Landeshauptstadt Magdeburg

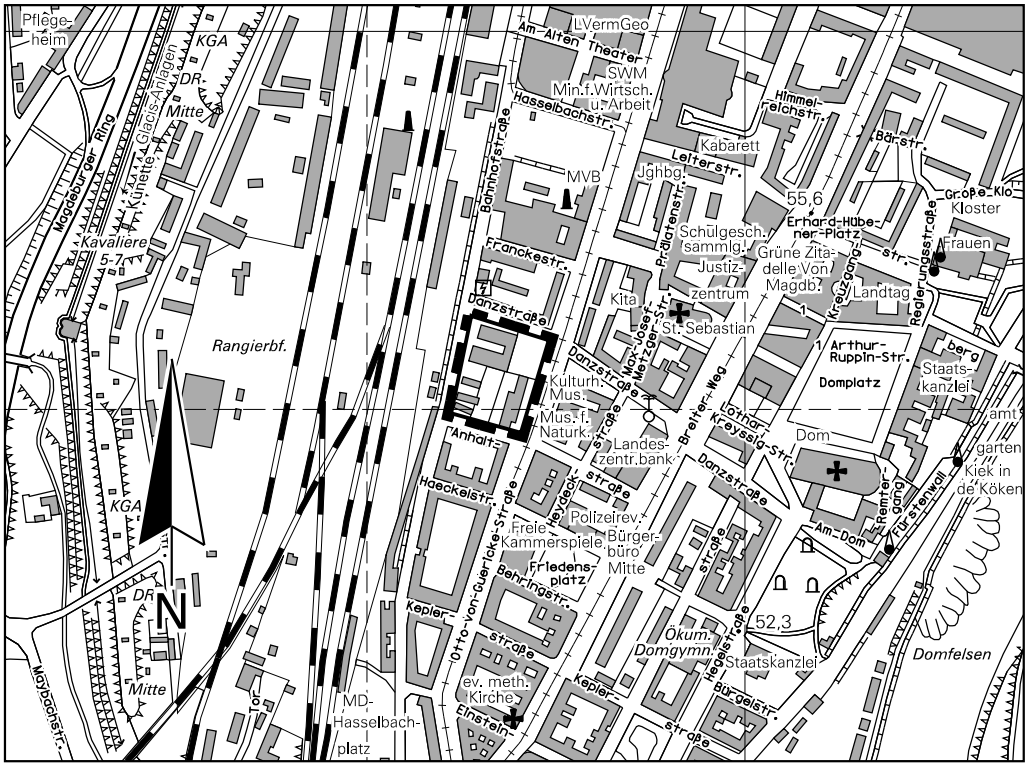
DS0050/08_Anlage_3

Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 238-2

BAHNHOFSTRASSE/ DANZSTRASSE

Stand: Januar 2008



50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 01/2008

Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

Inhalt

		Seite
1.	**Allgemeines**	
1.1	Rechtsgrundlagen	2
1.2	Erfordernis der Planung/Ziele und Zweck	2
1.3	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	2
1.4	Verfahren	3
1.5	Übergeordnete Planungen/Flächennutzungsplan	3
2.	**Städtebauliche Rahmenbedingungen**	3
2.1	Umgebende Stadtstruktur	3
2.2	Entwicklung des Plangebietes	3
2.3	Vorhandene Bebauung und deren Nutzung	4
2.4	Denkmalbestand	4
2.5	Eigentumsverhältnisse	5
2.6	Verkehr	5
2.7	Grünflächen/Vegetation	5
2.8	Bebauungsplangelände/Boden	6
3.	**Städtebauliche Ziele und Festsetzungen**	7
3.1	Städtebaulicher Entwurf/Grundkonzept	7
3.2	Art der baulichen Nutzung	7
3.3	Maß der baulichen Nutzung	8
3.4	Baulinien, Baugrenzen	8
3.5	Bauweise	9
3.6	Grünordnerische Maßnahmen	9
3.7	Verkehrserschließung	10
4.	**Durchführung des Bebauungsplanes**	10
5.	**Auswirkungen des Bebauungsplanes**	10
5.1	Auswirkungen auf öffentliche Belange	10
5.2	Auswirkungen auf Umweltbelange/Umweltverträglichkeit	13
5.3	Auswirkungen auf private Belange	14
6.	**Flächenbilanzierung**	14

Anlagen: Biotoptypenkartierung, Baumkataster

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I, S. 2414), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I, S.132) in der zuletzt geänderten verbindlichen Fassung vom 22.04.1993.
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990.

1.2 Erfordernis der Planung/Ziel und Zweck

Am 04.02.1993 wurde durch die damalige Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Magdeburg der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Danzstraße“ gefasst. Anlass war die Planung von Investoren für ein kerngebietstypisches Einkaufs- und Geschäftszentrum, das an diesem Standort nicht befürwortet werden konnte. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am 04.03.1993.
Mit dem Bebauungsplan wird insbesondere die Entwicklung eines Mischgebietes entsprechend § 6 BauNVO angestrebt. Zur Einordnung in die für den Standortbereich charakteristische Stadtstruktur ist eine Blockrandbebauung vorzusehen, eine Wohnnutzung mit mindestens 50 % wird angestrebt. Diese Planungsabsichten wurden nicht aufgegeben.

Nur durch die Festsetzungen eines Bebauungsplanes können die Planungsziele erreicht werden. Zur Sicherung der Planung wurde durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg für das Plangebiet eine Satzung über eine Veränderungssperre über 2 Jahre nach § 14 BauGB beschlossen, die mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 40 vom 29.11.2006 um ein Jahr verlängert wurde. Sie trat am 17.12.2007 außer Kraft.

1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Altstadt. Es wird umgrenzt

- im Norden durch die Südseite Danzstraße,
- im Osten durch die Westseite der Otto-von-Guericke-Straße,
- im Süden durch die Nordseite der Anhaltstraße,
- im Westen durch die Ostseite der Bahnhofstraße.

Nördlich und südlich des Plangebietes befinden sich Quartierstrukturen, die überwiegend durch Wohnnutzung in 4- bis 5-geschossiger Bebauung geprägt sind.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich das Kulturhistorische Museum der Landeshauptstadt Magdeburg.

Westlich der Bahnhofstraße schließen sich die Betriebsflächen der Deutschen Bahn AG an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist 1,52 ha groß.

1.4 Verfahren

Das Planverfahren wurde ab dem Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung des Entwurfes als beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB fortgeführt.
Gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Das Plangebiet liegt in einem bisher nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiet. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom 05.10.2007 bis 05.11.2007 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 02.10.2007 beteiligt.

1.5 Übergeordnete Planungen/Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg stellt im Bereich des Plangebietes gemischte Baufläche dar. Im Bebauungsplan ist Mischgebietsfläche (MI) festgesetzt. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Belange der Raumordnung und Landesplanung, die darüber hinaus eine Anpassung erfordern würden, sind nicht erkennbar.

2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

2.1 Umgebende Stadtstruktur

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Magdeburger Innenstadt gegenüber dem Kulturhistorischen Museum der Landeshauptstadt Magdeburg. Das Bahngelände westlich des Plangebietes liegt teilweise brach, teilweise wird es gewerblich genutzt. Nördlich und südlich des Plangebietes befinden sich Quartierstrukturen, die überwiegend durch Wohnnutzung in 4- bis 5-geschossiger Bebauung, teilweise mit kleinen Läden und Büros im Erdgeschoss geprägt sind.

2.2 Entwicklung des Plangebietes

Die Mauern der alten Befestigungsanlage aus dem 13. Jahrhundert verliefen östlich entlang der heutigen Otto-von-Guericke-Straße und südlich der Danzstraße. Auf der Grundstücksfläche lag bis zur Erweiterung des Festungsrings ab 1840 die zu den Wehranlagen gehörende Bastion Heydeck.

Nach dem Abriss dieser Festungsanlagen, im Zuge der südöstlichen Stadterweiterung ab 1870, entstand das gründerzeitliche Wohn- und Geschäftshausgebiet um den Hasselbachplatz. Die planmäßige Mietshausbebauung des Gebietes wurde zwischen 1872 und 1890 systematisch von Norden nach Süden errichtet. Auf den Plänen der Stadterweiterung wird das Quartier des Plangebietes mit der Nr.16 beziffert. Es wurde 1881/82 bebaut. Es entstand eine Blockrandbebauung mit Mietshäusern mit Vorder-, Seiten- und Hinterhäusern entlang der Kaiserstraße (heute Otto-von-Guericke-Straße) und entlang der Bahnhofstraße. Ein kleiner öffentlicher Park bildete die Ecke Bahnhofstraße/Oranienstraße (heute Danzstraße). An der Ecke Kaiserstraße/Danzstraße befand sich bis 1945 eine zweigeschossige Offiziers-Speiseanstalt. Direkt gegenüber dem Quartier an der Kaiserstraße entstand bis 1906 das Kaiser-Friedrich-Museum (heute Kulturhistorisches Museum).

Während die südliche Altstadt von den Zerstörungen des 2. Weltkrieges weitgehend verschont blieb, wurde die Quartierbebauung des Plangebietes vollständig zerstört. Die klassische Blockrandbebauung ist in der Wiederaufbauphase nicht wieder hergestellt worden. Das Plangebiet wurde in den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts uneinheitlich mit einzelnen Flachbauten bebaut.

2.3 Vorhandene Bebauung und deren Nutzung

Das Bebauungsplangelände ist in offener Bauweise mit 1- bis 2-geschossigen Gebäuden bebaut.

Im nordwestlichen Bereich des Gebietes befinden sich zwei große, ungenutzte Hallen. Südlich davon befindet sich ein Garagenhof, bestehend aus drei 20 bis 25 m langen Garagenzeilen mit drei Zufahren von der Bahnhofstraße aus. An der Otto-von-Guericke-Straße befindet sich ebenfalls im südlichen Bereich ein ungenutzter Flachbau (ehemals Einzelhandelsnutzung). Die Bebauung ist marode, ungeordnet und entspricht nicht den städtebaulichen Zielen für diese Innenstadtlage.

Auf dem Gelände befindet sich außerdem ein unterirdisches Gebäude mit Einfahrt von der Anhaltstraße.

Entlang der Danz-, Bahnhof- und Anhaltstraße befinden sich öffentliche Pkw-Stellplätze, teilweise mit Parkuhr. An der Bahnhofstraße stehen Wertstoffcontainer.

2.4 Denkmalbestand

Das Bebauungsplangelände befindet sich gegenüber dem Kulturhistorischen Museum der Landeshauptstadt Magdeburg, das ein Baudenkmal nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA darstellt. Das Baudenkmal genießt einen Umgebungsschutz nach § 14 Abs. 1 Nr. 3 DenkmSchG LSA, wonach Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, die dieses im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören, einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Das Bebauungsplangelände befindet sich im Bereich des archäologischen Flächendenkmals Magdeburger Altstadt einschließlich der historischen Festungsanlagen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist deshalb mit umfangreicher Substanz an archäologischen Denkmalen zu rechnen. Gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA sollen alle Veränderungen und Maßnahmen an einem Kulturdenkmal dokumentiert werden; zuständig dafür ist der Eigentümer bzw. der Veranlasser.

Darüber hinaus befinden sich im Bebauungsplangebiet keine im Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg eingetragenen Kulturdenkmale.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Alle überbaubaren Grundstücke des Bebauungsplangebietes befinden sich in Privateigentum, mit Ausnahme eines Grundstückes im Eigentum des Bundes.

Bezüglich bahneigener Flurstücke wurde das Eisenbahn-Bundesamt beteiligt und ein Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken gestellt.
Der Bescheid zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG für die Flurstücke 499/1 und 10002, Flur 156, wurde am 31.08.2007 durch das Eisenbahn-Bundesamt erteilt.

2.6 Verkehr

KfZ-Verkehr

Das Bebauungsplangebiet wird über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen Danzstraße im Norden, Otto-von-Guericke-Straße im Osten, Anhaltstraße im Süden und die Bahnhofstraße im Westen erschlossen.

Die Otto-von-Guericke-Straße stellt die Nord-Süd-Verbindung zwischen Universitätsplatz und Hasselbachplatz dar. Sie ist eine Hauptverkehrsstraße mit hoher KfZ- Frequentierung.

Die Danzstraße ist eine wichtige Querverbindung zwischen der Otto-von-Guericke-Straße und dem Breiten Weg. Im Bereich des Plangebietes verbindet sie die Otto-von-Guericke-Straße mit der Bahnhofstraße und ist weniger frequentiert.

Die Bahnhofstraße ist eine nachgeordnete Erschließungsstraße ohne Verbindungs- und Bündelungsfunktion.

ÖPNV

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die Straßenbahnlinien 3 und 8 verkehren entlang der Otto-von-Guericke-Straße und haben Haltestellen direkt am Plangebiet (Kulturhistorisches Museum).

2.7 Grünflächen/Vegetation

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen und eine Erfassung des Baumbestandes (siehe Anlagen).

Insbesondere die Randbereiche des Gebietes sind durch unterschiedlich ausgeprägten Baumbestand gekennzeichnet.

Die Eckfläche Danzstraße/Bahnhofstraße (Baum Nr. 1-12) ist mit jüngerem Baumbestand sowie Unterwuchs bewachsen. Die Fläche wirkt insgesamt vernachlässigt, allerdings ist die Ecksituation als städtebaulich wirksamer Baumstandort erhaltenswert.

Im Eckbereich Danzstraße/Otto-von-Guericke-Straße befindet sich eine Rasenfläche, die von einer unregelmäßigen Baumreihe (Baum Nr. 13-37) gesäumt wird.

Entlang der Otto-von-Guericke-Straße stehen an der Außenseite Gehweg eine Reihe von Straßenbäumen (Linde, Platane). Entlang der Gehweginnenseite stehen vereinzelt noch einige

prägende Götterbäume. Die straßenbegleitende Baumreihe im öffentlichen Straßenraum Otto-von-Guericke-Straße ist stadtbildprägend.

Entlang der Anhaltstraße befinden sich mehrere Randstreifen mit Baumbestand (Baum Nr. 38-62). Eine weitgehend durchlaufende Baumreihe aus Pyramidenpappeln umgrenzt das Gebiet. Entlang der Bahnhofstraße setzt sich die Baumreihe aus Pyramidenpappeln (Baum Nr. 63-79) mit Unterbrechung in den Einfahrtsbereichen fort.

Eine Fläche mit ausgeprägtem Gehölzbestand befindet sich im Süden des Plangebietes. Dieser Gehölzbestand wird durch ausgewachsenen Baumbestand gekennzeichnet, insgesamt überdeckt dichter Unterwuchs die Fläche über dem unterirdischen Gebäude sowie die Böschungen im Zufahrtbereich von der Anhaltstraße.

Eine weiterer Bereich mit flächigem Gehölzbestand und einigen ausgewachsenen Einzelbäumen (Baum Nr. 22, 24, und 25) befindet sich nördlich an den Gebäudebestand an der Otto-von-Guericke-Straße angrenzend.

2.8 Bebauungsplangelände/Boden

Die Höhenlage der umgebenden öffentlichen Straßen liegt bei ca. 54,2 m über HN und differiert nur geringfügig Richtung Westen.

Bodenbeschaffenheit

Der Landschaftsplan weist Schwarzerde/Braunerde und hinsichtlich der Bodenart sandigen Lößlehm aus. Es ist eine generelle Beeinflussung der natürlichen Bodenstruktur durch anthropogene Überformung zu verzeichnen.

Bezüglich der geologischen Untergrundverhältnisse wird darauf hingewiesen, dass in diesem Bereich unter dem Lößlehm und wenigen Metern pleistozänem Sand bereits ab 5,0 bis 7,0 m unter Gelände Festgestein anzutreffen ist.
Im Zuge weiterführender Planungen sind Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Grundwasser

Regionalgeologisch gehört das Plangebiet zum Einflussbereich des Elbtales. Der Grundwasserstand liegt zwischen 3 m und 5 m unter Gelände. Die Fließrichtung verläuft annähernd von West nach Ost.
Das Plangebiet gehört zum innerstädtischen Bereich, in dem aufgrund der Versiegelung keine nennenswerte Grundwasserneubildung erfolgt.

Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg vor.

Kampfmittelverdacht

Das Gebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Vor erdeingreifenden Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen. Dazu ist mindestens 6 Wochen vor Baubeginn ein Antrag in der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr, Sternstraße 12, 39104 Magdeburg zu stellen.
Eine Übersicht über die einzureichenden Unterlagen kann der Stellungnahme der Polizeidirektion Magdeburg als Träger öffentlicher Belange vom 06.11.07 entnommen werden.

Unterirdisches Gebäude

Eine Besonderheit im Plangebiet ist der ehemalige unterirdische Schutzraum auf dem Flurstück 497/1, Flur 156. Über die Größe und Beschaffenheit des Gebäudes können keine Angaben gemacht werden. Eine rechtlich gesicherte Zweckbindung zum Erhalt als Schutzraum konnte während des Bebauungsplanverfahrens nicht ermittelt werden.

3. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

3.1 Städtebaulicher Entwurf/Grundkonzept

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage auf der Westseite der Otto-von-Guericke-Straße mit sehr guter Anbindung an den Hauptbahnhof und in direkter Nähe des südlichen Stadtzentrums mit dem Hasselbachplatz. Charakteristisch für die umgebende Stadtstruktur sind mehrgeschossige Wohngebäude in Blockrandbebauung.

Eine Ausnahme zur Blockrandbebauung bildet das Kulturhistorische Museum gegenüber dem Plangebiet an der Otto-von-Guericke-Straße. Das 1906 erbaute Museumsgebäude stellt ein Baudenkmal nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA dar und genießt einen Umgebungsschutz nach § 14 Abs. 1 Nr. 3 DenkmSchG LSA. Das Gebäude dominiert die Umgebung des Bebauungsplangebiets und ist vor allem durch seine temporären Ausstellungen ein Tourismusmagnet. Deshalb ist eine anspruchsvolle Entwicklung des Plangebietes wichtig. Eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Museums sollte vermieden werden.

Zur Einordnung in die für den Standortbereich charakteristische Stadtstruktur ist eine geschlossene Blockrandbebauung, welche die Baufluchten der angrenzenden Quartiere aufnimmt, städtebauliches Ziel. Denkbar wäre auch eine solitäre Bebauung, die in ihrer räumlichen Struktur der des gegenüberliegenden Kulturhistorischen Museums entspricht.

Es wird eine Mischnutzung aus Wohnen, Büros, kleinen Gewerbeeinheiten und Einzelhandelsbetrieben angestrebt.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Nach § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
In den Mischgebieten sind insbesondere Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe mit max. 1200 m² Geschossfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

Bei der Festsetzung Mischgebiet im Plangebiet wird aus städtebaulichen Gründen von der Möglichkeit der Einschränkung bzw. dem Ausschluss bestimmter Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO Gebrauch gemacht, wobei die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt.
Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, da sie aufgrund ihres Flächenbedarfes die Ansiedlung der übrigen allgemein zulässigen Nutzungen im Mischgebiet erschweren würden. Außerdem erfolgt der Ausschluss von Betrieben und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder sexuellen

Zurschaustellung dienen, dem sprechen sowohl die Wohnnutzung als auch die Lage des Plangebietes gegenüber dem Kulturhistorischen Museum der Landeshauptstadt Magdeburg und in einer überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Umgebung entgegen.

Im Mischgebiet MI 1 ist die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen unzulässig (§12 Abs. 6 BauNVO), um dem Entstehen eines geschlossenen Straßenbildes und einer hochwertigen Bebauung gegenüber dem Kulturhistorischen Museum nicht entgegen zu wirken.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den MI 1und MI 2 entsprechend der Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO in Mischgebieten mit 0,6 festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche von Stellplätzen und Zufahrten um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Für die Errichtung von Parkpaletten und Tiefgaragen ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen im Einzelfall wegen einer Einengung durch andere Festsetzungen (z.B. Abweichungen von der geschlossenen Bauweise; Baumpflanzungen im Zusammenhang mit Stellplatzanlagen) nicht voll ausgenutzt werden.

Neben der Grundflächenzahl wird bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan die Geschossigkeit der baulichen Anlagen festgesetzt. Für das Baufeld an der Otto-von-Guericke-Straße MI 1 werden 4 Vollgeschosse als Mindest- und 5 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Anhaltspunkt hierfür ist die Geschossigkeit der angrenzenden Quartierbebauungen (4 bis 5 Geschosse), um die charakteristische umgebende Stadtstruktur aufzunehmen.

Im zur Bahnhofstraße ausgerichteten Baufeld MI 2 ist die Anzahl der Vollgeschosse mit 3 bis 5 festgesetzt. Eine Unterschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist für untergeordnete Teile eines Gebäudes zulässig, wenn der überwiegende Teil des Gebäudes der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse entspricht. Eine Unterschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ebenfalls für die Errichtung von Parkpaletten zulässig. Dadurch wird eine höhere Flexibilität in der Bebauung ermöglicht.

Ergänzend zum Mindest- bzw. Höchstmaß der Anzahl der Vollgeschosse in den Mischgebieten wurde eine maximale Traufhöhe von 17,50 m über der Bezugshöhe von 54,36 m über HN (Kanaldeckel in der Danzstraße, entspricht 54,49 m NHN) aufgenommen.

3.4 Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend durch Baugrenzen definiert. Sie orientieren sich zumeist an den vorhandenen Grundstücksgrenzen, die straßenbegleitend verlaufen.

Eine Baulinie ist dort festgesetzt, wo durch die Bebauung zwingend eine Raumkante entstehen soll. An der Otto-von-Guericke-Straße ist nur im südlichen Bereich eine Baulinie festgesetzt, die sich über die Ecke entlang der Anhaltstraße weiterzieht. Ziel ist hier eine geschlossene straßenbegleitende Bebauung, um dem Charakter der Otto-von-Guericke-Straße, die diese Bauweise in ihrer gesamten Länge aufweist, gerecht zu werden.

Ein Zurücktreten von den Baulinien an der Otto-von Guericke-Straße und an der Anhaltstraße ist bis zu einer Tiefe von 5 m zulässig, wenn die Abweichung nicht mehr als 80% der gesamten Fassadenlänge beträgt (§ 23 Abs. 2 und § 23 Abs. 3 BauNVO). Dadurch wird ein größerer Spielraum für die architektonische Gestaltung ermöglicht.

Der nördliche Abschnitt des Baugebiets an der Otto-von-Guericke-Straße wird „nur“ durch eine Baugrenze definiert, da die Möglichkeit zur Freihaltung der bestehenden Grünfläche gegeben werden soll, dies wäre aus städtebaulicher Sicht ebenfalls denkbar (neben dem Ziel der straßenbegleitenden Bebauung), da sich östlich des Bebauungsplangebietes, entlang der Südseite der Danzstraße ebenfalls Grünflächen befinden.

Eine weitere Baulinie ist im westlichen Abschnitt der Danzstraße (MI 2) festgesetzt, um die Straße stadträumlich zu fassen und z.B. eine Vorlagerung von Parkplätzen zu vermeiden. Entlang der Danzstraße sind die Baugrenze und Baulinie entsprechend der Lage des vorhandenen Gebäudes um 3 Meter von der Straße abgerückt. Damit wird ein ausreichender Abstand zur gegenüberliegenden Bebauung und eine ausreichende Belüftung gewährleistet.

3.5 Bauweise

Im östlichen Teil des Plangebietes (Baufeld MI 1) ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs.1 und 3 BauNVO). Die Entwicklung einer geschlossenen Bebauung entlang der Otto-von-Guericke-Straße ist ein städtebauliches Ziel, das sich aus der geschlossenen Quartierbebauung der angrenzenden Bebauung ableitet.

Gebäude mit einer Fassadenlänge von mindestens 50,0 m sind von der Festsetzung ausgenommen, da mit Gebäuden dieser Länge weitgehend ein geschlossenes Straßenbild erreicht wird.

3.6 Grünordnerische Maßnahmen

Es werden keine öffentlichen oder privaten Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt, da sich die Flächen im innerstädtischen Bebauungszusammenhang befinden und auch ohne Bebauungsplan Baurecht besteht.

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind in den Randbereichen durch teilweise ausgeprägten Baumbestand gekennzeichnet. Diese Flächen sind im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg. Der Erhalt der Straßenbäume in der Otto-von-Guericke-Straße gehört zu den städtebaulichen Zielen.

Im Eckbereich Danzstraße/Otto-von-Guericke-Straße befindet sich eine private Grünfläche mit unregelmäßigem Baumbestand. Die Festsetzung von Baugrenzen im Bebauungplan erlaubt sowohl eine Bebauung, als auch ein teilweises Freihalten dieser Grünfläche.

Durch die Festsetzung zur Begrünung von ebenerdigen Stellplätzen und Tiefgaragendächern wird sichergestellt, dass bei der Unterbringung von Stellplätzen auf der Grundstücksfläche eine Begrünung erfolgt. Hierdurch wird die Wohnqualität verbessert, zudem hat die Bepflanzung positive Auswirkungen auf das Kleinklima.

Dachflächen von Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mind. 50 cm zu versehen und zu begrünen. Ebenerdige Stellplätze sind durch mittel- bis großkronige heimische Laubbäume zu begrünen. Dabei ist je 6 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.7 Verkehrserschließung

Kfz-Verkehr/ÖPNV

Das vorhandene Straßennetz bleibt erhalten.

Durch den Bebauungsplan entstehen keine Änderungen im ÖPNV-Netz.

Erschließung und ruhender Verkehr

Das Baugebiet wird durch die vorhandenen umlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Festsetzungen, die die innere Erschließung des Baugebietes betreffen, sind im Hinblick auf die geringe Größe des Gebietes nicht notwendig.

Der private Stellplatzbedarf soll auf dem Baufeld selbst durch entsprechende Stellplatzanlagen abgedeckt werden.

Fußgängerbereiche/Radwege

Entlang der Straßen, welche das Plangebiet eingrenzen, befinden sich ausreichend breite Fußwege. Ein Radweg verläuft zwischen Straße und Fußweg an der Otto-von-Guericke-Straße.

4. Durchführung des Bebauungsplanes

In Abhängigkeit von den Interessen der Eigentümer der Grundstücke können privatrechtlich bodenordnende Maßnahmen zweckmäßig sein.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Auswirkungen auf öffentliche Belange

Verkehrserschließung

Durch die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

Ver- und Entsorgung

Die Belange der Versorgung und Entsorgung wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfasst.

Der Stellungnahme der Städtischen Werke Magdeburg GmbH (SWM Magdeburg) vom 05.11.2007 wurden nachfolgende Aussagen entnommen.
Rechtsverbindliche Auskünfte zum Leitungsbestand der SWM Magdeburg können im Bereich Technische Dokumentation (TS-G) der SWM Magdeburg eingeholt werden (Bereitstellung der Bestandsdaten überwiegend auch in digitaler Form).

Gasversorgung

Im gekennzeichneten Planungsbereich bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich folgende Anlagen der Gasversorgung (Versorgungsdruck 40 mbar):

- Danzstraße: ND-Gasleitung DN 200/350/400 St, Baujahr 1966
- Otto-von-Guericke-Straße: ND-Gasleitung ÖD 225 PE, Baujahr 1994
- Anhaltstraße: ND-Gasleitung ÖD 110 PE, Baujahr 1995
- Bahnhofstraße: ND-Gasleitung DN 150 St, Baujahr 1965

Alle Leitungen sind versorgungswirksam und während der Baumaßnahme in ihrem Bestand und Betrieb zu schützen. Je angedachter Maßnahme zur Sanierung, zum Rückbau oder Abriss der vorhandenen Bebauung können Anschlusserneuerungen oder Netztrennungen vorgenommen werden.
Eine Netzerweiterung für geplante Neubebauung ist aus dem vorhandenen Leitungsbestand jederzeit möglich.

Bei allen Planungen bezüglich einer Bebauung sind die relevanten Normen, insbesondere die DIN 1998 sowie das DVGW-Regelwerk anzuwenden. Bezüglich geplanter Baumstandorte sind die Forderungen der GW 125 einzuhalten.

Zukünftig ist vorgesehen, die vorhandene ND-Gasleitung in der Bahnhofstraße, zwischen der Einsteinstraße und Danzstraße, im Zuge der Sanierung einer Fernwärmeleitung zu rekonstruieren.

Wasserversorgung

Die wasserseitige Erschließung des B-Plangebietes ist unter Beachtung nachfolgender Hinweise und Konditionen möglich:

Im gekennzeichneten Planungsbereich bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich folgende Anlagen der Wasserversorgung:

- Bahnhofstraße: VW DN 150 GGG, Baujahr 1994 und
  HW DN 500 GGG, Baujahr 1992
- Anhaltstraße: VW DN 125 GG, Baujahr 1918
- Danzstraße: VW DN 125 GG, Baujahr 1926
- Otto-von-Guericke-Straße: VW DN 140 PE(TS), Baujahr 2004

Die Versorgung der vorhandenen Bebauung im Planungsgebiet erfolgt derzeit über diverse separate Netzanschlüsse mit Einbindung in die Versorgungsleitungen. Die Versorgung der zukünftigen Bebauung kann wiederum über die vorgenannten Versorgungsleitungen erfolgen.

Eine Sanierung bzw. Auswechselung der Versorgungsleitungen in der Anhaltstraße und Danzstraße ist erst im Rahmen eines grundhaften Straßenausbaus vorgesehen.

Die Versorgungsdruckhöhe beträgt im betreffenden Gebiet ca. 92 mHN, was einem Betriebsdruck (OP) von 3,4 - 3,6 bar entspricht. Damit kann die maximal 5-geschossige Bebauung versorgt werden.

Auf Grund der baulichen Nutzung des Gebietes und der Lage in der Innenstadt wird als Grundschutz zur Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Netz eine Entnahmemenge von mindestens 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet.

Elektroversorgung

Im Plangebiet befindet sich an der Anhaltstraße, östlich der Zufahrt zum unterirdischen Gebäude, eine Transformatorenstation im Eigentum der Deutschen Bahn AG. Mit der Beräumung kann diese Station zunächst entfallen, was aber mit dem Eigentümer abzustimmen ist.

Im Zuge der Neubebauung muss auf Grund der geplanten Gebäudegröße durch die SWM Netze GmbH eine neue Transformatorenstation für die öffentliche Versorgung errichtet werden.
Da eine geschlossene Bebauung als Planungsziel angestrebt wird, sind durch den Bauherrn in dem geplanten Gebäude geeignete Räume zur Integration der neuen Transformatorenstation zu prüfen. Bei der Planung des Gebäudes sind hierfür frühzeitige Abstimmungen mit den SWM Magdeburg erforderlich. Als Ansprechpartner steht Herr Voigt, Telefon 0391/587-2740 zur Verfügung.

Wärmeversorgung

Das Gebiet liegt im Bereich der Fernwärmeversorgung. Zur Zeit endet die Fernwärmetrasse an der Ecke Bahnhofstraße/Danzstraße. Für die zukünftige Bebauung sollte von den Bauherren eine Fernwärmeversorgung angestrebt werden, die von SWM Magdeburg bereitgestellt werden kann. Dazu sollten bereits in der Planung Kontakte zum Bereich TS-BW, Herrn Gruß, Telefon 0391/587-2711 hergestellt werden, um die Anschlusswerte und die Einspeisepunkte frühzeitig zu klären.

Info-Anlagen

Info-Anlagen der SWM Magdeburg sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Investiver Handlungsbedarf besteht zur Zeit nicht.

Die Deutsche Telekom AG weist darauf hin, dass die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sicherlich nicht ausreichend sind. Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Abwasserentsorgung

Als Vorflut für das Schmutz- und Regenwasser aus dem geplanten Mischgebiet (insgesamt 12.343 m²) stehen die Mischwasserkanäle (KM) in der Danzstraße, Anhaltstraße und Otto-von-Guericke-Straße zur Verfügung. Eine Ableitung von Regenwasser aus diesem Gebiet in Richtung KM Bahnhofstraße ist nicht möglich.

Entsprechend Status quo darf der Regenwasserabfluss aus dem Mischgebiet insgesamt Q_{max}= 60 l/s nicht überschreiten. Um diese Vorgabe umzusetzen, sollte das Regenwasser vorzugsweise lokal versickert werden. Alternativ muss bei einer gedrosselten Ableitung zum Mischwasserkanal die Speicherung des Regenwassers im Trennsystem erfolgen.

Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass anfallendes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dach- und Zufahrtsflächen bzw. Stellplätze für PKW) nach § 150 (4) Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern ist. Durch Erstellung eines Baugrundgutachtens ist der Nachweis der Eignung zur Versickerung von Niederschlagswasser der unteren Wasserbehörde zu erbringen.

5.2 Auswirkungen auf Umweltbelange/Umweltverträglichkeit

Von einem Umweltbericht als Teil der Begründung wurde abgesehen, da für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewandt wird (Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Größe der zulässigen Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m²).

Naturschutz

Nach Aussage der übergeordneten Planungsinstrumente Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan steht der Bebauungsplan den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht entgegen. Naturschutzrechtliche Sondergebiete und –objekte, wie Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiete, geschützte Biotope nach § 30 NatschG LSA, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete werden nicht betroffen.

Es erfolgte eine Biotoptypenkartierung und eine Baumbestandserfassung, die als Anlagen zur Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen wurden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg (Baumschutzsatzung) vom 29.07.1993 ist zu beachten.

Lufthygienische Situation

Im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 238-2 „Bahnhofstraße/Danzstraße“ wurde ein lufthygienisches Gutachten für den Bereich Otto-von-Guericke-Straße erstellt. Dabei sollte eine Gegenüberstellung der derzeitigen lufthygienischen Situation mit der Situation nach Errichtung einer maximal fünfgeschossigen Bebauung erfolgen. Für die Prognose wurde eine geschlossene Bebauung mit einer Höhe von 17,50 m angenommen.
Die Beurteilung der Wirkungen erfolgte auf der Basis der 22. BImSchV für die relevanten Schadstoffe Stickstoffdioxid NO_2 und Feinstaub PM10 und wurde auf Grund der sich ändernden Verkehrsbelastungen und der sich ändernden Bebauungsgeometrie mit dem Screeningprogramm $IMMIS_{luft}$ durchgeführt.
Die Ergebnisse der Berechnungen der beauftragten Ingenieurgesellschaft (IVU Umwelt GmbH, Freiburg) zeigen, dass in den untersuchten Abschnitten und mit den gegebenen Eingangsdaten nicht mit Grenzwertüberschreitungen gemäß der 22. BImSchV zu rechnen ist. Eine Empfehlung für eine Änderung der Planung aus lufthygienischer Sicht war nicht erforderlich.
Das lufthygienische Gutachten (Stand 19.11.2007) kann im Stadtplanungsamt Magdeburg, Abt. Verbindliche Bauleitplanung, eingesehen werden. Die Untere Immissionsschutzbehörde hat die Ergebnisse des Gutachtens bestätigt.

Lärmschutz

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Entwicklung als Mischgebiet hat keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes.

Durch die zentrale Lage ist allgemein mit Lärm zu rechnen. Es ist durch passiven Schallschutz sicherzustellen, dass der Schutzanspruch der Innenräume gewährleistet ist.

5.3 Auswirkungen auf private Belange

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die zu Entschädigungsansprüchen führen.

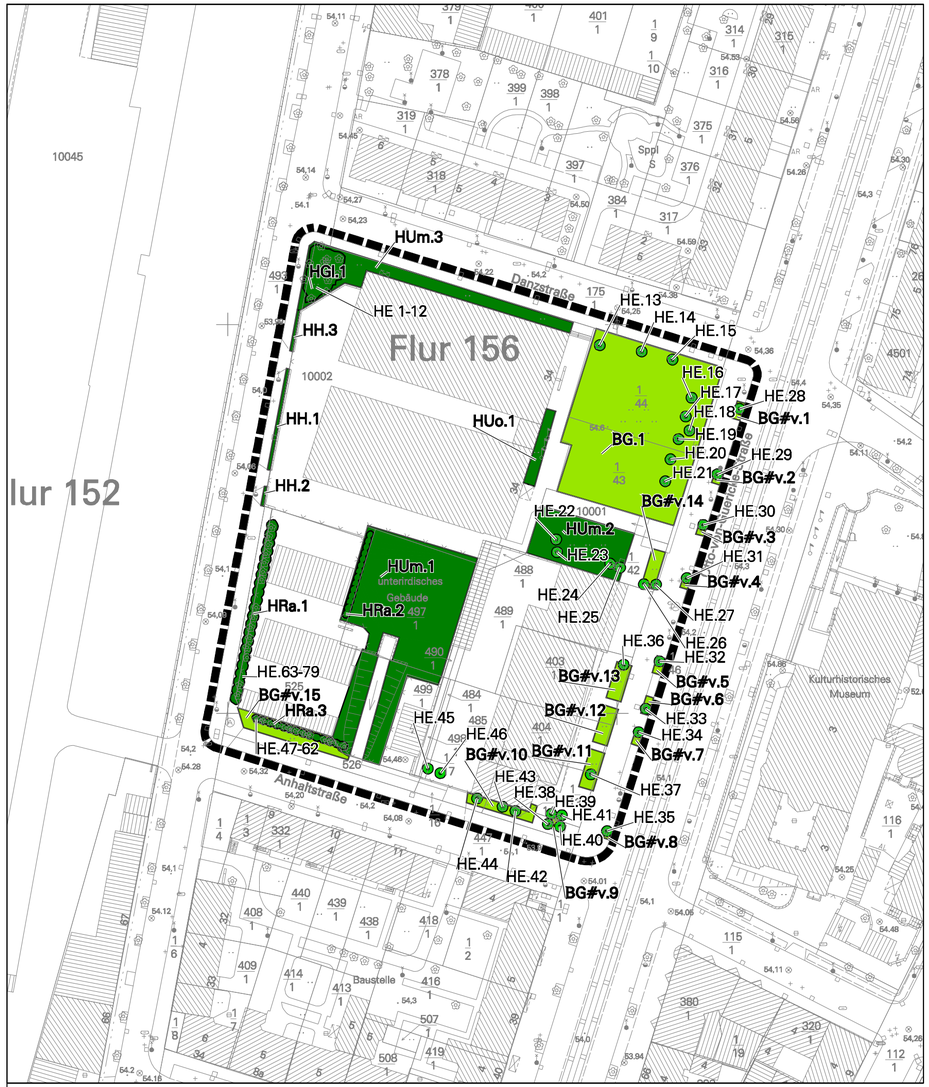
6. Flächenbilanzierung

Flächenart	**Fläche (m²)**	**Anteil (%)**
Mischgebiet	12.343,42	81,05
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.886,15	18,95
Summe	**15.229,57**	**100,0**

Anlagen:

Biotoptypenkartierung

Baumkataster



Zeichenerklärung

Grundlage der Erfassungseinheiten:

Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen für CIR, luftbildgestützte Biotoptypen- und Nutzungstypenkartierung im Land Sachsen - Anhalt, Landesamt für Umweltschutz des Landes Sachsen-Anhalt (LAU), 1992

1. Gehölze (H)

HUo	Gebüsch, ohne Bäume
HUm	Gebüsch, mit Bäumen
HRa	Baumreihe, einreihig, lückig
HGl	Baumgruppe, Laubbaum
HH	Gehölz, Hecke
HE	Einzelbaum

2. Bebauter Bereich (B)

BG	BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich
BG#v	Grünflächen im Siedlungsbereich, Verkehrsbegleitgrün

3. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#####.2 BIOTOP.fortlaufende Nummer innerhalb des Schlüssel

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

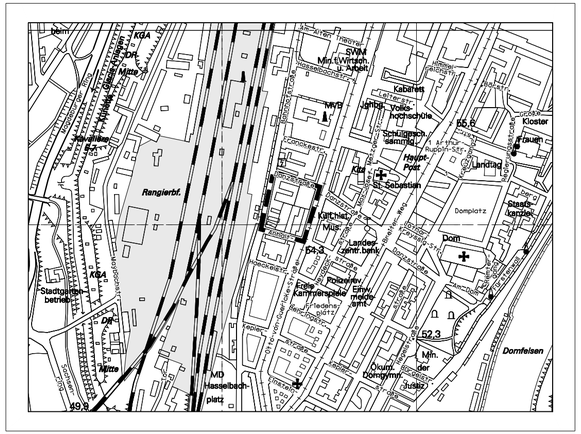
Bestand Biotoptypen

zum Bebauungsplan Nr. 238-2

Bahnhofstraße / Danzstraße

Stand: Januar 2005

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:
Stadtplanungsamt
Landeshauptstadt Magdeburg
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

F:\Geographics\Project\GOP\dgn\238-2\dgn\238-2.gop

Baumkataster zum Bebauungsplan Nr. 238-2 ”Bahnhofstraße/Danzstraße”

Nr.	Baum-Art		Höhe (m)	Stammum-fang (cm)	Fläche	Bemerkungen	Pflege-stufe
Bereich Ecke Danzstraße/Bahnhofstraße (Nr. 1-12)							
1	Ahorn	Acer platanoides		30, 25	Bewuchs	1 Stamm gekappt, Schiefwuchs, Stamm-, Kronenschäden	2
2	Robinie	Robinia pseudoacacia		15, 25	Bewuchs	Schiefwuchs, Stamm-, Kronenschäden	2
3	Robinie	Robinia pseudoacacia		30	Bewuchs	Schiefwuchs	2
4	Robinie	Robinia pseudoacacia		60, 25	Bewuchs	Zwiesel	2
5	Ahorn	Acer platanoides		40,35,20	Bewuchs	Schiefwuchs, Trockenäste	2
6	Robinie	Robinia pseudoacacia		50,40	Bewuchs	Schiefwuchs, Zwiesel, Trockenäste	2
7	Robinie	Robinia pseudoacacia		60	Bewuchs	Schiefwuchs, Trockenäste	2
8	Robinie	Robinia pseudoacacia		75,20	Bewuchs	1 Stamm gekappt,	2
9	Robinie	Robinia pseudoacacia		20,30,20,15, 40,60	Bewuchs	Kronenschäden, Trockenäste	2
10	Ahorn	Acer platanoides			Bewuchs		
11	Ahorn	Acer platanoides		60	Bewuchs	Zwiesel	2
12	Ahorn	Acer platanoides		75	Bewuchs	Schiefwuchs, Kronenschäden,	2
(Bereich Otto-von-Guericke-Straße und Ecke Danzstraße (Nr. 13-37)							
13	Linde	Tilia i.A.		85	Rasen	Stockausschlag, Trockenäste	2
14	Linde	Tilia i.A		75	Rasen	Anteil Trockenäste erheblich, Astbruch	2-3
15	Linde	Tilia i.A		90	Rasen	Rindenschäden, Trockenäste, Astbruch	2
16	Linde	Tilia i.A		50,25,12,10	Rasen	Stockausschlag	2
17	Linde	Tilia i.A		60	Rasen		2
18	Ahorn	Acer platanoides		10,20,20,15, 20,25	Rasen		2
19	Linde	Tilia i.A		65	Rasen		2
20	Linde	Tilia i.A		70	Rasen	Trockenäste, Astbruch	2
21	Linde	Tilia i.A		120	Rasen	Zwiesel	2
22	Ahorn	Acer i.A.		ca.150	Bewuchs	völlig von Waldrebe überwuchert und eingewachsen	2
23	Weide	Salix i.A.		ca. 180	Bewuchs	völlig von Waldrebe überwuchert und eingewachsen	2
24	Götterbaum	Ailanthus altissima		140	Bewuchs	Trockenäste, Astbruch	2

Nr.	Baum-Art		Höhe (m)	Stammum-fang (cm)	Fläche	Bemerkungen	Pflege-stufe
25	Götterbaum	Ailanthus altissima		140	Bewuchs	Trockenäste, Astbruch	2
26	Götterbaum	Ailanthus altissima		180	Bewuchs	Trockenäste	2
27	Götterbaum	Ailanthus altissima				gefällt	
28	Linde	Tilia i.A		45	Bewuchs	Nachpflanzung Straßenbaum	2
29	Linde	Tilia i.A		140	Bewuchs	Rindenschäden	2
30	Linde	Tilia i.A		55	Bewuchs	Astbruch	2
31	Linde	Tilia i.A		30	Bewuchs	Nachpflanzung Straßenbaum	2
32	Platane	Platanus acerifolia		ca. 200	Bewuchs		2
33	Linde	Tilia i.A		30	Bewuchs	Neupflanzung Straßenbaum	2
34	Linde	Tilia i.A		30	Bewuchs	Neupflanzung Straßenbaum	2
35	Linde	Tilia i.A		30	Bewuchs	Neupflanzung Straßenbaum	2
36	Esche	Fraxinus excelsior		60	Bewuchs	Schiefwuchs, leicht	2
37	Esche	Fraxinus excelsior		140, 120	Bewuchs	Zwiesel	2
Bereich Anhaltstraße (Nr. 38-62)							
38	Ahorn	Acer i.A.		30	Bewuchs	Schiefwuchs, Rindenschäden	2
39	Esche	Fraxinus excelsior		30	Bewuchs	Schiefwuchs	2
40	Esche	Fraxinus excelsior		35	Bewuchs	Schiefwuchs	2
41	Esche	Fraxinus excelsior		40,45	Bewuchs	Zwiesel	2
42	Feldahorn	Acer campestre		60	Rasen	Stockausschlag, Schiefwuchs	2
43	Feldahorn	Acer campestre		50	Rasen	Stockausschlag, Schiefwuchs	2
44	Feldahorn	Acer campestre		60	Rasen	Stockausschlag, Schiefwuchs	2
45	Pappel	Populus nigra it.		240	Befestigt	Trockenäste	2
46	Pappel	Populus nigra it.		200, 140	Befestigt	Trockenäste	2
47	Pappel	Populus nigra it.		200	Befestigt	Trockenäste	2
48	Pappel	Populus nigra it.		60	Befestigt	Trockenäste	2
49	Pappel	Populus nigra it.		150	Befestigt	Trockenäste	2
50	Pappel	Populus nigra it.		90	Befestigt	Trockenäste	2
51	Pappel	Populus nigra it.		90	Befestigt	Trockenäste	2
52	Pappel	Populus nigra it.		90	Befestigt	Trockenäste	2
53	Pappel	Populus nigra it.		60	Befestigt	Trockenäste	2

Nr.	Baum-Art		Höhe (m)	Stammum-fang (cm)	Fläche	Bemerkungen	Pflege-stufe
54	Pappel	Populus nigra it		150	Befestigt	Trockenäste	2
55	Pappel	Populus nigra it.		100	Befestigt	Trockenäste	2
56	Pappel	Populus nigra it.		140	Befestigt	Trockenäste	2
57	Pappel	Populus nigra it.		120	Befestigt	Trockenäste	2
58	Pappel	Populus nigra it.		150	Befestigt	Trockenäste	2
59	Pappel	Populus nigra it.		130	Befestigt	Trockenäste	2
60	Pappel	Populus nigra it.		140	Befestigt	Trockenäste	2
61	Pappel	Populus nigra it.		60	Befestigt	Trockenäste	2
62	Pappel	Populus nigra it.		150	Befestigt	Trockenäste	2
Bereich Bahnhofstraße(Nr. 63-79)							
63	Pappel	Populus nigra it.		100	Befestigt	Trockenäste	2
64	Pappel	Populus nigra it.		140	Befestigt	Trockenäste	2
65	Pappel	Populus nigra it.		150	Befestigt	Trockenäste	2
66	Pappel	Populus nigra it.		140	Befestigt	Trockenäste	2
67	Pappel	Populus nigra it.		100	Befestigt	Trockenäste	2
68	Pappel	Populus nigra it.		120	Befestigt	Trockenäste	2
69	Pappel	Populus nigra it.		130	Befestigt	Trockenäste	2
70	Pappel	Populus nigra it.		130	Befestigt	Trockenäste	2
71	Pappel	Populus nigra it.		130	Befestigt	Trockenäste	2
72	Pappel	Populus nigra it.		80	Befestigt	Trockenäste	2
73	Pappel	Populus nigra it.		180	Befestigt	Trockenäste	2
74	Pappel	Populus nigra it.		90	Befestigt	Trockenäste	2
75	Pappel	Populus nigra it.		120	Befestigt	Trockenäste	2
76	Pappel	Populus nigra it.		100	Befestigt	Trockenäste	2
77	Pappel	Populus nigra it.		100	Befestigt	Trockenäste	2
78	Pappel	Populus nigra it.		120	Befestigt	Trockenäste	2
79	Pappel	Populus nigra it.		140	Befestigt	Trockenäste	2
Bereich Eingrünung Unterirdisches Gebäude; Zufahrt Anhaltstraße							
Diese Teilfläche ist flächig mit ausgewachsenem Gehölzbestand eingegrünt. Auffallend eine Pappelreihe parallel zur Bahnhofstraße vergleichbar den Pappelreihen entlang der Bahnhofstraße und der Anhaltstraße. Weiterhin Gehölzbestand mit Linden, Eschen, Ahorn Birke und Gebüschflächen.							