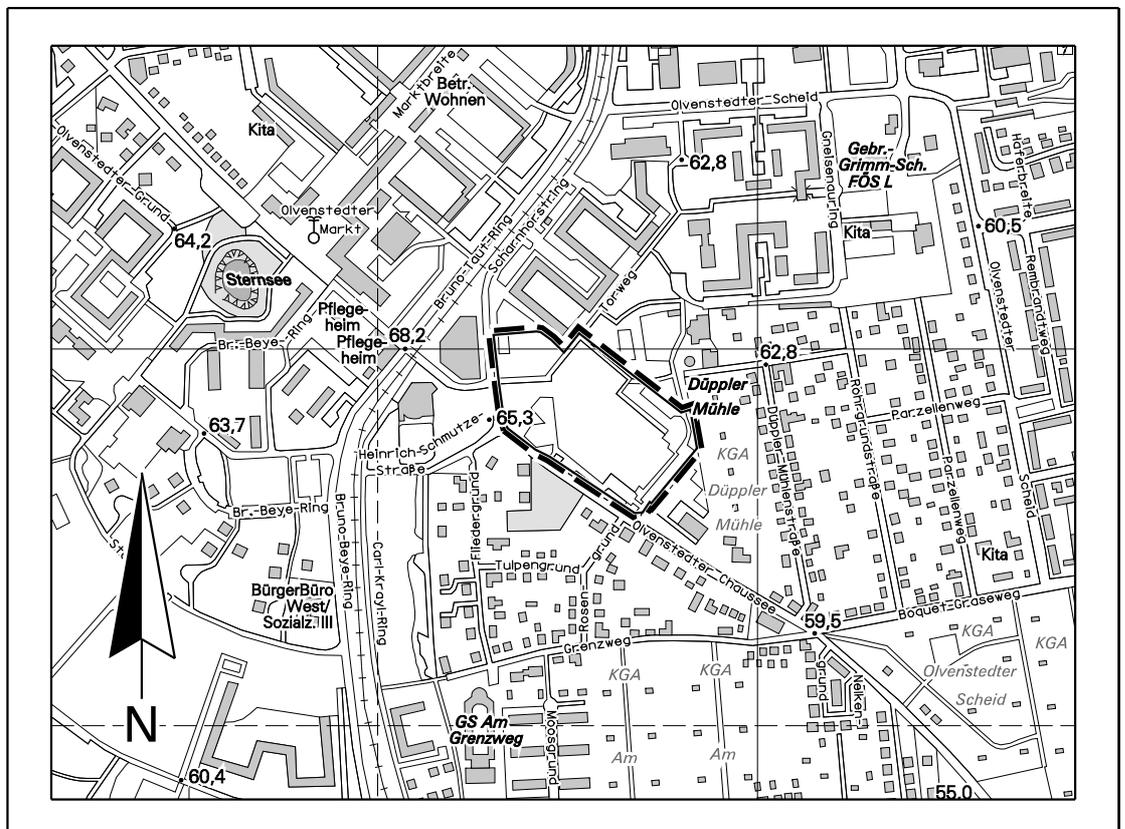




Begründung zum Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 229-2.1

DÜPPLERGRUND

Stand: Februar 2012



Planverfasser:

Architekturbüro
constructionZone
Felddamm 28
39 249 Tornitz

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 06/2011

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Vorbemerkungen	2 - 4
1.1. Ziele und Inhalte der Planung	2
1.2. Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.3. Entwicklungsgebot, übergeordnete Planungen	3
1.4. Rechtliche Grundlagen, Plangrundlagen	4
1.5. Aufstellungsverfahren	4
2. Plangebiet	5 - 6
2.1. Lage, Größe, räumlicher Geltungsbereich	5
2.2. Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	5
2.3. Bestand, Baugrund	5 - 6
3. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation	7 - 12
3.1. Städtebauliche Struktur und Nutzungsbestand	7
3.2. Verkehr	7
3.3. Stadttechnische Ver- und Entsorgung	7 - 9
3.4. Landschaftsökologische Beurteilung	9
3.5. Altlasten, Archäologie	10
3.6. Immissionen	10 - 12
3.7. Denkmalschutz	12
3.8. Kampfmittel	12
4. Begründung der Festsetzungen	13 - 17
4.1. Art der Nutzung	13
4.2. Maß der baulichen Nutzung	14
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
4.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	15
4.5. Verkehrserschließung	15
4.6. Ver- und Entsorgung	16 - 17
4.7. Grünflächen	18
5. Umweltrechtliche Belange	19
6. Flächenübersicht	20
7. Finanzierung und Durchführung	20
Anlage 1	Kartengrundlage
Anlage 2	Auszug aus dem Baumschutzgutachten
Anlage 3	Vorhaben- und Erschließungsplan mit Bebauung, Maßstab 1:1000
Anlage 4	Lärmkarte

1. Vorbemerkungen

1.1. Ziele und Inhalte der Planung

Die Planaufstellung dient der Nachnutzung eines ehemaligen Wohngebietes im Stadtteil Neu Olvenstedt der Landeshauptstadt Magdeburg.

Im Rahmen des Stadtumbau Ost erfolgte in den Jahren 2007 und 2010 der Abriss der sechsgeschossigen Gebäude entlang des Scharnhorstringes und der Olvenstedter Chaussee 40-102 (370 WE). Des Weiteren wurde eine Kindertagesstätte abgebrochen.

Die geplante Neubebauung im Stadtteil Neu Olvenstedt soll der Tendenz der Abwanderung in andere Stadtteile entgegenwirken und somit auch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen weiter beleben und besser auslasten.

Es gibt in unmittelbarer Nähe eine sehr ausgeprägte Infrastruktur im Bildungsbereich, Krankenhausbereich als auch Versorgungsbereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Flur 515: 304/3, 312, 313, 314/1, 323/1, 324 und 325 sowie 327 und 10013.

Zielstellung ist die Schaffung von Baurecht für Einfamilienhäuser auf den vorgenannten Flurstücken.

Es soll die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,4 erfolgen. Für Einzel- und Doppelhäuser werden die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des B-Planes.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend der Zielstellung 3 Vollgeschosse zu ermöglichen festgesetzt.

Vorhandene Fuß- und Radwegebeziehungen sollen erhalten bleiben. Die Haupteinschließung erfolgt über die direkt angrenzende Olvenstedter Chaussee.

Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH ist überwiegend Eigentümerin der ca. 3,7 ha großen Fläche und beabsichtigt die Entwicklung von ca. 50 Parzellen.

Zur städtebaulich geordneten Entwicklung der innerstädtischen Brachfläche ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens erforderlich.

1.2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Bauleitpläne sollen aufgestellt werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Plangebiet stellt sich nach Abbruch der Geschossbauten im Rahmen des Stadtumbau Ost als unbebautes Grundstück (Stadtumbaufläche) dar, teils besteht Gehölz- und Baumbestand.

Das städtebauliche Umfeld ist von Wohnbebauung geprägt.

Die unbebaute Fläche weist eine erhebliche Größe auf. Durch die an das Plangebiet angrenzenden sehr verschiedenartigen Bauformen bzw. aufgrund der sehr unterschiedlichen Baumasse und baulichen Dichte, ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Erschließung.

1.3. Entwicklungsgebot, übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig, gemäß Baugesetzbuch sollen Gemeinden den Flächennutzungsplan als übergeordneten Bauleitplan aufstellen und Bebauungspläne daraus ableiten.

Der Flächennutzungsplan ist nicht „parzellenscharf“, sondern es werden im größeren Bearbeitungsmaßstab Bauflächen ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Planung kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen einfachen Bebauungsplanes Nr. 229-1 „Olvenstedt“. Dieser trifft ausschließlich Regelungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen.

Im Plangebiet werden der Versorgung des Gebietes dienende Läden ausgeschlossen, da sich das Plangebiet in der Nähe der Nahversorgungsbereiche von Neu Olvenstedt befindet.

1.4. Rechtliche Grundlagen, Plangrundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das 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 von Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) mit Wirkung ab 30.07.2011;
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- die Planzeichenverordnung (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung vom 18.12.1990; sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

Für die Ausarbeitung der Planung wurde eine amtliche Plangrundlage im Maßstab 1:1000 erstellt, welche den aktuellen Bestand von Topografie und Liegenschaften wiedergibt.

Weiterhin ist der F-Plan und das Entwicklungskonzept für das Quartier Döppler Mühle Plangrundlage.

1.5. Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 17.11.2011 in seiner Sitzung die Einleitung des Satzungsverfahrens vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 229-2.1 "Döpplergrund" beschlossen.

Die Planaufstellung ist ein mehrstufiger Prozess nach Maßgabe des Baugesetzbuches unter Beteiligung der Öffentlichkeit und verschiedener anderer Planungsträger und Behörden.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung eines vormals bereits bebauten Grundstückes, liegt im Innenbereich und gestattet damit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Damit ist keine Umweltprüfung erforderlich.

Gleichfalls nicht erforderlich nach diesem Verfahren ist die Bilanzierung und der Ausgleich von Eingriffen gem. § 1a BauGB.

Nach diesem Verfahren ist keine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Eine Bürgerversammlung zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit wurde dennoch durchgeführt am 13.12.2011. Es gingen im Rahmen dieser Versammlung Anregungen zur Planung ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

2. Plangebiet

2.1. Lage, Größe, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neu Olvenstedt.

Das Plangebiet liegt in der Flur 515 und wird umgrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 313, teilweise des Flurstückes 304/3 sowie die nordöstliche Grenze der Flurstücke 314/1 und 323/1 der Flur 515,
- im Osten durch die südöstliche Grenze des Straßenflurstückes 327 sowie teilweise des Flurstückes 10013 der Flur 515,
- im Süden durch die südwestliche Grenze des Flurstückes 314/1 der Flur 515,
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 314/1, 304/3 und 313 der Flur 515

Dieser Geltungsbereich wurde im Ergebnis der Prüfung der Erforderlichkeit der Planaufstellung festgelegt und vom Stadtrat beschlossen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,7 ha.

2.2. Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet befindet sich überwiegend im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH und der Landeshauptstadt Magdeburg. Das Flurstück 312 in der Flur 515 befindet sich und verbleibt im Privateigentum der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG.

Die geplanten Bauflächen sollen durch die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH erschlossen und vermarktet werden.

2.3. Bestand, Baugrund

Im Plangebiet befindet sich derzeit keine Bebauung.

Als äußere Erschließungsanlagen bestehen die Olvenstedter Chaussee und der Scharnhorstring. Letzterer endet jedoch als Sackgasse mit Wendeanlage. Der Bereich Torweg und die Verbindung vom Torweg zur Döppler Mühle sind eine Fuß- und Radwegeverbindung im Bestand und werden erhalten.

Im Plangebiet ist die innere Erschließung nicht vorhanden und muss somit neu errichtet und geplant werden.

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Brachfläche dar. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche mit Baumbestand, ein öffentlicher Bolzplatz sowie ein Bauspielplatz. Südwestlich des Plangebietes verläuft die Olvenstedter Chaussee mit Straßenbaumbestand (Allee). Innerhalb des Plangebietes befinden sich Einzelbäume und Gehölzgruppen.

Das Gelände ist annähernd als eben zu betrachten, es fällt vom nordwestlichen zum südöstlichen Plangebietsrand um ca. 3,75 Meter auf einer Betrachtungslänge von ca. 300 m. Zur Olvenstedter Chaussee befindet sich entlang des Straßenverlaufs eine Böschung.

Im Rahmen des Abrisses der Bebauung wurden vorhandene Kellerräume entfernt und mit Füllmaterial verschlossen. Der Boden ist daher in großen Bereichen des Plangebietes stark vorgeprägt und irreversibel verändert. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch Baumaßnahmen auf der Grundlage des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten. Gemäß § 1a BauGB ist ..."mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen...". Die grundsätzlichen Bodenschutzbelange werden bei der Planung berücksichtigt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die keine neuen Flächen beansprucht.

3. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation

3.1. Städtebauliche Struktur und Nutzungsbestand

Das Plangebiet ist Teil eines durch überwiegende Wohnnutzung geprägten Stadtteils.

Im Norden grenzt mehrgeschossiger Wohnungsbau (Blockstrukturen) an. Im Nordosten befindet sich der Kinder- und Jugendtreff Mühle sowie im Osten Kleingärten. Der Süden entlang der Olvenstedter Chaussee ist geprägt von Einfamilienhausbebauung. Im Westen befindet sich mehrgeschossige Bebauung mit Büro- und Dienstleistungsnutzung sowie Einzelhandel und Parkhaus und diverse Baulücken.

3.2. Verkehr

Neu Olvenstedt ist gut von den Bundesautobahnen A2 und A14 zu erreichen. Die Abfahrt der A14 trägt den Namen Stadtfeld. Zudem verläuft die Bundesstraße B1 am südlichen Rand von Neu Olvenstedt.

Neu Olvenstedt ist durch drei Straßenbahnlinien (Linie 3, Linie 4, Linie 5, abends Linie 94) und zwei Buslinien (Linie 52, Linie 71) der Magdeburger Verkehrsbetriebe mit anderen Stadtgebieten verbunden.

Die Olvenstedter Chaussee führt von der B1 in das Zentrum von Neu Olvenstedt.

Die Stichstraße Scharnhorstring am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine Privatstraße der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH und der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG.

Beide Straßen bilden für das Plangebiet die äußere Erschließung.

Öffentliche Fuß- und Radwege bestehen im Bereich Torweg sowie vom Torweg zur Döppler Mühle

3.3. Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist äußerlich erschlossen durch in den anliegenden Straßen bestehende Ver- und Entsorgungsmedien. Innerhalb des Plangebietes befinden sich dinglich gesicherte öffentliche Schmutz- und Regenwasseranlagen, Elektro-, Informations- und Telekommunikationsmedien, die in Betrieb sind und der Ver- und Entsorgung von Objekten außerhalb des Bauvorhabens dienen.

Sämtliche geplanten Ver- und Entsorgungsmedien in den geplanten Privatstraßen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger/ Anschlussnehmer zu sichern.

Wärmeversorgung:

Die Wärmeversorgung wird durch Strom- und Gasversorgung realisiert.

Gasversorgung:

Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine neue innere Erschließung vorgesehen.

Trinkwasserversorgung:

Die Erschließung des Wohngebietes ist über die Neuerschließung vom Knotenpunkt Olvenstedter Chaussee und Torweg angedacht.

Die bestehende und sich in Betrieb befindliche DN 200 Az(1985) verläuft innerhalb des südlichen Plangebietes. Diese Leitung wird durch einen Schutzstreifen von jeglicher Bebauung/ Gehölzbepflanzung freigehalten. Die Schutzstreifenbreite beträgt beidseitig der Achse je 3,0m.

Elektroenergieversorgung:

Durch Neuverlegung eines Niederspannungskabels in den neuen privaten und öffentlichen Verkehrsflächen kann eine Versorgung des Plangebietes gesichert werden. Die Trafostation auf dem Flurstück 312 bleibt erhalten. Ein Schutzstreifen um das Gebäude (mind. 1,0 m Breite) wird vorgesehen.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes verlaufen zwei 10 kV Leitungen. Da diese Leitung im Bestand zu sichern und nicht zu überbauen ist, werden die 10 kV Leitungen in Abstimmung mit dem Betreiber in den öffentlichen Verkehrsraum umverlegt.

Abwasserentsorgung:

Die Neubebauung ist im Trennsystem zu erschließen. Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung des Plangebietes kann durch die Ableitung in den Schmutzwasserkanal (KS) DN 300 und den Regenwasserkanal (KR) DN 500 entlang der Düppler Mühle realisiert werden. Die Trassierung der Abwasseranlagen hat in zukünftig öffentlichen Verkehrsräumen zu erfolgen. Für Revisionseinrichtungen ist eine ständige Zufahrtsmöglichkeit zu gewährleisten. Das Regenwasser der Erschließungsstraßen und von 50 m² je Grundstücksparzelle kann zum öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Vorrangig sind allerdings entwässerungstechnische Grundsätze wie Entsiegelung vorhandener Flächen und dezentrale Regenwasserentsorgung umzusetzen.

Die Entwässerung der außerhalb des Plangebietes liegenden Objekte (Parkhaus Olvenstedter Chaussee, Blöcke Scharnhorstring Nr. 3 bis 8 und vier Straßenabläufe in der Olvenstedter Chaussee), ist auch zukünftig zu gewährleisten. In einer Machbarkeitsstudie wurde geprüft, ob das neu zu planende Entwässerungssystem innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der aufrechtzuerhaltenden Entwässerungsfunktion anschließender Bebauung realisierbar ist. Die Studie ergab, dass die vorhandene Bebauung außerhalb des Plangebietes, die derzeit durch bestehende und sich im Plangebiet befindende Kanalanlagen entwässert wird, auch zukünftig durch Umbindungen an das neu zu planende Entwässerungssystem sach- und fachgerecht entwässert werden kann. Die zu beachtenden Vorgaben können durch Anpassung der Grundstücksparzellierung eingehalten werden. Selbst bei Veränderung der Parzellierung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist aufgrund der

- vorhandenen Höhendifferenz in den geplanten Umschlussschächten und
- Reduzierung der Regen- und Schmutzwasserabflussmengen gegenüber der ehemaligen Bebauung

eine Regen- und Schmutzwasserentsorgung realisierbar, sofern die Länge des Hauptsammlers die mögliche Maximallänge, abhängig vom Gefälle, nicht überschreitet.

Für die genannten vorhandenen Objekte außerhalb des Plangebietes, die derzeit durch bestehende und sich im Bebauungsplangebiet befindende Schmutz- und Regenwasseranlagen entwässert werden, kann damit auch zukünftig die sach- und fachgerechte Entwässerung garantiert werden.

Telekommunikation/ Info:

Im Planungsgebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen, deren ungestörter Betrieb weiterhin gewährleistet werden muss. Anlagen, die nicht ohne weiteres umzuverlegen sind (Haupttrasse bestehend aus Rohranlagen mit Formsteinen), werden durch einen Schutzstreifen von jeglicher Bebauung/ Gehölzbepflanzung freigehalten. Anlagen, die umverlegt werden können, werden in Abstimmung mit dem Betreiber in den öffentlichen Verkehrsraum umverlegt.

Der Ausbau eines neuen Telekommunikationsnetzes ist notwendig. Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Das quer durchs Plangebiet verlaufende MDCC-Kabel ist in Betrieb zu erhalten und wird in den öffentlichen Verkehrsraum umverlegt.

3.4. Landschaftsökologische Beurteilung

Der Untersuchungsraum zählt entsprechend Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg zu den sonstigen innerstädtischen Freiräumen; die Grün- und Freiräume im Siedlungsbereich werden als Bereiche mit hoher Bedeutung gewertet. Der Planungsraum ist durch Wohnnutzung mit den entsprechenden Grünstrukturen gekennzeichnet, wohnungsbezogene Grünflächen mit reichem Baumbestand prägen das Bild.

Das Gelände des im Nordosten angrenzenden Kinder- und Jugendtreff Mühle sowie im Osten die Kleingärten wirken mit ihren umfangreichen Gehölzkulissen in das Plangebiet hinein. Eine Alleepflanzung entlang der Olvenstedter Chaussee prägt das Wohngebiet und bindet den Standort in die Umgebung ein.

Das eigentliche Plangebiet stellt sich nach dem Gebäudeabbruch als begrünte Brachfläche mit Baumbestand sowie einzelnen Gehölzgruppen dar.

Neben der Bedeutung von Großgehölzen als vielfältiger Lebensraum wirken sich Faktoren wie Verdunstungsleistung, Staubbindung, Sauerstoffproduktion, Verbesserung des Mikroklimas etc. positiv auf den Standort aus.

3.5. Altlasten, Archäologie

Es bestehen keine Kenntnisse über Altlasten. Aus der Vornutzung als Wohngelände besteht auch kein Anfangsverdacht einer Bodenbelastung.

Dies bedeutet jedoch nicht generell den Ausschluss schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten i.S. § 2 Abs. 3 und 5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), sondern gibt lediglich den Kenntnisstand der unteren Bodenschutzbehörde wieder.

Bei zukünftigen Erdarbeiten kann das Antreffen von lokalen Bodenkontaminationen aufgrund der Verfüllungen der Abrissgruben nicht ausgeschlossen werden.

Nach § 30 BauGB i.V. mit § 61 Abs. 2 BauO LSA bedarf es für Anlagen gemäß § 61 Abs. 1 BauO LSA im Geltungsbereich eines bestätigten Bebauungsplanes (B-Plan) keiner Baugenehmigung, soweit die Baumaßnahme in Übereinstimmung mit dem geltenden Baurecht erfolgt. Im B-Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, welche unter die o.g. Anlagen fallen und deren Errichtung bei einem rechtskräftigen B-Plan somit genehmigungsfrei ist.

Der Hinweis sichert die Mitwirkung der Bauherrn im B-Plangebiet entsprechend § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG) vom 2. April 2002 in der derzeit geltenden Fassung zur Unterrichtung der unteren Bodenschutzbehörde, welche die Information zur Erfüllung der ihr obliegenden Aufgaben benötigt.

Die o.g. Vorgaben ergehen auf Grund des § 2 Abs. 2 BodSchAG LSA i.V. mit § 10 Abs. 1 BBodSchG vom 17. März 1998 in der derzeit geltenden Fassung. Danach kann die zuständige Behörde die notwendigen Maßnahmen zur Erfüllung der sich aus dem BBodSchG und der hierzu erlassenen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ergebenden Pflichten treffen. Die bodenschutzrechtliche Zuständigkeit liegt bei der unteren Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg.

Auch archäologische Funde sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.6. Immissionen

Gewerbliche Immissionen wirken auf das Plangebiet nicht ein. Im Umfeld bestehen keine emittierenden Anlagen oder Betriebe.

Die angrenzenden Verkehrswege Olvenstedter Chaussee und Scharnhorsting weisen in ihrer Funktion keine Verkehrsbelegung auf, welche zu wesentlichen Immissionen im Plangebiet führen würde. Eine Einschränkung der Eignung der geplanten Wohnnutzung bzw. besonderer Untersuchungsbedarf sind hinsichtlich gewerblicher bzw. hinsichtlich verkehrlicher Immission nicht zu erwarten.

Relevant sind jedoch der vorhandene Bolzplatz und der Bauspielplatz im nordöstlichen Bereich.

3.6.1 Abenteuer-/Bauspielplatz

Der Abenteuer-/Bauspielplatz „Mühlstein“ wird durch den Spielwagen e.V. betrieben. Entsprechend dem vorliegenden Programm findet eine Nutzung üblicherweise von Montag bis Freitag statt. An diesen Tagen wird ein vielfältiges, betreutes Programm meistens in der Zeit ab 11:00 Uhr bis max. 18:00 Uhr angeboten.

In den Untersuchungen zur Sächsischen Freizeitlärmstudie /9/ konnte festgestellt werden, dass sich die Kinder auf Abenteuerspielplätzen infolge der gezielten Beschäftigungsanleitung durch Aufsichtspersonen diszipliniert und relativ ruhig verhielten. Insofern scheint von Abenteuerspielplätzen weniger Lärm auszugehen als von „normalen“ Spielplätzen, z.B. in Wohngebieten.

Aufgrund der Neuregelung des § 22 Abs. 1a BImSchG, durch die Geräusche u. a. von Kinderspielplätzen nicht als schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG eingestuft werden, ergibt sich, dass Immissionsgrenzwerte und Immissionsrichtwerte nicht bei der Beurteilung solcher Anlagen herangezogen werden dürfen. Für die Beurteilung ist vielmehr entscheidend, ob sich derartige Einrichtungen nach Art und Größe sowie Ausstattung in Wohngebiete bzw. die vorhandene Bebauung einfügen. In einem solchen Regelfall liegen die von den Einrichtungen hervorgerufenen Geräuscheinwirkungen durch spielende Kinder im Rahmen des Üblichen und sind nicht geeignet, eine erhebliche Belästigung für die Nachbarschaft und damit eine schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG herbeizuführen.

Der Abenteuer-/Bauspielplatz „Mühlstein“ fügt sich seit seiner Eröffnung am 30. April 1994 in das Wohngebiet Neu Olvenstedt ein. Der Abstand zur bestehenden Wohnbebauung (z.B. Scharnhorstring 23) westlich der Anlage beträgt ca. 50 m.

Da die neu geplanten Wohnbauflächen am Döpplergrund in einem vergleichbaren Abstand von ca. 50 m südlich der Anlage liegen werden, wird der vorhandene Nutzungscharakter des Gebietes nicht verändert. D.h. der Abenteuer-/Bauspielplatz „Mühlstein“ wird sich auch nach der Errichtung der Wohnbauflächen am Döpplergrund unverändert in die Wohngebiete einfügen. Eine schalltechnische Bewertung der Geräuschimmissionen der Anlage ist, auch im Hinblick auf die gegenüber den Geräuschen des Bolzplatzes vernachlässigbaren Geräuschemissionen, nicht erforderlich.

3.6.2 Bolzplatz

In einem Gutachten wurde für die geplante Wohnbebauung am Döpplergrund die Schallimmissionsvorbelastung durch den Bolzplatz nach der 18. BImSchV ermittelt.

Tabelle 1: Vergleich der ungünstigsten Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV

Beurteilungszeitraum	ungünstigster Beurteilungspegel	Allgemeines Wohngebiet	Mischgebiet
tags außerhalb der Ruhezeiten	53,5 dB(A)	55 dB(A)	60 dB(A)
tags innerhalb der Ruhezeiten	57,0 dB(A)	50 dB(A)	55 dB(A)
nachts	-	40 dB(A)	45 dB(A)

In den ungünstigsten Beurteilungszeiträumen innerhalb der Ruhezeiten tags werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Mischgebiet um 2 dB(A) und für Allgemeine Wohngebiete um 7 dB(A) überschritten. Somit ist davon auszugehen, dass dadurch auf einem Teil der geplanten Wohnbauflächen erhebliche Belästigungen im Sinne des BImSchG zu erwarten sind (siehe dazu auch die farbige Lärmkarte in Anlage 4). Gesunde Wohnverhältnisse sind insbesondere auf den orange dargestellten Flächen mit Pegeln >55 dB(A) innerhalb der Baufelder nicht gewahrt. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte um mehr als 30 dB tags und / oder 20 dB nachts durch kurzzeitige Geräuschspitzen ist bei bestimmungsgemäßem Betrieb nicht zu erwarten.

Zur Bewältigung dieses Schallschutzkonfliktes werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

Für den gekennzeichneten Bereich des WA 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich gemäß DIN 4109 die Lärmpegelbereiche LPB I und LPB II. Innerhalb dieser Lärmpegelbereiche sind für Aufenthaltsräume, die zum Bolzplatz ausgerichtet sind, folgende Schutzvorkehrungen zu treffen: Anordnung von Schallschutzfenstern und schalldämmten Lüftungseinrichtungen mit einem Schalldämm-Maß für Außenbauteile von Wohnungen von 30dB.

Die Aufenthaltsflächen im Freien sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

3.7. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale.

Gemäß üblicher Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege sollen bauausführende Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter Funde oder Befunde hingewiesen werden. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist.

3.8. Kampfmittel

Es bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Baumaßnahmen, da hier bereits umfangreiche Überprüfungen sowie umfangreiche erdeingreifende Maßnahmen im Zuge der Bebauung von Neu Olvenstedt durchgeführt worden sind und daher das Auffinden von Bombenblindgängern unwahrscheinlich ist.

Kampfmittelfunde jeglicher Art können jedoch nie ganz ausgeschlossen werden. Sollten daher wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, ist die nächste Polizeidienststelle bzw. das TPAZKBD LSA unter der Tel.-Nr. (03 91) 5 07 55 38 zu verständigen.

4. Begründung der Festsetzungen

Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Gebäudehöhen, Baufelder, Grundstücksgrößen und Erschließung werden so gestaltet, dass die Qualität des Wohngebietes Nordwest fortgeführt wird und eine harmonische Verbindung zur mehrgeschossigen Bebauung im Stadtteil Neu Olvenstedt geschaffen wird. Der/ die ortsbildprägende Baumbestand/ Allee an der Olvenstedter Chaussee (außerhalb des Plangebietes) soll erhalten werden.

4.1. Art der Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

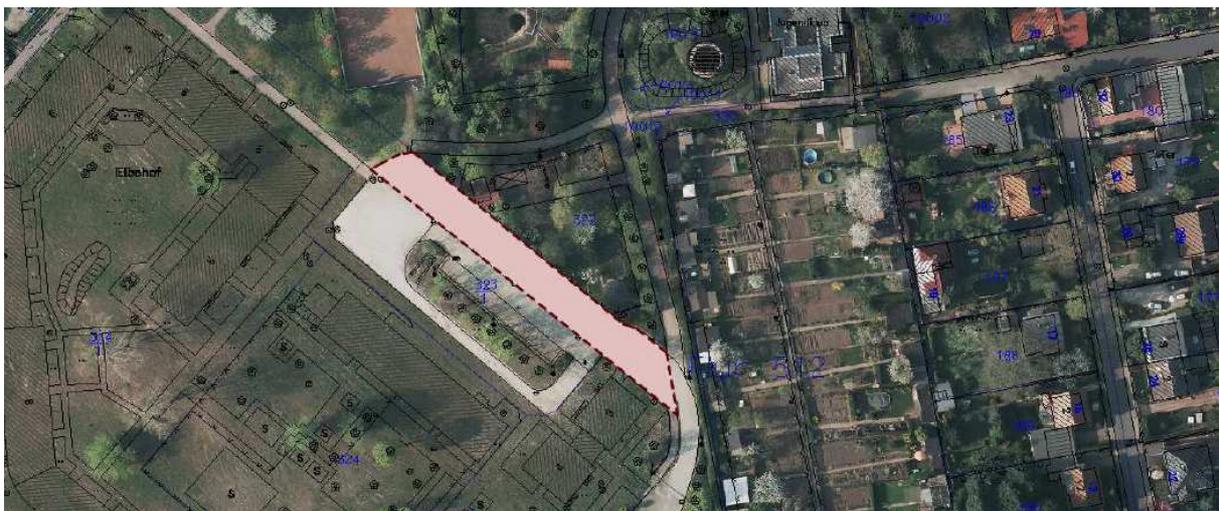
Festgesetzt wurden neben Grün- und Verkehrsflächen ein allgemeines Wohngebiet und eine Gemeinbedarfsfläche.

Diese Nutzungsarten gewährleisten einerseits die Entwicklung der geplanten Kindertagesstätte im Rahmen der entstehenden Gemeinbedarfsfläche im nordöstlichen Bereich, andererseits hinsichtlich des Wohngebietes eine Ergänzung und harmonische Einfügung zum umliegenden Bestand, welcher von Wohnnutzung geprägt wird.

Geplant ist für das Wohngebiet eine Parzellierung für Einfamilienhausbebauung, die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet bildet dafür eine geeignete Voraussetzung.

Die festgesetzten Nutzungsausschlüsse, vorrangig aus dem gewerblichen und Dienstleistungsbereich, sind begründet in der geplanten Einfamilienhausbebauung. Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Wohngebieten Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.

Die Gemeinbedarfsfläche wurde als Arrondierungsfläche zum angrenzenden Flurstück 322, Flur 515, festgesetzt, um für die geplante Nutzung Naturkindergarten eine ausreichend große Nutzfläche zu ermöglichen.



4.2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 9 BauGB, § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wurde überwiegend aus der vorhandenen Einfamilienhausbebauung südlich des Plangebietes abgeleitet. Für die Einfamilienhausbebauung wurde eine ein bis dreigeschossige Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m festgesetzt in Bezug auf die mittlere Geländehöhe, um eine große bauliche Entwicklungsbreite zu ermöglichen.

Geländehöhen:

WA 1: 65,50m NHN
WA 2: 64,70m NHN
WA 3: 64,70m NHN
WA 4: 65,20m NHN
WA 5: 64,80m NHN
WA 6: 63,50m NHN

Mit ein bis drei zulässigen Vollgeschossen kann unter Beachtung der gültigen Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt entweder eine Bebauung mit einem bzw. zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden, oder eine dreigeschossige Flachdachlösung gewählt werden.

Im gesamten Bereich wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

Durch Reihenhäuser im mittleren Bereich soll die Straßenführung optisch betont und ein ausreichend vielfältiges Angebot von Bauformen ermöglicht werden. Die Überschreitungsmöglichkeit wird bezogen auf eine Reihenhausbauung nicht ausgeschlossen.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Auch bei der Bauweise wurde mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhausbebauung in allen Allgemeinen Wohngebieten eine Festsetzung getroffen, welche eine Ergänzung der bestehenden Siedlung ermöglichen soll. Im Allgemeinen Wohngebiet fünf sind zusätzlich Hausgruppen erlaubt.

Auch wenn aus der Erfahrung der Vermarktung bzw. Bebauung von Einfamilienhausbaugebieten eher die Einzelhausbebauung dominieren wird, soll diese Festsetzung den entsprechenden Spielraum für zukünftige Bebauung gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so festgesetzt, dass einerseits ein ausreichender Spielraum für die zukünftigen Bauherren bzw. Grundstückseigner besteht, andererseits eine städtebauliche Ordnung gesichert werden kann.

Bei der Festsetzung der Baufelder wurde alternativ untersucht, ob der Erhalt der Bäume und einiger Gehölze möglich ist. Unter Abwägung der jeweiligen Vitalitätsstufe der unter die Baumschutzsatzung fallenden Gehölze und den Standorten dieser Gehölze in Bezug auf die potentiellen Bauflächen wurden in einigen Baufeldern im Bereich der Bauflächen Festsetzungen zum Erhalt der Bäume vorgenommen.

4.4. Garagen, Stellplätze, Zufahrten

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen im allgemeinen Wohngebiet soll nicht durch gesonderte Festsetzungen eingeschränkt werden.

Die Grundstücke können über die Stichstraße (private Verkehrsfläche) Scharnhorstring sowie über die inneren Erschließungsstraßen und die Privatstraßen Zufahrten erhalten und dort auch bei Bedarf Garagen oder Carports errichten.

Grundstückszufahrten sind auf Grund des Straßenbaumbestandes (Allee) entlang der Olvenstedter Chaussee und Scharnhorstring ausgeschlossen.

4.5. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung soll sparsam sein, aber die Zufahrt zu den zukünftigen Baugrundstücken ausreichend sichern.

Die notwendige Erschließung wird durch Festsetzung von zukünftigen öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen gesichert. Die Art der Sicherung der Erschließung teilweise über Privatstraßen erscheint angemessen aufgrund der geringen Größe und Abgeschlossenheit entsprechender Teilbereiche.

Die neu zu planenden öffentlichen Erschließungsstraßen haben eine Gesamtbreite von 7,00 m. Es wird folgender Querschnitt festgelegt: 0,20 m Bordanlage / 1,50 m Gehweg / 5,00 m Fahrbahn / 0,30 m Bordanlage.

Die privaten Erschließungsstraßen weisen eine Breite von 4,00 m auf und werden als Mischverkehrsflächen ausgebildet. Die Verkehrsflächen selbst in den Privatstraßen sind mit Wegerechten zu Gunsten der Anlieger zu sichern.

Der Ausbau der neuen Erschließungsstraßen erfolgt so, dass der Kurvenradius für ein dreiaxsiges Abfallsammelfahrzeug ohne Einschränkungen möglich ist.

Die Planstraße C wird als Sackgasse mit Wendehammer ausgebildet und als Mischverkehrsfläche deklariert. Vom Wendehammer zur Olvenstedter Chaussee wird eine Fuß- und Radwegeverbindung mit einer Flurstücksbreite von 3,0 m hergestellt.

Für die fußläufige Verbindung auch über das Plangebiet hinausgehend werden die bereits bestehenden Wege im nördlichen Bereich als öffentliche Verkehrsflächen (Fußgänger/ Radfahrer) festgesetzt.

Eine weiterer separater Fuß- oder Radweg entsteht im nördlichen Bereich.

Die Planstraße D gehört zur Hälfte der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG. Die Genossenschaft beabsichtigt, die andere Hälfte einschließlich Gehweg von der WOBAU komplett zu übernehmen und für die komplette Straße Überfahrtsrechte und Dienstbarkeiten zu gewähren.

4.6. Ver- und Entsorgung

Von den im Plangebiet bereits vorhandenen Leitungen der einzelnen Versorgungsmedien aus kann über die geplanten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen die Verlegung der neu erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgen.

Die weitere Erschließungsplanung erfolgt durch die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH in Vorbereitung der geplanten Vermarktung der Baugrundstücke in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen und dem Tiefbauamt der Landeshauptstadt Magdeburg.

Die Wärmeversorgung erfolgt über die Strom- und Gasversorgung.

Gasversorgung:

Das Gebiet ist in der Olvenstedter Chaussee mit einer versorgungswirksamen ND-Gasleitung der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM) erschlossen. Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine neue innere Erschließung mit Einbindung in die vorhandene Versorgungsleitung jederzeit möglich.

Trinkwasserversorgung:

Das Bebauungsgebiet ist derzeit nicht erschlossen. Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine neue innere Erschließung mit Einbindung in die vorhandene Versorgungsleitung Wasser (VW) in der Olvenstedter Chaussee bzw. die VW im Scharnhorsting durch die Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG möglich. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über die bereits im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. im Rahmen der inneren Erschließung anzuordnenden Unterflurhydranten.

Elektroenergieversorgung:

Das Bebauungsgebiet ist durch 1kV und 10 kV Stromkabel erschlossen. Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine neue innere Erschließung möglich. Die Transformatorstation auf dem Flurstück 312 bleibt im Eigentum der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung:

Das Gebiet wird durch Schmutz- und Regenwasserkanäle der Abwassergesellschaft Magdeburg (AGM) in der Olvenstedter Chaussee entwässert. Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine neue innere Erschließung mit Einbindung in die vorhandenen Entsorgungsleitungen möglich. Siehe auch Punkt 3.3.

Das Bebauungsplangebiet wird durch ein Trennsystem entwässert. Das Regenwasser von den privaten Baugrundstücken soll entsprechend des Landeswassergesetzes versickert bzw. verwertet werden. Über die Regenentwässerungslösung der privaten Verkehrsfläche muss im Rahmen der Straßenplanung entschieden werden. Sofern eine Versickerung (z.B. Rigolenlösung) aufgrund der Untergrundverhältnisse ausscheidet, sollte eine Ableitung, bei Bedarf gedrosselt, in den vorhandenen Regenwasserkanal möglich sein.

Für die vorhandene Bebauung und Anlagen außerhalb des Plangebietes:

- Parkhaus Olvenstedter Chaussee
- Blöcke Scharnhorststr. Nr. 3 bis 8 (Rennehof)
- Straßenbläufe zur Entwässerung der Olvenstedter Chaussee

die derzeit durch bestehende und sich im Bebauungsplangebiet befindende Schmutz- und Regenwasseranlagen entwässert werden, wird auch zukünftig die sach- und fachgerechte Entwässerung gewährleistet.

Telekommunikation/ Info:

Das Bebauungsgebiet ist durch Anlagen der Deutschen Telekom GmbH und MDCC GmbH erschlossen. Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine neue innere Erschließung möglich.

Abfallentsorgung:

Zur Abfallentsorgung durch den Städtischen Abfallentsorgungsbetrieb (SAB) werden die Müllbehälter zum Abfuhrtag von den Anliegern der Privatstraße an die öffentliche Verkehrsfläche bereitgestellt. Die öffentliche Verkehrsfläche wird so angelegt, dass eine Anfahrt dreiachsiger Abfallsammelfahrzeuge ohne Einschränkungen möglich ist.

Die Trassierung der neuen inneren Erschließung erfolgt ausschließlich in geplanten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen. Für Revisionseinrichtungen wird in Abstimmung mit den Versorgungsträgern eine ständige Zufahrtsmöglichkeit gewährleistet.

Bestehende Leitungen und Anlagen, die in Betrieb sind und der Ver- und Entsorgung von Objekten außerhalb des Bebauungsplangebietes dienen, werden in die geplanten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen umverlegt. In Betrieb zu bleibende Leitungen und Anlagen, die nicht in den öffentlichen Bereich umverlegt werden, werden mit Leitungsrechten und Schutzstreifen entsprechend den Vorgaben der Betreiber gesichert.

Anlagen, die nicht mehr in Betrieb sind, werden in Abstimmung mit den Versorgungsträgern weitestgehend zurückgebaut.

Detaillierte Abstimmungen zur Trassierung der inneren Erschließung und Umverlegungen bestehender Anlagen erfolgen im Rahmen des Entwurfes des koordinierten Lage- und Leitungsplanes mit den Versorgungsträgern.

4.7. Grünflächen

Die am nordöstlichen Rand des Plangebietes vorhandene Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, da sie als wegbegleitende Grünfläche erhalten werden soll. In Verlängerung dieser Grünfläche wird die Arrondierungsfläche für einen Naturkindergarten als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Einerseits dient dies der Eingriffsminimierung gemäß Vorgabe des Baugesetzbuches und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, andererseits ist die Fläche aufgrund der vorhandenen zwei Freizeitanlagen (Bolzplatz und Bauspielplatz) als Abstandstreifen geeignet. Der Bolzplatz ist aus städtebaulicher Sicht weiterhin grün eingebettet.

Infolge der zur Bebauung notwendigen Fällung des vorhandenen Gehölzbestandes sind nach Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 02/2009 neue Bäume erforderlich.

Ersatzpflanzungen werden erforderlich infolge der Baufreimachung der zukünftigen Eigenheimparzellen und der zugehörigen Erschließungsmaßnahmen. Soweit die Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung nicht im Plangebiet untergebracht werden können, erfolgen sie auf anderen Flächen der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH im Stadtgebiet Magdeburg, z.B.:

Objekt	Standort	Flurstück	Anzahl
Dr. Grosz Str. 8 – 10	Balkonseite wegbegleitend am Heizhaus	286-403	4
Bruno – Beye – Ring 6	Giebelseitig	514-208	5
Bruno – Beye – Ring 32	bisher keine Bepflanzung	514-152	4
Silberschlagstr. 11-18	Abriss Grundstücksgrenze zum Stadtblick	268-268	8
Kritzmannstr.13 - 19	Abriss rechte und linke Seite und eventuell Grundstücksgrenze	268.259	4 6
Rathmannstr. 4	Abriss	268-394	4
Nachtweide / Hamburger Str.	bitte kleinwüchsige Bäume entlang der Straße	273-37/2 und 37/4	3
Morgenstr. 59 – 62	bitte kleinwüchsige Bäume entlang der Straße	273- 1766/74	3
Neuenhofer Str.	Als Begleitung zum Magdeburger Ring	273-3931	8
Schmidtstr.	angekauft Grundstück an der Grundstücksgrenze	273-215	8
Summe			57

Weitere einzelne Standorte für die 117 Ersatzpflanzungen siehe Anlage 2 werden durch die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH noch geprüft, auch im Hinblick auf einen dauerhaften Verbleib der Bäume.

5. Umweltrechtliche Belange

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13a BauGB ist eine Eingriffsbilanzierung nicht erforderlich. Das Plangebiet war langjährig als Wohngrundstück genutzt und wies einen relativ hohen Versiegelungsgrad auf. Da der Bebauungsplan gegenüber der abgerissenen Bebauung keine größere Versiegelung vorsieht, ist davon auszugehen, dass sich die klimatische Funktion des Gebietes nicht verschlechtert.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen. Naturschutzrechtliche Belange sind durch die Planaufstellung nicht berührt. Es bestehen keine Schutzgebiete. Es gibt keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten.

Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg ist zu beachten. Es erfolgte im Zuge der Ermittlung des Bestands und der Planungsvorgaben eine Aufnahme der Bäume und eine Bewertung der Vitalität der Gehölze (siehe Anlage 2).

Zu den Ersatzpflanzungen siehe Punkt 4.7

Immissionsschutzrechtliche Belange wurden bei der Planaufstellung bezüglich der Nachbarschaft von Wohnen und Freizeit berücksichtigt. Es erfolgte eine gutachterliche Ermittlung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen einer zukünftigen Wohnbebauung.

Gesunde Wohnverhältnisse können mit dieser Maßnahme gewährleistet werden.

6. Flächenübersicht

Grundstücksfläche	29.900,00
STV öffentlich	4.373,00
STV privat	1.120,00
Fuß/ Radweg	1.827,00
Grünstreifen	873,00
Versorgungsfläche Elektro	83,00
Gemeinbedarfsfläche "KITA"	975,00
	39.151,00

7. Finanzierung und Durchführung

Das Vorhaben wird vom Vorhabenträger Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH finanziert und umgesetzt.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich jährlich Folgekosten in Höhe von 9.300,00 €.

Für die öffentlichen Grünflächen mit Baumbestand ergeben sich jährlich Folgekosten in Höhe von 590,55 €.

Zum Vorhaben gibt es einen Grundstücksvertrag zum Tausch von Flächen zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH.

Anlage 1

Kartengrundlage und Vervielfältigungserlaubnis

Lieferung digitaler Karten

Durch die

AZ: 0028/11

Landeshauptstadt Magdeburg
Fachbereich 62
Vermessungsamt und Baurecht
An der Steinkuhle 6
39128 Magdeburg

- nachstehend Herausgeber genannt -

an die/das

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Dietwald Hartmann
Agnetenstr. 10
39106 Magdeburg

für den Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte im Maßstab 1:1000 für den Bereich
Olvenstedter Chaussee

Vertreten durch

.....
- nachstehend Kartennutzer genannt -

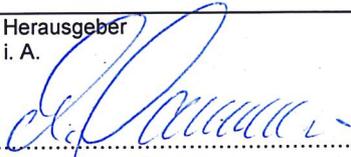
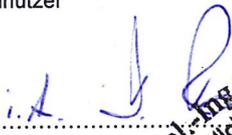
URHEBERRECHT

- (1) Die digitalen Karten unterliegen dem Urheberrecht. Die Vervielfältigung ist nur unter Namensangabe und mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers gestattet. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Scannen, Vektorisierung sowie Speicherung auf Datenträger.
- (2) Der Kartennutzer verpflichtet sich, die digitalen Karten keinem Dritten zugänglich zu machen, mit Ausnahme der Personen, die im Auftrag des Nutzers sein Nutzungsrecht für ihn ausüben.
- (3) Sicherungskopien sind ausdrücklich erlaubt.
- (4) Es ist nicht gestattet, die Karten gegenüber Dritten gewerblich zu nutzen.

Genauigkeit

- (1) Für das **großmaßstäbige** Topographische Stadtkartenwerk gilt für in der Örtlichkeit hinreichend genau definierte Punkte (≤ 5 cm) eine Lagestandardabweichung von 0,25 m in der Natur.
- (2) Für die geometrische Genauigkeit des **kleinmaßstäbigen** Topographischen Stadtkartenwerkes gilt für einen beliebigen Punkt auf dem topographischen Original eine Abweichung von nicht besser als 10 m in der Natur, lokale Differenzen bis 30 m sind bekannt.

Rechtsverbindliche Unterschriften

<p>Herausgeber i. A.</p>  <p>Sommermeier Vermessungsrat</p> <p>Magdeburg, den 12.04.2011</p>	<p>Kartennutzer</p>  <p>Magdeburg, den 12.04.2011</p> <p>Ort, Datum</p> <p><i>Dipl.-Ing. (FH) D. Hartmann Öffentlich best. Vermessungsing. Agnetenstr. 10 - 39106 Magdeburg Tel.: 0391 / 5 84 17 - 0 Fax: 0391 / 5 41 95 46</i></p>
---	---

Anlage 2

Auszug aus dem Baumschutzgutachten

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO HARALD EICHMANN

*Fachbereich: Taxation von Gehölzen sowie Schutz- und Gestaltungsgrün,
Baumsanierung, Statik und Verkehrssicherheit von Bäumen*

GUTACHTEN

- Aussagen zum Zustandsbild der Bäume;

Baumart: diverse Laub- und Nadelbäume

Bestandsdarstellung: Einzelbaum, Baumreihe, Baumgruppe

Anzahl: 71 Stück

Baumstandort: Düpplergrund, Magdeburg

erstattet der

*Stadtumbau GmbH
Rennetal 11
Magdeburg*

Magdeburg, 11. November 2011

ZUSAMMENFASSUNG:

Ergebnis der Baumbegutachtung

Begutachtungszeitraum: Oktober 2011
Bestandsdarstellung: Einzelbaum, Baumreihe, Baumgruppe
Baumart: diverse Laub- und Nadelbäume
Baumstandort: Döpplergrund, Magdeburg

Id-Nr.:	Baum-Nr.:	Befund	erforderliche Maßnahmen
2.01	01.	"leicht geschädigt"	Krone aufasten
2.02	02.	"geschädigt"	Krone aufasten
2.03	03.	"geschädigt"	Krone aufasten
2.04	04.	"geschädigt"	Baumfällung
2.05	05.	"leicht geschädigt"	- Keine -
2.06	06.	"leicht geschädigt"	Krone aufasten
2.07	07.	"leicht geschädigt"	Krone aufasten
2.08	08.	"stark geschädigt"	Baumfällung
2.09	09.	"geschädigt"	Totholzeseitigung
2.10	10.	"leicht geschädigt"	- Keine -
2.11	11.	"geschädigt"	- Keine -
2.12	12.	"leicht geschädigt"	- Keine -
2.13	13.	"leicht geschädigt"	- Keine -
2.14	14.	"leicht geschädigt"	- Keine -

Id-Nr.:	Baum-Nr.:	Befund	erforderliche Maßnahmen
2.15	15.	"leicht geschädigt"	- Keine -
2.16	16.	"leicht geschädigt"	- Keine -
2.17	17.	"stark geschädigt"	Baumfällung
2.18	18.	"stark geschädigt"	Baumfällung
2.19	19.	"stark geschädigt"	Kronenpflege
2.20	20.	"stark geschädigt"	Baumfällung
2.21	21.	"stark geschädigt"	Baumfällung
2.22	22.	"stark geschädigt"	Baumfällung
2.23	23.	"stark geschädigt"	Baumfällung
2.24	24.	"stark geschädigt"	Baumfällung
2.25	25.	"stark geschädigt"	Baumfällung
2.26	26.	"stark geschädigt"	Baumfällung
2.27	27.	"leicht geschädigt"	- Keine -
2.28	28.	"stark geschädigt"	Baumfällung
2.29	29.	"geschädigt"	- Keine -
2.30	30.	"leicht geschädigt"	- Keine -
2.31	31.	"geschädigt"	- Keine -
2.32	32.	"geschädigt"	- Keine -
2.33	33.	"leicht geschädigt"	- Keine -
2.34	34.	"leicht geschädigt"	- Keine -
2.35	35.	"geschädigt"	- Keine -
2.36	36.	"geschädigt"	- Keine -
2.37	37.	"leicht geschädigt"	- Keine -
2.38	38.	"leicht geschädigt"	- Keine -

Id-Nr.:	Baum-Nr.:	Befund	erforderliche Maßnahmen
2.39	39.	"leicht geschädigt"	- Keine -
2.40	40.	"leicht geschädigt"	- Keine -
2.41	41.	"leicht geschädigt"	- Keine -
2.42	42.	"leicht geschädigt"	- Keine -
2.43	43.	"leicht geschädigt"	- Keine -
2.44	44.	"leicht geschädigt"	- Keine -
2.45	45.	"stark geschädigt"	- Keine -
2.46	46.	"geschädigt"	- Keine -
2.47	47.	"leicht geschädigt"	- Keine -
2.48	48.	"leicht geschädigt"	- Keine -
2.49	49.	"leicht geschädigt"	- Keine -
2.50	50.	"leicht geschädigt"	- Keine -
2.51	51.	"geschädigt"	- Keine -
2.52	52.	"geschädigt"	- Keine -
2.53	53.	"geschädigt"	- Keine -
2.54	54.	"geschädigt"	- Keine -
2.55	55.	"geschädigt"	- Keine -
2.56	56.	"geschädigt"	- Keine -
2.57	57.	"geschädigt"	- Keine -
2.58	58.	"sehr stark geschädigt"	Baumfällung
2.59	59.	"leicht geschädigt"	- Keine -
2.60	60.	"leicht geschädigt"	- Keine -
2.61	61.	"leicht geschädigt"	- Keine -

Id-Nr.:	Baum-Nr.:	Befund	erforderliche Maßnahmen
2.62	62.	"leicht geschädigt"	- Keine -
2.63	63.	"leicht geschädigt"	- Keine -
2.64	64.	"leicht geschädigt"	- Keine -
2.65	65.	"leicht geschädigt"	- Keine -
2.66	66.	"leicht geschädigt"	- Keine -
2.67	67.	"leicht geschädigt"	- Keine -
2.68	68.	"geschädigt"	- Keine -
2.69	69.	"geschädigt"	- Keine -
2.70	70.	"geschädigt"	- Keine -
2.71	71.	"leicht geschädigt"	- Keine -

Magdeburg, 08.11.2011

3 **Die Schwarzpappel als Stadtbaum ?**

Die geringe Eignung der Schwarzpappel als verkehrssicherer Stadtbaum beruht auf folgenden Faktoren:

- 1. Dünne Holzstrahlen bedingen geringere Querfestigkeiten, schwache Astanbindungen und geringe Scherfestigkeiten.*
- 2. Die Pappel ist nicht in der Lage, Fäule gut abzuschotten, sie wird schneller durch Pilze zersetzt als gute Fäuleabschotter.*
- 3. Ihre Kronenarchitektur ist charakterisiert durch lange Hebelarme mit stammfern angebundener Blattmasse. Dies bedingt niedrige Eigenfrequenzen (langes Schwingen) und macht sie anfällig gegen Resonanzanregung, bei der die im Baum gespeicherte Schwingungsenergie sich zur Windenergie erneuter Windstöße addiert.*

Geringe Holzfestigkeit und unvorteilhafte Kronenarchitektur programmieren einen Astbruch buchstäblich vor.

Auch die gesunde, nicht vorgeschädigte Schwarzpappel kann bei mäßigen Wind Starkäste abwerfen.

- Sie kann damit auch ohne Vorschaden ein Gefahrenbaum sein -

"Forschungszentrum Karlsruhe / VTA - Seminarunterlagen 1998"

4 **Verkehrssicherungspflicht bei Bäumen**

Art und Umfang der Anforderungen an die Verkehrssicherungsmaßnahmen sind abhängig von ...

- a) dem Zustand des Baumes - der Baumart, der Vitalität, den bereits vorhandenen Vorschäden sowie allen Wachstumsbesonderheiten.*
- b) dem Standort des Baumes - der Art der Straße oder Wege, des Platzes oder der Nähe zu öffentlichen Verkehrseinrichtungen sowie allen Besonderheiten des jeweiligen Standortes.*
- c) der Art des Verkehrs - der Verkehrswichtigkeit und der Verkehrshäufigkeit.*
- d) der Verkehrserwartung - mit welchen Gefahren muss gerechnet werden.*
- e) der Zumutbarkeit der erforderlichen Maßnahmen.*
- f) dem Status des Verkehrssicherungspflichtigen - hinsichtlich des Haftungsumfangs: Behörde (Leiter, Bediensteter) oder Privatmann.*

5 Empfehlung von Maßnahmen im Rahmen der zukünftigen Grundstücksnutzung

Ausgehend von den vorhandenen Schäden, der weiteren Entwicklung der Bäume und der geplanten Grundstücksnutzung empfiehlt der Unterzeichner für die nachfolgend aufgeführten Baumstandorte einen Fällantrag bei der Stadt Magdeburg / Umweltamt zu stellen.

*Baum - Nr.: 04. Pappel
Baum - Nr.: 08. Hasel
Baum - Nr.: 17. Spitzahorn
Baum - Nr.: 18. Spitzahorn
Baum - Nr.: 20. Eschenahorn
Baum - Nr.: 21. Pappel
Baum - Nr.: 22. Eschenahorn
Baum - Nr.: 23. Pappel
Baum - Nr.: 24. Pappel
Baum - Nr.: 25. Bergahorn
Baum - Nr.: 26. Weide
Baum - Nr.: 28. Spitzahorn
Baum - Nr.: 58. Kirsche*

Der Unterzeichner versichert, das vorliegende Gutachten objektiv und von neutraler Warte aus, allein von den bestehenden Fakten ausgehend und nach rein fachlichen Bewertungen erarbeitet zu haben.

Magdeburg, 11.11.2011



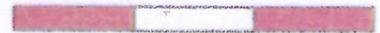


Grunderwerb
Grunderwerb

2012-02-27

M 1:1000

17,14 34,28 51,42 m



1cm = 17,14m

LH Magdeburg

Olvenstedter Chaus.
 Olvenstedter Chaus.
 Olvenstedter Chaus.

Bebauungsplan Nr. 229 - 2.1 Döpplergrund

Baumkataster

(aufgenommen 10.2011)

Bedeutung der Vitalitätsstufen:

1	gesund bis leicht geschädigt	Schadigungsgrad 0 - 10%	36 geschützt, 1 nicht geschützt	gesamt 37
2	geschädigt	Schadigungsgrad 10 - 25%	21 geschützt, 0 nicht geschützt	gesamt 21
3	stark geschädigt	Schadigungsgrad 25 - 60%	13 geschützt, 0 nicht geschützt	gesamt 13
4	sehr stark geschädigt	Schadigungsgrad 60 - 90%	1 geschützt, 0 nicht geschützt	gesamt 1
5	absterbend bis tot	Schadigungsgrad 90 - 100%	-	-
1 bis 3	Baum zu erhalten		4 geschützt, 0 nicht geschützt	gesamt 4
			70 geschützt, 1 nicht geschützt	gesamt 71

Baumnummern siehe Lageplan

Baum Nr.	Baumart	Höhe/ m	Kronendurchmesser/ m	Stammumfang/ m	erkennbare Baumschäden (eingeschränkte Vitalität)	Alter (geschätzt)	Vitalitätsstufe	geschützt nach Baumschutzsatzung
1	Tilia L. Linde	7,00	4,00	0,54	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich; sehr tiefer Kronenansatz.	30	1	ja
2	Tilia L. Linde	8,00	6,00	0,72	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich; sehr tiefer Kronenansatz; Zwieselbildung durch Stämmelingsteilung	30	2	ja
3	Tilia L. Linde	6,00	5,00 / 6,00	0,48 / 0,38	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich; sehr tiefer Kronenansatz; Zwieselbildung durch Stämmelingsteilung	30	2	ja
4	Populus L. Pappel	9,00	5,00 / 6,00	1,10	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich; sehr tiefer Kronenansatz; Zwieselbildung durch Stämmelingsteilung; Stammaustriebe; Wurzelschosse am Wurzelhals	30	2	ja
5	Thuja Lebensbaum	3,00	2,00	0,50	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	ja

Baum Nr.	Baumart	Höhe/ m	Kronendurchmesser/ m	Stammumfang/ m	erkennbare Baumschäden (eingeschränkte Vitalität)	Alter (geschätzt)	Vitalitätsstufe	geschützt nach Baumschutzsatzung
6	Corylus avellana Hasel	8,00	4,00	0,55	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich; sehr tiefer Kronenansatz; Stammaustriebe	30	1	ja
7	Corylus avellana Hasel	7,00	5,00 / 6,00	0,55	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich; sehr tiefer Kronenansatz; Stammaustriebe; Wurzelschosse am Wurzelhals	30	1	ja
8	Corylus avellana Hasel	11,00	4,00 / 5,00	0,63	Wachstum und Entwicklung gestört (Krone deformiert); Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich; doppelter Stammriss mit Rippenbildung (Entstehung durch Torsionsbelastung als Folge einseitiger Kronenform)	30	3	ja
9	Robinia pseudoacacia Gemeine Robinie	14,00	8,00	1,18 / 0,76	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein-, Schwach- und Grobastbereich; Zwieselbildung durch Stämmelingsteilung; Wurzelschosse am Wurzelhals	30	2	ja
10	Acer pseudoplatanus Bergahorn	13,00	9,00	1,05	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	ja
11	Acer pseudoplatanus Bergahorn	12,00	6,00 / 8,00	0,76	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich; Rindenriss mit Rippenbildung; Rindenschäden durch stammnahe Schnittmaßnahmen	30	2	ja
12	Acer platanoides Spitzahorn	11,00	6,00 / 7,00	0,90	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	ja
13	Acer platanoides Spitzahorn	9,00	5,00 / 6,00	0,67	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	ja
14	Acer pseudoplatanus Bergahorn	8,00	4,00 / 5,00	0,50	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	ja
15	Acer pseudoplatanus Bergahorn	8,00	4	0,45	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	nein
16	Acer pseudoplatanus Bergahorn	9,00	5,00 / 6,00	0,63	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	ja

Baum Nr.	Baumart	Höhe/ m	Kronendurchmesser/ m	Stammumfang/ m	erkennbare Baumschäden (eingeschränkte Vitalität)	Alter (geschätzt)	Vitalitätsstufe	geschützt nach Baumschutzsatzung
17	Acer platanoides Spitzahorn	10,00	5	0,75	Wachstum und Entwicklung gestört (Krone deformiert); Vitalitätszustand ausreichend; tote und absterbende Zweige und Äste im Fein-, Schwach- und Grobastbereich; Astabbrüche; Rindenverletzung durch Anfahrtschäden; Rindenabstossung und Rindenstauchung	30	3	ja
18	Acer platanoides Spitzahorn	12,00	5,00 / 6,00	0,82	Wachstum und Entwicklung gestört (Krone deformiert); Vitalitätszustand ausreichend; tote und absterbende Zweige und Äste im Fein-, Schwach- und Grobastbereich; Astabbrüche; Rinden- und Holzschaden (teilweise überwallter Stammriss); Rindenverletzung durch Anfahrtschäden; Rindenabstossung und Rindenstauchung	30	3	ja
19	Acer platanoides Spitzahorn	12,00	7,00 / 9,00	1,12	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige und Äste im Fein-, Schwach- und Grobastbereich; Astabbrüche; Rinden- und Holzschaden (teilweise überwallter Stammriss); Rindenverletzung durch Anfahrtschäden; Rindenabstossung und Rindenstauchung	30	3	ja
20	Acer negundo Eschenahorn	14,00	8,00 / 11,00	0,96 / 0,60 / 0,60 / 0,40	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige und Äste im Fein-, Schwach- und Grobastbereich; Astabbrüche; Rindenverletzung durch Anfahrtschäden; Rindenabstossung und Rindenstauchung; Starke Seitenneigung der Stämmlinge; Wurzelschosse am Wurzelhals	30	3	ja
21	Populus - Canadensis Schwarzpappel - hybr.	16,00	11	1,54	Wachstum und Entwicklung gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige und Äste im Fein-, Schwach- und Grobastbereich; Astabbrüche; Zwieselbildung; Rindenabstossung und Rindenstauchung	30	3	ja
22	Acer negundo Eschenahorn	16,00	12,00 / 14,00	1,36	Wachstum und Entwicklung gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige und Äste im Fein-, Schwach- und Grobastbereich; Astabbrüche	30	3	ja
23	Populus - Canadensis Schwarzpappel - hybr.	26,00	20,00 / 22,00	2,31	Wachstum und Entwicklung gestört (Kronenstruktur wird durch lange, ausladende Hebelarme gekennzeichnet); Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige und Äste im Fein-, Schwach- und Grobastbereich; Astabbrüche; Zwieselbildung durch Stämmlingsteilung	30	3	ja
24	Populus - Canadensis Schwarzpappel - hybr.	26,00	22,00 / 23,00	2,36	Wachstum und Entwicklung gestört (Kronenstruktur wird durch lange, ausladende Hebelarme gekennzeichnet); Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige und Äste im Fein-, Schwach- und Grobastbereich; Astabbrüche	30	3	ja

Baum Nr.	Baumart	Höhe/ m	Kronendurchmesser/ m	Stammumfang/ m	erkennbare Baumschäden (eingeschränkte Vitalität)	Alter (geschätzt)	Vitalitätsstufe	geschützt nach Baumschutzsatzung
25	Acer pseudoplatanus Bergahorn	16,00	9,00 / 12,00	1,12	Wachstum und Entwicklung gestört (Krone deformiert); Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige und Äste im Fein-, Schwach- und Grobastbereich; Astabbrüche	30	3	ja
26	Salix alba Silberweide	16,00	9,00 / 12,00	1,12	Wachstum und Entwicklung gestört (Krone deformiert); Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige und Äste im Fein-, Schwach- und Grobastbereich; Astabbrüche	30	3	ja
27	Acer pseudoplatanus Bergahorn	10,00	6	0,75	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	ja
28	Acer platanoides Spitzahorn	11,00	8,00 / 9,00	1,00	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich; Rinden- und Holzschaden mit intensiver Wundrandbildung; Rissbildung im Kernholzbereich; Rindenquetschung und Rindenstauchung	30	3	ja
29	Tilia L. Linde	9,00	6	0,71 / 0,45	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich; tiefer Kronenansatz; Zwieselbildung durch Stämmingsteilung; Stammaustriebe; Rindenquetschung und Rindenstauchung; Wurzelschosse am Wurzelhals	30	2	ja
30	Carpinus betulus Hainbuche	9,00	6	0,68	Wachstum und Entwicklung arttypisch; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	ja
31	Tilia L. Linde	9,00	6	0,53 / 0,37	Wachstum und Entwicklung leicht geschädigt; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich; tiefer Kronenansatz; Zwieselbildung durch Stämmingsteilung; Stammaustriebe; Rindenquetschung und Rindenstauchung; Wurzelschosse am Wurzelhals	30	2	ja
32	Tilia L. Linde	9,00	5,00 / 6,00	0,60	Wachstum und Entwicklung leicht geschädigt; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich; tiefer Kronenansatz; Zwieselbildung durch Stämmingsteilung; Stammaustriebe; Rindenquetschung und Rindenstauchung; Wurzelschosse am Wurzelhals	30	2	ja
33	Prunus Kirsche	9,00	6	0,82	Wachstum und Entwicklung arttypisch; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	ja

Baum Nr.	Baumart	Höhe/ m	Kronendurchmesser/ m	Stammumfang/ m	erkennbare Baumschäden (eingeschränkte Vitalität)	Alter (geschätzt)	Vitalitätsstufe	geschützt nach Baumschutzsatzung
34	Sorbus Eberesche	10,00	6	0,80	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	ja
35	Betula pendula Gemeine Birke	15,00	8,00 / 9,00	1,00	Wachstum und Entwicklung gestört; Vitalitätszustand ausreichend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich; Zwieselbildung durch Stämmelingsteilung; Seitenneigung des Stammes	30	2	ja
36	Robinia pseudoacacia Gemeine Robinie	13,00	10,00 / 11,00	1,58	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich; Wurzelschosse am Wurzelhals	30	2	ja
37	Corylus avellana Hasel	10,00	6	0,64	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	ja
38	Corylus avellana Hasel	10,00	6	0,60	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	ja
39	Corylus avellana Hasel	10,00	6	0,60	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich; Zwieselbildung durch Stämmelingsteilung	30	1	ja
40	Fraxinus angustifolia Schmalblättrige Esche	11,00	7,00 / 8,00	0,79	Wachstum und Entwicklung artypisch; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	ja
41	Prunus Kirsche	9,00	7	1,04	Wachstum und Entwicklung artypisch; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	ja
42	Prunus Kirsche	8,00	8	0,57	Wachstum und Entwicklung artypisch; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	ja
43	Prunus Kirsche	9,00	7,00 / 8,00	0,95	Wachstum und Entwicklung artypisch; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	ja
44	Acer campestre Feldahorn	8,00	6,00 / 7,00	---	Wachstum und Entwicklung artypisch; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	ja
45	Salix alba Silberweide	11,00	10,00 / 11,00	1,32	Wachstum und Entwicklung gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige und Äste im Fein-, Schwach- und Grobastbereich; Astabbrüche; Rinden- und Holzschäden an oberflächennahen Wurzeln	30	3	ja

Baum Nr.	Baumart	Höhe/ m	Kronendurchmesser/ m	Stammumfang/ m	erkennbare Baumschäden (eingeschränkte Vitalität)	Alter (geschätzt)	Vitalitätsstufe	geschützt nach Baumschutzsatzung
46	Acer platanoides Spitzahorn	9,00	6,00 / 7,00	0,78	Wachstum und Entwicklung gestört (Krone deformiert); Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich; Astabbrüche; Rindenschaden mit Rissbildung	30	2	ja
47	Acer platanoides Spitzahorn	9,00	7,00 / 8,00	0,81	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	ja
48	Prunus Kirsche	13,00	10,00 / 11,00	1,28	Wachstum und Entwicklung arttypisch; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	ja
49	Corylus avellana Hasel	9,00	5,00 / 6,00	0,68	Wachstum und Entwicklung arttypisch; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	ja
50	Corylus avellana Hasel	8,00	4,00 / 5,00	0,60	Wachstum und Entwicklung arttypisch; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	ja
51	Tilia L. Linde	10,00	8,00	0,60 - 0,58	Wachstum und Entwicklung gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich; Druckwieselbildung mit eingeschlossener Rinde	30	2	ja
52	Tilia L. Linde	12,00	10,00	0,70 - 0,90	Wachstum und Entwicklung gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich; Druckwieselbildung mit eingeschlossener Rinde	30	2	ja
53	Acer platanoides Spitzahorn	12,00	6,00 / 8,00	0,75	Wachstum und Entwicklung gestört (enger Standraum); Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	2	ja
54	Acer platanoides Spitzahorn	13,00	7,00 / 10,00	1,00	Wachstum und Entwicklung gestört (enger Standraum); Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	2	ja
55	Acer platanoides Spitzahorn	13,00	6,00 / 11,00	0,86	Wachstum und Entwicklung gestört (enger Standraum); Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	2	ja
56	Acer platanoides Spitzahorn	13,00	5,00 / 8,00	0,80	Wachstum und Entwicklung gestört (enger Standraum); Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	2	ja
57	Prunus Kirsche	13,00	8	0,95	Wachstum und Entwicklung gestört (enger Standraum); Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	2	ja

Baum Nr.	Baumart	Höhe/ m	Kronendurchmesser/ m	Stammumfang/ m	erkennbare Baumschäden (eingeschränkte Vitalität)	Alter (geschätzt)	Vitalitätsstufe	geschützt nach Baumschutzsatzung
58	Prunus Kirsche	9,00	5,00 / 6,00	0,70	Wachstum und Entwicklung gestört (enger Standraum); Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich; Seitenneigung im Bereich des Kronenansatzes; Rinden- und Holzschaden mit Fäuleentwicklung; Rissbildung im Kernholzbereich; Rindenquetschung und Rindenstauchung	30	4	ja
59	Acer platanoides Spitzahorn	11,00	6,00	0,70	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich; Rindenschaden durch stammnahe Schnittmaßnahmen	30	1	ja
60	Acer platanoides Spitzahorn	10,00	6,00	0,62	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	ja
61	Acer platanoides Spitzahorn	9,00	4,00	0,50	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	ja
62	Acer platanoides Spitzahorn	9,00	6,00	0,60	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	ja
63	Acer platanoides Spitzahorn	8,00	6,00	0,68	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	ja
64	Acer platanoides Spitzahorn	9,00	6,00 / 7,00	0,71	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	ja
65	Acer platanoides Spitzahorn	8,00	6,00 / 7,00	0,67	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	ja
66	Quercus robur "Fastigiata" Pyramideneweiche	13,00	4,00	0,80	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	ja
67	Quercus robur "Fastigiata" Pyramideneweiche	11,00	4,00	0,65	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	ja
68	Tilia L. Linde	12,00	7,00	1,07	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich; Zwiesselbildung mit eingeschlossener Rinde durch Stämmingsteilung	30	2	ja

Baum Nr.	Baumart	Höhe/ m	Kronendurchmesser/ m	Stammumfang/ m	erkennbare Baumschäden (eingeschränkte Vitalität)	Alter (geschätzt)	Vitalitätsstufe	geschützt nach Baumschutzsatzung
69	Acer pseudoplatanus Bergahorn	13,00	7,00 / 8,00	1,03	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich; Zwieselbildung mit eingeschlossener Rinde durch Stämmingsteilung	30	2	ja
70	Tilia L. Linde	13,00	9,00 / 10,00	0,87 / 0,83	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich; Zwieselbildung mit eingeschlossener Rinde durch Stämmingsteilung	30	2	ja
71	Acer pseudoplatanus Bergahorn	11,00	8,00	0,87	Wachstum und Entwicklung leicht gestört; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige im Fein- und Schwachastbereich	30	1	ja

gesamt	63,32			
abzüglich	0,45	für Stammumfang unter 0,50 cm		1 Stück
abzüglich	3,68	für zu erhaltene Bäume		4 Stück
abzüglich	0,7	für Bäume in der Vitalitätsstufe 4		1 Stück
			gesamt	<u>6 Stück</u>

ergibt 58,49
 $58,49 : 0,5$ ergibt 117 Bäume als Ersatzpflanzung

4 Bäume bleiben erhalten, davon 4 geschützt nach Baumschutzsatzung

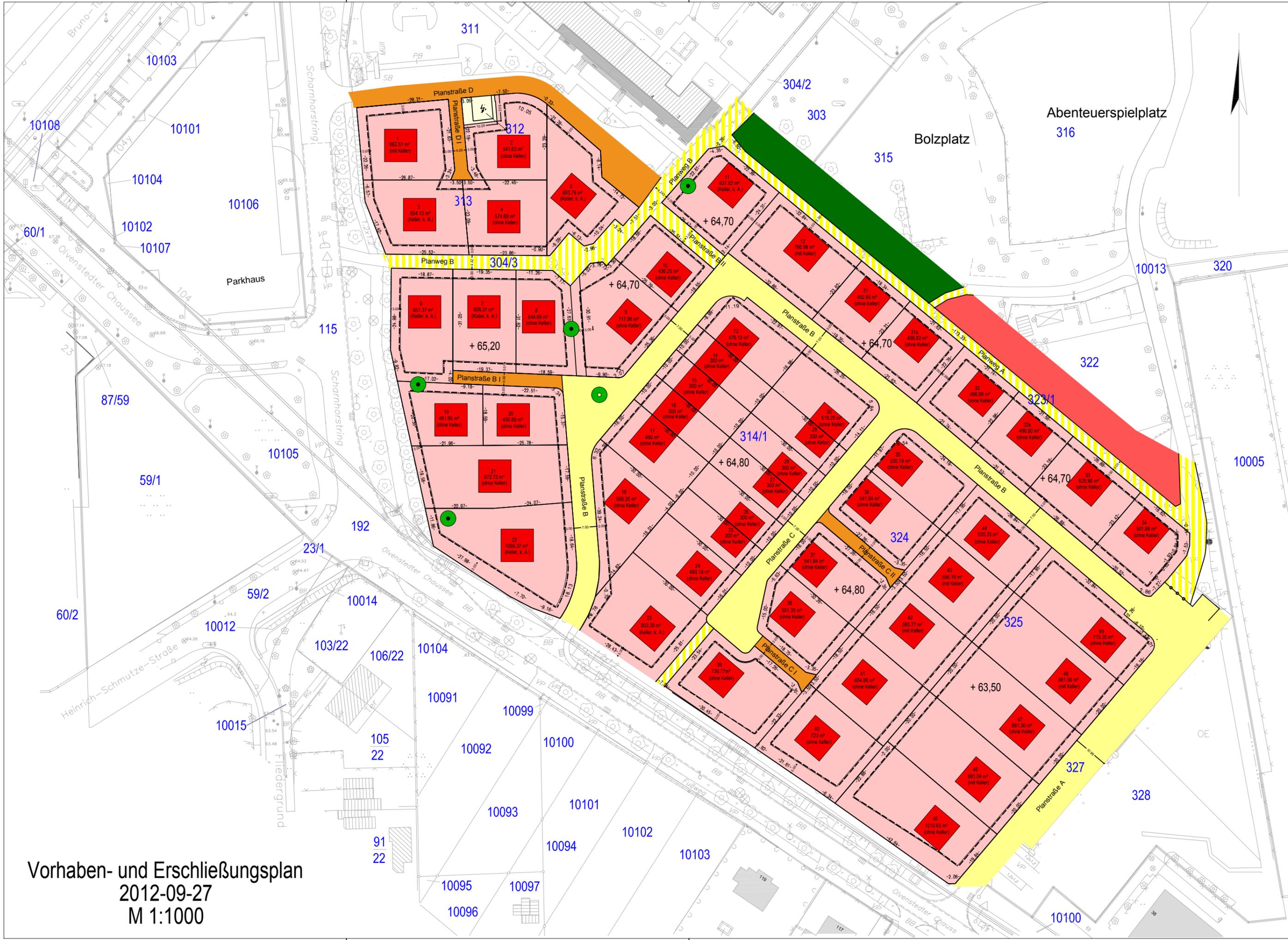


Gesamt 71 Bäume, abzüglich 6 Bäume, damit sind für 65 Bäume Ersatz zu leisten.

Für 65 Bäume sind 117 Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Anlage 3

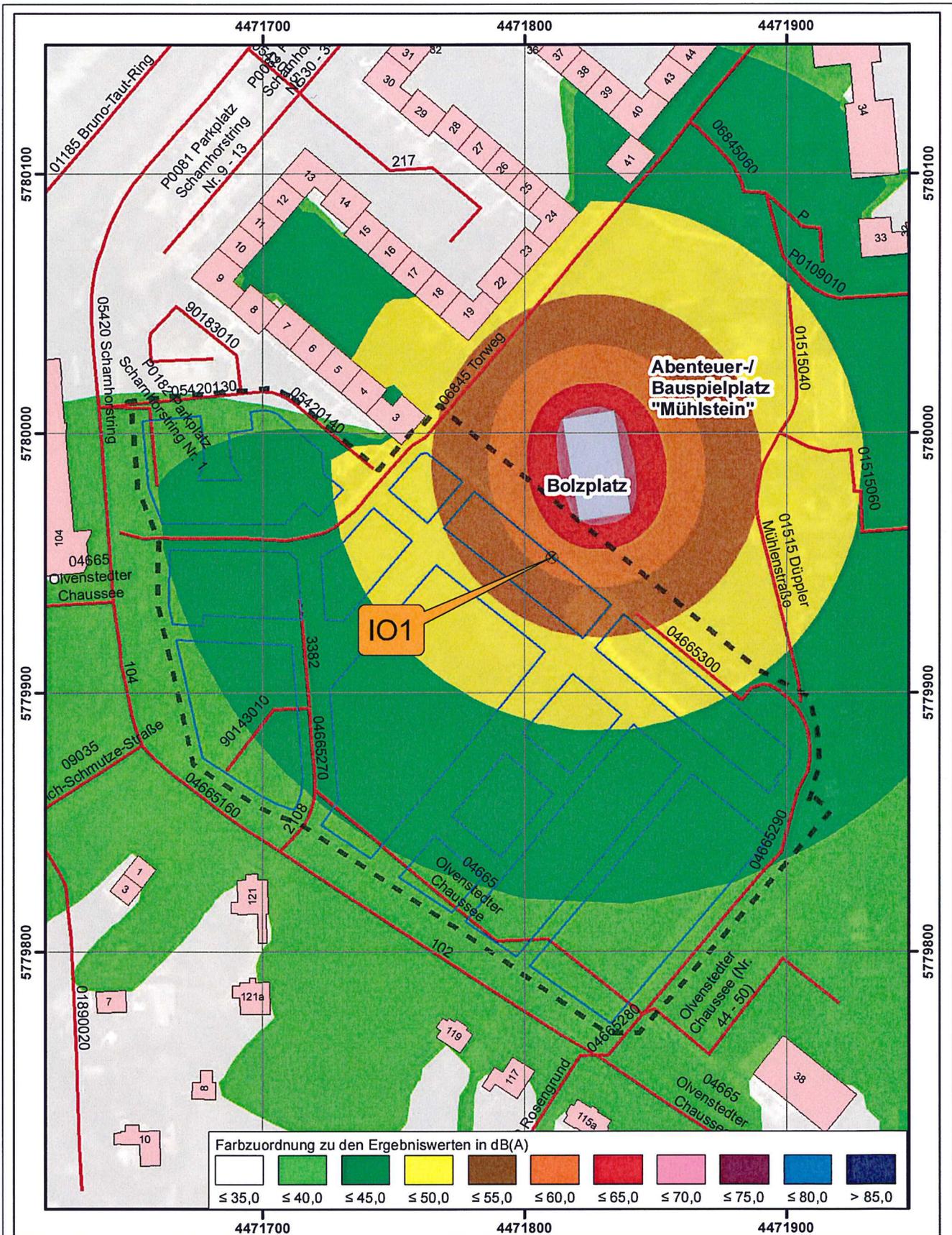
**Vorhaben- und Erschließungsplan mit Bebauung,
Maßstab 1:1000**



Vorhaben- und Erschließungsplan
 2012-09-27
 M 1:1000

Anlage 4

Lärmkarte



Auftraggeber
 Planungsbüro Stadtumbau
 GmbH
 Rennetal 11
 39108 Magdeburg

Auftragnehmer
 ECO Akustik
 An der Sülze 1
 39179 Barleben

**Beurteilungspegel eines Bolzplatzes
 (10 Jugendliche) im Umfeld einer
 geplanten Wohnbebauung am
 Düppler Grund in Magdeburg**

**hier: ungünstigster Beurteilungspegel
 tags innerhalb der Ruhezeiten**

Berechnungshöhe: 4m, Berechnungsraster: 5m

0 5 10 20 30 40 50 m

1:2.000

Datum: 22.08.2012
 Anlage 1

ECO AKUSTIK