Landeshauptstadt Magdeburg

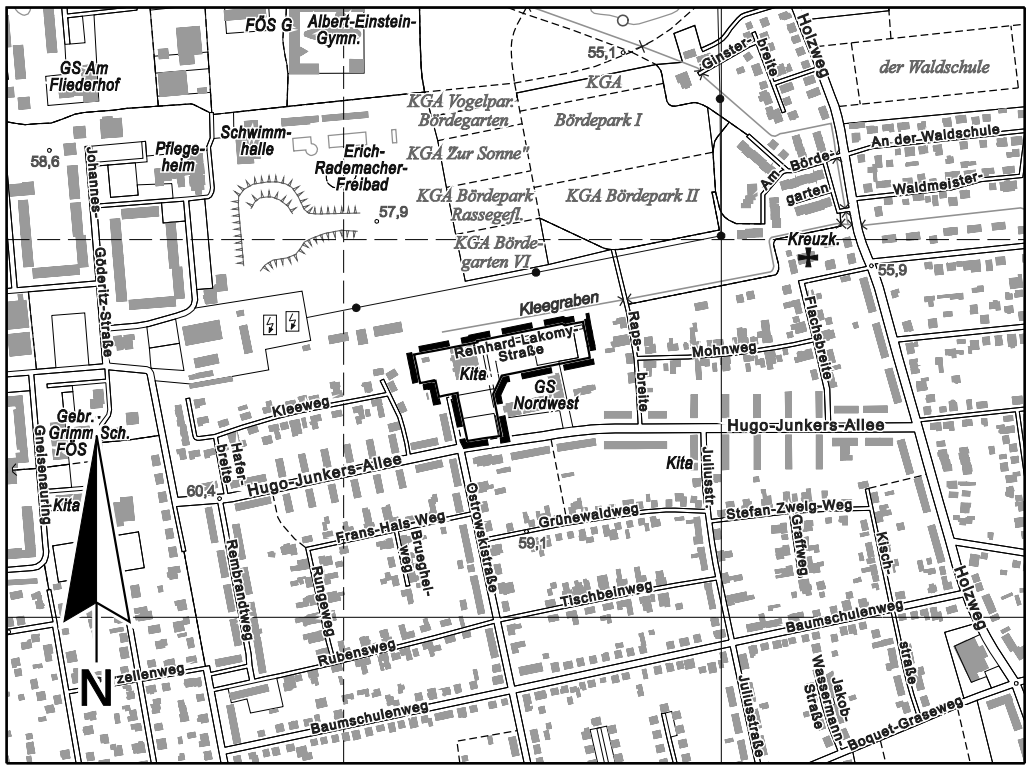
DS0062/14 Anlage 3

Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 162-2

HUGO-JUNKERS-ALLEE/ OSTROWSKISTRASSE

Stand: März 2014



50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 02/2014

Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

Inhaltsverzeichnis

1 Rechtsgrundlagen 2
1.1 Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit des Bebauungsplanes 2
2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes 2
2.1 Räumlicher Geltungsbereich 2
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung 3
2.3 Verbindliche Bauleitplanung, Aufstellungsverfahren 3
3 Rahmenbedingungen 3
3.1 Lage in der Stadt, topographische Bedingungen 3
3.2 Bodenbeschaffenheit 4
4 Inhalt der Planung 4
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 Verkehrserschließung 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
5 Auswirkungen der Planung 8
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 Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit Wirkung ab 20.12.2013.
- 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 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit Wirkung ab 20.09.2013
- 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 war. Bei der weiteren Siedlungsentwicklung hat nach Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt die städtebauliche Innenentwicklung Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. Mit vorliegender Planung wird 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 m² liegt der Bebauungsplan unterhalb der nach § 13a Abs.1 (1) BauGB maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m² und kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer 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- bis zweigeschossige Wohnbebauung. Im Norden wird das Plangebiet von einer Fernwärmetrasse mit begleitendem Fuß,- Radweg 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.

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:

Folgenutzung	Vegetationsart	Regelmächtigkeit (in cm)
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: 10,5 m über Bezugspunkt als Höchstmaß) soll die Höhenentwicklung im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen begrenzen. Der Höhenbezugspunkt für das Wohngebiet wird auf 57,7 m NHN (Schachtdeckel Grundschule Nordwest) 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 m² 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 verkehrsberuhigte 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 10.02.2014 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.
Das Bebauungsgebiet ist derzeitig wasserseitig nicht erschlossen. Im angrenzenden Bereich des Bebauungsgebietes befindet sich folgender Leitungsbestand:
VW OD 160 PE, Baujahr 2006, im nördlichen Straßenbereich 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 4,4-4,7 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 103,0 m NHN 1992.

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 SWM Netze GmbH.
Die Erschließung erfolgt aus der Hugo-Junkers-Allee über die geplante öffentliche Stichstraße in das Wohngebiet hinein.

Info-Anlagen
Es sind zurzeit keine investiven Maßnahmen geplant.

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 Abwasserentsorgung ist die Abwassergesellschaft Magdeburg mbH.
Die vorhandene KITA ist entwässerungstechnisch erschlossen.
Das Regenwasser der öffentlichen Grünfläche ist vor Ort zu versickern.

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 Qmax = 15 L/s ist dabei einzuhalten.
Der entsprechende ingenieurtechnische Nachweis mittels Drosselung und Speicherung ist den AGM/SWM Magdeburg vorzulegen.

Abwasserentsorgung der privaten Verkehrsfläche:
Das Regenwasser der geplanten privaten Verkehrsfläche ist vor Ort zu versickern, z.B. anhand einer Muldenentwässerung. Eine Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal ist nicht möglich.
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 (im Bereich des Wendehammers) 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 voraussichtlich 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 bzw. 6 Meter breiter Streifen als Pflanzgebotsfläche 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 m² 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 fällende 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 m² sind auch Erdwärmeanlagen grundstücksspezifisch möglich.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen

Auswirkungen können sich für die Nachbargrundstücke ergeben. Hier kann eine 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 m² Verkehrsfläche x 2,75 EUR Folgekosten pro m²/ Jahr).
Für die neu anzulegende öffentliche Grünfläche entstehen Folgekosten in Höhe von 8.161 EUR/ Jahr (2.386 m² Grünfläche x 3,42 EUR Folgekosten pro m²/ Jahr).

5.4 Flächenbilanz

Nutzung	Teilfläche	Gesamtfläche	%
WA gesamt		**6.158 m²**	40,5
Verkehrsfläche (öffentlich)	1.256 m²		
Verkehrsfl. VbZ (verk.-beruhigter Bereich, öffentlich)	98 m²		
Verkehrsfl. VbZ (Fuß,- Radweg, öffentlich)	72 m²		
Verkehrsfl. VbZ (Anliegerstraße, privat)	141 m²		
Verkehrsflächen gesamt		**1.567 m²**	10,3
Ver- und Entsorgung (Fernwärmeleitung)		**60 m²**	0,4
Gemeinbedarfsfläche (Kita-Gelände)		**5.038 m²**	33,1
Grünfläche gesamt (Spielplatz)		**2.386 m²**	15,7
Bebauungsplan Nr. 162-2		**15.209 m²**	100,00

Anlage 1 zur Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 162-2 "Hugo-Junkers-Allee/ Ostrowskistrasse"

Baumkataster

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

Baumnummern siehe Lageplan

	Baumart	Höhe/ m	Kronendurch-messer/ m	Stamm-umfang/ m	erkennbare Baumschäden (eingeschränkte Vitalität)	geschützt nach Baumschutz-satzung	Vitalitätsstufe	Bemerkung
Baum Nr.	Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche	10.00	7.00	1.12	schiefer Wuchs, Zwieselbildung	ja	2	Bruchgefahr !
1	Populus canadensis Pappel	25.00	21.00	4.60	viel Totholz	ja	2	akute Bruchgefahr !
2	Juglanz regia Walnuß	8.00	8.00	1.34	Fäulnis, Totholz	ja	3	Rückschnitt erforderlich
3	Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche	5.00	2.00		keine Äste vorhanden, in den nächsten Jahren abgängig			Kletterbaum
4	Aesculus Kastanie	10.00	7.00	0.99	etwas Totholz, etwas schief	ja	2	Rückschnitt erforderlich
12	Betula Pendula Sandbirke	12.00	9.00	1.43	Totholz	ja	2	
13	Populus canadensis Pappel	25.00	21.00	4.60	viel Totholz	ja	2	akute Bruchgefahr !
14	Betula Pendula Sandbirke	15.00	9.00	1.30	Totholz	ja	2	
15	Salix Weide	2.00	0.70	0.14	keine arttypische Entwicklung	nein	4	
16	Acer Ahorn	9.00	8.00	0.99	Stammriss	ja	3	
17	Acer Ahorn	5.00	5.00	0.41	einseitig gewachsen	nein	2	Formschnitt
18	Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche	10.00	8.00	0,44-0,80	Stammausbrüche, verwachsen	ja	2	4-stämmig
19	Fichte	10.00	6.00	1.00	schiefer Kronenaufbau, schiefer Schaft	nein	2	
20	Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche	10.00	10.00	1.16	schief gewachsen	ja	2 bis 3	2-stämmig
21	Prunus avium Süßkirsche	10.00	6.00	1.15	schief und einseitig gewachsen, Stammausbrüche	ja	3	
22	Prunus Kirsche	8.00	16.00	0,37-1,11	Stammrisse, Totholz	ja	3	6-stämmig, ab Basis verzweigt
23	Sambucus nigra Schwarzer Holunder	5.00	2.50	0.20		nein		Strauch
24	Acer platanoides Spitzahorn	10.00	7.00	1.12	Stammrisse	ja	2	akut einsturz-gefährdet
25	Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche	10.00	8.00	0,44-0,80	Stammausbrüche- verwachsen	ja	2	4-stämmig
26	Pinie sylvestris	6.00	2.50	0.43		nein	1	
27	Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche	7.00	4.00	0.20		nein	4	mehrstämmig
28	Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche	10.00	10.00	1.00	sehr schief und in Zaun eingewachsen	ja	4 bis 5	fällen!!!
29	Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche	12.00	10.00	0.90	strauchumwuchert	ja	3 bis 4	nicht richtig einsehbar
30	Salix purpurea Purpurweide	7.00	4.50	0,27-0,57	5-stämmig	nein	2	Großstrauch
31	Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche	2.50	1.50	0.25		nein	1	
32	Tamarix	3.00	3.50	0.53	schief gewachsen, Stammrisse	ja	2	
33	Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche	10.00	8.00	0,44-0,80	Stammausbrüche- verwachsen	ja	2	4-stämmig
34	Prunus avium Süßkirsche	10.00	10.00	1.50		ja	2	
35	Prunus avium Süßkirsche	10.00	10.00	1.50	2 Stellen Harzausbruch	ja	3	
36	Prunus avium Süßkirsche	10.00	10.00	1.50		ja	2	
37	Prunus avium Süßkirsche	10.00	10.00	1.50		ja	2	

38	Prunus avium Süßkirsche	10.00	10.00	1.50	Risse	ja	3	
39	Prunus avium Süßkirsche	10.00	10.00	1.50	Risse	ja	3	
40	Prunus avium Süßkirsche	10.00	10.00	1.50	Risse	ja	3	
41	Prunus avium Süßkirsche	10.00	10.00	1.50		ja	2	
42	Prunus avium Süßkirsche	10.00	10.00	1.50		ja	2	
43	Prunus avium Süßkirsche	10.00	10.00	1.50		ja	2	
44	Tilia Cordata Winter-Linde	10.00	10.00	1.28	einseitig gewachsen, etwas Totholz, Nässestellen, Astausbrüche	ja	4	2-stämmig
45	Tilia Cordata Winter-Linde	10.00	10.00	1.33	verwachsen, verkahlt	ja	3	4-stämmig
46	Tilia Cordata Winter-Linde	10.00	12.00	1.90	total schief und verdreht gewachsen, verkahlt, Äste ausgebrochen, keine Standsicherheit mehr!!!	ja	5	fällen!!!
47	Juglans regia Walnuss	10.00	10.00	0,96/0,97	etwas Totholz, etwas schief	ja	2	2-stämmig
48	Acer platanoides Spitzahorn	10.00	4.00	0.77	einseitig gewachsen	ja	3	
49	Salix Weide	12.00	15.00	2.45	Stammrisse, wenig Trockenäste	ja	2	mehrstämmig
50	Prunus avium Süßkirsche	4.00	2.00	0.60	viel Totholz	ja	4	
53	Aesculus carnea "Briotii" Rotblüh. Scharlachkastanie	7.00	7.00	0.63	Astausbruch, Stammrisse, feucht	ja	2 bis 3	
54	Tilia Cordata Winter-Linde	7.00	6.00	0.55	Wulst am Stamm	ja	2	
55	Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche	6.00	4.00	0,37/0,47		nein	3	Strauch mehrstämmig
56	Fraxinus angustifolia Schmalblättrige Esche	14.00	9.00	82.00		ja	1	absolut erhaltenswert!!
57	Coryllus colurna Baumhasel	7.00	5.00	0.66		ja	2	
58	Fraxinus angustifolia Schmalblättrige Esche	8.00	4.00	0.53	Stammausbrüche- verwachsen	ja	2	
59	Acer platanoides Spitzahorn	7.00	6.00	1.63		ja	2	
60	Prunus avium Süßkirsche	9.00	10.00	1.73	in Zaun gewachsen	ja	2 bis 3	Rückschnitt erforderlich
61	Haselnuss	7.00	10.00	0,05 bis 0,66	eng gewachsen, Totholz, Großstrauch, 60-70 Triebe	ja	2 bis 3	Großstrauch, auslichten
62	Robinie	15 bis 20	6.00	1.59	viel Totholz, Stammfußzwiesel abgesägt	ja	3 bis 4	Windbruch-gefahr
63	Robinie	15 bis 20	3.00	1.30	viel Totholz, Stamm angesägt	ja	3 bis 4	Windbruch-gefahr
64	Salix Weide	15.00	11.00	1,88 + 2,59	Stammfußzwiesel abgesägt, Pilzbefall, Totholz	ja	3	nicht erhaltenswert
65	Sorbus aucuparia Eberesche	4.00	1.00	0.20	Stammrisse	nein	2	
66	Prunus avium Süßkirsche	10.00	5.00	0.93	einseitiger Wuchs	ja	2	
67	Prunus avium Süßkirsche	10.00	9.00	1.91		ja	2	
68	Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche	10.00	5.00	0.91	schiefer Wuchs, Totholz	ja	2	Windbruch-gefahr
69	Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche	10.00	8.00	1.22	schiefer Wuchs, Totholz	ja	2	Windbruch-gefahr
70	Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche	10.00	7.00	1.03		ja	2	
71	Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche	12.00	9.00	1.40	schiefer Wuchs, Totholz	ja	2	Windbruch-gefahr
72	Aesculus hippocastrum Roßkastanie	10.00	6.00	0.94		ja	1	

Kleegraben

Kita "Nordwest"

Sportplatz

Grundschule "Nordwest" + Hort

OE

Sppl

Ter

Wa

Rapsbreite

Ostrowskistraße

Kleeweg

Hugo-Junkers-Allee

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg,
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 05/12
Höhenbezug: NHN 1992

Liegenschaftskarte des LVermGeo
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 272
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 01/12

Auszug aus der Liegenschaftskarte
© LVermGeo LSA [A18/1-10159/09]
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

Landeshauptstadt Magdeburg
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt

B-Plan 162-2 Hugo-Junkers-Allee/ Ostrowskistr.

Anlage 2 Kartierung Baumbestand

Stand: April 2013

Maßstab: 1:1.000

bearbeitet: Hei.

G:\DGN8\Freiraumplanung\Doreen\Grundschule_Nordwest_B_162_2.dgn

19-FEBRUAR-2014