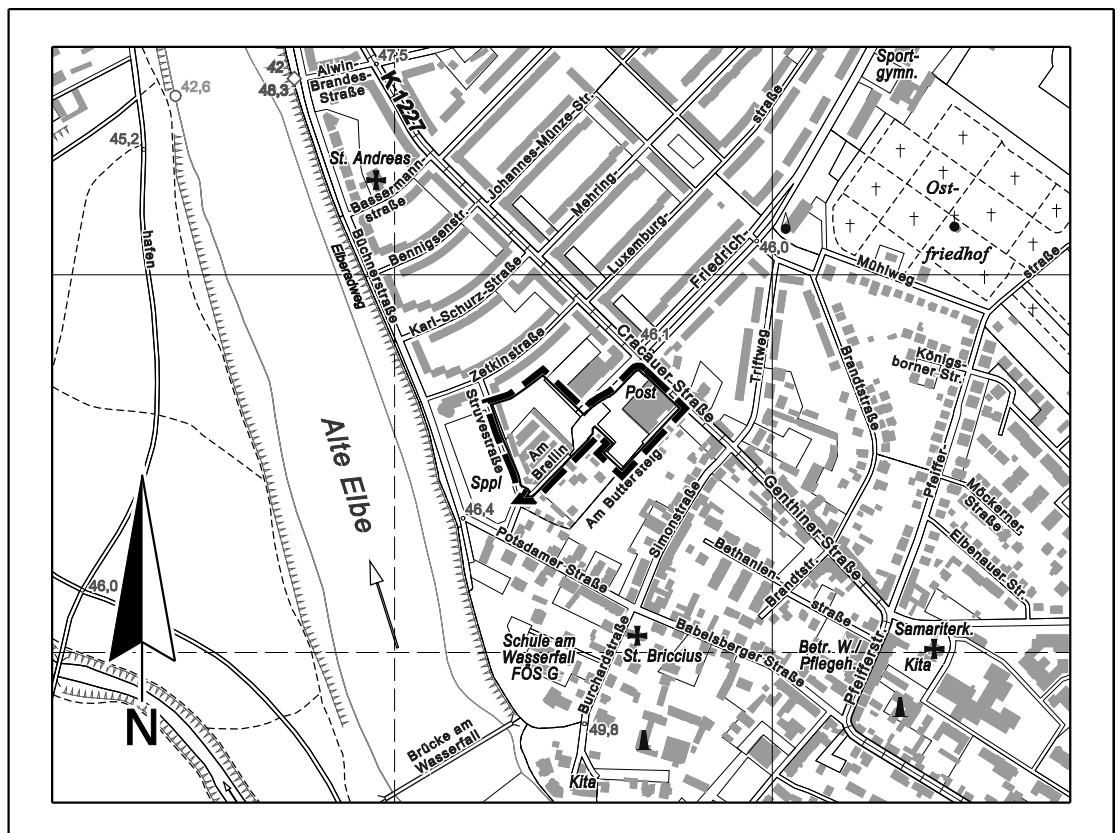


Begründung zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 262-2

VERLÄNGERTE FRIEDRICH-EBERT-STRASSE

Stand: November 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: 11/2013

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZ) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

1.2 Raumordnung und Landesplanung

Die Landeshauptstadt Magdeburg ist aus regionaler Sicht Mittelpunkt eines nördlichen Teilraumes im Land Sachsen-Anhalt, für den die Stadt die landesplanerische Funktion eines Oberzentrums wahrnimmt.

Ihre politische Bedeutung spiegelt sich in ihrer Funktion als Landeshauptstadt wider.

Die Planungsabsichten der Stadt Magdeburg für den Bereich des Bebauungsplans sind der zuständigen Stelle für Raumordnung und Landesplanung in Form des Flächennutzungsplanes mitgeteilt worden. Die Ziele der Bauleitplanung entsprechen den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung.

1.3 Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Wesentlichen gemischte Bauflächen und Wohnbaufläche dar. Die Verlängerung Friedrich-Ebert-Straße – Potsdamer Straße wird als Hauptnetzstraße ausgewiesen.

1.4 Bebauungsplan

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 09.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 25.04.2006 durchgeführt.

Mit den betroffenen Träger öffentlicher Belange, Ämtern und Behörden wurde am 28.09.2006 eine Abstimmung vorgenommen, um den Entwurf zu erarbeiten.

Aufgrund unterschiedlicher Einstellungen zur Nutzung und Gestaltung des Stadtteilzentrums, sowie offener Fragen bezüglich der Notwendigkeit der Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße, kam das Verfahren zur Ruhe – auch weil externe Impulse zu den Einkaufseinrichtungen fehlten.

Mit der geplanten Erweiterung des Vollsortimenters (EDEKA) und Aus- oder Neubau eines Diskounters wurden die Planungen wieder aufgenommen.

Aufgrund vielfältiger weitergehender Nutzungsansprüche an diesem Standort, wurden umfangreiche Abstimmungen vorgenommen um weitgehend alle Vorstellungen zu erfüllen. Eine besondere Herausforderung ist hierbei die Freihaltung einer Fläche für die Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße.

1.5 Anlass der Aufstellung, Ziele und Zweck des B-Plans

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtteils Cracau. Hier befinden sich neben Garagenanlagen und Stellplätze auch brachliegende Flächen, die u. a. der Vorhaltung einer möglichen Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße zur Potsdamer Straße dienen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll Flächen für innerstädtische Versorgungseinrichtungen sichern und die planungsrechtlichen Grundlagen für die Weiterentwicklung eines Stadtteilzentrums schaffen und somit zu einer funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Stadtteils beitragen.

Die im Flächennutzungsplan enthaltene Trasse für eine Hauptnetzstraße zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Potsdamer Straße wird auf absehbare Zeit nicht realisiert. Allerdings sollen hier keine Planungen entwickelt werden, die eine zukünftige Trassierung unmöglich machen.

Wird diese Straßenplanung als Hauptnetztrasse zu einem späteren Zeitpunkt aktuell, muss dann, aufgrund ihrer Bedeutung für das örtliche Straßennetz und den Auswirkungen über das Bebauungsplangebiet hinaus, eine entsprechende Fachplanung durchgeführt werden. Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist explizit als Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) normiert worden. Die Zielstellung des Bebauungsplans entspricht dem Magdeburger Märktekonzept:

- Aus Sicht des Märktekonzeptes steht zukünftig die Konsolidierung des Einzelhandelsstandortes Magdeburg im Vordergrund, d.h. die Modernisierung bzw. Anpassung an moderne Kundenansprüche von bestehenden Betrieben (Seite 11).
- Das Märktekonzept sieht für die kommenden Jahre für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen die Qualitäts- und Standortsicherung im Vordergrund (Seite 13).
- Für den Nahversorgungsbereich Cracauer Straße ist ausdrücklich angeführt, dass der Lebensmitteldiscounter im Zentrum unterhalb einer optimalen Verkaufsflächen-dimensionierung liegt.

Um der Unterversorgung in Ostelbien hinsichtlich KITAs und Spielplätzen entgegenzuwirken, wurden entsprechende Flächen ausgewiesen.

1.6 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Vereinfacht wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von den Verkehrswegen Struvestraße und Am Brellin im Westen und Süden, den Parkplätzen und Einfahrten von EDEKA und NORMA sowie der Stichstraße der Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße und der Cracauer Straße im Osten sowie den Gärten der Bebauung Zetkinstraße im Norden begrenzt.

2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

2.1 Vorhandene Nutzungsstruktur

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt im Zentrum des Stadtteiles von Cracau.

Es bildet die Nahtstelle zwischen der nördlich angrenzenden Wohnnutzung mit einer 3-geschossigen, einheitlich gestalteten Blockrandbebauung aus den 30-iger Jahren und der südlich gelegenen Siedlungsstrukturen des alten Ortsteils Cracau mit 1-5 geschossigen Bauten, die eine typische Mischnutzung mit Wohnen, Läden und kleinen Gewerbebetrieben aufweisen.

Zwischen diesen Nutzungsbereichen befindet sich eine städtebaulich ungeordnete Situation.

Die auf beiden Seiten der Stichstraße der Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße entstandenen Einkaufsmärkte (EDEKA als Vollversorger und NORMA als Discounter) entsprechen der Bedeutung der zentralen Lage.

Der benachbarte Sportplatz an der Büchnerstraße wird hauptsächlich für den Vereins- und Schulsport genutzt. Hier befindet sich auch ein Bürgerzentrum.

2.2 Verkehr

Das Gebiet ist sowohl für den Individualverkehr als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sehr gut erschlossen.

2.2.1 Individualverkehr

Das Plangebiet wird von der Cracauer Straße tangiert, welche über den Strombrückenzug die direkte Verbindung zur Innenstadt herstellt, und stadtauswärts Richtung Prester und weiter nach Schönebeck führt.

Diese Straße erfüllt die Funktion einer Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Bedeutung.

Die von der Cracauer Straße in westlicher Richtung abgehenden Erschließungsstraßen der Wohnbereiche führen vor den Damm der Alten Elbe in die Büchnerstraße. Auf dem Damm der Alten Elbe verläuft der Europaradwanderweg von Dresden nach Hamburg.

Die Friedrich-Ebert-Straße, die Mitten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes endet, verläuft von hier in einen Bogen nach Nordosten zur Berliner Chaussee. In Weiterführung, nun als Georg-Heidler-Straße, mündet sie auf die Jerichower Straße (Bundesstraße 1), welche weiter nach Westen den Nordbrückenzug überquert und an die nördliche Innenstadt anschließt.

2.2.2 ÖPNV

Auf der Cracauer Straße verläuft die Trasse der Straßenbahnlinie 4, die über die Zollbrücke aus der Innenstadt kommend Richtung Prester weiterführt und am Pechauer Platz ihre Endschleife hat.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Grundkonzept des Bebauungsplanes

Das ca. 1,5 ha große Gebiet liegt im Stadtteil Cracau. Planungsziel ist die Weiterentwicklung des Standortes als stützendes Element eines Stadtteilzentrums entsprechend dem Märktekonzept der Landeshauptstadt Magdeburg.

Die potentielle Weiterführung der Friedrich-Ebert-Straße zur Potsdamer Straße soll durch die Standortentwicklung nicht unmöglich werden.

Die geplante Bebauung (Erweiterung und Neubau von Einzelhandelseinrichtungen sowie das Gemeinbedarfsgebäude) hat sich an die vorhandene Struktur der Umgebung zu orientieren.

Mit dem ca. 1.500 m² großen Spielplatz wird ein Teil des Fehlbedarfs in Cracau abgebaut. Er entspricht der Zielstellungen der Spielplatzkonzeption 2010-2015 (2025) der Landeshauptstadt Magdeburg, Beschlussfassung im Stadtrat am 27.05.2010 (DS 0059/10).

3.2 Art der baulichen Nutzung

Für die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden auf der Grundlage der BauNVO entsprechend den geplanten Nutzungen Sondergebiet (SO) Einzelhandel festgesetzt.

Der mit SO 1 gekennzeichnete Bereich entspricht – bis auf die Erweiterung des Einzelhandels und teilweise der Stellplätze - dem Bestand. Im Bestand sind neben dem Vollversorger kleinere Läden und Wohnungen vorhanden.

Im SO 2 Areal soll einem Discounter die Möglichkeit geboten werden, mit den notwendigen Stellplätze unter zu kommen. Weiterhin sind untergeordnet kleinere Läden und eine Büroeinheit zugelassen.

Die Fläche für Gemeinbedarf dient der möglichen Einrichtung eines Kindergartens.

Aufgrund der teilweisen Umnutzung des jetzigen Standortes des Wochenmarktes in Stellplätze für die Erweiterung des Vollsortimenters (SO 1), wird der Wochenmarktstandort (W) weiter zur Cracauer Straße gerückt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung orientiert sich am Bestand der Umgebung.

Die festgesetzten Maße der Nutzung befinden sich innerhalb der nach § 17 BauNVO zulässigen Grenzen. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche ist dann möglich, wenn durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt ist, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Als Beispiel sei hier eine Dachbegrünung genannt.

Eine genaue Angabe bei der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß sichert über den Bestand hinaus eine adäquate Höhenentwicklung im Eingangsbereich des Stadtteilzentrums.

Für den reinen Einzelhandelsbereich sind Geschossangaben nicht die geeignete Wahl. Die Angabe von Mindestgebäudehöhen sichert hier eine gegenüber den umgebenden Gebäuden eine akzeptable Höhenentwicklung.

3.3.1 Bauweise

Die festgesetzte geschlossene Bauweise – entlang der Cracauer Straße und der Struvestraße entspricht dem städtebaulichen Ziel, für diese Teilbereiche den ursprünglichen Charakter einer geschlossenen Straßenbebauung zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

3.3.2 Baulinien und Baugrenzen

Städtebaulich wichtige Gebäudekanten werden in Teilbereichen als Baulinien festgesetzt, um die vorhandene, auf den Straßenraum bezogene Bebauungsstruktur der Cracauer Straße und der Struvestraße und der Erschließungsstraßen fortzuführen.

3.4 Verkehrsflächen

3.4.1 Erschließung

Das Stadtteilzentrum Cracau, mit seinen zwei Sondergebieten für Einzelhandel, wird weiterhin über die Sackgasse der westlichen Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße erschlossen.

Die Planung der Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße erfolgte Anfang des vergangenen Jahrhunderts und zwar gleichzeitig mit der Planung der Cracauer Siedlung.

Die ursprünglich angedachte Funktion als Trasse einer dritten Elbquerung wird sie nicht mehr erfüllen können, allerdings würde der Bau der Straße die Struktur der Cracauer Siedlung im Süden abschließen und weiterhin die Entlastung des nicht ausbaufähigen Straßenraumes Genthiner Straße – Pfeifferstraße langfristig ermöglichen und hier eine Reduzierung von Lärm und Feinstaub herbeiführen.

Doch diesen Vorteilen stehen auch gewisse Nachteile, u. a. Belastung bestehender Wohngebiete, entgegen.

Der Bebauungsplan kann nur eine Freihaltung der Trasse ermöglichen, da die Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße als Hauptnetzstraße Auswirkungen weit über den Geltungsbereich des B-Planes entwickeln würde.

Ob die Vor- oder Nachteile überwiegen, kann nur mittels eines gesonderten Planverfahrens festgestellt werden.

Um dies nicht im Vorfeld zu erschweren oder gar unmöglich zu machen wird im Bebauungsplan eine Vorhaltefläche für die Trasse eingetragen, wodurch aber nicht der Bau der Durchgangsstraße möglich ist.

Die geplante KITA wird von der Strüvestraße aus erschlossen. Fußläufig ist sie auch über den Spielplatz vom Stadtteilzentrum zu erreichen.

Der Spielplatz kann ebenfalls von der Strüvestraße erreicht werden, aber auch über einen Fußweg von der Stichstraße verlängerte Friedrich-Ebert-Straße. Somit verbindet der Spielplatz die Strüvestraße mit dem Stadtteilzentrum ebenso wie auch die Straße Am Brellin.

Die bestehende Straße Am Brellin bleibt in ihrem Zuschnitt als Anliegerwohnweg und als Fuß- und Radweg erhalten. Sie behält einen Anschluss für Fußgänger und Radfahrer zum Stadtteilzentrum.

3.4.2 ÖPNV

Die Straßenbahnlinie im Bereich der Cracauer Straße erfasst mit ihrem Haltestelleneinzugsradius von 400 m die gesamten Flächen des Plangebietes.

Auf der Brückstraße verläuft eine weitere Straßenbahnlinie, die zusätzliche Verbindung zu den nördlichen und westlichen Stadtteilen herstellt.

3.5 Behindertengerechter Ausbau

Die Bauwerke und die Außenanlagen sollen barrierefrei ausgeführt werden, um Behinderten mit Mobilitätsbeeinträchtigungen den uneingeschränkten Zugang zu gewähren.

Bei der Herstellung von Wegen und Bewegungsflächen sollen Mindestbreiten gemäß DIN Norm 18024-1 eingehalten werden.

Der Anteil der Stellplätze, die behindertengerecht gemäß DIN Norm 18024-1 ausgeführt werden, soll 3 % nicht unterschreiten.

3.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist in die vorhandenen, bzw. zu ergänzenden Ver- und Entsorgungssysteme für elektrische Energie, Gas, Trinkwasser und Abwasser einzubinden.

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Versorgungsleitungen ausreichend dimensioniert sind, so dass sie für das Baugebiet in Anspruch genommen werden können. Die neu zu planende Leitungen sollen in der Regel innerhalb des Straßenraumes liegen, um Leitungsrechte zu vermeiden.

Die erforderlichen Versorgungsanlagen sind i.S.v. Nebenanlagen gem. § 14 Abs.2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Sammler eingeleitet werden.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes nur bedingt möglich.

Das Regenwasser kann nur begrenzt durch den Sammler in der Büchner Straße aufgenommen werden. Einzige sinnvolle anlagentechnische Vorflut für das getrennt gefasste Regenwasser des Gebietes stellt der Regenwasserkanal/Mischwasserabschlag in der Cracauer Str. dar. Dieser entwässert exklusiv der Hochwasserperioden in die Alte Elbe. Seine Sohlhöhe beträgt Höhe Zetkinstr. ca. 41,50 mHN.

3.7 Kinderspielplatz

Die Magdeburger Volksstimme bemängelte am 03.06.2003 die Unterversorgung des Stadtteils Cracau mit Spielplätzen: „Mit mageren zwei Plätzen müssen sich statistisch 600 der 1200 Cracauer Kinder auf einem Spielparadies drängen. Einen schlechteren Wert haben nur noch 2 der insgesamt 40 Magdeburger Stadtteile.“

Der Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe Magdeburg bezifferte das Defizit an Spielplatzfläche in Cracau noch im November 2005 auf 15.000 qm.

Um hier Abhilfe zu schaffen und um den Stadtteilzentrumscharakter zu unterstreichen, wird eine 1.500 qm große Spielplatzfläche für alle Altersgruppen ausgewiesen.

Der Spielplatz entspricht der Zielstellungen der Spielplatzkonzeption 2010-2015 (2025) der Landeshauptstadt Magdeburg, Beschlussfassung im Stadtrat am 27.05.2010 (DS 0059/10).

Durch die Erstellung des Spielplatzes erhält das Stadtteilzentrum einen besonderen Treffpunkt mit einer fußläufigen Verbindungsfunktion zwischen dem Sport- und Bürgerzentrum an der Bühner- und Zetkinstraße und dem Stadtteilzentrum mit seinen Einkaufsmöglichkeiten.

Bei Errichtung der benachbarten Kindertagesstätte sind gewisse Synergien zu erwarten.

3.8 Infrastruktur

Zur Verbesserung der Infrastruktur des Stadtteiles Cracau und um den Bedarf an Versorgungseinrichtungen für das Gebiet zu sichern, wurde im Bereich der Kreuzung Cracauer Straße/ Friedrich- Ebert- Straße in den 90er Jahren ein Versorgungszentrum geplant und mittlerweile auch verwirklicht. Neben größeren Verkaufsflächen sind auch Wohn- und Büroflächen verfügbar.

Allerdings genügen die vorhandenen Einrichtungen nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Zusammen mit den bestehenden Versorgungseinrichtungen wird eine Erweiterung bzw. ein Neubau geplant, damit weiterhin eine ausreichende Versorgung des Stadtteils mit den Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet wird. Dies entspricht dem Magdeburger Märktekonzept:

- Aus Sicht des Märktekonzeptes steht zukünftig die Konsolidierung des Einzelhandelsstandortes Magdeburg im Vordergrund, d.h. die Modernisierung bzw. Anpassung an moderne Kundenansprüche von bestehenden Betrieben (Seite11).
- Das Märktekonzept sieht für die kommenden Jahre für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen die Qualitäts- und Standortsicherung im Vordergrund (Seite 13).
- Für den Nahversorgungsbereich Cracauer Straße ist ausdrücklich angeführt, dass der Lebensmitteldiscounter im Zentrum unterhalb einer optimalen Verkaufsflächen-dimensionierung liegt.

Der Stadtteilplatz, welcher momentan auch dem Wochenmarkt dient, wird zum Teil für Stellplätze, aber auch als Standort für ein Cafe benötigt.

Der Wochenmarkt bleibt am Standort, wird aber teilweise zur Cracauer Straße verrückt.

Eine Kindertagesstätte ist als soziale Gemeinbedarfseinrichtung perspektivisch vorgesehen.

4. Umweltschutz

Auch bei einem Verfahren entsprechend BauGB § 13 a greifen für die geplanten Maßnahmen die erlassenen Schutzgebietsverordnungen, wie zum Beispiel die Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg. Notwendige Fällgenehmigungen sind für die unter Schutz stehenden Bäume nach § 6 (1) der Baumschutzsatzung zu beantragen.

Eine Baumkartierung mit Bewertung befindet sich im Anhang. Die Aufnahme der Bäume erfolgte im Oktober 2006. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgte die Bewertung der Bäume nach Schadstufen. Die Einstufung der Bäume in die Schadstufen erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Eigenbetrieb Stadtgarten- und Friedhöfe Magdeburg.

Zwei Kastanien und die notwendige umgebene Freifläche werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Als Ersatzpflanzung sind die 10 festgesetzten Bäume (StU 18 – 20 cm) auf den Sondergebieten auf Grundlage des § 8 (1) der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg anzusehen.

An der Cracauer Straße werden durch Verkehrslärm die Orientierungswerte nach DIN 18005 für MI-Gebiete und WA-Gebiete überschritten. In den Baugenehmigungen wurden entsprechende Auflagen zum passiven Schallschutz aufgenommen. Der Hinweis auf die Überschreitung der Orientierungswerte wird unter Hinweise in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Im Bereich der Straßenrückfronten der Gebäude sowie im Inneren geschlossener und fast geschlossener Bebauung werden die Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten.

Der Bebauungsplan erfasst im Wesentlichen bestehende Straßen, in denen im Bestand bereits Lärmpegel vorliegen, die nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verursacht werden. Der potentielle Konflikt zwischen dem Emittenten Verkehrslärm und dem Imittenten Wohn- bzw. Mischgebiet entsteht nicht durch den Bebauungsplan. Anspruch auf Lärmvorsorge gegen Verkehrslärm lässt sich nicht ableiten.

Eine wesentliche Änderung von Straßen erfolgt nur bei Bau der Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße als Hauptnetzstraße. Hierzu ist ein separates Planverfahren notwendig.

Durch Lärmimmissionen von Stellplätzen des vorhandenen Einkaufsmarktes (EDEKA) werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten.

Bei dem allgemeinen Wohngebiet südlich der Stichstraße verlängerte Friedrich-Ebert-Straße wurden die Orientierungswerte lediglich an dem unmittelbar an den Parkplatz angrenzenden Einfamilienhaus überschritten. Zum Einhalten der Schutzansprüche wurde eine Lärmschutzwand errichtet.

Durch den Vorhabensträger des Sondergebietes Einzelhandel 1 (EDEKA) ist das Einhalten der Schutzansprüche der Anlieger durch die Erweiterung der Stellplatzanlagen und dem Lieferverkehr nachzuweisen. Die Lärmproblematik ist mittels eines Gutachtens im weiteren Verfahren eingehend zu prüfen. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Cracauer Straße ist nicht sinnvoll, da eine Prüfung, ob hier an der Südostseite von EDEKA aus- bzw. eingefahren werden kann, nicht im B-Planverfahren, sondern im Rahmen der Bauantragstellung bei der unteren Verkehrsbehörde geprüft wird. Im Entwurf werden vorsorglich die Bereiche zur möglichen Errichtung von Lärmschutzwänden dargestellt. Weiterhin wird die Baugrenze von EDEKA nach Südosten auf eine Länge von 25 m um 5 m erweitert mit einer max. Höhe von 4 m, um die Lieferzone einhausen zu können.

5. Flächenübersicht - Kosten

Die Erstellung (ein Discounter mit ca. 800 qm Nettoverkaufsfläche und etwa 60 Stellplätzen) bzw. Erweiterung (ein Vollsortimenter von 1.200 auf 2.100 qm Nettoverkaufsfläche mit insg. ca. 120 Stellplätzen) der Einzelhandelseinrichtungen inklusive deren Erschließung und Umbaumaßnahmen sowie deren Planung tragen die jeweiligen Investoren.

Die rund 1.700 qm große Vorhaltefläche für eine Kindertagesstätte ist als soziale Gemeinbedarfseinrichtung perspektivisch vorgesehen.

Gleiches gilt für die etwa 1.600 qm Vorhaltefläche für die verlängerte Friedrich-Ebert-Straße als Hauptnetzstraße an Stelle der Cracauer/Genthiner Straße, welche aber als Rechtsgrundlage zum Bau ein eigenständiges Planverfahren bedarf.

Für die Errichtung des rund 1.500 qm großen Spielplatzes werden 112.500 € Herstellungskosten und 16.875 € Planungskosten, also insg. 129.375 € veranschlagt.

Durch den Verkauf der für den Bau bzw. Erweiterung der Einzelhandelseinrichtungen benötigten Grundstücke durch die Landeshauptstadt Magdeburg wird bei Umsetzung der Maßnahmen (ohne Straßentrasse und KITA) ein positiver Ergebnisertrag erwartet.

Solange die Vorhalteflächen nicht genutzt werden, soll eine Gestaltung als Grünflächen erfolgen. Im Anhang befindet sich hierzu eine Übersicht.

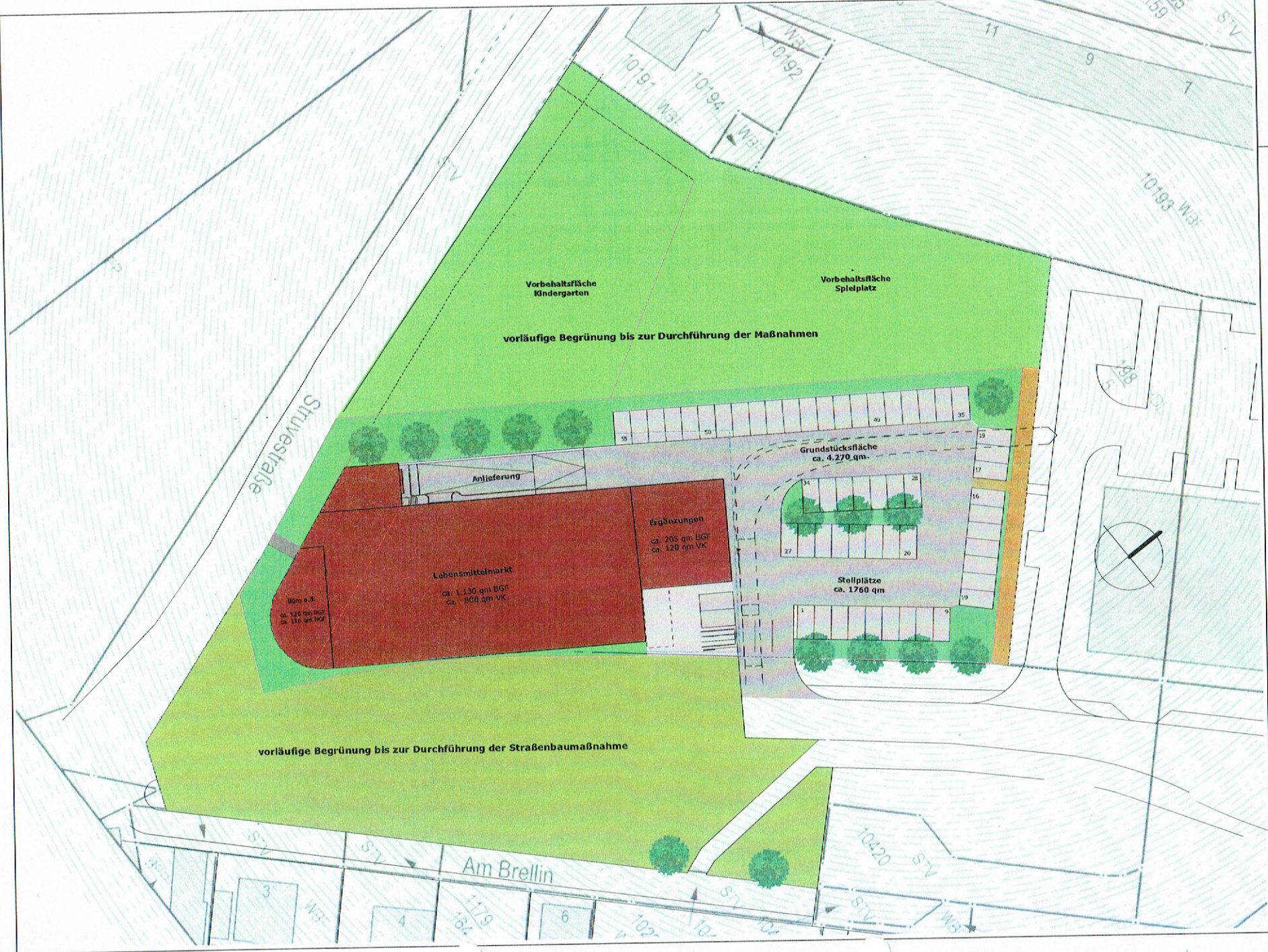
Stadtplanungsamt Magdeburg
November 2013

Anhang:

- Vorhalteflächen für Planungen der Landeshauptstadt Magdeburg
- Baumkartierung

DSO127/13

Anlage 3 - Anhang



Vorhalteflächen für Planungen der Landeshauptstadt Magdeburg

Bebauungsplan Nr. 262-2 Verlängerte Friedrich-Ebert-Straße

Baumkataster

Baum Nr.	Baumart	Höhe/ m	Kronendurchmesser/ m	Stammumfang/ m	erkennbare Baumschäden (eingeschränkte Vitalität)	geschützt nach Baumschutzsatzung	Schadstufe
1 bis 41	Diese Bäume stehen alle auf einer Rasenfläche						
1	Mehlbeere (Sorbus aria)	5,00	1,90	0,30	Stammrisse	nein	3
2	Mehlbeere (Sorbus aria)	5,00	1,80	0,27	Stammrisse	nein	3
3	Mehlbeere (Sorbus aria)	4,00	1,20	0,20	angekohlt, schiefe Krone	nein	4
4	Mehlbeere (Sorbus aria)	5,00	1,20	0,22	Stammrisse	nein	3
5	Mehlbeere (Sorbus aria)	5,00	1,20	0,20	stark rissig, angesägt	nein	4
6	Mehlbeere (Sorbus aria)	5,00	2,00	0,24		nein	3
7	Totbaum						
8	Mehlbeere (Sorbus aria)	5,00	1,20	0,26	ohne Leittrieb, Stammrisse	nein	4
9	Totbaum						
10	Totbaum						
11	Mehlbeere (Sorbus aria)	5,00	1,20	0,22	starke Stammrisse, schiefe Krone	nein	3
12	Walnuß (Juglans regia)	10,00	6,00	1,00	Todholz	ja	2
13	Walnuß (Juglans regia)	10,00	6,00	0,94	schief stehend, Todholz	ja	2
14	Walnuß (Juglans regia)				Busch-Austriebe	nein	
15	Walnuß (Juglans regia)	10,00	9,20	0,71	schief stehend, Todholz	ja	3
16	Walnuß (Juglans regia)	10,00	7,60	1,13	Todholz	ja	2
17	Walnuß (Juglans regia)				abgebrochener Baum - wieder Austrieb	nein	
18	Walnuß (Juglans regia)				Busch - Austriebe	nein	
19	Walnuß (Juglans regia)	10,00	7,70	0,85	Astrisse, Todholz	ja	2
20	Gewöhnliche Esche (Fraxinus exelsior)	6,00	1,90	0,43	einseitig	nein	3
21	Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	4,00	3,90	0,35	mehrtriebig	nein	3
22	Essbare Pflaume (Prunus)	6,00	4,70	0,71	mehrtriebig	ja	2
23	Essbarer Apfel (Malus)	6,00	3,70	0,57	schief wachsend, Todholz	ja	3
24	Essbare Pflaume (Prunus)	6,00	6,00	2 -stämmig, 2 x 0,50	mehrtriebig, 1 Trieb abgebrochen	ja	3
25	Eschen-Ahorn (Acer negundo)	5,00	5,00		Busch	nein	
26	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	3,00	2,50		Busch	nein	
27	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	3,00	2,50		Busch	nein	
28	Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	4,00	1,00		Wildling	nein	
29	Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	4,00	1,00		Wildling	nein	
30	Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	4,00	1,00		Wildling	nein	
31 bis 41	Diese Bäume stehen alle direkt an der Garagenmauer, sind dadurch meist schief oder einseitig gewachsen. Teilweise sind sie auch direkt in die Dachabdeckung gewachsen.						
31	Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	10,00	3,65	0,60	einseitig, an Garagenwand	ja	4
32	Gewöhnliche Esche (Fraxinus exelsior)	10,00	8,00	0,73	einseitig, an Garagenwand	ja	4
33	Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	10,00	8,50	3 - stämmig 0,40 - 0,60	in Garagendach gewachsen		4

34	Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	10,00	8,50	1,35	2 - triebig, an Garagenwand, schräg wachsend	ja	4
35	Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	8,00	3,30	0,80	3 - triebig, gedrehter Wuchs, einseitig	ja	4
36	Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	8,00	4,50	0,77	direkt an Garage und Dach, nässende Risse	ja	4
37	Spitz-Ahorn (Acer platanoides) +	8,00	8,00	4-stämmig 0,40 - 0,80	in Gitter und Garagendach gewachsen		4
38	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	8,00	2,70	0,58	direkt aus Garagenmauer, schiefwachsend	ja	4
39	Haselnuß (Corylus avellana)				Busch, in Gitter gewachsen		
40	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	8,00	7,20	0,55	durchgehender Stammriß, direkt an Garage	ja	4
41	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) + Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	8,00	5,20	0,50	eingeschnürt, Holunder mehrstämmig	nein	4
42 bis 76	Diese Bäume stehen alle in einem Garagenkomplex. Sie wachsen alle sehr dicht an den Garagenmauern oder kommen fast unter der Garage heraus. Sie sind meist einseitig gewachsen.						
42	Feld-Ulme (Ulmus carpinifolia)	12,00	6,00	1,10	2 - triebig, gedrehter Wuchs	ja	4
43	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	12,00	4,60	0,65	direkt an Garagenmauer, einseitig	ja	4
44	Eschen-Ahorn (Acer negundo)	12,00	2,50	0,60	direkt an Garagenmauer	ja	4
45	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	12,00	2,50	0,53	direkt an Garagenmauer	ja	4
46	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	12,00	5,00	0,56	direkt an Garagenmauer	ja	4
47	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	12,00	6,00	0,85	durchgehender Stammriß, einseitig	ja	4
48	2 x Eschen-Ahorn (Acer negundo) zusammengewachsen	12,00	15,00	1,95	direkt aus Garagenmauer, in Dach gewachsen, gedrehter Wuchs	ja	4
49	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	12,00	8,40	1,10	3 - triebig, direkt an Garagenmauer	ja	4
50 -67	Diese Bäume sind alles Wildlinge , sie stehen direkt an der Garagenmauer, sind teilweise schief stehend, die Kronen sind alle ineinander gewachsen, so das sie nicht gemessen werden können (2 x bedeutet 2 Bäume mit dem jeweiligen Durchmesser, bei den mehrstämmigen Bäumen wurde jeweils der dickste Stamm gemessen.)						
	16 x Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	12,00		0,30		nein	4
				0,35		nein	4
				0,40		nein	4
				2 - stämmig, 2 x 0,40		nein	4
				0,43		nein	4
				2 - stämmig, 0,43		nein	4
				2 x 0,45		nein	4
				2 - stämmig, 3 x 0,45		nein	4
				2 - stämmig, 0,47		nein	4
				0,50		ja	4
				2 x 0,65		ja	4
	Schwarz-Pappel (Populus nigra)	12,00		0,70		ja	4
68	Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	12,00	5,00	0,78		ja	4
69	Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	12,00	12,00	7- stämmig 0,37 - 0,65	aus Mauer wachsend		4
70	Feld-Ulme (Ulmus carpinifolia)	12,00	8,00	2-stämmig 0,65/0,88		ja	4
71	Gehölzgruppe aus Wildlingen , direkt an der Mauer gewachsen. Die Kronen sind alle ineinander gewachsen, so das sie nicht gemessen werden können.						
	19 x Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	12,00		2 x 0,25		nein	4
				0,26		nein	4
				2 x 0,27		nein	4
				3 x 0,30		nein	4
				0,33		nein	4

				0,34		nein	4
				2 x 0,35		nein	4
				0,39		nein	4
				0,40		nein	4
				0,43		nein	4
				0,45		nein	4
				2 x 0,53		ja	4
				0,55		ja	4
	2 x Eschen-Ahorn (Acer negundo)			0,83		ja	4
				0,85		ja	4
	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)			2 -stämmig 2 x 0,45		nein	4
72	Spitz-Ahorn (Acer platanoides)			0,35		nein	4
73	Spitz-Ahorn (Acer platanoides)			0,58	Wurzelaufbruch	ja	4
74	Spitz-Ahorn (Acer platanoides)			0,90	2 - triebig, Wurzelaufbruch	ja	4
75 - 76 Diese 2 Kastanien stehen östlich außerhalb des Garagenkomplexes an der Straße "Am Brellin" auf einer Rasenfläche.							
75	Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)	18,00	12,00	2,25	oberhalb 2 - triebig	ja	2
76	Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)	19,00	12,00	2,00		ja	2

Hinweis: 2 - stämmig oder mehrstämmig bedeutet der Baum hat von unten an mehrere Stämme. 2 - triebig oder mehrtriebig bedeutet der Baum beginnt mit einem Stamm hat dann aber mehrere Triebe.



*Baum aus
Nr. 1-5*



Nr. 8+9



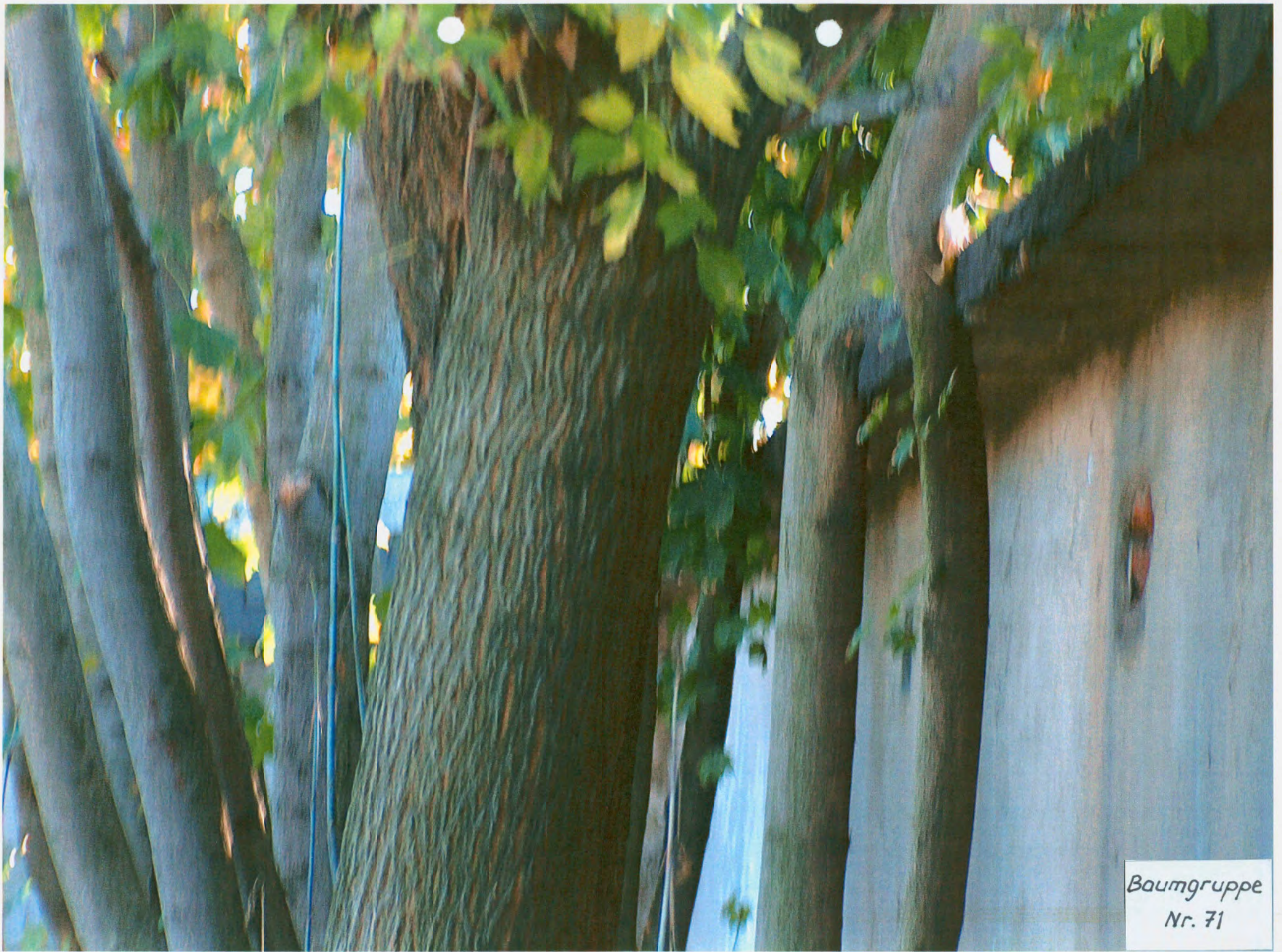
Nr. 17



Nr. 12-21
von links



Nr. 72-74



Baumgruppe
Nr. 71



Baumgrupp.
Nr. 71



Nr. 43-48



Nr. 42 - 48
(von hinten)



Nr. 42 - 47



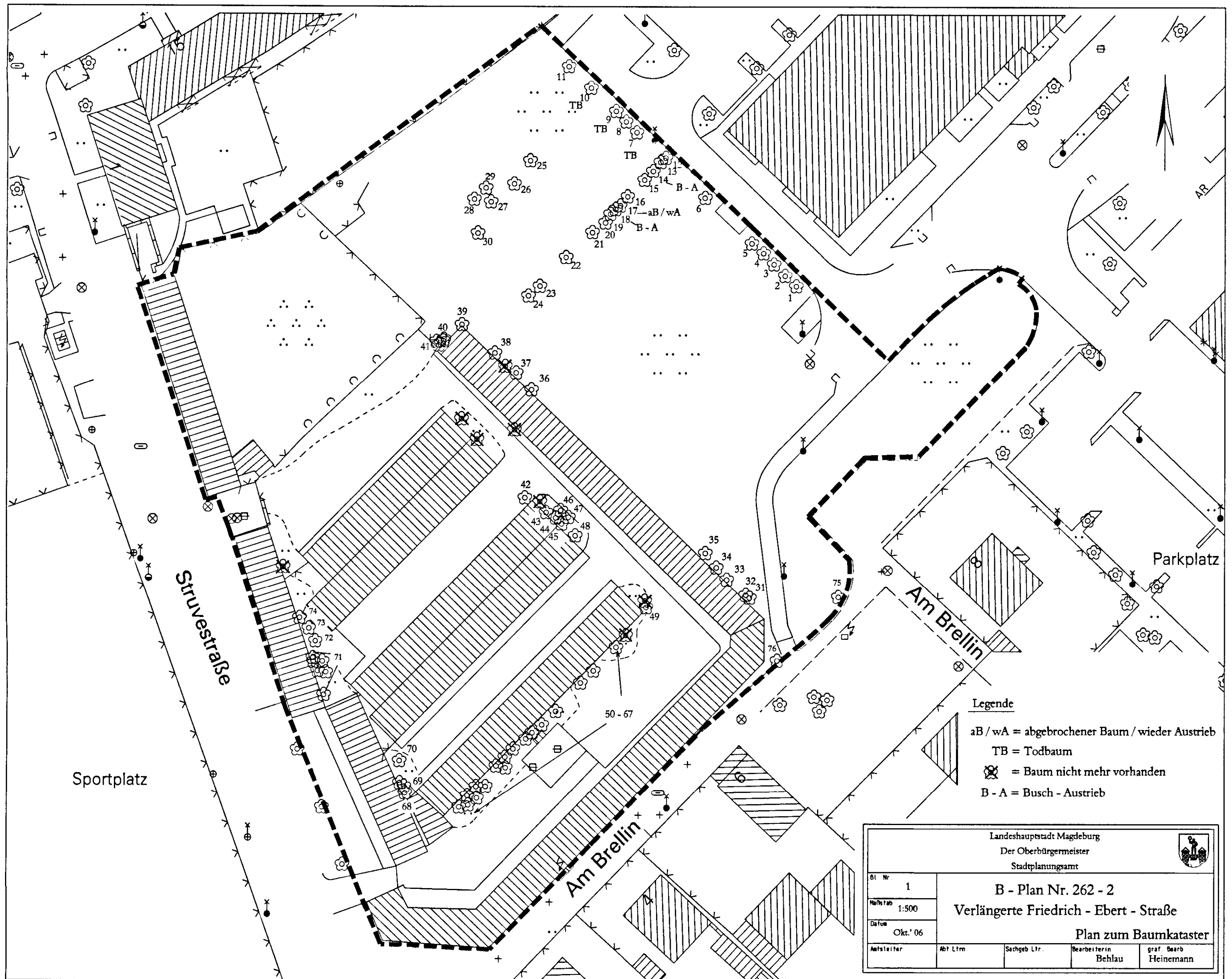
Nr. 69+70





Nr. 50-67





Legende

- aB / wA = abgebrochener Baum / wieder Austrieb
- TB = Todbaum
- X = Baum nicht mehr vorhanden
- B - A = Busch - Austrieb

Landeshauptstadt Magdeburg				
Der Oberbürgermeister				
Stadtplanungsamt				
Bl. Nr.	1			
Maßstab	1:500			
Datum	Okt.' 06			
Aufsteller		Abt. Lfm.	Sachgeb. Lfm.	Bearbeiterin
				Behlau
			graf. Bearb.	Heinemann

B - Plan Nr. 262 - 2
Verlängerte Friedrich - Ebert - Straße
Plan zum Baumkataster