Landeshauptstadt Magdeburg

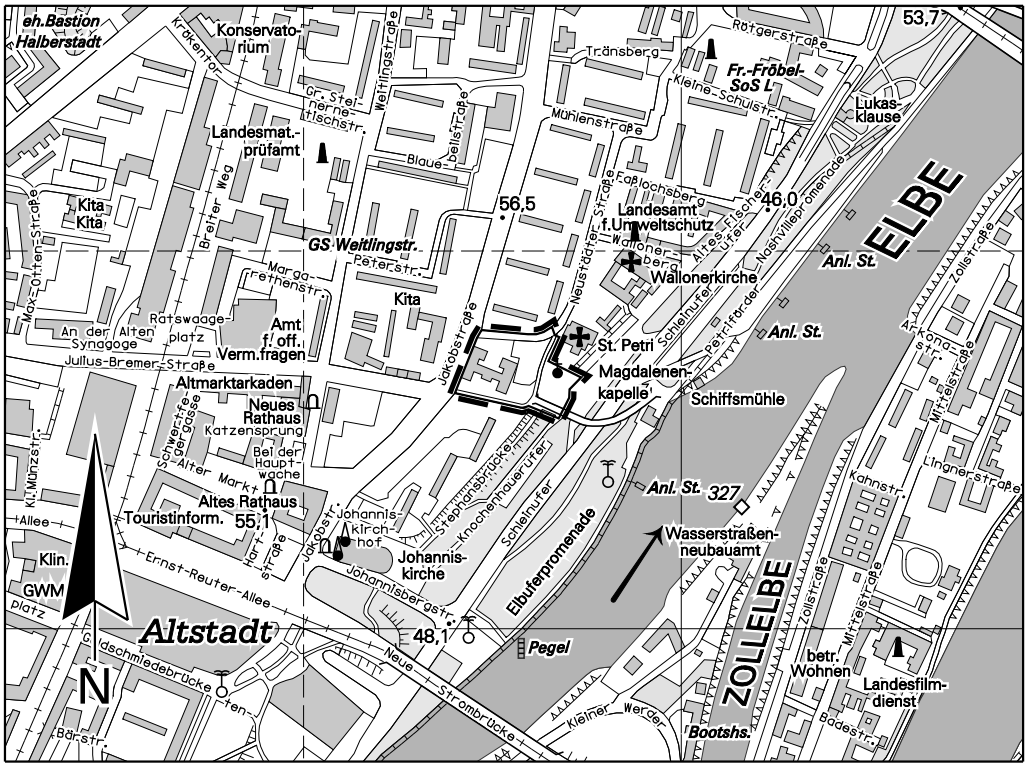
DS0437/08_Anlage_3

Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 235-3

NEUSTÄDTER STRASSE / AN DER MAGDALENENKAPELLE

Stand: April 2009



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 Stadtkartenauszuges: 12/2008

1. Allgemeines *3*
1.1. Rechtsgrundlagen **3**
1.2. Erfordernis der Planung / Ziel und Zweck **3**
1.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs **4**
1.4. Verfahren **4**
2. Übergeordnete Planungen *5*
2.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung **5**
2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan **5**
3. Städtebauliche Rahmenbedingungen *5*
3.1. Umgebende Stadtstruktur **5**
3.2. Vorhandene Bebauung / Nutzung **6**
3.3. Denkmalbestand **6**
3.4. Eigentumsverhältnisse **7**
3.5. Verkehr **7**
3.5.1. KfZ-Verkehr 7
3.5.2. ÖPNV 7
3.5.3. Fußgänger und Radfahrer 7
3.6. Grünflächen, Vegetation **8**
3.7. Geländebedingungen **8**
3.7.1. Bebauungsplangelände 8
3.7.2. Bodenbeschaffenheit 8
3.7.3. Grundwasser 8
4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen *9*
4.1. Grundkonzept **9**
4.2. Art der baulichen Nutzung **9**
4.3. Maß der baulichen Nutzung **9**
4.4. Baulinien, Baugrenzen **10**
4.5. Bauweise **11**
4.6. Grünflächen **11**
4.6.1. Öffentliche Grünflächen 11
4.6.2. Private Grünflächen 11
4.6.3. Begrünung von Stellplätzen 11
4.7. Verkehrserschließung **12**
4.7.1. Kfz-Verkehr / Erschließung der Baugebiete 12
4.7.2. Geh- und Radwege 12
4.7.3. Fußgängerbereiche 12
4.7.4. ÖPNV 12
4.8. Ver- und Entsorgung **12**

5. Nachrichtliche Übernahme 14
5.1. Baudenkmale 14
6. Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege 14
6.1. Umweltbericht 14
6.2. Lärmschutz 14
6.3. Schutzgebiete / Schutzobjekte 14
6.4. Baumbestand 14
6.5. Arten- und Biotopbestand 15
6.6. Luft und Klima 15
6.7. Landschaft 15
6.8. Boden / Grundwasser 16
6.9. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung 16
7. Umsetzung des Bebauungsplans / Kosten 16
7.1. Regelung der Eigentumsverhältnisse 16
7.2. Herstellung der öffentlichen Flächen 17
7.3. Folgekosten 17
8. Flächenbilanzierung 18
9. Anlagen 18

1. Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB1. I S. 2414), zuletzt 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 zuletzt geändert am 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

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 01.09.2005 den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst und folgende Hauptplanungsziele fixiert:

- Ausweisung einer möglichen Neubebauung an der Ecke Jakobstraße/ Neustädter Straße,
- Fassung der Raumkanten,
- Prüfung der Ausweisung von Bauflächen im Umfeld der Magdalenenkapelle,
- Sicherung der Durchwegung für Fußgänger in West-Ost-Richtung,
- Festsetzung der Baukörper und Höhen unter besonderer Berücksichtigung der Stadtansicht.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in einer sehr sensiblen Umgebung, die einerseits von verschiedenen Denkmalen andererseits durch mehrgeschossige Wohnbebauung der 60er Jahre geprägt ist, bestehen hohe Anforderungen an eine Neubebauung.

Das Grundstück an der Ecke Jakobstraße/Neustädter Straße (Neustädterstraße 2) wurde verkauft und zwischenzeitlich neu bebaut.

Für die städtischen Grundstücke an der Magdalenenkapelle liegen ebenfalls Kaufanträge vor. Es besteht Interesse seitens der katholischen Kirche, im Umfeld der Magdalenenkapelle ein Beginenhaus zu errichten. Beweggrund hierfür war die frühere Bebauung des Grundstückes (bis 1945) mit der Klosteranlage Beatae Mariae Magdalenae. Aus städtebaulicher Sicht könnte eine solche Bebauung die vorhandenen mittelalterlichen Gebäude ergänzen und die Stadtsilhouette bereichern.

Die Nutzung der vorhandenen Grundstücke soll durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und geordnet werden.

Nur durch die Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann das vorstehende Planungsziel erreicht werden. Dies betrifft insbesondere die Ermöglichung der Gesamtbebauung des Gebietes unter Einbeziehung der vorhandenen Baudenkmale, die Einhaltung von städtebaulich erforderlichen Bauhöhen und die Fassung des Straßenraumes durch straßenbegleitende Bebauung.

1.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Nord-Osten der Magdeburger Altstadt. Der Geltungsbereich wurde durch Beschluss des Stadtrates vom 01.09.2006 begrenzt, aufgrund einer geänderten Flurstücksnummer jedoch wie folgt fest gelegt:

- im Norden: durch die Nordseite der Neustädter Straße, die nordöstliche Grenze des Flurstücks 10725 (Flur 145) und die nördliche Grenze des Flurstücks 1811 (Flur 145),
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 1811 (Flur 145), die östliche Grenze des Flurstücks 10725 (Flur 145) sowie die Verlängerung dieser Flurstücksgrenze in Richtung Süden,
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 1801 (Flur 145), die südliche Grenze des Flurstücks 10725 (Flur 145) sowie die Verlängerung dieser Flurstücksgrenze in Richtung Osten,
- im Westen: durch die Ostseite der Jakobstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich inmitten des Wohngebietes Jakobstraße, welches sich nördlich und südlich des Planungsgebietes entlang der Jakobstraße erstreckt.

Das Planungsgebiet grenzt im Osten an die Grünflächen entlang des Schleinufers.

Westlich des Planungsgebietes befindet sich auf der Westseite der Jakobstraße ein Wohnhochhaus mit 19 Geschossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist rund13.000 m² groß.

1.4. Verfahren

Der Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg am 01.09.2005 gefasst.

Zur Sicherung der Planung wurde durch den Stadtrat für das Plangebiet eine Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen, die im Amtsblatt Nr. 40 vom 29.11.2006 bekannt gemacht wurde. Sie trat nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft.

Für den Bebauungsplan wurde ab dem Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), angewendet. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche und ist daher ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde im Bebauungsplanverfahren 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. § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

2. Übergeordnete Planungen

2.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Es gelten die Ziele des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt vom 23.08.1999, zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan vom 15. August 2005 und des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Das Leitbild der Stadtentwicklung „Magdeburg als Stadt zum Wohnen“, enthält den Anspruch, die „vorhandenen Wohnquartiere [...] weiter aufzuwerten und zu erneuern“ (Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg, S. 42).

2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg vom Oktober 2004 wird das Gebiet des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches wird ein kleiner Teil der Bebauungsplanfläche (östlich der Treppenanlage zum Elbufer) als Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt im wesentlichen Allgemeine Wohngebiete, Gemeinbedarfsflächen, private und öffentliche Grünflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen fest. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3. Städtebauliche Rahmenbedingungen

3.1. Umgebende Stadtstruktur

Der das Plangebiet umgebende städtebauliche Raum wird einerseits durch den Wohnkomplex Jakobstraße und andererseits durch die entlang des Elbufers aufgereihten gotischen Kirchen gebildet.

Das Wohngebiet Jakobstraße verkörpert mit seiner Baustruktur und seiner funktionellen Gliederung den Städtebau der frühen DDR. In dem vor dem Krieg dicht bebauten Gebiet, mit einer Einwohnerdichte von 780 EW/ha, entstand in den Jahren 1960-63 der zweite „sozialistische Wohnkomplex“ Magdeburgs. Der Wiederaufbau kam einem radikalen Neuaufbau gleich, historische Blockstrukturen wurden übergangen. Beiderseits der Jakobstraße entstand ein neuer offener Stadtgrundriss mit räumlich aufgelockerter Zeilenbebauung. Nördlich des Bebauungsplangebietes reihen sich 5- und 8-geschossige Scheiben giebelseitig an der Ostseite der Jakobstraße. Südlich, zwischen dem Plangebiet und Johanniskirche, liegen drei 8-geschossige Scheiben in versetzter Traufstellung 50 m zurückgesetzt von der Jakobstraße.

In den 70er Jahren wurde das 65 m hohe Wohnhaus Jakobstraße 7 als städtebauliche Dominante, direkt gegenüber des Plangebietes errichtet. Im Straßenraum der sehr breiten Jakobstraße stellt das Gebäude einen wesentlichen Orientierungspunkt dar.

Im Wohngebiet befinden sich zwei Versorgungseinrichtungen. Am nördlichen Endpunkt des Komplexes befindet sich ein Einkaufszentrum mit angrenzendem Café, im Plangebiet selbst befand sich ein weiteres Versorgungsgebäude, das zwischenzeitlich abgerissen wurde.

Die Qualität des Wohngebietes Jakobstraße resultiert aus der citynahen Lage, den Grünflächen und der Nähe zum Elbufer.

Die drei entlang des Elbufers angeordneten gotischen Kirchen St. Johannis, St. Petri, Wallonerkirche und die kleine gotische Magdalenenkapelle prägen die Silhouette der Stadt und bilden auffällige Kontrastpunkte im Wohngebiet. Sie sind als Zeugen der Geschichte, als Identifikationsmerkmal und prägender Bestandteil des Stadtbildes von großer Bedeutung.

Die dreischiffige gotische Hallenkirche St. Petri aus der Zeit um 1400 liegt nur wenige Meter nordöstlich des Plangebietes. Sie bildet zusammen mit der Magdalenenkapelle, der Stadtmauer und der Wallonerkirche eine eindrucksvolle Elbufersilhouette.

Die kleine hochgotische Maria-Magdalenen-Kapelle wurde 1315 als Fronleichnamskapelle erbaut und ging 70 Jahre später in den Besitz des benachbarten Magdalenenklosters über. Seit 1991 wird sie von den Prämonstratenser-Chorherren verwaltet.

Östlich des Plangebietes erstrecken sich die Grünanlagen des Elbufers mit dem neu gestalteten Petriförder. Treppen und Rampen führen hinab zum Schleinufer, ca. 9 m unterhalb des Plangeländes befinden sich zwei Spielplätze sowie ein öffentlicher Parkplatz. Die geschwungene Fußgängerbrücke über das Schleinufer ist eine wichtige Verbindung zum Elbufer und ein Orientierungspunkt an der Elbe.

3.2. Vorhandene Bebauung / Nutzung

Der westliche Teil des Bebauungsplangebietes liegt an der Jakobstraße und ist geprägt von dem umgebenden Wohngebiet. Hier befand sich eine ehemalige Versorgungseinrichtung für das Wohngebiet. Die zwischenzeitlich errichtete Neubebauung ist nach § 34 BauGB in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag genehmigt worden und entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Der östliche Teil des Bebauungsplangebietes ist zum Elbufer orientiert und wird vom Kirchenensemble entlang der Elbe geprägt. Im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich die Magdalenenkapelle. Die Magdalenenkapelle wird von der katholischen Kirche als Andachtskapelle genutzt und steht der Öffentlichkeit täglich zur Besichtigung zur Verfügung, der sich anschließende Innenhof wird zeitweise für kulturelle Zwecke genutzt.

Südlich der Magdalenenkapelle erstreckt sich eine Grünanlage mit eindrucksvollen Bäumen und dem von Sitzbänken umrahmten Rosengarten.

3.3. Denkmalbestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Baudenkmale:

- Magdalenenkapelle
- Stadtmauerreste vom Beginn des 13. Jahrhunderts. Sie wurden in diesem Bereich verstärkt oder verändert, zum Teil angeböscht.

Die Denkmale sind als städtebaulich und bauhistorisch bedeutsam bei allen künftigen Planungen zu beachten. Gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchH LSA sollen alle Veränderungen und Maßnahmen an einem Kulturdenkmal dokumentiert werden; zuständig dafür ist der Eigentümer bzw. Veranlasser.

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. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten sind wissenschaftliche Untersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich. Gemäß §

14 Abs. 9 DenkmSchG LSA sollen alle Veränderungen und Maßnahmen an einem Kulturdenkmal dokumentiert werden; zuständig dafür ist der Eigentümer bzw. der Veranlasser.

Zudem ist das Bebauungsplangelände Bestandteil des historischen Stadtpanoramas (Denkmalbereich).

3.4. Eigentumsverhältnisse

Der westliche Bereich des Bebauungsplangebietes (bebauter Bereich) ist in Privateigentum (ca. 40%). Die Grünanlagen und der Bereich Magdalenenkapelle mit der Stadtmauer sind Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg.

Zur Durchsetzung der Planungsziele (voneinander unabhängige bauliche Entwicklung der Grundstücke) ist bereits ein Flächentausch der ehemals privaten Grundstücksfläche (Teil Flurstück 1798) mit einer ehemals städtischen Fläche an der Neustädter Straße erfolgt.

3.5. Verkehr

3.5.1. KfZ-Verkehr

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Westen an die Jakobstraße und im Norden an die Neustädter Straße.

Die Jakobstraße stellt in Nord-Süd-Richtung als zweite Parallelstraße zum Breiten Weg eine östliche Umfahrung der Innenstadt dar. Sie ist schwach frequentiert und dient in erster Linie der Erschließung der Wohngebäude entlang der Straße. Sie trifft im Süden auf die Johannisbergstraße als Verbindung der Gustav-Adolf-Straße und auf die Ernst-Reuter-Allee. Im Norden trifft die Jakobstraße in der Verlängerung auf die Walter-Rathenau-Straße und den Pfälzer Platz. Das Bebauungsplangebiet ist damit sowohl stadtauswärts als auch stadteinwärts an die wichtigsten Hauptverkehrsstraßen angebunden.

Die Neustädter Straße bildet die Zufahrt in das Wohngebiet Jakobstraße und zu den Kirchen und kirchlichen Gemeindeeinrichtungen.

3.5.2. ÖPNV

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich an der Jakobstraße eine Bushaltestelle. Die Haltestellen der Straßenbahnen im Breiten Weg und in der Ernst-Reuter-Allee sind zu Fuß gut in wenigen Minuten erreichbar.

3.5.3. Fußgänger und Radfahrer

Im südöstlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes liegt der Zugang zur Fußgängerbrücke über das Schleinufer hinüber zum Petriförder. Sie stellt eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung zur Elbuferpromenade dar.

Der gesamte Bereich um die Magdalenenkapelle und entlang der alten Stadtmauern ist als Fußgängerbereich ausgelegt.

Im südlichen Teil des Gebietes befinden sich Treppen und Rampen, zur Überwindung der Höhenunterschiede des Geländes. Die Rampen entsprechen in ihrem Gefälle jedoch nicht den Anforderungen der Behindertenrichtlinien.

3.6. Grünflächen, Vegetation

Das Bebauungsplangebiet ist von zahlreichen privaten und öffentlichen Grünflächen umgeben.

Das Wohngebiet südlich des Plangebietes ist stark durchgrünt. Diese Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen über Böschungen bis zum Schleinufer weitergeführt. Am Fuß der Böschungen befinden sich zwei Spielplätze.

Östlich des Schleinufers erstreckt sich die Elbuferpromenade, die im gesamten Stadtgebiet durchgehend als Grünanlage gestaltet ist. Diese Grünflächen der Elbuferpromenade sind über die Fußgängerbrücke zu erreichen.

Im Plangebiet selbst wird der Bereich um die Magdalenenkapelle vor allem durch den eindrucksvollen Baumbestand geprägt. Die Treppenanlagen und die alten Stadtmauern sind in die Grünanlagen integriert.

3.7. Geländebedingungen

3.7.1. Bebauungsplangelände

Das Bebauungsplangelände ist von erheblichen Höhenunterschieden gekennzeichnet.

Im Osten liegt das Gelände auf einer Höhe von ca. 56 m NHN, verläuft Richtung Osten mit einem leichten Geländeabfall und fällt zum Elbufer hin in zwei Höhensprüngen um rund 9 m auf 47,8 m NHN ab.

Die Magdalenenkapelle und der Hof vor der Kapelle liegen auf einer Höhe von ca. 50,7 m NHN.

In Nord-Süd-Richtung verläuft das Bebauungsplangelände relativ eben, es ist ein leichtes Gefälle Richtung Süden zu erkennen.

3.7.2. Bodenbeschaffenheit

Laut Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der Boden im Untersuchungsraum anthropogen überformt, als Bodentypen liegen Kultisole und Hortisole vor.

3.7.3. Grundwasser

Die mögliche Grundwasserneubildung liegt bei 50 mm/a. Aufgrund der starken Versiegelung erfolgt aber keine nennenswerte Grundwasserneubildung.

Der Untersuchungsraum (Grundwasserflurabstände 2- 5m bei schwerdurchlässigen Grundwasser-Deckschichten bzw. Grundwasserflurabstände bei > 5 m bei schwer durchlässigen Grundwasserdeckschichten, in die grobkörnige Schichten eingelagert sind) ist mäßig geschützt gegen Schadstoffeintrag.

4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

4.1. Grundkonzept

Mit der vorliegenden Planung soll die Chance genutzt werden, ein historisch wertvolles Stück Innenstadt wieder erlebbar zu machen. Es wird eine stadträumliche Verdichtung angestrebt. Dabei sollen historische Strukturen in die Planung einbezogen werden. Die Stadt rückt durch die Planung näher an die Elbe, die Stadtsilhouette wird bereichert

Städtebauliches Ziel war die voneinander unabhängige bauliche Entwicklung der Grundstücke Neustädterstraße 2 (Ecke Jakobstraße/ Neustädter Straße) und der davon östlich gelegenen städtischen Grundstücke (westlich der Magdalenenkapelle) unter Berücksichtigung des mittelalterlichen Stadtgrundrisses und unter Einbeziehung der vorhandenen Baudenkmale.

Der sich östlich anschließende Bereich des Plangebietes soll in Anlehnung an die historische Klosterbebauung bebaut werden, welche sich seit 1230 an dieser Stelle befand. Zwei- bis dreigeschossige, kleinteilige Gebäude sollen die Stadtstruktur verdichten und neue, städtebauliche Räume schaffen. Dabei soll im Inneren des Gebäudeensembles eine Grünfläche entstehen, die in ihrer Gestaltung an den ehemaligen Klostergarten erinnert. Die Durchwegung und Nutzung des Grundstückes soll für die Öffentlichkeit tagsüber gewährleistet werden. Die Bebauung soll in ihrer Ausführung die vorhandenen mittelalterlichen Kirchengebäude ergänzen und die Stadtsilhouette bereichern.

Somit soll mit diesem Bebauungsplan einerseits Baurecht für innenstadtrelevante Nutzungen geschaffen werden, andererseits dient der Bebauungsplan der Freihaltung wichtiger Grünräume von Bebauung (Klostergarten, Mauern und Treppen).

4.2. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes an der Jakobstraße / Ecke Neustädter Straße entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Magdeburg. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird der Erhalt der wohngebietstypischen Eigenschaften innerhalb des bestehenden Wohngebietes gewährleistet.

Das realisierte Altenpflegeheim ist im allgemeinen Wohngebiet planungsrechtlich zulässig.

Die Fläche des ehemaligen Klosters Beatae Mariae Magdalenae wird als Gemeinbedarfsfläche für „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Diese Festsetzung sichert die Fläche für die geplante Nutzung als Beginenhaus. Aufgrund der exponierten Lage der Flächen an der Stadtmauer und der Kirchen im unmittelbaren Umfeld, soll die Nutzungsmöglichkeit der Fläche nicht weiter gefasst werden.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

In dem allgemeinen Wohngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

Die Überschreitung der GRZ ist aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, um die gewünschte bauliche Verdichtung zu erreichen.

Die Überschreitung der GRZ auf der Gemeinbedarfsfläche ist ebenfalls erforderlich, da ein Großteil der Grundstücksfläche als private Grünfläche festgesetzt ist, damit im Inneren des

geplanten Gebäudeensembles ein „Klostergarten“ entstehen kann. Die festgesetzte Baufläche selbst (Gemeinbedarfsfläche) soll so klein wie möglich gehalten werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch diese Überschreitung der GRZ nicht beeinträchtigt. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude bleibt gewährleistet.

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 Tiefgaragen ist im allgemeinen Wohngebiet darüber hinaus eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig (§19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Durch diese Festsetzung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt, da in den Festsetzungen zur Grünordnung (siehe Pkt. 4.6.3.) die Begrünung der Dachflächen von Tiefgaragen und Parkpaletten festgesetzt ist.

Die Ausnutzung der Grundstücke regelt sich über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 4 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO). Im allgemeinen Wohngebiet werden vier Geschosse als Mindest- und fünf Geschosse als Höchstmaß festgesetzt. Diese Geschossigkeit orientiert sich an der vorhandenen Bebauung entlang der Jakobstraße.

Für die Gemeinbedarfsflächen sind zwei bis drei Geschosse festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird sich die Neubebauung den vorhandenen denkmalgeschützten Baukörpern unterordnen.

Im allgemeinen Wohngebiet der Jakobstraße sind größere Bauhöhen möglich als auf der Gemeinbedarfsfläche. Hierdurch wird eine Höhenabstufung zum Elbufer erzeugt.

4.4. Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend durch Baugrenzen definiert. Eine Baulinie wurde als Raumkante an der Jakobstraße festgesetzt.

Städtebauliches Ziel ist eine Straßenrandbebauung an der Jakobstraße. Die festgesetzte Baulinie gibt eine neue straßenräumliche Kante vor und setzt so Maßstäbe für eine weitere innenstadttypische Entwicklung des Gebietes. Die Baulinie an der Jakobstraße wird jedoch im Entwurf um 2 m (gegenüber der Baulinie im Vorentwurf) zurückgesetzt, da in diesem Bereich eine die 110-kV-Kabeltrasse (Hochspannungsleitung) verlegt ist, welche im seitlichen Abstand von 1,00 m nicht überbaut werden darf.

Die Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet orientieren sich an den Grundstücksgrenzen, wie sie nach der Neuordnung der Grundstücke vorliegen.

Auf der Gemeinbedarfsfläche wurde die Größe der Baufelder unter Berücksichtigung des historischen Stadtgrundrisses vor 1945 festgelegt. Die Baufelder sind durch Baugrenzen definiert, so dass die Bebauung innerhalb der Baufelder verschoben kann. So ist eine Bebauung auf den alten Grundmauern der historischen Klosteranlage möglich, wenn diese bei den im Vorfeld durchzuführenden archäologischen Arbeiten freigelegt werden können.

Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch Gebäudeteile, z.B. Balkone, ist oberhalb des Erdgeschosses in geringfügigem Ausmaß zulässig. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,5 m Tiefe besitzt und insgesamt nicht mehr als 20% der gesamten Fassadenlänge beträgt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

Ein Vor- oder Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Treppenhäuser, Fassadenvor- oder -rücksprünge) von den Baulinien und Baugrenzen ist ebenerdig in geringfü-

gigem Ausmaß zulässig. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Abweichung nicht mehr als 1 m Tiefe besitzt und insgesamt nicht mehr als 20% der gesamten Fassadenlänge beträgt (§ 23 Abs. 2 und § 23 Abs. 3 BauNVO).

Durch diese Festsetzungen wird eine differenzierte Gestaltung der Gebäude ermöglicht.

4.5. Bauweise

Im WA wurde eine geschlossene Bauweise zur Fassung der Raumkante Jakobstraße festgesetzt (§ 22 Abs.1 und 3 BauNVO). Abweichend ist eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand bei Gebäuden mit einer Fassadenlänge von mindestens 40,0 m, die sich straßenbegleitend entlang der Jakobstraße (Baulinie) orientieren, zulässig, da in diesem Fall die Bebauung bereits geschlossen wirkt.

4.6. Grünflächen

4.6.1. Öffentliche Grünflächen

Insgesamt werden die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet durch die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche oder als private Grünfläche reduziert. Um diesen Verlust teilweise auszugleichen, wird eine öffentliche Durchwegung auf der privaten Grünfläche (Klostergarten) festgesetzt.

Die vorhandene starke Durchgrünung des Wohngebietes Jakobstraße und die zahlreichen öffentlichen Grünflächen in der Umgebung des Plangebietes sichern für das Wohngebiet auch weiterhin eine sehr gute Ausstattung mit Grünflächen.

Der Bebauungsplan setzt beidseitig der Stadtmauer vorhandene öffentliche Grünflächen fest, die Teile einer größeren öffentlichen Grünfläche sind.

4.6.2. Private Grünflächen

In der Gemeinbedarfsfläche wird zwischen den Gebäuden eine private Grünfläche festgesetzt. Sie ist mit einem Flächenanteil von mindestens 80% zu begrünen und neu zu gestalten. Diese private Grünfläche wird der Garten des geplanten Beginenhauses und soll in Anlehnung an den historischen Klostergarten gestaltet werden. Durch die festgesetzten Gehrechte zugunsten der Öffentlichkeit wird der Garten für die Öffentlichkeit erlebbar, hierdurch soll der Verlust an öffentlicher Grünfläche teilweise wieder ausgeglichen werden. Im westlichen Bereich dieser privaten Grünfläche ist eine durchwurzelbare Bodenschicht mit einer Mächtigkeit von 0,5 m – 1,0 m herzustellen. Hier befand sich die Terrassenfläche der ehemaligen Fischgaststätte, die vollständig versiegelt war, die Bodenfunktion dieser Fläche ist eingeschränkt. Damit die Fläche wieder als Grünfläche genutzt werden kann, muss eine durchwurzelbare Bodenschicht neu hergestellt werden.

Eine weitere private Grünfläche wird an der Neustädter Straße festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Fläche, die zusammen mit dem Baugrundstück veräußert werden soll.

4.6.3. Begrünung von Stellplätzen

Durch die Festsetzung zur Begrünung von ebenerdigen Stellplätzen und Tiefgaragen- bzw. Parkpalettendächern wird sichergestellt, dass auch bei der Unterbringung von Stellplätzen auf der Grundstücksfläche ein Mindestmaß an Begrünung erfolgt. Hierdurch wird die Wohnqualität gesichert, 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. Parkpaletten sind zu überdachen, die Dachfläche ist

extensiv zu begrünen. Ebenerdige Stellplätze sind durch mittel- oder großkronige Laubbäume zu begrünen. Dabei ist auf 6 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen.

4.7. Verkehrserschließung

4.7.1. Kfz-Verkehr / Erschließung der Baugebiete

Das vorhandene Straßennetz bleibt erhalten. Durch die vorhandenen Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

Das allgemeine Wohngebiet ist von der Jakobstraße und von der Neustädter Straße erschlossen.

Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt über eine Anliegerstraße (öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich), die zwischen den Baufeldern in Nord-Süd-Richtung verläuft. Der Stellplatzbedarf für die Gemeinbedarfsfläche kann teilweise direkt auf dem Baufeld abgedeckt werden. Darüber hinaus werden eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze für die Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

4.7.2. Geh- und Radwege

Die Durchgängigkeit des Plangebietes für den Fußgänger- und Fahrradverkehr wird durch die Neuplanungen nicht beeinträchtigt. Der bestehende öffentliche Weg mit Nord-Süd-Ausrichtung wird in westliche Richtung zwischen die beiden Baufelder verschoben und als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Der neue Weg verbindet somit den vorhandenen südlichen Fuß- und Radweg mit der Neustädter Straße.

Die Querbarkeit der privaten Grünfläche („Klostergarten“) wird durch die Festsetzung eines Gehrechts gesichert. Die Erreichbarkeit des Elbufers bleibt durch die Fußgängerbrücke über das Schleinufer erhalten. Der Zugang zur Brücke wird verbreitert und im Bebauungsplan mit 4m festgesetzt, da die parallele Fußgängerführung über die Treppenanlagen entfällt.

4.7.3. Fußgängerbereiche

Die öffentlichen Verkehrsflächen an der Magdalenenkapelle werden als Fußgängerbereiche ausgewiesen. Zusammen mit der Fußgängerbrücke über das Schleinufer bieten sie eine hohe touristische Qualität. Ergänzt werden diese Flächen durch Gehrechte, die innerhalb der privaten Grünfläche („Klostergarten“) festgesetzt sind und die weiterhin vorhandene Zugänglichkeit der öffentlichen Terrasse an der Magdalenenkapelle.

4.7.4. ÖPNV

Durch den Bebauungsplan entstehen keine Änderungen im ÖPNV-Netz.

4.8. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Versorgung und Entsorgung wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfasst. In der Jakobstraße und in der Neustädter Straße befinden sich die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen. Von hier aus sind für die innere Erschließung der Baufläche für den Gemeinbedarf Leitungen in Abstimmung mit den Versorgungsträgern neu zu verlegen. Erforderliche Umverlegungen oder Rückbau der Leitungen/Kanäle sind vertraglich zwischen dem Bauherrn/Investor und dem Versorgungsunternehmen zu regeln.

<u>Hochspannungsleitungen</u>

Entlang der östlichen Straßenkante der Jakobstraße ist die 110-kV-Kabeltrasse MDS-Sas 1 verlegt, welche im seitlichen Abstand von 1,00 m nicht überbaut werden darf. Die Baulinie an der Jakobstraße wird im Entwurf um 2 m zurückgesetzt, um die Hochspannungsleitung nicht zu gefährden.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Linien der Dt. Telekom AG, die nicht ausreichend sind. In allen Straßen und Gehwegen sind Trassen mit ca. 0,3 m Breite vorzusehen.

Gasversorgung

Durch das Plangebiet verläuft eine MD-Gasleitung DN 400 St. Sie steht unter Bestandsschutz und ist für die Versorgung des Wohngebietes erforderlich. Die Trasse muss bei einer Bebauung der Gemeinbedarfsflächen durch den Bauherren in die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung umverlegt werden.

Außerdem verläuft die HD-Gasleitung Nr. 108 DN 600 über das Flurstück 1801, der Schutzstreifen reicht in das B-Plan-Gebiet und darf nicht überbaut werden.

Wasserversorgung

Der Versorgungsdruck beträgt ca. 92 m HN (ca. 3,4 bis 3,6 bar). Es ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet.

Elektroversorgung

Im Bebauungsplangebiet verläuft ein für die Versorgung der Innenstadt wichtiges 10-kV-Kabel, welches im Zusammenhang mit einer Bebauung umverlegt werden muss. Weitere Kabel verlaufen im Bereich des Trafos, der sich an der Neustädter Straße befindet. Soweit diese Kabel auf zukünftig privaten Bauflächen liegen, wurden bzw. werden sie beim Verkauf grundbuchlich gesichert, so dass ihr Bestand gesichert ist.

Abwasserentsorgung / Regenwasser

Im Bebauungsplan liegen bestehende Abwasseranlagen. Zu vorhandenen Abwasserkanälen ist eine Gesamtschutzbreite von 4 m (bei DN bis 400 mm), darüber von 6 m einzuhalten, eine Überbauung dieser Anlagen ist nicht zulässig. Als Vorflut für die Schmutz- und Regenwasserableitung ist der Abwasserkanal in der Neustädter Straße nutzbar.

Die Möglichkeit zur Versickerung von Regenwasser ist nur eingeschränkt gegeben ist (beengte Platzverhältnisse). Zudem hat ein Baugrundgutachten im Zusammenhang mit der Baumaßnahme im allgemeinen Wohngebiet ergeben, dass der Baugrund für eine Regenwasserversickerung nicht geeignet ist. Daher wurden in den Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Regenwasserversickerung aufgenommen.

Abfallentsorgung

Die an der Ecke Jakobstraße/Neustädter Straße ehemals vorhandenen Wertstoffcontainer wurden umgesetzt, um die straßenbegleitende Bebauung des Allgemeinen Wohngebiets nicht zu behindern. Sie wurden auf ein Grundstück nördlich der Neustädter Straße (außerhalb des Bebauungsplangebietes) verlegt.

Wärmeversorgung

Es besteht die Möglichkeit, die neuen Gebäude an das Fernwärmenetz anzuschließen. In diesem Fall ist eine rechtzeitige Beteiligung der SWM ist erforderlich.

5. Nachrichtliche Übernahme

5.1. Baudenkmale

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden. Die künftige Gestaltung und Nutzung des Plangebiets erfolgt unter Berücksichtigung dieses Bestandes.

Das Bebauungsplangebiet liegt im archäologischen Flächendenkmal „Magdeburger Altstadt einschließlich der historischen Festungsanlagen“. Besonders im östlichen Teil des Plangebietes ist mit wichtigen archäologischen Funden zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis wurde in Planteil B aufgenommen.

6. Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

6.1. Umweltbericht

Von einem Umweltbericht als Teil der Begründung werde abgesehen, da für den Bebauungsplan ab dem Verfahrensschritt „Öffentliche Auslegung“ das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt wurde (Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m²), (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Inhaltlich wurden die Umweltbelange im Planverfahren berücksichtigt.

6.2. Lärmschutz

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

6.3. Schutzgebiete / Schutzobjekte

Nach Aussage der übergeordneten Planung (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 § 37 NatschG LSA, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.

6.4. Baumbestand

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich die öffentliche Grünanlage Rosengarten. Wertbestimmend sind hier hauptsächlich der Anteil und die altersbedingte Ausprägung der heimischen Baum- und Straucharten. Für das Plangebiet erfolgte eine Erfassung des Baumbestandes, das Baumkataster liegt der Begründung bei.

Im Bebauungsplan wird der Erhalt eines Baumes aus städtebaulichen Gründen festgesetzt. Es handelt sich um eine 20m hohe Platane, die trotz vorhandener Stammschäden als erhaltenswert angesehen wird. Der Baum prägt aufgrund seiner Größe die vorhandene Grünfläche.

In den Bebauungsplan wurde zudem der Hinweis aufgenommen, dass die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Land-

schaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg (Baumschutzsatzung vom 29.07.1993) zu beachten ist.

Für die geschützten Bäume, die durch die Baumaßnahme nicht erhalten werden können, sind hierfür aber Ersatzpflanzungen in der unmittelbaren Umgebung zu leisten.

6.5. Arten- und Biotopbestand

Für das Plangebiet wurde zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Entwurfes eine Kartierung der Biotoptypen und Nutzungstypen erstellt, die Biotoptypenkartierung liegt der Begründung bei.

Im Untersuchungsraum kommen Biotoptypen mit geringer bis mittlerer Bedeutung vor. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um eine „Grünfläche im Siedlungsbereich-öffentliches Grün“ sowie „Verkehrsfläche im bebauten Bereich“.

Der Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Magdeburg (erstellt 1994-1996) weist für das Planungsgebiet kein Vorkommen von geschützten Säugetier oder Insektenarten aus. Auch befindet sich kein Vorkommen geschützten Brutvogel-, Amphibien-, Reptilienarten und Pflanzenarten in dem Gebiet.

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg (Stand 1999) sagt entsprechend aus, dass es im Untersuchungsraum keine gefährdeten Tier- oder Pflanzenarten gibt.

Im Rahmen des Bebauungsplans sind keine gesonderten Erhebungen zu gefährdeten Tier- und Pflanzenarten erfolgt, da während des Bebauungsplanverfahrens weder vom Umweltamt noch von den Naturschutzverbänden Hinweise auf das Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten vorgebracht wurden.

Grundsätzlich sind alle heimischen Vogelarten nach den Bestimmungen des Landesnaturschutzgesetzes geschützt. Vor allem durch die zu erwartenden Baumfällungen wird in den Lebensraum der im Bebauungsplangebiet vorkommenden Vogelarten eingegriffen. Durch die nach Baumschutzsatzung zu leistenden Ersatzpflanzungen wird hierfür ein Ausgleich in der unmittelbaren Umgebung geschaffen.

6.6. Luft und Klima

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Innenstadt nahe der Elbe. Frisch- und Kaltluftabflussbahnen sind östlich des Gebietes im unmittelbaren Bereich der Elbe vorhanden. Das Potenzial für die Kaltluftproduktion wird als schwach eingestuft. Durch die Planung ist keine Steigerung des Verkehrs mit Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten.

Durch die geringe Größe des Gebietes, die Vornutzung und die Begrenzung der baulichen Verdichtung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/ Luft zu erwarten.

6.7. Landschaft

In der landschaftsästhetischen Flächenbewertung des Landschaftsrahmenplans hat das Plangebiet in der flächenbezogenen Wertung eine geringe Wertigkeit. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Bebauung auf Teilen der vorhandenen Freiflächen hat keine erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Der Untersuchungsraum liegt im verdichteten Siedlungsbereich. Nach Aussage des Landschaftsplans hat das Plangebiet keine Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Außenbereiches und der Grün- und Freiräume im Siedlungsbereich.

Allerdings hat das Plangebiet eine wichtige Bedeutung hinsichtlich der Ausprägung der Stadtsilhouette. Durch den Bebauungsplan wird eine bauliche Ergänzung des bestehenden Ensembles aus Stadtmauern, Magdalenenkapelle und Grünflächen ermöglicht. Die Festsetzung der Geschossigkeit für die Gemeinbedarfsfläche (II-III) sichert, dass sich die geplanten Bauwerke hinsichtlich ihrer Höhe in die Umgebung einfügen.

6.8. Boden / Grundwasser

Nach der ökologischen Bewertung ist der Boden im Plangebiet stark antropogen überformt. Als Bodentyp liegt Kultisole und Hortisole vor. Nach der Bodenart liegt Lößlehm vor.

Für das westlich gelegene Baufeld Jakobstraße / Ecke Neustädter Straße wird durch den Bebauungsplan keine Versiegelung ermöglicht, die nicht bereits nach § 34 BauGB möglich gewesen wäre.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem keine nennenswerte Grundwasserneubildung erfolgt. Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

Aufgrund des teils hoch anstehenden Grundwassers ist vor einer Neubebauung ein Bodengutachten zu erstellen. Gegebenenfalls ist die Bausubstanz gegen Vernässung zu schützen.

Ein erstes Bodengutachten im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme hat ergeben, dass der Boden nicht für eine Regenwasserversickerung geeignet ist. Das anfallende Niederschlagswasser kann nicht gem. §150(4) Wassergesetz LSA auf den Grundstücken versickert werden.

Durch die Festsetzungen zur Begrünung von Tiefgaragendächern sollen die negativen Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung gemindert werden.

Zur erforderlichen Erdaufschüttung (Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht) im Bereich der privaten Grünflächen s. Pkt. 4.6.2.

6.9. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung war für den Bebauungsplan nicht erforderlich, da für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt wurde. Der vorliegende Bebauungsplan ist gem § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m².

Nach § 13a (2) Nr.4 Bau GB gelten in den Fällen des § 13a (1) Satz 2 Nr.1 Bau GB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a (3) Satz 5 Bau GB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7. Umsetzung des Bebauungsplans / Kosten

7.1. Regelung der Eigentumsverhältnisse

Um die Umsetzung des Bebauungsplans, d.h. die unabhängige bauliche Entwicklung der Grundstücke zu ermöglichen, war ein Flächentausch erforderlich. Daher wurde die östliche

Teilfläche des Privatgrundstücks (Teil Flurstück 1798) mit der städtischen Fläche an der Neustädter Straße (Teil Flurstück 1798) getauscht.

Eine weitere Regelung der Eigentumsverhältnisse ist nicht erforderlich. Fast alle Flächen östlich des allgemeinen Wohngebietes gehören der Landeshauptstadt Magdeburg. Nur der ehemalige Trafo-Standort an der Stadtmauer ist Eigentum der SWM. Der Bauherr des geplanten Beginenhauses beabsichtigt die Gemeinbedarfsfläche und die private Grünfläche von der Landeshauptstadt Magdeburg zu erwerben.

7.2. Herstellung der öffentlichen Flächen

Es wird angestrebt, die Übernahme der Herstellungskosten für öffentliche Flächen im städtebaulichen Vertrag mit den Bauherren zu regeln.

Ein Großteil der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplangebiet ist bereits vorhanden. Flächen an der Neustädter Straße wurden vom Bauherren des allgemeinen Wohngebiets übernommen.

Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche zur Erschließung der Gemeinbedarfsfläche sollen vom Bauherren des Beginenhauses übernommen werden.

7.3. Folgekosten

Gegenüber dem vorhandenen Zustand sieht der Bebauungsplan eine deutliche Reduzierung der öffentlichen Flächen vor. Vor allem öffentliche Grünflächen werden als zukünftig private Flächen festgesetzt.

Die neue Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung ist die einzige Verkehrsfläche, die neu festgesetzt wird. Diese öffentliche Verkehrsfläche ist ein Ersatz für die weiter östlich gelegene Wegeverbindung, die durch die Planung entfällt. Ein Teil der Wege, die sich bisher in Baulast des FSM befanden, werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, so dass sie zukünftig in der Baulast des Tiefbauamtes liegen.

Durch die Ausweisung von öffentlichen Flächen als privates Bauland oder private Grünflächen werden die Folgekosten für die Landeshauptstadt Magdeburg reduziert.

8. Flächenbilanzierung

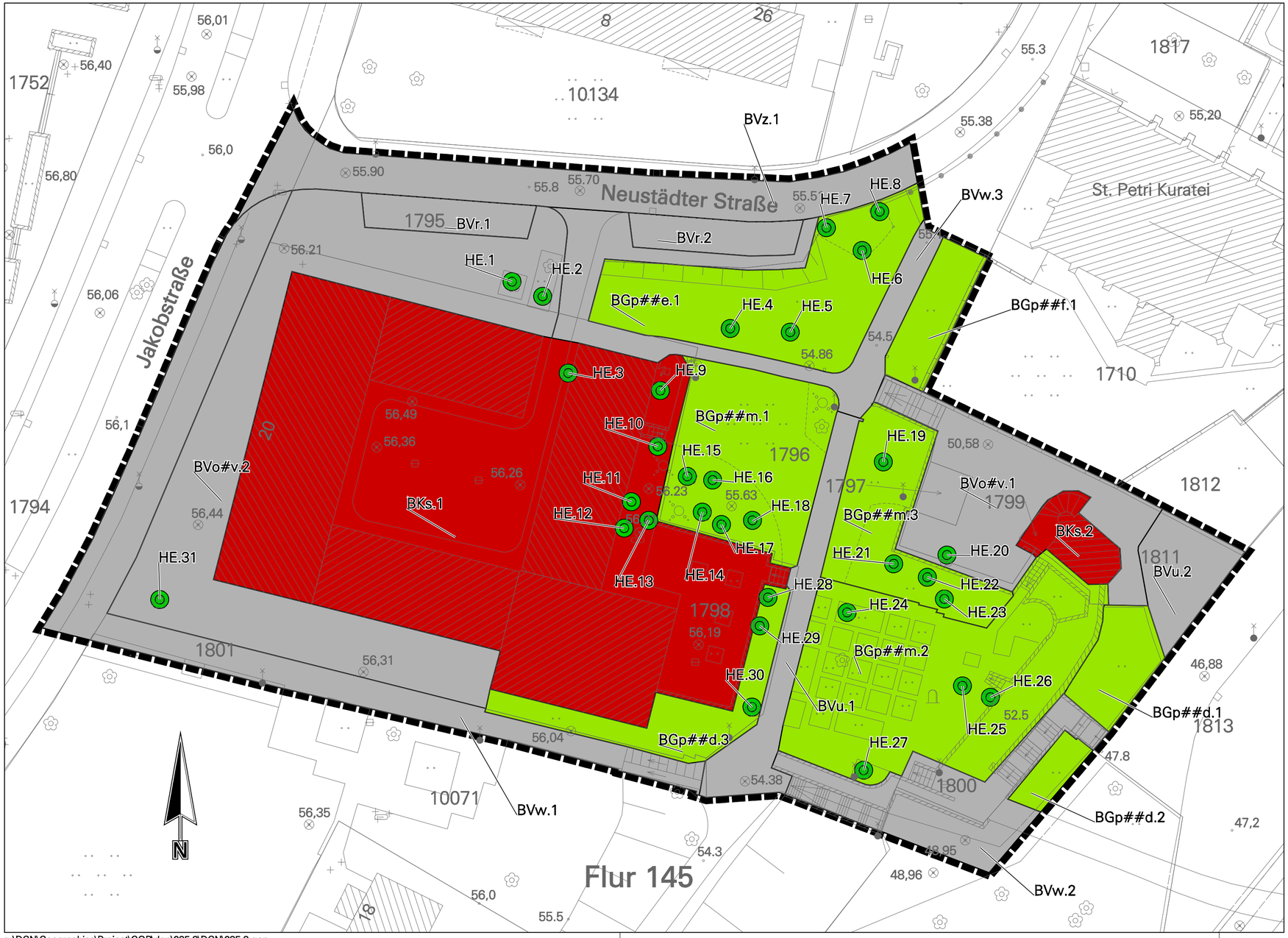
Nutzungsart	Teilfläche	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	5220,26 m²		
Gemeinbedarfsfläche	1957,37 m²		
Baufläche insgesamt		**7177,63 m²**	**55,4%**
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1572,35 m²		
Verkehrsberuhigter Bereich	272,64 m²		
Fußgänger / Radweg / Brücke	2010,59 m²		
Verkehrsfläche gesamt		**3855,58 m²**	**29,8%**
Ver-/ Entsorgung (Elektro) gesamt		**11,27 m²**	**0,1%**
Grünfläche privat	1656,26 m²		
Grünfläche öffentlich	254,08 m²		
Grünflächen gesamt		**1910,34 m²**	**14,7%**
B-Planfläche gesamt		**12.954,82 m²**	**100,0%**

9. Anlagen

Anlage 1: Biotoptypenkartierung

Anlage 2: Baumbestandserfassung

Anlage 3: Auswertung Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan der LH Magdeburg



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. Bebauter Bereich (B)

BGp##d	Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün,Park, dicht gehölzbestanden
BGp##e	Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün,Park, Einzelgehölze
BGp##f	Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün,Park, gehölzfrei
BGp##m	Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün,Park, mäßig gehölzbestanden
BKs	Bebauter Bereich, Kernbereich, städtisch geprägt
BVr	Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze
BVw	Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt
BVz	Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Straße, 2-spurig
BVu	Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg unbefestigt
BVo#v	Verkehrsflächen im bebauten Bereich, sonstige Verkehrsflächen, sehr stark versiegelt (>75%)

2. Gehölze (H)

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

3. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Biotoptypkartierung zum Bebauungsplan Nr. 235-3
NEUSTÄDTER STRASSE / AN DER MAGDALENENKAPELLE

Maßstab: 1 : 500

g:\DGN\Geographics\Project\GOP\dgn\235-3\DGN\235-3.gop

Bezeichnung: GOP 235-3	Biotoptyp	Biotoptyp-Nr.	Fläche [m²]
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün,Park, dicht gehölzbestanden	BGp##d	BGp##d.1	171.27
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün,Park, dicht gehölzbestanden	BGp##d	BGp##d.2	69.25
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün,Park, dicht gehölzbestanden	BGp##d	BGp##d.3	296.50
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün,Park, Einzelgehölze	BGp##e	BGp##e.1	715.71
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün,Park, gehölzfrei	BGp##f	BGp##f.1	172.53
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün,Park, mäßig gehölzbestanden	BGp##m	BGp##m.1	623.47
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün,Park, mäßig gehölzbestanden	BGp##m	BGp##m.2	1142.23
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün,Park, mäßig gehölzbestanden	BGp##m	BGp##m.3	425.93
BEBAUTER BEREICH, Kernbereiche, städtisch geprägt (City-/Altstadtgebiete)	BKs	BKs.1	3764.28
BEBAUTER BEREICH, Kernbereiche, städtisch geprägt (City-/Altstadtgebiete)	BKs	BKs.2	127.35
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, sonstige Verkehrsflächen, sehr stark versiegelt (>75%)	BVo#v	BVo#v.1	630.92
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, sonstige Verkehrsflächen, sehr stark versiegelt (>75%)	BVo#v	BVo#v.2	1555.91
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr	BVr.1	137.33
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr	BVr.2	137.06
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg unbefestigt (Feldweg, Schotter, Split)	BVu	BVu.1	302.35
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg unbefestigt (Feldweg, Schotter, Split)	BVu	BVu.2	195.67
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw	BVw.1	914.96
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw	BVw.2	458.80
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw	BVw.3	469.92

Bezeichnung: GOP 235-3	Biotoptyp	Biotoptyp-Nr.	Fläche [m²]
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Straße 2- spurig	BVz	BVz.1	644.70
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.1	
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.10	
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.11	
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.12	
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.13	
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.14	
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.15	
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.16	
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.17	
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.18	
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.19	
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.2	
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.20	
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.21	
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.22	
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.23	
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.24	
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.25	

Bezeichnung: GOP 235-3	Biotoptyp	Biotoptyp-Nr.	Fläche [m²]
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.26	
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.27	
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.28	
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.29	
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.3	
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.30	
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.31	
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.4	
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.5	
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.6	
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.7	
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.8	
GEHÖLZ, dominanter Einzelbaum		HE.9	
Summe			**12956.14**

Bebauungsplan Nr. 235-3 Neustädter Straße / An der Magdalenenkapelle

Baumkataster

Baum Nr.	Baumart	Höhe/ m	Kronendurch-messer/ m	Stamm-umfang/ m	erkennbare Baumschäden (eingeschränkte Vitalität)	geschützt nach Baumschutz-satzung
1	Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)	12.00	10.00	1.76	Stammrisse, nässend, gedreht	ja
2	Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)	12.00	9.00	1.30	nein	ja
3	Götterbaum (Ailanthus altissima)	9.00	8.00	0.79	Wildling in Pflasterfläche, Totholz	ja
4	Haselnuß (Corylus avellana)	12.00	9.50	1.60	nein	ja
5	Winter-Linde (Tilia cordata)	8.00	8.00	1.00	Rinden- und Stammschäden	ja
6	Götterbaum (Ailanthus altissima)	12.00	7.80	1.52	nein	ja
7	Götterbaum (Ailanthus altissima)	12.00	8.50	1.56	Zwiesel	ja
8	Götterbaum (Ailanthus altissima)	10.00	8.50	1.30	Zwiesel	ja
9	gewöhnl. Esche (Fraxinus exelsior)	8.00	9.50	0.95	nein	ja
10	Götterbaum (Ailanthus altissima)	8.00	4.00	0.56	steht dicht an Mauer	ja
11	Götterbaum (Ailanthus altissima)	10.00	5.00	0.65	ja	ja
12	Götterbaum (Ailanthus altissima)	11.00	12.00	1.24	ja	ja
13	Götterbaum (Ailanthus altissima)	13.00	11.00	2.30	ja	ja
14	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	10.00	6.00	0.70	Vekahlung	ja
15	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	12.00	6.00	1.15	Faulherd	ja
16	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	13.00	12.00	1.30	einseitig gewachsen, Zwiesel	ja
17	Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	12.00	7.00	1.10	Rindenschäden, Zwiesel, Verkahlung	ja
18	Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)	12.00	9.00	1.15	Stamm sehr rissig	ja
19	Blauglockenbaum (Paulownia tomentosa)	10.00	10.00	1.38	nein	ja
20	Pappel (Populus x spec.)	20.00	8.00	2.55	steht dicht an Mauer, einseitig gewachsen	ja
21	gewöhnl. Esche (Fraxinus exelsior)	4.00	8.00	0.57	Wucherungen	ja
22	Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	12.00	6.00	0.88	einseitig gewachsen, Rinden - und Stammschäden	ja
23	Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	14.00	9.00	1.02	nein	ja
24	Götterbaum (Ailanthus altissima)	14.00	11.00	1.91	Rindenschäden	ja
25	Ahornblättrige Platane (Platanus x acerifolia)	20.00	15.00	3.50	Stammschäden, Faulherd, Versiegelt	ja
26	Französischer Ahorn (Acer monspessulanum)	15.00	13.00	1.88	steht dicht an Mauer, ohne Leittrieb, Versiegelt	ja
27	Schurbaum (Sophora japonica)	6.00	6.80	0.85	nein	ja
28	Götterbaum (Ailanthus altissima)	16.00	11.00	2.00	steht dicht an Mauer, Totholz	ja
29	Götterbaum (Ailanthus altissima)	16.00	8.00	1.90	steht dicht an Mauer, Totholz	ja
30	Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	8.00	8.50	1.00	steht dicht an Mauer, Totholz	ja
31	Sumpf-Eiche (Quercus palustris)	4.00	2.50	0.22	nein	nein

Landschaftsrahmenplan

Auswertung Landschaftsrahmenplan Landeshauptstadt Magdeburg [1)]
erstellt: 1994-1996; Maßstab 1:25 000 oder 1: 50 000

Durch die Auswertung der verschiedenen Karten des Landschaftsrahmenplanes können für das Untersuchungsgebiet folgende Aussagen getroffen werden:

KARTE 1 - GEOLOGIE
Entstanden ist der Untersuchungsraum im Zeitalter des Pleistozän, es ist in die geologische Formation Talsande eingestuft.

KARTE 2 - POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION
Im Untersuchungsraum kommen Schlehen-Brombeergebüsche/ Mauerfugen- u. Felsspalten-gesellschaften als potentielle natürliche Vegetation vor.

KARTE 3 - DENKMALSCHUTZ
Der Untersuchungsraum ist eingestuft in ein Gebiet der archäologischen Denkmale - Fundgebiete/ Siedlungen, das Einzeldenkmal/Sakralbau der Maria-Magdalenen-Kapelle befindet sich dort.

KARTE 4 - SELEKTIVE BIOTOPKARTIERUNG
Der Untersuchungsraum ist als bebaute Fläche ausgewiesen.

KARTE 5 - VORKOMMEN AUSGEWÄHLTER SÄUGETIER- UND INSEKTENARTEN
* keine Vorkommen

KARTE 6 - VORKOMMEN AUSGEWÄHLTER BRUTVÖGEL-, AMPHIBIEN-, REPTILIENARTEN UND GEFÄHERDETE PFLANZENARTEN
* keine Vorkommen

KARTE 7 - FLÄCHENDECKENDE BEWERTUNG ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN Der Untersuchungsraum hat keine Bedeutung dafür.

KARTE 8 - LEITBODENFORMEN
Der gesamte Untersuchungsraum ist ein Anthropogener Standort mit Kultisole und Hortisole als Bodentyp.

KARTE 9 - ALTLASTENVERDACHTSSTANDORTE
Es befinden sich keine Altlastenverdachtsstandort im Untersuchungsraum.

KARTE 10 - ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG DER BÖDEN
Der Boden im Untersuchungsraum ist stark anthropogen überformt.

KARTE 11 - GEWÄSSER- UND HOCHWASSERSCHUTZ
* keine Aussagen

KARTE 12 - GRUNDWASSERFLURABSTÄNDE Das
Untersuchungsgebiet ist anthropogen beeinflusst.

KARTE 13 - GRUNDWASSERGESCHÜTZTHEIT UND GRUNDWASSERNEUBILDUNG
Das Grundwasser ist im gesamten Untersuchungsgebiet nicht geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Die Grundwasserneubildung liegt im Mittel bei 60 mm.

KARTE 14 - KLIMAFUNKTIONEN
* keine Aussagen

KARTE 15 - LANDSCHAFTSÄSTHETISCHE FLÄCHENBEWERTUNG
Der Untersuchungsraum wird in seiner flächenbezogenen Wertung als gering eingestuft.

KARTE 16 - LANDSCHAFTLICHE ERHOLUNGSEIGNUNG, TOURISTISCHE INFRASTRUKTUR UND ENTWICKLUNGSGEBIETE FÜR NATURBEZOGENE ERHOLUNG
* keine Aussage

KARTE 17 - FLÄCHENNUTZUNGSSTRUKTUR
Der Untersuchungsraum ist als stark verdichtetes Siedlungsgebiet ausgewiesen.

KARTE 18 - KONFLIKTE DER FLÄCHENNUTZUNG
* keine Aussagen

KARTE 19 - LANDSCHAFTSGLIEDERUNG
Der Untersuchungsraum liegt im Bereich einer Stadtlandschaft außerhalb der Nebentälchen.

KARTE 20 -SCHUTZGEBIETE
* keine Aussagen

KARTE 21 -BIOTOPVERBUND
* keine Aussagen

KARTE 22 - ANFORDERUNGEN AN DIE NUTZUNGEN
Für den Untersuchungsraum wird eine Sicherung und Vergrößerung der Grünflächen in Siedlungsgebieten mit höherem Grünanteil gefordert.

Literatur:
[1)] Landschaftsrahmenplan Landeshauptstadt Magdeburg 1995 -Planungsbüro für Ökologie, Naturschutz, Landespflege und Umweltwerbung im Auftrag des Magistrat der Stadt Magdeburg - Umweltamt

Landschaftsplan

Auswertung Landschaftsplan Landeshauptstadt Magdeburg [1)]
erstellt: Dez. 1999; Maßstab 1:25 000

Bei der Auswertung der verschiedenen Karten des Landschaftsplanes können für das Untersuchungsgebiet folgende Aussagen getroffen werden:

KARTE 1 - HÖHENSCHICHTEN
Das Untersuchungsgebiet liegt in den Höhenschichten von 57,5 bis 60,0 m über NN.

KARTE 2 - PREUßISCHE LANDESAUFNAHME 1902 MIT NACHTRÄGEN BIS 1937
Besiedelter Raum

KARTE 3 - GEOLOGIE UND BODENTYPEN

Geolog. Formation	Bodenart/Körnung	Bodentyp
* verschiedene Standorte	Unterschiedliche Bodenart	Kultosol

KARTE 4 - BODEN - BESTAND
Physiko-chemischen Eigenschaften der Böden
Böden mit (gesamter Untersuchungsraum)
- mittlerem Sorptionsvermögen,
- geringer Feldkapazität und mittlerer- hoher nutzbarer Feldkapazität
- mittlerer Verdichtungsneigung

KARTE 5 - BODEN - BEWERTUNG
Besonders bedeutende Bereiche
- Böden mit wichtigen Reglungsfunktionen (hohes Sorptions- und Wasserhaltevermögen)
- Bereich, in dem der Boden eine landesgeschichtliche Urkunde darstellt

Belastungen + Empfindlichkeiten
Die Schadstoffakkumulation im Boden ist im gesamten Untersuchungsgebiet durch hohe Filterleistung potentiell sehr hoch.
* Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion
  Bodenbelastung im Siedlungsbereich durch Versiegelung, Schadstoffeinträge und strukturelle Überformungen

KARTE 6 - GRUNDWASSER - BESTAND
Der Untersuchungsraum ist anthropogen stark überformt.

KARTE 7 -GRUNDWASSERNEUBILDUNG
Die Grundwasserneubildung liegt bei 50 mm/a Aufgrund der starken Versiegelung erfolgt aber keine nennenswerte Grundwasserneubildung.

KARTE 8 - GRUNDWASSER - BEWERTUNG
Der Untersuchungsraum (Grundwasserflurabstände 2- 5m bei schwerdurchlässigen Grundwasser-Deckschichten bzw. Grundwasserflurabstände bei > 5 m bei schwer durchlässigen Grundwasser-deckschichten, in die grobkörnige Schichten eingelagert sind) ist mäßig geschützt gegen Schadstoffeintrag.

KARTE 9 - OBERFLÄCHENGEWÄSSER - BESTAND
Kommt im Untersuchungsgebiet nicht vor.

KARTE 10 - OBERFLÄCHENGEWÄSSER - BEWERTUNG
siehe Karte 9

KARTE 11 - KLIMA/ LUFT - BESTAND
Der Untersuchungsraum stellt durch die kompakte Bebauung eine Strömungsbarriere dar, die den Luftaustausch behindert und ist ein intensiver innerstädtischer Überwärmungsbereich mit hohen Temperaturen und eingeschränkten Luftaustausch. Außerdem ist er ein Bereich mit hoher Schadstoffemission. Im Untersuchungsraum befindet sich eine Messstation für die Luftgüte der LÜSA (Lufthygienisches Überwachungssystem Sachsen-Anhalt)

KARTE 12 - KLIMA/ LUFT - BEWERTUNG
Der Untersuchungsraum liegt in einem intensiven innerstädtischen Überwärmungsbereich , der bioklimatisch belastend wirkt und stellt auch eine Strömungsbarriere dar, die den Luftaustausch verhindert (Kompakte Bebauung). Auch liegt das Gebiet in einem Bereich mit hoher Luftbelastung durch Emissionen vor Ort.

KARTE 13 - BIOTOPTYPEN- UND LANDNUTZUNGSKARTIERUNG
Der Untersuchungsraum ist ein bebauter Bereich mit folgender Nutzung:
* Ver- und Entsorgungsanlagen/ techn. Infrastruktur
* Grünflächen im Siedlungsbereich
* überwiegend Wohnbebauung

KARTE 14 - BIOTOPTYPEN- UND NUTZUNGSTYPEN - BEWERTUNG
Im Untersuchungsraum kommen Biotoptypen mit geringer bis mittlerer Bedeutung vor.

KARTE 15 - GEFÄHRDETE TIER- UND PFLANZENARTEN - BESTAND
Im Untersuchungsraum gibt es keine gefährdeten Tier- oder Pflanzenarten.

KARTE 16 - GEFÄHRDETE TIER- UND PFLANZENARTEN - BEWERTUNG
siehe Karte 15

KARTE 17 - VIELFALT, EIGENART UND SCHÖNHEIT VON NATUR UND LANDSCHAFT - BESTAND
Der Untersuchungsraum liegt im verdichteten Siedlungsbereich.

KARTE 18 - VIELFALT, EIGENART UND SCHÖNHEIT VON NATUR UND LANDSCHAFT - BEWERTUNG
Der Untersuchungsraum hat keine Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Außenbereiches und der Grün- und Freiräume im Siedlungsbereich.

KARTE 19 - GRÜNFLÄCHEN - BESTAND
Im Untersuchungsraum befinden sich kleine öffentliche Grünflächen.

KARTE 20 - GRÜNFLÄCHEN - BEWERTUNG
Im Untersuchungsraum befindet sich eine öffentliche Grünanlage und er liegt in einem mit multifunktionalen Grünflächen ausreichend versorgten Bereich.

KARTE 21 -ZIELKONZEPT
Verbesserung der Situation von Natur und Landschaft in stark verdichteten Stadtgebieten u.a.:
* Verzicht auf weitere Verdichtung und Begrünung von klimatisch belasteten Bereichen
* Entsiegelung von Flächen, deren Versiegelung nicht notwendig ist

* Weitmöglichste Versickerung von Regenwasser zur Anreicherung des Grundwassers

KARTE 22 - KONFLIKTPOTENZIAL
Bedeutende bzw. empfindliche Bereiche von Natur und Landschaft
Der Untersuchungsraum liegt in einem Bereich mit bedeutenden bzw. empfindlichen Böden.

KARTE 23 - MAßNAHMEN
Erhalt und naturnahe Pflege von öffentlichen Grünanlagen.

KARTE 24 - SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE - BESTAND UND PLANUNG
Keine Aussage zum Untersuchungsraum.

KARTE 25 - EUROPAWEITE UND LÄNDERÜBERGREIFENDE GROßSCHUTZGEBIETE
Keine Aussage zum Untersuchungsraum.

Literatur:
[1)] Landschaftsplan Landeshauptstadt Magdeburg, Erläuterungsbericht - Teil B, Ingenieurbüro für Landespflege und Umweltplanung Schmal + Ratzbor, Dez. 1999