Landeshauptstadt Magdeburg

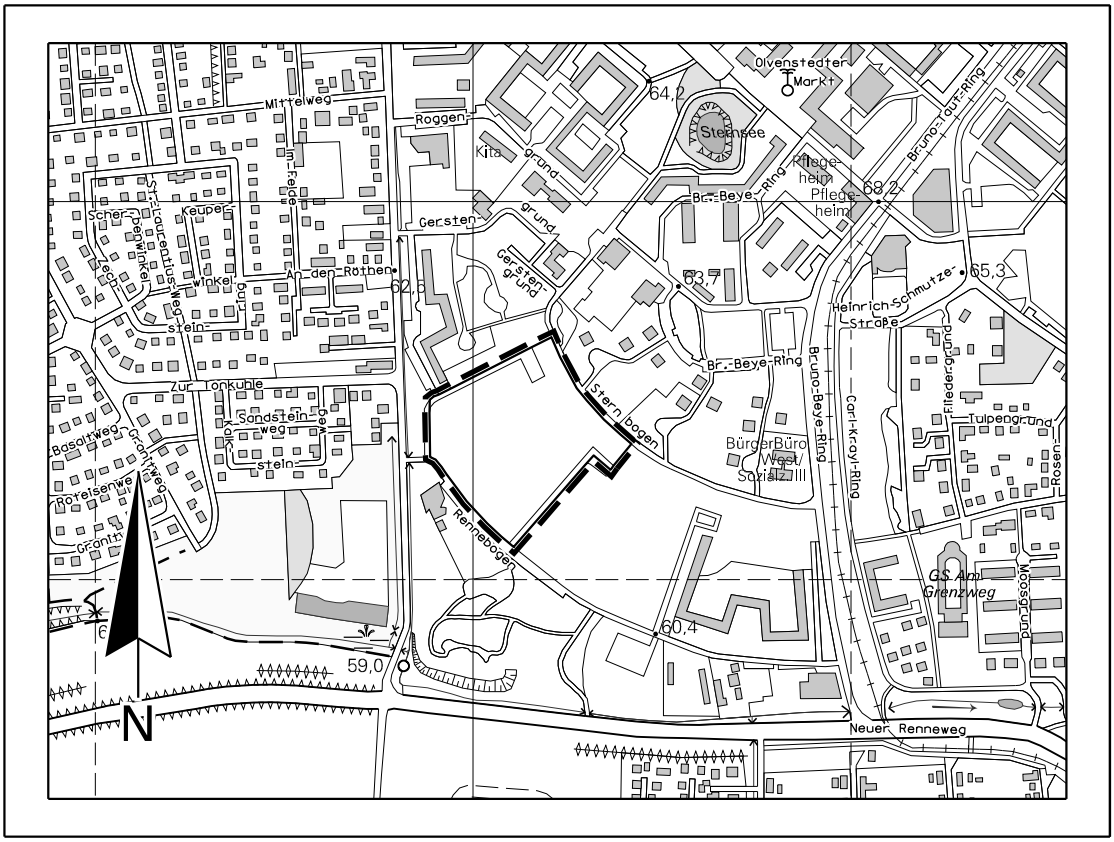
DS0232/12 Anlage 3

Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 301-4A

WESTLICHER RENNEBOGEN

Stand: August 2012



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: 12/2011

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Rechtsgrundlagen 2

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

3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes / Verfahren 2

3.1 Räumlicher Geltungsbereich 3

3.2 Rahmenbedingungen 3

3.2.1 Lage in der Stadt, Topographische Bedingungen 3

3.2.2 Bodenbeschaffenheit 4

3.2.3 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur 4

3.2.4 Bisherige Nutzung, Zustand des Plangebietes 4

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 5

5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 5

5.1 Art der baulichen Nutzung 5

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 5

5.3 Verkehrserschließung 6

5.4 Öffentliche und private Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen 6

5.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schallschutz) 7

6. Durchführung des Bebauungsplanes 8

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange 8

7.1 Erschließung 8

7.2 Ver- und Entsorgung 8

7.3 Belange des Umweltschutzes 9

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange 9

9. Folgekosten für die Unterhaltung der öffentlichen Straßen 9

10. Flächenbilanz 10

Teil II Umweltbericht

Teil I

1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) mit Wirkung ab 30.07.2011
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) mit Wirkung ab 27.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) mit Wirkung ab 01.05.1993
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509) mit Wirkung ab 30.07.2011

2. Ziele und Zweck sowie Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

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

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

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

3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes / Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 29.09.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301-4 "Rennebogen" zur Nachnutzung einer Stadtumbaufläche im Stadtteil Neu Olvenstedt beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerversammlung) wurde am 10.07.2007 durchgeführt. 2006 und 2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 301-4, die Begründung und die umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 22.02.2008 bis 26.03.2008 öffentlich ausgelegen.
Im Zuge der öffentlichen Auslegung haben u.a. damalige Grundstückseigentümer Bedenken gegen die Planung vorgebracht, so dass die Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 301-4 aufgrund der unklaren Entwicklungsperspektive zunächst zurückgestellt wurde.
Nach dem Erwerb von Grundstücksflächen durch die Landeshauptstadt Magdeburg zur Baulandentwicklung für eine Einfamilienhausbebauung wurde das Verfahren im Teilbereich Nr. 301-4A „Westlicher Rennebogen“ fortgeführt.
Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 301-4A „Westlicher Rennebogen“ wurde vom 27.04.2012 bis 29.05.2012 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es sind abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen. Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplanentwurf nach der öffentlichen Auslegung nochmals geändert. Dazu liegt die Zustimmung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor. Die Öffentlichkeit ist von dieser Änderung nicht betroffen, da die Landeshauptstadt Magdeburg zum Zeitpunkt des Beschlusses der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 301-4A im Besitz der Flächen ist.

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neu Olvenstedt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ”Westlicher Rennebogen” umfasst eine Fläche von ca. 4 Hektar und wird umgrenzt:

- im Nordwesten: durch die nordwestliche Fahrbahnkante der nördlichen Stichstraße Rennebogen und ihre Verlängerung bis zum Fußgängerbereich Sternbogen
- im Nordosten: durch den Sternbogen
- im Südosten: durch die südöstliche Fahrbahnkante der mittleren Stichstraße Rennebogen und die Verlängerung der südöstlichen Grenze des Flurstücks 97 (Flur 514) bis zum Sternbogen
- im Südwesten: durch die östliche Fahrbahnkante Rennebogen

3.2 Rahmenbedingungen

3.2.1 Lage in der Stadt, Topographische Bedingungen

Das Plangebiet liegt im Westen der Landeshauptstadt Magdeburg nördlich der Bundesstraße 1. Im Westen grenzt nach der Straße „Weizengrund“ das Bebauungsplangebiet „An den Röthen“ an. Im Norden grenzen die räumlichen Strukturen der Wohnbebauung in Großplattenbauweise von Neu Olvenstedt an. Im Osten befindet sich eine ebenfalls durch Abriss entstandene Brachfläche mit annähernd gleichen Dimensionen und Eigenschaften.

Im Süden des Plangebietes liegt zwischen der öffentlichen Straße „Rennebogen“ und der B 1 (Neuer Renneweg) eine öffentliche Grünfläche mit integriertem Spielplatz und einer Jugendfreizeiteinrichtung.
Topographisch fällt das Gelände des Plangebietes zum Vorfluter „Faule Renne“, der sich nördlich der Straße Neuer Renneweg befindet, in einem leichten Gefälle von Norden nach Süden ab. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen ca. 60 m und 63 m über NHN.

3.2.2 Bodenbeschaffenheit

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

Die konkreten Gründungsbedingungen sind im Rahmen der Bauplanung durch Baugrundgutachten zu ermitteln, da bei Abbruch der mehrgeschossigen Wohnhäuser die Kellerwände entfernt wurden, jedoch die Fundamentbodenplatten im Boden verblieben. Die Baugruben wurden mit gebrochenem Recyclingmaterial verfüllt und nach Aufbringen einer 20 cm starken durchwurzelbaren Bodenschicht mit Rasensaat begrünt.
Aufgrund der Verfüllungen der Baugruben mit Recyclingmaterial ist die Fläche im Altlastenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Magdeburg erfasst.
Insgesamt wird das Schadstoffpotential im Plangebiet als gering eingestuft.
Im Geltungsbereich ist teils mit einem sehr hohen Grundwasserstand zu rechnen. Für zukünftige Bauherren ist die Erstellung eines Bodengutachtens notwendig.
Das anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung muss vorab und standortkonkret geprüft werden, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrologischen Voraussetzungen gegeben sind. Ungeeignet sind Versickerungen dann, wenn mittels Anlagen nach der ATV 38 eine Verbringung in das Grundwasser erfolgt und entweder eine Kontamination im Bodenbereich vorliegt, oder ein Mindestabstand von der Sohle der Versickerungsanlage bis zum mittleren Grundwasserstand (1m) nicht eingehalten ist. Demzufolge sind Daten aus der Projektbeschreibung zu den Grundwasserflurabständen beim LHW, Gewässerkundlicher Landesdienst, auf Richtigkeit zu überprüfen und Bodenbelastungen an angedachten Versickerungsstellen zu erkunden.
Eine Nutzung des Niederschlagswassers auf privaten Grundstücken zur Gartenbewässerung nach vorheriger Sammlung ist unproblematisch.
Hinsichtlich der teilweise im Boden verbliebenen Fundamentplatten ist zu prüfen, inwieweit sich diese auf eine Niederschlagsentwässerung auswirken, evtl. zu Staunässe führen und somit Schäden an baulichen Anlagen verursachen können.

Das gesamte Planungsgebiet ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet registriert. Bei Durchführung von Tiefbauarbeiten muss mit dem Auftreten von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen und diese gegebenenfalls zu beseitigen. Die zuständige Gefahrenabwehrbehörde bzw. der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme zu informieren.

3.2.3 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes ”Westlicher Rennebogen ” umfasst eine Fläche von ca. 4 ha. Das Plangebiet umfasst Grundstücke, die im Besitz der Landeshauptstadt Magdeburg sind, sowie öffentlich gewidmete Verkehrsflächen.

3.2.4 Bisherige Nutzung, Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet Nr. 301-4 „Westlicher Rennebogen“ ist ein herausgelöster Teilbereich aus dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 301-4 „Rennebogen.“

Derzeit stellt sich das Plangebiet in seiner Gesamtheit als eine durch Abriss entstandene freie und infrastrukturell teilerschlossene Fläche dar.

Prägend für diese Abrissflächen und die vorhandenen Straßen ist der Baum- und Strauchbestand. Er resultiert aus der Freiflächengestaltung des „Komplexen Wohnungsbaues“ der 80-iger Jahre.

Dieser vorhandene Baumbestand wurde im Herbst 2007 aufgenommen und bewertet. Im Zuge der Fortführung des Verfahrens hat eine Nacherfassung des vorhandenen Baumkatasters für das Planverfahren Nr. 301-4 A stattgefunden.

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

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

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

5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden für das Baugebiet als Art der Nutzung reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO festgesetzt. Dabei wird die Nutzung auf die in einem reinem Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen beschränkt. Diese Festsetzung entspricht der Nutzungsart der näheren Umgebung. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Sie würden aufgrund der meist erforderlichen größeren Grundstücksfläche und ihrer Wirkung über das Gebiet hinaus dem Charakter der angestrebten kleinteiligen Siedlungsbebauung entgegenstehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

Für das gesamte Plangebiet, werden als Höchstmaß zwei Vollgeschosse ausgewiesen. Entsprechend dem Zuschnitt der Grundstücke soll in offener Bauweise eine Bebauung vorzugsweise mit Einzel- und Doppelhäusern möglich sein. Das entspricht dem Siedlungsgefüge der Wohngebiete „Saures Tal“ und „An den Röthen“, die sich westlich des Weizengrundes befinden.

Die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude: 9,5 m über Bezugshöhe) soll die Höhenentwicklung im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen begrenzen. Dazu wird die Bezugshöhe 60,7 m über NHN (Höhenlage Kanaldeckel in öffentlicher Verkehrsfläche am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches) festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden überwiegend auf eine maximale Tiefe von 15 m festgesetzt und überwiegend durch einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt. Ausnahmsweise kann von der Einhaltung der Baulinien abgesehen werden, um den wertvollen vorhandenen Baumbestand zu erhalten.

An der südlichen Bogenstraße werden die südwestliche Baulinie auf 3 m Abstand zur Verkehrsfläche und die überbaubare Grundstücksfläche mit einer maximalen Tiefe von 13 m festgesetzt, da die Bauflächen in diesem Bereich durch bestehende Leitungsrechte/Schutzstreifen tangiert werden.

Zu den vorhandenen öffentlichen Stichstraßen Rennebogen sowie zu den Fuß- und Radwegen werden Baugrenzen mit einem Mindestabstand von 3 m zur Verkehrsfläche festgesetzt.

5.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen Rennebogen erschlossen. Vom Rennebogen führen zwei vorhandene öffentliche Stichstraßen (im Bestand ebenfalls Rennebogen genannt) in das Gebiet hinein. Parallel zum Sternbogen beziehungsweise Rennebogen werden 3 Bogenstraßen als öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen. Dabei wird die nördliche Bogenstraße als Ringschluss mit einer festgesetzten Breite von 7 m (einschließlich Gehweg) ausgebildet. Die mittlere und südliche Bogenstraße werden als verkehrsberuhigter Bereich, öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Breite von 6 m vorgesehen. Ihre Ausbildung erfolgt als 5,50 m breite Mischverkehrsflächen (einschließlich 0,35 m Entwässerungsrinne) und beidseitig je 0,25 m Bord und Rückenstütze.

Während der Bearbeitung wurde eine Erschließungsvariante mit privaten Verkehrsflächen/Wohnwegen geprüft. Bei Verzicht auf die mittlere Bogenstraße wäre die Ausbildung von insgesamt 6 privaten Wohnwegen mit jeweils ca. 30 m Länge zur Erschließung von jeweils zwei Hinterliegergrundstücken erforderlich. Dadurch würden sich die zukünftigen Grundstücksbreiten an den öffentlichen Straßen teilweise bis auf 13 m reduzieren, so dass die Bebaubarkeit mit freistehenden Einfamilienhäusern (bei gleicher Anzahl der zukünftigen Parzellen) nicht mehr möglich wäre. In der Abwägung der Erschließungsvarianten wird daher der Variante ohne private Verkehrsflächen der Vorrang eingeräumt, um eine aufgelockerte Siedlungsbebauung zu ermöglichen.

Fußläufig soll das Plangebiet außerdem durch zwei Fuß- und Radwege, die in Verlängerung der beiden Stichstraßen Rennebogen verlaufen, zum Sternbogen hin erschlossen werden. Diese Wege sichern auch die Erreichbarkeit des übergeordneten Grünzuges/Fußgängerbereiches Sternbogen mit Kinderspielplatz sowie die Wegebeziehungen vom Sternbogen zur Freizeiteinrichtung Weizengrund.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gesichert. Über den Sternbogen ist die Haltestelle der Straßenbahn (Linie 3,4,5) Sternbogen/Bürgerbüro am Bruno-Beye-Ring fußläufig erreichbar.
Die nächstgelegene Bushaltestelle (Linie 71) befindet sich im Olvenstedter Grund. Im Gegensatz zur Führung des Kfz-Verkehrs, ist das gesamte Plangebiet für Fußgänger und Radfahrer durchlässig gestaltet.

5.4 Öffentliche und private Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen

Das gesamte Plangebiet weist aufgrund seiner Vornutzung einen hohen Baum- und Strauchbestand auf. Der Bebauungsplan greift in diesen Bestand ein.

Die städtebaulichen Strukturen niedriggeschossiger Bebauung sind nicht mit der ehemaligen Struktur des Geschosswohnungsbaues vergleichbar. Nach der öffentlichen Auslegung des B-Planentwurfes Nr. 301-4 „Rennebogen“ wurden für den Teilbereich „Westlicher Rennebogen“ Varianten für eine Bebauungsstruktur untersucht, die für eine zukünftige Einfamilienhausbebauung geeignet ist und einen klaren städtebaulichen Rahmen für den individuellen Wohnungsbau schafft. Die gewählte städtebauliche Struktur nimmt Bezug auf den bogenförmigen Verlauf des Fußgängerbereiches Sternbogen im Nordosten und der Straße Rennebogen im Südwesten des Plangebietes. Damit wird eine klare Gliederung angestrebt, die durch drei neue bogenförmige Straßen und beidseitig daran anliegende zukünftige Wohngrundstücke mit mind. 500 m² bis 700 m² Grundstücksgröße gekennzeichnet ist. Bei einer Verschiebung der Straßen und der „Baufenster“ würde ebenfalls in den Baumbestand eingegriffen.

Im Bebauungsplan werden insgesamt 50 Bäume zum Erhalt festgesetzt. Außerdem wurden in den Bebauungsplan Festsetzungen für planinterne und planexterne Ersatzpflanzungen, die sich aus der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg ergeben, aufgenommen. Ausführlichere Erläuterungen enthält der Umweltbericht als Teil II der Begründung.

Aus städtebaulichen Gründen wird parallel zum Sternbogen ein 6 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Der bereits vorhandene übergeordnete Grünzug/Fußgängerbereich weist einen wertvollen Baumbestand auf, der dauerhaft erhalten und entwickelt werden soll. Die Breite von 6 m berücksichtigt den Wurzelraum des vorhandenen Baumbestandes. Ein Teil der Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume soll in diesem Grünzug erfolgen.

Die im Süden und Südwesten des Geltungsbereiches festgesetzten Maßnahmenflächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern umfassen die bereits vorhandenen Grünflächen, die von einer vorhandenen Trinkwasserleitung DN 300 und vorhandenen Abwasserleitungen tangiert werden. Diese Flächen haben als Grüngürtel eine Raumwirkung und werden als private Grünflächen festgesetzt. Sie sollen die vorhandene Eingrünung des neuen Wohngebietes erhalten und trennen optisch den „Rennebogen“ als Haupterschließungsstraße von dem zukünftigen Wohngebiet.
Die Errichtung von Gartenlauben und Geräteschuppen ist mit der grünordnerischen Festsetzung nicht vereinbar und daher auf diesen Flächen nicht zulässig. Auf den zukünftigen Baugrundstücken sind diese untergeordneten Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen zulässig.

Aufgrund des vorhandenen Leitungsbestandes wurden im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Versorgungsträger festgesetzt Die Bereiche des Geh- und Fahrrechts sind in versickerungsoffener Bauweise für eine maximal zulässige Achslast von 11t auszuführen. (Richtlinien für den ländlichen Wegebau, RLW 1999)

Der vorhandene Baumbestand im öffentlichen Verkehrsraum ist zu erhalten, durch Neupflanzungen zu ergänzen bzw. bei Abgang zu ersetzen.

Dieses sichert eine Durchgrünung des Baugebietes und trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

5.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schallschutz)

Für das Plangebiet Nr. 301-4A sind die Verkehrsgeräuschimmissionen durch den Weizengrund und Neuen Renneweg relevant. Der im schalltechnischen Gutachten ermittelte Lärmpegelbereich III wurde in den Bebauungsplan übernommen.

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

6. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert die Anpassung bzw. die Erweiterung der Ver- und Entsorgungsnetze (Schmutzwasser- und Regenwasserableitung, Trinkwasser, Elektroversorgung, Telekommunikation.) Die Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen obliegt den Versorgungsträgern. Die Versorgungsträger erheben Baukostenzuschüsse und Anschlusskosten.
Da sich die Baugebietsflächen und Erschließungsflächen im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg befinden, sind keine Maßnahmen der Bodenordnung nach § 45 ff. BauGB erforderlich.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

7.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen Rennebogen. (siehe 5.3 Verkehrserschließung)

Am westlichen Rand des Plangebietes soll der fehlende Abschnitt des öffentlichen Gehweges Rennebogen ergänzt werden. An dieser Stelle entfallen ca. 9 öffentliche Stellplätze.

7.2 Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Städtischen Werke Magdeburg GmbH (SWM.) Die geplante Bebauung kann über die vorhandenen Leitungen versorgt werden. Die Leitungen sind ausreichend für die Normalversorgung als auch für die Löschwasserversorgung von 48m³/h.

Träger der Elektroversorgung sind ebenfalls die Städtischen Werke Magdeburg GmbH (SWM Netze GmbH.) Die Rahmenbedingungen für den Anschluss sind im Einzelfall festzulegen.

Die Städtischen Werke Magdeburg GmbH weisen in ihrer Stellungnahme vom 29.05.2012 darauf hin, dass die Kosten für Leitungsumverlegungen vom Verursacher zu tragen sind (Abschluss einer Vereinbarung mit dem Erschließungsträger). Nach Abschluss der noch durchzuführenden äußeren Erschließung kann die im Plangebiet befindliche Transformatorenstation entfallen.

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze im festgesetzten öffentlichen Grünzug verläuft ein 10-kV-Kabel, das der überörtlichen Versorgung dient. Als Ergebnis der Abstimmung mit dem Versorgungsträger wird dieses Kabel koordiniert mit der Neuerschließung umverlegt, da der öffentliche Grünbereich am Sternbogen aufgewertet werden soll und als Standort für planinterne Ersatzpflanzungen von Bäumen dient. Die Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger Landeshauptstadt Magdeburg und den Städtischen Werken Magdeburg mbH zur Umverlegung des Kabels wird einvernehmlich nach dem Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 301-4A abgeschlossen.

Träger der Gasversorgung sind die Städtischen Werke Magdeburg (SWM.) Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas ist möglich. Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung kann über eine neue innere Erschließung mit Einbindung in die vorhandene Versorgungsleitung erfolgen.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

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

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

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

Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Ver- und Entsorgungsanlagen durch Neubauten oder Neuanpflanzungen aller Art sind einzuhalten.

7.3 Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan ermöglicht eine optimale Ausrichtung der zukünftigen Wohngebäude zur Nutzung regenerativer Energieformen (Solarthermie und Fotovoltaik). Aufgrund der beabsichtigten Grundstücksgrößen von mindestens 500 m² sind auch Erdwärmeanlagen grundstücksspezifisch möglich.

Der Umweltbericht schließt sich als Teil II der Begründung an.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Im Plangebiet Nr. 301-4A befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine privaten Eigentümer.

9. Folgekosten für die Unterhaltung der öffentlichen Straßen

Zusätzliche Folgekosten ergeben sich aus der gebietsinternen Erschließung sowie durch die öffentliche Grünfläche Sternbogen.
Die Folgekosten für die Unterhaltung der öffentlichen Straßen und Wege betragen ca. € 3500 Euro/ Jahr. Die Unterhaltungskosten der planintern zu pflanzenden 15 Bäume auf öffentlichen Flächen belaufen sich auf ca. € 855 Euro/ Jahr (57 €/ Baum/ a).

Gleichzeitig ist ein Rückbau von nicht mehr benötigten Seitenanlagen der Stichstraßen Rennebogen möglich. Dieses betrifft angrenzende Parktaschen und Gehwege (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 301-4A), die zukünftig der Arrondierung weiterer Bauflächen dienen können, so dass dort Folgekosten eingespart werden.

10. Flächenbilanz

Nutzung	**Teilfläche**	***Faktor***	***bebaubare Fläche bei GRZ 0,4***	**Gesamtfläche**	**%**
WR gesamt			***11.571,94 m²***	**28.929,86 m²**	71,07%
Verkehrsfläche	6587,18 m²			6.587,18 m²	
Verkehrsberuhigt	970,19 m²				
Verkehrsberuhigt	1114,56 m²			2.084,75 m²	
Fuß- Radweg	131,21 m²				
Fuß- Radweg	134,24 m²			265,45 m²	
Verkehrsfläche gesamt				**8.937,38 m²**	21,95%
Grünfläche öffentlich	812,89 m²				
Grünfläche öffentlich	229,41 m²			1.042,30 m²	
Grünfläche privat	1798,40 m²			1.798,40 m²	
Grünfläche gesamt				**2.840,70 m²**	6,98%
B-Plan 301-4A				**40.707,94 m²**	100,00%

Teil II Umweltbericht

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

Anlage 1 Baumkataster
Anlage 2 Karte mit Baumnummerierungen
Anlage 3 Gehölzliste für Ersatzpflanzungen

Teil II Umweltbericht

1. Einleitung

1.a Kurzdarstellung des Inhaltes und Ziele des Bebauungsplanes

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neu Olvenstedt. Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes ”Westlicher Rennebogen” umfasst eine Fläche von ca. 4 Hektar und wird umgrenzt:

- im Nordwesten: durch die nordwestliche Fahrbahnkante der nördlichen Stichstraße Rennebogen und ihre Verlängerung bis zum Fußgängerbereich Sternbogen
- im Nordosten: durch den Sternbogen
- im Südosten: durch die südöstliche Fahrbahnkante der mittleren Stichstraße Rennebogen und die Verlängerung der südöstlichen Grenze des Flurstücks 97 (Flur 514) bis zum Sternbogen
- im Südwesten: durch die östliche Fahrbahnkante Rennebogen

Planungsanlass/ Planungsziele

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen Bereich mit Geschosswohnungsbau, der im Rahmen des Förderprogramms ”Stadtumbau- Ost” flächenhaft abgerissen wurde. Hier konnte trotz zahlreicher Maßnahmen der Landeshauptstadt Magdeburg und der Wohnungseigentümer zur Verbesserung des Wohnumfeldes im Gebiet der Bevölkerungsrückgang weder verhindert noch aufgehalten werden. Mit dem Sinken der Einwohnerzahl ging ein stetiger Anstieg des Wohnungsleerstandes einher.
Die durch den Abriss entstandene freie Fläche soll wieder beplant werden, da aufgrund der vorhandenen Infrastruktur sowie der verkehrlichen und medientechnischen Erschließung Voraussetzungen für eine Neubebauung vorhanden sind. Im Gegensatz zum Geschosswohnungsbau ist eine Erweiterung des Angebotes für den individuellen Wohnungsbau geplant, das entspricht der derzeitigen Nachfrage.

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

Art der Festsetzungen

Für die geplanten Baufelder werden reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Es ist eine offene Bauweise vorgesehen.

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

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

Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Notwendigkeit der Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB i.V.m. § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetzes zu prüfen.
Zur Klärung der lärmtechnischen Belange im Bebauungsplangebiet gilt das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz –BimSchG-) mit den entsprechenden Verordnungen (Verkehrslärmschutzverordnung -16. BimSchV-). Hinsichtlich des Bodenschutzes sind das Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG), die Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und das Ausführungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt zum Bundes- Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) zu beachten.
Als Ortsrecht gilt die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 06.02.2009.

Fachplanungen: Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan

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

Für die einzelnen Schutzgüter ergeben sich daraus folgende Schutzziele:
1. Mensch
Gesundheitsgefährdende Belastungen sind zu vermeiden, ein möglichst naturnahes Wohnumfeld sollte entwickelt werden.
2. Tiere und Pflanzen
Der vorhandene Baumbestand ist weitgehend zu erhalten und in die Planung zu integrieren.
3. Luft und Klima
Eine offene Bauweise ist vorzuschreiben. Strömungsbarrieren, die den Luftaustausch behindern, sind zu vermeiden, d.h.: kompakte Bebauung und die Luftaustauschbeziehungen erheblich behindernde Abpflanzungen sind auszuschließen.
4. Landschaft
Der entstehende Siedlungsbereich ist ausreichend mit multifunktionalen Grünflächen auszustatten.
Eine lockere Abpflanzung des Wohngebietes zu den Straßenräumen Weizengrund und Rennebogen ist zu erhalten.
5. Boden
Die Versiegelung des Bodens ist zu minimieren, aufgenommener Oberboden ist zum Erhalt seiner Bodenfunktionen behutsam zu behandeln bzw. einer entsprechenden Wiederverwendung zuzuführen. Die Versiegelung des Bodens ist zu Gunsten einer gärtnerischen Betonung des Wohngebietes zu beschränken.
6. Wasser
Stoffliche Belastungen des Grundwassers sind auszuschließen, auf den Wohnbaugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Im Zuge der Fortführung des Verfahrens hat eine Nacherfassung des vorhandenen Baumkatasters für das Planverfahren Nr. 301-4 A stattgefunden.

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Mensch

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

Planungsrechtlich stellt das Gebiet Bauland dar. Die geplante Neubebauung unterscheidet sich von der vorherigen im wesentlichen durch die Bebauungsstruktur und die Wohnform.

Das geplante Wohngebiet schließt im Nordosten an eine durch Abriss entstandene Brachfläche an, welche als mögliche Fortführung des geplanten Wohngebietes zu sehen ist. Im Südwesten grenzt das Gebiet an Freiflächen an, die für Freizeit und Naherholung genutzt werden. Am Weizengrund/Rennebogen befindet sich eine Jugendfreizeiteinrichtung.
Die gesundheitliche Belastung der zukünftigen Bewohner des Gebietes, die städtebaulich bedingt ist (Nähe zu Verkehrsanlagen), bewegt sich im zulässigen Rahmen der einschlägigen Fachgesetze.
Nach der durch das Ingenieurbüro für Schallschutz GmbH Magdeburg erstellten schalltechnischen Untersuchung vom 01.03.2007 ist es für das Plangebiet Nr. 301-4A nicht erforderlich, Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.
Festsetzungen zum passiven Lärmschutz für Baufelder mit Lärmpegelbereichen von III und geringer sind nicht erforderlich, da herkömmliche Außenwandaufbauten und Fenster, die der Wärmeschutzverordnung entsprechen, ein ausreichendes Schalldämmmaß von 35 dB bzw. 30 dB aufweisen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die naturräumliche Situation des Raumes Magdeburg wird durch das Aneinandergrenzen der naturräumlichen Haupteinheiten Magdeburger Börde und Magdeburger Elbtal geprägt. Das Plangebiet ist ursprünglich der Magdeburger Börde zuzuordnen. Die potenziell-natürliche Vegetation der Börde ist in diesem Bereich ein Haselwurz-Labkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald (vgl. Karte der potenziellen natürlichen Vegetation Sachsen-Anhalt). Charakteristisch für diesen Waldtyp sind die Traubeneiche (Quercus petraea), die Winterlinde (Tilia cordata), vereinzelt Stieleichen (Quercus robur) sowie die Hainbuche (Carpinus betulus).
Die Biotopstruktur des Plangebietes wird durch die Abrissflächen und den vorhandenen Straßenbestand geprägt. Wertbestimmend ist hier der erhaltene Baumbestand, der entsprechend der abgebrochenen Gebäudesubstanz den Arten einer Wohnfreifläche im Geschosswohnungsbau aus den 80er Jahren entspricht. In den Randbereichen des Gebietes sind auch Strauchbestände erhalten geblieben.

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

Der Baumbestand wurde entsprechend der Hinweise des Umweltamtes kartiert (Anlagen). Das Baumkataster enthält die Kategorien Baum Nr., Höhe, Kronendurchmesser, Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden), erkennbare Baumschäden, Schutzstatus nach Baumschutzsatzung, Vitalitätsstufe sowie Bemerkung.
Im Gebiet befinden sich 151 Bäume. Vorherrschende Arten sind Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Baumhasel (Corylus colurna), Ahornblättrige Platane (Platanus x acerifolia), Quercus rubra (Amerikanische Roteiche) und Tilia (Linde). Die Stammumfänge 0,40 bis 0,80 m treten am häufigsten auf. Der Vitalitätszustand wird im Allgemeinen gut eingeschätzt und weitgehend mit 1 und 2 beziffert.

Schutzgut Luft und Klima

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

Schutzgut Landschaft

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

Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt auf ca. 60 bis 63 m über NHN. Bei dem anstehenden Boden handelt es sich um Schwarzerde / Lößlehm. Das sind Böden mit hohem Sorptionsvermögen, hoher Feldkapazität und hoher Verdichtungsneigung.
Durch den mehrgeschossigen Wohnungsbau wurde der ursprüngliche Bodentyp abgetragen.

Die konkreten Gründungsbedingungen für eine Neubebauung sind im Rahmen der Bauplanung durch Baugrundgutachten zu ermitteln, da bei Abbruch der mehrgeschossigen Wohnhäuser die Kellerwände entfernt wurden, jedoch die Fundamentbodenplatten im Boden verblieben. Die Baugruben wurden mit gebrochenem Recyclingmaterial verfüllt und nach Aufbringen einer 20 cm starken durchwurzelbaren Bodenschicht mit Rasensaat begrünt. Aufgrund der Verfüllungen der Baugruben mit Recyclingmaterial ist die Fläche im Altlastenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Magdeburg erfasst. Insgesamt wird das Schadstoffpotential im Plangebiet als gering eingestuft.

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

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

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

Wechselwirkungen

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

2.b Prognose

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Nach dem Abriss des mehrgeschossigen Wohnungsbaus ist das Plangebiet durch Einzelbäume und einige Gehölzgruppen gekennzeichnet.
Bei Nichtdurchführung der Planung zeichnen sich folgende Entwicklungstendenzen ab:

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

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

Ein Ausgleichserfordernis besteht entsprechend der Prüfung der Rechtslage nicht: Das Gebiet war mit in den 80er Jahren errichteten Plattenbauten bebaut. In den Jahren 2005 / 2006 wurden die Plattenbauten abgerissen. Im Gebiet wurden ehemalige Erschließungsstraßen erhalten. Das Gebiet soll mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden.
Es ist davon auszugehen, dass bis zum Abriss der Baulichkeiten Baurechte nach § 34 BauGB bestanden haben. Nach diesseitiger Auffassung sind die Baurechte durch den großflächigen Abriss nicht untergegangen. Es ist vielmehr nach wie vor von bestehenden Baurechten i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB auszugehen. Denn die Beseitigung von Gebäuden zum Zwecke der alsbaldigen Errichtung von Ersatzbauwerken bewirkt nicht, dass die Grundstücke ihre Innenbereichsqualität einbüßen und zu Außenbereichsgrundstücken werden. Als Innenbereichsgrundstücke sind sie vielmehr einer Bebauung und damit auch der Errichtung von Ersatzbauwerken zugänglich. Selbst von abgerissenen Gebäuden können noch prägende Wirkungen ausgehen (vgl. BVerwG, Urt. Vom 19.Sept. 1986, BauR 1987, 52). Nach Ablauf einer längeren Zeitspanne kann sich zwar die Rechtsqualität eines Grundstücks vom Innenbereichsgrundstück zum Außenbereichsgrundstück ändern, wenn nach den örtlichen Verhältnissen von der Verkehrsauffassung nach der Beseitigung der Bebauung eine Wiederbebauung nicht mehr erwartet werden kann. Hier wurde der Abriss der Baulichkeiten jedoch mit dem Hintergrund vorgenommen, den Bereich einer durch Neubebauung geprägten städtebaulichen Aufwertung des Bereichs zuzuführen. Aus diesem Grund dürfte von einer Bebaubarkeit des Bereiches auch nach dem Abriss auszugehen sein. Dies hat zur Folge, dass die Regelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB anwendbar ist.

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

Das gesamte Plangebiet weist aufgrund seiner Vornutzung einen hohen Baum- und Strauchbestand auf. Der Bebauungsplan greift in diesen Bestand ein. Für den Baumbestand gilt die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 06.02.2009.

Durch die Erhaltung und Entwicklung des Grünzuges Sternbogen (Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche) wird das Plangebiet an das übergeordnete, vorhandene Grün- und Wegesystem von Neu Olvenstedt angebunden. Mit einer Breite von 6 m wird der Wurzelraum des vorhandenen Baumbestandes berücksichtigt.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine zusammenhängende Grünfläche, die erhalten werden soll (private Grünfläche). Für diesen Bereich wurde die Flächenfestsetzung „Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) getroffen.
Aufgrund des vorhandenen Leitungsbestandes wurden im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Versorgungsträger festgesetzt Die Bereiche des Geh- und Fahrrechts sind in versickerungsoffener Bauweise für eine maximal zulässige Achslast von 11t auszuführen. (Richtlinien für den ländlichen Wegebau, RLW 1999)

Die festgesetzte private Grünfläche wurde bei der Bewertung des Baumbestandes nicht berücksichtigt (Baumkataster s. Anlagen). Lt. Baumkataster 10/2007 (Aktualisierung 12/2011) sind sämtliche Bäume in diesem Bereich in die Vitalitätsstufen 1 bzw. 2 eingestuft worden.

Abzüglich dieser festgesetzten privaten Grünfläche befinden sich im Plangebiet 151 Bäume. Davon sind 103 Bäume nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg geschützt. Mit der Planung werden 50 Bäume als „zu erhalten“ festgesetzt (31 geschützte und 19 nicht geschützte Bäume). Im öffentlichen Raum werden 24 geschützte und 17 nicht geschützte Bäume sowie auf den Baugebietsflächen 7 geschützte und 2 nicht geschützte Bäume festgesetzt.

Nach der Baumschutzsatzung sind insgesamt 69 Bäume zu ersetzen. Als Ersatzpflanzungen sind insgesamt 90 Bäume erforderlich.

Planintern werden 15 Bäume als Ersatz auf öffentlichen Flächen neugepflanzt. Dieses betrifft die Auffüllung der Baumreihen in den Stichstraßen Rennebogen durch 8 Bäume sowie die Entwicklung des übergeordneten Grünzuges Sternbogen durch die Pflanzung von 7 Bäumen.
Als planinterne Ersatzpflanzungen sind außerdem 34 Bäume auf privaten Grundstücken, auf denen keine Einzelbäume sowie keine privaten Grünflächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, zu pflanzen. Diese Ersatzpflanzungen werden von den künftigen Bauherrn (Erwerbern/Erbbauberechtigten) erbracht. Da die Landeshauptstadt Magdeburg die Bauflächen veräußert, wird der zuständige Fachbereich im Rahmen des Abschlusses der Kauf- bzw. Erbbaurechtsverträge den künftigen Bauherren der Parzellen die Ersatzpflanzung eines Baumes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auferlegen.

Darüber hinaus ist die planexterne Pflanzung von insgesamt 41 Bäumen als Ersatz erforderlich. Davon werden 25 Bäume auf dem Flurstück 71 (Flur 514), ehemaliger öffentlicher Parkplatz auf der Südseite der Straße Rennebogen nach Entsiegelung (ca. 2360 m²) gepflanzt.
Die übrigen 16 Ersatzpflanzungen sind auf dem Flurstück 10054 (Flur 514), ehemaliges Schulgrundstück Bruno-Beye-Ring 31, in Neu Olvenstedt zu pflanzen. Sollte diese Fläche nicht ausreichen, sollen die übrigen Ersatzpflanzungen auf bereits vorhandenen städtischen Grünflächen erfolgen. Als Ersatzpflanzungen sind vorwiegend großkronige Bäume vorgesehen.

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

Der Bebauungsplan ermöglicht eine optimale Ausrichtung der zukünftigen Wohngebäude zur Nutzung regenerativer Energieformen (Solarthermie und Fotovoltaik). Aufgrund der beabsichtigten Grundstücksgrößen von mindestens 500 m² sind auch Erdwärmeanlagen grundstücksspezifisch möglich.

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ein Verzicht auf eine Baulandentwicklung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 301-4A „Westlicher Rennebogen“ würde dem Stadtumbaukonzept Neu Olvenstedt widersprechen.

Bei einer Verschiebung der Straßen und „Baufenster“ würde ebenfalls in den Baumbestand eingegriffen.

3. zusätzliche Angaben

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

Landschaftsplan, Lärmschutzgutachten, Baumbestandskartierung

3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.
Der Erhalt des Baumbestandes sowie die Realisierung der zu Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung wird durch die Untere Naturschutzbehörde geprüft.
Gemäß Stadtratsbeschluss Nr. 1302-47(V)12 werden mit den jeweiligen Bauherren Gespräche mit dem Ziel des einvernehmlichen Erhalts möglichst vieler Bäume auf den Baugrundstücken geführt. Baumfällungen sollen erst nach Vergabe der Baugrundstücke erfolgen, sofern sie einer sinnvollen Bebauung hinderlich sind. Außerhalb von „Baufenstern“ liegende wertvolle Bäume sind möglichst zu erhalten.
Für die planinternen Ersatzpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken wird der zuständige Fachbereich im Rahmen des Abschlusses der Kauf- bzw. Erbbaurechtsverträge den künftigen Bauherren der Parzellen die Ersatzpflanzung eines Baumes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auferlegen.

3.c. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine Fläche mit mehrgeschossigem Wohnungsbau, der in den Jahren 2005/2006 abgerissen wurde. Der Flächennutzungsplan weist für das Gebiet eine Wohnbaufläche aus.

Als Zwischennutzung stellt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als unbebaute, nach Abbruch mit Rasensaat begrünte Fläche mit Einzelbaumbestand dar.

Für die zukünftige Bebauung individueller Wohnungsbau geplant. Der vorhandene Baumbestand wird (soweit städteplanerisch möglich) erhalten und in die Planung integriert. Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung erfolgen planintern und planextern.
Die Bewertung der Schutzgüter ergibt, dass die Erheblichkeitsschwelle hinsichtlich der Beeinträchtigung durch die Realisierung der geplanten Bebauung nicht erreicht wird.

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

Anlage 1 Baumkataster
Anlage 2 Karte mit Baumnummerierungen
Anlage 3 Gehölzliste für Ersatzpflanzungen

09.02.2012

Bebauungsplan Nr. 301- 4A Westlicher Rennebogen

Baumkataster
(aufgenommen 10.2007, aktualisiert Dez. 2011)

Bedeutung der Vitalitätsstufen:

1	gesund bis leicht geschädigt	Schädigungsgrad 0 - 10%	29 geschützt/ 5 nicht geschützt	gesamt 34
2	geschädigt	Schädigungsgrad 10 - 25%	28 geschützt/ 11 nicht geschützt	gesamt 39
3	stark geschädigt	Schädigungsgrad 25 - 60%	12 geschützt/ 10 nicht geschützt	gesamt 22
4	sehr stark geschädigt	Schädigungsgrad 60 - 90%	3 geschützt/ 3 nicht geschützt	gesamt 6
5	absterbend bis tot	Schädigungsgrad 90 - 100%	keiner	
1 bis 3	Baum zu erhalten		31 geschützt/ 19 nicht geschützt	gesamt 50
			103 geschützt/ 48 nicht geschützt	gesamt 151

Baumnummern siehe Lageplan

Baum Nr.	Baumart	Höhe/ m	Kronendurch-messer/ m	Stamm-umfang/ m	erkennbare Baumschäden (eingeschränkte Vitalität)	geschützt nach Baumschutz-satzung	Vitalitätsstufe
1	Platanus acerifolia Ahornblättrige Platane	12.00	7.00	0.70		ja	1
2	Platanus acerifolia Ahornblättrige Platane	11.00	9.00	0.60		ja	1
3	Acer platanoides 'Globosum' Kugel-Ahorn	3.50	6.50	0.30		nein	1
196	Platanus acerifolia Ahornblättrige Platane	10.00	6.50	0.70	Schiefstand ca. 15°	ja	1
197	Platanus acerifolia Ahornblättrige Platane	11.00	6.50	0.85	Schiefstand ca. 20°	ja	1
198	Acer saccharinum Silber - Ahorn	9.00	6.50	0.65	Stammschaden vernarbt	ja	2
320	Acer platanoides Spitz - Ahorn	7.00	3.00	0.50		ja	2
403	Betula pendula Sand - Birke	8.00	2.50	0.48	Stammschaden	nein	4
329	Acer platanoides Spitz - Ahorn	8.00	4.00	0.50		ja	2
330	Acer platanoides Spitz - Ahorn	8.00	4.00	0.50	Stammriss	ja	2
331	Acer platanoides Spitz - Ahorn	8.00	4.00	0.60	Stammriss	ja	3
332	Acer platanoides Spitz - Ahorn	8.00	4.00	0.55		ja	2
404	Betula pendula Sand - Birke	11.00	4.50	0.50		ja	2
405	Acer platanoides Spitz - Ahorn	9.00	5.00	0.50	am Stamm kleine Schäden - überwallt	ja	2
406	Acer platanoides Spitz - Ahorn	8.00	4.50	0.50	großer Rindenschaden	ja	4
407	Populus - Hybride Hybriden - Pappel	18.00	4.00	1.15	Anfahrschaden	ja	3
408	Populus - Hybride Hybriden - Pappel	16.00	6.00	1.10		ja	2
409	Populus - Hybride Hybriden - Pappel	12.00	4.00	0.90		ja	2
410	Populus - Hybride Hybriden - Pappel	12.00	5.00	0.75	Rindenschaden am Stammfuss	ja	3
411	Quercus rubra Roteiche	13.00	9.50	0.90		ja	1
412	Quercus rubra Roteiche	12.00	5.00	0.75	Trockenanteil; Stammschäden - zum Teil vernarbt	ja	3
413	Quercus rubra Roteiche	9.00	4.50	0.45	ausgebrochene Äste	nein	2
414	Tilia Linde	6.00	3.00	0.45	einseitige Krone	nein	2
415	Tilia Linde	7.00	4.50	0.55		ja	1
418	Acer platanoides Spitz - Ahorn	8.00	4.00	0.80		ja	1
419	Acer platanoides Spitz - Ahorn	9.00	4.50	0.65	Stammsch. vernarbt, Schiefstand	ja	2

420	Acer pseudoplatanus Berg - Ahorn	12.00	5.00	0.75	Stammschaden	ja	3
421	Acer platanoides Spitz - Ahorn	9.00	5.00	0.60	Stammschaden	ja	2
422	Acer platanoides Spitz - Ahorn	9.00	5.00	0.70	Stammschäden	ja	3
423	Acer platanoides Spitz - Ahorn	9.00	5.00	0.70	Stammriss, Zwiesel	ja	2
424	Acer platanoides Spitz - Ahorn	9.00	5.00	0.70		ja	1
425	Acer platanoides Spitz - Ahorn	8.00	5.00	0.70		ja	2
426	Acer platanoides Spitz - Ahorn	10.00	4.50	0.65		ja	1
427	Acer platanoides Spitz - Ahorn	10.00	5.00	0.60	Zwiesel in 2,00 m Höhe	ja	1
428	Aesculus carnea Scharlach - Rosskastanie	7.00	6.00	0.50	abgebr. Ast, Stammschäden	ja	2
429	Carpinus betulus Hainbuche	4.50	2.50	0.40	Stammsch., eins. Krone, Leittr. fehlt	nein	3
430	Tilia Linde	10.00	3.50	0.50	ausgebr. Äste, Stammsch.	ja	3
431	Tilia Linde	12.00	4.50	0.50	Wurzelhalsaustrieb	ja	1
432	Malus Zierapfel	5.00	4.50	0.50	Wurzrlhalsaustrieb	ja	2
433	Malus Zierapfel	5.00	3.50	0.48	Stammaustrieb, ausgebr. Ast	nein	2
434	Malus Zierapfel	5.00	4.50	0.50	ausgebrochener Ast	ja	2
435	Acer platanoides Spitz - Ahorn	11.00	7.50	0.70		ja	1
436	Acer platanoides Spitz - Ahorn	8.00	3.00	0.48	Stammschaden	nein	2
437	Acer platanoides Spitz - Ahorn	10.00	4.50	0.60		ja	1
438	Acer platanoides Spitz- Ahorn	9.00	3.00	0.48	ausgebr. Äste, Stammsch.	nein	3
439	Acer pseudoplatanus Berg - Ahorn	9.00	3.50	0.50	abgebr. Ast, Stammschäden	ja	2
440	Acer pseudoplatanus Berg - Ahorn	9.00	6.00	0.40	Heister	nein	2
441	Acer platanoides Spitz - Ahorn	6.00	4.50	0.55	Stammschäden	ja	2
442	Tilia Linde	6.00	4.00	0.40		nein	1
443	Prunus serrulata "Kanzan" Nelken - Kirsche	4.00	2.50	0.35		nein	1
444	Prunus serrulata "Kanzan" Nelken - Kirsche	4.00	3.50	0.45		nein	1
445	Prunus serrulata "Kanzan" Nelken - Kirsche	3.50	2.00	0.30	Stammschäden	nein	3
446	Acer platanoides Spitz - Ahorn	7.50	3.00	0.50	Stammschaden vernarbt	ja	2
447	Corylus corlurna Baum - Hasel	8.00	3.50	0.50		ja	1
448	Ailanthus altissima Götterbaum	6.00	4.00	0.50	einseitiger Kronenaufbau	ja	2
449	Corylus corlurna Baum - Hasel	5.50	2.50	0.45		nein	1
450	Prunus serrulata "Kanzan" Nelken - Kirsche	10.00	6.00	0.85	Stammschäden	ja	2
451	Corylus corlurna Baum - Hasel	10.00	4.00	0.55		ja	1
452	Corylus corlurna Baum - Hasel	9.50	3.50	0.60		ja	1
453	Acer platanoides Spitz - Ahorn	8.00	6.00	0.65	Stammsch. Vernarbt, Schiefstand	ja	3
454	Malus Zierapfel	4.00	3.00	0.40		nein	2
455	Malus Zierapfel	5.00	3.50	0.45		nein	2

456	Tilia Linde	7.00	5.50	0.60		ja	1
457	Tilia Linde	9.00	5.00	0.50		ja	1
458	Malus Zierapfel	4.00	3.00	0.54		ja	2
459	Malus Zierapfel	4.00	3.00	0.35		nein	2
460	Malus Zierapfel	4.00	3.00	0.43		nein	2
461	Catalpa bignonioides Trompetenbaum	5.00	3.50	0.50		ja	1
462	Corylus corlurna Baum - Hasel	5.50	4.00	0.55		ja	1
463	Corylus corlurna Baum - Hasel	6.00	5.50	0.55		ja	1
464	Corylus corlurna Baum - Hasel	9.00	7.00	0.80		ja	1
465	Corylus corlurna Baum - Hasel	5.00	3.00	0.35		nein	3
466	Corylus corlurna Baum - Hasel		1.50	0.50	Stockausschlag	ja	3
467	Catalpa bignonioides Trompetenbaum	4.00	3.50	0.40	Schiefstand 45°; Stammfußaustrieb	nein	4
468	Tilia Linde	7.00	6.00	0.70	Stammschäden vernarbt	ja	2
469	Catalpa bignonioides Trompetenbaum	5.50	3.00	0.50		ja	2
470	Catalpa bignonioides Trompetenbaum	5.50	3.50	0.55		ja	2
471	Ailanthus altissima Götterbaum	14.00	8.00	1.25	Stammschäden und Risse , Faulstellen	ja	4
472	Acer negundo Eschenblättriger Ahorn	4.00	2.00	0.35	Zwiesel in 0,70 m Höhe	nein	3
473	Acer platanoides Spitz - Ahorn	9.00	5.50	0.65	abgebr. Ast, Stammschaden	ja	2
474	Aesculus carnea Scharlach - Rosskastanie	7.00	5.00	0.55	Stammschaden	ja	3
475	Prunus serrulata "Kanzan" Nelken - Kirsche	8.00	6.00	1.05	Stammaustrieb	ja	4
476	Acer platanoides Spitz- Ahorn	8.00	4.50	0.70	vernarbter Stammschaden	ja	2
477	Pyrus spec. Birne	5.50	6.00	0.40	Stammfußaustrieb	nein	2
478	Acer platanoides Spitz - Ahorn	6.00	4.50	0.65	Stammschäden z.T. vernarbt	ja	3
479	Tilia Linde	9.50	4.50	0.55	Stammsch., Stammfußaustrieb	ja	2
480	Tilia Linde	9.00	4.50	0.50	starker Stammfußaustrieb	ja	2
481	Tilia Linde	9.00	3.50	0.45		nein	2
482	Acer platanoides Spitz - Ahorn	9.00	5.50	0.70	Stammschaden vernarbt	ja	1
483	Acer platanoides Spitz - Ahorn	7.00	4.00	0.50	Stammschaden	ja	2
484	Acer platanoides Spitz - Ahorn	5.00	1.50	0.30	Stammschaden	nein	4
485	Ailanthus altissima Götterbaum	5.00	1.50	0.45	Stammschaden	nein	3
486	Acer platanoides "Globosum" Kugel - Ahorn	3.50	2.50	0.30		nein	1
487	Acer platanoides "Globosum" Kugel - Ahorn	3.50	3.00	0.30		nein	2
488	Acer platanoides "Globosum" Kugel - Ahorn	3.50	3.00	0.35		nein	2
489	Acer platanoides "Globosum" Kugel - Ahorn	3.00	3.50	0.30		nein	2
490	Acer platanoides "Globosum" Kugel - Ahorn	3.00	3.50	0.40		nein	2
491	Prunus avium Vogel- Kirsche	2.50	1.50	0.20		nein	3

492	Acer negundo Eschenblättriger Ahorn	7.00	5.00	0.50		ja	3
493	Platanus acerifolia Ahornblättrige Platane	12.00	9.00	0.85		ja	1
494	Corylus corlurna Baum - Hasel	5.00	4.50	0.63		ja	1
495	Robinia pseudoacacia Scheinakazie	6.50	5.50	0.45		nein	3
496	Platanus acerifolia Ahornblättrige Platane	13.00	9.00	1.05		ja	1
497	Tilia spec. Linde	8.00	6.00	0.55		ja	1
498	Malus Zierapfel	8.00	3.00	0.43	Stammfußaustrieb	nein	3
499	Tilia spec. Linde	6.00	3.00	0.35		nein	1
500	Carpinus betulus Hainbuche	5.00	1.50	0.25		nein	2
501	Tilia spec. Linde	8.00	2.50	0.35		nein	2
502	Platanus acerifolia Ahornblättrige Platane	10.00	7.00	0.60		ja	1
503	Platanus acerifolia Ahornblättrige Platane	14.00	13.00	1.15	Kronenansatz bei 1,50 m	ja	1
504	Acer saccharinum Silber - Ahorn	10.00	8.00	0.95	Kronenäste ausgebrochen; Stammfuß Austrieb; Zwiesel in 2,00 Höhe	ja	3
505	Platanus x acerifolia Ahornblättrige Platane	12.00	8.00	0.95	Stammschaden - Stammaustrieb unter der Schadstelle; Schiefstand 15°	ja	3
506	Platanus acerifolia Ahornblättrige Platane	14.00	8.00	0.75	Schiefstand 15°	ja	1
507	Platanus acerifolia Ahornblättrige Platane	14.00	9.00	1.10		ja	1
508	Carpinus betulus Hainbuche	6.00	5.00	0.40		nein	1
509	Acer saccharinum Silber - Ahorn	15.00	10.00	0.90		ja	2
510	Acer saccharinum Silber - Ahorn	15.00	12.00	0,55 - 0,65		ja	3
511	Carpinus betulus Hainbuche	5.00	4.00	0.30		nein	1
512	Acer negundo Eschenblättriger Ahorn	10.00	8.00	0.65		ja	1
513	Acer negundo Eschenblättriger Ahorn	10.00	8.00	0.70		ja	2
514	Acer negundo Eschenblättriger Ahorn	10.00	8.00	0.60	sehr weit ausladend im zukünftigen Weg	ja	2
515	Acer saccharinum Silber - Ahorn	10.00	6.00	0.55	Anfahrschaden	ja	2
516	Carpinus betulus Hainbuche	6.00	4.00	0.30		nein	1
517	Carpinus betulus Hainbuche	5.00	3.00	0.25		nein	3
518	Acer negundo Eschenblättriger Ahorn	9.00	7.00	0.55		ja	2
519	Acer negundo Eschenblättriger Ahorn	7.00	6.00	0.30		nein	2
520	Acer negundo Eschenblättriger Ahorn	10.00	9.00	0.70		ja	2
521	Acer platanoides Spitz- Ahorn	5.50	3.50	0.40		nein	3
539	Acer platanoides Spitz- Ahorn	6.00	3.00	0.48		nein	2
540	Acer pseudoplatanus Berg - Ahorn	8.00	5.00	0.65		ja	1
541	Acer platanoides Spitz- Ahorn	8.00	5.00	0.75		ja	1
542	Acer pseudoplatanus Berg - Ahorn	7.50	3.50	0.60	Kronenansatz bei ca. 1.60 m Höhe	ja	1
543	Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche	7.50	3.50	0.45		nein	1

544	Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche	7.00	4.50	0.55		ja	2
545	Fagus sylvatica Rot - Buche	5.00	4.00	0.45	ausgebrochener Leittrieb	nein	3
546	Acer pseudoplatanus Berg - Ahorn	11.00	7.00	0.80	Zwiesel in 1,50 m Höhe	ja	1
547	Acer pseudoplatanus Berg - Ahorn	9.00	6.00	0.65		ja	1
554	Acer platanoides Spitz - Ahorn	11.00	5.50	0.70	Schiefstand 40%, Anfahrschaden	ja	2
555	Acer pseudoplatanus Berg - Ahorn	9.50	5.00	0.70		ja	1
556	Corylus corlurna Baum - Hasel	5.00	3.00	0.50		ja	2
557	Platanus acerifolia Ahornblättrige Platane	12.00	7.00	0.70		ja	1
558	Corylus corlurna Baum - Hasel	9.50	4.00	0.55	Zwiesel in 0,60 m Höhe	ja	2
559	Tilia Linde	8.00	3.50	0.45	Stammsch., Wurzelhalsaustrieb	nein	3
560	Prunus cerasifera 'Nigra' Blut - Pflaume	11.00	6.00	0.80	Stammschaden, Zwiesel	ja	2
561	Prunus cerasifera 'Nigra' Blut - Pflaume	8.00	5.00	0.54		ja	1
562	Prunus cerasifera 'Nigra' Blut - Pflaume	8.00	5.00	0.62		ja	1
563	Prunus serrulata 'Kanzan' Nelken - Kirsche	4.00	2.00	0.45	starker Stammaustrieb	nein	2
564	Acer platanoides Spitz- Ahorn	11.00	6.00	0.70	Stammschäden	ja	1
565	Tilia Linde	9.00	5.00	0.60		ja	1
569	Acer negundo Eschenblättriger Ahorn	5.00	4.00	0.35	Heister- bzw. Verzweigung 0,50 m Höhe	nein	3
570	Platanus acerifolia Ahornblättrige Platane	11.00	5.00	0.60		ja	1
			gesamt	86.19			
			abzüglich	12,34 m	für Stammumfang unter 0,50 cm	29 Stück	
			abzüglich	24,92 m	für zu erhaltene Bäume	51 Stück	
			abzüglich	3,98 m	für Bäume in der Vitalitässtufe 4	3 Stück	
					gesamt	79 Stück	
			sind	44,95 m			
			44,95 m : 0,50	**ergibt 90 Bäume als Ersatzpflanzung**			
	50 Bäume bleiben erhalten						
davon	41 im öffentlichen Raum	davon	24 geschützte	und	17 nicht geschützte		
und	9 in den Baufeldern	davon	7 geschützte	und	2 nicht geschützte		
			Gesamt 151 Bäume abzüglich 79 Bäume, damit sind für 69 Bäume Ersatz zu leisten				



Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

Kartierung Baumbestand
zum Bebauungsplan Nr. 301-4A

WESTLICHER RENNEBOGEN

Stand: Februar 2012

Anlage 2 zum Umweltbericht

Maßstab: 1 : 1 000

G:\DGN8\BPLAENE\301-4A\2011-11_Entwurf\301-4A.dgn

Anlage 3 zum Umweltbericht

Bebauungsplan Nr.301-4A „Westlicher Rennebogen“

Vorschlagliste Baum- und Straucharten

Die Vorschlagliste orientiert sich an der Gehölzartenliste des Landschaftsrahmenplanes der Stadt Magdeburg ‚Gehölzarten für die naturraum- und standortgerechte Bepflanzung‘. Diese Liste enthält ausschließlich Arten, die in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation für den ‚Raum Börde und Niederterrasse‘ sowie ‚Nebentälchen in der Börde‘ ausgewählt wurden.

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde

u.a.

Sträucher :

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere
Rosa in Arten	Rose

u.a.

Obstgehölze:

Malus domestica (in Sorten)	Apfel
Prunus avium (in Sorten)	Süßkirsche
Pyrus communis (in Sorten)	Birne

u.a.
(insbesondere für Hausgartenbereiche)

Pflanzqualitäten:
Die auf öffentlichen und privaten Flächen zur Anpflanzung festgesetzten Baum- und Straucharten müssen folgende Pflanzqualitäten aufweisen:

- Laubbäume auf den Parkplätzen, Stammumfang 18-20 cm, Hochstamm, 3 x verpflanzt
- Laubbäume für Flächenbepflanzung, Stammumfang 16-18 cm, Hochstamm, 3 x verpflanzt
- Heister für Flächenbepflanzung mit Mindesthöhe von 2,0 m
- Sträucher für Flächenbepflanzung, Qualität mindestens 4 Triebe
- Obstgehölze, Stammumfang 12-14 cm, Hochstamm 3 x verpflanzt