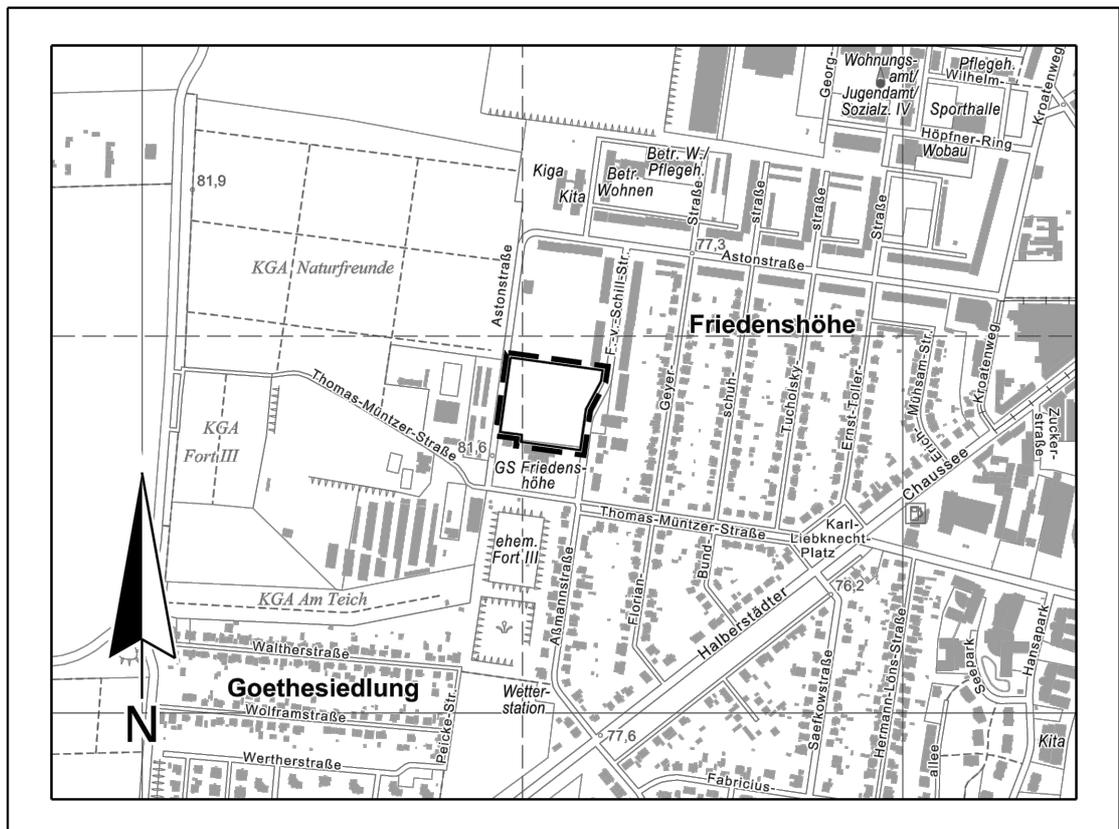


## Begründung zur Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 339-2.1

### FRIEDENSHÖHE/ ASTONSTRASSE

Stand: Oktober 2018



Planverfasser:

baumeister

Ing.-büro gmbh bernburg

planung und beratung

Steinstraße 3i

06406 Bernburg (Saale)

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 08/2017

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Erforderlichkeit der Planaufstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Aufstellungsverfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand .....</b>	<b>6</b>
6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	6
6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung .....	6
6.3. Verkehr .....	7
6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur .....	7
6.5. Grünflächen / Vegetation .....	8
6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen .....	9
6.7. Boden, Baugrund, Altlasten .....	10
6.8. Immissionen / Hochwasser / Sonstiges (Baulasten / Wegrechte / Leitungen ...) .....	10
6.9. Eigentumsverhältnisse .....	11
<b>7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>11</b>
7.1. Städtebauliches Konzept .....	11
7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	11
7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	13
7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen .....	15
7.5. Verkehrserschließung .....	15
7.6. Ver- und Entsorgung .....	17
7.7. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen .....	19
7.8. Weitere Festsetzungen .....	22
7.9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	22
<b>8. Umweltrechtliche Belange .....</b>	<b>23</b>
8.1. Schutzgebiete / Schutzobjekte / Biotope .....	23
8.2. Landschaftsbild .....	23
8.3. Luft und Klima .....	23
8.4. Boden / Grundwasser .....	23
8.5. Geschützte Arten .....	24
8.6. Baumbestand .....	24
8.7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung .....	25
8.8. Immissionsschutz .....	25

<b>8.9. Altlasten.....</b>	<b>25</b>
<b>9. Planverwirklichung.....</b>	<b>25</b>
<b>10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten .....</b>	<b>26</b>
<b>11. Flächenbilanz.....</b>	<b>26</b>
<b>12. Anlagen .....</b>	<b>26</b>

## 1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung, PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen innerhalb des Stadtteils Sudenburg zwischen der Astonstraße und der Ferdinand-von-Schill-Straße. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung der Baulandausweisung für Wohnen. Planungsziel ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes.

Es ist beabsichtigt, auf dem Areal Baurecht zur Errichtung von Einfamilienhäusern zu schaffen. Damit soll der gestiegenen Nachfrage an Wohnbauflächen für Einfamilienhausbebauung nachgekommen werden. Zudem passt sich das neue Wohngebiet gut in die bestehende städtebauliche Situation ein. Östlich des Plangebiets, zwischen der Astonstraße und der Halberstädter Straße, befindet sich bereits ein großes Einfamilienhausgebiet.

Durch den im Plangebiet bereits erfolgten Abriss der 6-geschossigen Wohnblöcke und die Neuerrichtung von Einfamilienhäusern erfolgt eine schrittweise Angleichung an die umgebende Einfamilienhausbebauung. Westlich des Plangebiets befinden sich ein Sportplatz und die Kleingartenanlage „Naturfreunde“. Mit dem Abriss der 6-geschossigen Wohnbebauung und der Neuerrichtung von Einfamilienhäusern wird auch an dieser Stelle ein städtebaulich abgerundeter Übergang geschaffen. Zudem wird die vorhandene Infrastruktur genutzt. Dies betrifft sowohl die äußere Erschließung des Plangebiets als auch die technische Infrastruktur, soweit dies möglich ist.

Des Weiteren entsprechen die Entwicklungsabsichten für den Bebauungsplan den Entwicklungsprinzipien des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) 2025. Die Entwicklung der Wohnbauflächen wird im Interesse attraktiver, wirtschaftlich sinnvoller und nachhaltiger Strukturen gesteuert. Dabei werden die Flächenreserven in der Altstadt und im 1. Stadtring mit Vorrang entwickelt. Unter den Wohnbauflächen im 2. Stadtring haben jene Flächen Entwicklungspriorität, die im Einzugsbereich des schienengebundenen Nahverkehrs liegen. Dieser Fall ist hier gegeben. Das Plangebiet befindet sich im 2. Stadtring und ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt an der Ferdinand-von-Schill-Straße. Haltestellen der Straßenbahn befinden sich an den nahegelegenen Straßen Kroatienweg und Halberstädter Chaussee. Beides ist fußläufig gut erreichbar. Ein weiteres Prinzip der Wohnbauflächenentwicklung ist das Flächenrecycling. Dabei wird der Neubau, wie auch bei dem angestrebten Bebauungsplanverfahren, vorrangig auf erschlossene Bestandsflächen gelenkt.

### **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).

Das Plangebiet stellt sich derzeit brach liegend und unbebaut dar und ist planungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Es besteht kein Baurecht. Um hier Einfamilienhäuser errichten zu können, ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Im Rahmen der Stadtumbaumaßnahmen sind im Plangebiet die 6-geschossigen Wohnblöcke abgerissen worden. Der Bebauungsplan soll die geordnete städtebauliche Entwicklung für die durch den Abriss frei gewordenen Flächen gewährleisten. Der Stadtrat hat für den Bebauungsplan Nr. 339-2 "Friedenshöhe" mit einer Fläche von ca. 39.300 m<sup>2</sup> bereits am 06.06.2013 den Aufstellungsbeschluss gefasst (DS0060/13).

Für den südlichen Teil des mit Aufstellungsbeschluss vom 06.06.2013 festgelegten Plangebiets liegt ein mit dem Stadtplanungsamt, Abteilung Verbindliche Bauleitplanung abgestimmtes Baukonzept vor. Vorgesehen ist die Errichtung von 20 Einfamilienhäusern. Die Einfamilienhäuser sollen in einheitlicher Bauweise errichtet werden und erst nach deren Errichtung veräußert werden.

Das Gebiet des Bebauungsplans soll räumlich auf das Gebiet des Baukonzepts und somit auf das Flurstück 10180 der Flur 603 beschränkt werden. Dadurch verkleinert sich das Plangebiet gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 06.06.2013. Vorhabenträger ist die Friedrich / Manske GbR mit Sitz in der Gemeinde Hassel (Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck, Landkreis Stendal).

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer ehemals baulich genutzten Fläche und der Nachverdichtung. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 11.900 m<sup>2</sup>.

### **4. Übergeordnete Planungen**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) formuliert. Gemäß § 4 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Der LEP 2010 weist im Bereich der zu überplanenden Flächen keine Erfordernisse der Raumordnung aus, die der Planung entgegenstehen. Die Grundsätze des LEP 2010 wurden in den Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg (REP MD) übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt. Im REP MD ist die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum festgelegt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 339-2.1 „Friedenshöhe/Astonstraße“ ist die beabsichtigte Wiedernutzbarmachung einer ungenutzten innerörtlichen Fläche verbunden.

Die Bauleitplanung erfolgt zweistufig und wird geregelt durch das Baugesetzbuch (BauGB). Vorbereitender Bauleitplan ist der Flächennutzungsplan, der Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit kann der Bebauungsplan vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 5. Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss vom 06.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 339-2 „Friedenshöhe“ eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 05.07.2013 im Amtsblatt Nr. 25/2013 bekannt gemacht.

Am 03.05.2018 werden die Weiterführung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 339-2.1 „Friedenshöhe/Astonstraße“ und die Auslegung beschlossen.

Die Planaufstellung ist ein mehrstufiger Prozess nach Maßgabe des Baugesetzbuches und unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie verschiedener anderer Planungsträger und Behörden. Der Bebauungsplan liegt gegenwärtig im Innenbereich nach § 34 BauGB, es handelt sich um eine Stadtumbaufläche. Das Plangebiet hat eine Größe von 1,19 ha.

Im Bebauungsplan wird eine Größe der Grundfläche von unter 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange sind, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bearbeiten und in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen (s. Punkt 9 dieser Begründung).

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden. Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Damit handelt es sich bei dem Bebauungsplan um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie

die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden deshalb nicht durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 339-2.1 „Friedenshöhe/Astonstraße“ und die Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und die von der Planaufstellung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel dazu beteiligt.

## **6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand**

### **6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Sudenburg.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 339-2.1 liegt in der Flur 603 und umfasst das Flurstück 10180 gänzlich. Es wird umgrenzt:

im Norden durch den nördlichen Rand des Flurstücks 10180 (nördlicher Rand des vorhandenen Gehwegs zwischen Astonstraße und Ferdinand-von-Schill-Straße)

im Osten durch den westlichen Rand des Grundstücks der Ferdinand-von-Schill-Straße

im Süden durch den nördlichen Rand des Grundstücks der Grundschule „Friedenshöhe“

im Westen durch den östlichen Rand des Grundstücks der Astonstraße.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,19 ha.

Das Plangebiet überlagert eine Teilfläche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 339-2 und grenzt somit im Norden an die verbleibende Teilfläche. Dieser Bebauungsplan setzt Allgemeines Wohngebiet fest und hat als Planungsziel die Entwicklung dieses Wohngebiets.

### **6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung**

Im Plangebiet sind 6-geschossige Wohnblöcke abgerissen worden. Nördlich des Plangebiets sind an der östlichen Seite der Astonstraße sowie zwischen Astonstraße und Ferdinand-von-Schill-Straße weitere Wohnblöcke abgerissen worden.

Die aktuelle Quartiersvereinbarung für Friedenshöhe mit Stand vom 14.09.2016 weist nach Mitteilung der WOBAU vom 26.07.2018 für die Plattenbauten an der Ferdinand-von-Schill-Straße 2-10 und 26-34 noch einen Rückbau der oberen Etagen aus. Die WOBAU hat jedoch alle Beteiligten informiert, dass sie für die Ferdinand-von-Schill-Straße 26-34 den kompletten Abriss für das Jahr 2020 plant. Für die Bauten der Astonstraße 45-57 und Ferdinand-von-Schill-Straße 26-34 hat die WOBAU für den Abriss Fördermittel beantragt. Eine abschließende Entscheidung ist damit noch nicht getroffen.

Beiderseits der Ferdinand-von-Schill-Straße nördlich und östlich des Plangebiets sind weitere Wohnblöcken vorhanden. An der östlichen Seite der Ferdinand-von-Schill-Straße reichen die 6-geschossigen Wohnblöcke von der Astonstraße aus in Richtung Süden bis etwa auf Höhe der Mitte des Plangebiets. Südlich davon befindet sich das eingeschossige Gebäude der Geschäftsstelle Magdeburg des Regionalverbands Magdeburg - Jerichower Land e.V. des Deutschen Roten Kreuzes. Weiter südlich an der Ecke zur Thomas-Müntzer-Straße befindet sich das Grundstück der Kirchengemeinde St. Johann der Täufer.

Westlich des Plangebiets befinden sich südlich Sammelgaragen und ein Sportplatz sowie weiter nördlich die Kleingartenanlage „Naturfreunde“. Unmittelbar südlich grenzt an das Plangebiet das Grundstück der Grundschule „Friedenshöhe“. Östlich der Bebauung an der

Ferdinand-von-Schill-Straße und südöstlich des Plangebiets erstrecken sich beiderseits der Thomas-Müntzer-Straße ausgedehnte Wohngebiete mit Einfamilienhäusern.

### **6.3. Verkehr**

Das Plangebiet ist äußerlich erschlossen durch die anliegenden öffentlichen Straßen Astonstraße und Ferdinand-von-Schill-Straße. Die Errichtung von zusätzlichen Stichstraßen ist erforderlich. Die leitungsgebundene Erschließung ist in den beiden angrenzenden Straßen vorhanden. Soweit für die leitungsgebundene Erschließung neue Leitungen zu verlegen sind, können diese an die vorhandenen Leitungsnetze angeschlossen werden.

Die Bushaltestelle „Friedenshöhe“ befindet sich direkt an der Ferdinand-von-Schill-Straße und wird montags bis freitags in der Zeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr durch die Buslinie 61 bedient. Sie erschließt in erster Linie die Grundschule Friedenshöhe. Die Ankunfts- und Abfahrtszeiten sind auf die Schülerbeförderung ausgerichtet. Die nächstgelegene Bushaltestelle mit stärker frequentierter Bedienung ist die Haltestelle „Aßmannstraße“ knapp 400 m südlich der Südostecke des Plangebietes. Die nächstgelegene Haltestelle der Straßenbahn ist „Sudenburg (Kroatienweg)“ im Kroatienweg und liegt über 500 m östlich des Plangebietes. Grundsätzlich ist das Plangebiet durch den ÖPNV erschlossen, tatsächlich müssen Fahrgäste jedoch gewisse Zugangshemmnisse in Form von langen Zugangswegen zu den Haltestellen „Aßmannstraße“ oder „Kroatienweg“ bzw. wenig attraktiven Taktzeiten an der Haltestelle „Friedenshöhe“ in Kauf nehmen.

Am nördlichen Rand des Plangebiets liegt ein Fußweg, der die Astonstraße mit der Ferdinand-von-Schill-Straße verbindet. Ein weiterer Fußweg zwischen beiden Straßen befindet sich weiter nördlich. Die angrenzenden Straßen sind öffentliche Gemeindestraßen.

### **6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur**

In den umliegenden öffentlichen Straßen sind Ver- und Entsorgungsleitungen der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM) vorhanden. Für die geplante Neubebauung muss eine Neuerschließung über die festgesetzten vier Verkehrsflächen erfolgen. Ein Bedarf für mögliche Ringschlüsse, Flächen für Versorgungsanlagen besteht nicht. In den vier geplanten Stichstraßen ist eine Neuverlegung von Leitungen erforderlich.

Längs der Astonstraße verlaufen 2 Mittelspannungskabel 10 kV im Bereich der früheren Vorgärten und somit auf den künftigen Baugrundstücken. In dem Gehweg zwischen der Astonstraße und der Ferdinand-von-Schill-Straße verläuft eine Gas-ND-Leitung DN 150 mit einer Schutzstreifenbreite von insgesamt 3,0 m.

Unmittelbar westlich der privaten Grünfläche ist eine Gasleitung DN 400 mit einer Schutzstreifenbreite von insgesamt 2,0 m vorhanden. Die Gasleitung längs der Ferdinand-von-Schill-Straße verläuft südlich der privaten Grünfläche innerhalb des westlichen Gehwegs. An der Astonstraße verläuft im Gehweg vor den künftigen Baugrundstücken eine Gasleitung DN 100. Eine weitere Gasleitung DN 150 befindet sich am südlichen Rand des öffentlichen Gehwegs.

Die Löschwasserversorgung der künftigen Bebauung im Plangebiet ist aus dem vorhandenen Netz gesichert. Angesichts des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist und der darin festgeschriebenen künftigen Neubauten kann von Gebäuden mit harten Bedachungen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauO LSA und mit Umfassungen, die die Anforderungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA erfüllen, und somit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung im Sinne des DVGW-Arbeitsblatts W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) ausgegangen

werden. Bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, bis zu drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von bis zu 0,6 ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h, der über 2 Stunden bereitzustellen ist. Die Bereitstellung erfolgt über die im Versorgungsnetz vorhandenen Unterflurhydranten. Der Systembetriebsdruck im Bebauungsgebiet beträgt 4,0 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 122 m NHN 1992.

In den beiden angrenzenden Straßen befinden sich Mischwasserkanäle (KM) der Abwassergesellschaft Magdeburg (AGM) mbH, einer 100%igen Tochter der SWM. In der Ferdinand-von-Schill-Straße handelt es sich um einen KM DN 400, in der Astonstraße um KM DN 300 mit Verlauf unter der Fahrbahn. Der KM in der Ferdinand-von-Schill-Straße liegt überwiegend unter der Fahrbahn, abschnittsweise auch im Bereich der straßenbegleitenden Stellplätze, des Gehwegs und der nordöstlichen geplanten Stichstraße (dort befindet sich auch ein Revisionsschacht des KM DN 400 im Plangebiet.

In den Kellern der im Plangebiet abgerissenen Gebäude befanden sich Infokabel der Magdeburg-City-Com GmbH (MDCC), einem lokalen Telekommunikationsunternehmen der Gesellschafter Tele Columbus AG und Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG.

Die nächstgelegene Grundschule befindet sich unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend. In dieser Grundschule ist auch ein Hort untergebracht.

Die nächstgelegene Kindertagesstätte „Zwergenhügel“ liegt nördlich vom Plangebiet in der Astonstraße 64.

Gemäß der Spielplatzkonzeption 2010 - 2015 (2025) liegt das Vorhaben in einem Quartierstyp, in dem der Bedarf an Spiel- und Freizeitflächen gedeckt ist. Es befinden sich in unmittelbarer Nähe (170 m Luftlinie) eine öffentlich zugängliche Spiel- und Freizeitfläche der Wobau. Weiterhin befindet sich in 170 m Luftlinie die öffentliche Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung „Müntzer“.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Umfeld der Straßenbahnhaltestelle „Sudenburg (Kroatienweg)“.

## **6.5. Grünflächen / Vegetation**

Das Plangebiet ist gegenwärtig – mit Ausnahme des Gehwegs zwischen Astonstraße und Ferdinand-von-Schill-Straße – am nördlichen Rand vollständig mit Rasen bewachsen. In dem Bereich, der früher der Innenhof zwischen den Wohnblöcken war, sind zahlreiche Bäume vorhanden, ebenso in den nordöstlichen und nordwestlichen Eckbereichen des Plangebiets.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Die weit überwiegende Mehrzahl der vorhandenen Bäume fällt in den Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung. Die Bäume im Plangebiet wurden kartiert. Dabei wurden die Bäume, ihre Standorte (einschließlich Höhenlage am Stammfuß), Arten, Stammumfang und Kronendurchmesser erfasst und ihre Vitalität eingeschätzt. Das Plangebiet wurde danach gemeinsam mit dem Umweltamt begangen und es wurde festgelegt, welche Bäume als erhaltenswürdig einzuschätzen sind. Der Bedarf an Standorten für Ersatzpflanzungen für die zu fällenden und nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäume wird sich voraussichtlich im Plangebiet allein nicht decken lassen. Für die zu fällenden und nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäume ist eine Fällgenehmigung erforderlich, deren Genehmigung den Nachweis von Standorten für die Ersatzpflanzungen voraussetzt.

Der Entwurf des Landschaftsplans sieht in seinem Handlungskonzept zum Freiraum (Grünkonzept) für das Plangebiet selbst keine Maßnahmen vor. Unmittelbar westlich an das

Plangebiet angrenzend zieht sich längs der Astonstraße der Maßnahmenvorschlag 76 des Grünkonzeptes. Diese Maßnahme sieht die Entwicklung einer Wegeverbindung zwischen Fort III und den Schroteanlagen vor. Diese Verbindung führt von der Sudenburger Wuhne in Richtung Friedenshöhe. Diese Maßnahme ist den Maßnahmengruppen Fuß- und Radwegverbindung, naturbezogene Erholung, Vegetationsstruktur sowie Gestaltung Ortsrand zugeordnet. Diese Maßnahme wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans weder erschwert noch verhindert.

Südwestlich vom Plangebiet sieht der Maßnahmenvorschlag 111 des Landschaftsplans im Bereich des Garagenkomplexes südlich der Thomas-Müntzer-Straße die Entwicklung einer Grünfläche vor sowie Entsiegelung und die Schaffung einer Vegetationsstruktur und die Gestaltung des Ortsrands.

Der Maßnahmenvorschlag 114 des Landschaftsplans beinhaltet zwischen der Astonstraße in Richtung ehemaliges Fort III (an der südlichen Seite der Thomas-Müntzer-Straße) den Ausbau der Wegeverbindung und Grünverbindung zwischen Fort III und Zwischenwerk (ZW) IIIa.

## **6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen**

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich 4 Großsteine, die ehemals zu einem Hünengrab auf dem Kroatenberg gehörten und bei den bevorstehenden Bauvorhaben entsprechend ihrem archäologischen Erfordernis berücksichtigt werden müssen:

- 3 Findlinge auf der Position N 52° 6' 23.21712" - O 11° 34' 57.45432"
- ein Findling auf der Position N 52° 6' 21.10212" - O 11° 34' 59.94804"

Die 3 Großsteine liegen auf der geplanten Parzelle 14 (Eintrag "Findling" in der Planzeichnung). Das Hünengrab befand sich vor 1971 auf der Position N 52° 6' 33.46488" und O 11° 35' 12.16032". Durch den damals zuständigen Baubetrieb wurde das Hünengrab von seinem angestammten Platz entfernt, der Grabhügel eingeebnet und die meisten Findlinge im gesamten Wohnungsbau-Quartier verteilt. Eine größere Anzahl Findlinge wurde auf die Position N 52° 6' 33.10812" - O 11° 35' 10.52412" verbracht, diese Position liegt nordwestlich von Bundschuhstraße 49.

Im Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg ist südlich der Thomas-Müntzer-Straße außerhalb des Plangebiets das Wasserwerk Wolfswerder als Baudenkmal verzeichnet. Dabei handelt es sich um einen Hochbehälter aus der Frühzeit der Entwicklung einer zentralen Trinkwasserversorgung in Magdeburg, der 1867 in exponierter Höhenlage auf dem Kroatenberg angelegt als Ausgleichsbehälter und Speicher für das im Wasserwerk Wolfswerder geförderte Trinkwasser.

Alle Eingriffe in ein Kulturdenkmal sind gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Eingriffe in diesem Sinne sind Veränderungen in der Substanz oder Nutzung von Kulturdenkmälern, die deren Denkmalqualität erheblich beeinträchtigen können oder zur Zerstörung eines Kulturdenkmals führen.

Einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedarf gemäß § 14 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz, wer ein Kulturdenkmal

1. instandsetzen, umgestalten oder verändern,
  2. in seiner Nutzung verändern,
  3. durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügung von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören,
  4. von seinem Standort entfernen,
  5. beseitigen oder zerstören
- will.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Gebiets einer Erhaltungssatzung und auch nicht innerhalb eines Sanierungsgebiets.

### **6.7. Boden, Baugrund, Altlasten**

Das Plangebiet ist naturräumlich der Börde zuzuordnen. Die Geländehöhen liegen bei 79,0 m bis 81,7 m ü. NHN. Die in der Kartengrundlage eingetragenen Höhenangaben sind Höhen über NHN.

Der Grundwasserflurabstand liegt nach dem Entwurf des Landschaftsplans im Plangebiet zwischen 5 und 10 m. Die Bodenkarte des Entwurfs des Landschaftsplans stellt das Plangebiet als Siedlungs-/ Verkehrsflächen dar und gibt keinen Bodentyp an.

Es 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 Kontakt aufgenommen werden mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr.

### **6.8. Immissionen / Hochwasser / Sonstiges (Baulasten / Wegerechte / Leitungen ...)**

Das Plangebiet weist keine Vorbelastungen durch Immissionen auf. Sowohl Verkehrslärm als auch andere Immissionsarten sind nach den benachbarten Nutzungen nicht in nennenswertem Umfang zu erwarten. Lärmemissionen aus dem Bereich der südlich angrenzenden Grundschule sind für ein Allgemeines Wohngebiet WA gebietstypisch und hinzunehmen. Zudem ist der Schulbetrieb auf Werktagen beschränkt und führt weder zur Nachtzeit noch zu Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit im Sinne der Nr. 6.5 der TA Lärm zu Lärmemissionen. Nach § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Grundschul Kinder sind unter 14 Jahre alt und damit Kinder im Sinne des § 22 Abs. 1a BImSchG. Ein Pausenhof ist auch – soweit er bestimmungsgemäß genutzt wird – eine ähnliche Einrichtung wie ein Kinderspielplatz, denn er dient wie dieser dem Ausleben des Spielbedürfnisses und des Bewegungsdrangs von Kindern. Geräusche spielender Kinder sind Ausdruck der kindlichen Entwicklung und Entfaltung und daher grundsätzlich zumutbar; es gilt gewissermaßen ein absolutes Toleranzgebot für die Anwohner.

Das Plangebiet hatte vor dem Abriss der Wohnblöcke eine mäßige bis hohe bioklimatische Belastung. Gegenwärtig weist das Plangebiet vorübergehend keine oder eine geringe bioklimatische Belastung auf. Nach einer Bebauung wird das Plangebiet eine geringe bis mäßige bioklimatische Belastung aufweisen, was gegenüber dem früheren, mit Wohnblöcken bebauten Zustand eine bioklimatische Verbesserung darstellt. Kaltluft strömt aus Westen in Richtung Plangebiet.

Das Plangebiet liegt weder im Gebiet eines Überschwemmungsgebiets noch im Gebiet eines Hochwasserrisikogebiets.

Baulasten und Wegerechte sind im Plangebiet nicht bekannt. Leitungsrechte bestehen für Leitungen der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM) und einen Mischwasserkanal der Abwassergesellschaft Magdeburg (AGM) mbH.

## **6.9. Eigentumsverhältnisse**

Das gesamte Plangebiet besteht gegenwärtig aus einem Flurstück und befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

## **7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **7.1. Städtebauliches Konzept**

Für das Plangebiet liegt ein mit dem Stadtplanungsamt, Abteilung Verbindliche Bauleitplanung abgestimmtes Baukonzept vor. Vorgesehen ist die Errichtung von 20 Einfamilienhäusern. Die Einfamilienhäuser sollen durch den Vorhabenträger in einheitlicher Bauweise errichtet werden und erst nach deren Errichtung veräußert werden.

Die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung soll über vier Erschließungsstraßen erfolgen, von denen die nordwestliche und die südöstliche länger sind als die beiden anderen. Die Wohnhäuser sollen zwei Vollgeschosse erhalten und haben eine Gesamthöhe von ca. 8,90 m. Die Grundfläche der Wohngebäude beträgt 10 m x 10 m. Vor den Hauseingängen sollen im Erdgeschoss Vorbauten als Wetterschutz errichtet werden. Die Dächer sollen eine einheitliche Dachneigung von 25° erhalten.

Für jedes Wohnhaus soll auf dem jeweiligen Baugrundstück eine Garage errichtet werden, die so angeordnet wird, dass vor der Garage ein zweiter Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück vorhanden ist. Für die Garagen ist eine Grundfläche von 4,5 m x 9,0 m vorgesehen. Das Baukonzept ist festgelegt im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 Abs. 2 in Verbindung mit § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB).

### **7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für den gesamten Planbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Nutzungsart gewährleistet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO die allgemeine Zulässigkeit von Wohngebäuden sowie von nicht störenden Handwerksbetrieben.

Die übrigen nach § 4 Abs. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen

- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (textliche Festsetzung 1.1).

Mit Läden sowie mit Schank- und Speisewirtschaften können Störungen der Nachbarschaft verbunden sein, insbesondere durch den Zu- und Abgangsverkehr sowie bei Schank- und Speisewirtschaften das Verhalten von Gästen nach dem Besuch. Deshalb werden diese Nutzungsarten ausgeschlossen.

Diese Nutzungen entsprechen nicht der von der Landeshauptstadt Magdeburg angestrebten städtebaulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan dient der Schaffung eines attraktiven Wohnstandorts und deshalb wird ein Allgemeines

Wohngebiet festgesetzt. Da alle Wohngebäude durch den Vorhabenträger errichtet werden und erst nach deren Errichtung verkauft werden sollen und die Gebäude als Vorhaben im Vorhaben- und Erschließungsplan festgeschrieben werden, kommen im Plangebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenfalls nicht in Betracht.

Zur Nutzungsvielfalt und Verkehrsvermeidung sind gewerbliche Nutzungen durchaus erwünscht. Dabei sollen als gewerbliche Nutzungen nur solche zulässig sein, die als nicht störende Handwerksbetriebe innerhalb der Räume der neu zu errichtenden Wohngebäude untergebracht werden können, z.B. Friseursalons.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung (textliche Festsetzung 1.2).

Das Ortsbild im Plangebiet soll nicht durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen beeinträchtigt werden, die dort bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind. Der Ausschluss der Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben trägt zudem dem Ziel des Bebauungsplans, auf bisherigen Freiflächen Baurecht für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen, Rechnung.

Die festgesetzte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet WA ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Bereich der Baugrundstücke 1, 6, 7 und 10 bis zur Verlegung der dort im Leitungsrecht B vorhandenen 2 Mittelspannungskabel 10 kV der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM) in die öffentliche Astonstraße einschließlich Gehweg nicht zulässig (textliche Festsetzung 1.3).

Die Mittelspannungskabel längs der Astonstraße sollen in den Gehweg längs der Straße verlegt werden. Die bisherigen Mittelspannungskabel längs der Astonstraße sollen nach dieser Verlegung außer Betrieb genommen werden und danach im Erdreich verbleiben. Die aufschiebende Bedingung der textlichen Festsetzung 1.3 vermeidet Konflikte zwischen Überlagerungen des Leitungsrechts für diese Kabel auf diesen Baugrundstücken durch Baugrenzen und Erhaltungsgeboten für Bäume.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) sowie die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht damit der Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Dieser Bebauungsplan macht von dieser Ermächtigung keinen Gebrauch, weil hierfür kein städtebaulicher Grund gesehen wird.

Die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO wird im Allgemeinen Wohngebiet mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt die Ge-

schossigkeit der im Bauungskonzept vorgesehenen Gebäude. Die Zahl der Vollgeschosse bedeutet im Gegensatz zu den früher im Plangebiet vorhandenen Wohnblöcken eine Angleichung der Geschossigkeit an die benachbarte Bebauung mit Einfamilienhäusern beiderseits der Thomas-Müntzer-Straße. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse dient deshalb dem Schutz und der Gestaltung des Ortsbildes.

Die Höhe baulicher Anlagen wird im Allgemeinen Wohngebiet durch die Festsetzung eines Höchstmaßes für die Oberkante baulicher Anlagen (OK, Oberkante des eingedeckten Daches) bestimmt. Dieses Höchstmaß wird mit 10,0 m festgesetzt und berücksichtigt die Höhe der im Bauungskonzept vorgesehenen Gebäude. Das festgesetzte Höchstmaß für die Oberkante der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA bezieht sich gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO auf die Höhenlage der vermessenen und in die Planzeichnung eingetragenen Geländeoberfläche in der Mitte der von der baulichen Anlage überbauten Fläche (textliche Festsetzung 2).

Diese Festsetzung für das Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen berücksichtigt den Umstand, dass auf jedem Baugrundstück der gleiche Gebäudetyp mit gleichen Höhen errichtet werden soll. Das Plangebiet weist Geländehöhen von 79,0 m bis 81,7 m ü. NHN auf, die Geländehöhen wurden rasterartig bereits im Februar 2017 vermessen. Die Geländehöhen sind in die Planzeichnung des Bauungsplans eingetragen. Dadurch ist die Geländehöhe im Zustand vor der Aufstellung des Bauungsplans bekannt.

### **7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Der Bauungsplan setzt als Hausform Einzelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO fest. Da die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet werden, handelt es sich um eine offene Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden.

Die räumliche Abgrenzung der Baugrenzen und Baulinien wird auf der Grundlage des Bauungskonzeptes festgesetzt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bauungsplan handelt, ist eine Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen auf die Grundflächen der Gebäude des Bauungskonzeptes ausreichend.

Die räumliche Lage der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt grundsätzlich die Mindestdiefe der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO LSA von 3,0 m.

Auf den Parzellen 6, 7 und 10 an der Astonstraße sowie den Parzellen 11, 16 und 17 an der Ferdinand-von-Schill-Straße werden die überbaubaren Grundstücksflächen zur Straßenseite hin durch Baulinien bestimmt. Die Baulinien gewährleisten, dass an den beiden vorhandenen Straßen die neu zu errichtenden Gebäude mit einheitlichem Straßenabstand errichtet werden. Dadurch werden die Straßenräume städtebaulich gefasst. In die Baulinien längs der beiden vorhandenen Straßen werden die Parzellen 1 und 20 nicht einbezogen. An der Astonstraße soll auf der Parzelle 1 ein Gebäude mit größerem Straßenabstand als auf den Parzellen 6, 7 und 10 errichtet werden, damit dort vorhandene Bäume erhalten werden können. Das künftige Gebäude auf der Parzelle 20 ist durch die zahlreichen vorhandenen und zu erhaltenden Bäume zwischen der Parzelle 20 und der Ferdinand-von-Schill-Straße so sehr vom Straßenraum abgeschirmt, dass ein mit den Gebäuden auf den Parzellen 11, 16 und 17 in einer Flucht liegende vordere Gebäudeseite städtebaulich nicht erforderlich ist. Zudem sollen die Gebäude auf den Parzellen 19 und 20 als Gebäudepaar mit dazwischen liegenden Garagen errichtet werden, so dass hieraus ein anderer Abstand des Gebäudes

auf Parzelle 20 zur Ferdinand-von-Schill-Straße resultiert als bei den Parzellen 11 ,16 und 17.

Bei den Parzellen 2, 5 und 8 werden die überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Abstand zur jeweils benachbarten Wendeanlage von 2,0 m festgesetzt. Dieser geringere Abstand der Baugrenzen zu benachbarten Verkehrsflächen dient dazu, dass die Gebäude und Garagen einen größeren Abstand zu Standorten von zu erhaltenden bzw. neu anzupflanzenden Bäumen einhalten. Diese Vorgehensweise mindert mögliche Konflikte zwischen den neu zu errichtenden Gebäuden und den Standorten von zu erhaltenden bzw. neu anzupflanzenden Bäumen, auch wenn die Abstände der Gebäude zu den Bäumen auch mit einem Abstand der Gebäude von 3,0 m zur Verkehrsfläche ausreichend wären.

Abstandsflächen dürfen gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Die Stichstraßen im Plangebiet werden im Bebauungsplan als private Verkehrsflächen festgesetzt. Damit handelt es sich nicht um öffentliche Verkehrsflächen im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA. Abstandsflächen dürfen sich gemäß § 6 Abs. 2 Satz 3 BauO LSA ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden. Für die Stichstraßen im Plangebiet werden gesonderte Flurstücke gebildet werden, so dass diese im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 3 BauO LSA als "andere Grundstücke" gelten. Durch eine rechtliche Sicherung ist bei den genannten Parzellen die Zulässigkeit des geringeren Abstands der überbaubaren Grundstücksflächen zu den angrenzenden Stichstraßen gegeben.

Weiter wird die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen so gewählt, dass die als erhaltenswürdig eingeschätzten Bäume in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegen mit einem möglichst großen Abstand zu den Baugrenzen. Schließlich wird die räumliche Lage der überbaubaren Grundstücksflächen abgestimmt mit den festgesetzten Flächen für Garagen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien durch Vorbauten im Erdgeschoss an einer Seite des Gebäudes bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von bis zu 3,5 m allgemein zulässig (textliche Festsetzung 3.1).

Das Bebauungskonzept sieht vor den Hauseingängen der Gebäude im Erdgeschoss Vorbauten als Wetterschutz vor. Diese textliche Festsetzung gewährleistet die Zulässigkeit dieser Vorbauten in der geplanten Tiefe und Breite ohne eine entsprechende räumliche Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen. Bei entsprechend größeren überbaubaren Grundstücksflächen wären neben den Vorbauten auch andere bauliche Anlagen und diese nicht nur im Erdgeschoss zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen oder durch Wintergärten an einer Seite des Gebäudes bis zu einer Tiefe von 4,0 m und einer Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> allgemein zulässig (textliche Festsetzung 3.2). Soweit Terrassen oder Wintergärten an das Hauptgebäude angebaut sind, handelt es sich bei diesen nicht um Nebenanlagen, sondern um einen Teil der Hauptanlage. Ohne diese textliche Festsetzung müssten an das Hauptgebäude angebaute Terrassen oder Wintergärten vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Da von Terrassen im Hinblick auf ihre Sichtbarkeit deutlich geringere Wirkungen als von Gebäuden ausgehen, wird diese Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt.

Der Bebauungsplan soll vermeiden, dass am Schulgebäude und am Heizhaus Brandwände erforderlich sind. Brandwände sind gemäß § 29 Abs. 2 Nr. 1 BauO LSA erforderlich, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen

Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden gesichert ist. Schulgebäude und Heizhaus befinden sich in einem Abstand von weniger als 5 m zum Plangebiet. Der Bebauungsplan setzt deshalb längs des Schulgebäudes und längs vom Heizhaus von Bebauung freizuhaltende Flächen fest. Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen haben jeweils eine Tiefe von 5 m und eine Breite, die jeweils 5 m über die Länge des jeweiligen Gebäudes hinausreicht.

#### **7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

In Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Soweit durch eine örtliche Bauvorschrift nach § 85 Abs. 1 Satz 4 BauO LSA bestimmt, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge (notwendige Stellplätze) gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 BauO LSA auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon herzustellen, wenn bauliche Anlagen errichtet werden, bei denen ein Zugangs- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist. Nach § 2 Abs. 1 Nr. 1.1 der Garagen- und Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg sind bei Einfamilienhäusern 1 bis 2 Stellplätze je Wohnung zu verlangen. Diese Anzahl der notwendigen Stellplätze ist in dem Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Der Bebauungsplan setzt auf jedem künftigen Baugrundstück eine Fläche für je eine Garage fest. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO Garagen nur an den festgesetzten Standorten zulässig (textliche Festsetzung 4). Diese Festsetzung vermeidet die Errichtung weiterer Garagen im Plangebiet und damit ein städtebaulich ungeordnetes Erscheinungsbild des Baugebiets.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA gilt auf den Baugrundstücken der Platz vor den Garagen jeweils für den Stellplatznachweis als 2. Stellplatz (textliche Festsetzung 4). Die Flächen für Garagen werden so angeordnet, dass zwischen jeder Garage und der Verkehrsfläche, von der aus die Garage angefahren wird, eine Fläche mit einer Tiefe von mindestens 5,0 m vorhanden ist. Auf diese Weise können die für Einfamilienhäuser bei einer Wohnung notwendigen Stellplätze vollständig auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden.

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans werden in die Ferdinand-von-Schill-Straße im Bereich der Einmündung der nordöstlichen Stichstraße und der Grundstückszufahrt zu Parzelle 17 einige wenige Stellplätze entfallen. In dem im Plangebiet gelegenen Allgemeinen Wohngebiet sind – wie geschildert – die Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst zu schaffen. Dadurch kommt es durch die Entwicklung des Baugebiets nicht zu einer erhöhten Nachfrage nach Stellplätzen. Zudem werden – verglichen mit dem Zustand vor dem Abriss der Wohnblöcke im Plangebiet – nach Errichtung der Wohngebäude im Plangebiet deutlich weniger Menschen wohnen. Insofern ist durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht von einer Verschärfung der Stellplatzsituation auszugehen.

#### **7.5. Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über vier Stichstraßen, von denen je zwei an Astonstraße und Ferdinand-von-Schill-Straße angebunden werden. Alle Straßen werden als private Verkehrsflächen festgesetzt. Die Stichstraßen werden später in gemeinschaftlichem Eigentum der Eigentümer der durch die jeweilige Stichstraße verkehrlich erschlossenen Grundstücke stehen. Die Straßen sollen als Mischverkehrsflächen ohne gesonderte Gehwege ausgebildet werden.

Die Fahrbahnen der Stichstraßen sollen eine Breite von 4,50 m haben. Diese Breite ist für eine Begegnung von Pkw mit Pkw bei eingeschränktem Bewegungsspielraum ausreichend bemessen. Die Wendeanlagen werden so bemessen, dass das Wenden von Pkw einschließlich Freihaltezonen möglich ist. Die Stichstraßen sollen so befestigt werden, dass sie für mo-

bil beeinträchtigte Menschen nutzbar sind, dies gilt bei einer Pflasterung insbesondere im Hinblick auf die Fugenbreite. Bei der Straßenplanung sind die Voraussetzungen zur Übernahme von Kanalanlagen (Stand 12.03.2015) der SWM Magdeburg (AGM) zu berücksichtigen.

Die nordwestliche und die südöstliche Stichstraße sind länger als die beiden anderen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 BauO LSA Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die beiden längeren Stichstraßen führen auch zu Gebäuden, die zumindest teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind. Die Bewegungsflächen müssen nach Nr. 13 der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" für jedes Fahrzeug mindestens 7 m x 12 m groß sein. Deshalb werden die Wendeanlagen der beiden längeren Stichstraßen so bemessen, dass sie ausreichend große Bewegungsflächen für die Feuerwehr aufweisen.

Die räumliche Lage der nordöstlichen Stichstraße wird in ihrem östlichen Abschnitt so gewählt, dass der im Plangebiet gelegene Revisionsschacht auf dem Mischwasserkanal in der Ferdinand-von-Schill-Straße mittig in der Fahrbahn liegt. Damit wird eine optimale Zugänglichkeit dieses Schachts gewährleistet.

Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA wird längs der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans das Geh- und Radfahrrecht A zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die mit dem Geh- und Radfahrrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 3,0 m. Auf der mit dem Geh- und Radfahrrecht zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden. (textliche Festsetzung 7.1) Innerhalb des Plangebiets befindet sich an dessen nördlichem Rand ein Gehweg mit einer Breite von 3,0 m, der die Ferdinand-von-Schill-Straße mit der Astonstraße verbindet. Dieser Gehweg soll dauerhaft erhalten werden. Zu diesem Zweck wird das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Fläche dieses Gehwegs steht gegenwärtig im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Fläche dieses Gehwegs soll nicht im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben. Eine Möglichkeit ist, dass für diese Fläche ein gesondertes Flurstück gebildet wird, das in gemeinschaftlichem Eigentum der Eigentümer der angrenzenden Parzellen stehen wird.

Ein weiterer Gehweg, der die beiden genannten Straßen miteinander verbindet, verläuft gegenwärtig unmittelbar nördlich des Grundstücks der Grundschule „Friedenshöhe“. Diese Wegeverbindung erreicht die Astonstraße unmittelbar südlich von dem Heizhaus auf Flurstück 10179. Soweit diese Fläche dieser Wegeverbindung innerhalb des Plangebiets liegt, wird sie überplant und Bestandteil des Allgemeinen Wohngebiets. Diese Wegeverbindung wird städtebaulich nicht für erforderlich gehalten. Unmittelbar südlich des Schulgrundstücks verläuft parallel die Thomas-Müntzer-Straße und die Wegeverbindung am nördlichen Rand des Plangebiets wird erhalten. Schließlich wird die Bewohnerdichte im Plangebiet nach der Verwirklichung des Bebauungsplans deutlich niedriger als vor dem Abriss der Wohnblöcke.

Durch die Aufgabe der Wegeverbindung unmittelbar nördlich der Grundschule reicht künftig ein Baugrundstück (Parzelle 13) unmittelbar bis an die Treppe an der nördlichen Seite des Schulgebäudes. Nach Verwirklichung des Bebauungsplans kann von dieser Treppe aus zwar das Freie erreicht werden, aber kein unmittelbar angrenzender Gehweg mehr. Diese Treppe am Schulgebäude wird weiterhin als Rettungsweg benötigt. Die Treppe wird jedoch so umgebaut, dass die Stufen vom Podest der Treppe aus statt wie bisher in östliche Richtung in westliche Richtung führen. Der Rettungsweg auf dieser Seite der Schule führt dann zwischen Schulgebäude und dem nördlichen Rand des Schulgrundstücks zu der Zuwegung zum Heizhaus und somit zur Astonstraße als öffentlicher Verkehrsfläche.

## 7.6. Ver- und Entsorgung

Von den bereits vorhandenen Leitungen der einzelnen Versorgungsmedien in den an das Plangebiet grenzenden Straßen ausgehend, kann über die festgesetzten Verkehrsflächen die Verlegung der zusätzlich erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgen.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entsorgung dieses Gebietes sind technisch möglich. Der dazu notwendige Aufbau der entsprechenden Anlagen und Netze steht jedoch unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit. Für die Gas- und Wärmeversorgung sowie für Infoanlagen wird eine Erschließung des Plangebietes nicht erfolgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig (textliche Festsetzung 5). Durch diese Festsetzung werden eine oberirdische Verlegung von Kommunikationskabeln und die Errichtung von Freileitungen vermieden. Seitens der Sparte SWM Info sind keine Erschließungsmaßnahmen geplant. Es soll lediglich eine Leerrohranlage mitverlegt werden.

Eine Verlegung von Kommunikationskabeln durch das Unternehmen Magdeburg-City-Com GmbH (MDCC), einem lokalen Telekommunikationsunternehmen der Gesellschafter Tele Columbus AG und Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG ist beabsichtigt. Dieses Unternehmen hatte vor dem Abriss der Wohnblöcke in deren Kellern Infokabel verlegt. Diese Kabel sind nach den Leitungsplänen mit gegenwärtigem Stand nicht mehr vorhanden.

Die Telekom beabsichtigt die mögliche Erschließung des Wohngebietes, den Breitbandausbau mittels Festnetz FTTH-Technologie (Glasfasernetz) vorzunehmen. Die notwendigen Netzinvestitionen gehen zu Lasten der Telekom. Nach dem möglichen Ausbau stehen in dem Gebiet Breitband-Anschlüsse mit bis zu 1,000 MBit/s im Download und bis zu 500 MBit/s im Upload zur Verfügung.

Für die Abschnitte vorhandener Leitungen im Plangebiet werden Leitungsrechte festgesetzt.

Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA wird längs der Astonstraße beiderseits von 2 Mittelspannungskabeln 10 kV das Leitungsrecht B zugunsten der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM) festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 3,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB bis zu dem Zeitpunkt der Verlegung dieser Kabel in den Gehweg längs der Astonstraße keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden (textliche Festsetzung 7.2).

Diese beiden Erdkabel sollen zu Lasten des Vorhabenträgers zur Baufeldfreimachung in den angrenzenden Gehweg längs der Astonstraße umverlegt werden. Die bisherigen Mittelspannungskabel längs der Astonstraße verbleiben nach der Außerbetriebnahme im Erdreich. Durch das Verbleiben der Kabel im Erdreich wird ein Eingriff in das Wurzelwerk der zu erhaltenden Bäume im nordwestlichen Eckbereich des Plangebiets vermieden. Die textliche Festsetzung 7.2 wird mit einer auflösenden Bedingung versehen. Dadurch wird diese Festsetzung nach der Umverlegung der beiden betroffenen Erdkabel gegenstandslos.

Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA wird längs des Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit beiderseits einer Gasleitung DN 150 das Leitungsrecht C zugunsten der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM) festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 2,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB bis zu dem Zeitpunkt der Außerbetriebnahme dieser Gasleitung keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden (textliche Festsetzung 7.3).

Die Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM) beabsichtigen, die Gasleitung DN 150 außer Betrieb zu nehmen. Die Gasleitung soll in diesem Abschnitt an den Enden verschlossen werden und dauerhaft im Boden verwahrt bleiben. Die textliche Festsetzung 7.3 wird mit einer auflösenden Bedingung versehen. Mit der Außerbetriebnahme der Leitung wird diese Festsetzung gegenstandslos werden.

Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA westlich der privaten Grünfläche und der privaten Grünfläche wird beiderseits einer Gasleitung DN 400 das Leitungsrecht D zugunsten der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM) festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 2,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB bis zu dem Zeitpunkt der Verlegung dieser Gasleitung in den Gehweg längs der Ferdinand-von-Schill-Straße keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden (textliche Festsetzung 7.4).

Die Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM) beabsichtigen, die Gasleitung DN 400 längs der Ferdinand-von-Schill-Straße abschnittsweise zwischen dem Dimensionswechsel der Leitung vor Parzelle 11 bis zur nordöstlichen Ecke des Plangebiets zu verlegen. Die bisherige Gasleitung in diesem Abschnitt soll an den Enden verschlossen werden und dauerhaft im Boden verwahrt bleiben. Die textliche Festsetzung 7.4 wird mit einer auflösenden Bedingung versehen. Dadurch wird diese Festsetzung nach der Umverlegung der betroffenen Gasleitung gegenstandslos.

Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA und der privaten Grünfläche wird beiderseits eines Mischwasserkanals DN 400 das Leitungsrecht E zugunsten der Abwassergesellschaft Magdeburg (AGM) mbH festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 6,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen und Einfriedungen errichtet werden (textliche Festsetzung 7.5). Die Ergänzung dieser textlichen Festsetzung um das Verbot von Einfriedungen gewährleistet die Zugänglichkeit des Mischwasserkanals. Da es sich bei der innerhalb der privaten Flächen gelegenen Teilfläche dieses Schutzstreifens nur um einen relativ kleinen, randlich gelegenen Bereich handelt, wird dies für zumutbar für den künftigen Grundstückseigentümer gehalten.

Nach dem "Geotechnischen Bericht und Baugrundbewertung" für die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet Friedenshöhe in Magdeburg (IHU Geologie und Analytik GmbH Stendal, April 2018) ist der Boden im Plangebiet sehr gering bis gering durchlässig (nahezu undurchlässig in Bezug auf Versickerung). Es handelt sich um einen sog. „Wasserstauer“, der zur Wasseraufnahme durch Versickerung nicht geeignet ist. In Abstimmung mit den SWM soll deshalb auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser mit einem Drosselabfluss von 1 l/s in die Mischwasserkanäle in der Astonstraße und der Ferdinand-von-Schill-Straße eingeleitet werden. Dieser Vorgehensweise haben die SWM mit E-Mail vom 17.08.2018 an den Erschließungsplaner zugestimmt. In der Folge sind gesonderte Flächen der Straßenentwässerung wie Versickerungsmulden für die vier Stichstraßen im Plangebiet nicht erforderlich.

Nach § 5 Abs. 2 der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der Abwasserentsorgungsbedingungen (AEB) der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH das Recht, sein Grundstück an die öffentliche 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. Entsprechend ist im Allgemeinen Wohngebiet WA das anfallende Nie-

erschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern (textliche Festsetzung 6.2).

Da der Gehweg zwischen den beiden angrenzenden Straßen als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA festgesetzt wird, betrifft diese Festsetzung auch die Versickerung des auf diesem Gehweg anfallenden Niederschlagswassers. Da dieser Gehweg ohne ein erkennbares Quergefälle angelegt ist, ist davon auszugehen, dass das auf dessen Fläche anfallende Niederschlagswasser zu seinen beiden Längsseiten abläuft. Die nördlich an den Gehweg angrenzenden Flächen liegen außerhalb des Plangebiets, so dass für diese Flächen keine Festsetzungen getroffen werden können. Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans werden auf den nördlich an den Gehweg grenzenden Flächen weder bestehende Konflikte verschärft noch neue Konflikte geschaffen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll auf diesen zurückgehalten werden. Da der Boden im Plangebiet nach dem "Geotechnischen Bericht und Baugrundbewertung" nahezu undurchlässig in Bezug auf Versickerung ist, soll dies vorrangig über die Rückhaltung des Niederschlagswassers in Zisternen und dessen Verwendung als Brauchwasser geschehen. Zusammen mit den Faktoren der Größe der Grundstücke, der geringen Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und der einheitlichen Bebauung ist die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers auf den Baugrundstücken möglich.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Zuwegungen sowie Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Großfugenpflaster) herzustellen (textliche Festsetzung 6.1). Diese Festsetzung dient dazu, dass zumindest ein Teil des auf den in der Festsetzung genannten Flächen anfallenden Niederschlagswassers dort auch versickert wird. Die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers dient der Vermeidung einer verminderten Grundwasserneubildung in der Folge der Bebauung des Plangebiets und der Versiegelung von Flächen.

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt über die turnusmäßige Hausmüllabfuhr. Die Wendeanlagen der Stichstraßen werden für ein Wenden von Müllfahrzeugen nicht ausreichend bemessen. An den Entleerungstagen sind deshalb die Abfallsammelbehälter von den Grundstücken, die verkehrlich nur über die Stichstraßen erschlossen werden, bis zur Einmündung der jeweiligen Stichstraße in die angrenzende öffentliche Straße zu transportieren.

Durch die Stichstraßen werden jeweils nur maximal je 4 Wohngebäude erschlossen, die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Eintragungen im Vorhaben- und Erschließungsplan nur als Einfamilienhäuser errichtet werden. Deshalb handelt es sich nur um relativ wenige Abfallsammelbehälter mit jeweils von geringer Größe, die dann an den Abfuhrtagen in den Einmündungsbereichen der Stichstraßen unmittelbar vor dem Übergang zum öffentlichen Straßenraum bereitzustellen sind. Angesichts der festgesetzten Breite der Stichstraßen von 4,50 m bleibt trotz der an den Entleerungstagen dort aufgestellten Abfallsammelbehälter eine ausreichend breite Fläche. Gesonderte Aufstellflächen für die Abfallsammelbehälter werden deshalb nicht für erforderlich gehalten.

Unmittelbar östlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich der Stellplatz 30/06 Ferdinand-von-Schill-Straße 29 für Altglascontainer. Dieser Stellplatz ist für die Entsorgungssicherheit für dieses Gebiet zwingend erforderlich.

## **7.7. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen**

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume wurden im Rahmen einer Baumkartierung mit ihrer Art, ihrem Stammumfang, ihrem Kronendurchmesser und ihrer Vitalität erfasst. Die Standorte der Bäume wurden lagemäßig erfasst. Auf dieser Grundlage erfolgte zusammen mit dem

Umweltamt eine Begehung des Plangebiets. Dabei erfolgte bei allen Bäumen einzeln am jeweiligen Standort eine Beratung.

Im Ergebnis wurden etliche Bäume für erhaltenswürdig eingeschätzt (siehe Übersichtslageplan der Anlage Baumkartierung). Die erhaltenswürdigen Bäume wurden mit ihrem genauen Standort und vor allem mit ihrer Höhenlage am jeweiligen Stammfuß eingemessen. Diese Bäume wurden im Lageplan der Baumkartierung besonders kenntlich gemacht und im Bebauungsplan mit Erhaltungsgebot belegt. Am südlichen Rand des Plangebiets werden einige weitere Bäume mit Erhaltungsgebot belegt. Diese Bäume müssen aus Sicht des Umweltamts zwar nicht erhalten werden. Die Erhaltung von weiteren Bäumen mindert die Anzahl Bäume, für die Ersatz zu pflanzen ist, und mindert die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Verwirklichung des Bebauungsplans. Die übrigen Bäume können überplant werden, werden aber – soweit vermessen – zur Information in der Planzeichnung als Bestandsangabe kenntlich gemacht.

Bei den erhaltenswürdigen Bäumen handelt es sich überwiegend um Einzelbäume. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets handelt es sich dagegen um zahlreiche erhaltenswürdige Bäume. Hier sieht der Bebauungsplan die Festsetzung einer Grünfläche vor, deren Gesamtfläche überlagernd als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt wird.

Mit der zeichnerischen Festsetzung von Bäumen mit Erhaltungsgebot bzw. einer Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sind die im Plangebiet erhaltenswürdigen Bäume dauerhaft zu erhalten. Bei Ersatzpflanzungen abgängiger Bäume mit Erhaltungsgebot sind Abweichungen vom bisherigen Standort um bis zu 5 m zulässig (textliche Festsetzung 8.2). Die zu erhaltenden Bäume befinden sich teilweise innerhalb des Schutzstreifens vorhandener Leitungen. Diese textliche Festsetzung stellt klar, dass Ersatzpflanzungen von zu erhaltenden, aber abgängigen Bäumen außerhalb der Schutzstreifen von Leitungen vorgenommen werden können, von dem bisherigen Baumstandort jedoch nicht wesentlich abgewichen werden kann.

Von den nicht erhaltenswürdigen Bäumen fällt der weit überwiegende Anteil in den Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg. Nach § 3 Abs. 1 dieser Satzung sind geschützt alle Laubbäume mit einem Stammumfang von 50 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz, bei mehrstämmigen Bäumen die Summe der Stammumfänge der beiden stärksten Stämmlinge maßgebend. Nach § 4 Abs. 1 der Satzung ist es verboten, geschützte Bäume oder Teile von ihnen ohne die nach § 6 und § 7 der Satzung erteilte Genehmigung zu beseitigen, zu entfernen, zu beschädigen, abzuschneiden oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern.

Hat die Beseitigung oder Veränderung von Bäumen erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zur Folge, so soll dem Antragsteller gemäß § 8 Abs. 1 der Satzung die Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen auferlegt werden. Kann der Antragsteller nachweislich nicht selbst diese Ersatzmaßnahmen ausführen, so kann die Landeshauptstadt Magdeburg hierfür Flächen zur Verfügung stellen. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller.

Die Ersatzpflanzungen für die Beseitigung von nicht erhaltenswürdigen Bäumen können nur teilweise im Plangebiet vorgenommen werden. Die übrigen Ersatzpflanzungen sind an anderer Stelle im Gebiet der Landeshauptstadt Magdeburg vorzunehmen, die hierfür keine Flächen zur Verfügung stellen wird.

Die festgesetzte Grünfläche wird als privat festgesetzt. Sie befindet sich gegenwärtig in privatem Eigentum und soll nach der Verwirklichung des Bebauungsplans Bestandteil eines privaten Grundstücks sein.

Als teilweiser Ersatz für die im Plangebiet zu fällenden Bäume, die der Anwendung der Baumschutzsatzung unterliegen und für die im Bebauungsplan kein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sollen im Plangebiet neue Bäume angepflanzt werden. Der übrige Bedarf an Ersatzpflanzungen, der sich nach der Baumschutzsatzung ergibt, soll außerhalb des Plangebiets an anderer Stelle im Stadtgebiet gedeckt werden.

Im Plangebiet ist die Anpflanzung je einer Baumreihe am nördlichen Rand des Plangebiets längs des Gehwegs von der Astonstraße zur Ferdinand-von-Schill-Straße und am südlichen Rand des Plangebiets vorgesehen.

Die nördliche Baumreihe berücksichtigt mit ihren in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstandorten den Verlauf der Gasleitung DN 100 längs dieses Weges und deren Schutzstreifenbreite. Auch der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen (Stammachse) zu vorhandenen Leitungen (Außendurchmesser) von 2,50 m nach dem Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" wird von den Pflanzstandorten eingehalten. Vorgesehen ist jeweils ein Abstand von Baum zu Baum von 8,0 m.

Die Standorte der Bäume in der südlichen Baumreihe berücksichtigen den Grenzabstand für Bäume nach § 34 Abs. 1 Nachbarschaftsgesetz (NbG). Dabei wird davon ausgegangen, dass auch Bäume gepflanzt werden können, die eine Höhe von mehr als 15 m erreichen können. Weiter werden für einzelne Bäume Pflanzstandorte auf den Parzellen 7, 10 und 16 festgesetzt. Die zu erhaltenden Bäume und die festgesetzten Standorte von anzupflanzenden Bäumen werden auch im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragen.

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Bäume zu pflanzen. Die Anpflanzung der Bäume hat spätestens mit der Aufnahme der Nutzung im Sinne des § 81 Abs. 2 BauO LSA in dem Wohngebäude auf dem jeweiligen Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet WA zu erfolgen. Die Bäume haben den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)<sup>1</sup> zu entsprechen und sind als mindestens 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. An den Abschluss der Fertigstellungspflege im Sinne des Abschnitts 7 der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Ausgabe Juni 2016)<sup>2</sup> für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen hat sich eine mindestens fünfjährige Entwicklungspflege im Sinne der DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ (Ausgabe Dezember 2016)<sup>3</sup> anzuschließen. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils auf den Abgang folgenden Pflanzperiode gleichwertig durch Bäume der Artenliste zu ersetzen.

Es sind Bäume aus der folgenden Artenliste zu verwenden:

Rotblättriger Spitzahorn	( <i>Acer platanoides</i> 'Royal Red')
Rotblättriger Bergahorn	( <i>Acer pseudoplatanus</i> 'Atropurpureum')
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Vogelkirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Elsbeere	( <i>Sorbus torminalis</i> )

(textliche Festsetzung 8.1)

Bei den Bäumen der Artenliste handelt es sich um am Standort heimische und standortgerechte Arten. Die textliche Festsetzung gewährleistet eine städtebaulich angemessene Pflanzenqualität der Bäume und einen Pflanzzeitpunkt zeitnah zur Errichtung der Wohnge-

<sup>1</sup> Dieses Regelwerk ist bei der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), 53111 Bonn, zu beziehen und kann beim Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg während der Dienststunden eingesehen werden.

<sup>2</sup> Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg während der Dienststunden eingesehen werden.

<sup>3</sup> Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg während der Dienststunden eingesehen werden.

bäude. Die festgesetzte Dauer der Entwicklungspflege gewährleistet neben der Fertigstellung der Anpflanzungen mit einer weiteren Pflege in den ersten Jahren nach der Pflanzung auch die gewünschte weitere Entwicklung der Anpflanzungen.

### **7.8. Weitere Festsetzungen**

Weitere Festsetzungen sind aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

### **7.9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Nachrichtliche Übernahmen im Sinne des § 9 Abs. 6 und 6a BauGB sind nicht erforderlich.

#### **Hinweise**

Im Bebauungsplan / Planteil B werden Hinweise auf den bestehenden Kampfmittelverdacht, unerwartet freigelegte archäologische Funde und das Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen gegeben.

Sollten bei Erdarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel. 540-2719). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.

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.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird im Planteil B unter Hinweise auf die rechtskräftige 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 Abwasserentsorgungsbedingungen (AEB) 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. (2) Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist gemäß § 79b Abs. 1 WG LSA anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den An-

schluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Die Eigentümer von privaten Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind vom Anschluss- und Benutzungszwang befreit, wenn das Niederschlagswasser schadlos beseitigt wurde und der Befreiung wasserwirtschaftliche Gründe nicht entgegenstehen.

## **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.

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

Durch die Planaufstellung werden keine umweltrechtlichen Belange wesentlich berührt. Vorkommen streng geschützter Arten werden nach einer gemeinsamen Begehung des Plangebiets mit dem Umweltamt nicht erwartet. Anhaltspunkte für Vorkommen solcher Arten bestehen nicht.

### **8.1. Schutzgebiete / Schutzobjekte / Biotope**

Es bestehen im Plangebiet keine Schutzgebiete oder -objekte. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **8.2. Landschaftsbild**

Das neue Wohngebiet passt sich gut den ausgedehnten Wohngebieten mit Einfamilienhäusern östlich und südöstlich des Plangebiets beiderseits der Thomas-Müntzer-Straße an. Gemessen an dem Zustand vor dem Abriss der Wohnblöcke im Plangebiet fügt sich das Gebiet nach der Verwirklichung des Bebauungsplans stärker in die Umgebung ein.

### **8.3. Luft und Klima**

Gegenüber dem gegenwärtigen Zustand und auch gegenüber dem Zustand vor dem Abriss der Blöcke wird künftig ein größerer Flächenanteil überbaut sein und damit klimatisch nicht nachteilig wirken können. Zudem werden die künftigen Gebäude deutlich niedriger sein als die im Plangebiet abgerissenen Wohnblöcke, so dass die künftige Bebauung den Luftaustausch weniger behindern wird als dies vor dem Abriss der Wohnblöcke im Plangebiet der Fall war.

### **8.4. Boden / Grundwasser**

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans wird es zu einer größeren Überbauung und Bodenversiegelung als bisher und auch als vor dem Abriss der Wohnblöcke kommen. Mindestens im Bereich der bisherigen Wohnblöcke handelt es sich bei dem Boden im Plangebiet jedoch ohnehin nicht um gewachsenen Boden. Zudem dient die Wiedernutzbarmachung von

früher bereits bebauten Flächen einem sparsamen Umgang mit dem Boden und wirkt dem Flächenverbrauch entgegen. Durch die Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers wird sich durch die Verwirklichung des Bebauungsplans keine Verringerung der Grundwasserneubildung ergeben.

### **8.5. Geschützte Arten**

Im Plangebiet sind keine Vorkommen streng geschützter Arten bekannt. Auch nach einer Begehung mit einem Vertreter der unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg ergaben sich keine Anhaltspunkte für Vorkommen streng geschützter Arten.

### **8.6. Baumbestand**

Für das Plangebiet wurden am 24. Oktober 2016 die vorhandenen Bäume kartiert. Im Rahmen der Kartierung wurden die Baumarten bestimmt. Weiter wurden der Stammumfang der Bäume in 1 m Höhe und der Kronendurchmesser der Bäume gemessen. Darüber hinaus wurde für jeden Baum dessen Vitalität eingeschätzt.

Der Baumkartierung ist ein Lageplan beigelegt, in dem alle vorhandenen Bäume mit ihrem Standort eingetragen sind. Dabei werden die geschützten und die nicht geschützten Bäume unterschiedlich dargestellt. Die Nummern der Bäume in der nachfolgenden Tabelle entsprechen den Nummern der Bäume im Lageplan. Insgesamt wurden 70 Bäume erfasst, von denen bis auf zwei alle dem Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung unterliegen.

Nach der Vorlage der Baumkartierung fand am 10. Januar 2017 eine gemeinsame Begehung mit der unteren Naturschutzbehörde vor Ort statt, in deren Ergebnis werden die Bäume mit den Nummern der Baumkartierung 4, 5, 11, 12, 28, 33, 35, 39, 42, 44 bis 47 sowie 50 bis 68 für erhaltenswürdig gehalten. Diese Bäume wurden in dem Lageplan der Baumkartierung besonders kenntlich gemacht.

Nach der Baumschutzsatzung ist im Wurzelbereich unter der Baumkrone das Befestigen der bisher unversiegelten Bodenfläche mit einer wasserundurchlässigen Decke (Asphalt, Beton) sowie das Aufschütten verboten. Die erhaltenswürdigen Bäume wurden mit ihrem genauen Standort und vor allem mit ihrer Höhenlage eingemessen, damit diese Bäume in der weiteren Planung auch mit ihrer Höhenlage am jeweiligen Stammfuß berücksichtigt werden können.

Für die zu fällenden und nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäume ist eine Fällgenehmigung durch das Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg erforderlich, deren Genehmigung den Nachweis von Standorten für die Ersatzpflanzungen voraussetzt. Hierbei wird von insgesamt 33 Bäumen ausgegangen, die als nicht erhaltenswürdig eingeschätzt sind, für die kein Erhaltungsgebot festgesetzt wird und die deshalb nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausdrücklich zu erhalten sind und nur dem Schutz durch die Baumschutzsatzung unterfallen.

Vorgesehen ist die Anpflanzung von insgesamt 22 Bäumen als Ersatzpflanzung im Plangebiet. Die übrigen, als Ersatz zu pflanzenden Bäume sollen außerhalb des Plangebiets an anderer Stelle im Stadtgebiet gepflanzt werden. Die Landeshauptstadt Magdeburg wird hierfür keine Standorte anbieten.

Eine Fällgenehmigung für Bäume im Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung kann selbstverständlich nur erteilt werden, wenn die Standorte für erforderliche Ersatzpflanzungen benannt worden sind. Da eine Fällgenehmigung rechtliche Voraussetzung für das Fällen der nicht mit Erhaltungsgebot belegten Bäume im Plangebiet ist, ist es erforderlich, aber auch

ausreichend, dass die Standorte für erforderliche Ersatzpflanzungen in dem Antrag auf Fällgenehmigung benannt werden. In der Fällgenehmigung wird auch bestimmt werden, wie viele Bäume innerhalb welcher Frist und an welchen Standorten als Ersatz anzupflanzen sind.

### **8.7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Deshalb ist für die Aufstellung des Bebauungsplans ein Ausgleich nicht erforderlich.

### **8.8. Immissionsschutz**

Durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung im Plangebiet sind relevante Immissionen aus dem Plangebiet nicht zu erwarten. In das Plangebiet hineinwirkende relevante Immissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Lärmemissionen aus dem Bereich der südlich angrenzenden Grundschule sind für ein Allgemeines Wohngebiet WA gebietstypisch und hinzunehmen. Zudem ist der Schulbetrieb auf Werktage beschränkt und führt weder zur Nachtzeit noch zu Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit im Sinne der Nr. 6.5 der TA Lärm zu Lärmemissionen. Geräusche spielender Kinder sind Ausdruck der kindlichen Entwicklung und Entfaltung und daher grundsätzlich zumutbar; es gilt gewissermaßen ein absolutes Toleranzgebot für die Anwohner.

### **8.9. Altlasten**

Im Plangebiet sind Altlasten nicht bekannt. Dennoch kann das Vorkommen von Altlasten nie vollständig ausgeschlossen werden.

## **9. Planverwirklichung**

Die Gemeinde kann gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Deshalb erfordert die Durchführung des Vorhabens den Abschluss eines Durchführungsvertrages zeitlich vor dem Satzungsbeschluss.

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans sind für die verkehrliche Erschließung vier Stichstraßen zu errichten. Für die leitungsgebundene Erschließung sind in den Stichstraßen neue Leitungen und Kanäle zu verlegen sowie an die vorhandenen Leitungen und Kanäle in den an das Plangebiet grenzenden Straßen anzuschließen.

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich, das gesamte Plangebiet steht im Eigentum des Vorhabenträgers. Deshalb ist auch eine Enteignung zur Verwirklichung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden.

## 10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Die Umweltauswirkungen werden in Punkt 8 beschrieben. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Soweit Bäume gefällt werden, die nicht im Bebauungsplan mit Erhaltungsgebot belegt werden, sind für diese entsprechend der Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Diese Ersatzpflanzungen können teilweise im Plangebiet vorgenommen werden, teilweise sind diese voraussichtlich an anderer Stelle im Stadtgebiet vorzunehmen.

Das neue Wohngebiet passt sich gut den ausgedehnten Wohngebieten mit Einfamilienhäusern östlich und südöstlich des Plangebiets beiderseits der Thomas-Müntzer-Straße an. Gemessen an dem Zustand vor dem Abriss der Wohnblöcke im Plangebiet fügt sich das Gebiet nach der Verwirklichung des Bebauungsplans stärker in die Umgebung ein. Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans werden vier neue Stichstraßen geschaffen werden. In der Ferdinand-von-Schill-Straße im Bereich der Einmündung der nordöstlichen Stichstraße und der Grundstückszufahrt zu Parzelle 17 werden einige wenige Stellplätze entfallen. Insgesamt ist durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht von einer Verschärfung der Stellplatzsituation auszugehen.

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen für die Verwirklichung eines Wohngebiets für Einfamilienhäuser. Mit der Verwirklichung des Bebauungsplans wird einem Bedarf an Wohnungen in der Landeshauptstadt Magdeburg Rechnung getragen.

Haushaltsmittel der Landeshauptstadt Magdeburg werden zur Verwirklichung des Bebauungsplans nicht benötigt. Auch Kosten für Grunderwerb entstehen nicht.

Kosten für die Herstellung der Erschließung unter Berücksichtigung der Erhebung von Erschließungsbeiträgen fallen nicht an, da das Baugebiet durch Erschließungsträger erschlossen wird. Die Verkehrsflächen und die Grünfläche werden alle als privat festgesetzt. Insofern ergeben sich aus der gebietsinternen Erschließung und der festgesetzten Grünfläche keine zusätzlichen Folgekosten.

## 11. Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ha	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet WA	1,0716	89,8
Private Verkehrsflächen	0,0915	7,6
private Grünfläche	0,0305	2,6
Gesamt	1,1936	100,0

## 12. Anlagen

Vorhaben- und Erschließungsplan  
Baumkartierung mit Stand vom November 2016

# BAUMKARTIERUNG

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 339-2.1 „FRIEDENSHÖHE / ASTONSTRASSE“ DER LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG**

**PLANVERFASSER:**

**BAUMEISTER  
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**  
Steinstraße 3i  
06406 Bernburg

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß  
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c  
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 339/2 "Friedenshöhe" der Landeshauptstadt Magdeburg wurden im gegenwärtig vorgesehenen Gebiet des Bebauungsplans die vorhandenen Bäume kartiert. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Wohngebietes.

Das Gebiet der Baumkartierung wird wie folgt räumlich abgegrenzt:

- im Norden: durch den nördlichen Rand des Verbindungswegs zwischen Astonstraße und Ferdinand-von-Schill-Straße unmittelbar südlich von Ferdinand-von-Schill-Straße Nr. 34
- im Osten: durch die westliche Grenze des Grundstücks der Ferdinand-von-Schill-Straße,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Grundstücks der Grundschule "Friedenshöhe"
- im Westen: durch die östliche Grenze des Grundstücks der Astonstraße

Das kartierte Gebiet umfasst damit nur eine Teilfläche des Gebiets, für das der Stadtrat in seiner Sitzung am 9. Juni 2013 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 339/2 "Friedenshöhe" gefasst hat. Gegenwärtig ist eine Neubebauung des Gebiets des künftigen Bebauungsplans Nr. 339/2 "Friedenshöhe" nur für den kartierten Teilbereich beabsichtigt.

Die Kartierung erfolgte vor Ort am 24. Oktober 2016. Im Rahmen der Kartierung wurden die Baumarten bestimmt. Weiter wurden der Stammumfang der Bäume in 1 m Höhe und der Kronendurchmesser der Bäume gemessen.

In der nachfolgenden Tabelle wird der Baumbestand im kartierten Gebiet tabellarisch zusammengefasst dargestellt. Dabei wird der Stammumfang in cm angegeben und der Kronendurchmesser in Metern. Bei mehrstämmigen Bäumen werden die Stammumfänge aller Stammlinge angegeben.

Darüber hinaus wurde für jeden Baum dessen Vitalität eingeschätzt. Die Einschätzung der Vitalität der Bäume folgt den "Empfehlungen zur Beurteilung von Bäumen im Siedlungsbereich" des Arbeitskreises Stadtbäume der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK).

Grundlage der Baumbeurteilung ist der vitale, arttypisch entwickelte Baum. Deswegen ist zuerst sein Erscheinungsbild zu bewerten. Wichtige Beurteilungskriterien sind u. a. Verzweigungsgrad, Triebzuwachs, Laubdicke, Blattgröße und Blattfarbe, Dickenzuwachs und ggf. die Wundüberwallung. Hierbei sind Besonderheiten der Baumarten und deren Entwicklungsstadien (Alter) zu berücksichtigen. Die Einschätzung der Vitalität erfolgt in fünf Stufen von 0 bis 4.

Erläuterung der Straßenbaum-Kronenvitalitäts-Stufen:

- 0: gesund bis leicht geschädigt
- 1: leicht bis mittelstark geschädigt
- 2: mittelstark bis stark geschädigt
- 3: stark bis sehr stark geschädigt
- 4: sehr stark geschädigt bis absterbend / tot

Zusätzlich wird angegeben, ob der jeweilige Baum nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 22. Januar 2009 geschützt ist.

Nach § 3 Abs. 1 Satz 1 der Baumschutzsatzung sind alle Laubbäume und Ginkgobäume mit einem Stammumfang von 50 cm und mehr geschützt, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, soweit sie nach § 3 Abs. 1 Satz 2 Buchst. a) bis e) der Baumschutzsatzung gesondert erfasst sind. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz, bei mehrstämmigen Bäumen die Summe der Stammumfänge der beiden stärksten Stammlinge maßgebend. Im kartierten Gebiet sind keine Bäume vor-

handen, die nach § 3 Abs. 1 Satz 2 Buchst. a) bis e) der Baumschutzsatzung gesondert erfasst werden.

Es ist gemäß § 4 Abs. 1 der Baumschutzsatzung verboten, geschützte Bäume oder Teile von ihnen ohne die nach § 6 und § 7 der Satzung erteilte Genehmigung zu beseitigen, zu entfernen, zu beschädigen, abzuschneiden oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern.

Als Schädigung gelten gemäß § 4 Abs. 4 Satz 2 der Baumschutzsatzung im Wurzelbereich unter der Baumkrone insbesondere das Befestigen der bisher unversiegelten Bodenfläche mit einer wasserundurchlässigen Decke (Asphalt, Beton), sowie Abgrabungen, Ausschachtungen (z.B. durch Ausheben von Gräben) oder Aufschüttungen. Als Schädigung gilt auch das Beschädigen der Baumrinde und das Parken auf unbefestigten Flächen unter Baumkronen.

Die Erteilung einer Ausnahme oder von Befreiungen nach § 6 der Satzung ist gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung bei der Landeshauptstadt Magdeburg schriftlich unter Darlegung der Gründe zu beantragen. Dem Antrag sind eine Lageskizze oder Fotos beizufügen, durch die die Bäume, auf die sich der Antrag bezieht, ihr Standort, Höhe und Stammumfang und Kronendurchmesser ausreichend dargestellt sind. Für Baugenehmigungsverfahren ist ein Lageplan des Grundstückes mit allen vorhandenen geschützten Bäumen vorzulegen. Die Landeshauptstadt Magdeburg kann gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung die Vorlage eines Lageplanes verlangen, wenn der genaue Standort der Bäume für die Entscheidung von Bedeutung ist.

Dieser Baumkartierung ist deshalb ein Lageplan beigefügt, in dem alle vorhandenen Bäume mit ihrem Standort eingetragen sind. Dabei werden die geschützten und die nicht geschützten Bäume unterschiedlich dargestellt. Die Nummern der Bäume in der nachfolgenden Tabelle entsprechen den Nummern der Bäume im Lageplan.

Tabelle 1: Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Friedenshöhe“

Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Vitalität	Kronendurchmesser in m	geschützt nach Baumschutzsatzung Stadt Magdeburg
1.	Bergahorn	135	0	8	Ja
2.	Gemeine Esche	70	1	3	Ja
3.	Bergahorn	50	2	2	Ja
4.	Hängebirke	65	1	3	Ja
5.	Bergahorn	115	0	5	Ja
6.	Bergahorn	90	1	5	Ja
7.	Eschenahorn	140	0	11	Ja
8.	Esche	105/95	0	11	Ja
9.	Bergahorn	70	0	3	Ja
10.	Bergahorn	65	1	5	Ja
11.	Vogelkirsche	45	0	4	Nein
12.	Hainbuche	115	0	10	Ja
13.	Bergahorn	80/75	1	7	Ja
14.	Eschenahorn	85	0	5	Ja
15.	Eschenahorn	105/85	0	8	Ja
16.	Silberahorn	50/85	1	9	Ja
17.	Eschenahorn	50/30/40/30	2	5	Ja
18.	Eschenahorn	190	1	14	Ja
19.	Eschenahorn	105/110	2	12	Ja
20.	Eschenahorn	70/80/85/70	1	14	Ja
21.	Eschenahorn	90	1	9	Ja
22.	Lärche	70	1	4	Nein
23.	Bergahorn	100	1	5	Ja
24.	Platane	80/100	1	12	Ja
25.	Eschenahorn	60	2	4	Ja
26.	Eschenahorn	75/85	2	4	Ja
27.	Spitzahorn	90	0	6	Ja
28.	Spitzahorn	150	0	4	Ja
29.	Bergahorn	60/60	1	4	Ja
30.	Spitzahorn	120	1	6	Ja
31.	Pappel	210	1	15	Ja
32.	Pappel	270	1	23	Ja
33.	Platane	95	1	9	Ja
34.	Pappel	185	1	10	Ja
35.	Traubeneiche	130	1	12	Ja
36.	Pappel	235	1	10	Ja
37.	Hängebirke	60	2	5	Ja
38.	Bergahorn	80	2	5	Ja
39.	Linde	125	0	8	Ja

Tabelle 1: Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Friedenshöhe“

Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Vitalität	Kronendurchmesser in m	geschützt nach Baumschutzsatzung Stadt Magdeburg
40.	Eschenahorn	135	2	5	Ja
41.	Bergahorn	100	1	5	Ja
42.	Hainbuche	105	0	10	Ja
43.	Bergahorn	90	1	4	Ja
44.	Bergahorn	75	1	4	Ja
45.	Bergahorn	70/70/80	1	5	Ja
46.	Eschenahorn	90/105	1	8	Ja
47.	Bergahorn	70/50/55/70	1	4	Ja
48.	Eschenahorn	140	1	5	Ja
49.	Weichselkirsche	85	2	10	Ja
50.	Rosskastanie	50/95	1	5	Ja
51.	Rosskastanie	75	0	5	Ja
52.	Bergahorn	90	1	6	Ja
53.	Rosskastanie	70	1	5	Ja
54.	Bergahorn	85/85	1	6	Ja
55.	Rosskastanie	70	0	4	Ja
56.	Rosskastanie	50	1	4	Ja
57.	Bergahorn	85	1	6	Ja
58.	Robinie	115	1	6	Ja
59.	Bergahorn	95/90/45	0	6	Ja
60.	Bergahorn	120	1	5	Ja
61.	Bergahorn	105	1	6	Ja
62.	Bergahorn	90	1	5	Ja
63.	Rosskastanie	85	2	5	Ja
64.	Bergahorn	55/70/60	1	4	Ja
65.	Rosskastanie	50/40	1	3	Ja
66.	Bergahorn	80	1	4	Ja
67.	Bergahorn	70/90/60	1	5	Ja
68.	Bergahorn	60/70	1	6	Ja
69.	Eschenahorn	75/85	2	4	Ja
70.	Bergahorn	150	1	5	Ja

Aufgestellt: Bernburg, den 07.11.2016

**BAUMEISTER**  
**INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**  
 Dipl.-Ing. Jens Kiebjieß



**Legende**

- 70      Nummern der geschützten Bäume
- 11      Nummern der nicht geschützten Bäume
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Baum
- Erhaltungswürdige Bäume nach Einschätzung untere Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg
- Flurstücksgrenze
- $\frac{2}{39}$       Flurstücksnummer
- 81,1      vorhandene Geländehöhe
- Stadt Magdeburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
 Nr. 339-2.1 "Friedenshöhe/ Astonstraße"  
**Übersichtslageplan**

1 : 500

**baumeister**  
 ingenieurbüro gmbh bernburg  
 planung und beratung

steinstraße 3i  
 06406 bernburg (saale)  
 fon 03471 - 313 556  
 fax 03471 - 313 585  
 info@baumeister-bernburg.de  
 www.baumeister-bernburg.de