

## Allgemein verständliche Zusammenfassung für den Bauungsplan Nr. 254-1 "Zuckerbusch"

Der B-Plan wurde am 2. Mai 2013 vom Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschlossen. Mit dem Bauungsplan werden die städtebaulichen Vorgaben des Stadtrates zum beschlossenen Rahmenplan „Heumarkt“ umgesetzt. Ebenfalls finden Abstimmungen mit der Planung zum „Ersatzneubau Strombrückenzug“ statt.

Die Immobilien-Konzepte Epperlein GmbH und Co.KG plant hier eine Wohnbauung sowie eine Mischbauung. Das geplante Wohngebiet „Zuckerbusch Ost“ wird das B-Plangebiet „Zuckerbusch West“ ergänzen. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des B-Plans als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben hat Auswirkungen auf Natur und Landschaft und stellt einen Eingriff dar. Aufgrund dessen sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten sowie Ausgleichsmaßnahmen. Diese sind in den grünordnerischen Festsetzungen enthalten und müssen zwingend eingehalten werden. Die Festsetzungen wurden sowohl für die privaten als auch die öffentlichen Grünflächen getroffen. Hierin sind vor allem Pflanzungen von Gehölzen und die Anlage von Gartenflächen vorgesehen. Diese stellen im Laufe der Jahre die Leistungsfähigkeit der beeinträchtigten Schutzgüter wieder her und bilden Lebensräume für Arten.

Die öffentliche Grünfläche im Gebiet kann bei einer Erdüberdeckung von ca. 2,00 Metern uneingeschränkt als extensive Wiese oder Rasenfläche angelegt werden. Daher ist diese in der Eingriffsbilanzierung auch enthalten. Dies wurde von der Unteren Naturschutzbehörde nicht akzeptiert, die Stellungnahme erfolgte aber zu einem Zeitpunkt als noch keine detaillierte Planung für die Versickerungsanlage vorlag. Die untere Naturschutzbehörde musste davon ausgehen, dass durch die unterirdische Leitungsdichte, bzw. die Versickerungsanlage die Grünfläche nicht oder nur reduziert als Kompensationsfläche/-maßnahme angerechnet werden kann.

Mit der Satzung wird aufgezeigt, dass durchaus eine öffentliche Grünfläche in Form einer extensiven Wiese oder Rasenfläche möglich ist. Daher wird davon ausgegangen, dass eine Kompensation ganz oder weitestgehend erreicht wird. Da hierdurch jedoch ein geringfügiges Defizit entstehen könnte, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Magdeburg darüber hinaus ein mögliches Defizit über den Kauf von Ökopunkten abgegolten und im städtebaulichen Vertrag informativ angezeigt.

### Fazit:

Der Eingriff, der infolge der Baugebietsausweisung in die Schutzgüter Boden und Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere entsteht, ist durch die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bauungsplanes und dem Kauf der Ökopunkte des B-Plans kompensiert.