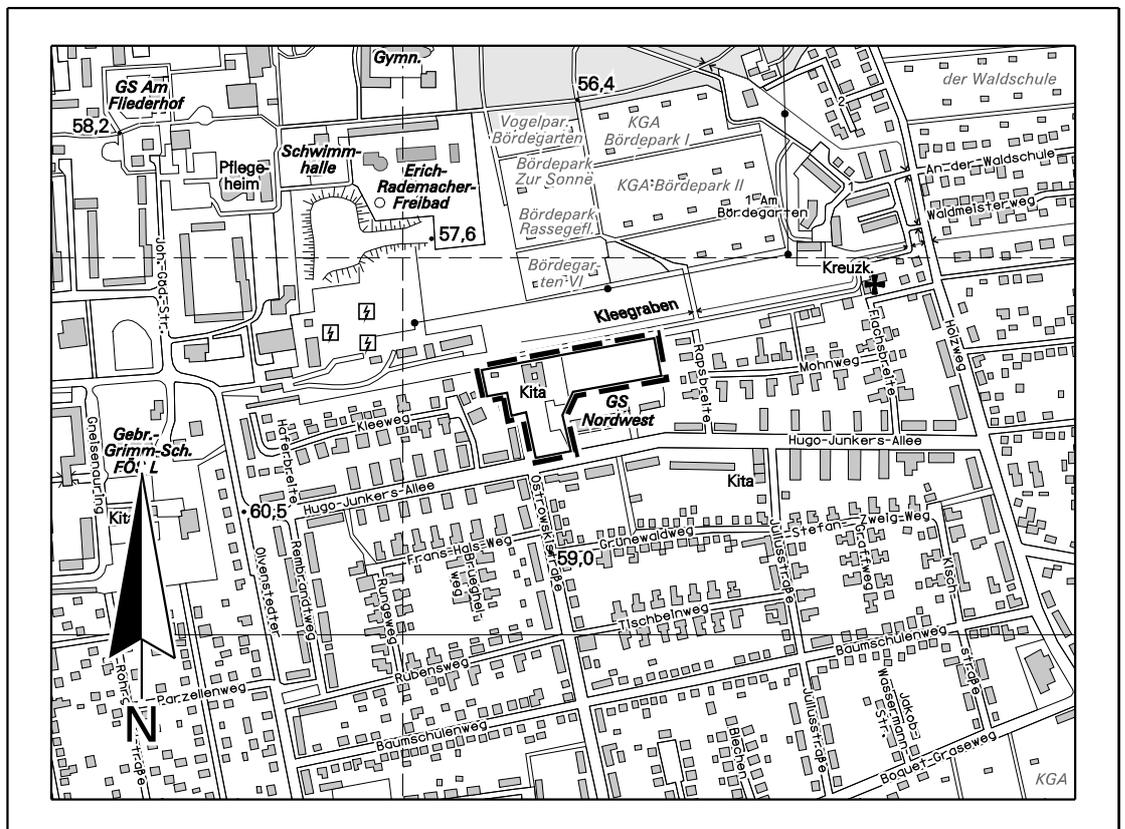


## Begründung zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 162-2

### HUGO-JUNKERS-ALLEE/ OSTROWSKISTRASSE

Stand: Oktober 2013



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 03/2012

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>2</b>
1.1	Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit des Bebauungsplanes.....	2
<b>2</b>	<b>Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....</b>	<b>2</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	2
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	3
2.3	Verbindliche Bauleitplanung, Aufstellungsverfahren .....	3
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
3.1	Lage in der Stadt, topographische Bedingungen .....	3
3.2	Bodenbeschaffenheit.....	4
<b>4</b>	<b>Inhalt der Planung.....</b>	<b>4</b>
4.1	Wesentliche Festsetzungen .....	4
4.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	4
4.1.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	5
4.1.3	Verkehrerschließung .....	5
4.1.4	Ver- und Entsorgung .....	6
4.1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>8</b>
5.1	Auswirkungen.....	8
5.2	Durchführung .....	8
5.3	Folgekosten.....	8
5.4	Flächenbilanz .....	9

### Anlagen:

Anlage 1	Kartierung Baumbestand
Anlage 2	Plan Baumkataster

## **Begründung**

### **1 Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

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

#### **1.1 Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die Nachnutzung einer Teilfläche der Grundschule Nordwest und die Neustrukturierung des Umfeldes der Kindertagesstätte Nordwest. Das Plangebiet ist sowohl als allgemeines Wohngebiet sowie Gemeinbedarfsfläche festzusetzen. Die für eine Schulnutzung nicht mehr benötigten Flächen sollen für eine Einfamilienhausbebauung entwickelt werden.

Durch den Bebauungsplan soll die Siedlung ergänzt bzw. vervollständigt werden. Die Erschließung des Baugebietes und der Verkauf der Bauparzellen erfolgt durch die Landeshauptstadt Magdeburg.

### **2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

#### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil der Stadt. Es gehört zum Wohngebiet Nordwest. Der Geltungsbereich wird umgrenzt

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 336 (Flur 515) und 187 (Flur 515)
- im Osten durch die westliche Begrenzungslinie des neu zu bildenden Flurstücks der Grundschule Nordwest sowie durch die Ostgrenze des Flurstücks 34/21 (Flur 272)
- im Süden durch die nördliche Gehweggrenze der Hugo-Junkers-Allee (Fußweg) sowie durch die nördliche Begrenzungslinie des neu zu bildenden Flurstücks der Grundschule Nordwest durch die südliche Begrenzung der Außenanlagen der Kita Nordwest sowie durch die Nordgrenzen der Flurstücke 2824/34 und 2825/34 (Flur 272)
- im Westen durch die östliche Gehweggrenze der Ostrowskistraße (Fußweg) sowie durch die Ostgrenzen der Flurstücke 2554/34 (Flur 272), 2530/34 (Flur 272), 2531/34 (Flur 272) 2825/34 (Flur 272).

## **2.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Landeshauptstadt Magdeburg nimmt als Oberzentrum zentrale Funktionen wahr. Bei der weiteren Siedlungsentwicklung hat nach Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt die städtebauliche Innenentwicklung Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. Mit vorliegender Planung werden ein ehemaliger Schulsportplatz und eine durch Abriss brachgefallene Fläche für Wohnbebauung beplant. Das entspricht den Zielen der Raumordnung.

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

Im wirksamen, nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Nach § 34 Abs.1 BauGB liegt das Plangebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs.2 (2) BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **2.3 Verbindliche Bauleitplanung, Aufstellungsverfahren**

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Dazu gehören insbesondere:

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB,
- innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brachgefallene Flächen,
- Gebiete im Siedlungsbereich mit Bebauungsplänen, die geändert oder durch andere Planungen ersetzt werden sollen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von drei Seiten von Wohnbebauung beziehungsweise Gemeinbedarfsfläche (Grundschule) umschlossen. Mit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt rund 2.500 m<sup>2</sup> liegt der Bebauungsplan unterhalb der nach § 13a Abs.1 (1) BauGB maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> und kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von der Umweltprüfung (§ 2 Abs.4 BauGB) wird dabei nach § 13a Abs. 2 Pkt. 1 i.V. mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

## **3 Rahmenbedingungen**

### **3.1 Lage in der Stadt, topographische Bedingungen**

Das Plangebiet umfasst ca. 1,5 ha und besteht aus den Flurstücken 34/21, 34/22, 2823/34, 2826/34, 10030, 10035 (alle Flur 272) und 337 (Flur 515). Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzung geprägt.

Das Plangebiet liegt im Westen der Landeshauptstadt Magdeburg. Im Osten schließt eine eingeschossige Wohnbebauung an das Bebauungsplangebiet an. Im Süden grenzen die Grundschule „Nordwest“ bzw. eine zweigeschossige Wohnbebauung an. Im Westen befindet sich ein- und zweigeschossige Wohnbebauung. Im Norden wird das Plangebiet von einer Fernwärmetrasse mit begleitendem öffentlichen Weg und vom „Kleegraben“ begrenzt.

Topographisch fällt das Gelände in einem leichten Gefälle von Süden nach Norden, zum „Kleegraben“ hin ab. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 59,1 und 56,1m über NHN.

Auf dem Gelände befindet sich eine größere Anzahl von Bäumen und Sträuchern. Diese wurden im Zuge des Verfahrens aufgenommen und kartiert.

## 3.2 Bodenbeschaffenheit

Für den Bebauungsplan ist die Bodenbeschaffenheit im Hinblick auf die Tragfähigkeit für die geplante Bebauung relevant. Im Plangebiet stehen oberflächennah ca. 2 bis 3 m mächtige feinsandig-schluffige Bildungen (Löß) an. Daraus resultiert die Gefahr von Staunässe, vor allem nach bedeutsamen Niederschlägen. Bei länger andauernder Durchfeuchtung von Löß kann es zu verstärkten Setzungen im Untergrund kommen. Bei punktueller Einleitung von Niederschlagswasser kann dies zu Schäden im Fundamentbereich von Gebäuden führen. Zur Vermeidung von möglicherweise auftretenden Vernässungsproblemen sollte vor Baubeginn eine standortkonkrete Untersuchung der Versickerungsfähigkeit anhand einer Baugrunduntersuchung durchgeführt werden, sofern eine gebäudenahe Versickerung von Regenwasser beabsichtigt ist.

In Geländebereichen, in denen Grünflächen bzw. Hausgärten neu angelegt werden, ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht zu schaffen. In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist die durchwurzelbare Bodenschicht in der nachfolgend angegebenen Regelmächtigkeit herzustellen; dabei ist das Setzungsverhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen:

<u>Folgenutzung</u>	<u>Vegetationsart</u>	<u>Regelmächtigkeit (in cm)</u>
Haus- und Kleingärten	Zier- und Nutzpflanzen	50 bis 100
Landschaftsbau	Rasen	20 bis 50
Landschaftsbau	Stauden und Gehölze	40 bis 100

Bei der zulässigen Bebauung mit Einfamilienhäusern ist von einer Nutzung der Freiflächen als Hausgärten auszugehen. Zudem wird eine öffentliche Grünfläche/Kinderspielplatz angelegt. Voraussetzung dafür ist die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht. Die neu zu begrünenden Bereiche waren vorher bebaut, versiegelt oder als Sportplatz genutzt. Konkrete Angaben und Auskünfte zur Bodenbeschaffenheit im Plangebiet können beim Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg (Untere Bodenschutzbehörde) erfragt werden.

## 4 Inhalt der Planung

### 4.1 Wesentliche Festsetzungen

#### 4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Sowohl die Hugo-Junkers-Allee als auch die Ostrowskistraße sind überwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Entsprechend der umgebenden Bebauung, die überwiegend aus reiner Wohnnutzung mit im weiteren Umfeld vereinzelt ansässigen ruhigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben (Ortstypik) besteht, wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt.

Die unter § 4 Abs.3 (1, 3, 4, 5) BauNVO aufgeführten Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden im Plangebiet ausgeschlossen. Damit soll sicher gestellt werden, dass der Charakter der bestehenden Siedlungsumgebung beibehalten wird und sich keine Nutzungen ansiedeln, die die Wohnruhe durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens stören könnten. Ebenfalls ausgeschlossen werden die unter § 4 Abs. 2 Punkt 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen: der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften. Diese Nutzungen sind innerhalb des Wohngebietes Nordwest traditionell an anderen Standorten vorhanden und städtebaulich integriert.

Die GRZ (Grundflächenzahl) wird mit der in § 17 BauNVO benannten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt. Außerdem wird die gemäß § 19 Abs.4 (1) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch die dort genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche) auf 25 vom Hundert begrenzt. Dies sichert den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und gewährleistet die Erhöhung des Grünanteils analog zur Umgebung.

Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen (Höchstmaß). Gleichzeitig wird die GFZ (Geschossflächenzahl) mit 0,8 (Höchstmaß) festgesetzt. Diese Vorgaben lassen sowohl die Errichtung des herkömmlichen eingeschossigen Eigenheimes mit ausbaufähigem Dach als auch den Bau von zwei voll nutzbaren Ebenen mit einem flach geneigten Dach zu. Beide Hausformen sind in der näheren und weiteren Umgebung bereits vorhanden.

Die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude: 9,5 m über Bezugspunkt als Höchstmaß) soll die Höhenentwicklung im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen begrenzen. Der Höhenbezugspunkt für das Wohngebiet wird auf 56,8 m NHN (Mitte Straße Rapsbreite) festgesetzt.

#### 4.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Bauweise entspricht überwiegend der Bebauung in den benachbarten Siedlungsteilen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in Nord-Süd-Richtung angeordnet. Sie werden durch Baugrenzen gebildet und haben eine Tiefe von jeweils ca. 15 Metern. Dadurch wird zwar keine durchlaufende Straßenflucht erreicht, die Gebäude sind aber auf einen relativ eng begrenzten Korridor beschränkt.

Die Nord-Süd-Anordnung der Grundstücke ermöglicht eine optimale Ausrichtung der zukünftigen Wohngebäude zur Nutzung regenerativer Energien, wie z.B. Solarthermie und Fotovoltaik. Aufgrund der beabsichtigten Grundstücksgrößen von durchschnittlich 615 m<sup>2</sup> sind auch Erdwärmeanlagen grundstücksspezifisch möglich.

#### 4.1.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Hugo-Junkers-Allee, eine Sammelstraße, und im Westen an die Ostrowskistraße.

Die Hugo-Junkers-Allee führt abgehend vom Holzweg in Richtung Westen und mündet in den Olvenstedter Scheid.

Die Ostrowskistraße verläuft zwischen dem Boquet-Graseweg und über die Hugo-Junkers-Allee hinaus in nördliche Richtung. Im Norden endet sie als Stichstraße.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt aus der Hugo-Junkers-Allee, parallel zur Grundschule verlaufend, in das Plangebiet hinein. Diese mündet in eine Wendeanlage. Es wird eine Straßenraumbreite von 6 Metern festgesetzt. Diese künftig öffentliche Straße soll als Mischverkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 Metern und beidseitig je 0,25 m Tiefbord und Rückenstütze ausgebildet werden. Von der Wendeanlage ausgehend führt eine ca. 5,50 Meter breite private Stichstraße in Richtung Osten. Diese erschließt in verkehrsberuhigter Bauweise die hinteren 2 Grundstücke.

Die Wendeanlage ist so bemessen, dass sie mit dreiachsigen Müllfahrzeugen befahren werden kann (eingeschriebener Kreis mit Radius von 6 m).

Im Westen des Plangebietes wird eine verkehrsberuhigte öffentliche Verkehrsfläche zwischen Kita-Gelände und der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Sie soll langfristig die Zuwegung zur Kindertagesstätte sichern.

Durch die Buslinie 52 ist das Wohngebiet an den ÖPNV angeschlossen. In der weiteren Umgebung verläuft die Strassenbahntrasse über den Bruno-Taut-Ring/ Renneweg/ Olvenstedter Chaussee mit den Strassenbahnlinien 3, 4 und 5.

#### 4.1.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der künftigen Baugrundstücke kann entsprechend der Stellungnahme vom 19.03.2013 der SWM (Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG) gesichert werden. Die Anbindung der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt in der Hugo-Junkers-Allee.

Träger der Gasversorgung sind die Städtische Werke Magdeburg. Das Gebiet ist angrenzend, in der Hugo-Junkers-Allee, mit einer versorgungswirksamen ND-Gasleitung OD 225 PE erschlossen. Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine neue innere Erschließung mit Einbindung in die vorhandene Versorgungsleitung möglich.

Träger der Wasserversorgung sind die Städtische Werke Magdeburg. Im angrenzenden Bereich des Bebauungsgebietes befindet sich folgender Leitungsbestand: VW DN 160 PE, Baujahr 1931, im nördlichen Straßennebenbereich der Hugo-Junkers-Allee. Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand möglich.

Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über die bereits im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. im Rahmen der Erschließung neu anzuordnenden Unterflurhydranten. Der Systembetriebsdruck im Bebauungsgebiet beträgt in Abhängigkeit der Geländehöhe 3,5-3,8 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94,0m HN.

Träger der Wärmeversorgung sind die Städtische Werke Magdeburg. Im Plangebiet befindet sich eine versorgungswirksame Fernwärmetrasse, bestehend aus zwei Stück Kunststoff- Mantel- Rohr (KMR, 2x DN 65/140). Über diese Trasse werden die benachbarte Grundschule Nordwest sowie die KITA Nordwest mit Fernwärme versorgt. Das geplante Wohngebiet kann, soweit der Bedarf vorhanden, über diese Trasse mit Wärme versorgt werden. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes verläuft die Fernwärmetrasse innerhalb des Geltungsbereiches. Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Ver- und Entsorgungsanlagen durch Neubauten oder Neuanpflanzungen aller Art sind einzuhalten.

Träger der Elektroversorgung sind die Städtische Werke Netze GmbH (SWM Netze GmbH). Die Erschließung erfolgt aus der Hugo-Junkers-Allee über die geplante öffentliche Stichstraße in das Wohngebiet hinein.

Träger der Telekommunikationsanlagen ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Eine von der Telekom nachrichtlich übernommene Telekommunikationsanlage führt von der Ostrowskistraße ausgehend von Westen nach Osten über das Gebiet der zukünftigen öffentlichen Grünfläche. Im Zuge des weiteren Verfahrens wird die Prüfung der Notwendigkeit einer Umverlegung in den öffentlichen Straßenraum erfolgen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Träger der Abwasserversorgung ist die Abwassergesellschaft mbH. Die vorhandene KITA ist entwässerungstechnisch erschlossen. Das Regenwasser der öffentlichen Grünfläche wird vor Ort versickert.

Das Wohngebiet wird im Trennsystem erschlossen. Das Schmutzwasser und das Regenwasser werden zum Mischwasserkanal DN 500 in der Hugo-Junkers-Allee abgeleitet. Das Plangebiet liegt zwischen den beiden von den AGM/SWM Magdeburg betriebenen Grundwasserhebestellen im Olvenstedter Scheid und Kirschweg. Diese werden betrieben, um den Grundwasserstand abzusenken. Daher müssen für das geplante Allgemeine Wohngebiet geringe Grundwasserflurabstände vermutet werden.

Vor diesem Hintergrund ist eine Unterkellerung als problematisch anzusehen, bzw. muss ein adäquater Bautenschutz vorgenommen werden. Drainagen, um sie an das Entwässerungssystem anzuschließen, sind grundsätzlich nicht gestattet.

Das auf der Fläche des geplanten Wohngebietes anfallende Regenwasser versickert im Istzustand vollständig dort. Zukünftig muss das Regenwasser der Privatflächen auf diesen gespeichert (z.B. anhand einer Regenwasserzisterne) und genutzt werden (z. B. Nutzung zur Gartenbewässerung).

Das anfallende Regenwasser der öffentlichen Verkehrsfläche wird zum Mischwasserkanal Hugo-Junkers-Allee abgeleitet. Die Abflussmenge von  $Q_{max} = 15 \text{ L/s}$  ist dabei einzuhalten. Der entsprechende ingenieurtechnische Nachweis mittels Drosselung und Speicherung ist den AGM/SWM Magdeburg vorzulegen.

#### Abwasserentsorgung der privaten Verkehrsfläche:

Über die Regenentwässerungslösung der privaten Verkehrsfläche muss im Rahmen der Straßenplanung entschieden werden. Sofern eine Versickerung (z.B. Muldenentwässerung) aufgrund der Untergrundverhältnisse ausscheidet, sollte eine Ableitung, bei Bedarf gedrosselt, in den Regenwasserkanal der öffentlichen Verkehrsfläche möglich sein.

Der geplante Schmutzwasserkanal in der privaten Verkehrsfläche wird, da nur 2 Hinteranlieger, ein gemeinschaftlich zu nutzender privater Anschlusskanal. Für die Abwicklung zukünftiger Revisionsmaßnahmen des privaten Schmutzwasserkanals müssen alle adäquaten Anschlussnehmer eine gesamtschuldnerische Haftung vertraglich übernehmen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Städtische Abfallwirtschaftsbetrieb Magdeburg.

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

#### 4.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die durch Abriss brachgefallene Fläche weist einen gewachsenen Baum- und Strauchbestand auf.

Ein Ausgleichserfordernis besteht nicht, da das Gebiet mit der früheren Grundschule Nordwest bebaut war. Diese wurde 2010 abgerissen und in reduziertem Ausmaß neugebaut. Es ist davon auszugehen, dass bis zum Abriss der Baulichkeiten Baurecht nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bestanden hat. Aus diesem Grund ist von einer Bebaubarkeit des Bereiches auch nach dem Abriss auszugehen. Dies hat zur Folge, dass die Regelung des § 1a Abs.3 (Satz 5) BauGB anwendbar ist.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde der vorhandene Baumbestand aufgenommen und bewertet. Durch den Bau der öffentlichen Verkehrsfläche müssen eventuell Bäume, die laut Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg geschützt sind, gefällt werden. Der Ersatz dafür wird im Rahmen des Fällantrages festgelegt und nach Möglichkeit im

Plangebiet oder auf stadteigenen Flächen in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes erbracht.

Am östlichen Rand der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte wird ein 3 Meter breiter Streifen als Pflanzgebotfläche festgesetzt. In dieser festgesetzten Umgrenzung sind standortgerechte heimische Sträucher und blühende Stauden anzupflanzen, mit der Absicht, das vorhandene Mikroklima zu stärken und Nist- und Brutstätten zu schaffen. Zudem soll sowohl eine räumliche als auch optische Trennung zwischen der Kindertagesstätte und dem allgemeinen Wohngebiet erzielt werden und die Möglichkeit der Kompensation des erhöhten Versiegelungsgrades erwirkt werden.

Innerhalb des Baugebietes ist je 150 m<sup>2</sup> neuversiegelter Fläche auf den Baugrundstücken ein standortgerechter mittelkroniger Baum zu pflanzen.

Innerhalb des Baugebietes befinden sich erhaltenswerte Laubbäume. Der Erhalt eines solchen Baumes wird angerechnet auf die Festsetzung der Neuanpflanzung. Ebenso werden diese Neuanpflanzungen auch auf zu erbringende Ersatzpflanzungen für zu fallende Bäume auf den künftigen Bauflächen angerechnet.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine optimale Ausrichtung der zukünftigen Wohngebäude zur Nutzung regenerativer Energieformen (Solarthermie und Fotovoltaik). Aufgrund der beabsichtigten Grundstücksgrößen von mindestens 568 m<sup>2</sup> sind auch Erdwärmelanlagen grundstücksspezifisch möglich.

## **5 Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Auswirkungen**

Auswirkungen können sich für die Nachbargrundstücke ergeben. Hier kann eine leichte Beeinträchtigung durch die Bebauung und den daraus resultierenden Anwohnerverkehr gegenüber der bisher ausschließlichen Nutzung als Pausengelände und Sportanlage entstehen. Da die durch die Planaufstellung zukünftig zulässige Bebauung jedoch nicht über das Maß der im Umfeld vorhandenen Bebauung hinaus geht, 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 in der bebauten Stadtlage mit vorhandener sozialer und technischer Infrastruktur und dient so der Minderung weiteren Flächenverbrauchs der freien Landschaft.

### **5.2 Durchführung**

Die Erschließung und die Vermarktung der Baugrundstücke werden von der Landeshauptstadt Magdeburg selbst vorgenommen.

### **5.3 Folgekosten**

Folgekosten entstehen für die neu anzulegende öffentliche Straße mit Wendehammer, den Fuß,- Radweg und den Zufahrtsbereich der Kindertagesstätte in Höhe von ca. 3.922 EUR/ Jahr (1.426 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche x 2,75 EUR Folgekosten pro m<sup>2</sup>/ Jahr).

Für die neu anzulegende öffentliche Grünfläche entstehen Folgekosten in Höhe von 8.161 EUR/ Jahr (2.386 m<sup>2</sup> Grünfläche x 3,42 EUR Folgekosten pro m<sup>2</sup>/ Jahr).

## 5.4 Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Teilfläche</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>%</b>
<b>WA gesamt</b>		<b>6.158 m<sup>2</sup></b>	<b>40,5</b>
Verkehrsfläche (öffentlich)	1.256 m <sup>2</sup>		
Verkehrsfl. VbZ (verk.-beruhigter Bereich, öffentlich)	98 m <sup>2</sup>		
Verkehrsfl. VbZ (Fuß,- Radweg, öffentlich)	72 m <sup>2</sup>		
Verkehrsfl. VbZ (Anliegerstraße, privat)	141 m <sup>2</sup>		
<b>Verkehrsflächen gesamt</b>		<b>1.567 m<sup>2</sup></b>	<b>10,3</b>
<b>Ver- und Entsorgung</b> (Fernwärmeleitung)		<b>60 m<sup>2</sup></b>	<b>0,4</b>
<b>Gemeinbedarfsfläche</b> (Kita-Gelände)		<b>5.038 m<sup>2</sup></b>	<b>33,1</b>
<b>Grünfläche gesamt</b> (Spielplatz)		<b>2.386 m<sup>2</sup></b>	<b>15,7</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 162-2</b>		<b>15.209 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00</b>

Anlage 1 zur Begründung zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 162-2 "Hugo-Junkers-Allee/ Ostrowskistraße"

Baumkataster

Bedeutung der Vitalitätsstufen:

1	gesund bis leicht geschädigt	Schädigungsgrad 0 - 10%
2	geschädigt	Schädigungsgrad 10 - 25%
3	stark geschädigt	Schädigungsgrad 25 - 60%
4	sehr stark geschädigt	Schädigungsgrad 60 - 90%
5	absterbend bis tod	Schädigungsgrad 90 - 100%

Baumnummern siehe Lageplan

Baum Nr.	Baumart	Höhe/ m	Kronendurchmesser/ m	Stammumfang/ m	erkennbare Baumschäden (eingeschränkte Vitalität)	geschützt nach Baumschutzsatzung	Vitalitätsstufe	Bemerkung
1	Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche	3,00	4,00	0,18 / 0,28	in Zaun gewachsen	nein	3	Strauch mehrstämmig
2	Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche	3,00	2,00	0,25		nein	3	Strauch
3	Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche	3,00	2,50	0,22		nein	3	Strauch
4	Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche	3,00	2,00	0,20		nein	3	Strauch
5	Aesculus carnea "Briotii" Rotblühende Scharlachkastanie	7,00	7,00	0,63	Astausbruch, Stammrisse, feucht	ja	2 bis 3	
6	Tilia Cordata Winter-Linde	7,00	6,00	0,55	Wulst am Stamm	ja	2	
7	Coryllus avellana Gewöhnliche Hasel	7,00	5,00	0,66		ja	2	
8	Fraxinus angustifolia Schmalblättrige Esche	8,00	4,00	0,53	Stammausbrüche- verwachsen	ja	2	
9	Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche	6,00	4,00	0,37/0,47		nein	3	Strauch mehrstämmig
10	Fraxinus angustifolia Schmalblättrige Esche	14,00	9,00	82,00		ja	1	absolut erhaltenswert!!
11	Sorbus aucuparia Eberesche	4,00	1,00	0,20	Stammrisse	nein	2	
12	Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche	6,00	4,00	0,25		nein	2	
13	Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche	12,00	10,00	0,90	strauchumwuchert	ja	2	nicht richtig einsehbar
14	Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche	7,00	4,00	0,23-0,43	mit 15 und 16 verwachsen	nein	2 bis 3	mehrstämmig
15	Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche	7,00	4,00	0,23-0,44	mit 14 und 16 verwachsen	nein	3 bis 3	mehrstämmig
16	Pinus mugo Kiefer	4,00	4,00	0,25	mit 14 und 15 verwachsen, einseitig gewachsen	nein	3	
17	Prunus avium Süßkirsche	4,00	2,00	0,60	viel Totholz	ja	4	
18	Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche	10,00	10,00	1,00	sehr schief und in Zaun eingewachsen, wächst über den Zaun ins Bearbeitungsgebiet	ja	4 bis 5	fallen!!!
18 a	Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche	7,00	4,00	0,20		nein	2	mehrstämmig
19	Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche	8,00	15,00	0,62 -0,80	viel Totholz	ja	4 bis 5	4-stämmig
20	Salix ? Weide	12,00	15,00	über 0,50	Stammrisse, wenig Trockenäste	ja	2	war mit Brettern ummantelt, mehrstämmig
21	Acer platanoides Spitzahorn	10,00	7,00	1,12	Stammrisse	ja	2	
22	Sambucus nigra Schwarzer Holunder	5,00	2,50	0,20		nein		Strauch
23	Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche	5,00	3,00	0,39	schief und einseitig gewachsen	nein	3	
24	Prunus avium Süßkirsche	10,00	6,00	1,15	schief und einseitig gewachsen, Stammausbrüche	ja	3	
25	Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche	10,00	10,00	1,16	schief gewachsen			2-stämmig

26	Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche	10,00	8,00	0,44-0,80	Stammausbrüche- verwachsen	ja	2	4-stämmig
27	Prunus avium Süßkirsche	10,00	10,00	1,50		ja	2	
28	Prunus avium Süßkirsche	10,00	10,00	1,50	2 Stellen Harzausbruch	ja	3	
29	Prunus avium Süßkirsche	10,00	10,00	1,50		ja	2	
30	Prunus avium Süßkirsche	10,00	10,00	1,50		ja	2	
31	Prunus avium Süßkirsche	10,00	10,00	1,50	Risse	ja	3	
32	Prunus avium Süßkirsche	10,00	10,00	1,50	Risse	ja	3	
33	Prunus avium Süßkirsche	10,00	10,00	1,50	Risse	ja	3	
34	Prunus avium Süßkirsche	10,00	10,00	1,50		ja	2	
35	Prunus avium Süßkirsche	10,00	10,00	1,50		ja	2	
36	Prunus avium Süßkirsche	10,00	10,00	1,50		ja	2	
37	Tilia Cordata Winter-Linde	10,00	10,00	1,28	einseitig gewachsen, etwas Totholz, Nässestellen, Astausbrüche	ja	4	2-stämmig
38	Tilia Cordata Winter-Linde	10,00	10,00	1,33	verwachsen, verkahlt	ja	3	4-stämmig
39	Tilia Cordata Winter-Linde	10,00	12,00	1,90	total schief und verdreht gewachsen, verkahlt, Äste ausgebrochen, keine Standsicherheit mehr!!!	ja	5	fällen!!!
40	Juglans regia Walnuss	10,00	10,00	0,96/0,97	etwas Totholz, etwas schief	ja	2	2-stämmig
41	Acer platanoides Spitzahorn	10,00	4,00	0,77	einseitig gewachsen	ja	3	
42	Aesculus hippocastanum Roskastanie	15,00	14,00		feuchte Stellen am Stammfuß	ja	2	9-stämmig
43						ja		malerisch
44						ja		malerisch
45						ja		
46								
47								

