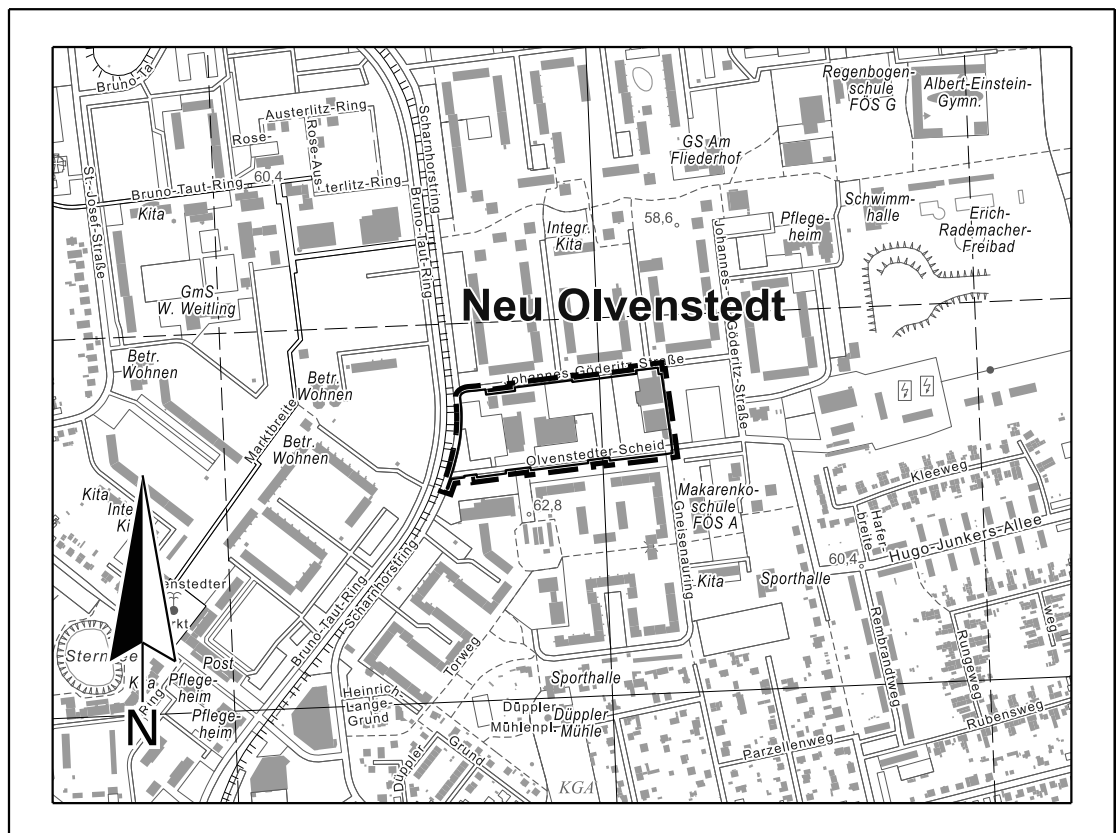


Begründung
zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 161-1
OLVENSTEDTER SCHEID
Stand: Dezember 2022



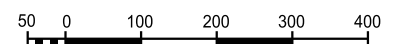
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 01/2023

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen	3
2. Ziel und Zweck der Planung	3
3. Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
4. Übergeordnete Planungen.....	4
4.1 Magdeburger Märtekonzzept.....	5
4.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept - ISEK.....	6
5. Aufstellungsverfahren	6
6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand	7
6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	7
6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung	7
6.3. Verkehr	8
6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur	8
6.5. Grünflächen / Vegetation.....	9
6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen.....	9
6.7. Boden, Baugrund, Altlasten, Bodenfunde	9
6.8. Hochwasser / Sonstiges (Baulasten / Wegerechte / Leitungen).....	9
6.9. Eigentumsverhältnisse.....	9
7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
7.1. Städtebauliches Konzept	10
Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	10
7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	11
7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....	11
7.5. Verkehrserschließung	11
7.6. Ver- und Entsorgung	11
7.7. Anpassung an den Klimawandel	11
7.8. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen	13
8. Umweltrechtliche Belange	14
9. Planverwirklichung.....	16
9.1 Einziehung öffentlicher Verkehrsflächen - Entwidmung.....	16
10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten	16
11. Flächenbilanz.....	16
12. Anlage	17

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I, Nr. 6).
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I, Nr. 6) geändert worden ist
- die Planzeichenverordnung - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche innerhalb des Stadtteils Neu Olvenstedt.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung der städtebaulichen Neuordnung des Nahversorgungsbereiches Olvenstedter Scheid. Die Bestandsnutzungen werden festgesetzt bzw. neu angeordnet. Neben den Möglichkeiten zur städtebaulichen Aufwertung des Areals und der Schaffung von Aufenthaltsflächen sind auch fußläufige Wegebeziehungen und ein öffentliches WC zu schaffen.

Der Baumbestand soll unter Beachtung des Vitalitätszustandes und der Bebaubarkeit so weit wie möglich erhalten werden. Die Eingriffe gemäß § 1a BauGB sind möglichst im Plangebiet auszugleichen.

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 als Nahversorgungsbereich dar und ist planungsrechtlich den Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Zur städtebaulichen Neuordnung des Nahversorgungsbereiches ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Der Olvenstedter Scheid ist im Magdeburger Märktekonzept als ein etablierter Nahversorgungsstandort Typ B aufgeführt und dient der Versorgung der älteren und nichtmobilen Bevölkerungsgruppe mit Waren des kurzfristigen Bedarfs. Die Anordnung der Gebäude und der Zuschnitt der bestehenden Läden entsprechen nicht mehr den derzeitigen betriebswirtschaftlichen Anforderungen. Hierzu sind Änderungen insbesondere im energetisch-ökologischen Betrieb sowie für behinderten- und familiengerechtes Einkaufen notwendig. Durch eine grundlegende Umstrukturierung der Gebäude und Bündelung der Stellplätze kann der für die Nahversorgung wichtige Markt am Standort zukünftig gesichert werden.

4. Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sind, entspricht die geplante Nutzung den städtebaulichen Zielsetzungen. Somit wird der Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Beiplan „Einzelhandel“ ist das Nahversorgungszentrum bereits als solches ausgewiesen. Der Beiplan „Einzelhandel“ wird regelmäßig im Rahmen der Fortschreibung aktualisiert.

Der Bebauungsplan Nr. 161-1 „Olvenstedter Scheid“ ist raumbedeutsam. Die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes sind im Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 für das Land Sachsen-Anhalt, die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung der Planungsregion Magdeburg sind im Regionalplan für die Planungsregion Magdeburg festgelegt. Für die Planungsregion Magdeburg besteht ein wirksamer Regionaler Entwicklungsplan aus dem Jahr 2006 (REP MD 2006). Derzeit befindet sich der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg in Neuaufstellung. In ihrer Sitzung vom 29.09.2020 hat die Regionalversammlung die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg (REP MD 2020) beschlossen. Die in Aufstellung befindlichen Ziele sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

Im LEP 2010 ist die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum festgelegt (Z 36). Diese Funktion übernimmt der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes soll eine Konzentration überörtlicher Einrichtungen der Daseinsvorsorge erreicht werden, Zentrale Orte dienen als Versorgungskerne für die Gemeinden des Einzugsbereiches. Die räumliche Abgrenzung des Oberzentrums ist in der Beikarte 2c zum Landesentwicklungsplan erfasst. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zentralen Ortes.

Die Zulässigkeit von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO ist gemäß der Ziele Z 46 (LEP 2010 LSA) und Z 31 (REP MD 2020) an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden bzw. die Einzelhandelsstruktur ist an der zentralörtlichen Gliederung auszurichten (REP MD 2006, Pkt. 6.19.1). Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Z 47 LEP 2010 LSA). Diese Voraussetzungen werden erfüllt.

Das Ziel 48 (LEP 2010 LSA) wird beachtet. Auswirkungen, die den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Magdeburg überschreiten könnten, sind nicht zu erwarten, da der bestehende Nahversorgungsstandort überwiegend der Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfes dient. Der bestehende Standort des Nahversorgungsbereich ist wie in Ziel Z 48 Nr. 2 (LEP 2010 LSA) gefordert bereits städtebaulich integriert, der Nahversorgungsbereich dient der verbrauchernahen Versorgung der Bewohner des Stadtteils Neu Olvenstedt. Eine gute Erschließung mittels Straßenbahn sowie Fuß- und Radwege bestehen bereits (vgl. Kapitel 6.3). Durch die zusätzliche Ansiedlung eines Vollsortimenters und der Vergrößerung des Discounters wird sich das Verkehrsaufkommen möglicherweise erhöhen. Belastungen von Naherholungs- und Naturschutzgebieten sind nicht erkennbar.

Das Plangebiet ist im Magdeburger Märktekonzept als Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Das Vorhaben entspricht den Zielen des Konzeptes, in dem am bestehenden Standort das bestehende Einkaufszentrum gesichert und die Versorgungsfunktion verbessert wird. Damit wird auch dem Grundsatz G 51 des REP MD 2020 sowie dem Ziel Z 49 des Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt 2010 Rechnung getragen. Die Sicherung des Nahversorgungszentrums für die Bewohner des Stadtteils entspricht zudem den Festsetzungen

des REP MD 2006, da die Deckung des kurzfristigen Bedarfs wohnungsnah und möglichst ohne Benutzung motorisierter Verkehrsmittel erfolgen soll (Pkt. 6.19.2).

Die geplante Erweiterung des Nahversorgungsstandortes erfolgt an einem etablierten städtebaulich integrierten Standort.

4.1 Magdeburger Märtekonzzept

Zur gezielten Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels hat die Landeshauptstadt Magdeburg bereits 1991 ein erstes Grobkonzept zum Einzelhandel beauftragt. Dieses Konzept wurde durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg mbH erstellt und wird seit diesem Zeitpunkt regelmäßig fortgeschrieben, mit wichtigen Behörden und berührten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und in den politischen Gremien vorgestellt und diskutiert.

Die letzte aktualisierte Fassung wurde am 06.05.2021 durch den Stadtrat beschlossen (DS0039/21 „Fortschreibung des Magdeburger Märtekonzepths“, Beschlussnr.: 909-032(VII)21).

Das „Magdeburger Märtekonzzept“ sieht vor, die Einzelhandelsentwicklung auf geeignete Lagen zu konzentrieren und räumlich zu steuern. Ziele sind dabei:

- eine abgestufte Versorgung mit dem Ziel einer „Stadt der kurzen Wege“
- Reduzierung des Einkaufsverkehrs
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung in den Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereichen
- Ausbau attraktiver Stadtteilzentren durch Unterstützung einer vielfältigen Nutzungsmischung als Voraussetzung für einen Erlebniseinkauf und für soziale Kontakte.

Für das Nahversorgungszentrum Olvenstedter Scheid sind im „Magdeburger Märtekonzzept“ folgende Entwicklungsziele vorgesehen: Bestandsicherung und Verbesserung der Versorgungsfunktion durch einen Vollsortimenter. Diese beiden Ziele werden durch den Bebauungsplan als Planungsziele verfolgt und können mit Satzungsbeschluss umgesetzt werden.

Wie im Bebauungsplan unter Punkt 1.1.2 festgesetzt, ist im Plangebiet die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten möglich:

Zentrenrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren
- Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiwaren
- Schnittblumen
- Tiernahrung, Lebewesen, zool. Bedarf
- Bücher, Zeitschriften, Papier- u. Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Baby-/ Kinderartikel
- Schuhe, Lederwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe)
- Computer, Telefone und Zubehör, Fotowaren, Bild- u. Tonträger, Computerspiele
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Unterhaltungselektronik (braune Ware), Elektrokleingeräte
- Haushaltswaren (GPK, Geschenkartikel)
- Antiquitäten, Kunst, Galerie
- Heimtextilien, Bettwaren, Kurzwaren/ Wolle; Gardinen und Zubehör
- Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck
- Musikinstrumente, Musikalien
- Campingartikel, Sportgroßgeräte (Surfboards, Hometrainer, Angelbedarf etc.)
- Fahrräder

Davon nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Drogeriewaren
- Apothekerwaren
- Schnittblumen
- Tiernahrung, Lebewesen, zoologischer Bedarf
- Zeitschriften, Schreibwaren

Gemäß dem Magdeburger Märktekonzept ist die großflächige Ansiedlung dieser o.g. zentrenrelevanten Sortimente, ausgenommen die nahversorgungsrelevanten Sortimente, nicht zulässig.

Darüber hinaus sind außerdem Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen sowie Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

4.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept - ISEK

Grundlage für die Entwicklung der Stadt bildet das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg 2030+“. Die darin festgesetzten Leitbilder und Strategien für die Stadtentwicklung der LH Magdeburg sind im zweiten Teil dieses Konzeptes für die Stadtteilebene konkretisiert. Für Neu Olvenstedt gilt folgendes Leitbild: Neu Olvenstedt soll ein stabiler, sozial durchmischter und integrierter Teil der Landeshauptstadt sein. In Quartieren unterschiedlicher Prägung bieten sich attraktive, ruhige Wohnangebote in verschiedenen Bau- und Eigentumsformaten, mit einer hochwertigen familienorientierten Bildungs- und Freizeitinfrastruktur und einer schnellen Anbindung an die Innenstadt. Kleinteilige Handelsangebote sichern auch wenig mobilen Bevölkerungsgruppen eine Nahversorgung der kurzen Wege. Die Lage zwischen zwei Parkanlagen, verbunden mit einem grünen, autofreien Rückgrat, ermöglicht wohnungsnaher Erholung und Mobilität auf sicheren Wegen. Neu Olvenstedt wird ein gefragter Wohnstandort für Familien mit Kindern.

Ein wichtiges Projekt als Identifikationspunkt und Wahrzeichen für Neu Olvenstedt ist der Erhalt und die Sanierung der Döppler Mühle, als Ort für Stadtteilstiftung, als technisches Denkmal und zur Vermittlung von Wissen über Mühlentechnik sowie des KJH Mühle.

Die Gestaltung öffentlicher Plätze und Räume soll mit der Schaffung und Aufstellung von Kunstwerken verknüpft werden. Aufgrund des prognostizierten weiteren Rückgangs der Bevölkerung wird der Rückbau und Abriss nicht mehr benötigten Wohnraums im Plattenbausegment fortgesetzt werden müssen. Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist bis zum Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,67 EW/ Haushalt mit einem Wohnungsüberhang von 600 Wohnungen zu rechnen. Mit der weiteren Fortschreibung der Quartiersvereinbarung wird der städtebaulich verträgliche Umbau des Stadtteils weiter koordiniert mit dem Ziel eine Bebauung entlang des schienengebundenen Verkehrs zu erhalten.

5. Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss Nr. 1810-052(VI)18 am 22.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161-1 „Olvenstedter Scheid“ eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 02.03.2018 im Amtsblatt Nr. 6 bekannt gemacht.

Die Planaufstellung ist ein mehrstufiger Prozess nach Maßgabe des Baugesetzbuches und unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie verschiedener anderer Planungsträger und Behörden. Eine frühzeitige Bürgerinformationsveranstaltung wurde am 17.10.2018 durchgeführt. Die hier vorgetragenen Hinweise wurden ausgewertet und die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet. Die öffentliche Auslegung mit paralleler Trägerbeteiligung erfolgte vom 16.02.2022 – 18.03.2022. In Auswertung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen wurden weitere Abstimmungen geführt, redaktionelle Änderungen eingefügt und im Ergebnis die Planzeichnung als Satzung qualifiziert.

Die Planaufstellung ist ein mehrstufiger Prozess nach Maßgabe des Baugesetzbuches und unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie verschiedener anderer Planungsträger und Behörden. Der Bebauungsplan liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Es handelt sich um einen bestehenden Nahversorgungsbereich mit einer Größe von ca. 3 ha.

Im Bebauungsplan wird eine Größe der Grundfläche von unter 20.000 m² festgesetzt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange sind, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bearbeiten und in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen (s. Punkt 8 dieser Begründung).

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung im Norden und im Süden. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Spiel- und Sportplatzanlage. Westlich wird der Geltungsbereich durch den Scharnhorstring und die Straßenbahntrasse begrenzt. Die bestehende Bebauung ist hinsichtlich der Art und der Dichte der Bebauung sehr inhomogen. Das Gebiet ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen.

6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Norden der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Neu-Olvenstedt.

Das Bebauungsplangebiet Nr.161-1 „Olvenstedter Scheid“ liegt in der Flur 515 und wird umgrenzt:

Im Norden: durch die Südgrenze des Flurstücks 258,

Im Osten: durch die Ostgrenze des Flurstücks 10167 mit einer gedachten Verlängerung bis zum Flurstück 272/02,

Im Süden: durch die Südgrenze des Flurstücks 272/02 sowie die Südgrenze des südlichen Fußwegs im Olvensteder Scheid / Ecke Scharnhorstring bis zur Fahrbahngrenze im Bereich des Zebrastreifens über den Scharnhorstring,

Im Westen: durch die Ostgrenzen der Fahrbahngrenze des Scharnhorstrings bis zur Einmündung der Johannes-Göderitz-Straße.

Die im Aufstellungsbeschluss weiter westlich und südwestlich gelegenen Flächen (Straßenbahn-Trassenquerung) wurden nicht mit eingegrenzt, da über diesen B-Plan die angestrebte Lösung der barrierefreien Querung der Straßenbahntrasse nicht geklärt werden kann. Der aktuelle Geltungsbereich verläuft an der Fahrbahngrenze des Scharnhorstrings. Die aktuelle Gleisquerung ist eventuell über andere verkehrsrechtliche Verfahren zu modernisieren.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,0 ha.

Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 229-4 „Mittlerer Bruno-Taut-Ring“. Dieser befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Scharnhorstrings (Bereich Formerwinkel) und hat das Planungsziel der Neustrukturierung von Stadtumbauflächen für Wohnbebauung.

6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung

Das B-Plangebiet liegt in einer homogen gewachsenen Wohnbaufläche innerhalb des Stadtteiles Neu Olvenstedt.

Auf dem Gelände des B-Plangebietes befinden sich nicht mehr dem heutigen Stand entsprechende Nahversorgungseinrichtungen einschließlich der dazugehörigen Stellplatzanlagen.

6.3. Verkehr

Das Plangebiet ist äußerlich erschlossen durch die öffentlichen Straßen Olvenstedter Scheid im Süden, Johannes-Göderitz-Straße im Norden und dem Scharnhorstring im Westen. Fußläufige Wege führen durch das Plangebiet und ermöglichen kurze direkte Wegeverbindungen.

Das B-Plan Gebiet liegt im Stadtteil Neu Olvenstedt und somit in einem Gebiet mit hoher Nutzungsdichte. Die Erschließung durch den ÖPNV wird durch die 250 m nordwestlich gelegene Straßenbahnhaltestelle und zusätzlich durch die im B-Plangebiet befindliche Bushaltestelle sichergestellt.

6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur

In den umliegenden öffentlichen Straßen sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Für die geplante Neustrukturierung des Plangebiets ist es evtl. erforderlich vorhandene Leitungsanlagen auf dem Gelände zurückzubauen und neue Leitungsanlagen einzuplanen.

Inwieweit ein weiterer Bedarf für mögliche Ringschlüsse, Flächen für Versorgungsanlagen oder Neuverlegungen besteht, wird nach den zukünftigen Beteiligungen der Ver- und Entsorgungsunternehmen in die Planung eingearbeitet.

Das Plangebiet ist im Norden und Süden umgeben von mehrgeschossigem Wohnungsbau. Im Osten grenzt eine Gemeinbedarfsfläche (Spielplatz) an, im Westen liegt über die Straßenbahngleise hinweg der Bruno-Taut-Ring. In diesem Bereich befinden sich derzeit öffentliche Stellplätze sowie eine Stadtumbaufläche einer Genossenschaft.

Grundschulen, Kindertagesstätten und Spielplätze

Grundschule

Die für das Plangebiet nächstgelegene Grundschule in kommunaler Verwaltung befindet sich in der Hans-Grade-Straße 83 – Grundschule „Am Fliederhof“. Die Grundschule ist vom äußeren nördlichen Rand des Geltungsbereiches fußläufig in 800 m zu erreichen.

Förderschule

In südöstlicher Richtung befindet sich die Makkarenkoschule – Förderschule mit Ausgleichsklassen.

Kindertagesstätte

Die nächstgelegene Kindertageseinrichtungen „Kita Käferwiese“ liegt südöstlich des Plangebietes im Gneisenauring 35/ 36 fußläufig in 300 m Entfernung.

Eine weitere Kindertagesstätte „Montessori-Kinderhaus“ liegt direkt südlich im Gneisenauring 34 in 200 m fußläufiger Entfernung.

Direkt nördlich gelegen in ca. 150 m fußläufiger Entfernung gibt es die integrativen Kindertagesstätten „Fliederhof 1“ und „Fliederhof 2“.

Spielplätze

Für den Stadtteil Neu Olvenstedt existieren eine Vielzahl an öffentlich zugänglichen Spielplätzen. In der direkten Umgebung des Plangebietes befinden sich (sh. auch Anlage 2):

- zwei Spielplätze entlang des Parkwegs, mit jeweils ca. 3.000 m² und 5.000 m² Spielfläche
- direkt östlich angrenzend der Skatepark am Olvenstedter Scheid

Laut Spielplatzflächenkonzeption 2015-2020 (Stadtratsbeschluss: Juli 2015) gibt es für den Stadtteil Neu Olvenstedt einen Bedarfsüberhang an öffentlich zugänglichen Spielplätzen, welcher nur mittelfristigen Handlungsbedarf auslöst. Es ist geplant, kleinere Spielplatzstandorte zugunsten größerer Standorte zurückzubauen.

Eine gute medizinische Grundversorgung ist durch die nahe liegenden Arzt Häuser abgesichert. In ca. 750 m Entfernung befindet sich zudem das Klinikum Magdeburg.

Neben dem Nahversorgungsbereich Olvenstedter Scheid, welcher der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs dient, existiert das im Nordosten gelegene

Sondergebiet „Flora Park“. Dieses übernimmt Teilfunktionen eines Stadtteilzentrums, d.h. Grundversorgung sowie Bedarfsdeckung mit Waren des mittelfristigen und ergänzend langfristigen Bedarfs.

6.5. Grünflächen / Vegetation

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand im Plangebiet ist im Laufe der Jahre teilweise vernachlässigt worden. Dadurch besteht vereinzelt nur eine eingeschränkte Verkehrssicherheit des Baumbestandes. Eine Baumbestandserfassung hinsichtlich der Vitalität der Bäume ist im Rahmen der Entwurfsausarbeitung erstellt worden (siehe Anlage der Begründung).

6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen

Im Plangebiet bestehen keine Bau- und Kulturdenkmale. Es wird auf die allgemeine Meldepflicht bei unerwartet freigelegten Funden oder Befunden hingewiesen. In diesem Fall ist das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu benachrichtigen.

6.7. Boden, Baugrund, Altlasten, Bodenfunde

Für den Bebauungsplan ist die Bodenbeschaffenheit im Hinblick sowohl auf das altlastenseitige Gefahrenpotential als auch auf die Tragfähigkeit für die geplante Bebauung relevant. Es ist davon auszugehen, dass nach Abbruch auf Teilflächen des Plangebietes, die Baugruben mit Recyclingmaterial verfüllt, mit Bodenmaterial abgedeckt und die Fläche begrünt worden ist.

Im Plangebiet ist voraussichtlich analog zu benachbarten Baugebieten mit geringmächtig schluffig-tonigen quartären Sedimenten zu rechnen, die von tonigen Verwitterungsprodukten des Festgesteinskomplexes unterlagert werden. Im Geltungsbereich ist teils mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen, bei Starkregen besteht die Gefahr von Staunässe. Um genauen Aufschluss über die konkrete Bodenbeschaffenheit zu erlangen, wurde ein Baugrundgutachten beauftragt, welches im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt werden wird.

Das gesamte Plangebiet ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet registriert. Bei Durchführung von Tiefbauarbeiten muss mit dem Auftreten von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen und diese gegebenenfalls zu beseitigen. Die zuständige Gefahrenabwehrbehörde bzw. der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme zu informieren.

6.8. Hochwasser / Sonstiges (Baulasten / Wegerechte / Leitungen)

Aufgrund der für den Stadtteil kennzeichnenden Grundstruktur von mehrgeschossigen Wohnungsbauten und einem Fußwegenetz entstanden öffentliche und halböffentliche Grün- und Freiräume im Stadtgebiet. Zur Sicherung der Durchwegung existieren innerhalb des Plangebietes Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Öffentlichkeit. Als städtebauliches Ziel wurde die Wegerechte aufrechterhalten und an die vorgesehene Planung angepasst. Vorhandene Wegerechte sind demnach bei der weiteren Planung von Vorhaben zu berücksichtigen und in ausreichender Breite vorzusehen.

Im Zuge der Neustrukturierung sind Umverlegungen notwendig. Es sind daher bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern bezüglich der Leitungsanlagen und evtl. auch Umverlegungen geführt worden. Die notwendigen Maßnahmen sind im Rahmen der Erschließungsplanung weiter zu konkretisieren.

6.9. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des B-Plangebietes befinden sich im Eigentum mehrerer privater Eigentümer sowie der Landeshauptstadt Magdeburg.

7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1. Städtebauliches Konzept

Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Die auf dem Grundstück betriebenen Lebensmittelmärkte übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion für das angrenzende Wohngebiet. Der Betriebsstandort ist dabei angesichts veränderter Nachfragewünsche der Kunden, einschließlich der Berücksichtigung des demografischen Wandels und den damit zusammenhängenden Anforderungen an Verkaufseinrichtungen im Sinne eines Verbrauchermarktes weiterzuentwickeln.

Der Bebauungsplan sieht eine Unterteilung des Plangebietes in Sondergebiete und Mischgebiete vor.

In den Sondergebieten sind nach § 11 Abs. 2 BauNVO auch ausnahmsweise Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.

Außerdem sind ausnahmsweise nach § 11 Abs. 2 BauNVO Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit maximal 30% der Bruttogeschoßfläche zulässig.

Mit diesen Zulässigkeiten soll eine gewisse Belebung des Nahversorgungsbereiches auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten ermöglicht werden.

Im gesamten Geltungsbereich sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen aus städtebaulich-räumlichen Gründen ausgeschlossen werden, da sie zum einen einen höheren Störungsgrad aufweisen und zum anderen durch ihren hohen Flächenverbrauch nicht in die geplante Gebietsstruktur zu integrieren sind. Vergnügungsstätten sind aufgrund typisch städtebaulich relevanter (negativer) Folgewirkungen, wie Lärmbelästigungen, Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes und des Gebietscharakters, aber auch aufgrund der Verschlechterung der Gebietsqualität nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO bestimmt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt als Baukörperfestsetzung durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO. Die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO entspricht der überbaubaren Grundstücksfläche. Die maximale Höhe baulicher Anlagen soll durch Festsetzung einer zulässigen Oberkante in Metern (m) über NHN bestimmt werden. Für einzelne Dachaufbauten soll eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sein.

7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ (Grundflächenzahl) im Sondergebiet wurde gemäß der geplanten Bebauung einschl. Verkehrsflächen auf max. 0,85 festgesetzt. Aufgrund der im Bebauungsplangebiet bereits ausgeschöpften Ausgleichsflächen werden die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch die dort genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche) ausgeschlossen. Die GFZ (Geschossflächenzahl) orientiert sich an den möglichen Vollgeschossen.

Die GRZ (Grundflächenzahl) im Mischgebiet wurde gemäß der Bestandsbauten mit maximal 0,8 festgesetzt.

Aufgrund der im Norden und Süden des B-Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung wurde der Lieferverkehr und der Kundenverkehr in den Sondergebieten auf werktags zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr eingeschränkt. Insgesamt ist die Beschränkung der Lieferverkehre an Werk-, Sonn- und Feiertagen im Baugenehmigungsverfahren anzugeben und auch per Bescheid festzusetzen.

7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Plangebiet ist mit Baugrenzen belegt. Die Baugrenzen ermöglichen die geplante Bebauung der unterschiedlichen Einzelhändler und Lebensmittelmärkte.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 80 % als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die Festsetzungen zur Bepflanzung tragen zur Verbesserung des Mikroklimas direkt auf dem Grundstück und im Stadtteil bei. Der hohe Versiegelungsgrad in urbanen Räumen geht einher mit dem Verlust der Bodenfunktionen, wie Wasserspeicher- und Verdunstungsmöglichkeit aus dem Boden bzw. über die Pflanzen. Unversiegelte, begrünte Bodenflächen sichern den Erhalt dieser Bodenfunktionen. Sie sind notwendig für Kaltluftbildung und Luftverbesserung. Es werden somit Lebensräume für Insekten, Vögel und Kleintiere geschaffen.

7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Stellplätzen wurde eingeschränkt, um eine zentrale Stellplatzanlage für alle Einzelhändler und Märkte zu gewährleisten. Garagen sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Mehrgeschossige Parkpaletten, die teilweise unterirdisch angelegt sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.

7.5. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des B-Plangebietes wurde einer grundsätzlichen Änderung unterzogen. Durch die großflächige Umstrukturierung der Gebäude und Stellplätze wird die vorhandene Zufahrt für Besucher aus dem Scharnhorstring aufgegeben. Es erfolgt stattdessen eine gebündelte verkehrliche Erschließung aus dem Olvenstedter Scheid über eine neu herzustellende Zufahrt. Diese dient gleichzeitig auch als Anlieferung für LKW. Eine weitere Anlieferung für den zukünftigen Lebensmittelmart Aldi wird über den Scharnhorstring als neue Zufahrt erfolgen.

Für eine gute und direkte fußläufige Erreichbarkeit wurden bereits vorhandene Gehwegverbindungen im Plangebiet festgesetzt.

7.6. Ver- und Entsorgung

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

Im Westen des Plangebiets verläuft ein Wärmekollektorgang von Nord nach Süd. Im Zuge der Umstrukturierung ist geplant, diesen in Abstimmung mit den SWM umzuverlegen.

Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke soll gesetzeskonform auf den Grundstücken selbst gespeichert und versickert werden.

Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist grundsätzlich auch vor Ort zu versickern. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über Unterflurhydranten. Der Systembetriebsdruck im Bebauungsgebiet beträgt 4,1 bar, dies entspricht einer Versorgungsdrukhöhe von 103 m HN 1992.

7.7. Anpassung an den Klimawandel

Mit Änderung des BauGB 2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden) wurden die Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung als Planungsbelang in § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB festgelegt (Klimaschutzklausel). Danach sollen die Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit dem Grundsatzbeschluss vom 22. Februar 2018 wurde das Klimaanpassungsgesetz für die Landeshauptstadt Magdeburg (DS0281/17) aufbauend auf dem am 26. Januar 2017 beschlossenen Leitbild (DS0398/16) und dem Fachgutachten Klimawandel (I0270/13) durch den Stadtrat bestätigt.

Parks, Grünzüge, Straßenbäume, Gärten, begrünte Plätze und sonstige Grünräume erfüllen vielfältige klimaökologisch bedeutsame Funktionen, von der Regulierung des Kleinklimas bis hin zur Verbesserung des psychologischen Empfindens.

Deshalb werden im Klimaanpassungskonzept insbesondere für verdichtete Stadtbereiche mit ihren verschiedenen Umweltbelastungen zusätzlich Maßnahmen zur Begrünung an Gebäuden – Dach-, Fassaden- und Innenhofbegrünung – als sinnvolle Ergänzung zum Flächengrün empfohlen.

Angesichts der bestehenden und sich voraussichtlich verstärkenden klimaökologischen Betroffenheit macht es sich die Landeshauptstadt zur Aufgabe, Vorsorge für die Stadt und ihre Bevölkerung zu treffen. Auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 22. Januar 2018 zur Entwicklung einer Initiative zur Gebäudebegrünung hat die Landeshauptstadt Magdeburg ein Konzept zur Etablierung von Gebäudebegrünung erstellt, welches am 11. Oktober 2021 (DS0291/21) durch den Stadtrat beschlossen wurde. Auf dieser Grundlage sind in allen Bebauungsplänen die Möglichkeiten und Voraussetzungen für Dach- und Fassadenbegrünung zu prüfen und festzusetzen.

Festsetzung von Dachbegrünung:

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Grad Dachneigung sind vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke (evtl. 10 cm bei größeren Dachflächen) vorzusehen. Auf mindestens 80 vom Hundert der Gebäudedachflächen muss die Dachbegrünung realisiert werden. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung unter den Modulen ist möglich.

Dachbegrünungen werden zur Verbesserung des Stadtklimas sowie zur Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Jede begrünte Fläche wirkt der Bildung von Wärmeinseln entgegen. Durch Feuchtigkeitsaufnahme und Verdunstung heizen sich die begrünten Gebäudeoberflächen im Sommer weniger stark auf, was zu einer lokalen Reduktion der Temperatur führt (Verdunstungskühlung, Kaltluftproduktion). Pflanzen binden Kohlenstoffdioxid, Feinstaub und Luftschadstoffe, die Luftqualität kann dadurch erheblich verbessert werden. Dachbegrünung bewirkt durch Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers eine Verzögerung des Wasserabflusses (Regenrückhalt). Zusätzlich sind Gründächer ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere in bebauten Gebieten, vor allem für verschiedene Insektenarten und Vögel. Für die nachhaltige Sicherung der Wirksamkeit der Dachbegrünung ist eine Mindestdicke des Substrataufbaus vorgeschrieben, die den Regenwasserrückhalt erhöht und somit eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden sichert.

Festsetzung von Fassadenbegrünung:

An der Fassade des Lebensmittelmarktes im SO 1 im Bereich der Anlieferung ist eine Fassadenbegrünung mit Kletter- bzw. Rankpflanzen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Die positiven Auswirkungen einer begrünten Fassade sind vielfältig und betreffen wie Dachbegrünungen vor allem die Verbesserung des lokalen Mikroklimas. Die Verdunstung von Wasser über die Blätter erhöht die Luftfeuchtigkeit und senkt die Temperatur in der unmittelbaren Umgebung. Durch die Bildung von Pflanzenmasse wird Kohlenstoffdioxid aus der Umgebungsluft gebunden und Sauerstoff gebildet. Durch die Bindung und Filterung von Staub und Schadstoffen wird die Luftbelastung verringert, sodass sich durch begrünte Fassaden die Stadtluft erheblich verbessern lässt.

Doch auch für das Gebäude ergeben sich Vorteile. Im Sommer schützt die Begrünung die Fassade vor intensiver Sonneneinstrahlung und bewirkt einen Kühleffekt. Werden immergrüne Pflanzen ausgewählt, hat die Fassadenbegrünung im Winter eine dämmende Funktion. Die Begrünung bietet Schutz gegen UV-Strahlen, Hagel, Schmutz, Schadstoffe und Temperaturschwankungen und trägt so auch zur Gebäudeerhaltung bei.

Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge:

Eine übermäßige Bodenversiegelung hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Zum einen kann Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen, zum anderen steigt das Risiko, dass bei starken Regenfällen die Kanalisation die oberflächlich abfließenden Wassermassen nicht fassen können und es somit zu örtlichen Überschwemmungen kommt. Auch das Kleinklima wird negativ beeinflusst. Versiegelte Böden können kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen. Zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen wird die Festsetzung getroffen, dass Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Kiesbelag, Porenpflaster) herzustellen sind (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).

7.8. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen

Mit der geplanten Bebauung ist ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft gem. § 14 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) verbunden, daraus leitet sich das Erfordernis einer Bilanzierung dieses Eingriffs und der Berechnung von Ausgleichsmaßnahmen ab. Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung erfolgte eine Baumbestandserfassung. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans wird es erforderlich werden, gewachsenen Baumbestand zu fällen. Hierzu erfolgte eine Berechnung der erforderlichen Ersatzpflanzungen nach der Methode Westhus. Diese bewertet Stammumfang und Vitalität des Baumes. Weiterführende Erläuterungen hierzu sind unter **Punkt 8 – Umweltrechtliche Belange**- Baumschutzsatzung aufgeführt.

Es werden insgesamt 2.345 m² private Grünfläche mit teils gewachsenem Baumbestand festgesetzt.

Am westlichen Rand des Plangebiets wird ein vorhandener schmaler Streifen öffentliche Grünfläche, ebenfalls mit Baumbestand, als Festsetzung übernommen.

Zur Förderung der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und des Kleinklimas wurde die Schaffung eines Baumdaches über der Stellplatzanlage, Gründächer, Fassadenbegrünungen und wasserdurchlässige Befestigungen festgesetzt.

7.9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

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

- Das gesamte Plangebiet ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet eingestuft, 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten muss Kontakt aufgenommen werden mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr.
- 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 vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel: 540-2719). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.
- Der Hinweis Archäologische Bodenfunde verweist auf die Pflichten nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird im Planteil B unter Hinweise auf die gültige Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg verwiesen. § 5 Abs. 2 der Entwässerungssatzung regelt, dass Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern ist. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg konkretisiert mit dieser Regelung die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 79b Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA) zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Weiterhin wird die Baumschutzsatzung nachrichtlich übernommen, welche in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 2009 zu beachten und anzuwenden ist.

8. Umweltrechtliche Belange

Rechtsgrundlagen:

Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 14, 17 BNatSchG (Eingriffe, Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten, Verfahren) nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Ein Ausgleich ist weiterhin nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Im § 6 Abs. 1 der Änderung des NatSchG LSA vom 15. Januar 2015 werden die Eingriffstatbestände neu geregelt. Demnach handelt es sich abweichend von § 14 Abs. 1 BNatSchG nicht um einen Eingriff, wenn Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig bebaut oder für verkehrliche Zwecke genutzt worden sind, erneut genutzt werden.

Vorliegende Planung:

Im beschleunigten Verfahren gelten für Bebauungspläne nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies trifft auf den vorgelegten Bebauungsplan zu. Die Eingriffsregelung ist folglich nicht anzuwenden.

Die Umweltbelange sind dennoch, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bearbeiten und in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen.

Durch die Planaufstellung werden umweltrechtliche Belange berührt. Es bestehen jedoch keine Schutzgebiete, es ist nicht mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten zu rechnen.

Baumschutzsatzung:

Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gemäß § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB ergibt sich aus der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg, die unabhängig von der o.g. Eingriffsregelung gilt. Im Planteil B ist ein entsprechender Hinweis aufgeführt.

Im gesamten Plangebiet ist gewachsener Baum- und Strauchbestand etabliert. Der vorhandene Baumbestand wurde im Rahmen einer Baumbestandserfassung durch das Büro Westhus aufgenommen und bewertet (siehe Anlage der Begründung). Auf Grundlage der Methode nach WESTHUS wurde der vorhandene Baumbestand in einer Liste mit Angaben zu Baumart, Stammumfang und Vitalität zusammengefasst. Für jeden Baum wurde ermittelt, ob dieser der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg unterliegt. Im Ergebnis wurde anschließend der potentielle Ersatzbedarf ermittelt, der im Falle des Verlusts des Baumes zu leisten ist.

Auf der nachgeordneten Bauantragsebene ist im Falle unvermeidbarer Baumfällungen vom Bauherrn ein entsprechender Fällantrag zu stellen. Erst auf Grundlage einer von der unteren Naturschutzbehörde erteilten Fällgenehmigung dürfen die Gehölze beseitigt werden. Die Gehölzverluste sind gemäß der o.g. Liste nach dem Verursacherprinzip auf vom Bauherrn bereit zu stellenden Flächen zu ersetzen.

Mit der Umsetzung der Planung muss in den vorhandenen Baumbestand eingegriffen werden. Dabei ist davon auszugehen, dass 49 Bäume gefällt werden müssen. Hierfür sind 58 Bäume als Ersatz zu pflanzen. Die zu ersetzenden Bäume können nicht vollständig im Plangebiet untergebracht werden. Dabei entfallen 32 Ersatzpflanzungen auf das Plangebiet selbst. Die verbleibenden 26 Bäume werden auf einem externen Grundstück im Hohendodeleber Weg gepflanzt und dauerhaft erhalten. Eine konkrete Festsetzung ist im Bebauungsplan / Planteil B enthalten.

Die interne Anordnung der Bäume erfolgt folgendermaßen: zur Aufwertung der Straße „Olvenstedter Scheid“ wurde die Baumreihe im nördlichen Fahrbahnrand durch die Bestandsbäume festgesetzt und durch 6 Neupflanzungen (etwas nördlich versetzt zur Bestandsbaumreihe) ergänzt. 18 Ersatzpflanzungen werden zur Beschattung der Stellplatzanlage gleichmäßig verteilt angeordnet. Weitere 8 Ersatzpflanzungen werden auf den privaten Grünflächen untergebracht.

Weitere Gehölze, die im Plangebiet zu fällen sind, unterliegen nicht der Baumschutzsatzung und müssen daher nicht ersetzt werden.

Artenschutz:

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes regelt der § 39 Abs. 5 BNatSchG u.a. die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September). Damit wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden. Diese Einschränkung gilt jedoch nicht für genehmigte Eingriffe (z.B. in einem rechtskräftigen Bebauungsplan).

Uneingeschränkt sind, auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu prüfen und zu berücksichtigen.

Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Habitate wie Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten durch Belästigung, Verletzung, Tötung oder Zerstörung ausüben kann.

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich unmittelbar auf die Zulassungsebene und nicht bzw. nur mittelbar auf die Bauleitplanung, denn zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es erst durch konkrete, tatsächliche Handlung, d.h. die Verwirklichung eines Bauvorhabens, das die verbotsrelevante Handlung darstellt, kommen, und nicht bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

Bewertung im Plangebiet:

Das konkrete Vorkommen von Lebensstätten besonders bzw. streng geschützter Arten im Geltungsbereich ist nicht bekannt. Allerdings gehören hierzu u.a. alle europäischen Vogelarten. Das Vorkommen von Vögeln der urbanen Landschaften ist im Plangebiet auf jeden Fall zu unterstellen.

Das Plangebiet selbst sowie die angrenzenden Flächen werden bereits langjährig siedlungstypisch in Anspruch genommen. Im vorliegenden Fall sind keine projektspezifischen Erhebungen zur Feststellung und Bewertung des faunistischen Artenpotenzials auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlich.

Durch die Inhalte der Planung mit den Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Gehölzen sind keine nachteiligen Veränderungen der potenziell nutzbaren Strukturen für die relevanten Arten zu erwarten. Gleichzeitig sind die vorgesehenen Bepflanzungs- und Entwicklungsmaßnahmen multifunktional wirksam und tragen neben der Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse und Bodenfunktionen vor allem der landschaftsgerechten Durchgrünung des Siedlungsraumes bei.

9. Planverwirklichung

Die Herstellung von Erschließungsanlagen u.ä. erfolgt voraussichtlich über einen städtebaulichen Vertrag. Es gibt einen Eigentümer im Plangebiet, welcher nach gegenwärtigem Kenntnisstand als Erschließungsträger fungieren wird. Die Klärung eventuell noch offener Grundstücksbelange zur Sicherung der Planrealisierung erfolgt aktuell als private Initiative.

9.1 Einziehung öffentlicher Verkehrsflächen - Entwidmung

Gemäß dem Straßengesetz kann eine öffentliche Verkehrsfläche eingezogen werden, wenn sie für den Verkehr entbehrlich ist oder wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Einziehung erforderlich machen. Für die Einziehung ist die Gemeinde, in diesem Fall die Straßenaufsichtsbehörde zuständig.

Durch die Umstrukturierung der Flächen sollen Teile bisher öffentlicher Verkehrsflächen (Parkplatz und Wege) wegfallen. Dazu ist ein Einziehungsverfahren gemäß § 8 StrG LSA erforderlich. Der Umfang der Einziehung ist beim Tiefbauamt (Tiefbaukoordinierung) zu beantragen. Explizit davon betroffen ist die städtische Parkplatzfläche westlich des Aldi. Diese soll zu großen Teilen entwidmet und anschließend veräußert werden.

Der im Westen des Plangebiets verlaufende Radweg samt westlich angrenzendem Grünstreifen verbleibt dabei in städtischem Eigentum.

Darüber hinaus obliegt die Planverwirklichung den jeweiligen Eigentümern.

10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Durch die städtebauliche Neuordnung des Nahversorgungsbereiches Olvenstedter Scheid wird dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen. Durch die Realisierung des B-Planes ist ein positiver Einfluss auf die Gesamterscheinung über das B-Plangebiet hinaus zu erwarten. Dies wird zu einer Aufwertung des Nahversorgungsbereiches und dessen unmittelbarer Umgebung führen.

Mit den textlichen Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den Stellplatzflächen sowie den erforderlichen Ersatzpflanzungen im Plangebiet wird die Durchgrünung und Gestaltung des Plangebiets gesichert.

Ein Gemeindeanteil der Kosten für die Herstellung der Erschließung fallen nicht an, da die Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen sowie die innere Erschließung durch den Erschließungsträger selbst erfolgt.

In der Gesamtheit sind keine negativen Auswirkungen oder Konfliktpunkte durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten.

11. Flächenbilanz

Nutzungsart	Teilfläche	Gesamt-Fläche	Prozentualer Anteil
Mischgebiet		2.130 m²	7,0 %
Sondergebiet		21.233 m²	70,0 %

Öffentliche Verkehrsflächen		3.770 m ²	12,3 %
Private Verkehrsflächen		596 m ²	1,9 %
Öffentliche Grünfläche		358 m ²	1,1 %
Private Grünflächen		2.345 m ²	7,6 %
Ver- und Entsorgung		46 m ²	0,1 %
Plangebiet 161-1 Gesamt		30.478 m²	100,0 %

12. Anlage

- Anlage 1 Bilanzierung inklusive Baumbestandserfassung
- Anlage 2 Pflanzplan
- Anlage 3 aktuelles Baukonzept

Projekt: **Neubau NVZ „Neue Mitte Olvenstedt“
Olvenstedter Scheid 28, 30, 32, 34, 52
39130 Magdeburg**

Maßnahme: **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Eingriffsbilanzierung

Auftraggeber:

**Grundbesitzprojekt Nahversorgungszentrum
Olvenstedter Scheid GmbH**

Bahnhofstraße 54
15806 Zossen

Auftragnehmer

Landschaftsarchitekturbüro
W. Westhus

**Alexander – Puschkin – Straße 16
39108 Magdeburg**

Gliederung

1. Bestand
2. Planung
3. Ausgleich
4. Vorschläge für textliche Festsetzungen

1. Bestand

Die Fläche liegt in „Neu Olvenstedt“ einem Wohnkomplex aus den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts. Man findet hier zwischen dem 1. und 3. Bauabschnitt verschiedene soziale Angebote und Versorgungseinrichtungen. Dieser Bereich wurde als zentrales Versorgungszentrum für die angrenzenden Wohngebiete errichtet. Die beiden vorhandenen Verkaufseinrichtungen wurden nach 1990 erneuert und das Ärztehaus saniert. Die vorhandenen Grünflächen und der Baumbestand gehören zu den verschiedenen Gestaltungs- bzw. Planungsphasen. Vor allem die großen Winterlinden sind bezeichnend für die ersten Bepflanzungen des Gebietes.

Um die beiden vorhandenen Märkte findet man Parkplätze und Gehwege für die Erschließung und Anlieferung. Diese Flächen sind weitgehend vegetationsfrei und vollständig versiegelt. Dazwischen und zur Straße wurden Grünflächen angelegt. Es handelt sich überwiegend um Rasenflächen auf denen Bäume gepflanzt wurden. Die Baumarten, ihr Zustand und ihre Größe können der folgenden Tabelle (siehe Anlage) entnommen werden. In den Gebüsch findet man ausschließlich Ziergehölze. Es handelt sich um allgemein verbreitete Arten die im gesamten Wohngebiet zu finden sind. Der Zustand der Grünflächen kann den folgenden Fotos entnommen werden.



Bestandsplan für den Bebauungsplan (ohne Maßstab, Quelle Stadtplanungsamt) mit dem vorhandenen Baumbestand und der Nummerierung- siehe Tabelle in der Anlage.

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk
 der Landeshauptstadt Magdeburg,
 Maßstab: 1:1000
 Stand (Monat, Jahr): 01/20
 Höhenbezug: DHHN 2016

Liegenschaftskataster/ALKIS 10/19
 Gemeinde: Magdeburg
 Gemarkung: Magdeburg
 Flur: 515
 Maßstab: 1:1000

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA,
 [2019, A18/1-10159/09]
 Es gelten die Nutzungsbedingungen
 des LVermGeo LSA

Vervielfältigungserlaubnis für den Plan auf der vorhergehenden Seite

Die folgenden Biotoptypen wurden festgestellt:

Die Liste der Biotoptypen wurde dem Magdeburger Kompensationsmodell angepasst.

Gebäude

Bei den beiden vorhandenen Gebäuden handelt es sich um eingeschossige Verkaufseinrichtungen die von verschiedenen Märkten und Kleinversorgern genutzt werden. Die Gebäude besitzen ein Flachdach. Am östlichen Rand stehen zwei mehrgeschossige Wohngebäude, außerhalb des geplanten Vorhabens.

Parkplätze, Zufahrten und Gehwege

Erschlossen werden die Gebäude durch gepflasterte Geh- und Radwege. Weiterhin findet man die Anlieferzonen und größere Parkplätze für PKW. Diese Flächen sind zum größten Teil mit Beton befestigt.
 Alle Verkehrsflächen sind weitgehend vegetationsfrei und vollständig versiegelt.

Grünflächen

Zwischen den einzelnen Verkehrsflächen und am Rand findet man Grünflächen die überwiegend aus Rasenflächen bestehen. Auf diesen Rasenflächen wurden Bäume anpflanzt. Nur vereinzelt (Hauptsächlich in der Nordwestecke) findet man Gebüsch. Die Art, Größe und der Zustand des Baumbestands kann der Tabelle am Ende der Eingriffsbilanz entnommen werden.



Parkplatz mit den Baumreihen in Richtung Scharnhorstring



Zugangsbereich vom Olvenstedter Scheid



Parkplatz und Lieferzone am östlichen Rand des Geltungsbereiches



Fußgängerbereich zwischen den beiden Märkten



Grünfläche auf der Rückseite der Märkte

Artenschutz:

Bei der Begehung im Juni 2021 wurde festgestellt, dass der vorhandene Baum- und Strauchbestand von verschiedenen Vogelarten als Lebensraum genutzt wird. Man kann davon ausgehen, dass sich in den Baumkronen oder Gebüschern auch Nester befinden. Zur Vermeidung von Artenschutzrechtlichen Konflikten (§ 44 BNatSchG) sind die zeitlichen Regelungen (Verbot von Fällung zwischen dem 01.03 und 30.09) nach § 39 BNatSchG unbedingt einzuhalten. Für Baumhöhlen ist der Baumbestand zu jung und die Stammquerschnitte zu geringe. Endgültig kann diese nur kurz vor der Fällung durch eine Kontrolle geklärt werden. Dabei werden alle zu fällenden Bäume eingehend kontrolliert und dann zur Fällung freigegeben.

Beim gegenwärtigen Zustand der Flächen, der Lage im Stadtgebiet, den massiven Störungen und den bisherigen Eingriffen kann man davon ausgehen, dass die Flächen nur von toleranten Arten besiedelt werden. Diese sind in der Lage, bei einer Fällung der Bäume im Winterhalbjahr, den Verlust des Nistplatzes auszugleichen. Auch sind auf dem Gebiet neue Grünflächen geplant, so dass auch neue Lebensräume entstehen werden.

2. Planung

Grundlage für die Planung ist der Bebauungsplan Nummer 161 - 1 „Olvenstedter Scheid“. Mit der Planung wird die Bebauung im westlichen Teil des Bebauungsplanes umgesetzt.



Kopie des Bebauungsplanes Nr. 161 - 1 „Olvenstedter Scheid“. (Stand Dezember 2022)

Auf der Fläche soll ein Versorgungszentrum entstehen. Dazu werden die beiden vorhandenen Märkte abgebrochen und es werden mehrere Gebäude neu errichtet, die um einen zentralen Parkplatz angeordnet werden. Es handelt sich um eingeschossige Gebäude mit Flachdächern. Auf den großen Flachdächern wird eine großflächige Dachbegrünung vorgesehen. Diese soll die Ziele des Klima- und Artenschutzes im Gebiet umsetzen. Auf den großen Parkstellflächen wurden umfangreichen Baumpflanzungen vorgesehen. Diese sollen im Sommer Schatten spenden und Klimaextreme (Aufheizungen) verhindern. In Richtung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung erhalten die Gebäude und die Lieferrampe (Lebensmittelvollsortimenter) eine Fassadenbegrünung. Diese dient der Verbesserung der Ansicht, schafft neue Lebensräume und wertet die Schutzgüter Mensch und Landschaft auf.

3. Ausgleich

Aufgrund der Eingriffsregelung sind die Folgen kommunal entwickelter Bauleitplanungen auf die Natur und Landschaft hin zu analysieren und zu bewerten. Es ist eine Minimierung der negativen Folgen anzustreben und letztlich sind die nicht vermeidbaren negativen Auswirkungen zu kompensieren. Dieser Forderung kann in verbal-argumentativer Form durch die Beschreibung des Eingriffs und der daraus abzuleitenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachgekommen werden, aber auch durch den Rückgriff auf praktizierte Bewertungsmodelle der quantifizierten Erfassung und Bewertung des relevanten Abwägungsmaterials.

Der Auftraggeber hat sich wegen der Nachvollziehbarkeit zur Anwendung des „Magdeburger Kompensationsmodells“ für das Vorhaben entschlossen.

Die Anwendung eines Kompensationsmodells hat sich in der jüngeren Vergangenheit als praktikabel erwiesen. Es bietet den damit befassten Behörden eine einheitliche und differenzierte Bewertungsmöglichkeit, sowohl des Bestandes als auch der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Alle nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Grundlagen des vorn genannten Modells, auf die von einer Nutzungsänderung betroffenen Bereiche.

Um die verschiedenen Biotoptypen zu bewerten und zu vergleichen, ordnet man sie einzelnen Wertkategorien zu. Die Flächen werden in die Wertkategorien wertlos, unempfindlich, weniger empfindlich, empfindlich, sehr empfindlich und extrem empfindlich eingestuft.

Berechnung:

Bestand:

Zuordnung des Erhaltungszustands

Private Grünflächen	-	entwicklungsfähiger Erhaltungszustand	-	0,8
---------------------	---	---------------------------------------	---	-----

Entwicklungsfähig, vorgeschädigt durch Verdichtungen und die bestehende Nutzungen auf der Fläche. Stellenweise sind auf den Grünflächen auch vegetationsfreie Flächen vorhanden (durch Tritt- oder Fahrspuren).

Gebäude und Verkehrsflächen	-	guter Erhaltungszustand	-	1,0
-----------------------------	---	-------------------------	---	-----

Analyse des Ist-Zustandes

	Flächen- größe in m²	Biototyp	Wertfaktor	Erhaltungs- zustand	Wertigkeit
1	3.027	Gebäude	0,0	1,0	0,00
2	7.476	Parkplätze und Zufahrten	0,0	1,0	0,00
3	4.871	private Grünfläche	0,4	0,8	1.558,72
	15.374	Summe			1.558,72

Planung:**Ermittlung der Biotopentwicklungsdauer**

Grünflächen - **Biotopentwicklung bis zu** - **1,0**
Gebäude und 10 Jahre
Verkehrsflächen

Analyse der Planung

	Flächen- größe in m²	Biototyp	Wertfaktor	Biotop- entwicklung	Wertigkeit
1	6.968	Anlieferung, Gehwege und Parkplätze	0,0	1,0	0,00
2	6.031	Gebäudefläche insgesamt			
2.1	1.629	Gebäudefläche ohne Dachbegrünung			
2.2	4.402	Gebäudefläche mit Dachbegrünung 80 % der festgesetzten Gründachfläche - begrünte Dachflächen - von 5.503 m²	0,2	1,0	880,40
3	2.375	private Grünfläche	0,4	1,0	950,60
4	15.374	Summe			1.830,40

Vergleich

<u>Bestand</u>	-	<u>Planung</u>
1.558,72	<	1.830,40

Mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe ausgeglichen werden. Besonders durch die großflächige Ausweisung der Dachbegrünung werden die Eingriffe in die Schutzgüter „Klima“ und „Tiere und Pflanzen“ weitgehend ausgeglichen.

Weiterhin wird auf der Nordseite der Märkte in Richtung der Wohnbebauung, entlang der Lieferrampe zum Lebensmittelvollsortimenter und entlang des Durchgangs zwischen den Märkten auf einer Länge von 140 m eine 4 m hohe Fassadenbegrünung eingeordnet werden. Das ergibt eine Fläche von 562 m². Damit erfolgt eine weitere Aufwertung. Diese betrifft vor allem die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Klima, Landschaft und den Menschen (Wohnumfeld). Im Kompensationsmodell der Landeshauptstadt Magdeburg können Fassadenbegrünungen nicht berücksichtigt werden. Da eine Fassadenbegrünung sehr vielfältige positive Wirkungen auf den Naturhaushalt besitzt, erfolgt die Bilanzierung verbal - argumentativ. Die Fassadenbegrünung stellt eine Linie dar (Lageplan) und kann nicht über den Flächenansatz im Kompensationsmodell der Stadt Magdeburg bilanziert werden.

Durch die Fassadenbegrünung erfolgt eine Aufwertung der folgenden Schutzgüter.

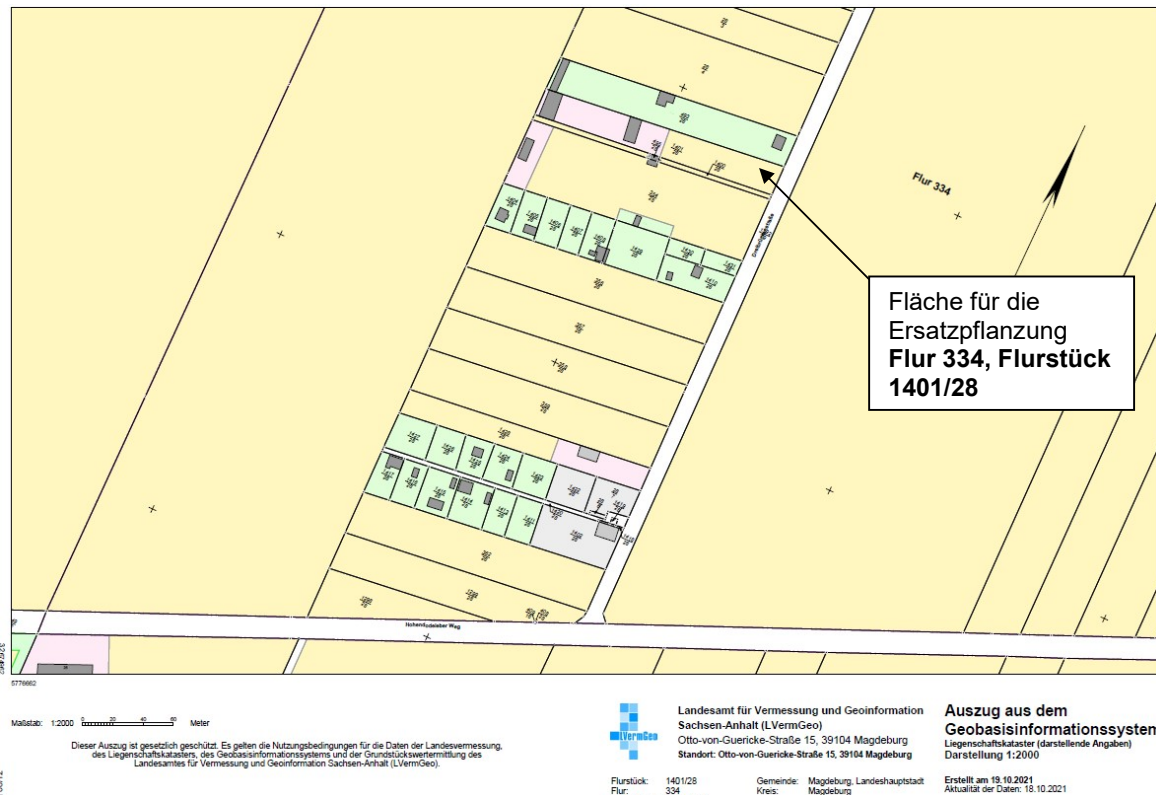
- **Klima**
- **Mensch**
- **Landschaft**
- **Tiere und Pflanzen**

Dies ist bei der Betrachtung und Bilanzierung des Vorhabens unbedingt zu beachten.

Baumbestand:

Mit der Umsetzung der Planung muss in den vorhandenen Baumbestand eingegriffen werden. Es wurde durch eine Überlagerung der Pläne festgestellt (siehe auch folgende Tabelle) dass 49 Bäume gefällt werden müssen. Es wurde auf der Grundlage der Vorgaben ermittelt, dass für den Verlust 58 Bäume gepflanzt werden müssen. Davon können innerhalb des Geltungsbereichs 32 Bäume gepflanzt werden. Die verbleibenden 26 Bäume werden wie folgt gepflanzt:

- Vom Bauherrn wurden am Hohendodeleber Weg ein Grundstück erworben, Grundbuchblatt 100944, Flur 334, Flurstück 1401/28, grundbuchliche Größe 3.208 m². Dies wurde im Grundbuch wie folgt gekennzeichnet: Wirtschaftsart Landwirtschaft, Wohn- und Betriebsfläche für Land- und Forstwirtschaft am Hohendodeleber Weg, 39110 Magdeburg. Auf dieser Fläche werden die 26 Bäume (standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm, regionalen Sorten) gepflanzt. Die korrespondiert mit der Planung der Landeshauptstadt Magdeburg am Hohendodeleber Weg ebenfalls einen Baumhain anzulegen.



Lageplan der Ersatzmaßnahme

4. Vorschläge für textliche Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§9 (1) Nr. 20 BauGB)

1. Anfallendes Niederschlagswasser befestigter Flächen und Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern die Bodenbeschaffenheit dies zulässt.
2. Auf privaten Grundstücken sind Zuwegungen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
3. Die gekennzeichneten Einzel- oder Flächengehölzbestände sowie die im Planteil A vorhandenen Gehölzbestände sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.
4. Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Ver- und Entsorger ist das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanpflanzungen einzuhalten. Ausnahmen können bei Zustimmung des zuständigen Leitungsträgers erteilt werden.

Maßnahmen für den Artenschutz

5. Um artenschutzrechtliche Verbote auszuschließen, sind vor Beginn der Baumaßnahmen die Gebäude nochmals auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen und gegebenenfalls entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (bspw. Bauzeitenregelungen) zu treffen und die Arbeiten bauökologisch zu begleiten.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

nach § 9 (1) Nr. 20, 25 a und 25b BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG

Pflanzgebot - Baumpflanzung

6. Baumpflanzung auf dem Parkplatz

Ebenerdige Stellplätze sind aus Gründen des Kleinklimas mit einem Baumdach zu überstellen. Dabei ist je 5 angefangene Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Das ergibt 18 Baumpflanzungen auf dem Parkplatz. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Eine Veränderung der Standorte der Bäume in Anpassung an die Planung der Stellplatzanlage ist zulässig. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Je Baum ist ein unterirdisches Baumquartier von mindestens 12 m³ vorzusehen (Mindestgröße des Wurzelraumes - durchwurzelbarer Boden sind 12 m³). Dieses muss den Regeln der FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 - Pflanzgrubenbauweise 2 – überbaute Pflanzgrube entsprechen. Die Bäume erhalten alle einen dauerhaften, beidseitigen Anfahrerschutz.

7. Baumpflanzungen auf den Grünflächen

Es sind auf dem Grundstück 14 weitere Bäume innerhalb der Grünflächen zu pflanzen. Die Baumstandorte sind entsprechend der Regelungen der FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 - Pflanzgrubenbauweise 1 – nicht überbaute Pflanzgruben. vorzubereiten

8. Die Ersatzpflanzung von Bäumen auf der Grundlage der Baumschutzsatzung erfolgt durch die Pflanzung von 26 Bäumen (standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm, regionalen Sorten) auf dem Grundstück Magdeburg, Grundbuchblatt 100944, Flur 334, Flurstück 1401/28, grundbuchliche Größe 3.208 m² (Hohendodeleber Weg). Es sind Hochstämme (standortgerechte Laubbäume) mit einem Stammumfang von StU 12 – 14 cm zu verwenden. Die Bäume sind im Raster 6 x 6 m als Baumhain zu pflanzen

Pflanzbindung

9. Die zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind während der Bauphase zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahmen zum Klimaschutz

nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG

10. Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind einschließlich der Dachflächen der Staffelgeschosse vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 10-12 cm dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80% betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich.
11. An den Gebäuden sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 20 m² mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

nach § 9 (1) Nr. 20, 25 a und 25b BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG

12. Die zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen:
- bei Baumpflanzungen auf den Ausgleichsmaßnahmen (externe Maßnahme), standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm, regionale Sorten mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm
 - bei Baumpflanzungen entlang der Straßen, Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm
 - bei Sträuchern für Flächenbepflanzungen eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt) aufweisen.
 - Kletterpflanzen müssen mindestens 2-mal verpflanzt sein.

Hinweis:

13. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg -Baumschutzsatzung- vom 13.02.2009 ist zu beachten.

Aufgestellt:

15. Dezember 2022
W. Westhus
Magdeburg

Anlage 1: Baumliste

Quelle: B-Plan 161-1 Olvenstedter Scheid							
Baumkataster							
Bedeutung der Vitalitätsstufen:							
1	gesund bis leicht geschädigt	Schädigungsgrad 0 - 10%					
2	geschädigt	Schädigungsgrad 10 - 25%					
3	stark geschädigt	Schädigungsgrad 25 - 60%					
4	sehr stark geschädigt	Schädigungsgrad 60 - 90%					
5	absterbend bis Tod						
Berechnungsmodell für Ersatzpflanzung (nach Westhus 2007, verändert)							
Stammumfang		Ersatz	Reduzierung				
0,50 m		1	Keine Abzüge				
0,51 -0,99 m		2	keine Abzüge				
1,00 -1,49 m		3	Vitalität 2- 3	einen Baum Abzug			
1,50-1,99 m		4	Vitalität 3	zwei Bäume Abzug			
2,00-2,49 m		5	Vitalität 4	drei Bäume Abzug			
2,50-2,99 m		6	Vitalität 5	vier Bäume Abzug			
Zu fällende Bäume für die Umsetzung des Bebauungsplanes							
Zum Erhalt festgesetzte Bäume							
Erhalt der Bäume in den Grünflächen							

Baumnummern siehe Lageplan

Baum Nr.	Baumart	Höhe/ m	Kronendurchmesser/ m	Stammumfang/ cm	geschützt nach Baumschutzsatzung	Vitalitätsstufe	Bemerkung	Ausgleichsbedarf
1	Tilia cordata, Winterlinde	7	4	55	ja	1		2
2	Tilia cordata, Winterlinde	6	3,5	50	ja	1		1
3	Tilia cordata, Winterlinde	6	3,5	50	ja	1		
4	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	9	6,5	100	ja	2		3
5	Malus spec., Apfel	4	3	40	nein	2		-
6	Carpinus betulus Fastigiata, Hainbuche, aufrechter Habitus	8	4,5	60	ja	1		2
7	Tilia cordata, Winterlinde	8	6	70	ja	1		2
8	Carpinus betulus Fastigiata, Hainbuche, aufrechter Habitus	9	3	45	nein	1		-
9	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	9	6,5	105	ja	2		3
10	Carpinus betulus Fastigiata, Hainbuche, aufrechter Habitus	9	5	55	ja	1		2
11	Tilia cordata, Winterlinde	6	4,5	60	ja	1		2
12	Crataegus lavalley "Carrierei", Lederbl. Weißdorn - Apfeldorn	4	3	45	nein	2		1
13	Crataegus lavalley "Carrierei", Lederbl. Weißdorn - Apfeldorn	5	3	55	ja	2		2
14	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	7	6	65	ja	2		2
15	Crataegus lavalley "Carrierei", Lederbl. Weißdorn - Apfeldorn	5	3,5	50	ja	2		1
16	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	7	5	75	ja	2		
17	Malus spec., Apfel	5	2,5	40	nein	2		
18	Crataegus lavalley "Carrierei", Lederbl. Weißdorn - Apfeldorn	4	2,5	40	nein	3		-
19	Crataegus lavalley "Carrierei", Lederbl. Weißdorn - Apfeldorn	4	3	40	nein	3		-
20	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	8	6	85	ja	2		

Baum Nr.	Baumart	Höhe/ m	Kronendurchmesser/ m	Stammumfang/ cm	geschützt nach Baumschutzsatzung	Vitalitätsstufe	Bemerkung	Ausgleichsbedarf
21	Malus spec., Apfel	6	3	40	nein	2		
22	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	8	6	85	ja	2		
23	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	6	2,5	45	nein	2		
24	Malus spec., Apfel	6	3	40	nein	2		
25	Malus spec., Apfel	6	3	40	nein	2		
26	Malus spec., Apfel	6	3,5	50	ja	2		
27	Malus spec., Apfel	6	2,5	40	nein	2		
28	Tilia cordata, Winterlinde	7	4	70	ja	1		2
29	Tilia cordata, Winterlinde	7	4	65	ja	1		2
30	Tilia cordata, Winterlinde	6	3	50	ja	1		1
31	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	5	3,5	45	nein	2		-
32	Tilia cordata, Winterlinde	6	4	50	ja	2		
33	Tilia cordata, Winterlinde	5	3,5	45	nein	2		
34	Aesculus carnea, Purpurkastanie - Rotblühende Rosskastanie	5	5	65	ja	2		2
35	Pterocarya fraxinifolia, Flügelnuss	5	4	55	ja	3		0
36	Pterocarya fraxinifolia, Flügelnuss	5	4	50	ja	2		1
37	Pterocarya fraxinifolia, Flügelnuss	5	4	60	ja	2		2
38	Pterocarya fraxinifolia, Flügelnuss	6	5	65	ja	2		2
39	Robinia pseudoacacia (Robinie)	11	8	138	ja	2	Kronenkappung	
40	Ginkgo biloba, Ginkgobaum	9	4	62	ja	2		
41	Robinia pseudoacacia (Robinie)	11	7	132	ja	2	Kronenkappung	

Baum Nr.	Baumart	Höhe/ m	Kronendurchmesser/ m	Stammumfang/ cm	geschützt nach Baumschutzsatzung	Vitalitätsstufe	Bemerkung	Ausgleichsbedarf
42	Robinia pseudoacacia (Robinie)	11	7	132	ja	2	Kronenkappung	
43	Ginkgo biloba (Ginkgobaum)	10	5	62	ja	1		
44	Acer platanoides "Globosum" (Kugel-Ahorn)	6	4	54	ja	1		
45	Acer platanoides "Globosum" (Kugel-Ahorn)	6	4	51	ja	1		
46	Acer platanoides "Globosum" (Kugel-Ahorn)	4	3	33	ja	1		
47	Acer platanoides "Globosum" (Kugel-Ahorn)	4	2	30	ja	1		
48	Acer platanoides "Globosum" (Kugel-Ahorn)	4	1,5	28	ja	1		
49	Acer platanoides "Globosum" (Kugel-Ahorn)	4	1,5	27	ja	1		
50	Acer platanoides "Globosum" (Kugel-Ahorn)	4	2	33	ja	1		
51	Sorbus aucuparia, Eberesche	8	5	100	ja	3		
52	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	10	9	128	ja	2		
53	Sorbus aucuparia, Eberesche	7	5	49	nein	3		
54	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	10	6	75	ja	3		
55	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	10	9	95	ja	2		
56	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	11	7	75	ja	2		
57	Sorbus aucuparia, Eberesche	9	7	89	ja	2		2
58	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	18	4	38	nein	1		-

Baum Nr.	Baumart	Höhe/ m	Kronendurchmesser/ m	Stammumfang/ cm	geschützt nach Baumschutzsatzung	Vitalitätsstufe	Bemerkung	Ausgleichsbedarf
59	Sorbus aucuparia, Eberesche	9	5	87	ja	3		0
60	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	7	10	118	ja	2		3
61	Quercus robur, Stieleiche	10	8	123	ja	3		1
62	Quercus robur, Stieleiche	18	20	238	ja	3		3
63	Sorbus aucuparia, Eberesche	11	10	99	ja	3		0
64	Sambucus nigra, Schwarzer Holunder	8	7	76 - 71	ja	3	mehrstämmig	1
65	Sorbus aucuparia, Eberesche	8	4	73	ja	3		0
66	Aesculus hippocastanum, Rosskastanie	11	6	75	ja	3		0
67	Aesculus hippocastanum, Rosskastanie	11	10	102	ja	1		3
68	Aesculus hippocastanum, Rosskastanie	11	12	93	ja	2		2
69	Aesculus hippocastanum, Rosskastanie	11	12	94	ja	2		2
70	Sorbus aucuparia, Eberesche	8	6	86	ja	3		0
71	Tilia cordata, Winterlinde	6	4	53	ja	2		
72	Tilia cordata, Winterlinde	6	4	53	ja	2		
73	Tilia cordata, Winterlinde	8	6	67	ja	1		
74	Tilia cordata, Winterlinde	9	7	78	ja	1		
75	Tilia cordata, Winterlinde	9	7	75	ja	1		
76	Tilia cordata, Winterlinde	8	6	71	ja	1		
77	Tilia cordata, Winterlinde	8	6	71	ja	1		
78	Tilia cordata, Winterlinde	9	7	86	ja	1		
79	Tilia cordata, Winterlinde	8	6	74	ja	2		

Baum Nr.	Baumart	Höhe/ m	Kronendurchmesser/ m	Stammumfang/ cm	geschützt nach Baumschutzsatzung	Vitalitätsstufe	Bemerkung	Ausgleichsbedarf
80	Fehlstelle	-	-	-	nein	-		
81	Fehlstelle	-	-	-	nein	-		
82	Fehlstelle	-	-	-	nein	-		
83	Aesculus carnea, Purpurkastanie - Rotblühende Rosskastanie	8	9	104	ja	1		
84	Populus balsamifera, Balsampappel	18	20	295	ja	2		
85	Aesculus hippocastanum, Rosskastanie	10	9	104	ja	1		
86	Ulmus laevis, Flatterulme	9	6	83	ja	3		
87	Chamaecyparis, Scheinzypresse	6	4	48	nein	3		
88	Aesculus carnea, Purpurkastanie - Rotblühende Rosskastanie	11	10	126	ja	2		
89	Carpinus betulus, Hainbuche	5	2	18	nein	2		
90	Acer negundo, Eschenblättriger Ahorn	5	4	21	nein	1		-
91	Carpinus betulus, Hainbuche	5	2	20	nein	2		-
92	Acer campestre, Feldahorn	5	2	23	nein	3		
93	Acer campestre, Feldahorn	7	4	42	nein	1		
94	Carpinus betulus, Hainbuche	7	3	38	nein	1		
95	Acer campestre, Feldahorn	7	7	40	nein	1		
96	Carpinus betulus, Hainbuche	7	5	40	nein	1		
97	Acer campestre, Feldahorn	7	6	42	nein	1		
98	Carpinus betulus, Hainbuche	6	2	28	nein	2		
99	Malus domestica, Kulturapfel	6	8	62	ja	3	Wurzelschösslinge	

Baum Nr.	Baumart	Höhe/ m	Kronendurchmesser/ m	Stammumfang/ cm	geschützt nach Baumschutzsatzung	Vitalitätsstufe	Bemerkung	Ausgleichsbedarf
100	Prunus avium, Kirsche	6	12	82 - 81	ja	2	3 - stämmig	2
101	Pinus sylvestris, Waldkiefer	8	4	95	nein	3		
102	Pinus sylvestris, Waldkiefer	8	4	95	nein	3		
103	Pinus sylvestris, Waldkiefer	8	4	93	nein	3		
104	Abies picea, Tanne	8	2	46	nein	3		
105	Abies picea, Tanne	-	-	-	nein	-	Abgestorben	
106	Abies picea, Tanne	5	1	14 - 15	nein	4	2 - stämmig	
107	Pinus sylvestris, Waldkiefer	9	7	83	nein	3		
108	Pinus sylvestris, Waldkiefer	7	6	60	nein	3		
109	Pinus sylvestris, Waldkiefer	10	7	89	nein	3		
110	Platanus x hispanica, Platane	12	12	95	ja	2		
111	Fagus sylvatica (Rotbuche)	9	5	59	ja	1		
112	Abies picea (Tanne)	8	2	50	nein	2		
113	Abies picea (Tanne)	7	1	38	nein	2		
114	Acer platanoides "Globosum" (Kugel-Ahorn)	4	2	37	ja	1		
115	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) zum Erhalt muss eine Wurzelbrücke vorgesehen werden.	15	12	129 - 78	ja	2	2 - stämmig	
116	Acer platanoides "Globosum" (Kugel-Ahorn)	5	3	46	ja	1		
117	Robinia pseudoacacia (Robinie)	11	13	116	ja	2		3
118	Fraxinus ornus, Blumenesche	7	5	35 - 31	ja	3	2 - stämmig	0
119	Robinia pseudoacacia (Robinie)	9	9	68 - 51	ja	2	2 - stämmig	2
120	Malus domestica, Kulturapfel	6	5	41	nein	3		-
121	Prunus avium, Kirsche	7	5	78	ja	3		0
122	Carpinus betulus, Hainbuche	4	2	19	nein	2		-
123	Fehlstelle	-	-	-	nein	-		-

Baum Nr.	Baumart	Höhe/ m	Kronendurchmesser/ m	Stammumfang/ cm	geschützt nach Baumschutzsatzung	Vitalitätsstufe	Bemerkung	Ausgleichsbedarf
124	Carpinus betulus, Hainbuche	5	2	27	nein	2		
125	Acer campestre, Feldahorn	7	6	46	nein	1		
126	Acer campestre, Feldahorn	5	2	24	nein	1		
	Anzahl: 49 Bäume müssen für das Vorhaben gefällt werden.						Summe	58 Bäume



Legende

	Acer campestre	- 4 Stück
	Carpinus betulus	- 7 Stück
	Quercus robur	- 5 Stück
	Tilia cordata	- 7 Stück
	Prunus avium	- 3 Stück
		26 Stück

Neubau NVZ "Neue Mitte Olvenstedt" Olvenstedter Scheid 28, 30, 32, 34, 52 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

BAUHERR

Grundbesitzprojekt Nahversorgungs-
zentrum Olvenstedter Scheid GmbH
Bahnhofstraße 54
15806 Zossen

Planer

W. Westhus

Landschaftsarchitekt

Alexander-Puschkin-Str. 16
39108 Magdeburg

Telefon: 0391 - 6623645
E-mail: info@la-westhus.de

PLANINHALT

PFLANZPLAN

MAßSTAB
1:500

VERFASSEN
W. Westhus

FORMAT
420 mm x 297 mm

PLANNUMMER

1

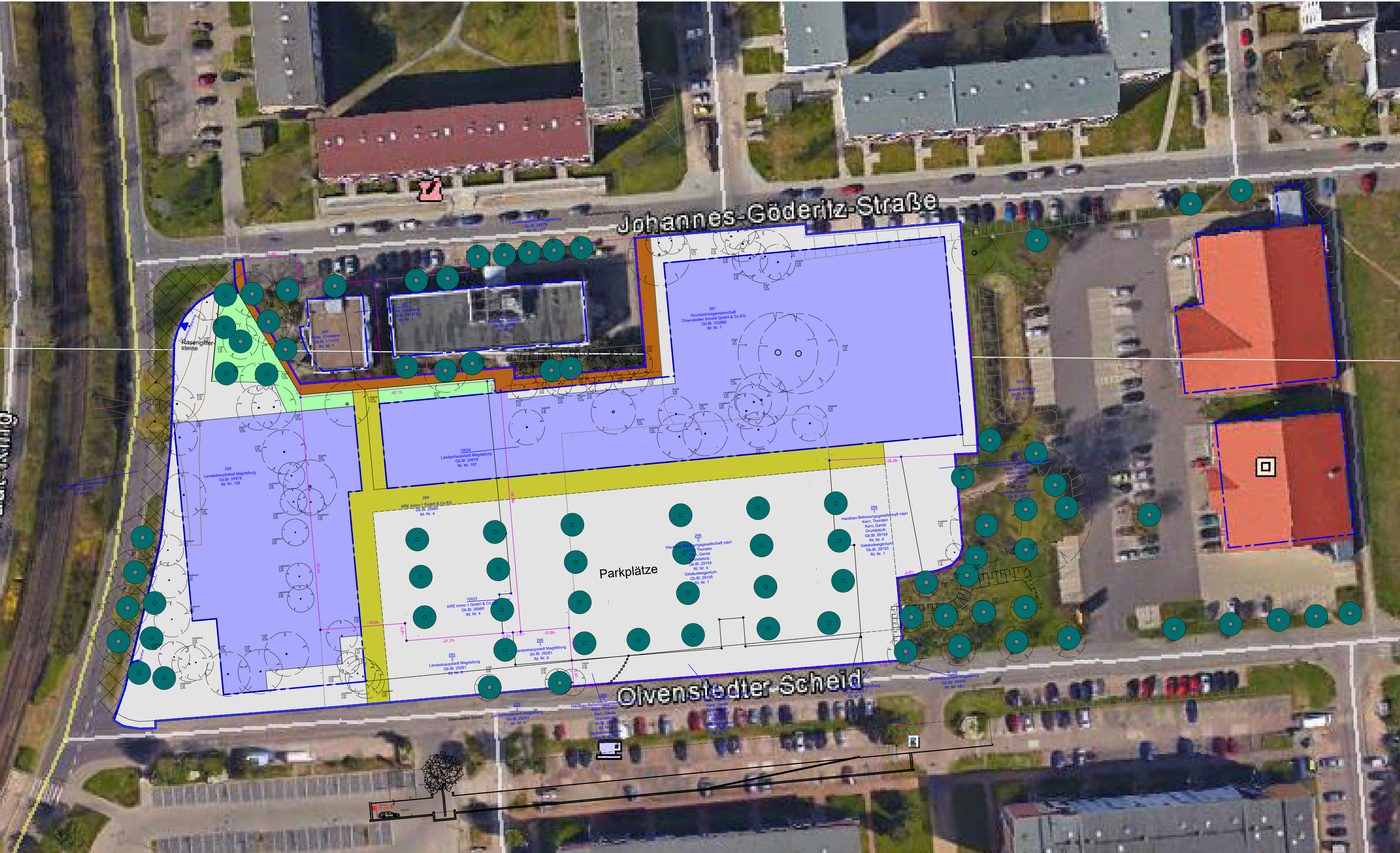
DATUM

16.12.2022

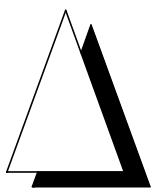
HINWEIS

Alle Maße sind eigenständig und eigenverantwortlich zu prüfen!
Bei Unstimmigkeiten oder Fehlern sind diese umgehend mit der Bauleitung zu
besprechen. Fehler, die auf Basis von mangelnder Abstimmung und Rückfrage
erfolgen, gehen zu Lasten des AN.

DATEINAME / PFAD
Z:\PROJEKTE\EINGRIFFSBILANZ BEWERTUNG\MAGDEBURG OLVENSTEDTER
SCHEID\IERSATZMAßNAHMEPLÄNE\PFLANZPLAN.DWG



- Legende:**
- Neubau Vollsortimenter, Discounter Shops, Dienstleister
 - zu bebauende(s) Grundstück(e)
 - B- Plan- Grenze
 - Baugrenze
 - Platz für Stellplätze
 - Umwegung
 - Grün
 - Erhalt von Bäumen
 - Anpflanzen von Bäumen



Datum	Index	Änderung	Anmerkung	gez.
Objekt:				
Neubau NVZ "Neue Mitte Olvenstedt"				
Olvenstedter Scheid 34-52				
39130 Magdeburg				
Inhalt:				
Aktuelles Bebauungskonzept				
Plannr.:				
Maßstab:				
1:500				
0 5 10 50m				
Gezeichnet:			Datum:	
Fr. Kaufmann			06.02.2023	
Projektkentwickler:			Unterschriften/ Freigaben	
KUBUS GmbH Alexander- Puschkin- Straße 61a 39108 Magdeburg Tel.: 0391 -2892120 Fax: 03212-2892120 Mail: kontakt@kubus-info.de			Bauherr	
Architekt:			Unterschriften/ Freigaben	
KUBUS GmbH Alexander- Puschkin- Straße 61a 39108 Magdeburg Tel.: 0391 -2892120 Fax: 03212-2892120 Mail: kontakt@kubus-info.de			Architekt	

Quellen:
Lageplan Vermessungsbüro Hartmann vom 12.11.2021
Google Maps

KEIN AUFMASSPLAN !
Alle Maße sind am Bau zu prüfen !
Alle technischen sowie maßlichen Angaben sind vom jeweiligen Planungsbüro bzw. der ausführenden Firma vor Ort auf Ihre Richtigkeit verbindlich zu prüfen und ggf. mit dem Projektleiter Bau abzustimmen.
Diese Planung ist keine Ausführungsplanung für die Einrichtung und beinhaltet keine Fachplanung der Gewerke Elektrotechnik/ Datentechnik, Sanitärtechnik, Heizungstechnik, Raumlufttechnik, Kältetechnik/ Klimatechnik.
Diese Planung versteht sich vorbehaltlich Statik und Brandschutz!