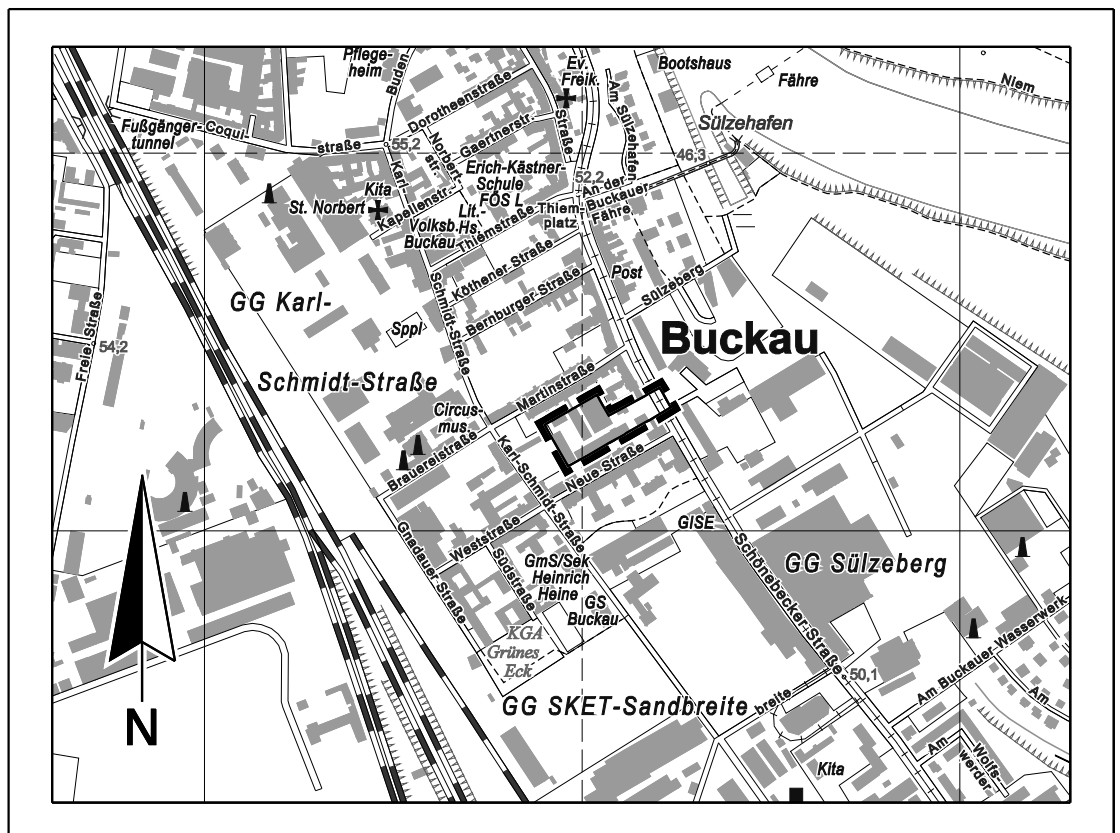


## Begründung zur Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 455-2.1

### SCHÖNEBECKER STRASSE 51

Stand: November 2015



Planverfasser:

Ingenieurbüro für Bauwesen  
Dipl.-Ing.(TH) Thomas Schäfer  
Haintorstrasse 8  
36 280 Oberaula

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 11/2015

## Inhalt

1. Allgemeines	3
• Räumlicher Geltungsbereich	
• Ziel und Zweck der Planung und Beschreibung des Vorhabens	
• Vorbereitende Bauleitplanung	
2. Rahmenbedingungen	5
3. Inhalt der Planung	6
• Allgemeines Entwicklungskonzept	
• Art und Maß der baulichen Nutzung	
• Höhe baulicher Anlagen, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	
• Verkehrserschließung	
• Ver- und Entsorgung	
• Telekommunikation	
• Brandschutz	
• Umweltrechtliche Belange	
• Schallschutz	
• Denkmalpflegerische Belange	
• Sonstiges	
4. Auswirkungen der Planung	12
5. Grünflächen	13
6. Folgekosten	13
7. Flächenbilanz/ GRZ-Darstellung	13

## Anlagen

1. Zeichnerische Darstellung einer möglichen Konkretisierung des Vorhabens mit Ausweis der unterschiedlichen Flächennutzungen – einschließlich Gebäudebestand, Abriss, Weiternutzung (Vorhaben- und Erschließungsplan)
2. Stellplatzkalkulation

## 1. Allgemeines

In seiner Sitzung vom 23.1.2014 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Beschluss zur Einleitung eines Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 455-2.1 "Schönebecker Straße 51" gemäß § 12 Abs. 2 BauGB sowie § 13a BauGB gefasst.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 27.05.14 und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes und der Begründung vom 04.09.15 bis 05.10.15.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Rahmen der Erarbeitung des Planentwurfes beteiligt. Es sind Hinweise eingegangen, die in den Planentwurf bzw. die Begründung eingeflossen sind.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs benachrichtigt.

Darüber hinaus war keine weitere Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich, da die Beteiligung mit Schreiben vom 08.08.2014 zum Planungsstand Juli 2014 einer Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB entsprach.

In der Abwägung waren insbesondere Nachbarbelange und Belange der Vorhabenträgerin zu berücksichtigen. Der Abschluss des Durchführungsvertrages erfolgt vor dem Satzungsbeschluss.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet für verschiedene Wohnformen, für eine Bildungs- und Weiterbildungseinrichtung und für eine zu dieser gehörende Gästehauseinrichtung entwickelt werden. Dazu erfolgt eine Sanierung, teilweise Umnutzung und Ergänzung der vorhandenen Bebauung. Ein großer Teil des Gebäudebestands wird in der historisch gewachsenen Kubatur erhalten bzw. weiterentwickelt und zwar durch eine auf den Grundmauern des Gebäudebestands erfolgende Anordnung der Bebauung. Damit wird die in Summe über ca. 140 Jahre gewachsene Struktur des Grundstücks respektiert und produktiv weiterentwickelt. Die im hinteren westlichen Bereich des Grundstücks entstandene ruhige und grüne ‚Oase‘ inmitten eines Stadtquartiers bleibt erhalten und wird mit der Entwicklung zu einem Qi-Garten aufgewertet.

### Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Buckau an der Schönebecker Straße. Das Grundstück Flur-Nr. 440, Flurstück 2506/245 wird an zwei Seiten von Wohnbebauung, an einer Seite (Osten) von der Schönebecker Straße und an einer Seite (Westen) von derzeit unbebauten Grundstücken umgrenzt:

- im Norden: von der Nordostgrenze des Flurstückes 2506/245 und deren nordöstlicher Verlängerung bis zur Ostgrenze der Schönebecker Straße;
- im Osten: von der Ostgrenze der Schönebecker Straße (Ostgrenze des Flurstückes 10346);
- im Süden: von der Südostgrenze des Flurstückes 2506/245;
- im Westen: von der Südwestgrenze des Flurstückes 2506/245 (Flur 440).

### Ziel und Zweck der Planung, Beschreibung des Vorhabens

Das Grundstück soll zu einem innovativen städtischen Wohn- und ‚Bildungs‘-Quartier entwickelt werden, das in den aufstrebenden Stadtteil Buckau eine neue Qualität von Wohn- und Arbeitsraum einbringt und so dazu beitragen will, den Kreativstandort Buckau innerhalb Magdeburgs zu stärken. Ergänzend werden hier innovative Energiekonzepte genutzt.

Damit wird durch die Planung dem Stadtentwicklungskonzept Magdeburgs und dem Rahmenplan für die städtebauliche Entwicklung des Sanierungsgebiets Buckau Rechnung

getragen, wenn hier - gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan – unterschiedlich große Wohneinheiten (Appartements, Mehrraumwohnungen, Atelierhäuser) für unterschiedliche Zielgruppen (Singlehaushalte, Studierende, Familien mit und ohne Kinder, auch ggf. AltenWG's) entstehen und eine altersbezogene und soziale Mischung der Bewohnerschaft ermöglichen.

Zur Schönebecker Straße ermöglicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan perspektivisch eine drei- bis fünfgeschossige, geschlossene, straßenbegleitende Bebauung unter Beachtung der Besonderheiten des Vorhabens.

Auf der hinter der skizzierten Einfassung/Bebauung angrenzenden Freifläche bzw. unter einem diese Fläche überbauenden Baukörper werden – wie bereits zum Aufstellungsbeschluss verdeutlicht - Pkw-Stellplätze ausgewiesen. Das erlaubt, das tiefere Innere des Grundstücks von Verkehr frei zu halten. Drei große, von der Straße zu sehende Bäume bleiben erhalten; weitere Bäume und Sträucher im vorderen Grundstücksbereich schaffen straßennahe grüne, gärtnerisch gestaltete Blickpunkte.

Die Grundrisse der im Grundstücksinneren geplanten Wohneinheiten sind vielfach so variabel konzipiert, dass auch Freiberufler und junge kreativwirtschaftliche UnternehmerInnen an diesem Ort leben und arbeiten können. Auf dem gesamten Grundstück soll eine entspannte und ruhige Atmosphäre geschaffen und gewährleistet werden, u.a. dadurch, dass alle Fahrzeugnutzungen auf den vorderen östlichen Grundstücksbereich beschränkt werden.

Im westlichen Teil des Grundstücks sind rund um den ca. 1200 qm großen Qi-Garten Weiterbildungsräume und Gästezimmer vorgesehen. Diese Weiterbildungsnutzung wird in enger Verbindung mit der Universität Magdeburg geplant und realisiert und soll dem städtischen Interesse an der Stärkung der Kreativwirtschaft in der Landeshauptstadt Magdeburg dienen.

Das Grundstück wird mit den geplanten Nutzungen und dem damit verbundenen Rückbau derzeit bestehender Gebäude seinen nicht bebauten Grünanteil um ca. 500 qm erhöhen können. Es wird in seiner geplanten Gestalt überwiegend eine abwechslungsreiche Ein-, Zwei- und Dreigeschossigkeit erhalten. Die konkret geplanten Geschosse greifen die umliegende hohe Bebauung behutsam auf und schaffen damit eine optische Anschlussfähigkeit an die Höhen in der nachbarschaftlichen Grenzbebauung. Damit vermittelt die vorgesehene Bebauung konzeptionell zwischen dem Erhalt des Charakters eines städtischen Raums und dem Bedürfnis nach mehr Natur und Ruhe in einem Stadtquartier. Insgesamt werden die das Grundstück einfriedenden vorhandenen Grenzmauern/-bebauungen als Rahmung aufgegriffen bzw. es schließt sich die Grundstücksentwicklung an diese an.

Die Nachbarschaft zum gärtnerisch durchgängig ansprechend gestalteten Innenbereich des Grundstückes wird vor allem mit der relevant großen zusammenhängenden gärtnerischen Anlage im hinteren Grundstücksbereich stadtklimatisch optimierende und insofern wertschöpfende Wirkung für alle Eigentümer und Nutzer im umgebenden Quartier haben.

#### Vorbereitende Bauleitplanung/ bestehendes Baurecht/übergeordnete Planungen

Im gültigen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist die Fläche des zu entwickelnden Areals als Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit der Entwicklung eines Raumes nach Maßgabe der Möglichkeiten eines ‚Allgemeinen Wohngebiets‘ folgt der städtebauliche Entwurf diesem Planungsziel. Zugleich werden die Raumangebote für Bildung und für Gäste Buckau als Kreativstandort erweitern und dadurch stärken.

U.a. wird durch die gegenüber den rahmenden Gebäudehöhen zwei- bis dreigeschossige Bauweise und durch die gärtnerische Gestaltung den Planungszielen des Stadtentwicklungskonzepts der Landeshauptstadt Magdeburg sowie dem Rahmenplan und der Sanierungssatzung für die städtebauliche Entwicklung des Sanierungsgebiets Buckau

Rechnung getragen, weil bauliche Höhe und Dichte deutlich geringer angesetzt werden als im gesamten Umfeld und dadurch dessen Wohn- und Lebensqualität erhöhen.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“ zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen. Für den Bereich an der Schönebecker Straße, innerhalb des Nahversorgungsbereiches Buckau, schränkt der Bebauungsplan Nr. 455-1 die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gem. § 34 BauGB nicht ein.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 455-2.1 „Schönebecker Straße 51“ wurde die textliche Festsetzung aufgenommen, dass aufgrund des Flächenbedarfs innerhalb der Bauflächen A und H Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> zulässig sind. Mit der Rechtsverbindlichkeit der Satzung 455-2.1 überlagern die Festsetzungen dieser Satzung die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 455-1 für den Bereich der Bauflächen A und H. Darüber hinaus wären im westlichen Teil des Geltungsbereiches entsprechend der Satzung Nr. 455-1 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Größe von 400 qm nur ausnahmsweise zulässig, wenn bestehende Ladenlokale genutzt bzw. umgenutzt werden sollen. Das trifft für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht zu, da keine Ladenlokale vorhanden sind.

An der Schönebecker Straße wird eine geschlossene Bauweise unter Berücksichtigung der Grundstückseinfahrt festgesetzt. Aufgrund der Besonderheiten des Vorhabens wurde nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs folgende textliche Festsetzung ergänzt: „Eine geschlossene Raumkante kann auch durch eine Kunstinstallation hergestellt werden.“ Diese Ergänzung sowie die Möglichkeit einer drei- bis fünfgeschossigen Bebauung wurden nach einer positiven Resonanz des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr am 01.10.15 auf eine von der Vorhabenträgerin eingereichte Visualisierung aufgenommen. Die künstlerische Lösung greift einerseits entsprechende Vorschläge der Sanierungssatzung auf, Raumkanten ggf. durch eine Ersetzung von Gebäuden in Form von Mauern u. ä. auszubilden und entstehen zu lassen. Der vorgesehene Baukörper und seine künstlerische Fassade bewirken eine Lückenschließung, sind zugleich ein Beitrag zur Entwicklung des Kreativstandorts Buckau und ein Element im Kontext der Kulturhauptstadtwerbung Magdeburgs. Im Baukörper des neu entstehenden Gebäudes auf der südlichen Seite des Baufeldes A ist im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung (Büro/Ladenlokal) vorgesehen, worin möglichst eine im weiten Sinne kulturwirtschaftliche Einrichtung etabliert werden soll. Das nimmt den Charakter der Schönebecker Str. als Wohn- und Geschäftsstraße auf. Die Laden-Zuwegung wird unter Berücksichtigung der entsprechenden Hinweise des Behindertenbeauftragten behindertengerecht hergestellt.

Auf der nördlichen Hälfte des Baufeldes an der Schönebecker Straße wird der dort entstehende Baukörper, der die bestehende Mauer und die dort platzierten Stellplätze überbaut, künstlerisch/bildnerisch wirken. Dort ist keine wohnwirtschaftliche Nutzung vorgesehen, sondern dem entstehenden Kulturbüro/-laden o.ä. werden hier ggf. Ausstellungsflächen verfügbar gemacht. Das so entstehende ‚Großkunstwerk‘ lässt sich auch als Bestandteil des ‚Dingwegs Buckau‘ verstehen.

Am nördlichen Ende der Mauer hat die Deutsche Telekom direkt vor der Mauer eine große Telekommunikationsstation errichtet, die sich in die vorgesehene Lösung gut integrieren lässt. Der hinter der Mauer liegende Grünstreifen wurde bereits gärtnerisch gestaltet und bleibt im Rahmen des Vorhabens als grüne Aufwertung und ‚Lunge‘ mit integrierten Stellplätzen erhalten. Das über alle Vorgängerzeiten bestehende breite Eingangsportal in das Grundstück wird ebenfalls erhalten und der neuen Bebauung und der skizzierten Gebäudeentwicklung und Fassadeninstallation angepasst gestaltet.

## **2. Rahmenbedingungen**

Das städtebauliche Umfeld des Grundstücks ist geprägt von meist mehrgeschossiger, straßenbegleitender Bebauung, bei der ehemals existierende Hinterhäuser teilweise

abgerissen wurden - vielfach in der Weise, dass die ehemaligen Grenzmauern weiterhin stehen und damit das Grundstück der Vorhabenträgerin einfrieden. Auf der östlichen Seite gibt es angrenzend die dort bestehenden Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen der Schönebecker Straße und direkt gegenüber auch ein Einkaufszentrum. Die südliche und nördliche Begrenzung - Martinstraße und Neue Straße - sind geprägt von drei- bis fünfgeschossigen Wohnhäusern mit - durch Nebengebäudeabriss - entstandenen Höfen, die in Teilen (Neue Str. überwiegend) als Parkflächen genutzt werden. Zur westlichen Begrenzung - Karl-Schmidt-Straße - hin werden die angrenzenden Grundstücke als Garagenhof bzw. Stellplatz für Autoreparaturwerkstatt genutzt, die von der Karl Schmidt-Straße her befahrbar sind.

Das Grundstück ist verkehrstechnisch durch die Straßenbahnhaltestelle vor dem Grundstückseingang gut an das Nahverkehrssystem der Stadt angebunden. Es ist außerdem über den nahe gelegenen Radweg entlang der Elbe auch für fahradfahrende Nutzer aus Richtung Innenstadt und auch aus Richtung der Universität und Fachhochschule gut erreichbar.

Der Rückgang in der PKW-Nutzung, der gesellschaftlich u.a. aus Umweltgründen gewünscht wird, aber auch schon statistisch nachweisbar ist, kann durch diese Verkehrsverbindungen aktiv ins Spiel gebracht und unterstützt werden u.a. dadurch, dass angestrebt wird, auf dem Grundstück eine Car-Sharing-Station einzurichten, die dazu ‚einladen‘ können soll, auf das Halten eines eigenen PKW's zu verzichten.

In dieser Grundstücksgesamtsituation als Rahmenbedingung für dessen mögliche Entwicklung kam/kommt es darauf an, den Innenbereich zwischen den oben benannten Straßen, den das Grundstück ausmacht, in einer Weise zu gestalten, dass einerseits ein gewisser Ruheraum entsteht bzw. erhalten bleibt. Das gelingt dadurch, dass zum einen Verkehrsbelastungen im Inneren vermieden werden und zum anderen ein grüner Raum mit auch höheren Bäumen, der eine klimatisch positive Ausstrahlung entfalten kann, vorgesehen ist. Andererseits aber ist das Grundstück eingebettet in einen innerstädtischen Raum mit Geschäftsstraßencharakter im Osten (Schönebecker Straße) und kleineren Gewerbebetrieben im Westen (Karl-Schmidt-Str.) und insofern Bestandteil von ‚Stadt‘. So ging es auch darum, die derzeitige Hallenbebauung zwar als historisch hier ‚gewachsen‘ aufzugreifen, sie aber doch so zu transformieren, dass eine Stadtgestalt entsteht, die einem Quartier, nämlich Buckau, das sich als Innovations- und Kreativstandort gerade zu profilieren beginnt, entspricht. Beidem wird das Vorhaben durch eine gartenstadtähnliche Bebauung gerecht, die im übrigen auch zu berücksichtigen trachtet, dass die geplante bauliche Entwicklung vergleichsweise preiswerte Mietangebote erlauben können soll, um so sich anbahnenden Gentrifizierungsprozessen im Stadtteil Buckau in einem gewissen Rahmen entgegenzuwirken. Zugleich ist vorgesehen, die Möglichkeiten erneuerbarer Energien einzusetzen, um die Nutzung fossiler Energien und den Eintrag von Emissionen in den Stadtraum auf diesem Grundstück so gering wie möglich zu halten.

Das Vorhaben wird zudem in dem Teil, der für studentische Wohnungsnachfrager konzipiert und nutzbar ist, als ein für diese Zielgruppe attraktives Angebot dazu beitragen, in Buckau dauerhaft studentisches Leben in einer gesunden Mischung mit anderen Mietern und Nutzungen zu beheimaten. Von dem ausgehend ist studentisches Engagement für den Stadtteil zu erwarten – auch angeregt durch den Studiengang, den die Grundstücksbesitzerin mitverantwortet.

### **3. Inhalt der Planung**

#### Allgemeines Entwicklungskonzept

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1 der Begründung) zeigt die Entwicklung des 6.692 qm großen Areals auf. Es besteht nicht die Absicht, das 6.692 qm große Flurstück auf mehrere Grundstückseigentümer aufzuteilen.

Die verkehrstechnische Erschließung des zu beplanenden Grundstücks erfolgt über die Schönebecker Straße. Es besteht eine feuerwehraugliche, breite Zufahrt auf das Grundstück mit Absenkung zur Schönebecker Straße. Innenliegend ist jenseits der im vorderen Bereich angesiedelten Pkw-Stellplätze und deren Zuwegung keine weitere

Befahrung vorgesehen. Alle westlich des letzten Parkplatzes bestehenden Flächen werden gärtnerisch angelegt, in denen Wege zu den Eingängen der Gebäude eingebettet sind. Die fahrtechnische Erreichbarkeit für die Feuerwehr bis zu einem nötigenfalls möglichen zweiten Aufstellplatz am Eingang des hinteren großen Gartens ist dabei durch einen ausreichend befestigten, freigehaltenen Fahrweg einschließlich Rücksetzmöglichkeit von 3,50 Meter Breite gewährleistet. Eine anderweitige *regelmäßige* Befahrungsmöglichkeit des freigehaltenen Weges ist nicht vorgesehen.

Eine rollstuhl- und rollatorengerechte Zuwegung zu allen hinteren Eingängen, über die sich die Gebäude erschließen, wird bei der Oberflächengestaltung der Wegeflächen sichergestellt.

Nötige Beschickungen im hinteren Grundstücksbereich liegen in der Vermieter-Verantwortung der Eigentümerin. Sie agiert auch als verantwortliche Nutzerin der Weiterbildungsräume und des damit verbundenen Umfelds und gewährleistet deren zweckmäßige Erreichbarkeit durch Waren und Dienstleistungen. Die Erreichbarkeit der hinteren Teile von Gebäude E2 und die des Gebäudes E1 ist im Übrigen über Wege im Gebäudeinneren abgesichert.

Alle Ver- und Entsorgungsmedien liegen in der Schönebecker Straße an und sind bereits ins Grundstück verlegt. Auch für Informationsmedien sind Anschlüsse grundstückseitig bereits vorhanden. Die Abfallentsorgung wird im Einfahrtsbereich – so bereits mit dem Entsorger abgesprochen – durch in das Gebäude A eingebettet aufgestellte Sammelcontainer für alle Müllarten gesichert.

Diese Verfahrensweise wurde im Beteiligungsverfahren als sinnvoll und möglich bestätigt.

Der Vorhabenplan für das Gelände sieht vor, die gewachsene Struktur des Geländes aufzugreifen, so dass eine höhenvariierende und „bewegte“ Gebäudelandschaft entsteht, die die jetzige Hallenlandschaft zwar nutzt, diese aber in eine plural genutzte ein- bis dreigeschossige Situation zu transformieren trachtet.

Da aufgrund der Diskussion im Stadtrat die Baufelder F und E2 auf max. zweigeschossige Bebauung beschränkt werden sollen, wird dieser Zielstellung gefolgt und damit das konkrete Vorhaben auf das Planungskonzept des Aufstellungsbeschlusses zurückgeführt. Dessen Umsetzung zeichnet sich dadurch aus, dass die Bebauung durch eine Gartenlandschaft umfasst ist, in die sich kleinere und größere privat zu nutzende Garteneinheiten und auch Dachgärten einbetten, so dass auf diese Weise innerstädtisch allen Nutzern ein „Wohnen im Grünen“ ermöglicht wird.

Für die Baufläche F wird eine Höhe baulicher Anlagen von 7 m als Höchstmaß festgesetzt. Für die Baufläche E2 wird aufgrund des zu erhaltenden Erdgeschosses die Höhe baulicher Anlagen von 8 m als Höchstmaß festgesetzt. Aufgrund der Einwände des unmittelbar angrenzenden Nachbarn wurde für eine Teilfläche eine maximale Höhe von 4,3 m festgesetzt.

Die Intention der teilweisen Dreigeschossigkeit innerhalb des Gesamtvorhabens beinhaltet das Entstehenlassen einer bewegten städtischen Dachlandschaft. Im Plan zur Satzung wird aufgrund der Zielstellung des Stadtrates entsprechend dem ausgelegten Planentwurf lediglich für die Baufläche C (s. Planteil A) und eine Teilfläche der Baufläche B (s. Planteil B, Festsetzung 2.3.2) eine über zwei Vollgeschosse hinausgehende maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Zukünftig sollen noch einzelne künstlerische Aufbauten entstehen. Dafür wird dann ein Baugenehmigungsverfahren einzuleiten sein, wenn die maximal zulässigen Gebäudehöhen überschritten werden. Bei den angedachten Planungen werden keine Verschattungsauswirkungen auf Nachbargrundstücke eintreten.

Die zu befahrenden Freiflächen auf dem Grundstück werden eine kiesbeschichtete, wassergebundene Wegedecke bekommen; alle weiteren Flächen, die nicht reine Gartenflächen sind, werden als zwar gut begehbare, aber unversiegelte, offene Kies- und Grünflächen ausgebildet. Insgesamt ist das Bemühen, aus raumklimatisch-gesundheitlichen und auch aus ästhetischen Gründen den Freiflächen den Charakter von Gartenflächen zu

geben und auch dadurch die versiegelte Fläche so gering wie möglich zu halten.

Ein Gebäuderückbau erfolgt da, wo Teile der bestehenden Hallen zurückgebaut werden bzw. bereits zurückgebaut wurden: a) zwischen den Bauflächen A und B,  
b) zwischen den Bauflächen F und G und  
c) im Bereich der Baufläche D).

Dadurch ergeben sich in Summe 820 qm nicht mehr überbaute Fläche gegenüber dem ursprünglichen Stand (anteilig: a) 150 qm, b) 380 qm, c) 290 qm). Neu bebaut werden an der Straße (Baufläche A) ca. 130 qm und hinter dem Bruchsteingebäude (Baufläche E 2) ca. 140 qm. Insgesamt ergibt sich so eine Reduzierung der ursprünglichen Bebauung um ca. 550 qm und eine Entsiegelung der gesamten nicht bebauten Grundstücksflächen zugunsten nur teilbefestigter sowie gartenwegartig ausgebildeter Flächen und reiner Gartenflächen.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Die auf dem Gelände vorgesehenen Nutzungen sind zu ca. 50% wohnwirtschaftlich geplant und tragen so dazu bei, den wachsenden innerstädtischen Wohnbedarf zu befriedigen. Im hinteren Teil des Grundstücks, rund um den Qi-Garten, werden Weiterbildungsräume und Gästezimmer für Weiterbildungsnachfrager mit der entsprechenden Infrastruktur entstehen. Bei der inneren Aufteilung der Wohneinheiten – vor allem der geplanten Atelierhäuser – soll im Sinne der angestrebten Entwicklung des Stadtteils Buckau zum Kreativstandort ermöglicht werden, dass eine freiberufliche, künstlerische, kunsthandwerkliche oder wissensarbeitsbezogene Tätigkeit in Verbindung mit der Wohnnutzung für interessierte Mieter denkbar wäre. Mit Blick auf mögliche Senioren-WG's in den Wohneinheiten wird eine Berücksichtigung der seniorenpolitischen Leitlinien der Stadt Magdeburg verfolgt. Teile der wohnungswirtschaftlichen Flächen werden eine Ausbauqualität erhalten, dass sie den Anforderungen an altengerechtes Wohnen bzw. der Behindertengerechtigkeit der Zugänge und Raumausstattungen Rechnung tragen. Die Erreichbarkeit der Weiterbildungsräume und der entsprechend verfügbaren Gästezimmer ist gewährleistet. Ein behindertengerechter Parkplatz wird ausgewiesen und in den entsprechenden Maßen zur Verfügung gestellt.

Die vorgesehene Nutzung im hinteren westlichen Grundstücksbereich, im Sinne von Bildungs- und Weiterbildung, beinhaltet das Errichten und Vorhalten von entsprechenden Seminarräumen und Gästeappartements mit einem spezifischen „Flair“, das auf seine Weise die weitere, kreativwirtschaftliche Entwicklung des Stadtteils vorantreiben kann und soll - auch dadurch, dass akademische Bildung im Stadtteil einen Ort/eine Verortung bekommt.

Die Bauflächen des Grundstückes ergeben rechnerisch eine Grundflächenzahl von 0,4; die im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 wird deutlich unterschritten. Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 wird durch die vorgesehenen Stellplätze und Zufahrten sowie den westlich auf dem Grundstück vorgesehenen Unterstand nicht überschritten; dieser Anteil von 0,2 wird zudem bei den Verkehrsflächen in einer Weise ausgebildet, dass hierbei stark versickerungsfähige Oberflächen gewählt werden. Alle anderen Flächen sind entweder offen ausgebildete oder aber gut begehbare und dennoch rollstuhlgangtauglich ausgeführte Kies- und Grünflächen oder reine Gartenflächen. Dachbegrünungen, Garteninnenhöfe und begrünte Terrassen erweitern zudem das Grünangebot auf dem Grundstück nochmals in relevanter Weise (s. Flächenbilanz).

#### Höhe baulicher Anlagen, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an der bisher bestehenden Bebauung bzw. der Zielstellung einer überwiegend zweigeschossigen Bebauung. Die bestehenden Grenzbebauungen sollen nur an einzelnen Stellen in rechtlich verbindlicher Abstimmung mit den



Nachbarn fortgeschrieben werden. Grundsätzlich aber werden die Grenzbebauungen entsprechend der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen deutlich reduziert. Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen auf den Bauflächen E2 und F ergeben sich als Ergebnis der Abwägung der Zielstellung des Stadtrates, der Belange der Nachbarn sowie der Belange der Vorhabenträgerin.

Beim Baukorpus des mittleren Bruchsteingebäudes (Fläche E2), der zu einem knappen Drittel an die Freifläche des Flurstückes 435/239 grenzt, soll die diesseitige Grenzbebauung im Bestand erhalten bleiben. Dafür spricht, dass dieses Gebäude seit ca.1870 dort steht, also die angrenzende Bebauung darauf bezogen und in Übereinstimmung mit der Existenz dieser Gebäudesubstanz erfolgte.

Die Konkretisierung des Vorhabens (s. Anlagen zur Begründung) zeigt den Umfang und die geplante mögliche Ausformung der einzelnen Baubereiche, was allerdings nicht in Gänze der gestalterisch-architektonischen Ausprägung einzelner Baueinheiten vorgreifen kann und will.

Die für die Bauflächen festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen stellen unter Einbezug der getroffenen textlichen Festsetzungen die maximal zulässigen Höhen der zu errichtenden Gebäude einschließlich ihrer Dächer dar. Die erfolgten Festsetzungen sollen einerseits ermöglichen, auf Dächern nach Süden und Westen Energiegewinnungsoptionen über Solarzellen nutzbar zu machen; die Höhenfestsetzungen zum Baufeld B ermöglichen letzteres, wollen aber noch offenhalten, hier für einzelne Einheiten auch Flachdächer als Alternative möglich zu machen. Insgesamt wird in diesem Baufeld aber – mit Rücksicht auf die Blickoptionen der angrenzenden Bebauungen in der Neuen Straße – auf der Länge von 40 Metern nicht mehr als zweigeschossig gebaut werden (siehe dazu Festsetzung 2.3.2). Auf den entstehenden Flachdächern soll es durch die festgesetzten Höhen möglich sein, im Dachaufbau auch Dachbegrünungen innerhalb der Festsetzungen realisierbar zu machen.

An der Grenze zur Schönebecker Straße (Baufläche A) wird eine geschlossene Bauweise unter Berücksichtigung der Grundstückseinfahrt festgesetzt, um der Zielstellung des Stadtrates Rechnung zu tragen. Aufgrund der Besonderheiten des Vorhabens wurde nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs folgende textliche Festsetzung ergänzt: „Eine geschlossene Raumkante kann auch durch eine Kunstinstallation hergestellt werden.“ Diese Ergänzung sowie die Möglichkeit einer drei- bis fünfgeschossigen Bebauung wurden nach einer positiven Resonanz des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr am 01.10.2015 auf eine von der Vorhabenträgerin eingereichte Visualisierung aufgenommen. Nachbarliche Belange sind davon nicht betroffen.

Für die überbaubare Grundstücksfläche der Baufläche A wird eine Baulinie an der Schönebecker Straße festgesetzt, um die straßenbegleitende Bebauung zu sichern. Alle übrigen Festsetzungen für die überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen durch Baugrenzen – mit Ausnahme einer Baulinie im Bereich bestehender Hinterhäuser der Martinstraße 19 und 20.

### Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt – wie bereits dargestellt – von der Einfahrt Schönebecker Straße aus.

Aufgrund der vormaligen gewerblichen Nutzung werden keine baulichen Veränderungen an der bereits vorhandenen Grundstückszufahrt (Überfahrt über den öffentlichen Gehweg) vorgenommen. Es erfolgen keine Eingriffe in den öffentlichen Verkehrsraum Schönebecker Straße.

PKWs der Grundstücksnutzer werden im vorderen Bereich des Grundstücks auf den dort eingerichteten Stellplätzen abgestellt. Da durch den Ratsbeschluss auf den Bauflächen E2 und F die 3. Geschossflächen entfallen (in Summe 367 qm) reduziert sich auch das Anspruchsvolumen für Parkplätze. Um den befürchteten Engpässen bei den Parkplätzen abzuwehren, wurde für den Parkplatzbedarf durchgängig eine mittlere Bedarfskennzahl

angenommen und keine Ablösung vom entstehenden Parkplatzbedarf unterstellt. Auf Grundlage der entsprechenden Berechnung werden 35 Parkplätze als Zielgröße bei vollständiger Realisierung der Bauvorhaben angesetzt und im Vorhabenplan dargestellt, wofür eines der geplanten Atelierhäuser entfällt. Eine Erweiterungsmöglichkeit durch Doppelparkeranlagen wäre darüberhinaus realisierbar.

Für die Belieferung der Gebäude im hinteren westlichen Grundstücksbereich wird eine Transportmöglichkeit gesichert. Auf 3,50 Meter Breite wird eine befahrbare Fläche für die Feuerwehr vorgehalten. Für die Feuerwehr wird ein und ggf. auch zweiter Aufstellplatz im hinteren Grundstücksbereich ermöglicht. Eine Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge wird planerisch ebenfalls ermöglicht (vgl. beiliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan). Allerdings werden für die Personenrettung in den hinteren Bereichen des Grundstücks zweite Flucht- und Rettungswege gebaut und bereitgehalten werden.

Es ist bekannt, dass im Bereich der Grundstückszufahrt nur das Rechtseinbiegen und Rechtsausfahren möglich ist; bei einer Veränderung des Haltestellenbereichs der Straßenbahn werden erforderlichenfalls verkehrsregelnde Maßnahmen/Beschilderungen u. ä. für die Grundstücksein- und -ausfahrt abgestimmt.

### Ver- und Entsorgung

Gemäß der bereits abgeschlossenen und umgesetzten Verträge mit den SWM liegen alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien mit Abschluss der entsprechenden Baumaßnahmen dazu seit Mai 2014 an.

Eine leistungsstärkere Stromversorgung wird für weitere Bauabschnitte neu verlegt werden. Das entsprechende Angebot der SWM liegt ebenfalls bereits vor. Eine Versorgung mit Gas ist vorbereitet und kurzfristig realisierbar. Es wird noch geprüft, ob auf diese Möglichkeit zugegriffen werden soll oder nicht, weil für das Grundstück insgesamt eine wärmetechnische Versorgung über ggf. Solarthermie und Wärmepumpen – unterstützt durch den Strom, der durch Solaranlagen auf den Dächern produziert wird – realisiert wird.

Die Regenwasserentsorgung wird auf dem Grundstück erfolgen. Das anfallende Regenwasser wird in Zisternen ggf. für einen 2. Wasserkreislauf auf dem Grundstück gesammelt; überschüssiges Regenwasser wird großräumig über alle nicht bebauten Flächen, die ja sämtlich versickerungsfähig ausgebildet werden, sowie über nötigenfalls eingebrachte Verrieselungsanlagen im Grundstück versickert.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis dafür wird bei der unteren Wasserbehörde beantragt.

Die Leitungsführung aller Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt entlang der das Grundstück erschließenden, befestigten Wegstrecke. Es besteht insofern keine Überbauungsgefahr.

Bei der weiteren Planung des Grundstücksausbaus wird die SWM frühzeitig informiert und in die Planung einbezogen.

Die Müllentsorgung wird in Absprache mit dem städtischen Abfallwirtschaftsbetrieb über Sammelcontainer auf dem Grundstück, die an der Straße entleert werden, gewährleistet. Eine entsprechende Platzierung ist im Bereich der Baufläche A vorgesehen.

### Telekommunikation

Die Verlegung von Telekommunikationsanschlüssen erfolgte bereits, und die Vorbereitung für den späteren erweiterten Einsatz ist bereits abgeschlossen. Ggf. wird neben der Telekom das Grundstück für weitere Anbieter erschlossen.

### Brandschutz

Zu den Gebäuden, die mehr als 50 m von der Straße entfernt liegen, wird – wie bereits erläutert – eine 3,50 Meter breite Zufahrt für die Fahrzeuge der Feuerwehr zur Verfügung stehen; die Zuwegungsmöglichkeit ist auch zu einem – allerdings nur notwendigenfalls zu errichtenden – 2. Aufstellplatz mitkonzipiert.

Die für das Gebäudevolumen bereitzuhaltende Löschwassermenge von 96 qm/h über den Zeitraum von 2 Stunden wird gewährleistet werden.

Der Bedarf und die Verfügbarkeit der Löschwassermenge wurde im Beteiligungsverfahren bestätigt. Dass und wie ggf. zweite Rettungswege vorgehalten werden und ob damit ein 2. Aufstellplatz für die Feuerwehr entfallen kann oder nicht, wird in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren abschließend geklärt.

#### Umweltrechtliche Belange

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt gemäß Einleitungsbeschluss im Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Bei der Gartengestaltung werden ausführliche Hinweise der unteren Bodenschutzbehörde aufgegriffen und umgesetzt werden.

Der relevante Gehölzbestand des Grundstückes ist kartiert. Es werden alle kartierten Gehölze der Möglichkeit nach erhalten oder nötigenfalls ersetzt. Weitere Gehölze und andere Bepflanzungen werden für die Gartengestaltung zusätzlich in das Grundstück eingebracht, was im vorderen Bereich des Grundstücks schon umfänglich geschehen ist.

Das Grundstück wird mit Gebäuden von hohem energetischen Standard bestückt sein und an geeigneten Stellen mit Solarenergieanlagen Energiegewinnung betreiben. Es wird auf mittlere Sicht – bei Verfügbarkeit entsprechender Speichertechnologien – eine klimaneutrale Selbstversorgung mit Energie angestrebt.

Neben der prinzipiellen Offenhaltung aller nicht bebauten Grundstücksflächen werden - zur weiteren Optimierung der Wohn- und Lebensqualität auf dem Grundstück selbst und in seinem Umfeld – Dächer auch als Gründächer ausgebildet (vgl. zeichnerische Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Flächenbilanz).

Die große geschlossene Gartenfläche im Westteil des Grundstücks wird durch die Art der Anlage (verantwortlich die Gartenarchitektin Barbara Sorries) als besonders kleintier- und vogelfreundlicher innerstädtischer Rückzugsraum ausgebildet sein und wirken werden.

Die nachstehenden Hinweise der unteren Bodenschutzbehörde werden aufgegriffen und berücksichtigt werden:

In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist die durchwurzelbare Bodenschicht in der nachfolgend angegebenen Regelmächtigkeit herzustellen; dabei ist das Setzungsverhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen:

<i>Folgenutzung</i>	<i>Vegetationsart</i>	<i>Regelmächtigkeit</i>
Landschaftsbau	Rasen	20-50 cm
Landschaftsbau	Stauden/Gehölze	40-100 cm
Haus- und Kleingärten, sonstige Gärten	Zier-/Nutzpflanzen	50-100 cm

Für das Anlegen von Grün- und Gartenflächen ist die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht Voraussetzung.

#### Schallschutz

Die Lage des Grundstücks sowie die Begrenzung der PKW-Nutzung auf den vorderen Bereich machen besondere Maßnahmen für den Schallschutz nicht erforderlich. Das gilt auch deshalb, weil das Grundstück – wie dargestellt – vielfach durch Grenzmauern und Brandwände gegenüber Schalleinträgen geschützt ist. Da außerdem energiebezogen stark gedämmte Fenster eingebaut werden, ist ein erheblicher akustischer Komfort gewährleistet. Kulturelle (Groß-)Veranstaltungen sind auf dem Grundstück nicht vorgesehen.

## Denkmalpflegerische Belange

Unerwartete archäologische Funde sind aufgrund der Baugeschichte des Grundstücks nicht zu erwarten. Ein denkmalgeschützter Gebäudebestand auf dem Grundstück wurde bereits städtischer-seits geprüft und verneint.

Es werden die gesetzlichen Meldepflichten für ggf. unerwartet freigelegte archäologisch relevante Funde oder Befunde eingehalten.

## Sonstiges

Der Hinweis darauf, dass eine Kampfmittelverdachtsfläche vorliegen könnte, wird berücksichtigt.

## 4. Auswirkungen der Planung

Vorstehendes zusammenfassend kann gesagt werden: Die vorliegende Planung wird sich positiv für den Stadtteil Buckau auswirken, weil dessen Profil als Wohn-, Kultur- und Kreativstandort durch die Umsetzung dieses Vorhabens gestärkt und verstetigt wird.

Es ist erwartbar, dass insbesondere kreative, kulturinteressierte und kulturschaffende Menschen sich von dem hier geschaffenen Wohnraum, der ausdrücklich auch für Freiberufler und künstlerisch/kunsthandwerklich Tätige konzipiert und gestaltet wird – wobei Emissionen veranlassende Gewerke ausgeschlossen sind, angezogen fühlen und sich durch die hier entstehende innerstädtische Wohn- und Lebensqualität dauerhaft für den Wohn- und Arbeitsort Magdeburg bzw. Magdeburg Buckau entscheiden. Damit wird produktiv ins Spiel gebracht, was die Stadt Magdeburg an kulturellen Vorleistungen für den Standort Buckau (Puppentheater, Thiem 20, Volksbad, Literaturhaus, Gesellschaftshaus, Gruson Gewächshaus) auf den Weg gebracht hat und was private Akteure fortgeschrieben haben (Zirkusmuseum, HOT Alte Bude, Werk4, Factory) bzw. dabei sind fortzuschreiben.

Es wird eine Erweiterung dieses kulturellen Angebots durch die geplante Bildungseinrichtung forciert, die eine überregionale Wahrnehmung mit sich bringen wird, was den Standort auch über die Stadtgrenzen hinaus in seiner kreativwirtschaftlichen und kulturellen Qualität und Besonderheit bekannt machen kann. Dazu kann nicht zuletzt die künstlerische Haus- und Fassadengestaltung der Baufläche A an der Straße einen Beitrag leisten.

Es werden auf dem Grundstück unterschiedlich große Wohneinheiten entstehen, davon vier eigenheimähnliche Wohneinheiten und sechs große Wohnungen (mit z. T. Gärten und Terrassen), die in Summe der Nachfrage nach Eigenheimen und größeren Wohneinheiten, die derzeit im Viertel nicht befriedigt werden kann, entsprechen. Daneben werden die errichteten Apartments wohngemeinschaftsartig angelegt sein. Davon sind insgesamt 22 als möblierte Einheiten mit Wohnheimstatus/-charakter geplant. Mit dieser Planung kann man erwarten, in Summe eine soziale Durchmischung in diesem Gebiet zu fördern bzw. zu erhalten und insofern sich möglicherweise anbahnender Gentrifizierung vorzubeugen.

Für die Anwohner rund um das Grundstück ergibt sich durch die vorstehend beschriebene Gestaltung und Nutzung des Grundstücks eine deutliche Aufwertung ihres Wohn- und Lebensumfeldes im Sinne einer urbanen und doch ruhigen und grünen Stadtlandschaft. Mit der Umsetzung der Planungen wird ein unwirtlicher Ort inmitten des Stadtteils Buckau stark aufgewertet und belebt und ein Zustand zunehmenden Verfalls und Mülleintrags beendet. Im Zusammenhang mit der geplanten großen zusammenhängenden und professionell gestalteten Gartenfläche im Inneren des Quartiers wird ein Lebens- und Rückzugsraum für Insekten, Vögel u. ä. entstehen, der sich wie eine grüne Lunge rundherum gesundheitsförderlich auswirken wird. Das gelingt außerdem auch dadurch, dass jegliche Schadstoffeinträge in die Atmosphäre durch das verfolgte Energiekonzept – Heizung möglichst ohne fossile Brennstoffe und mit umfassender Nutzung von Solarenergiegewinnungsmöglichkeiten auf geeigneten Dächern – vermieden werden. Schließlich werden auch andere Emissionseinträge vermieden, weil kein Autoverkehr ins Innere des Quartiers

gelangt und die Mieter über eine vorgesehene Car-Sharing Einrichtung eingeladen werden, auf die Nutzung von Privat-PKW's zu verzichten.

## 5. Grünflächen

Im westlichen Bereich des Grundstücks entsteht eine große zusammenhängende gemeinschaftliche Gartenfläche, die in privatem Eigentum verbleibt. Diese Anlage wird auch einen Teich umfassen. Einige größere Bäume, Blühsträucher, Rasen, Halte- und Blickpunkte sowie Wege und Ruheplätze werden eine Verbindung von Natur- und Kulturraum entstehen lassen; es wird damit einen Garten geben, der seine Anbahnung und Fortsetzung über alle Flächen des Grundstücks findet und die Gebäude miteinander verbindet. Damit wird das Grundstück in seinem Inneren eine weitere Grünachse Richtung Elbe innerhalb des Quartiers etablieren und so die Durchdringung des relativ dicht bebauten Stadtteils Buckau durch Grün – so wie in der Rahmenplanung für Buckau konzipiert und auf öffentlichen Flächen auch z. T. realisiert – weiter fortsetzen. Auch der Parkplatz im vorderen Teil des Grundstücks wird – wie bereits in Teilen realisiert – gärtnerisch gerahmt und dadurch aufgewertet werden. Die Kiesabdeckung der Parkflächen kann darüberhinaus dafür sorgen, dass eher der Eindruck von freiem Raum als von bloßen Parkmöglichkeiten (PKW) entsteht.

## 6. Folgekosten

Aus der Gestaltung des Grundstücks mit sich durchziehenden und aufeinander bezogenen Gartenanteilen ergibt sich eine Begrünung, die dem Quartier optisch und atmosphärisch zugute kommt, ohne dass öffentliche Gelder beansprucht werden. Durch die Beheimatung kulturwirtschaftlich aktiver Studierender wird – gestärkt durch den wohnheimartigen Gestus der studentischen Wohneinheiten – eine Kontinuität für die Planung und Realisierung kultureller Aktivitäten und Events ermöglicht, die der Stadt und dem Stadtteil zugute kommt, ohne dass dadurch dem Gemeinwesen Kosten entstehen.

Zur Umsetzung des Vorhabens wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden. Es ist seitens der Eigentümerin geplant, die so schrittweise entwickelte Fläche mittelfristig in das Eigentum einer Stiftung o. ä. zu überführen, so dass die mit der Umsetzung des Vorhabens verbundene stadträumliche Qualität zu einem dauerhaft verlässlichen wohnungs- und kreativ-kulturwirtschaftlichen Faktor im aufstrebenden Stadtteil Buckau und in der Stadt Magdeburg werden wird. Insofern kommt der hier entstehende wirtschaftliche Nutzen und die dahinter stehende private Investition der Vorhabenträgerin gemeinnützigen und nicht privatwirtschaftlichen Zwecken zugute.

## 7. Flächenbilanz – Zusammenfassung:

Gesamtfläche:	6.692 qm
Baufläche:	ca. 2.682,39 qm
Verkehrsfläche und Nebenanlagen:	1.280,50 qm

Summe: 2.682,39 qm + 1.280,50 qm = 3.962,89 qm

<b>Grundflächenzahl:</b>	2.682,39 qm / 6.692 qm = <b>0,40</b>
<b>Grundflächenzahl einschl. Verkehrsflächen und Nebenanlagen:</b>	3.962,89 qm / 6.692 qm = <b>0,583</b>

**Begehbare Grünflächen** als Zuwegung: = **636,37 qm**

**Gartenflächen** (Bruttogrundfläche in qm):

6.692,00 qm - 3.902,89 qm - 636,37 qm = **2.032,74**

**Dachflächen mit Begrünung sowie Innengärten** (Bruttogrundfläche in qm):

12,50 x 9,30 + 1,95 x 3,75

+ 6,00 x 12,365 + 9,00 x 18,165

+ 2,00 x 14,365 + 13,00 x 12,365

+ 7 x 4,12 x 3,30

Summe begrünter Dachflächen und Innengärten: = **645,87 qm**