhandene Zustand nicht verschlechtert, die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als neutral eingestuft.

### **2.a.6 Schutzgut Wasser**

Die Grundwasserflurabstände liegen bei 2,0 bis 5,0 m. Der Bereich ist anthropogen stark überformt. Die durchschnittliche Grundwasserneubildung liegt bei 15 bis 30 mm/a. Auf Grund der Versiegelung durch den ursprünglich vorhandenen mehrgeschossigen Wohnungsbau wurde die natürliche Grundwasserneubildung um ca. 50 % verringert. Dieser Zustand wird durch die geplante Bebauung nicht verändert, die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als neutral eingestuft.

### **2.a.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Durch die geplante Wohnbebauung werden keine Kulturgüter im denkmalpflegerischen oder archäologischen Sinne betroffen.

### **2.a.8 Wechselwirkungen**

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter ist insgesamt als gering einzustufen. Es treten keine relevanten Wechselwirkungsbeziehungen der Schutzgüter untereinander auf.

## **2.b Prognose**

### **Entwicklung des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung**

Bei Realisierung der Festsetzungen des B- Planes ist von geringen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auszugehen im Vergleich zur Situation vor Abriss des Geschosswohnungsbaues. Allerdings ist zu erwarten, dass auf den bebaubaren Grundstücksflächen der Baumbestand reduziert wird. Jedoch besteht bei Verwirklichung der Planung eher die Sicherheit, dass eine weitere flächenmäßige Ausdehnung in den Außenbereich hinein durch Ausweisung von Bauland für Einfamilienhausbau vermieden wird.

### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Nach dem Abriss des mehrgeschossigen Wohnungsbaus im Planungsgebiet entstand für die Übergangszeit bis zur Realisierung der geplanten Bebauung als Zwischennutzung eine Fläche, die mit Einzelbäumen und einigen Gehölzgruppen bestanden ist:

Bei Nichtdurchführung der Planung zeichnen sich folgende Entwicklungstendenzen ab:

- Entwicklung des Baumbestandes
- Entwicklung einer Brachfläche mit fortschreitender Gehölzsukzession
- Bebauungsdruck auf den Außenbereich

## **2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Ein Ausgleichserfordernis besteht entsprechend der Prüfung der Rechtslage durch den Fachbereich für Geodienste und Baukoordinierung, 62.32 nicht: Das Gebiet war mit in den 80er Jahren errichteten Plattenbauten bebaut. In den Jahren 2005 / 2006 wurden die Plattenbauten abgerissen. Im Gebiet wurden ehemalige Erschließungsstraßen erhalten. Das Gebiet soll mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen bebaut werden. „Es ist davon auszugehen, dass bis zum Abriss der Baulichkeiten Baurechte nach § 34 BauGB bestanden haben. Nach diesseitiger Auffassung sind die Baurechte durch den großflächigen Abriss nicht untergegangen. Es ist vielmehr nach wie vor von bestehenden Baurechten i.S. des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB auszugehen. Denn die Beseitigung von Gebäuden zum Zwecke der

alsbaldigen Errichtung von Ersatzbauwerken bewirkt nicht, dass die Grundstücke ihre Innenbereichsqualität einbüßen und zu Außenbereichsgrundstücken werden. Als Innenbereichsgrundstücke sind sie vielmehr einer Bebauung und damit auch der Errichtung von Ersatzbauwerken zugänglich. Selbst von abgerissenen Gebäuden können noch prägende Wirkungen ausgehen (vgl. BVerwG, Urt. Vom 19. Sept. 1986, BauR 1987, 52). Nach Ablauf einer längeren Zeitspanne kann sich zwar die Rechtsqualität eines Grundstücks vom Innenbereichsgrundstück zum Außenbereichsgrundstück ändern, wenn nach den örtlichen Verhältnissen von der Verkehrsauffassung nach der Beseitigung der Bebauung eine Wiederbebauung nicht mehr erwartet werden kann. Hier wurde der Abriss der Baulichkeiten jedoch mit dem Hintergrund vorgenommen, den Bereich einer durch Neubebauung geprägten städtebaulichen Aufwertung des Bereichs zuzuführen. Aus diesem Grund dürfte von einer Bebaubarkeit des Bereiches auch nach dem Abriss auszugehen sein. Dies hat zur Folge, dass die Regelung des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB anwendbar ist.“ (Herr Mahncke, 21.09.2007, Fachbereich 62.32)

Es ist vorgesehen, den Baumbestand weitgehend zu erhalten. Für den Baumbestand außerhalb der bebaubaren Flächen gilt die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 29.07.1993.

Der Versiegelungsgrad wird sich gegenüber der ursprünglichen Bebauung nicht wesentlich ändern.

Die vorhandene technische Infrastruktur wurde zum großen Teil erhalten und wird für die geplante Bebauung genutzt.

## **2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Als Zwischennutzung kann die gesamte Fläche als extensive Freifläche geplant werden.

## **3. zusätzliche Angaben**

### **3.a. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Landschaftsplan, Lärmschutzgutachten, Baumbestandskartierung

### **3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Der Erhalt des Baumbestandes sowie die Realisierung der zu erwartenden Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung wird durch die Untere Naturschutzbehörde geprüft.

Die Einhaltung der gebäudebezogenen Lärmschutzmaßnahmen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Untere Bauaufsichtsbehörde geprüft.

### **3.c. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine Fläche mit mehrgeschossigem Wohnungsbau, der in den Jahren 2005 / 2006 abgerissen wurde. Ein großer Teil des vorhandenen Baumbestandes konnte erhalten werden. Der Flächennutzungsplan weist für das Gebiet Wohnbaufläche aus.

Als Zwischennutzung stellt sich die Fläche als unbebaute Fläche mit Einzelbaumbestand dar.

Für die zukünftige Bebauung sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Hausgruppen geplant. Der vorhandene Baumbestand wird weitgehend erhalten und in die Planung integriert.

Die Bewertung der Schutzgüter ergibt, dass die Erheblichkeitsschwelle hinsichtlich der Beeinträchtigung durch die Realisierung der geplanten Bebauung nicht erreicht wird.

Die rechtliche Prüfung bezüglich des Ausgleichserfordernisses stellt fest, dass die Regelung des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB anwendbar ist und damit eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung entfällt.