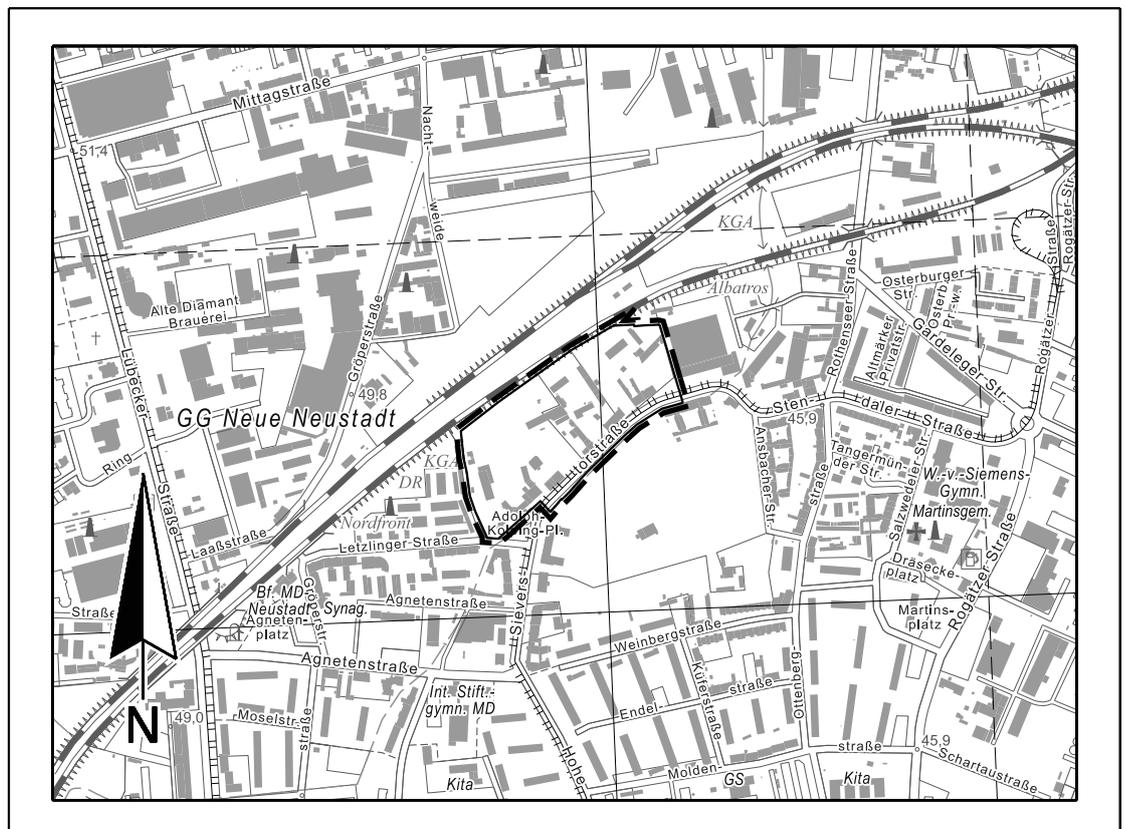


Begründung

4. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 174-5

SIEVERSTORSTRASSE 39-51

Stand: April 2023



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 04/2023

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Ziel und Zweck der Planung	2
3. Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
4. Übergeordnete Planungen	3
5. Aufstellungsverfahren	4
6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand	5
6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung	6
6.3. Verkehr	6
6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur	6
6.5. Grünflächen / Vegetation	8
6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen.....	8
6.7. Boden, Baugrund, Altlasten	9
6.8. Immissionen.....	13
6.9. Eigentumsverhältnisse	13
7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
7.1. Städtebauliches Konzept	13
7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	14
7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	16
7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....	15
7.5. Verkehrserschließung	16
7.6. Ver- und Entsorgung	17
7.7. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen.....	19
7.8. Schallschutz.....	20
7.9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	20
8. Umweltrechtliche Belange	21
8.1. Schutzgebiete / Schutzobjekte / Biotope	21
8.2. Landschaftsbild	22
8.3. Luft und Klima	22
8.4. Boden / Grundwasser	22
8.5. geschützte Arten	23
8.6. Baumbestand.....	23
8.7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	23
8.8. Immissionsschutz.....	23
8.9. Altlasten	24
9. Planverwirklichung.....	24
10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten	24
11. Flächenbilanz.....	25
12. Anlagen (Baumbestandsplan und Baumerfassungsliste, Prüfung Schwellenwert) 25	25

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanbearbeitung bilden:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I, Nr. 6) geändert worden ist,
 - 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 - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

Plangrundlage für den Bebauungsplan bildet eine amtliche Plangrundlage mit Stand vom September 2021 (Topografisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg bzw. Liegenschaftskarte). Die Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern sind auf der Plangrundlage verzeichnet.

Auf Basis dieser Plangrundlage wurde die Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:1.000 erarbeitet.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen im nördlichen Bereich des Stadtteils Alte Neustadt.

Der Bereich zwischen den Bahnanlagen und der Sieverstorstraße ist geprägt durch einen hohen Gebäudeleerstand, untergenutzte Grundstücke sowie eine teils desolate Bausubstanz. Zwei Gebäude wurden bereits aufgrund davon ausgehender Gefahren abgebrochen.

Für die Nachnutzung und Wiederbebauung bzw. eine mögliche Nutzungsintensivierung besteht ein städtebauliches Planungserfordernis.

Ein weiteres Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Umsetzung der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes für die weitere Stadtentwicklung. Gemäß F-Plan soll entlang des Bahndammes ein Grünzug entwickelt werden.

Weiterhin sind die Inhalte des „Magdeburger Märktekonzeptes“ als Fachplanung für die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung umzusetzen und Regelungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu treffen.

Insgesamt soll über die Bebauungsplanaufstellung für dieses innerstädtische Gebiet eine Planungssicherheit für Grundstücksbesitzer und Investoren geschaffen werden, um damit die Grundlagen für eine städtebauliche Aufwertung des Bereichs herzustellen.

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan, § 1 Abs. 2 BauGB). Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Das Erfordernis einer Bauleitplanung für das Plangebiet „Sieverstorstraße 39 – 51“ resultiert aus den Erfordernissen der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf das Ortsbild, die Belange des Denkmalschutzes, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung, die klimatischen Belange und die allgemeinen Anforderungen an die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

4. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB).

Die Flächennutzungsplanung erfolgt nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete i.S.d. Baunutzungsverordnung, ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der Planbereich als gemischte sowie anteilig als Grünfläche ausgewiesen. Die Festsetzungen des B-Planes werden nur teilweise aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt. Die Abgrenzung von Bau- und Grünflächen entspricht diesen Ausweisungen. Allerdings sollen für Teilbereiche des Plangebietes Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden, keine Misch- oder Urbanen Gebiete. Der Flächennutzungsplan muss deshalb nach Abschluss des B-Plan-Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind Ziele der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten; gem. § 4 Abs. 2 ROG sind Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

Die Landeshauptstadt Magdeburg ist in ihrer zentralörtlichen Funktion als „Oberzentrum“ eingestuft (Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Ziel Z 36). Entsprechend ihrer Funktion sind in Oberzentren bei bestehendem Bedarfsnachweis für den Wohnungsbau städtebaulich zu sichern und zu entwickeln.

Der Planungsraum ist als Verdichtungsraum (Z 9 des Landesentwicklungsplanes) ausgewiesen. Unter Berücksichtigung ökologischer, sozialer und demografischer Belange ist eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses anzustreben. (LEP LSA Z 10).

Dem Wohnbedarf ist im Sinne der Eigenentwicklung und in Bereichen, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, Rechnung zu tragen. Städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes haben bei der weiteren Siedlungsentwicklung Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174-5 „Sieverstorstraße 39 – 51“ der Landeshauptstadt Magdeburg folgt den vorgenannten Zielen der Raumordnung, Ziele der Regionalplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Sonstige städtebauliche Planungen

Für die Planaufstellung als Planungsvorgabe ebenfalls zu beachten ist das „Magdeburger Märktekonzept“. Diese städtebauliche Fachplanung dient der Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit dem Ziel der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und der Wahrnehmung der Aufgabe der Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum.

Gemäß dem „Magdeburger Märktekonzept“ ist der Bereich an der Agnetenstraße als zentraler Versorgungsbereich für den Stadtteil Alte Neustadt ausgewiesen. Ergänzend liegt aus dem Jahr

2009 eine Untersuchung vor von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg, „Der Stadtteil Alte Neustadt als Versorgungsstandort“). Mit dieser Untersuchung wurden die Rahmenbedingungen und Entwicklungsspielräume bzw. –erfordernisse der verbrauchernahen Versorgung standortkonkret für den Stadtteil Alte Neustadt bearbeitet, die Ergebnisse dienen der sachgerechten Bebauungsplanaufstellung. Die bestehende Nahversorgungslage soll gestärkt und weiterentwickelt werden, hierzu befindet sich der westlich benachbarte Bebauungsplan Nr. 174-3 „Agnetenstraße“ in Aufstellung, als Teilfläche davon ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 174-3.1 „Agnetenstraße 20/21“ bereits rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan 174-5 „Sieverstorstraße 39 – 51“ hat diese Fachplanung insofern zu beachten, dass Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in seiner Zulässigkeit zu beschränken ist, um den zentralen Versorgungsbereich nicht zu schwächen.

5. Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Planungsträger (Träger öffentlicher Belange) sowie der Bürgerinnen und Bürger. Die Landeshauptstadt Magdeburg übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 22.01.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174-5 „Sieverstorstraße 39 – 51“ beschlossen.

Da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen dient, kann vom beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht werden. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist keine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erforderlich, da die Grenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nicht erreicht wird.

Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) Nr. 2 BauGB aufgestellt wird. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen. Die Umweltbelange sind, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bearbeiten und in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen (s. Pkt. 8 dieser Begründung).

Eine Bürgerversammlung als frühzeitige Information der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 26.09.2017 durchgeführt werden, auch wenn dieser Verfahrensschritt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht gesetzlich vorgeschrieben ist.

Auch eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 21.09. bis 25.10.2017.

Die aus diesen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und in den Entwurf eingearbeitet.

Der Stadtrat beschloss am 01.11.2018 die öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs und die Ergebnisse der Zwischenabwägung. Der B-Plan wurde ausgelegt vom 26.11.18 bis zum 04.01.19. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf beteiligt.

Im Ergebnis der aus den Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden die Planinhalte im Bereich des WA1 und WA2 geändert, so dass ein 2. B-Plan-Entwurf erstellt wurde zur Weiterführung des Verfahrens.

Der Stadtrat beschloss am 13.06.2019 die Ergebnisse der erneuten Zwischenabwägung und den 2. Entwurf zum B-Plan. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 08.07. bis 08.08.2019, im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Während dieser Beteiligung und nachfolgend hierzu gingen erneute Stellungnahmen mit Anregungen zum Planinhalt ein, welche wiederum zu Änderungen der Planung und dem Erfordernis der Erarbeitung eines 3. B-Plan-Entwurfs führten. Mit dem 3. Entwurf (Stadtratsbeschluss vom 08.12.2022) wurde die Größe der öffentlichen Grünfläche reduziert, eine öffentliche Straße ist entfallen, die Mischgebiete wurden zu Urbanen Gebieten und der Anteil an Wohngebietsflächen wurde zugunsten der Urbanen Gebiete reduziert.

Dieser 3. Entwurf wurde öffentlich ausgelegt vom 09.01. bis zum 08.02.2022, parallel dazu wurden die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

beteiligt. Die Auswertung der wiederum eingegangenen Stellungnahmen führte nochmals zu Änderungen. Es wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich des MU 1 und MU3 festgesetzt, die überbaubaren Grundstücksflächen in diesen Baugebieten wurde leicht verändert und in den Baugebieten WA1 und WA2 wurde das zulässige Maß der Bebauung leicht erhöht.

Mit diesen Änderungen und einer zugehörigen Zwischenabwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen wird das Verfahren mit einem 4. Entwurf fortgeführt.

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 174-5 „Sieverstorstraße 39 – 51“ befindet sich im Stadtteil ‚Alte Neustadt‘ der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes orientieren sich an bestehenden Flurstücksgrenzen.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Norden: von der Südgrenze des Bahndammes (Südgrenze des Flurstücks 283/3 der Flur 275), von der Nordgrenze der Flurstücke 1258/19 und 1255/18 (beide Flur 274);
- im Osten: von der Westgrenze des Grundstücks Sieverstorstraße 33 (Westgrenze Flurstück 1256/10 und 10485), sowie von der südlichen Verlängerung der Westgrenze des Flurstücks 10485 (Flur 274);
- Im Süden: von der Südgrenze der Sieverstorstraße (Südgrenze Flurstück 10489, vormals Flurstück 10123) bis zum Adolph-Kolping-Platz, weiter von der Nordgrenze des Adolph-Kolping-Platzes (Südgrenze der Flurstücke 10515, 10516, 10464, 1162/20 und 1255/18 der Flur 274);
- Im Westen: von der Westgrenze des Flurstücks 1255/18 und deren nördlicher Verlängerung.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 4,3 ha.

Westlich grenzt der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 174-3 „Agnetenstraße“ an. Dieser liegt als Entwurf vor, ein zweiter Entwurf ist in Vorbereitung. Planungsziel ist die Sicherung und Entwicklung der Nahversorgungslage, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung von Urbanen und Wohngebieten.

Im Nordwesten grenzt die Bahnlinie Magdeburg-Stendal an und bildet durch die Hochlage (Bahndamm, Brücke) eine städtebauliche Barriere gegenüber den nördlich befindlichen gewerblichen Nutzungen. Die Bahntrasse stellt außerdem die nördliche Grenze des Stadtteils Alte Neustadt dar.

Südlich des Plangebietes befindet sich die brachliegende Fläche der ehemaligen Bördebrauerei. Hier soll eine Neubebauung mit überwiegender Wohnnutzung entstehen. Dafür wurde der Bebauungsplan Nr. 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“ aufgestellt, der Satzungsbeschluss liegt mit Beschluss vom 09.06.2022 vor.

Östlich grenzt ein ebenfalls ungenutztes Gewerbegrundstück an mit einem neugeschossigen Bürogebäude und rückwärtiger eingeschossiger, großflächiger Gewerbehalle. Für dieses Grundstück und anschließende Bereiche fasste der Stadtrat am 08.10.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174-6 „Rothenseer Straße/ Sieverstorstraße“. Planungsziel für dieses B-Plan-Gebiet ist die Festsetzung urbaner Gebiete und eines bahnbegleitenden Grünzuges. Ein Entwurf zum Bebauungsplan liegt noch nicht vor.

Das Plangebiet selbst ist Bestandteil des rechtsverbindlichen einfachen B-Planes Nr. 174-4 „Nördlich Sieverstorstraße“, für den Geltungsbereich des B-Planes „Sieverstorstraße 39-51“ wird dieser den Einzelhandels-B-Plan mit Rechtskraft ersetzen.

6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches angrenzend an den Bahndamm dominieren Grünflächen, welche durch Ruderalvegetation entstanden sind. Vormalig waren große Teile baulich genutzt. Diese Grünbereiche weisen eine unterschiedliche Tiefe auf.

Entlang der Sieverstorstraße stehen im östlichen Teil straßenbündig errichtete Gründerzeithäuser mit Seitenhäusern, die vormalig im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen und darüber Wohnnutzung aufwiesen. Heute sind die meisten Gebäude leerstehend und haben einen sehr schlechten baulichen Zustand, z.T. erfolgte bereits ein Abbruch. Im mittleren Bereich bestehen zwei überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke, wobei die gewerbliche Bebauung und Nutzung teilweise bis unmittelbar an den Bahndamm reicht. Der westliche Planteil ist fast ohne Nutzung. Neben einem zum Wohnen sanierten Gebäude an der Sieverstorstraße besteht ein denkmalgeschütztes Gebäude sowie weitere Nebengebäude und vormalig gewerblich genutzte Gebäude, die seit längerem leer stehen. Westlich an das Plangebiet grenzen Garagenhöfe, im weiteren Verlauf nach Westen und Südwesten eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Einzelhandel und Garagenhöfen.

6.3. Verkehr

Das Plangebiet ist äußerlich erschlossen durch die anliegenden öffentlichen Straßen Sieverstorstraße und Adolph-Kolping-Platz.

Entlang der Sieverstorstraße verläuft die Straßenbahnlinie 2 und bietet eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Der Neustädter Bahnhof liegt ca. 250 m vom westlichen Rand des Plangebietes entfernt. Die Anbindung des Plangebietes an den Regional- und Fernverkehr der Bahn sowie den MAREGO-Verkehrsverbund ist somit als sehr gut zu bewerten.

6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur

Gemäß Stellungnahmen der Ver- und Entsorgungsunternehmen bestehen folgende Rahmenbedingungen:

Gasversorgung

Das Gebiet ist mit folgenden versorgungswirksamen Leitungen erschlossen:

- Niederdruck-Gasleitung (ND-L) OD 225 PE, im westlichen Straßen- Nebenbereich der Sieverstorstraße
- ND-L OD 225 PE, im westlichen Straßenbereich des Adolph-Kolping-Platzes.

Die Versorgung mit Gas ist technisch möglich. Bei Bedarf ist eine Netzerweiterung von der Sieverstorstraße in die geplanten Stichstraßen möglich, die Gebäude an der Sieverstorstraße/ Adolph-Kolping-Platz können über Netzanschlüsse von den vorhandenen Versorgungsleitungen versorgt werden.

Wasserversorgung

Folgender Leitungsbestand befindet sich im Bereich des Bebauungsgebietes:

- VW OD 140 PE, im westlichen Straßenbereich der Sieverstorstraße bzw. des Adolph-Kolping-Platzes
- VW DN 300 GGG, im östlichen Straßenbereich der Sieverstorstraße.

Eine Versorgung des Bebauungsgebietes ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in vorhandenen Leitungsbestand in der Sieverstorstraße bzw. des Adolph-Kolping-Platzes möglich.

Bei Vorhandensein von Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (speziell Benzo-a-pyren) im Bereich von neu zu verlegenden Leitungen sind ggf. SLA-Rohre aus PE 100 bzw. andere geeignete Rohrmaterialien für die Versorgungs- und Anschlussleitungen einzusetzen und fachgerecht nach den Vorgaben des Herstellers einzubauen.

Der Systembetriebsdruck im Bebauungsgebiet beträgt 4,6 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992.

Info-Anlagen

Das B-Plan-Gebiet ist derzeit nicht mit Info Anlagen (TV,- Tel. und Internet) der Städtischen Werke Magdeburg GmbH erschlossen.

Im Bereich der Sieverstorstrasse/ Ecke Letzlinger Str. befindet sich Leitungsbestand unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet. Die Versorgung wäre über einen Anschluss an den vorhandenen Anlagebestand möglich.

Elektroenergieversorgung

Im Bereich der Sieverstorstraße und am Adolph-Kolping-Platz verlaufen im öffentlichen Straßenraum Nieder- und Mittelspannungskabel.

Auf dem Grundstück Sieverstorstraße 44 wurde eine Trafostation neu errichtet, diese ist für die Versorgung zwingend zu erhalten. Eine Integration in ein neu zu errichtendes Gebäude ist in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen (SWM Netze GmbH) ggf. möglich und direkt abzustimmen.

Abwasserentsorgung

Das Gebiet ist im Mischwassersystem erschlossen. Für die schmutzwasserseitige Entwässerung steht der Mischwasserkanal DN 400 Stz (1899) in der Sieverstorstraße zur Verfügung.

Konform zum § 55 WHG sind alle Maßnahmen zu ergreifen, um das Niederschlagswasser im Plangebiet zu belassen und zu bewirtschaften. Lediglich bei Bestandsgebäuden ist weiterhin eine Einleitung in das öffentliche Mischwassersystem möglich, eine Abkopplung in jedem Fall zu untersuchen.

Zu beachten ist, dass das Gewässer Schrote verrohrt unterhalb der Straßenoberfläche im öffentlichen Verkehrsraum der Sieverstorstraße verläuft.

Telekommunikation:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Telekom favorisiert 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 bezeichneten Gebiet Breitband-Anschlüsse mit bis zu 1000 MBit/s im Download und bis zu 500 MBit/s im Upload zur Verfügung.

Bahnenergieanlagen der MVB:

Im beplanten Bereich befinden sich Anlagen der Bahnenergieversorgung, bestehend aus zum Beispiel Informationskabelanlagen und Fahrleitungsanlagen. Die Anlagen entsprechen dem Stand der Technik und Veränderungen sind seitens des Unternehmens MVB nicht beabsichtigt. Im Nahbereich von Bahntrassen gleichstrombetriebenen Nahverkehrsmitteln können Beeinflussungen durch magnetische Gleichfelder auftreten.

Hinsichtlich der Versorgung mit öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen ist das Plangebiet ebenfalls gut erschlossen. Kindereinrichtungen und Schulen sind im Stadtteil vorhanden. Ein Nahversorgungsbereich befindet sich unmittelbar westlich angrenzend.

Nicht optimal ist die Lage der öffentlichen Kinderspielplätze. Hier ist der nächste Spielplatz vom südlichen Rand des Plangebietes mehr als 400 m Fußweg entfernt. Im Rahmen der Aufstellung des östlich benachbarten B-Planes Nr. 174-2 „Sieverstorstraße“ wird ein weiterer öffentlicher Kinderspielplatz geplant, welcher dann nur ca. 150 m Fußweglänge vom Plangebiet entfernt liegen wird.

6.5. Grünflächen / Vegetation

Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Grünflächen.

Die Erfassung des Baumbestandes im Plangebiet erfolgte im Juni 2016 durch mehrere Ortsbegehungen. Die Grundstücke konnten nur teilweise begangen werden, so dass in einigen Bereichen eine grobe Einschätzung auf Sicht erfolgte. Weiterhin erschwerte aufkommender dichter Gehölzaufwuchs mit großflächigem Brombeer- und Robiniengebüsch die unmittelbare Begehung von Teilbereichen. Hier wurde, soweit möglich, auf Sicht eingeschätzt, weiterhin wurden Luftbildaufnahmen aus den Jahren 2013 und 2015 ausgewertet.

Die Grundstücke sind im bahnseitigen nördlichen Bereich geprägt von Gebäuderesten bzw. ruinösem Gebäudebestand. Die brachliegenden Flächen sind in Teilen mit Altbäumen oder aufkommenden Gehölzen bestanden. Andere Bereiche sind weitgehend frei von Gehölzen. Aus dem Gesamtbild ragt das Grundstück der Villa Sieverstorstraße 51 mit einem ehemals parkartigen Garten heraus, auch hier handelt es sich um ein stark beeinträchtigt Grundstück. Der Garten ist zwischenzeitlich verwildert, Eingriffe in den Gehölzbestand und drastische Rückschnitte im Kronenbereich diverser Einzelbäume haben das ursprüngliche Gesamtbild erheblich beeinträchtigt. Bemerkenswerter, städtebaulich wirksamer Baumbestand, z.B. eine Hängebuche (Nr. 2, siehe Plan und Liste Baumbestand, Anlagen zur Begründung) und ein Götterbaum (Nr. 3) haben durch die Schnittmaßnahmen diese Wirkung verloren. Aus der Gegenüberstellung der Luftbilder 2013, 2015 und der Begehung 2015 ergibt sich hier ein rückläufiger Baumbestand.

Im Plangebiet konzentrieren sich die Gehölzbestände aktuell auf die Flurstücke 10468 und 10418 und das Flurstück 11/7 der Flur 274. Die übrigen Flurstücke sind nur mit wenigen Einzelbäumen bestanden. An der Nordseite der Sieverstorstraße stehen einige Straßenbäume.

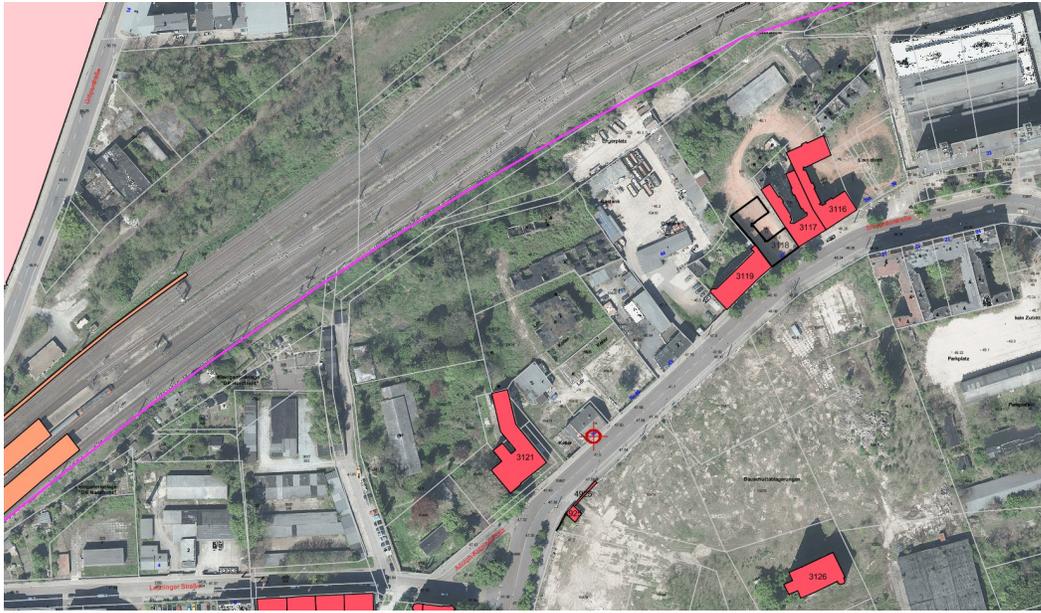
Einschätzung und Fazit:

- Weitere Gehölzschädigungen und Gehölzverluste im Bereich des Villengrundstückes Sieverstorstraße 51 sind zu vermeiden. Als bemerkenswerter Einzelbaum hervorzuheben ist eine ausladende Platane, die allerdings sehr nahe am Gebäude steht.
- Im nördlichen Bereich des Plangebietes hat sich ein mehr oder weniger zusammenhängender Gehölzbestand mit Unterwuchs etabliert, diese Gehölzstruktur ist so weit wie möglich zu erhalten.
- Baumbestand und Vegetation auf den östlich angrenzenden Grundstücken beschränkt sich auf einige Einzelbäume. Die zum Zeitpunkt der Bestandserfassung bewertete Birke (Nr. 120) wirkte aufgrund der Einzelstellung markant, ist aber nicht mehr vorhanden.
- Weitere einzelne Bäume stehen an Mauern bzw. auf Grundstücksgrenzbereichen, die Standorte sind damit langfristig gefährdet.
- Eine Ansammlung von Bäumen steht auf dem Flurstück 11/7, eine Begehung des Grundstücks war nicht möglich. Der Laubbaumbestand soll möglichst erhalten werden.
- Der Bahnböschungsbereich war nur auf Sicht zu beurteilen. Grundsätzlich sollte der vorhandene Grün- und Baumbestand in dem geplanten Grünzug beachtet werden.
- Die fragmentarische Straßenbaumreihe entlang der Nordseite Sieverstorstraße ist zu erhalten. Eine Ergänzung zu einer durchgehenden Baumreihe (oder Allee) ist aufgrund des Leitungsbestands nicht möglich.

6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen

Die nach aktuellem Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt (DSchG ST) erfassten Baudenkmale wurden in die Planzeichnung mit entsprechender Darstellung nachrichtlich übernommen.

Auszug Denkmalverzeichnis:



Quelle: Geomedia Smart Client, Luftbild (Geofly) und Liegenschaftskarte (Geobasis-DE/ LVermGeo LSA [A18/1-10159/09])

Beschreibung Denkmale, Auszug Denkmalverzeichnis:

Nr. 3116: Wohn- und Geschäftshaus Sieverstorstraße 40:

viereinhalbgeschossiger Ziegelbau mit Putzgliederungen in Formen der Neorenaissance, teils mit barockisierendem Stuckdekor, erbaut 1887 für den Schmiedemeister Jabusch nach Entwurf der Baumeister Riechert und Schöckel, in der Beletage segmentbogige und giebelförmige Fensterverdachungen, die seitlichen Fensterachsen als flache Risalite hervorgehoben, straßenbildprägend als Bestandteil einer geschlossen erhaltenen gründerzeitlichen Häuserzeile, städtebaulich bedeutsam im Ensemble mit den baulichen Resten der nahegelegenen Bördebrauerei

Nr. 3117: Wohn- und Geschäftshaus Sieverstorstraße 41:

viereinhalbgeschossiger repräsentativer Ziegelbau mit Mezzaningeschoss und flachen Seitenrisaliten, erbaut 1887 für den Malermeister Otto Ebert nach Entwurf des Bauunternehmers Griesemann, im vierten Obergeschoss große Spitz- und Rundbogenblenden, sehr bemerkenswerte Fassadengestaltung mit aufwändigen Putzgliederungen in Anlehnung an Bauten der italienischen Frührenaissance, straßenbildprägend als Bestandteil einer geschlossen erhaltenen gründerzeitlichen Häuserzeile, städtebaulich bedeutsam im Ensemble mit den baulichen Resten der nahegelegenen Bördebrauerei

Nr. 3119: Wohn- und Geschäftshaus Sieverstorstraße 43:

viereinhalbgeschossiger Putzbau mit Mezzaningeschoss, erbaut ca. 1880-1890, Fassadengliederung spätklassizistischen Gepräges, straßenbildprägend als Bestandteil einer geschlossen erhaltenen gründerzeitlichen Häuserzeile, städtebaulich bedeutsam im Ensemble mit den baulichen Resten der nahegelegenen Bördebrauerei

Nr. 3121: Villa Grünwald Sieverstorstraße 51:

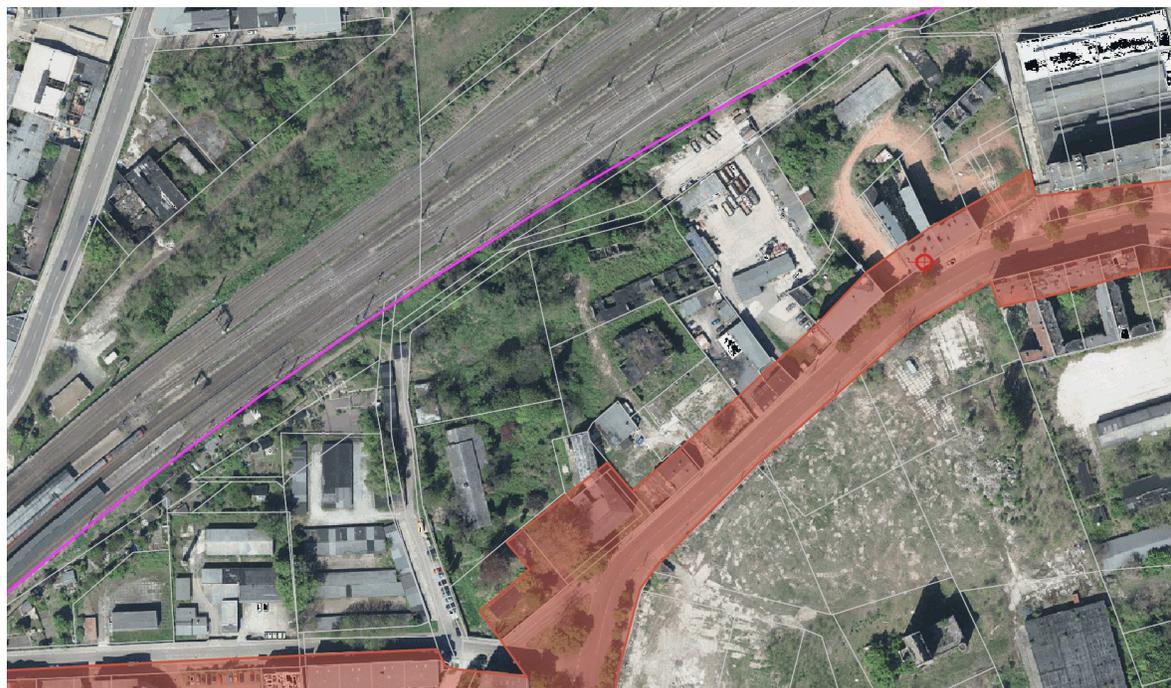
Villa Grünwald in der Alten Neustadt zu Magdeburg; zweigeschossiger, L-förmiger repräsentativer Villenbau über Souterrain mit flachem Walmdach, straßenbildprägend in der Krümmung der Sieverstorstraße gegenüber der ehem. Brauerei Bodenstein gelegen, erbaut 1879 in Anlehnung an italienische Villenbauten in monumental geprägten Stilformen der Neorenaissance durch den Zichorienfabrikanten und Kaufmann Emil Grünwald, Grünwald wandelte 1886 als Aufsichtsratsvorsitzender und Stadtrat die gegenüberliegende Brauerei Bodenstein (s.a. Sieverstorstraße 6-20) in eine Aktiengesellschaft um, monolithischer

Klinkerbau mit prächtiger Werkstein- Fassadengliederung mit reicher Blendbogenarchitektur und vorgelegten Dreiviertelsäulen im Seitenrisalit, Fenster- Ädikularahmen mit volutenbegleiteten Kopfmedaillons, auf der Nordseite pompöser säulengetragener, giebelbekrönter Portikus, typisches Beispiel gründerzeitlicher Repräsentationsarchitektur einer Fabrikantenvilla in Magdeburg von regionaler Bedeutung, in dem später als katholisches Gymnasium "Norbertinum" genutzten Haus absolvierte der Kölner Kardinal Joachim Meißner in den 1950er Jahren sein Abitur

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie und in Auswertung der vorhandenen Unterlagen sind im Bereich des Plangebietes keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Dessen ungeachtet gilt die gesetzliche Meldepflicht für archäologische Kulturdenkmale und die Dokumentationspflicht (§ 9 (3); § 14 (9) DSchG ST).

Das Plangebiet ist außerdem teilweise Bestandteil des Erhaltungssatzungsgebietes Alte Neustadt:

(rot gekennzeichnete Bereich ist Erhaltungssatzungsgebiet)



Quelle: Geomedia Smart Client, Luftbild (Geofly) und Liegenschaftskarte (Geobasis-DE/ LVermGeo LSA [A18/1-10159/09])

Ziel der Erhaltungssatzung ist der Erhalt und die Ergänzung der straßenbegleitenden Bebauung.

6.7. Boden, Baugrund, Altlasten

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen auf der Grundlage vorliegender Archivdaten stehen oberflächennah sowohl sandige als auch tonigschluffige Sedimente sowie Auffüllmassen an, welche eine recht unterschiedliche Wasserdurchlässigkeit aufweisen.

Der Grundwasserspiegel wurde zumeist im Bereich von 2 bis 3 m unter Gelände angetroffen. Teilweise wurde das Auftreten von Schicht- und Stauwasser in geringerer Tiefe dokumentiert. Um Vernässungsprobleme und daraus resultierende Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, ist deshalb zu empfehlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen die konkreten hydrogeologischen Standortbedingungen entsprechend DWAA138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 hinreichend zu prüfen.



Quelle: Geomedia Smart Client, Luftbild (Geofly) und Liegenschaftskarte (Geobasis-DE/ LVermGeo LSA [A18/1-10159/09])

Im Plangebiet befindet sich die Altlastenfläche Nr. 121-0531.

Aus der historischen Erkundung des Areals vom 30.11.2005 durch die G.E.O.S. Ingenieurgesellschaft mbH Freiberg ging hervor, dass auf der DBA-Fläche Nr. 500531 „Komplexbau Sieverstorstraße“ ehemals eine Tankstelle mit Erdtanks, ein Mineralölhandel und eine Holzkonservierung existierten. Hinweise u. a. auf das Mischen von Mineralölen und auf das Vorhandensein eines Holzimprägnierplatzes legten einen offenen Umgang mit einschlägigen schadstoffrelevanten Substanzen und damit verbundene Bodenverunreinigungen vor allem durch Handhabungsverluste nahe.

2013 wurde von einem Anrainer der Verdachtsfläche (Georgius Anthologie GmbH, Sieverstorstraße 33) eine Altlastenuntersuchung des unter Sieverstorstraße 50 zusammengefassten Areals bei der Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH (BUG) in Auftrag gegeben. Zur Konkretisierung der Ergebnisse erfolgte noch im gleichen Jahr und im Auftrag desselben Auftraggebers eine Nachuntersuchung des Areals, ebenfalls durch die BUG.

Diese Untersuchungen erhärteten nicht die oben angeführten Verdachtsmomente. Ein unterirdischer Tank wurde nicht gefunden. Die im Zuge der Untersuchung niedergebrachten zehn Bohrungen dokumentieren einen nahezu flächendeckenden Aufbau des Untergrunds aus bis zu drei Meter mächtigen bindigen Mischbodenauffüllungen mit z. T. erheblichen Bauschuttbeimengungen und lokalen Ascheneinschaltungen. Das Bohrgut wurde visuell auf organoleptische Einschaltungen untersucht. Aus den Bohrungen wurden sechs über die gesamte Kernstrecke entnommene Mischproben chemisch auf Schwermetalle und organische Schadstoffe analysiert. Im Rahmen der Nachuntersuchung erfolgten drei weitere

Mischprobenanalysen, die sich auf die oberflächennahe Bodenschicht bis 35 cm Tiefe konzentrierten.

Im Ergebnis aller Analysen wurden, bis auf einen erhöhten Bleiwert im Oberboden, keine Überschreitungen der Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden - Mensch bezogen auf Wohngebiete festgestellt. Für den Wirkungspfad Boden - Pflanze wurden hingegen in beiden Analyseängen die Prüfwerte für Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (speziell Benzo-a-pyren) zum Teil überschritten. Grundwasser wurde am Standort nach einem Starkregenereignis zwischen 1,5 m - 2,7 m unter Geländeoberkante angetroffen, jedoch nicht analysiert.

Aus dem derzeitigen Kenntnisstand leitet sich gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde bei der vorgesehenen Folgenutzung der Verdachtsfläche, Misch- und Wohngebiet bzw. Grünfläche, keine Erforderlichkeit für Maßnahmen zur Gefahrenabwehr ab.

Eine Gefährdung wäre nur gegeben, wenn ein direkter andauernder Kontakt mit der aktuellen Geländeoberfläche besteht bzw. entstehende Stäube eingeatmet werden. Dies ist nicht zu erwarten, wenn das Areal durch Bauwerke und Verkehrswege versiegelt wird, und wenn in entsiegelten Bereichen, auf denen private oder öffentliche Grünflächen vorgesehen sind, eine durchwurzelbare Bodenschicht in der erforderlichen Regelmächtigkeit (20-50 cm) hergestellt wird. Es wird empfohlen, mindestens 30 cm Boden aufzutragen.

Aktuell besteht keine Notwendigkeit für weitere Boden- und Altlastenuntersuchungen. Sollten sich im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wäre die Situation jeweils erneut zu bewerten.

Für den Fall einer Verwendung der Verdachtsfläche (oder von Teilen davon) für die Anlage von Nutzgärten wären, in Übereinstimmung mit den Aussagen der beiden o. a. Altlastenuntersuchungen, eine Abtragung des Oberbodens bis in eine Tiefe von 0,5 m unter Geländeoberkante und dessen fachgerechte Entsorgung erforderlich. Anschließend hätte der Auftrag einer durchwurzelbaren Bodenschicht mindestens gleicher Mächtigkeit zu erfolgen. Alternativ könnte das Areal auch durch Aufbringung von 0,5 m Mutterboden angehoben werden, wobei das Setzungsverhalten des Bodenmaterials zu berücksichtigen wäre.

Sollten bei weiteren 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. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese Arbeiten sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Im Rahmen der Bauarbeiten anfallende Abfälle (Bodenaushub, Schutt) sind in Abstimmung mit der zuständigen unteren Abfallbehörde der Stadt Magdeburg ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.

In den Geländebereichen, die baulich genutzt waren und in denen öffentliche und private Grünflächen neu angelegt werden sollen, ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 11 BBodSchV herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten.

Zuvor sind vorhandene Gebäude oder Versiegelungen abzubrechen bzw. aufzunehmen und anschließend der Bodenauftrag vorzunehmen.

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

Folgenutzung	Vegetationsart	Regelmächtigkeit (in cm)
Landschaftsbau	Rasen	20 bis 50
Landschaftsbau	Stauden und Gehölze	40 bis 100

Im Einzelfall können sich für Baumpflanzungen bei sehr ungünstigen Bodenverhältnissen auch größere Erfordernisse ergeben.

Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i. S. § 2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht werden, dessen Schadstoffgehalte die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhalten.

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

Bei der Planung neuer Baugebiete ist die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - vom August 1987 mit den darin geregelten schalltechnischen Orientierungswerten zu beachten. In Innenbereichs- und Gemengelagen wie im vorliegenden Fall können die angestrebten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht immer eingehalten werden.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsschallemissionen, ausgehend vom Kfz- und Straßenbahnverkehr auf der Sieverstorstraße im Süden und ausgehend von den Bahnstrecken der Deutschen Bahn AG im Norden. Gewerbliche Schallemissionen sind nicht vorhanden. Die beiden im Plangebiet vorhandenen Handelsbetriebe (Reifenhandel, Gashandel) innerhalb der geplanten Mischgebiete weisen keine relevanten Emissionen auf. Das östlich an das Plangebiet angrenzende, vormals gewerblich genutzte Betriebsgelände („Technische Gebäudeausrüstung“) ist seit vielen Jahren ohne Nutzung.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro für Schallschutz Magdeburg, Projekt 17.014, durchgeführt, um konkrete Maßnahmen festsetzen zu können. Im Ergebnis dieser Untersuchung ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ an allen Fassaden vorhandener und nach B-Plan planungsrechtlich zulässiger Bebauungen am Tage und in der Nacht sehr deutlich überschritten werden. Gleiches gilt für die Immissionsgrenzwerte der Sechzehnte Verordnung der Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Hieraus ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmmaße der Außenbauteile vor schutzbedürftigen Räumen vorhandener und planungsrechtlich möglicher Bebauungen. Für eine ausreichende Belüftung der schutzbedürftigen Räume, auch bei geschlossenen Fenstern bzw. Balkontüren, ist in Planungen zu Neubau- und Sanierungsvorhaben zu sorgen.

Im Planteil B wurden die erforderlichen Festsetzungen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse aufgenommen.

Seitens der Magdeburger Verkehrsbetriebe wird darauf hingewiesen, dass im Nahbereich von Bahntrassen gleichstrombetriebener Nahverkehrsmittel (hier: Straßenbahn) Beeinflussungen durch magnetische Gleichfelder auftreten können.

6.9. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind überwiegend im Besitz privater Grundstückseigentümer. Im Besitz der Landeshauptstadt Magdeburg befinden sich die vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie ein weiteres Flurstück.

7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1. Städtebauliches Konzept

Abgeleitet aus dem Bestand und unter Beachtung der Planungsziele gemäß Aufstellungsbeschluss soll das Plangebiet für eine gemischte Nutzung und Grünflächen entwickelt werden. Aus den bekannten Planungsabsichten von Grundstückseigentümern resultiert auch die anteilige Festsetzung allgemeiner Wohngebiete.

Im Anschluss an den nördlich das Plangebiet begrenzenden Bahndamm liegen Flächen, welche sich im Eigentum der Deutschen Bahn befinden und für Bahnbetriebszwecke gewidmet sind. Diese Flächen werden auch weiterhin für Bahnzwecke benötigt und werden nachrichtlich in den B-Plan aufgenommen.

Das Planungsziel einer bahnbegleitenden öffentlichen und privaten Grünfläche ist hier somit teilweise eingeschränkt.

Unter Beachtung der Erhaltungssatzung und der vorhandenen Bebauung ist es Planungsziel, die vorhandene straßenbegleitende, mehrgeschossige Bebauung zu sichern und weiterzuentwickeln und den Denkmalbestand zu sichern. Die rückwärtig zum Bahndamm gelegenen Bereiche sollen hinsichtlich des Maßes der Bebauung (Gebäudehöhe) dem Bestand entlang der Sieverstorstraße untergeordnet sein.

Planerisches Ziel ist es weiterhin, die westlich benachbarte Nahversorgungslage zu stärken und zu schützen durch den weitgehenden Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 174-5.

Zu den Festsetzungen in den Baugebieten WA1, WA2, WA3, MU1 und MU3 gingen während der Planaufstellung Anregungen von den jeweiligen Grundstücksbesitzern ein, welche im Ergebnis der Abwägung weitgehend eingearbeitet wurden und so ebenfalls die Festsetzungen begründen.

7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Unter Beachtung der bestehenden Nutzungen, der Planungsziele gemäß Aufstellungsbeschluss und vorliegender Anregungen zur Planung werden Allgemeine Wohngebiete (WA) und Urbane Gebiete (MU) sowie Grünflächen und Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Unterteilung in WA1-, WA2-, WA3 und WA4-Gebiete bzw. MU1-, MU2- und MU3-Gebiete erfolgt durch die planerische Zielstellung der unterschiedlichen Art der Nutzung im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und aufgrund des geplanten zulässigen Maßes der Bebauung.

Urbane Gebiete gem. § 6 a BauNVO

Eine enge Verflechtung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe ist städtebauliche Zielstellung und entspricht auch dem bestehenden Charakter des Planungsgebietes und des städtebaulichen Umfelds. Unter Beachtung der bestehenden Nutzungen und der bekannten Investorenplanungen werden Urbane Gebiete im mittleren Teil des Plangebietes festgesetzt.

In den Urbanen Gebieten sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Dieser Ausschluss ist begründet in der benachbart geplanten Wohnnutzung und der städtebaulich gewünschten Dominanz ruhiger und vorwiegend dem Wohnen dienender Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung.

Im Baugebiet MU3 ist Einzelhandel nicht zulässig, da dieses Baugebiet rückwärtig und ohne direkten Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche gelegen ist. In den Baugebieten MU1 und MU2 ist Einzelhandel nur als gebietsversorgender Laden mit max. 100 m² Verkaufsfläche zulässig. Der „Magdeburger Laden“ ist eine für die Geschäftsstraßen der Landeshauptstadt typische Größenordnung, traditionell als Funktionsunterlagerung von Wohn- und Geschäftshäusern. Diese Einschränkung ist begründet in der Lage des Plangebietes außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und dem städtebaulichen Ziel der Stärkung der westlich benachbarten Nahversorgungslage an der Agnetenstraße im Sinne der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (siehe Punkt 4 der Begründung).

Die Abweichung der Größe zulässigen Einzelhandels gegenüber dem rechtsverbindlichen einfachen B-Plan Nr. 174-4 „Nördlich Sieverstorstraße“ beruht auf einer gerichtlichen Prüfung der Größenordnung des sogenannten „Magdeburger Ladens“, einer für die Landeshauptstadt typischen Verkaufseinrichtung in den Geschäftsstraßen der Wohnquartiere mit Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen. Die im noch bestehenden B-Plan 174-4 definierte Größe von 400 m² für „Nachbarschaftsläden“ wurde als rechtswidrig beurteilt und kann deshalb nicht mehr Bestandteil von Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben werden.

Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

In allen geplanten Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig. Dieser Ausschluss dient wie die in den Mischgebieten festgesetzte Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten der Sicherung einer Nutzungsmischung, welche vorrangig den umliegenden Anwohnern im Sinne eines ruhigen Wohnumfeldes dient sowie außerdem der Vermeidung von Lärmemissionen durch Zu- und Abgangsverkehr.

Einzelhandelsbetriebe sind in den Wohngebieten ebenfalls nur in den an die Sieverstorstraße angrenzenden Baugebieten WA1 und WA4 als gebietsversorgende Läden mit max. 100 m² Verkaufsfläche zulässig wie für das Urbane Gebiet MU1 und MU2 beschrieben. Begründung für diese Beschränkung des Einzelhandels ist ebenfalls die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung durch den Schutz der vorhandenen Nahversorgungslage an der Agnetenstraße.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Aufgrund der zentralen, innerstädtischen Lage, der sehr guten verkehrlichen Erschließung durch den ÖPNV sowie durch die im Umfeld vorhandenen Infrastruktureinrichtungen soll eine bauliche Ausnutzung der Grundstücke weitgehend im Rahmen der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO ermöglicht werden. Dies betrifft auch die Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO.

Im Baugebiet WA1 wird die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl gegenüber den Orientierungswerten erhöht, um hier eine städtebaulich wünschenswerte Eckbebauung zu beiden Straßenseiten zu ermöglichen. Auch für das Baugebiet WA4 liegt die Geschossflächenzahl über der Orientierungsgröße, dies ist erforderlich, um die zulässigen und im Bestand vorhandenen 4 Geschosse und zulässigen 5 Geschosse zu ermöglichen.

In den Baugebieten MU wurde die Grundflächenzahl auf 0,5 begrenzt, um eine zu hohe bauliche Verdichtung auszuschließen. Mit der Überschreitungsmöglichkeit bis 0,75 für Nebenanlagen und Nutzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO verbleibt so ein ausreichender Raum für Freiflächen auch für die zulässige Wohnnutzung im Urbanen Gebiet.

Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossigkeit bestimmt sich nach § 20 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA).

Insgesamt wurden im Plangebiet solche Festsetzungen getroffen, die den allgemein im Stadtteil und im Plangebiet selbst typischen Rahmen aufnehmen, so dass die zukünftig zulässige Bebauung sich sinnvoll in den Bestand einfügt. Zur Sieverstorstraße ist für die Baugebiete WA1, WA2, WA4, MU1 und MU2 mit drei- bis vier- bzw. fünfgeschossiger Bebauung der für den Stadtteil Alte Neustadt typische Rahmen übernommen worden. Der im Plangebiet vorhandene straßenbegleitende Gebäudebestand hat 2 bis 5 Geschosse. Unter Beachtung der gewünschten baulichen Fassung der Sieverstorstraße und mit dem Ziel einer harmonischen Weiterentwicklung des Ortsbildes wurde hier eine Mindestgeschossigkeit von drei Vollgeschossen festgesetzt. Für das jeweils zulässige oberste Geschoss wurde eine Zulässigkeit insoweit begrenzt, dass dieses Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist und es wurde in Anpassung an den vorhandenen Gebäudebestand eine Obergrenze der Gebäudehöhe festgesetzt.

In den jeweils rückwärtig gelegenen Baugebieten WA3 und MU3 wurde eine zulässige Geschosshöhe von maximal drei bzw. 4 gewählt, um hier eine sich der straßenbegleitenden Bebauung unterordnende Gebäudehöhe und Baumasse zu erzielen.

Für das Baugebiet MU3 wurde außerdem eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, da bei zulässiger gewerblicher Bebauung oder sonstiger Nichtwohnnutzung auch größere Geschosshöhen möglich sind und die Bauhöhe sich der Bebauung entlang der Sieverstorstraße unterordnen soll.

Gebäudehöhe

Für das Baugebiet MU3 wurde neben der zulässigen maximalen Geschosshöhe auch eine maximale Gebäudehöhe über Gelände festgesetzt. Dies ist begründet in einer möglichen Gewerbenutzung, welche besondere Geschosshöhen aufweist. Maximale Gebäudehöhen wurden außerdem festgesetzt für die zulässige Bebauung in den Baugebieten WA1, WA2, WA4 und MU1 in Bezug auf das als oberstes Geschoss zulässige Staffelgeschoss, um eine zu große Bauhöhe zu vermeiden und eine Einfügung in den prägenden Bestand der vorhandenen Bebauung zu sichern.

7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die Baugebiet WA1 wurde keine Bauweise festgesetzt und WA2 eine abweichende Bauweise. Dies ist vorrangig begründet in der bereits laufenden Planung des betreffenden Eigentümers mit der Absicht einer zeilenartigen Bebauung. Somit bleibt eine offene Bauweise zulässig bzw. bei Abstimmung der Planung im WA1 und WA2 auch eine geschlossene Bebauung über die Grenze zwischen den Baugebieten hinweg. Eine offene Bauweise wurde festgesetzt für die (rückwärtig gelegenen) Baugebiete WA3 und MU3. Hier soll eine aufgelockerte Bebauung entstehen. Für die Baugebiete WA4 und MU2, welche die Grundstücksbereiche entlang der Sieverstorstraße beinhalten, wurde eine geschlossene Bauweise festgesetzt, da hier mehrgeschossige Gebäude in Grenzbebauung stehen und vormals eine weitgehend geschlossene Bebauung existierte. Die Wiederherstellung einer überwiegenden, straßenbegleitenden, geschlossenen Bebauung ist Planungsziel. Eine Ausnahme wurde von der geschlossenen Bauweise für das Flurstück 10419 festgesetzt, weil hier eine vorhandene Trafostation zu berücksichtigen ist. Bei baulichen Vorhaben auf diesem Flurstück kann entweder in Abstimmung mit den Städtischen Werken eine Integration der Versorgungsanlage in ein Gebäude erfolgen, oder es erfolgt eine Bebauung neben dieser Trafostation.

Offene Bauweise wurde für das Baugebiet MU1 festgesetzt, da hier bereits entsprechender Gebäudebestand vorhanden ist und auch im östlich geplanten MU 2 ein Grundstück angrenzt, welches mit seitlichem Grenzabstand bebaut ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde ganz überwiegend durch Baugrenzen, teilweise auch mit Baulinien gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt. Baulinien und Baugrenzen sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Straßenverkehrsflächen, Grünflächen, Bauflächen) einen genau definierten oder einen Mindestabstand.

An der südlichen und westlichen Grenze des Plangebietes sind Baulinien festgesetzt. Dies dient der gewünschten Wiederherstellung einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Sieverstorstraße und der Schaffung einer Raumkante am westlichen Plangebietsrand sowie am Adolph-Kolping-Platz. Eine Ausnahme bildet das Flurstück 10419 zur Sicherung der Trafostation und zur Sicherung der rückwärtigen Erschließung des Flurstücks. Ebenfalls ohne Baulinie entlang der Sieverstorstraße ist das Baugebiet WA 2, da hier die denkmalgeschützte Villa mit Abstand zum Straßenraum besteht.

Ansonsten wurden mit den Baugrenzen solche Baufelder festgesetzt, welche entweder den Bestand sichern oder für die Entwicklung ausreichend Spielräume im Rahmen einer geordneten baulichen Struktur gewährleisten. Ziel ist einerseits die Lenkung der Bebauung an die jeweiligen Straßenfronten, andererseits die Sicherung zusammenhängender unbebauter Grundstücksflächen zur Sicherung nutzbarer Freiräume.

7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden keine Festsetzungen getroffen zu privaten oder öffentlichen Stellplätzen. Einen Bedarf für öffentliche Stellplätze gibt es nicht, die Parkmöglichkeiten im Straßenraum der Sieverstorstraße decken den Bedarf an Besucherparkplätzen für die geplante Wohnnutzung. Der Stellplatzbedarf der neuen Nutzer ist auf den jeweiligen Grundstücken zu decken.

7.5. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorrangig über die vorhandenen öffentlichen Straßen Adolph-Kolping-Platz und Sieverstorstraße. Es sind im Wesentlichen die Flächen festgesetzt, welche bereits als Verkehrsflächen gewidmet sind. Am westlichen Plangebietsrand wurde eine öffentliche Straße nur anteilig festgesetzt, diese Planung korrespondiert mit den Festsetzungen des westlich anschließenden, in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 174-3 „Agnetenstraße“. Diese Straße ist neben der Erschließung des geplanten Baugebietes WA 2 auch für die Erschließung im benachbarten B-Plan erforderlich. Diese geplante öffentliche Verkehrsfläche soll weiterhin der Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an den geplanten Grünzug dienen. Die Erschließung des WA2-Gebietes ist durch den Grundstückseigentümer so zu organisieren, dass die Zufahrt im Bereich der geplanten öffentlichen Straße erfolgt und der innere Bereich des Grundstücks u.a. die Belange des Rettungsverkehrs sichert.

Neu als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wurde eine Stichstraße am östlichen Plangebietsrand von der Sieverstorstraße abzweigend nach Norden. Diese Straße dient der Erschließung der rückwärtigen Bauflächen des geplanten WA3 und der Anbindung an die geplante öffentliche Grünfläche mit dort zukünftig voraussichtlich verlaufender Wegeverbindung. Die Stichstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) ausgebaut werden. Die Niederschlagswasserableitung dieser Verkehrsfläche kann in Richtung Grünfläche erfolgen, die örtlichen Geländebeziehungen gestatten hier grundsätzlich die Ableitung von der geplanten Straßenverkehrsfläche in diese Fläche.

Die im 1. und 2. Entwurf geplante Stichstraße im Bereich der Urbanen Gebiete MU2 und MU3 war nach Vorlagen einer Investorenplanung ohne öffentlichen Erschließungsbedarf für den überwiegenden westlichen Bereich des geplanten Baugebietes MU3 nicht mehr Inhalt des 3. B-Plan-Entwurfs. Aufgrund entsprechender Stellungnahmen der Versorgungsunternehmen wurde dafür im 4. Entwurf ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Dieses Recht soll auch der Allgemeinheit einen Zugang zum geplanten Grünzug entlang der Bahntrasse ermöglichen. Das Wegerecht schließt an eine im südlich der Sieverstorstraße gemäß dortigem Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Straße an, so dass auch für die dort zukünftige wohnenden Menschen ein kurzer Weg zur geplanten Grünfläche gesichert wird.

Für den östlichen Teil des rückwärtigen MU3-Gebietes wird keine Festsetzung zur Sicherung eines öffentlichen Erschließungsbedarfs gesehen. Es handelt sich um ein Flurstück, welches komplett gewerblich genutzt ist und von der Sieverstorstraße direkt erschlossen ist. Sollte hier eine Grundstücksteilung geplant werden, ist durch die textliche Festsetzung 6.1 (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) auch bei Teilungen die verkehrliche sowie ver- und entsorgungstechnische Erschließung gesichert.

Für den Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs ist längerfristig der barrierefreie Ausbau der Haltestellen geplant. Dabei ist die Lage insbesondere der stadteinwärtigen Haltestelle ggf. hinsichtlich einer Verschiebung nach Westen zu prüfen. Sofern in diesem Zusammenhang der Bau einer Haltestelleninsel erforderlich wird, ist damit zu rechnen, dass die hier festgesetzte neue öffentliche Stichstraße nur durch Rechtseinbiegen und Rechtsausfahrten genutzt werden kann.

7.6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist im Bestand ver- und entsorgungstechnisch durch Versorgungsleitungen in den bestehenden öffentlichen Straßen Sieverstorstraße und Adolph-Kolping-Platz erschlossen. Im Rahmen der Errichtung der geplanten öffentlichen Straßen können weitere Versorgungsleitungen verlegt werden und die Erschließung der neuen Bauflächen dienen. Für die Regenwasserrückhaltung und Versickerung sind Flächen im Randbereich der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

Folgender Leitungsbestand der einzelnen Medien ist gemäß Aussage der Ver- und Entsorgungsunternehmen relevant:

Gasversorgung

Das Gebiet ist im bzw. angrenzenden Bereich mit folgenden versorgungswirksamen Leitungen erschlossen:

- Niederdruck-Gasleitung (ND-L) OD 225 PE, im westlichen Straßen- Nebenbereich der Sieverstorstraße
- ND-L OD 225 PE, im westlichen Straßenbereich des Adolph-Kolping-Platzes.

Die Versorgung mit Gas ist technisch möglich. Bei Bedarf ist eine Netzerweiterung von der Sieverstorstraße in die geplanten Stichstraßen möglich, die Gebäude an der Sieverstorstraße/ Adolph-Kolping-Platz können über Netzanschlüsse von den vorhandenen Versorgungsleitungen versorgt werden.

Wasserversorgung

Folgender Leitungsbestand befindet sich im bzw. im angrenzenden Bereich des Bebauungsgebietes:

- VW OD 140 PE, im westlichen Straßenbereich der Sieverstorstraße bzw. des Adolph-Kolping-Platzes
- VW DN 300 GGG, im östlichen Straßenbereich der Sieverstorstraße.

Eine Versorgung des Bebauungsgebietes ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in vorhandenen Leitungsbestand in der Sieverstorstraße bzw. des Adolph-Kolping-Platzes möglich.

Wärmeversorgung

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen.

Info-Anlagen

Das B-Plan-Gebiet selbst ist derzeit nicht mit Info-Anlagen (TV,- Tel. und Internet) erschlossen. Im Bereich der Sieverstorstrasse/ Ecke Letzlinger Str. befindet sich Leitungsbestand unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet. Die Versorgung wäre über einen Anschluss an den vorhandenen Anlagebestand von SWM-Info möglich.

Elektroversorgung

Durch SWM Netze Magdeburg GmbH wurde im Jahr 2000 die Trafostation „Sieverstorstraße 44“ errichtet auf dem Flurstück 10419. Zur Sicherung dieses Standorts wurde eine „Versorgungsfläche Elektrizität“ festgesetzt und durch zugehörige Festsetzung Nr. 2.1 eine Abweichung von der geschlossenen Bauweise ermöglicht. Weiterhin erfolgte eine gesonderte Festsetzung unter Punkt 3.1 zur Sicherung dieser Anlage.

Abwasserentsorgung

Für die schmutzwasserseitige Entwässerung steht der Mischwasserkanal DN 400 Stz (1899) in der Sieverstorstraße zur Verfügung.

Für die hinterliegende Bebauung ist in Bereichen ohne geplante öffentliche Straße jeweils eine private Grundstücksentwässerungsanlage mit Übergabeschacht an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Für alle angeschlossenen Privatgrundstücke ist eine gesamtschuldnerische Haftung für die Revisionsmaßnahmen der privaten Grundstücksentwässerungsanlagen vertraglich zu regeln.

Konform zum § 55 WHG sind alle Maßnahmen zu ergreifen, um das Niederschlagswasser im Plangebiet zu belassen und zu bewirtschaften. Lediglich bei Bestandsgebäuden ist weiterhin eine Einleitung in das öffentliche Mischwassersystem möglich, eine Abkopplung in jedem Fall zu untersuchen. Neubauprojekte bieten die Chance, das Regenwassermanagement bereits in die Gestaltung zu integrieren und einen zeitgemäßen Umgang mit der natürlichen Ressource Wasser voranzutreiben. Eine Mischung von sauberem Regenwasser mit Schmutzwasser ist grundsätzlich zu vermeiden.

Zur Klärung der Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung sind durch die Grundstückseigentümer bzw. Bauherren jeweilige standortkonkrete Untersuchungen des Baugrunds einschließlich Versickerungsversuchen erforderlich.

Für die geplante öffentliche Straße kann eine Niederschlagswasserverbringung in der angrenzenden öffentlichen Grünfläche vorgesehen werden.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Telekom favorisiert für 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 bezeichneten Gebiet Breitband-Anschlüsse mit bis zu 1000 MBit/s im Download und bis zu 500 MBit/s im Upload zur Verfügung.

7.7. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen

Öffentliche Grünfläche

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche parallel zum Bahndamm bzw. den bahngewidmeten Flächen entspricht der übergeordneten Fachplanung (Landschaftsplan, Grünkonzept) sowie den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes.

Die Größe der geplanten öffentlichen Grünfläche wurde nach dem 2. Entwurf reduziert aufgrund von Anregungen der betroffenen Grundstücksbesitzer. Die öffentliche Grünfläche hat dadurch teilweise nur noch eine Mindestbreite von 15 m, um die möglicherweise zukünftige Freilegung des Gewässers Schrote in diesem Bereich zu ermöglichen sowie einen begleitenden Fuß- und Radweg einordnen zu können.

Ggf. können zukünftig auch Teile der derzeit bahngewidmeten Flächen dem Grünzug im nördlichen Bereich zukünftig zugeschlagen werden, hier ist ein Planfeststellungsverfahren seitens der Deutschen Bahn geplant zum Ausbau der Gleisanlagen.

Kinderspielplatz

Das Plangebiet ist zu großen Teilen bebaut. Neubaumaßnahmen werden sich auf Einzelgrundstücke beschränken. Die Anzahl dabei zu erwartender neuer Wohneinheiten kann nicht bestimmt werden, wird sich aber nicht wesentlich auf den Bedarf des Stadtteils hinsichtlich öffentlicher Kinderspiel- und Freizeitflächen auswirken. Ein neuer öffentlicher Kinderspielplatz wird im südlich des Plangebietes liegenden Bebauungsplangebiet Nr. 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“ entstehen. Dieser Kinderspielplatz liegt in guter fußläufiger Erreichbarkeit zum Plangebiet.

Private Grünfläche

Aktuell sind ruderal private Grünflächen entlang des Bahndammes im Gebiet vorhanden. Der im B-Plan festgesetzte 10 m breite Streifen einer geplanten privaten Grünfläche schließt südlich an die geplante öffentliche Grünfläche an, soll diese ergänzen im Sinne der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes und kann im Rahmen der neu zu errichtenden Wohngebäude oder der zukünftigen Nutzer in den Urbanen Gebieten als privater Grünbereich gestaltet werden. Hier sind beispielsweise private Kleinkinderspielplätze zulässig, möglich sind aber auch Hausgärten oder Erholungsflächen, soweit sie entsprechend der Festsetzung zu mindestens 30 % mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

In Verbindung mit der im Anschluss geplanten öffentlichen Grünfläche entsteht so ein stadtgestalterisch und mikroklimatisch wirksamer Grünzug, welcher in dem durch hohe bauliche Verdichtung gekennzeichneten Bereich des Stadtteils Alte Neustadt eine Aufwertung mit sich bringt.

Die privaten Grünflächen sollen vorrangig auch der Aufnahme der Neupflanzungen dienen, welche nach Baumschutzsatzung erforderlich werden bei Neubebauung und damit im Zusammenhang stehenden erforderlichen Beseitigungen von Gehölzen.

Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen

Im Ergebnis einer Baumbestandserfassung und Bewertung wurden Einzelbäume und ein zusammenhängender Gehölzbereich zum Erhalt bzw. als Maßnahmenfläche festgesetzt. Leider sind im Verlauf der Bebauungsplanaufstellung Gehölze entfernt worden. Nach Überprüfung und Aktualisierung sind im 3. Entwurf somit weniger Bäume zum Erhalt festgesetzt, als im 1. und 2. Entwurf.

Die privaten Grünflächen sollen auch der Aufnahme der Neupflanzungen dienen, welche nach Baumschutzsatzung erforderlich werden bei Neubebauung und damit im Zusammenhang stehenden erforderlichen Beseitigungen von Gehölzen.

Stellplatzbepflanzung

Die textliche Festsetzung zur Stellplatzbepflanzung soll ebenfalls der städtebaulichen und mikroklimatischen Aufwertung größerer Stellplatzbereiche dienen. Die Bepflanzung von flächenmäßig größeren Stellplatzanlagen wirkt der Hitzebildung auf versiegelten Flächen entgegen, wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus und verbessert das Arbeits- und Wohnumfeld.

Festsetzung von Flachdachbegrünung

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 von mindestens 12 cm vorgeschrieben, die den Regenwasserrückhalt erhöht und somit eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden sichert.

Auf mindestens 80 vom Hundert (v. H.) der Gebäude- und Garagendachflächen müssen Dachbegrünungen 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.

Dachflächen von Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

7.8. Schallschutz

Auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens durch das Büro für Schallschutz Magdeburg, Projekt 17.014, wurden die Lärmpegelbereiche zeichnerisch dargestellt und die Festsetzungen Nr. 5.1 bis 5.4 im Planteil B vorgenommen. Mit der Festsetzung dieser passiven Schallschutzmaßnahmen sind gesunde Wohnverhältnisse trotz Überschreitung der jeweiligen städtebaulichen Orientierungswerte gesichert.

7.9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

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

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.

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.

Weiterhin ist ein Hinweis auf die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung enthalten, nach welcher geregelt ist, dass für Grundstücksfreiflächen auf vormals versiegelten Flächen eine durchwurzelbare Bodenschicht je nach Folgenutzung aufzutragen ist. Hingewiesen wird weiterhin auf ggf. betroffene Artenschutzbelange sowie auf die Einsehbarkeit von Rechtsgrundlagen und Gutachten.

Nachrichtliche Übernahmen verweisen auf den Umgang mit Niederschlagswasser (Verweis auf die gültige Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg). § 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 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.

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.

Ebenfalls nachrichtlich übernommen sind die Verweise auf den Umgang mit unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden sowie auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg.

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.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt gem. § 13a BauGB. Die Voraussetzungen dafür liegen vor. Es handelt sich um eine bereits überwiegend baulich genutzte Fläche, die Planaufstellung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Die Aufstellung erfolgt damit im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung. Ein formaler Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird nicht erarbeitet. Dennoch müssen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege geprüft und bewertet werden und somit bei der Bebauungsplanaufstellung einbezogen werden.

Da das Bebauungsplangebiet eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von nicht mehr als 20.000 m² umfasst (s. Anlage Flächenbilanz), wurde keine Vorprüfung des Einzelfalls auf der Grundlage der Anlage 2 zu § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die Flächenbilanz wurde zum Zeitpunkt des 3. B-Plan-Entwurfs nochmals geprüft.

Außerdem wurde geprüft, ob durch die Planaufstellung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Weiterhin wurde geprüft, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgebiete bestehen (Natura-2000-Gebiete). Dies ist nicht der Fall. Der Bebauungsplan setzt nur Wohn- und Urbane Gebiete fest. Es besteht somit keine Pflicht zur Umweltprüfung.

8.1. Schutzgebiete / Schutzobjekte / Biotope

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte.

8.2. Landschaftsbild

Das Plangebiet weist keine wesentlichen Elemente auf, welche das Landschaftsbild prägen. Maßgeblich ist vor allem der Erhalt einiger Gehölze, prägend ist insbesondere die Platane auf dem Flurstück 10514, welche zum Erhalt festgesetzt wurde.

8.3. Luft und Klima

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 Absatz 5 und § 1a Absatz 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 Klimaanpassungskonzept für die Landeshauptstadt Magdeburg (DS0281/17) aufbauend auf dem am 26.01.2017 beschlossenen Leitbild (DS0398/16) und dem Fachgutachten Klimawandel (I0270/13) durch den Stadtrat bestätigt.

Das Plangebiet befindet sich anteilig in einem klimatisch mäßig bzw. hoch belasteten Siedlungsbereich.

Auszug aus der Karte der klimatologischen Flächenfunktionen der aktuellen Klimastudie für die Landeshauptstadt (Anlage 2 der Drucksache DS0218/17):



Dabei ist erkennbar, dass die derzeit unbebauten Bereiche die weniger stark klimatisch belasteten Bereiche bilden.

Durch die getroffenen Festsetzungen zu privaten und öffentlichen Grünflächen, Dachflächen- und Stellplatzbegrünung werden die unbebauten Bereiche zu großen Teilen erhalten und Teile derzeit stark belasteter Siedlungsbereiche sollen entsiegelt und zu Grünflächen umgestaltet werden, um das Mikroklima zu verbessern. Insgesamt ergeben sich für das Plangebiet somit keine Verschlechterungen gegenüber dem derzeitigen Stand.

8.4. Boden / Grundwasser

Unter Punkt 6.7 sind Aussagen zu den bestehenden Boden- und Baugrundverhältnissen enthalten.

Dem Schutz des Bodens dient die Sicherung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Grünflächen.

Die Erforderlichkeit der Niederschlagswasserverbringung auf den Grundstücken dient der Grundwasserneubildung.

8.5. Geschützte Arten

Aufgrund begründeter Anhaltspunkte wurde 2015 eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt (Büro für Umweltberatung und Naturschutz, Schönebeck, Oktober 2015). Grundlage bildeten Kartierungen im Zeitraum von April bis August 2015. Im Gelände wurden 29 Vogelarten sowie 3 Fledermausarten nachgewiesen. Herpetennachweise gab es nicht.

Mit den Festsetzungen zu Grünflächen und Pflanzgeboten werden gute Voraussetzungen dafür geschaffen, dass weiterhin entsprechende Lebensräume für Vögel im Plangebiet bestehen. Schutzmaßnahmen für Fledermäuse sind an konkrete bauliche Veränderungen gebunden, welche erst im Rahmen der Planrealisierung zu klären sind. Ein entsprechender Hinweis ist im Planteil B vermerkt.

8.6. Baumbestand

Die Erfassung des Baumbestandes im Plangebiet erfolgte im Juni 2016 durch mehrere Ortsbegehungen. Die Grundstücke konnten nur teilweise begangen werden, so dass in einigen Bereichen eine grobe Einschätzung auf Sicht erfolgte. Weiterhin erschwerte aufkommender dichter Gehölzaufwuchs mit großflächigem Brombeer- und Robiniengebüsch die unmittelbare Begehung von Teilbereichen. Hier wurde, soweit möglich, auf Sicht eingeschätzt, weiterhin wurden Luftbildaufnahmen aus den Jahren 2013 und 2015 ausgewertet. (weitere Ausführungen siehe Punkt 6.5).

Im Bebauungsplan wurden die Bäume als Festsetzungen zum Erhalt aufgenommen, welche stadtbildprägend und vom Zustand und Standort her als erhaltenswert eingeschätzt worden sind. Der Planbegründung sind eine Liste und ein Plan zur Baumerfassung beigefügt. Im Zeitraum der Bebauungsplanaufstellung erfolgten weitere Baumverluste gegenüber der Erfassung von 2016.

Im Plangebiet befinden sich weitere Gehölze, die der Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg unterliegen, aber nicht zum Erhalt festgesetzt sind. Sofern diese Gehölze aufgrund des vorgesehenen Bebauungs- und Erschließungskonzeptes nicht erhalten werden können, ist jeweils ein Fällantrag zu stellen und der erforderliche Ersatz zu schaffen. Durch die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen und unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahlen und überbaubaren Grundstücksflächen bieten die Grundstücke im Plangebiet ausreichend Flächen für notwendige Ersatzpflanzungen.

8.7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist u.a. die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen. Die Umsetzung eines Bebauungsplanes stellt i.d.R. nach § 18 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Aufgrund der hier durchgeführten Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt, soweit der Plan die Grenze von 20.000 m² Grundfläche nicht überschreitet. Diese Grenze wird überschritten. Deshalb wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls vorgenommen (siehe Anlage zur Begründung).

8.8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro für Schallschutz Magdeburg, Projekt 17.014, durchgeführt, um konkrete Maßnahmen festsetzen zu können. Im Ergebnis dieser Untersuchung ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ an allen Fassaden vorhandener und nach B-Plan planungsrechtlich zulässiger Bebauungen am Tage und in der Nacht sehr deutlich überschritten werden. Gleiches gilt für die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

Hieraus ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmmaße der Außenbauteile vor schutzbedürftigen Räumen vorhandener und planungsrechtlich möglicher Bebauungen. Für eine ausreichende Belüftung der schutzbedürftigen Räume, auch bei geschlossenen Fenstern bzw. Balkontüren, ist in Planungen zu Neubau- und Sanierungsvorhaben zu sorgen. Im Planteil B wurden die erforderlichen Festsetzungen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse aufgenommen.

8.9. Altlasten

Unter Punkt 6.7 ist eine ausführliche Darlegung zur Boden- und Altlastensituation im Plangebiet enthalten.

9. Planverwirklichung

Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen ist aktuell noch nicht geklärt. Für die öffentlichen Grünflächen werden Realisierungsvarianten geprüft.

Die Herstellung der neuen öffentlichen Verkehrsflächen wäre je nach Grundstücksverhältnissen auch über städtebauliche Verträge denkbar. Soweit die Herstellung von Seiten der Stadt erfolgt, besteht die Pflicht zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

Da eine Vielzahl verschiedener Grundstückseigentümer betroffen ist, kann auch ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung) erforderlich werden.

Die Realisierung der neuen Bebauung obliegt den jeweiligen Grundstücksbesitzern.

10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Die Planrealisierung führt zu einer Aufwertung des Bereichs. Brachliegende Grundstücke können einer neuen Bebauung und Nutzung zugeführt werden, Grünflächen werden erhalten und teils neu geschaffen.

Kritisch ist die Planverwirklichung im Bereich des MU3-Gebietes auf dem Flurstück 10419 der Flur 274, da hier derzeit eine gewerbliche Nutzung über die nördliche Flurstücksgrenze bis unmittelbar zur Bahnanlage besteht. Die Realisierung der privaten und öffentlichen Grünfläche ist in diesem Abschnitt derzeit nicht möglich.

Nach der Realisierung entstehen nachfolgende Folgekosten:

Neue öffentliche Verkehrsflächen werden auf ca. 550 m² festgesetzt. Daraus ergeben sich zusätzliche Folgekosten von 825 € (1,50 € pro m² und Jahr) sowie zusätzliche Betriebskosten von 688 € (1,25 €/m², a).

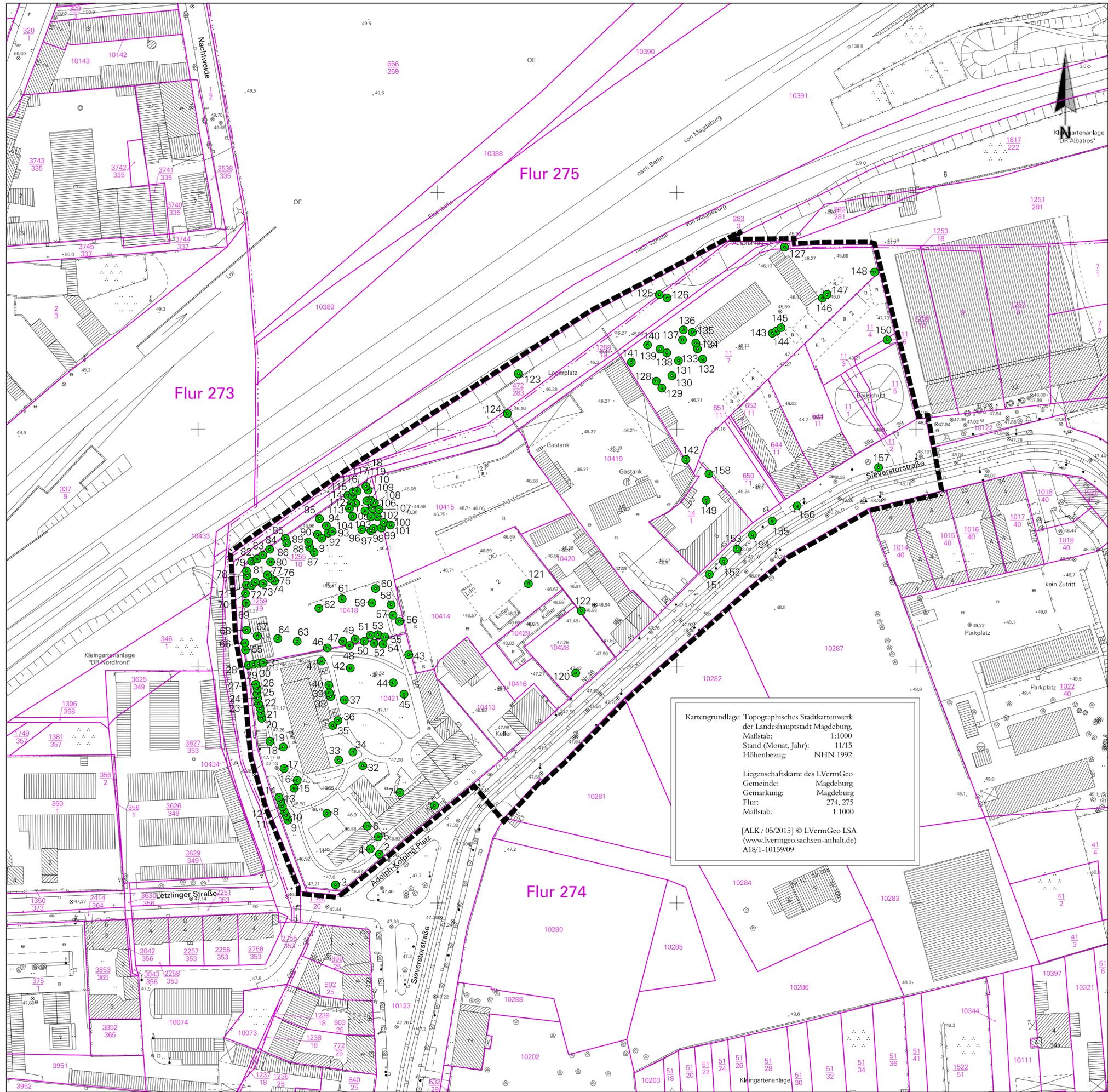
Die geplante öffentliche Grünfläche weist eine Größe von 4.430 m² auf. Damit sind jährliche Folgekosten von 5.100 € verbunden (1,15 €/m², a).

11. Flächenbilanz

Nutzungsart	Teilfläche	Gesamtfläche	Prozentualer Anteil
Allgemeines Wohngebiet WA 1	1.510 m ²		3,5 %
Allgemeines Wohngebiet WA 2	5.690 m ²		13,3 %
Allgemeines Wohngebiet WA 3	2.920 m ²		6,8 %
Allgemeines Wohngebiet WA 4	3.260 m ²		7,6 %
WA gesamt		13.380 m ²	31,2 %
Urbanes Gebiet MU 1	1.910 m ²		4,4 %
Urbanes Gebiet MU 2	2.410 m ²		5,6 %
Urbanes Gebiet MU 3	7.870 m ²		18,4 %
MI gesamt		12.190 m ²	28,4 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Bestand	4.710 m ²		11,0 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Planung	550 m ²		1,2 %
Verkehrsflächen gesamt		5.260 m ²	12,2 %
Fläche für Ver- und Entsorgung (Elektrizität)		10 m ²	%
Öffentliche Grünfläche Parkanlage	4.430 m ²		10,3 %
Private Grünfläche/ Maßnahmenfläche	1.660 m ²		3,9 %
Private Grünfläche	2.890 m ²		6,7 %
Grünfläche gesamt		8.980 m ²	20,9 %
Flächen für Bahnanlagen		3.150 m ²	7,3 %
Plangebiet 174-5 gesamt		42.970 m ²	100,0 %

12. Anlagen

Baumkartierung und Liste Gehölzbestand, 2018
Schwellenwertermittlung nach § 13a Abs. 1 BauGB



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk
 der Landeshauptstadt Magdeburg,
 Maßstab: 1:1000
 Stand (Monat, Jahr): 11/15
 Höhenbezug: NHN 1992

Liegenschaftskarte des LVermGeo
 Gemeinde: Magdeburg
 Gemarkung: Magdeburg
 Flur: 274, 275
 Maßstab: 1:1000

[ALK / 05/2015] © LVermGeo LSA
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
 A18/1-10159/09

Zeichenerklärung

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

- 1. Gehölz (H)
 -  Einzelbaum
- 2. Sonstige Planzeichen
 -  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
 - #####.2 BIOTOP.fortlaufende Nummer innerhalb des Schlüssel

Landeshauptstadt
 Magdeburg



Stadtplanungsamt Magdeburg

Bebauungsplan Nr.174-5 "Sieverstorstraße 39-51"
 Baumkataster
 Stand: Mai 2018 (ergänzt)

Maßstab 1:1000

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 tot	Schädigungsgrad	90 - 100 %

**Anmerkung: Höhe wurde nicht gemessen

Baum Nr.	Baumart (botanisch)	Baumart (deutsch)	Höhe in m	Krone Ø in m (ca.)	Stammumfang in m (ca.)	Erkennbare Baumschäden	Baum-schutz-satzung	Vitalitäts-stufe
Flurstück 10421								
1	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	-	10	2,3	am , Zwiesel	x	3
2	Fagus sylvatica 'Purpurea pendula'	Schwarzrote Hängebuche	-		1,9	Krone extrem gekappt (ca.14m), Wuchsform nicht mehr erkennbar	x	3
3	Ailanthus altissima	Götterbaum	-		2,8	Krone extrem gekappt (ca.16m), Wuchsform nicht mehr erkennbar	x	3
4	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	-	10	2,0	Krone aufgeastet, trockene Äste	x	3
5	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	-	10	2,2	stark aufgeastet, Zwiesel	x	3
6	Aesculus hippocastanum	Kastanie	-	12	2,3	Krone stark beschitten, Befall Miniermotte	x	3
7	Platanus acerifolia	Platane	-	25	<3m	Efeubewuchs, Zwiesel, trocken Äste, malerisch	x	2-3
8	Fagus sylvatica 'Atropunicea'	Blutbuche	-		2,5	Krone (ca.16m) wurde sehr stark stark beschnitten	x	2-3
9-14	Populus i.A.	Pappel	-	3-4	1,6-1,8	Kronen stark gekappt	x	3-4
15	Robinia pseudoacacia	Robinie	-	15,	1,0+ 0,8+1,0	Mehrstämmig, Efeubewusch, trockene Äste	x	3
16	Robinia pseudoacacia	Robinie	-	10	0,8+0,9 +0,9	Mehrstämmig, Efeubewusch, trockene Äste	x	3
17	Robinia pseudoacacia	Robinie	-	16	1,0+1,0 +1,0	Mehrstämmig, Efeubewusch, trockene Äste	x	3
18	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	-	10	1,8	trockene Äste	x	2-3
19	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	-	12	1,9	Trockene Äste	x	2-3
20-27	Populus i.A.	Pappel	-	3-4	1,6-1,8	Kronen stark geköpft, Efeubewuchs	x	3-4
28-31	Populus i.A.	Pappel	-	3-4	1,5		x	3

Baum Nr.	Baumart (botanisch)	Baumart (deutsch)	Höhe in m	Krone Ø in m (ca.)	Stammumfang in m (ca.)	Erkennbare Baumschäden, Anmerkungen	Baum-schutz-satzung	Vitalitäts-stufe
32	Fagus sylvatica	Buche	-	13	1,5	Krone total gekappt	x	3
33	Picea i.A.	Fichte	-		1			
34	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	-	13	1,2	Rindenschaden	x	2-3
35	Pinus i.A.	Kiefer	-					
36	Pinus i.A.	Kiefer	-					
37	Juglans regia	Walnuss	-	10	0,9		x	
38	Ailanthus altissima	Götterbaum	-	7	0,9		x	2-3
39	Picea i.A.	Fichte	-					
40	Robinia pseudoacacia	Robinie	-	7	0,8		x	2-3
41	Pinus i.A.	Kiefer	-					
42	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	-	9	1,1	Trockene Äste	x	2-3
43	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	-	9	1,1	Trockene Äste	x	2-3
43	-					nicht mehr vorhanden		
44	-					nicht mehr vorhanden		
45	-					nicht mehr vorhanden		
Flurstück 10418								
46-68	Lockerer Bestand aus überwiegend Robinien, Robinienaufwuchs, Ahorn, Eschen, Gehölzaufwuchs, Brombeergebüsch		-			Keine Einzelbewertung (Bereich nicht begehbar)	x	
69-119	Dichter Robinienhain mit Altbaumbestand und Robinienaufwuchs, Holunder in flächenhaftem Brombeergebüsch		-			Keine Einzelbewertung (Bereich nicht begehbar)	x	
Flurstücke 10413,10414,10415,10416,10428 u. 10429								
120	Betula pendula	Birke	-	10	1,0		x	
121 u.a.	Gehölzaufwuchs auf/aus Gebäuderesten, Ruinen (Bereich nicht begehbar)		-			Keine Einzelbewertung (Bereich nicht begehbar)		
Flurstück 10420								
122	Juglans regia	Walnuss	-	10	1,0	(Bereich nicht begehbar)	x	
Flurstücke 472/283, 1258/19, 1255/18								
123-125, 146, 127	Gehölzaufwuchs aus Hasel, Robinie, Esche, Ahorn u.a.		-			Keine Einzelbewertung (Bereich nicht begehbar)	x	

Baum Nr.	Baumart (botanisch)	Baumart (deutsch)	Höhe in m	Krone Ø in m (ca.)	Stammumfang in m (ca.)	Erkennbare Baumschäden	Baumschutzsatzung	Vitalitätsstufe
Flurstück 11/7								
128-141	Baumgruppe aus Linde, Kastanie, Fichte		-			Keine Einzelbewertung (Bereich nicht begehbar)	x (teilweise)	
142	Aesculus hippocastanum	Kastanie	-			Keine Einzelbewertung (Bereich nicht begehbar)	x	
143, 144, 145	Picea i.A.	Fichte	-			Keine Einzelbewertung (Bereich nicht begehbar)		
146, 147, 148	Betula pendula	Birke	-			Keine Einzelbewertung (Bereich nicht begehbar)	x	
Flurstück 14/1								
149	Aesculus hippocastanum	Kastanie	-			Keine Einzelbewertung (Bereich nicht begehbar)	x	
Flurstück 11/6								
150			-			Keine Einzelbewertung (Bereich nicht begehbar)		
Sieverstorstraße Nordseite								
151-157	Tilia	Linde	-			Straßenbaumbestand	x	
Flurstück 650/11								
158	Salix caprea	Sal-Weide	-			Keine Einzelbewertung (Bereich nicht begehbar)		abgängig
			-					

Prüfung des Schwellenwertes gemäß § 13a Abs. 1 BauGB (Erforderlichkeit Vorprüfung des Einzelfalls)

Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO

Nutzungsart	Baugebietsfläche	GRZ	Zulässige Grundfläche
Allgemeines Wohngebiet WA 1	4.340 m ²	0,4	1.736 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 2	8.300 m ²	0,4	3.320 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 3	2.660 m ²	0,4	1.064 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 4	2.880 m ²	0,4	1.152 m ²
Mischgebiet MI1	4.100 m ²	0,5	2.050 m ²
Mischgebiet MI2	2.630 m ²	0,6	1.578 m ²
Summe zulässige Grundfläche	24.910 m²		10.900 m²