Landeshauptstadt Magdeburg

DS0407/12 Anlage 3

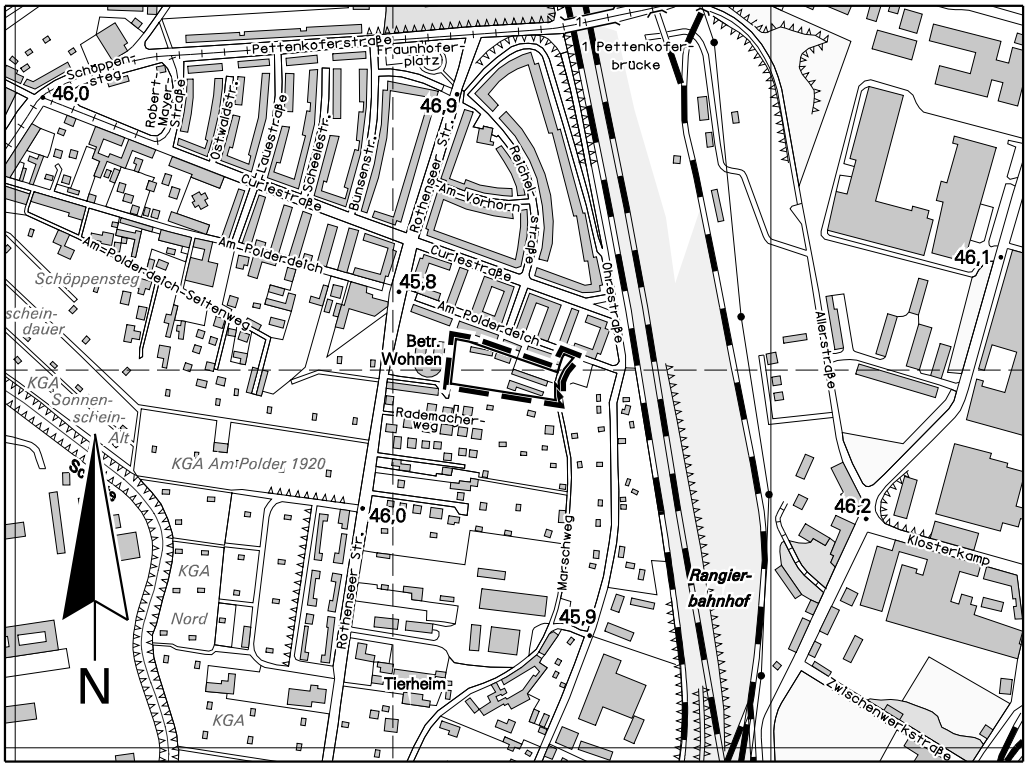
Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zum

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 124-2.1

SÜDLICH AM POLDERDEICH 1-11

Stand: Oktober 2012



Planverfasser:

Ingenieurbüro für Bauwesen Fischer

Dipl. Ing. B. Fischer

Jahnring 51

39104 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 02/2012

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

Rechtsgrundlage
Beschleunigtes Verfahren nach §13 a BauGB
Planungsanlass
Ziel und Zweck der Planung
Lage im Stadtgebiet
Abgrenzung und Fläche des Geltungsbereiches
Vorbereitende Bauleitplanung

2. Rahmenbedingungen

Zustand des Plangebietes
Verkehr

3. Umweltbelange

Allgemeine Festsetzungen
Baumschutz
Geräuschimmision

4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

Grundkonzept
Art der baulichen Nutzung
Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
Verkehrserschließung

5. Ver- und Entsorgung

6. Baugrund / Denkmalpflege

7. Auswirkungen der Planung

Durchführung
Folgekosten
Flächenbilanz

Anlage: Eingriffsbilanzierung

1. Allgemeines

Rechtsgrundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund §§ 1-4 und 8-13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 24.09.2004 (Bundesgesetzblatt, BGBl.I.S.2414) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, Bau NVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung, PlanzV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58). Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

Beschleunigtes Verfahren nach §13 a BauGB

Bei diesem Verfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, d.h. es werden Flächen wieder nutzbar gemacht bzw. nachverdichtet (Bereich ehemaliger Garagenkomplex).
Daher wird der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs.3, § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.
Gemäß § 3 (1) und (2) BauGB ist die Öffentlichkeit frühzeitig zu beteiligen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit fand durch die Bürgerversammlung am 16.07.12 statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfs für die Dauer eines Monats stattfinden.
Die Beteiligung der Behörden erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB vom 26.07. – 27.08.12. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB entfällt wegen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB.

Planungsanlass

Mit Hilfe des Bebauungsplanes Nr.124-2.1 „Südlich Am Polderdeich 1-11“ soll der Bereich zwischen der mehrgeschossigen Bebauung des Wohngebietes „Eichenweiler“ und einem größeren Kleingartenkomplex einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden. Das Plangebiet wurde zum 31.08.2011 privates Grundeigentum der „Bauland Gruppe, Schrottge & Fischer GbR“ und wird auch durch diesen Vorhabenträger erschlossen und verkauft.

Ziel und Zweck der Planung

Bei dem Standort des Garagenkomplexes handelt es sich um eine Konversionsfläche. Dies bedeutet, dass ein baulich genutztes Gebiet nun einer neuen (baulichen) Nutzung zugeführt werden soll.
Geplant ist eine offene Bauweise, in der freistehende Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen möglich sind. Dieses Vorhaben wird über die Straße „Am Polderdeich“ erschlossen.

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt, im Stadtgebiet Neue Neustadt.

Das Gebiet grenzt nach Norden an Mehrfamilienhäuser der „Curiesiedlung“, einem Bereich des Wohngebietes „Eichenweiler“, an. Diese Siedlung steht unter Denkmalschutz, und muss unter diesem Aspekt in der Anbindung des neuen Vorhabens Beachtung finden.

An der nördlichen Seite grenzt das Gebiet zudem an einen Garagenkomplex an. Zurzeit nutzen die Garagenbesitzer das Plangebiet über den „Marschweg“ zur An-und Abfahrt. In südwestlicher Richtung entstand in den letzten Jahren eine Einfamilienhaussiedlung. Im Süden schließt sich eine Kleingartenanlage an. Die Ostseite wird vom „Marschweg“ gebildet.

Abgrenzung und Fläche des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird von folgenden Flurstücken der Flur 275 umgrenzt

-im Westen: von der Westgrenze des Flurstückes 1805/57;

-im Norden: von der Nordgrenze der Flurstücke 1805/57, 1909, 52/3, der Westgrenze des Flurstückes 52/2, der Verbindung von der Nordoststecke des Flurstückes 52/2 zur Nordwestecke des Flurstückes 52/4 (Südgrenze Straßenraum „Am Polderdeich“);

-im Osten: von der Westgrenze des Flurstückes 52/4, der Verbindung zwischen Südwestecke des Flurstückes 52/4 und Südostecke des Flurstückes 52/3, der Ostgrenze der Flurstücke 1909 und 1805/57;

-im Süden: von der Südgrenze des Flurstückes 1805/57

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,65 ha.

Vorbereitende Bauleitplanung

Nach dem Einleitungsbeschluss der Stadt Magdeburg vom 17.11.2011 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.124-2.1“Südlich Am Polderdeich 1-11“,wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans begonnen.
Der Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbaufläche“ aus (10.Änderung F-Plan, wirksam seit 06.07.12). Der vorhabenbezogene B-Plan wird gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Rahmenbedingungen

Zustand des Plangebietes

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine ehemals gärtnerisch genutzte Fläche. Hier haben sich kleinere Gebüsche und dazwischen eine Ruderalflur angesiedelt. Die Gehölze / Sträucher sind teilweise sehr verwuchert, ungepflegt, gebrochen und schon abgestorben. Der Garagenkomplex, der sich in Richtung Osten anschließt, wurde zurückgebaut. Diese Fläche ist weitestgehend vegetationsfrei. Der Ersatz dieser Gehölze

durch Neupflanzungen wird nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg bilanziert.

Das Plangelände ist bei einer Höhenlage von ca. 45 bis 45,5 über NN als eben zu betrachten.

Im Untersuchungsraum findet man ungespanntes Grundwasser in den eiszeitlichen Lockergesteinsschichten. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 2,0 m – 5,0 m. Der Grundwasserstand ist direkt abhängig von der Wasserführung der „Elbe“ und der „Schrote“ und schwankt im jahreszeitlichen Verlauf.

Man kann davon ausgehen, dass das Grundwasser im Untersuchungsraum durch Sickerstoffe aus benachbarten Wohngebieten und den vorhandenen gewerblichen Nutzungen in der Umgebung vorbelastet ist.

Verkehr

Das Gebiet ist sowohl für den Individualverkehr als auch durch den öffentlichen Personalverkehr (ÖPNV) gut erschlossen. Das Plangebiet ist derzeit nicht an ausgebaute öffentliche Verkehrsflächen angeschlossen, ein Ausbau des Marschweges bis zur privaten Erschließungsstraße wird erforderlich.
In der „Rothenseer Straße“, die sich ca. 300m entfernt befindet, verkehren Buslinien die die Anbindung zum Stadtzentrum ermöglichen.
Weiter entfernt befindet sich die „Pettenkofer Straße“, dort führen Straßenbahnlinien in die Innenstadt bzw. in Richtung „Barleber See“.

3. Umweltbelange

Allgemeine Festsetzungen

Zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs werden die folgenden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Die hauptsächliche Vermeidungsmaßnahme besteht in der innerörtlichen Ausweisung des Wohngebietes. Damit kann einer weiteren Zersiedelung der offenen Landschaft vorgebeugt und der „Landschaftsverbrauch“ reduziert werden.

- Durch eine schnelle Begrünung der Gärten werden wieder klimaaktive Strukturen geschaffen, so dass der Eingriff in den Klimahaushalt des Gebietes nur zeitweise ist.

Baumschutz

Entsprechend dem § 13 a BauGB greifen für die geplanten Maßnahmen die erlassenen Schutzgebietsverordnungen, wie die Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg. Das Landschaftsarchitekturbüro W. Westhus hat die Fläche des Plangebiets begutachtet und eine Bewertung des Gehölzbestands erstellt. Für die begutachteten Bäume wird nach § 6 (1) der Baumschutzsatzung eine Fällgenehmigung beantragt. Die ermittelte Ersatzpflanzung von 13 Bäumen erfolgt auf der Grundlage des § 8 (1) der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg.

Im Plangebiet haben sich mehrere Bäume angesiedelt. Bäume, mit einer Vitalität von 1 und 2, befinden sich größtenteils im Bereich der inneren Erschließungsstraße und der sich daraus ergebenden zünftigen Bebauung. Ein alternativer Verlauf der Erschließungsstraße wurde geprüft und kam aufgrund der Denkmalproblematik der nördlich angrenzenden „Curiesiedlung“ nicht zum Tragen (siehe Pkt. 6 Baugrund / Denkmalpflege, letzter Absatz). Somit stehen die Bäume ungünstig, um sie zu erhalten.

Um einen gesunden und geordneten Baumbestand im Plangebiet zu erzielen ist es somit sinnvoll, eine Neuanpflanzung festzuschreiben und die erstmalige Anpflanzung vom Vorhabenträger durchführen zu lassen.
Folgende Ersatzpflanzungen werden nach Baumschutzsatzung durchgeführt:

- Entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 1805/57 sind 12 Obsthochstämme als Reihenpflanzung mit einem Abstand von 6,0 m - 6,5 m, mit einem Mindeststammumfang von 12 – 14 cm (gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden) zu pflanzen. Sie sind nach Nachbarschaftsgesetz für Sachsen-Anhalt mindestens 3,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt zu pflanzen.
  Zum dauerhaften Schutz vor einer zukünftigen Bebauung ist dieser Bereich als Grünfläche ausgewiesen.

- Weiterhin wird außerhalb des Geltungsbereichs in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer, entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 10280 und 1745/52 eine Hainbuchenhecke als Sichtschutzpflanzung angelegt. Pflanzabstand der Hecke 50 cm, Heckenpflanzen 60 – 100 cm hoch. Hier ist man den Belangen der Denkmalschutzbehörde entgegen gekommen, eine sichtbare Begrenzung zur „Curiesiedlung“ als Baudenkmal zu schaffen.
  Diese Hecke wird anstelle eines Baumes gepflanzt. Es wurde angesetzt, dass für einen Hochstamm, 50 m² Strauchpflanzungen anzulegen sind.

- Diese Hainbuchenhecke wird im nördlichen Geltungsbereich westlich der Erschließungsstraße fortgesetzt, zur optischen Trennung der denkmalgeschützten Siedlung.

- Die festgesetzten Bäume und die Hecke sind dauerhaft zu erhalten.

Mit diesen beiden Festsetzungen wird der notwendige Ersatz von 13 Bäumen im Gebiet bzw. in unmittelbarer Umgebung umgesetzt.

Geräuschimmision

Das zukünftige Wohngebiet wird ca. 200 m westlich von Bahnanlagen entwickelt. Durch diese Entfernung hält sich die zu erwartende Verkehrslärmbeeinträchtigung im Rahmen. In der direkt angrenzenden Curiesiedlung liegen schutzbedürftige Nutzungen (Wohnhäuser Ohrestraße) wesentlich näher an der Bahnanlage an. Weiterhin gibt es die Möglichkeit für die Bauherren beim Bau der Häuser darauf zu achten, Baustoffe zu verwenden, die einen hohen Schallschutz aufweisen.

4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

Grundkonzept

Der ehemalige Garagenkomplex und die unbebaute Fläche wird zukünftig für den individuellen Wohnungsbau genutzt. Die offene Bauweise ermöglicht den Einzel- und Doppelhausbau wie auch Hausgruppen im Reihenhausstil, die an die vorhandene Bebauung im Südwesten der Umgebung orientieren.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt. Durch die unter § 4 Abs. 3 Nr.4-5 BauNVO aufgeführten Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können *(Gartenbaubetriebe und Tankstellen)*, sind am Standort ausgeschlossen. Damit soll sichergestellt werden, dass der Charakter des unmittelbaren Wohnumfeldes beibehalten und weiter ausgeprägt wird und sich keine Nutzungen ansiedeln, die die Wohnruhe durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens stören könnten.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die GRZ (Grundflächenzahl) ist nach der in § 17 BauNVO benannten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Überschreitung der GRZ nach §19 Abs.4 BauNVO um 50% darf angewendet werden.
Das Baugebiet wird in offener Bauweise (BauNVO § 22, Abs.2) festgesetzt. Somit sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis max. 50 m zulässig.

Das Bebauungsgebiet wird über Baugrenzen strukturiert. Im Plangebiet sind die Abstände der Baugrenzen zu den außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücken und zur Erschließungsstraße mit 3,0 m festgesetzt. Im Bereich, in dem die Obstbäume gepflanzt werden sollen, wird die Baugrenze auf 6,0 m verschoben. Die Bäume stehen auf dem Flurstück 1805/57, 3,0 m entfernt zur Grenze des Flurstückes 287/57.

Die GFZ (Geschossflächenzahl) wird auf 0,8 als Höchstmaß festgesetzt, da in der zukünftigen Siedlung nur eine 2-geschossige Bauweise als Höchstmaß möglich ist.
Dächer sind mit einer Firstausrichtung parallel oder in 90° zur jeweiligen Straßenachse auszuführen. Damit ist für jeden Bauherren bei Bedarf die Nutzung regenerativer Energien möglich. Es sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer möglich.

Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den östlich verlaufenden „Marschweg“. Der „Marschweg“ ist zurzeit eine Schotterstraße. Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans wird ein Teilstück des „Marschweges“ ausgebaut. Dieses Teilstück erstreckt sich von der Straße „Am Polderdeich“ bis zur Einmündung der zukünftigen Privatstraße des Bebauungsgebietes. Die Straßenraumbreite wird mit 7,0m festgesetzt. Dieses setzt sich aus der asphaltierten Fahrbahn und einem 1,50m breiten, gepflasterten Fußweg zusammen. Dieser soll auf der westlichen Seite des „Marschweges“ entstehen. Die zukünftige Privatstraße ist eine Mischverkehrsfläche, die als Stichstraße mit Wendehammer in Richtung Westen direkt an der nördlichen Grundstücksgrenze des Plangebiets verläuft. Es wird eine Straßenraumbreite von 5,60m festgesetzt, wobei die nutzbare Fahrbahnbreite 5,00m beträgt. Die Begrenzung erfolgt durch Rundborde mit Rückenstütze. Die Straße ist

eine reine Anliegerstraße, die asphaltiert werden soll. Die Zufahrten der neuen parzellierten Grundstücke werden an die zukünftige Anliegerstraße geführt.
Die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 10271, 10272, 10273, 10274, 10275, 10276, 10277, 10278, 10279 erhalten ein Wege- und Fahrrecht für die Nutzung der zukünftigen Privatstraße. Dieses Wege- und Fahrrecht wird grundbuchlich gesichert. Damit wird die Zu- und Abfahrt im Rahmen der Nutzung dieses Garagenkomplexes gesichert.

5. Ver - und Entsorgung

Entsprechend den Auszügen aus dem Bestandskartenwerk der Städtischen Werke Magdeburg GmbH (SWM), liegen in den Straßen „Am Polderdeich“ bzw. „Marschweg“ nachfolgende Ver - und Entsorgungsmedien an:

Schmutzwasserkanalisation	Schmutzwasserkanal DN 200
	Regenwasserkanal DN 400 B
Trinkwasser	OD 125 PE
Gas	ND-Gasleitung
Strom	1 kV Kabelsystem

Elektrizitätsversorgung
Das Bebauungsplangebiet kann durch die Verlegung eines Kabels aus der nördlich angrenzenden stehenden Ortsnetzstation „Am Polderdeich 1“ versorgt werden.
Entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 1745/52 ist eine Hainbuchenhecke vorgesehen.Sie wird im Bereich der Transformatorenstation angepasst und einschließlich der Umpflasterung zur Bedienung freigehalten.
Im Bereich der geplanten öffentlichen Zuwegung vom auszubauenden Marschweg aus ist im Rahmen des Straßenbaus eine örtliche Anpassung der vorhandenen Niederspannungs-Leitungsanlagen erforderlich.

Wasserversorgung
Im angrenzenden Bereich des geplanten Wohngebietes befindet sich eine vorhandene Versorgungsleitung im westlichen Straßenbereich des „Marschweges“. Hierüber ist eine Netzerweiterung möglich.
Aufgrund der vorgesehenen Nutzung ist von einem Löschwasserbedarf in Höhe von 48 m^3/h über einen Zeitraum von 2 Stunden auszugehen. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über bereits im Versorgungsnetz vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnende Unterflurhydranten.

Gasversorgung
Das Gebiet ist in der Straße „Am Polderdeich“ mit einer ND-Gasleitung erschlossen. Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine neue innere Erschließung mit Einbindung in die vorhandene Versorgungsleitung in der Straße „Am Polderdeich“ jederzeit möglich.

Abfallbeseitigung
Träger der Abfallbeseitigung ist der Städtische Abfallwirtschaftsbetrieb der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Verkehrsflächen sind so ausgelegt, dass die Müllfahrzeuge die Entsorgung vornehmen können. Eine Grunddienstbarkeit zum Befahren der Privatstraße ist für die Müllfahrzeuge vorgesehen.
Eine Fläche von ca. 9,00 m^2 für die Abfallbehälter ist am Wendehammer für 2 Baugrundstücke vorgesehen. Alle anderen Grundstücke sind mit den Fahrzeugen der Abfallentsorgung zu erreichen.

Abwasserentsorgung
In der Straße „Am Polderdeich“ steht ein Schmutzwasserkanal zur Aufnahme des Schmutzwassers aus dem geplanten Wohngebiet zur Verfügung.

Fernmeldenetz
Für das Baugebiet ist ein Netzausbau der Telekommunikation erforderlich. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plan-Gebiet werden der „Telekom AG“ so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt.

Niederschlagswasser
In der Straße „Am Polderdeich“ steht ein Regenwasserkanal zur Aufnahme des Regenwassers aus dem geplanten Wohngebiet zur Verfügung.
Die aus dem Wohngebiet zum Regenwasserkanal ableitbare Regenwassermenge wird folgendermaßen limitiert: Es darf das Regenwasser von der geplanten Straßenfläche und von maximal 50 m²/Privatgrundstück gefasst und abgeleitet werden.
Das restliche Regenwasser muss im Gebiet versickert bzw. zur Gartenbewässerung oder anderweitig benutzt werden.

6. Baugrund / Denkmalpflege

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine ehemals gärtnerisch genutzte Fläche. Hier haben sich kleinere Gebüsche und dazwischen eine Ruderalflur angesiedelt. Weiter in Richtung Osten schließt sich ein Garagenkomplex an. Dieser ist weitestgehend vegetationsfrei. Die Verkehrsflächen wurden mit Schotter und Splitt befestigt.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erschließungsmaßnahmen u.a. Erdarbeiten schädliche Bodenveränderungen und Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) angetroffen werden, die bisher nicht bekannt sind.

Tritt ein derartiger Fall ein, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Umweltamt ist zu informieren und nach Maßgabe der unteren Bodenschutzbehörde ggf. Untersuchungen zur Festlegung notwendiger Maßnahmen zur Gefahrenabwehr durchzuführen.

Archäologische Funde oder Befunde sind im geplanten Gebiet nicht bekannt. Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldefrist bei der unteren Denkmalschutzbehörde

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
Grabungsstützpunkt Heyrothsberge
Berliner Str. 25
39175 Heyrothsberge Tel.: 039292/699824
Mobil: 0172/3296150

Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind nach § 9 (3) DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen.

Das Plangebiet grenzt nach Norden an die Mehrfamilienhäuser der „Curiesiedlung“. Diese Siedlung steht unter Denkmalschutz, und muss unter diesem Aspekt in der Anbindung des neuen Vorhabens Beachtung finden. Um einen harmonischen und gleichzeitig deutlichen

Übergang zwischen beiden Bereichen zu erzielen, verläuft die innere Erschließungsstraße an der nördlichen Grundstücksgrenze. Zusätzlich wird an der nördlichen Grenze (teilweise außerhalb des Plangebietes) eine Hainbuchenhecke gepflanzt. Diese sorgt wiederum für einen sichtbaren und natürlichen Schutz zur neuen Privatstraße und der zukünftigen Bebauung.

7. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen entstehen nur für die unmittelbaren Nachbargrundstücke. Nach Genehmigung des Bebauungsplans, ist dort eine offene Bebauung möglich. Dadurch ergibt sich eine Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung. Da die durch die Planaufstellung zukünftig zulässige Bebauung jedoch nicht über das Maß der im Umfeld vorhandenen Bebauung hinausgeht, wird dies unter Beachtung der privaten und öffentlichen Belange für zumutbar bewertet. Die zukünftige Fläche für Eigenheimbebauung, für welche ein Bedarf besteht und welche dem Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg zum Angebot vielfältiger Bauflächen dient, befindet sich mittig einer bebauten Stadtlage mit vorhandener Infrastruktur und dient so der Minderung weiteren Flächenverbrauchs der freien Landschaft.

Auswirkungen gibt es durch die zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden, durch die Verkehrs- und Bauflächen.
Eine weitere Auswirkung ergibt sich aufgrund des Wegfalls der z.Z. auf dem Plangebiet stehenden Garagen. Diese waren fast vollständig vermietet. Über 50% der bisherigen Garagennutzer wohnen nicht in der näheren Umgebung, so dass hieraus kein zukünftiger Parkplatzbedarf mehr besteht. Der verbleibende Bedarf kann im öffentlichen Straßenraum der „Curiesiedlung“ abgedeckt werden. Die Mietverhältnisse wurden gekündigt und der gesamte Garagenkomplex zurückgebaut, beräumt und fachgerecht entsorgt.

Durchführung

Die Erschließung und die Vermarktung der Baugrundstücke werden durch die „Bauland Gruppe, Schrottge & Fischer GbR“ vorgenommen.

Folgekosten

Folgekosten entstehen für den auszubauenden „Marschweg“, der von der Straße „Am Polderdeich“ bis zur Einfahrt der neu anzulegenden privaten Erschließungsstraße geht. Die Kosten belaufen sich auf 334,20 € / Jahr (222,80 m² Straßenfläche x 1,50 € Folgekosten pro m² / Jahr).

Flächenbilanz

Baufläche (allgemeines Wohngebiet)	5.586,50 m²	83,27 %
Private Verkehrsfläche	899,80 m²	13,41 %
Öffentliche Verkehrsfläche	222,80 m²	3,32 %
Gesamtfläche Bebauungsplangebiet	6.709,10 m²	100,00 %

aufgestellt: Oktober 2012

Projekt: **Bebauungsplan „Am Polderdeich“ in Magdeburg**
Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß §13a BauGB

Maßnahme: **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Eingriffsbilanzierung

Auftraggeber:

Schrottge & Fischer GbR

Jahnring 51
39104 Magdeburg

Auftragnehmer

Landschaftsarchitekturbüro
W. Westhus

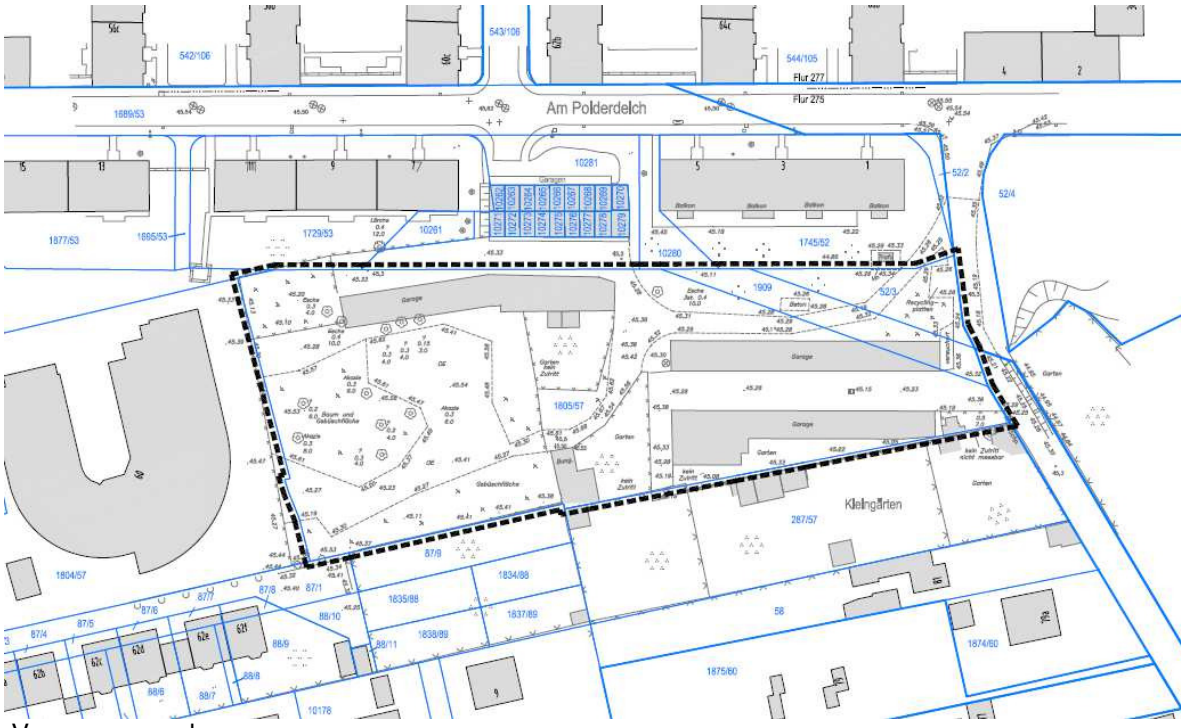
Alexander – Puschkin – Straße 16
39108 Magdeburg

Gliederung

1. Bestand
2. Planung
3. Ausgleich

1. Bestand

Lage im Stadtgebiet:
Das Vorhaben befindet sich südlich des Wohngebietes Eichenweiler, am Übergang von der mehrgeschossigen Bebauung zu einem größeren Kleingartenkomplex. Das Vorhaben wird über die Straße „Am Polderdeich“ erschlossen.



Vermessungsplan

Beschreibung des Bestandes (Schutzgüter)
Mensch
Der Untersuchungsraum selbst wird nicht zum Wohnen genutzt. Man findet im östlichen Teil des Vorhabens einen größeren ungenutzten Garagenkomplex. Entlang der Straße „Am Polderdeich“ stehen mehrere mehrgeschossige Wohngebäude. In Richtung Süden schließen sich weitere Wohngebiete und auch Kleingärten an den Untersuchungsraum an.

Tiere und Pflanzen
Als potentielle natürliche Vegetation kann man für den Untersuchungsraum einen Eschen-Stieleichen-Hainbuchenwald der eingedeichten Auen annehmen (Quelle: Bericht des Landesamtes für Umweltschutz (Sonderheft 1/2000) – „Karte der potentiellen natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt“). Im Untersuchungsraum sind keine Reste dieser Pflanzengesellschaft mehr vorhanden.

Bestand
Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine ehemals gärtnerisch genutzter Fläche. Hier haben sich kleinere Gebüsche und dazwischen eine Ruderalflur angesiedelt. Weiter in Richtung Osten schließt sich ein Garagenkomplex an. Dieser ist weitesgehend vegetationsfrei. Die Verkehrsflächen wurden mit Schotter und Splitt befestigt.

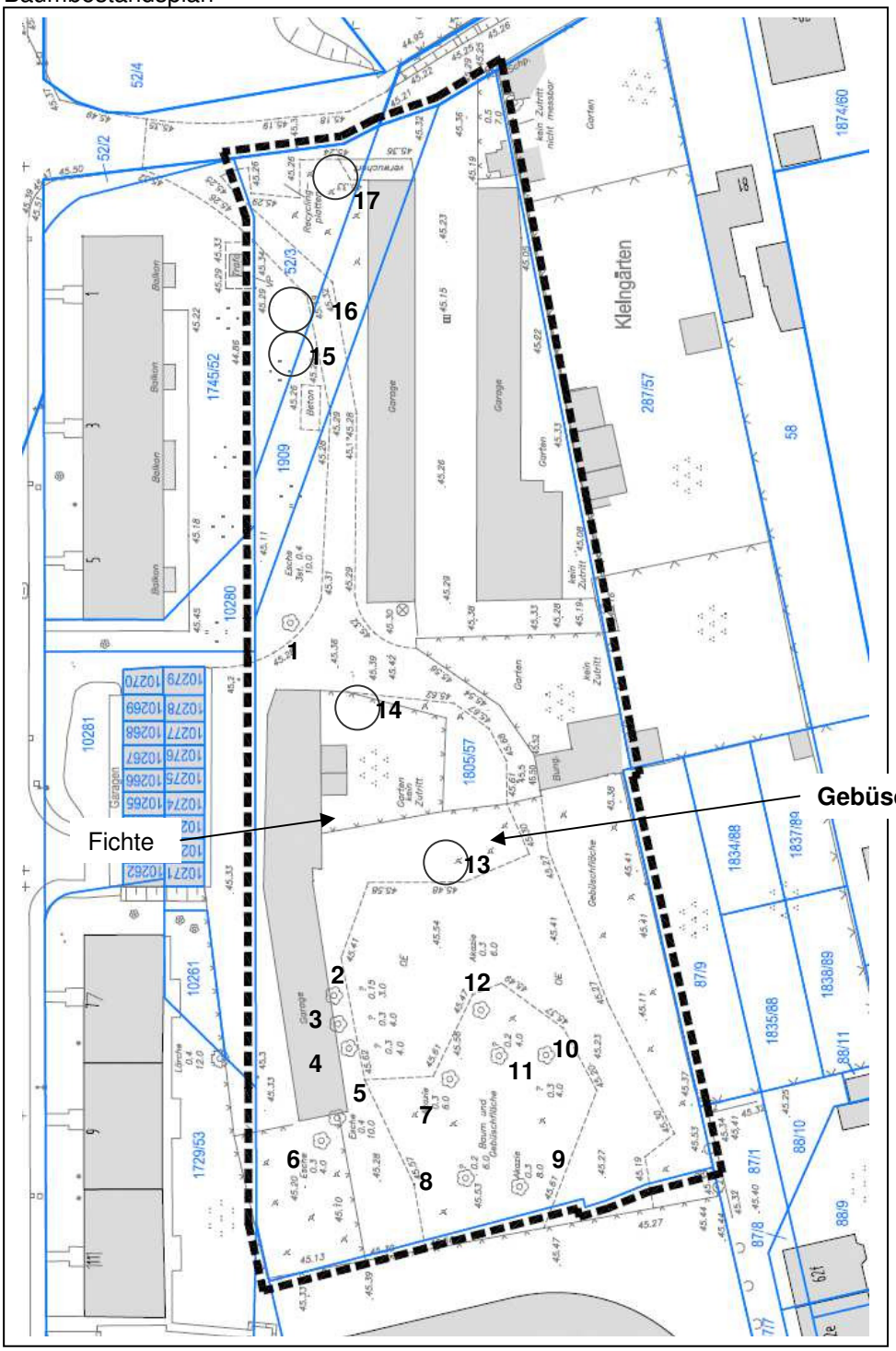
Kurzbeschreibung der vorhandenen Biotoptypen:
HGl – Baumgruppen
Im Vorhabensgebiet haben sich mehrere Bäume angesiedelt. Dabei handelt es sich um die folgenden Arten:
Eschen, Pappeln und Robinien

Erläuterungen zur Tabelle (siehe nächste Seite):
Schadstufen:
1 - Optisch schadensfreier Baum, wüchsig bis mittelwüchsig mit günstigen Seitenabständen und natürlichem Jahresaustrieb, kein vorzeitiger Laubfall; ohne Schäden bzw. mit kleineren geheilten Wunden
2 - kleinere Schäden an Krone und Stamm, keine Eingriffe in den Wurzelraum , weniger wüchsig, vorzeitiger Laubfall möglich, guter Gesamteindruck, geringer Schädlingsbefall, keine zersetzenden Pilze
3 - Schäden an Krone und Stamm, Eingriffe in den Wurzelraum, deutlich erkennbares Totholz in der Krone, Stammschäden bis 25 % des Umfangs, schwach bis sehr schwach wüchsig, mittlerer Schädlingsbefall, Stamm hohl aber standfest
4 - Baum stark geschädigt, starke Stammschäden, viel Totholz in der Krone, starke Eingriffe in den Wurzelraum, massiver Schädlingsbefall, Standfestigkeitsprobleme

Baumliste
Baumbestandserfassung auf der Grundlage des Vermessungsplanes

Nummer siehe Bestands-plan	Art	Stamm-umfang in cm	Schad-stufe 1 – 4	Schutz entsprechend der Baumschutz-satzung
1	Fraxinus excelsior (Esche) 3 stämmige Krone 4,0 m	94	3	+
2	Salix sez. Krone 3,0 m	47	1	-
3	Populus – Hybride (Hybridpappel) Krone 4,0 m	95	2 - 3	+
4	Populus – Hybride (Hybridpappel) Krone 4,0 m	95	3	+
5	Fraxinus excelsior (Esche) Krone 10,0 m	125	2 - 3	+
6	Prunus (Pflaume – Obstbaum) Krone 4,0 m	94	3 - 4	+
7	Populus – Hybride (Hybridpappel) Krone 6,0 m	94	3 - 4	+
8	Robinia pseudoacicia (Robinie) Krone 6,0	63	2	+
9	Robinia pseudoacicia (Robinie) Krone 8,0 m	94	2 - 3	+
10	Robinia pseudoacicia (Robinie) Krone 4,0 m	94	1	+
11	Robinia pseudoacicia (Robinie) Krone 4,0 m	65	1	+
12	Robinia pseudoacicia (Robinie) Krone	75	2	+
13	Robinia pseudoacicia (Robinie) 3 stämmig, Busch	47 / 48 / 33	2	-
14	Juglans regia (Walnussbaum)	95	2	+
15	Pyrus com. (Birne - Obstbaum)	88	3	+
16	Pyrus com. (Birne - Obstbaum)	61	3	+
17	Acer platanoides (Spitzahorn)	31	2	-

Baumbestandsplan



Auf der ehemals gärtnerisch genutzten Fläche haben sich lockere Gebüsche angesiedelt. Die Lage kann dem beigefügten Plan entnommen werden. Es handelt sich um spontan angesiedelte Bäume und Sträucher der folgenden Arten:
Es dominiert die Hundsrose den Raum, daneben findet man Weiden, einzelne Holunder und vor allem Sämlinge von Laubbäumen wie Pappeln, Spitzahorn und Götterbäumen.

KSm - Staudenflur
Auf den Flächen zwischen den Gehölzen hat sich eine Staudenflur entwickelt. Diese besteht erst seit wenigen Jahren. Es ist stellenweise eine beginnende Verbuschung zu beobachten. Dann wurden die Flächen als KSm-e gekennzeichnet. An Sträuchern konnten Hundsrosen und vor allem Pappelsämlinge festgestellt werden.

Europäische Vogelarten
Die Ruderalfluren und die vorhandenen kleinen Gebüsche werden höchstwahrscheinlich vereinzelt durch verschiedene Vogelarten als Nistplatz und Nahrungsraum genutzt. Da die Gehölze noch relativ jung sind, kann man davon ausgehen, dass keine dicken Baumstämme (Höhlenbrüter) vorhanden sind. Es sind nach einer ersten Einschätzung vor allem allgemein verbreitete Arten anzutreffen. Da die Gehölze entsprechend des Naturschutzgesetzes nur in der Winterruhe gerodet werden dürfen, kann dadurch eine direkte Beeinträchtigung der Population bzw. einzelner Individuen ausgeschlossen werden.

Nach § 33 BNatSchG (5) Abs. 2 ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Dies wird mit der vorgelegten Planung umgesetzt. Die Tiere können während der Bauphase in benachbarte Lebensräume ausweichen und nach der Herstellung der Ausgleichspflanzungen diese wieder besiedeln.
Damit hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesamtpopulation und die Verbote nach § 44 BNatSchG greifen nicht. Eine direkte Beeinträchtigung wird durch die Beseitigung der Gehölze in der Winterzeit vermieden.

Schutzgebiete:
Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Landes-, Bundes – und Europarecht werden durch das Vorhaben nicht betroffen.
Auch sind keine entsprechend der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG Flora – Fauna – Habitat – Richtlinie vom 21.05.1992, §§ 31 - 36 BNatSchG) Anhang I geschützten Lebensräume und nach Anhang II geschützten Arten in der näheren Umgebung zu finden. Ebenso befindet sich kein gemeldetes FFH oder EU SPA – Gebiet in der näheren Umgebung des Untersuchungsraumes. Deshalb kann auf der Grundlage von Artikel 6 Abs. 2 und 3 eine Verträglichkeitsuntersuchung für dieses Vorhaben entfallen.
Für den Baumbestand greift die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg (Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung – vom 22.01.2009)

Oberflächengewässer
Oberflächengewässer sind im Untersuchungsraum und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Grundwasser
Im Untersuchungsraum findet man ungespanntes Grundwasser in den eiszeitlichen Lockergesteinsschichten. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 2,0 m – 5,0 m.
Der Grundwasserstand ist direkt abhängig von der Wasserführung der Elbe und der Schrote und schwankt stark im jahreszeitlichen Verlauf. Der Untersuchungsraum befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen, sowie Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten.

Man kann auch davon ausgehen, dass das Grundwasser im Untersuchungsraum durch Sickerstoffe aus den benachbarten Wohngebieten und den vorhandenen gewerblichen Nutzungen in der Umgebung vorbelastet ist.

Boden
Der Untersuchungsraum liegt in der holozänen Talaue der Elbe. Durch die postglaziale Akkumulation wurde der Untergrund mit einer ca. 10 m mächtigen Holozänablagerung (Kiese und Sande) bedeckt. In geologisch jüngster Zeit lagerte sich auf diesen Kiesen und Sanden Aulehm ab.
Dieser Aulehm besteht aus Feinsand, Schluff und Ton. Aus diesen Rohböden haben sich mineralische Nassböden sogenannte Aueböden oder Gleye entwickelt. Diese Böden besitzen ein hohes Sorptionsvermögen und eine mittlere bis hohe Feldkapazität.
Im Untersuchungsraum findet man Gärten. Hier haben sich aus dem Ausgangssubstrat sogenannte Gartenböden – Hortisole - entwickelt. Diese Gartenböden entsprechen in ihren grundlegenden Eigenschaften dem Ausgangssubstrat. Durch die menschliche Tätigkeit wurden diese Böden meist mit Humus angereichert. Durch die unkontrollierte Verwendung von Agrarchemikalien kann es stellenweise in Haus- und Kleingärten zu höheren Konzentrationen von Schadstoffen kommen.

Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Beeinträchtigungen ist von mehreren Faktoren abhängig, in der Regel aber über die Bodenart oder die Bodenfruchtbarkeit zu bestimmen.
Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung
Die Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung besteht nur innerhalb der Vegetationsflächen (Gärten). Die Empfindlichkeit der vorhandenen Böden kann als relativ gering angesehen werden. Da Gleye mineralische Böden sind, führen kurzzeitige Verdichtungen nicht zu irreversiblen Schäden.
Nur bei einer langfristigen Verdichtung ist mit dem Absterben der Bodenfauna zu rechnen. Die Schäden durch eine Verdichtung können durch eine Auflockerung und Wiederbesiedlung meist ausgeglichen werden. Die Böden haben eine hohe Verdichtungs- und Verschlämmungsneigung.

Klima / Luft
Der Untersuchungsraum liegt am nördlichen Stadtrand am Übergang vom Ortsteil Neue Neustadt zu den Bahnanlagen bei Rothensee. Im Landschaftsplan und im Klimagutachten für die Stadt Magdeburg (Geonet 1999) wird die Fläche des Untersuchungsraumes wie folgt beschrieben:
- Wertvoll sind die Luftaustauschbahnen entlang der Bahnanlagen.
- Die bebauten Flächen werden als geringfügig belastet eingestuft.

Im Untersuchungsraum beeinflussen die vorhandene Bebauung, Vegetation und die Topographie die großklimatischen Verhältnisse. Es entstehen Räume mit einem speziellen Mikroklima, die durch Wechselwirkungen auf benachbarte Flächen wirken. So haben die vorhandenen Biotoptypen auch bestimmte Wirkungen auf das Mikroklima. Die Flächen mit einer ähnlichen Wirkung auf das Mikroklima werden dann auch als Klimatope bezeichnet.
Diese Flächen sind kleinstrukturierte Komplexe, die durch den Anteil an Bäumen, Hecken und offenen Flächen in der Lage sind, die Luft zu filtern (Verwirbelung und Filterung) und im geringen Umfang auch Frisch- und Kaltluft zu produzieren. Der besondere Wert dieser Flächen liegt in ihrer direkten Nachbarschaft zu klimatischen Problemräumen (Straßen und Wozhngebiete).

Klimatische Situation im Untersuchungsraum
Insgesamt kann die Wirkung des Raumes als positiv bezeichnet werden. Im Untersuchungsraum findet man strukturreiche Flächen (Gebüsche, Ruderalfluren usw.), die positiv auf das Gesamtklima wirken.

Luftqualität:
Konkrete Angaben liegen hierzu nicht vor. Man kann aber wegen der Lage im Stadtgebiet Magdeburgs von einer Vorbelastung ausgehen.

Landschaft
Der Untersuchungsraum wird durch die Lage am Rand eines vorhandenen Wohngebietes geprägt. Im Hintergrund sind mehrgeschossige Wohngebäude erkennbar. Im eigentlichen Untersuchungsraum stehen ungenutzte Garagen und im westlichen Teil befindet sich eine ungenutzte Gartenfläche. In Richtung Süden grenzen ausgedehnte Kleingärten sowie Einfamilienhäuser an den Untersuchungsraum. Bedingt durch die Randlage und die brachgefallen Flächen vermittelt der Raum zur Zeit stellenweise ein ungeordneten Eindruck.

2. Planung

Auf der Fläche ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes geplant.
Folgende Maße der baulichen Nutzung sind vorgesehen:

- Grundflächenzahl von 0,4
- Geschossflächenzahl 0.8
- Zahl der Vollgeschosse II
- offene Bebauung

Erschlossen wird die Fläche durch eine Stichstraße von der Zufahrt zur Kleingartenanlage (ehemalige Zufahrt zum Garagenkomplex). Diese mündet in die Straße „Am Polderdeich“.

Detaillierte Angaben zur Planung können den technischen Unterlagen entnommen werden.

3. Ausgleich

Zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs werden die folgenden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Die hauptsächliche Vermeidungsmaßnahme besteht in der innerörtlichen Ausweisung des Wohngebietes. Damit kann einer weiteren Zersiedelung der offenen Landschaft vorgebeugt und der „Landschaftsverbrauch“ reduziert werden.
- Durch eine schnelle Begrünung der Gärten (Interesse der Bewohner) werden wieder klimaaktive Strukturen geschaffen, so dass der Eingriff in den Klimahaushalt des Gebietes nur zeitweise ist.

Für Bebauungspläne nach § 13a BauGB 2007 findet die naturschutzfachliche Eingriffsregelung keine Anwendung. Entsprechend dem § 13 a BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe als nicht ausgleichspflichtige Eingriffe i.S. des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB.
Entsprechend BauGB § 13 a greifen für die geplanten Maßnahmen die erlassenen Schutzgebietsverordnungen, wie zum Beispiel die Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg. Die Fällgenehmigung wird für die aufgeführten Bäume nach § 6 (1) der Baumschutzsatzung beantragt. Die im folgenden Text ermittelte Ersatzpflanzung von 13 Bäumen erfolgt auf der Grundlage des § 8 (1) der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg.

Ausgleichspflanzung:

1. Entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 1805/57 sind 12 Obsthochstämme als Reihenpflanzung mit einem Abstand von 6,5 m, mit einem Mindeststammumfang von 12 – 14 cm (gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden) zu pflanzen.

2. Weiterhin wird außerhalb des Geltungsbereichs, entlang des südlichen Grenze der Flurstücke 10280 und 1745/52 eine Hainbuchenhecke als Sichtschutzpflanzung angelegt. Pflanzabstand der Hecke 50 cm, Heckenpflanzen 60 – 100 cm hoch.

   Diese Hecke wird anstelle eines Baumes gepflanzt. Es wurde angesetzt, dass für einen Hochstamm, 50 m² Strauchpflanzungen anzulegen sind.

   Mit diesen beiden Festsetzungen wird der notwendige Ausgleich von 13 Bäumen im Gebiet bzw. in unmittelbarer Umgebung umgesetzt.

3. Die festgesetzten Bäume und die Hecke sind dauerhaft zu erhalten.

Diese Festsetzung ist in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Aufgestellt:

W. Westhus
27. September 2012

Bewertung des Baumbestandes

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde die folgende Verfahrensweise abgestimmt:
Je angefangene 50 cm Stammumfang ist ein neuer Baum zu pflanzen. Bei der Beurteilung ist die Vitalität des Baumes zu berücksichtigen.
Vitalität 1 und 2 - keine Abzüge
Vitalität 2 – 3 - ein Baum Abzug
Vitalität 3 - zwei Bäume Abzug
Vitalität 3 – 4 und 4 - drei Bäume Abzug
Die Ermittlung der Ersatzpflanzung kann der beiliegenden Tabelle in der Anlage entnommen werden.

Baumliste:

Nummer siehe Bestands -plan	Art	Stamm-umfang in cm	Schad-stufe 1 – 4	Schutz entsprechend der Baumschutz-satzung	Fällung und Maßnahmen	Ausgleichs-verhältnis 1 : X	Anzahl der Ersatzpflanzung
1	Fraxinus excelsior (Esche) 3 stämmige Krone 4,0 m	94	3	+	Fällung	2 – 2	0
2	Salix sez. Krone 3,0 m	47	1	-	Fällung	0	0
3	Populus – Hybride (Hybridpappel) Krone 4,0 m	95	2 - 3	+	Fällung	2 – 1	1
4	Populus – Hybride (Hybridpappel) Krone 4,0 m	95	3	+	Fällung	2 – 2	0
5	Fraxinus excelsior (Esche) Krone 10,0 m	125	2 - 3	+	Fällung	3 – 1	2
6	Prunus (Pflaume – Obstbaum) Krone 4,0 m	94	3 - 4	+	Fällung	2 – 2	0
7	Populus – Hybride (Hybridpappel) Krone 6,0 m	94	3 - 4	+	Fällung	2 – 2	0
8	Robinia pseudoacicia (Robinie) Krone 6,0	63	2	+	Fällung	2	2
9	Robinia pseudoacicia (Robinie) Krone 8,0 m	94	2 - 3	+	Fällung	2 – 1	1
10	Robinia pseudoacicia (Robinie) Krone 4,0 m	94	1	+	Fällung	2	2
11	Robinia pseudoacicia (Robinie) Krone 4,0 m	65	1	+	Fällung	2	2

Nummer siehe Bestands -plan	Art	Stamm-umfang in cm	Schad-stufe 1 – 4	Schutz entsprechend der Baumschutz-satzung	Fällung und Maßnahmen	Ausgleichs-verhältnis 1 : X	Anzahl der Ersatzpflanzung
12	Robinia pseudoacicia (Robinie) Krone	75	2	+	Fällung	2 – 1	1
13	Robinia pseudoacicia (Robinie) 3 stämmig, Busch	47 / 48 / 33	2	-	Fällung	0	0
14	Juglans regia (Walnussbaum)	95	2	+	Fällung	2	2
15	Pyrus com. (Birne - Obstbaum)	88	3	+	Fällung	2 – 2	0
16	Pyrus com. (Birne - Obstbaum)	61	3	+	Fällung	2 – 2	0
17	Acer platanoides (Spitzahorn)	31	2	-	Fällung	0	0
	Summe						13