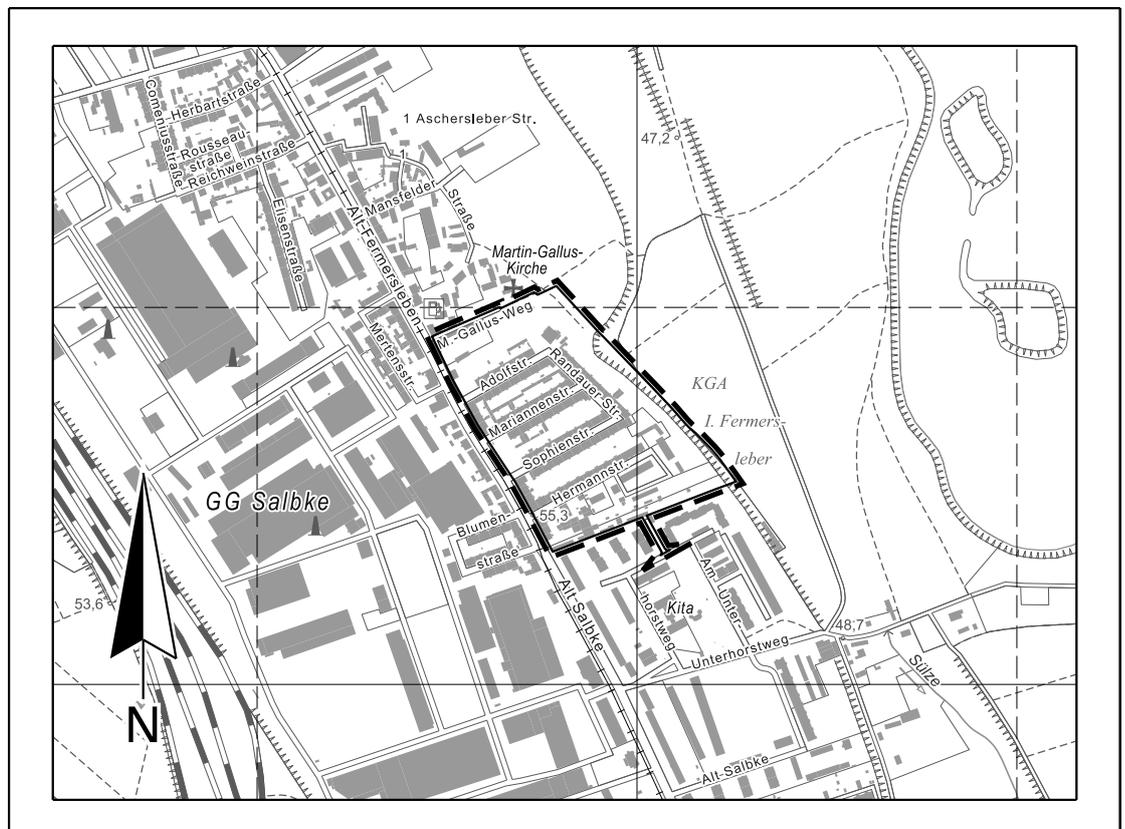


Begründung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 476-1

MARIANNENVIERTEL

Stand: Februar 2018



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausguges: 02/2019

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Ziel und Zweck der Planung	2
3. Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
4. Übergeordnete Planungen.....	3
4.1 Besonderes Städtebaurecht.....	3
5. Aufstellungsverfahren	4
6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand	4
6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung	5
6.3. Verkehr	5
6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur	5
6.5. Grünflächen/ Vegetation.....	6
6.6. Denkmalschutz, Archäologie	6
6.7. Boden, Baugrund, Altlasten	6
6.8. Immissionen.....	6
6.9. Eigentumsverhältnisse.....	7
7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
7.1. Städtebauliches Konzept.....	7
7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....	8
7.5. Verkehrserschließung	8
7.6. Ver- und Entsorgung	9
7.7. Grünflächen/ grünordnerische Festsetzungen	10
7.8. Quartiersplatz.....	11
7.9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	12
8. Umweltrechtliche Belange	12
9. Planverwirklichung.....	13
10. Flächenübersicht.....	13
11. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten	14

ANLAGE 1 Liste Baumkartierung

ANLAGE 2 Übersichtskarte Baumkartierung

ANLAGE 3 Übersichtskarte Biotoptypenkartierung

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 7,2 ha große Fläche innerhalb der Ortslage Fermersleben/ Salbke Nord. Das Plangebiet stellt sich derzeit als bebaute Siedlung dar und ist planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen. Es besteht demnach Baurecht gemäß § 34 BauGB.

Mit der Planaufstellung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Ausweisung eines öffentlichen Quartiersplatzes entlang der Verkehrsfläche Alt Fermersleben und dessen Integration in die angrenzenden Bebauungsmöglichkeiten
- Untersuchung der Möglichkeiten zur Schaffung einer Wegeverbindung Richtung Salbker See
- Prüfung der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für den barrierefreien Ausbau der Straßenbahn-Haltestelle „Mariannenstraße“ unter Berücksichtigung einer städtebaulich verträglichen straßenbegleitenden Bebauung
- Planerische Konkretisierung der Zielstellung der Erhaltungssatzung zum Schutz des städtebaulichen Gesamtcharakters bzw. der Erhalt des Gesamtbildes des Ortsteils Alt Salbke

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Um die vorgenannten Planziele untersuchen und verwirklichen zu können, ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Das sogenannte Mariannenviertel ist geprägt durch eine dichte Blockrandbebauung. Eine öffentliche Aufenthaltsmöglichkeit ist im näheren Umkreis nicht vorhanden bzw. nur über Umwege zu erreichen. Die vorhandene Baulücke im Mariannenviertel erlaubt aufgrund Ihrer Lage entlang der Hauptstraße Alt Fermersleben aus städtebaulicher Sicht die Errichtung eines öffentlichen Platzes im Plangebiet.

Im Nordosten des Plangebietes befinden sich zusammenhängende Grünflächen, in denen Wegeführungen zum Erholungsgebiet Salbker See vorhanden sind. Diese Wegeverbindung ist lediglich über Umwege von den Anwohnern des Plangebietes zu erreichen. Im laufenden Bebauungsplanverfahren soll geprüft werden, ob eine öffentliche Wegeverbindung über zurzeit private Grundstücksflächen gesichert werden kann.

4. Übergeordnete Planungen

Die Planaufstellung steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit kann der B-Plan vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4.1 Besonderes Städtebaurecht

Größtenteils ist das Plangebiet Bestandteil des Sanierungsgebietes „Fermersleben/ Salbke Nord“ gemäß § 142 BauGB. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der §§ 144, 152 bis 156 BauGB wird ausgeschlossen. Eigentümer, welche ihren Gebäudebestand innerhalb dieses Gebietes sanieren, haben die Möglichkeit, eine verbesserte Abschreibung nach § 7 h Einkommenssteuergesetz in Anspruch zu nehmen. Auf diese Weise werden positive Impulse zur Beseitigung vorhandener städtebaulicher Missstände und zur Stabilisierung der Bevölkerung durch die Sanierung von Wohnraum erwartet.

Außerdem liegen fast alle Flurstücke des Plangebietes in der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB für den Bereich Salbke. Die Ausweisung als Erhaltungssatzungsgebiet erfolgt zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung bedürfen der Genehmigung durch die Landeshauptstadt Magdeburg.

Die räumlichen Abgrenzungen des Sanierungsgebietes sowie des Erhaltungssatzungsgebietes sind im Stadtplanungsamt der LH Magdeburg einsehbar.

5. Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss Nr. 800-024(VI)16 am 18.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 476-1 „Mariannenviertel“ eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 26.02.2016 im Amtsblatt Nr. 06/2016 öffentlich bekannt gemacht.

Die Planaufstellung ist ein mehrstufiger Prozess nach Maßgabe des Baugesetzbuches und unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie verschiedener anderer Planungsträger und Behörden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte vom 23.01.2018 bis zum 26.02.2018. Am 13.11.2017 wurde eine Bürgerversammlung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgte vom 22.10.2018 bis 13.11.2018. Mit Beschluss zur Auslegung am 20.09.2018 wurde die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.10.2018 über die Auslegung informiert und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27.11.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Bebauungsplan liegt größtenteils im Innenbereich nach § 34 BauGB und bereitet keine Vorhaben in den im Plangebiet befindlichen Außenbereichen (Fläche Richtung Elbaue) vor. Es handelt sich um eine bebaute Ortslage. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 7,2 ha.

Im Bebauungsplan wird eine Größe der Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von unter 70.000 m² festgesetzt. Das Plangebiet steht mit keinem Bebauungsplan in einer zeitlichen, sachlichen und räumlichen Verbindung. Der in Aufstellung befindliche einfache Bebauungsplan Nr. 477-1 „Alt Fermersleben“ beinhaltet zwar das Plangebiet des B-Planes Nr. 476-1 „Mariannenviertel“, da dieser jedoch nur Festsetzungen zu Einzelhandelsvorhaben erzielt, ist ein sachlicher Zusammenhang nicht erkennbar.

Eine überschlägliche Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) hat ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden könnten, werden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im Beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt wird. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange sind, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bearbeiten und in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen.

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Südosten der Landeshauptstadt Magdeburg im Bereich der Stadtteilgrenze Fermersleben/ Salbke.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 476 „Mariannenviertel“ liegt in der Flur 466 und wird umgrenzt:

im Norden: durch die Nordgrenzen der Flurstücke 4575 (Martin-Gallus-Weg) und 10135,
im Osten: durch die Ostgrenzen der Flurstücke 10135, 4640, 10004, 5019/11, 5019/10, 5019/5, 5019/4, 10167, 4670,

im Süden: durch die Südgrenze des Flurstücks 4670, durch die Ost-, Süd- und Westgrenzen des Flurstücks 5029/9,
im Westen: durch die Ostgrenze der Flurstücke 10214 (Alt Fermersleben) und 10218 (Alt Salbke).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,2 ha.

6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung

Das sogenannte Mariannenviertel befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteils Fermersleben, der sich entlang des Hochufers der Elbe erstreckt. Mit Ausgang des 19. Jahrhunderts entwickelte sich eine Mietskasernensiedlung. Viergeschossige Mietshäuser in dichter Blockrandbebauung mit ebenso hohen Seitenflügeln prägen das Viertel. Ein Großteil der Wohnbausubstanz ist bereits saniert. Die westlich angrenzende Hauptverkehrsachse Alt Fermersleben wird geprägt durch eine baulich heterogene straßenbegleitende Bebauung. Nördlich des Mariannenviertels grenzt der alte Ortskern Fermersleben um die Martin-Gallus-Kirche mit der historischen, dörflichen Baustruktur.

6.3. Verkehr

Das Mariannenviertel ist erschlossen durch die öffentlichen Straßen Adolfstraße, Mariannenstraße, Sophienstraße, Randauer Straße und Hermannstraße, wobei die Hermannstraße keine direkte verkehrliche Verbindung zum Mariannenviertel erfährt, sondern lediglich über die Hauptverkehrsachse Alt Fermersleben zu erreichen ist. Der Martin-Gallus-Weg stellt eine fußläufige Verbindung zwischen der Hauptstraße und den Pfaden der Elbaue dar.

Im Plangebiet befindet sich die Haltestelle für den ÖPNV (Straßenbahnlinie 2) in Höhe der Mariannenstraße.

6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur

In den umliegenden öffentlichen Straßen sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Für die geplante Neubebauung im nördlichen Plangebiet muss eine Neuerschließung über die öffentliche Verkehrsfläche Martin-Gallus-Weg erfolgen.

Fermersleben ist eine reine Wohnsiedlung ohne industrielle Ansiedlungen und mit nur wenigen Gewerbebetrieben, liegt aber im Einzugsbereich der westlich und südlich nahegelegenen Gewerbeparks. Dagegen sind mit dem Naherholungsgebiet Salbker Seen und dem Sportkomplex am nördlichen Ende der Straße Alt Fermersleben Freizeitangebote gegeben. Der Stadtteil ist über Straßenbahn- und Buslinien an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. An der Elbe befindet sich der Sportboothafen Fermersleben. Entlang des Elbufers führt der westelbische Elberadweg. Im Stadtteil bestehen mehrere Kleingartenvereine.

Kitas und die Grundschule Salbke sind im Einzugsbereich des Plangebietes von bis zu 1.500 m vorhanden. Es besteht laut Spielplatzflächenkonzeption 2015-2020 (2030) ein Defizit an Spielflächen von ca. 4000 m² in Fermersleben. Der einzig öffentlich zugängliche Spielplatz Alt Fermersleben/ Denkmalsplatz befindet sich in einer Entfernung von ca. 650 m.

6.5. Grünflächen/ Vegetation

Alle Schutzgüter (Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten, Biotope, Landschaftsbild/ Erholung) sind im Plangebiet stark anthropogen verändert und überprägt. Reichtum, Qualität, Empfindlichkeit und Regenerationsfähigkeit sind gering. Der überwiegende Anteil des Plangebietes ist bereits bebaut und versiegelt. Die vorhandenen Grünflächen, Gehölzflächen und Einzelgehölze sind von mittlerer Qualität.

Geschützte Bereiche im Sinne des Naturschutzgesetzes sind im Gebiet nicht vorhanden.

6.6. Denkmalschutz, Archäologie

Im Geltungsbereich des B-Planes sind archäologische Kulturdenkmale der Jungsteinzeit (Baalberger Kultur) bekannt. Weitere Einzelfunde in der Umgebung lassen darauf schließen, dass es sich um ein größeres vorgeschichtliches Siedlungsareal handelt. Gemäß DenkmSchG LSA § 14 bedürfen Erdarbeiten im Bereich archäologischer Kulturdenkmale einer denkmalrechtlichen Genehmigung der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.

6.7. Boden, Baugrund, Altlasten

Das Plangebiet ist naturräumlich der Niederen Börde zuzuordnen. Die Bodenhöhen liegen bei 55,5 – 56,5 m ü. NHN. Die in der Kartengrundlage eingetragenen Höhenangaben sind Höhen über NHN.

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch die Bebauungsplanung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen ebenfalls nicht vor. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Flurstücke 10135 in der Flur 466 und 10134 in der Flur 466 befinden sich auf der Altablagerung „Deponie Mansfelder Straße“. Im Bereich der Flurstücke kann bei Erdarbeiten eine Auffüllung aus diversen Materialien angetroffen werden. Im Vorfeld von Aushubarbeiten sind die Untergrundverhältnisse durch Untersuchungen und in deren Auswertung der notwendige Handlungsbedarf zu klären.

In den bebauten Bereichen bestehen keine Kenntnisse über Altlasten. Eine gewerbliche Vornutzung ist nicht bekannt.

Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft, 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten muss mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr Kontakt aufgenommen werden.

6.8. Immissionen

Durch die stark befahrene Straße Alt Farmersleben mit einem hohen Anteil Durchgangsverkehr wird die Wohnbebauung im Nahbereich der Straße durch deren verkehrliche Immissionen belastet.

6.9. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich überwiegend im privaten Eigentum. Im Besitz der LH Magdeburg befinden sich alle öffentlichen Verkehrsflächen inklusive Straßenbegleitgrün sowie die Grünflächen auf den Flurstücken 10135 und 10004 der Flur 466 im östlichen Plangebiet.

7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1. Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Rahmen des Mariannenviertels mit der dichten mehrstöckigen Blockrandbebauung wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Fuß- und Radwege sowie öffentliche Grünflächen ermöglichen Verbindungen, welche derzeit aus den Quartieren des Mariannenviertels lediglich über Umwege zu erreichen sind. Die ergänzenden Baufenster im nördlichen Plangebiet schaffen einen Abschluss des Quartieres zwischen Adolfstraße und Martin-Gallus-Weg. Die Nutzung der derzeitigen Brachen entlang der Straße Alt Farmersleben wird durch die Festsetzung eines Quartiersplatzes konkretisiert.

Im Plangebiet sind keine zusätzlichen Planungen für Kinderbetreuungseinrichtungen bzw. Schulen beabsichtigt oder eingeleitet. Der zu erwartende Bedarf an Kindertageseinrichtungsplätzen, auf die lt. Gesetz zur Förderung und Betreuung von Kindern Rechtsanspruch besteht, kann mittelfristig durch Einrichtungen in angrenzenden Plangebieten gedeckt werden.

7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird größtenteils als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entsprechend der prägenden Art der baulichen Nutzung entwickelt. Lediglich im südwestlichen Plangebiet ist südlich der Hermannstraße ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Der gesamte Geltungsbereich ist überwiegend bebaut, sodass diese Arten der baulichen Nutzungen und deren Abgrenzung aus der gewachsenen Bestandsnutzung resultiert.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind aufgrund der aus deren Nutzung resultierenden negativen Auswirkungen auf das gewachsene Wohn- und Mischgebiet ausgeschlossen.

Fast der gesamte räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 476-1 „Mariannenviertel“ befindet sich in dem in Aufstellung befindlichen einfachen Bebauungsplan Nr. 477-1 „Alt Farmersleben“. Er erzielt ausschließlich Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und soll damit den Einzelhandel dahingehend steuern, dass die bisher gewachsenen Einzelhandelsstrukturen nicht zerstört werden. Grundlage für diese Festsetzungen bildet das „Magdeburger Märktekonzept“. Im Bebauungsplan Nr. 477-1 „Alt Farmersleben“ sollen für das betroffene Plangebiet zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden, da es sich außerhalb des Nahversorgungsbereichs Farmerslebens befindet. Damit die Nahversorgung der Farmersleber Bevölkerung nachhaltig gesichert wird, soll auch im Bebauungsplan Nr. 476-1 „Mariannenviertel“ Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind teilweise durch Baugrenzen definiert. Sie orientieren sich zumeist an den vorhandenen Grundstücksgrenzen, die straßenbegleitend verlaufen. Die Baufenster sind bei entsprechend großen Quartieren in den rückwärtigen Bereich hinein begrenzt, um die Errichtung der Hauptnutzung entlang der Verkehrsflächen sicherzustellen. Die Tiefe der Baufenster orientiert sich grundlegend am Bestand, wobei 15 m nur dort unterschritten wird, wo Baumbestand erhalten bleiben soll oder geringe Grundstückstiefen nur eine entsprechend geringe Baufenstertiefe zulassen. Eine Baulinie ist dort festgesetzt, wo durch die Bebauung zwingend eine Raumkante entstehen soll bzw. die vorhandene Blockrandbebauung fortgesetzt werden soll.

Um die bestehenden straßensichtigen Baufluchten zu erhalten, sind Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Flächen entlang der Straßenflächen ausgeschlossen.

Entlang der bereits bebauten öffentlichen Verkehrsflächen soll größtenteils die geschlossene Bauweise die im Gebiet typische Blockrandbebauung fortsetzen.

Für die Bebauung des nördlichen und südöstlichen Randbereiches im Bebauungsplangebiet wird eine halboffene Bauweise festgesetzt. In den Bereichen, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, ist sowohl die offene als auch die halboffene Bauweise zulässig, wobei an vorhandener Grenzbebauung anzubauen ist. Damit wird der größtenteils lockeren Bebauung der an das Plangebiet angrenzenden Bestände entsprochen.

Die Baugrenzen und Baulinien dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Gebäudeteile geringfügig überschritten bzw. unterschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 0,5 m Tiefe besitzt und insgesamt nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass auch in Zukunft Erker und Balkone an Gebäude errichtet werden können.

7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen außerhalb des Baufensters wird dahingehend eingeschränkt, dass Garagen vor der straßenseitigen Bauflucht unzulässig sind, um eine eindeutige bauliche Kante zum öffentlichen Raum zu gewährleisten.

Die Abdeckung des Stellplatzbedarfs im Plangebiet erfolgt durch Straßenrandparken bzw. über private Stellplätze, welche im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf den Privatflächen nachzuweisen sind.

7.5. Verkehrserschließung

Alle besiedelten Bereiche des Plangebietes liegen nicht weiter als 250 m von der Straßenbahnhaltestelle Mariannenstraße entfernt. Insofern ist das Plangebiet nach dem aktuell gültigen Nahverkehrsplan (Beschluss-Nr. 1970-056(VI)18) vollständig durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen.

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über den Straßenzug Alt Fermersleben. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Bestandsstraßen Adolfstraße, Mariannenstraße, Sophienstraße, Randauer Straße und Hermannstraße und gilt damit als gesichert. Alle Fußwege liegen im öffentlichen Raum entlang der Straßenflächen. Lediglich für den im Bestand als Fußweg genutzte Martin-Gallus-Weg ist der teilweise Ausbau als Mischverkehrsfläche geplant, um die Erschließung des anliegenden Baufensters

zu sichern. Die Festsetzung stellt dabei eine 50 m lange Stichstraße dar, die durch einen Fuß-/ Radweg weitergeführt wird. Das Baufenster im nordöstlichen Plangebiet (WA 3) kann über eine private Zufahrt auf dem Grundstück der Adolfstraße 7 erschlossen werden.

Durch einen Flächentausch bzw. Ankauf wäre es möglich, eine direkte fußläufige Verbindung aus dem Mariannenquartier zu dem festgesetzten Spielplatz zu schaffen, um den Umweg über die Hauptverkehrsstraße Alt Fermersleben zu vermeiden. Außerdem kann der Fußweg auf den Martin-Gallus-Weg geführt werden, wodurch eine direkte Verbindung aus dem Mariannenviertel zur Elbaue geschaffen wird.

Für die spätere Bewirtschaftung des festgesetzten Spielplatzes wird ein Unterhaltungsweg benötigt, der für wöchentliche Kontrollfahrten und für allgemeine Unterhaltungsmaßnahmen wie z.B. Sandaustausch, Reparaturarbeiten oder Baumpflegearbeiten dient. Die Breite des Weges sollte 2,50 m nicht unterschreiten. Der Spielplatz grenzt im nördlichen Bereich unmittelbar an den Martin-Gallus-Weg an, welcher sich in Baulast des Tiefbauamtes befindet. In seiner ausgebauten Breite schwankt er sehr stark. Sie beträgt meist 2,00 m bis 2,50 m, an der Einengung nur noch 1,45 m. Durch die Radien der Bau- und Unterhaltungsfahrzeuge, die beim Befahren des Spielplatzes entstehen, muss ein entsprechender Flächenbedarf für die Fahrzeuge zur Verfügung stehen. Der geplante Fußweg aus der Adolfstraße kann aufgrund der baumerhaltenden Maßnahmen aus § 12 der textlichen Festsetzungen (Ausbau mittels Wurzelbrücken) nicht als Unterhaltungsweg herangezogen werden. Aus diesem Grund ist ein Ausbau des Martin-Gallus-Weges für den Betrieb des Spielplatzes notwendig. Die Flächenvorhaltung erfolgt im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-/ Radweg in einer Breite von 4 Metern.

Der im südlichen Plangebiet geplante Fuß-/Radweg stellt im Zusammenhang mit dem Geh- und Radfahrrecht der privaten Stichstraße der Verkehrsfläche Am Unterhorstweg eine direkte Wegeverbindung zwischen der Hermannstraße und der südlich angrenzenden Wohnbebauung dar.

Bei der Festlegung und Erschließung von neuem Bauland ist zu berücksichtigen, dass bei einer Entfernung des/der Gebäudes/Gebäude von mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche die Zuwegung die Anforderungen einer Feuerwehzufahrt nach § 5 BauO LSA i. V. m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr erfüllen muss.

7.6. Ver- und Entsorgung

Von den im Plangebiet bereits vorhandenen Leitungen der einzelnen Versorgungsmedien ausgehend, kann über die geplante öffentliche Verkehrsfläche des Martin-Gallus-Weges die Verlegung der zusätzlich erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgen.

Die Entfernung des nächstgelegenen Hydranten vom einem jeweiligen Grundstück (Bauland) darf 120 m nicht überschreiten. Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis von 300 m gemäß DVGW W 405 nachzuweisen. Entsprechende Nachweise sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherrn einzuholen.

Niederschlagsentwässerung:

Das anfallende Niederschlagswasser der im Bestand vorhandenen baulichen Anlagen erfolgt über das bestehende öffentliche Abwassertrennsystem. Auch der auszubauende Bereich des Martin-Gallus-Weges als Straßenverkehrsfläche ist an das in der Straße Alt Fermersleben vorhandene Trennsystem anzubinden. Die Niederschlagsentwässerung der Fuß-/ Radwege erfolgt im Bereich vorhandener und geplanter öffentlicher Grünstreifen. Die Versickerung von Niederschlagswasser mittels Versickerungsanlagen (Mulden u.a.) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG und ist bei der unteren Wasserbehörde im Umweltamt der LH Magdeburg zu beantragen.

Die Regenentwässerung der privaten Grundstücke erfolgt gemäß Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg. Dementsprechend ist das Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu verbringen. Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser von befestigten Flächen ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Dem Versickern des Niederschlagswassers ist der Vorrang vor der Ableitung in die Kanalisation bzw. in Oberflächengewässer einzuräumen.

Abfallentsorgung:

Die Standplätze der Abfallbehälter der an die Abfallentsorgung angeschlossenen Grundstücke sind vorwiegend über die vorhandenen öffentlichen Straßen innerhalb des Plangebietes anzufahren, wobei die Abfallwirtschaftssatzung § 22 zu beachten ist. Gegebenenfalls sind erforderlichen Bordabsenkungen mit dem Städtischen Abfallwirtschaftsbetrieb abzustimmen. Die Zufahrt zu den Grundstücken des WA2 kann nicht über den Martin-Gallus-Weg erfolgen. Es ist unter Beachtung der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes nach der DGUV Regel 114-601 zum Erreichen eines Behälterstandplatzes ein Rückwärtsfahren auszuschließen. Daraufhin sind die Abfallsammelbehälter am Leerungstag zur Adolfstraße bzw. zur Straße Alt Fermersleben durch den Anschlusspflichtigen bereitzustellen.

7.7. Grünflächen/ grünordnerische Festsetzungen

Laut Spielplatzflächenkonzeption 2015-2020 (2030) liegt für den Stadtteil Fermersleben ein Spielplatzdefizit von ca. 4.000 m² vor. Aus diesem Grund ist auf dem derzeit privaten Grundstück eine Spielplatzfläche von ca. 2.200 m² festgesetzt. Aufgrund dieser Flächengrößen ist es möglich, allen Altersgruppen ein ausreichendes Spielangebot zu bieten und mehrere Spielbereiche mit verschiedenen Spielaktivitäten zu ermöglichen.

Es ist eine direkte öffentliche Wegeverbindung aus dem Quartier des Mariannenviertels zwischen Adolfstraße und Martin-Gallus-Weg festgesetzt, dessen angrenzender öffentlicher Grünstreifen geeignet ist, das auf dem Fußweg anfallende Niederschlagswasser sowie Ersatzpflanzungen für die aufgrund des Spielplatzbaus zu fällenden Gehölze aufzunehmen. Außerdem befindet sich in diesem Grünstreifen ein landschaftsbildprägende Altbaum (Roteiche - *Quercus rubra*), welcher zu erhalten ist. Um den Baum auf Dauer erhalten zu können, ist im Traufenbereich der Baumkrone der Gehweg mittels Wurzelbrücken auszubauen.

Der öffentliche Grünstreifen entlang des Martin-Gallus-Weges stellt neben der Erhöhung der Attraktivität der Verbindung zwischen Fermersleben und der Elbaue eine Fläche zur Aufnahme des Niederschlagswassers des Martin-Gallus-Weges und der Ersatzpflanzungen der aufgrund des Spielplatzbaus zu fällenden Gehölze dar.

Die öffentliche Grünfläche entlang des südlich an die Hermannstraße anbindenden Fuß-/Radweges dient lediglich der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Private Grünflächen sind in den Bereichen festgesetzt, die bereits als private Hausgärten genutzt werden.

Die Freihaltung einer Wegeverbindung aus der Hermannstraße in die zusammenhängenden Grünflächen, in denen Wegeführungen zum Erholungsgebiet Salbker See vorhanden sind, wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf bisher privatem Grund in den Flurstücken 10130, 5019/11, 10005 und 4640 ermöglicht.

Für Baumpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen der §§ 9, 10 und 14 oder ggf. neu anzusäenden Rasen/ neu anzulegende Grünflächen, welche/r in vormals versiegelten oder aufgefüllten Bereichen angelegt oder gepflanzt werden, ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten.

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

<u>Folgenutzung</u>	<u>Vegetationsart</u>	<u>Regelmächtigkeit</u>
Landschaftsbau	Rasen	20 bis 50 cm
Landschaftsbau	Stauden und Gehölze	40 bis 100 cm bzw. geeignete Pflanzgruben

Für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern bzw. ggf. die Ansaat von Rasen ist die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht Voraussetzung. Die in den Paragraphen 9, 10 und 14 festgesetzten Baumpflanzungen befinden sich z. T. auf ehemaligen Brachflächen, welche versiegelt sind. Durch die langjährige Versiegelung sind die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigt oder zerstört und der vorhandene Untergrund ist als durchwurzelbare Bodenschicht nicht geeignet. Deshalb ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. § 2 Abs. 11 BBodSchV mit der angegebenen Mächtigkeit herzustellen. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht ist i. W. abhängig von der Durchwurzelungstiefe der Folgenutzung, d.h. der bestimmungsgemäßen Vegetation. Die entsprechende Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht beträgt für Stauden und Gehölze im Landschaftsbau (Bäume, Straucher) 0,40 bis 1,00 m und für Rasen im Landschaftsbau 0,20 bis 0,50 m. Dabei ist zu beachten, dass eine Durchwurzelung bis zu Endtiefe erfolgt. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit kann die durchwurzelbare Bodenschicht auch in ausreichend dimensionierten Pflanzgruben hergestellt werden.

7.8. Quartiersplatz

Das sogenannte Mariannenviertel ist geprägt durch eine dichte Blockrandbebauung. Eine öffentliche Aufenthaltsmöglichkeit ist im näheren Umkreis nicht vorhanden bzw. nur über Umwege zu erreichen. Die vorhandene Baulücke im Mariannenviertel erlaubt aufgrund Ihrer Lage entlang der Hauptstraße Alt Fermersleben aus städtebaulicher Sicht die Errichtung eines öffentlichen Quartiersplatzes im Plangebiet.

Es wurde entsprechend der beabsichtigten öffentlichen Nutzung ein öffentlicher Quartiersplatz festgesetzt. Der „Mariannenplatz“ entspricht dem in der Sanierungssatzung formulierten Sanierungsziel. Durch das entsprechend ausgearbeitete Integrierte Stadtentwicklungskonzept wurde das Sanierungsziel konkretisiert und grundstücksbezogen präzisiert. Daraus resultierende Städtebaufördermittel wurden für die Sanierung und Neugestaltung des „Mariannenplatzes“ bereits bewilligt. Die Anlage eines modernen Stadtplatzes ist als städtebauliche Aufwertung des Quartieres vorgesehen.

Es wird die gesamte Brachfläche zwischen der Mariannenstraße und der Sophienstraße als Quartiersplatz festgesetzt (ca. 1.180 m²). Der Einblick in den privaten Hofbereich der an den Platz angrenzenden Gebäude kann durch gestalterische Elemente, welche keine bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen auf den Nachbargrundstücken erzeugen, reduziert werden.

Um eine Begrünung des Platzes zu gewährleisten, wurden Pflanzungen von mindestens drei Bäumen festgesetzt.

7.9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Gem. § 9 (6) BauGB werden Hinweise zum archäologischen Kulturdenkmal sowie der Verbringung von anfallenden Niederschlagswasser und Hinweise zur Baumschutzsatzung in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird im Planteil B unter nachrichtliche Übernahmen auf die gültige Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg verwiesen. § 5 Abs. 2 der Entwässerungssatzung regelt, dass Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern ist. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen. Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg konkretisiert mit dieser Regelung die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 79b Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA) zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Im Bebauungsplan/ Planteil B werden Hinweise auf den bestehenden Kampfmittelverdacht, das Umweltschadengesetz und Artenschutzrecht, auf unerwartet freigelegte archäologische Funde und das Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen gegeben. Diese Hinweise gelten grundsätzlich für das gesamte Stadtgebiet.

Im Planteil B unter nachrichtliche Übernahmen wird darauf hingewiesen, dass die Flurstücke 10135 in der Flur 466 und 10134 in der Flur 466 sich auf der Altablagerung „Deponie Mansfelder Straße“ befinden.

8. Umweltrechtliche Belange

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen. Umweltschadengesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten, insbesondere § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadengesetz sowie §§ 44 und 45 BNatSchG. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im Beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt wird (s. Pkt. 5 der Begründung). Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange sind, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bearbeiten und in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen.

Für die Überprüfung des möglichen Ausgleichs gem. Baumschutzsatzung im Plangebiet wurde eine Baumkartierung der durch den Bebauungsplan zu überplanenden Gehölze durchgeführt (Anlage 1). Für die festgesetzte Spielplatzfläche wurde der Biotoptyp bestimmt, da ein Betreten des derzeit privaten Grundstückes und somit die Kartierung des darauf befindlichen Gehölzbestandes nicht möglich war. Nach Sichtung der Bilanzierungsergebnisse kann davon ausgegangen werden, dass der Ausgleich des nach Baumschutzsatzung zu ersetzenden Baumbestandes auf dem Quartiersplatz, der Spielplatzfläche sowie auf dem Grünstreifen südlich des Martin-Gallus-Weges erfolgen kann. § 7 der textlichen Festsetzungen setzt diesen planinternen Ausgleich fest.

Die Vorprüfung des Einzelfalls ergab, dass durch die Planaufstellung keine umweltrechtlichen Belange wesentlich berührt werden.

9. Planverwirklichung

Ein Ausbau des Martin-Gallus-Weges ist für die sichere Erschließung des WA 2 und des Spielplatzes erforderlich. Außerdem wurde entlang des auszubauenden Weges eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der Ersatzpflanzungen entsprechend der Baumschutzsatzung bezüglich der Baumfällungen im Spielplatzbereich vorgenommen werden sollen. Für den Ausbau, welcher sich teilweise auf privaten Grund erstreckt, sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Der für die Unterhaltung des Spielplatzes notwendige Ausbau ist im Zuge des Spielplatzbaus durch die Landeshauptstadt Magdeburg zu tätigen. Ein weiterer Ausbau der Mischverkehrsfläche bis auf eine Breite von 5,5 m zugunsten der Erschließung des WA 2 erfolgt nach dem Verursacherprinzip und ist bei Inanspruchnahme der mit der Erschließung in Zusammenhang stehenden Baurechte in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.

Die noch privaten Flächen, welche für den Spielplatz, den Quartiersplatz sowie weiteren festgesetzten öffentlichen Flächen (Fuß-/Radweg südlich der Hermannstraße samt Entwässerungstreifen, öffentliche Grünflächen zur Sicherung von Verbindungswegen in die Elbaue auf den Flurstücken 4640 und 10130) sind durch die LH Magdeburg zu erwerben.

Für den Fußweg samt Begleitgrün zwischen Adolfstraße und Martin-Gallus-Weg ist ein Flächentausch möglich. Das Grundstück der Adolfstraße 7 würde zur Realisierung der fußläufigen Verbindung um den Fußweg auf dem Flurstück 4583 verkleinert werden. Als Ausgleich könnte eine entsprechend große Fläche (als private Grünfläche festgesetzt) östlich des Grundstückes Adolfstraße 7 dem gärtnerisch genutzten Bereich des Grundstückes zugesprochen werden. Auch der Ausbau des Martin-Gallus-Weges nördlich des Grundstückes Adolfstraße 7 erfordert bodenordnende Maßnahmen und ist in den Flächentausch einzubeziehen. Sollte ein weiterer finanzieller Ausgleich erforderlich sein, ist dieser vertraglich zu definieren. Zur Abgrenzung des Hofbereichs der Adolfstraße 7 zum öffentlichen Gehweg soll eine Mauer errichtet werden, die im Wurzelbereich der Roteiche eventuell durch einen blickdichten Zaun ersetzt werden muss, um Schäden am Baum zu vermeiden. Da eine Mauer gem. § 9 BauGB nicht Inhalt eines Bebauungsplanes sein kann, ist die Verwirklichung ebenfalls in einem städtebaulichen Vertrag, Tausch- oder Kaufvertrag bezüglich der Flächen zu regeln.

10. Flächenübersicht

Nutzung/Fläche	Größe
Allgemeines Wohngebiet	39.959 m ²
Mischgebiet	6.670 m ²
Bauflächen gesamt	46.629 m²
Verkehrsfläche (öffentlich)	9.977 m ²
Verkehrsfläche (öffentlich; verkehrsberuhigt)	275 m ²
Fuß- und Radwege (öffentlich)	675 m ²
Verkehrsfläche (privat)	342 m ²
Verkehrsfläche gesamt	11.269 m²

Quartiersplatz	1.187 m²
Grünfläche (öffentlich)	6.195 m ²
Spielplatzfläche (öffentlich)	2.216 m ²
Straßen-/Wegebegleitgrün (öffentlich)	297 m ²
Grünfläche (privat)	4.893 m ²
Grünflächen gesamt	13.601 m²
Summe Plangebiet	72.686 m²

11. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Durch die Planverwirklichung würde der Aufenthaltswert im Mariannenviertel grundsätzlich steigen. Die Integration eines Spielplatzes verringert das Defizit an Spielflächen im Stadtteil Fermersleben. Der Quartiersplatz erhöht die Attraktivität sowie die Wohnqualität im Quartier. Fuß- und Radwegeverbindungen in die Elbaue und die nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebieten schaffen kurze Wege ohne Umwege über die Hauptverkehrsstraße Alt Fermersleben. Die Ausweisung zusätzlich zum Bestand vorhandener Baufenster bewirkt eine Neuordnung durch Quartiersabschluss.

Der Gemeinde entstehen Kosten für den Grunderwerb einschließlich Nebenkosten (wie Notar, Grunderwerbsteuer und Vermessung) sowie für die Herstellung der festgesetzten Nutzungen folgender derzeit privater Flächen:

- festgesetzter Quartiersplatz (Flurstücke: 4627, 4628, 4629)
- festgesetzte Spielplatzfläche (Flurstücke: 4580/1, teilweise 4580/2, teilweise 4583)
- Fußweg zw. Adolfstraße und Martin-Gallus-Weg (Flurstücke: teilweise 4580/2, teilweise 4583)
- Ausbau Martin-Gallus-Weg samt Begleitgrün (Flurstücke: teilweise 4576, 4580/1, teilweise 4580/2)
- Grünverbindung Elbaue (Flurstücke: teilweise 4640, teilweise 5019/11, teilweise 10005, teilweise 10130)
- Fuß-/Radweg samt Begleitgrün (Flurstücke: teilweise 10163, teilweise 4670)

Kosten für die Herstellung der Erschließung unter Berücksichtigung der Erhebung von Erschließungsbeiträgen fallen nicht an. Der Ausbau des Martin-Gallus-Weges sowie die Übernahme der Kosten für die Herstellung sind durch die Landeshauptstadt Magdeburg zu erbringen, da der Ausbau für die Unterhaltung des Spielplatzes notwendig ist (siehe Punkt 7.5 der Begründung).

Zusätzliche Folgekosten ergeben sich durch die Herstellung der Fuß- und Radwege, des Spielplatzes, des Quartiersplatzes sowie durch die derzeit privaten, als öffentlich festgesetzten Grünflächen.

Die jährlichen Folgekosten für die öffentlichen Verkehrsflächen (Fuß- und Radwege, Mischverkehrsfläche, Quartiersplatz) werden überschläglich mit 1,50 €/m² (Betriebskosten) zuzüglich 1,25 €/m² (Kosten für Unterhaltungsmaßnahmen) angesetzt. Damit ergeben sich für die neu zu errichtenden öffentlichen Verkehrsflächen (2.137 m²) jährliche Folgekosten von ca. 5.877 €. Für die zusätzlich zum Bestand festgesetzten öffentliche Grünflächen (297 m²) ergeben sich jährliche Folgekosten (Unterhaltungskosten) von überschläglich 520 €. Es entstehen Folgekosten für den neuen Spielplatz (ca. 2.216 m²) in Höhe von 10.216 €/a bei 4,61 €/m²/a.

B-Plan Marianenviertel - 476-1

ANLAGE 1

Baumkataster

Bedeutung der Vitalitätsstufen:

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

Berechnungsmodell für Ersatzpflanzen
(nach Westhus 2007, verändert)

Stammumfang

0,50 m	<u>Ersatz</u>	Abzug für Vitalität	
0,51 -0,99 m	<u>1</u>		
1,00 -1,49 m	<u>2</u>	Vitalität 1 und 2	keine Abzüge
1,50 -1,99 m	<u>3</u>	Vitalität 2-3	einen Baum Abzug
2,00 -2,49 m	<u>4</u>	Vitalität 3	zwei Bäume Abzug
2,50 -2,99 m	<u>5</u>	Vitalität 3-4 und 4	drei Bäume Abzug
	<u>6</u>		

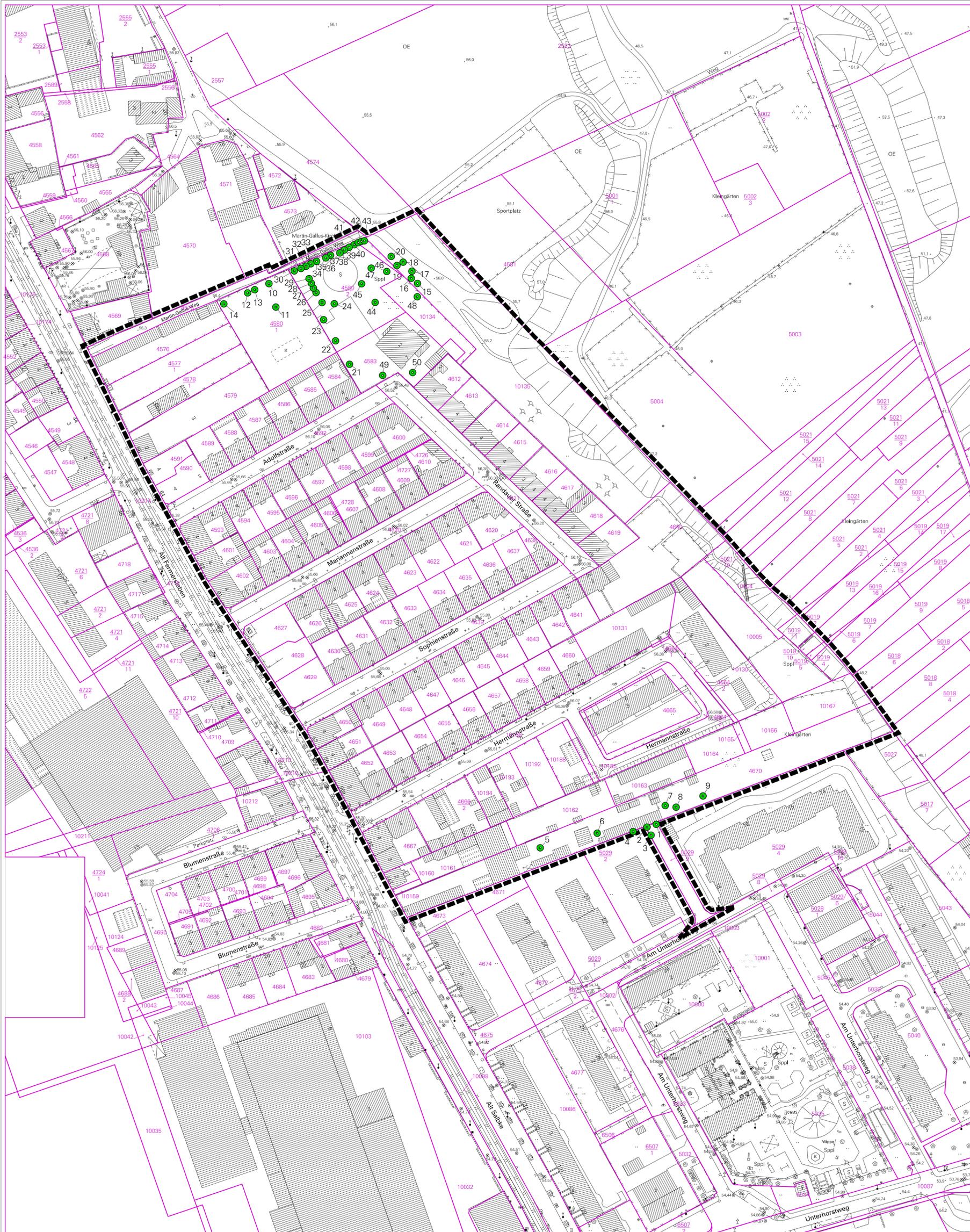
Baumnummern siehe Lageplan

Baum nr.	Baumart	Höhe	Kronendurchmesser	Stammumfang/ m	erkennbare Baumschäden (eingeschränkte Vitalität)	geschützt nach Baumschutzsatzung	Vitalitätsstufe	Bemerkung
1	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	12	9	1,36		ja	1	V-zwiesel
2	Acer pseudo plat.(Berg-Ahorn)	9	3	0,74		ja	2	V-zwiesel, einseitige Kronenausbildung

3	Acer pseudo plat.(Berg-Ahorn)	10	6	0,71		ja	1	
4	Acer pseudo plat.(Berg-Ahorn)	10	8	0,86		ja	1	
5	Juglans regia(Walnuss)	11	12	1,85		ja	2	totholz
6	Juglans regia(Walnuss)	11	12	1,75		ja	2	totholz
7	Juglans regia(Walnuss)	10	8	1,8		ja	2	totholz, Fremd-bewuchs
8	Prunus avium(Vogel-Kirche)	8	12	1,6		ja	2	
9	Prunus avium(Vogel-Kirche)	10	7	1,8		ja	2-3	totholz
10	Malus dom.(Apfelbaum)	5	6	1,56		ja	4	totholz, fremdbewuchs, einseitige Kronenausbildung
11	Prunus armeniaca(Aprikose)	7	6	1,46		ja	2-3	
12	aesculus hippocastanum (Rosskastanie)	7	5	0,82		ja	2	einseitige Kronenausbildung
13	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	7	7	0,62-0,46		nein	2	einseitige Kronenausbildung, fremdbewuchs, 2-stämmig
14	Prunus mahaleb(Steinweichsel)	8	10	1,66		ja	2	schiefwüchsig
15	Quercus robur(Stiel-Eiche)	12	7	0,79		ja	2-3	fremdbewuchs
16	Quercus robur fas.(Säulen-Eiche)	12	8	1,23		ja	2	Totholz
17	Prunus avium(vVogel-Kirche)	11	7	0,71		ja	2-3	

18	acer plat.(Spitz-Ahorn)	11	7	0,86		ja	2-3	
19	Fraxinus exelsio(Gemeine Esche)	10	7	0,62		ja	2-3	
20	acer plat.(Spitz-Ahorn)	10	7	0,75		ja	2-3	
21	Quercus rubra	15	20	2,68		ja	2-3	erhaltenswert
22	Malus domestica	8	7	2		ja	2	
23	Abies picea	6	5	0,68		nein	3	
24	Prunus avium	9	9	1,29		ja	3	
25	Carpinus betulus	12	11	0,96-1,47		ja	1-2	
26	Carpinus betulus	10	9	0,68		ja	1-2	
27	Carpinus betulus	10	9	0,47-0,91		ja	1-2	
28	Carpinus betulus	10	9	0,84		ja	1-2	
29	Carpinus betulus	10	9	0,84		ja	1-2	
30	Carpinus betulus	7	1	0,86		ja	3-4	
31	Carpinus betulus	7	4	0,72		ja	3-4	
32	Carpinus betulus	7	3	0,68		ja	3-4	
33	Carpinus betulus	8	5	0,94		ja	2	
34	Carpinus betulus	8	4	0,52		ja	2	

35	Carpinus betulus	8	6	0,82		ja	2	
36	Acer negundo				abgestorben	nein		tot
37	Ailanthus altissima				abgestorben	nein		tot
38	Carpinus betulus	8	7	0,65		ja	2	
39	Carpinus betulus	8	8	0,87		ja	2	
40	Carpinus betulus	8	7	0,83		ja	3	
41	Carpinus betulus	7	8	0,62		ja	4	
42	Carpinus betulus	7	4	0,89		ja	3	
43	Ailanthus altissima				abgestorben	nein		tot
44	Quercus robur	12	14	2,25		ja	1-2	erhaltenswert
45	Prunus avium	13	15	2,83		ja	2-3	erhaltenswert
46	Malus domestica	6	5	0,88		ja	2-3	
47	Pyrus communis	10	6	1,6		ja	3	
48	Ailanthus altissima				abgestorben	nein		tot
49	Crataegus laevigata	6	5	0,78		ja	2	
50	Plantanus x hispanica	16	12	4		ja	3	erhaltenswert



Zeichenerklärung

Grundlage der Erfassungseinheiten:
 Katalog der Biotypen und Nutzungstypen für CIR,
 luftbildgestützte Biotypen- und Nutzungstypenkartierung im Land Sachsen-
 Anhalt, Landesamt für Umweltschutz des Landes Sachsen-Anhalt (LAU), 1992

1. Gehölz (H)

 Einzelbaum

2. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

 BIOTOP.fortlaufende Nummer innerhalb
 des Schlüssel

Landeshauptstadt
 Magdeburg

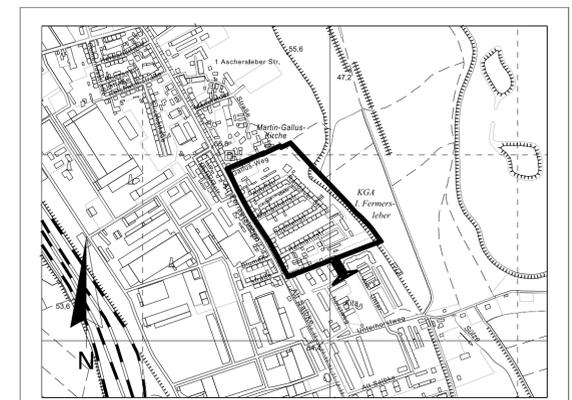
Stadtplanungsamt Magdeburg



Baumkartierung zum Bebauungsplan Nr. 476-1

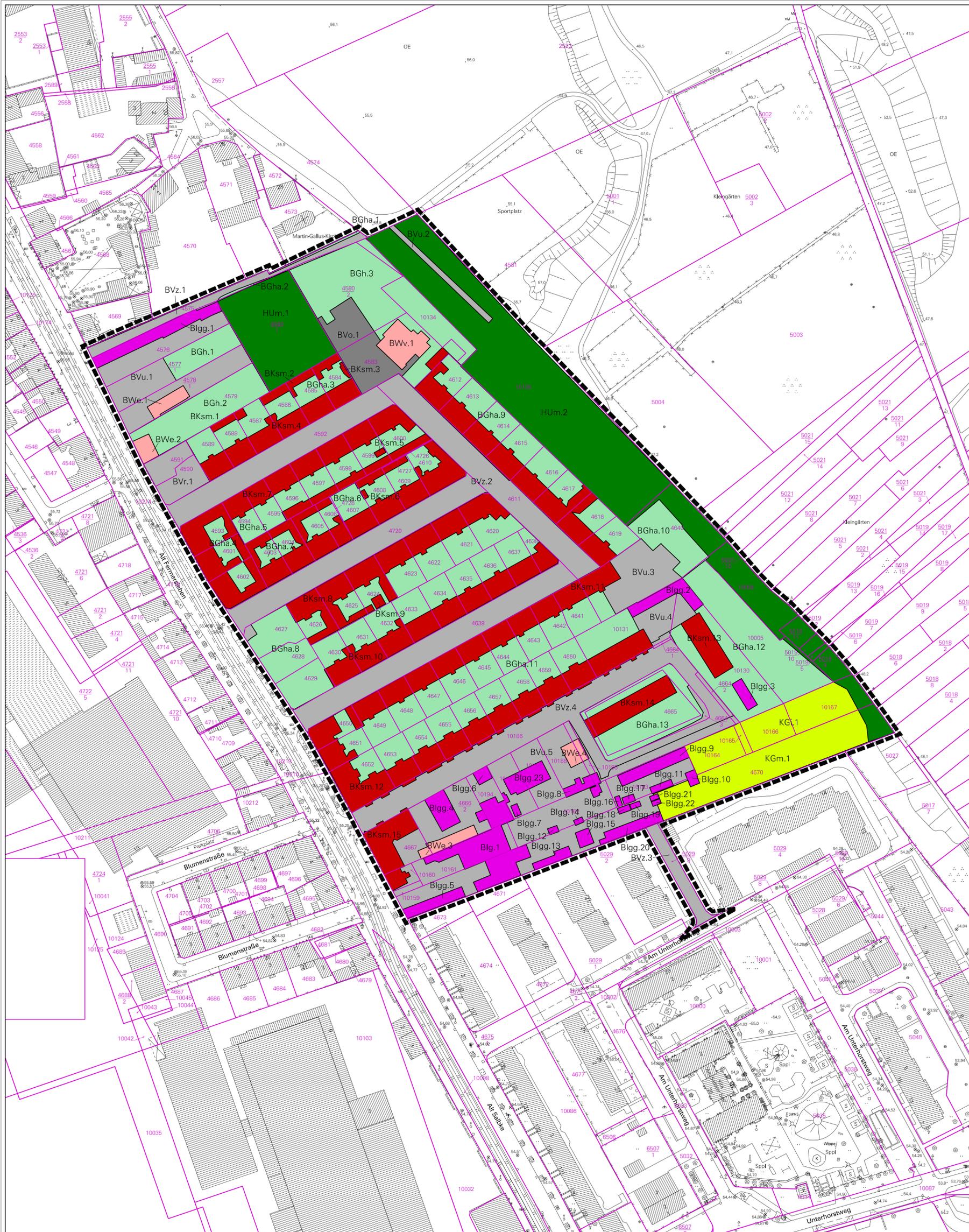
MARIANNENVIERTEL

Stand: Mai 2018



Planverfasser:
 Landeshauptstadt Magdeburg
 Stadtplanungsamt
 An der Steinkuhle 6
 39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
 Stand des Stadtkartenauszuges: 04/2016



Zeichenerklärung

Grundlage der Erfassungseinheiten:
 Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen für CIR,
 luftbildgestützte Biotoptypen- und Nutzungstypenkartierung im Land Sachsen-
 Anhalt, Landesamt für Umweltschutz des Landes Sachsen-Anhalt (LAU), 1992

1. Bebaueter Bereich (B)

- BKsm moderne Innenstadt
- Blg Gewerbe
- Blgg Garagenkomplexe
- BGh Hausgärten, privates und halböffentliches Grün
- BGha Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau
- BVo sonstige Verkehrsflächen
- BVR Parkplätze/ Rastplätze
- BVu Weg unbefestigt (Feldweg, Schotter, Splitt)
- BVz Straße 2-spurig
- BWe Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser
- BWv Alte Villen mit parkartigen Gärten

2. Gehölz (H)

- HUm Gebüsch mit Bäumen

3. Krautige Vegetation (K)

- KGi Intensivgrünland (artenarm)
- KGm mesophiles Grünland

4. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
- BIOTOP: fortlaufende Nummer innerhalb des Schlüssel

Landeshauptstadt
 Magdeburg

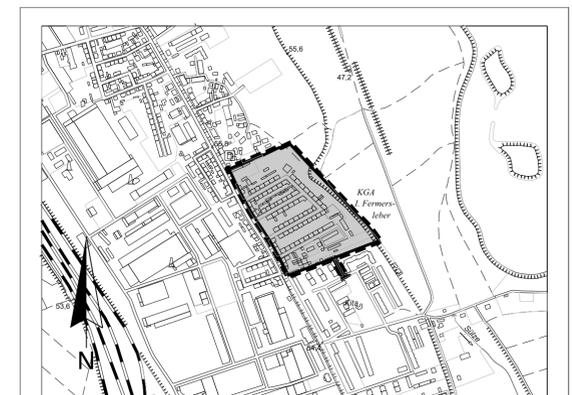
Stadtplanungsamt Magdeburg



Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan Nr. 476-1

MARIANNENVIERTEL

Stand: Mai 2018



Planverfasser:
 Landeshauptstadt Magdeburg
 Stadtplanungsamt
 An der Steinkuhle 6
 39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
 Stand des Stadtkartenauszuges: 04/2016