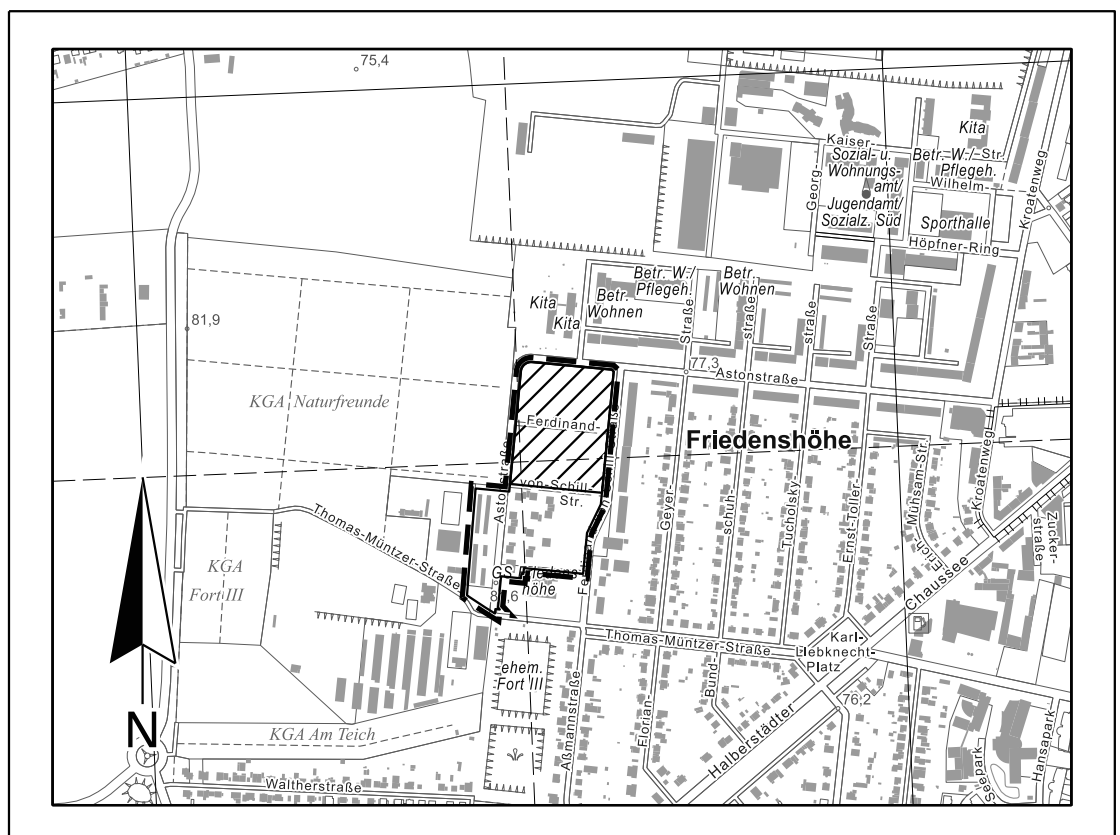


## Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 339-2A FRIEDENSHÖHE, Teilbereich A Stand: November 2023



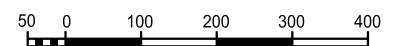
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 11/2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Erforderlichkeit der Planaufstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
<b>5. Aufstellungsverfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand .....</b>	<b>6</b>
<b>6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>6</b>
<b>6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung .....</b>	<b>6</b>
<b>6.3. Verkehr .....</b>	<b>7</b>
<b>6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur .....</b>	<b>7</b>
<b>6.5. Grünflächen / Vegetation.....</b>	<b>8</b>
<b>6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen.....</b>	<b>9</b>
<b>6.7. Boden, Baugrund, Altlasten .....</b>	<b>10</b>
<b>6.8. Immissionen / Hochwasser / Sonstiges (Baulasten / Wegrechte / Leitungen ...)</b> .....	<b>10</b>
<b>6.9. Eigentumsverhältnisse .....</b>	<b>11</b>
<b>7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>11</b>
<b>7.1. Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>11</b>
<b>7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>12</b>
<b>7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>13</b>
<b>7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....</b>	<b>14</b>
<b>7.5. Verkehrserschließung .....</b>	<b>14</b>
<b>7.6. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>15</b>
<b>7.7. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>17</b>
<b>7.8. Weitere Festsetzungen .....</b>	<b>22</b>
<b>7.9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....</b>	<b>22</b>
<b>8. Umweltrechtliche Belange .....</b>	<b>24</b>
<b>8.1. Schutzgebiete / Schutzobjekte / Biotope.....</b>	<b>24</b>
<b>8.2. Landschaftsbild .....</b>	<b>24</b>
<b>8.3. Luft und Klima.....</b>	<b>25</b>
<b>8.4. Boden / Grundwasser .....</b>	<b>25</b>
<b>8.5. Geschützte Arten .....</b>	<b>25</b>
<b>8.6. Baumbestand .....</b>	<b>25</b>
<b>8.7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung .....</b>	<b>26</b>
<b>8.8. Immissionsschutz.....</b>	<b>26</b>

<b>8.9. Altlasten.....</b>	<b>26</b>
<b>9. Planverwirklichung.....</b>	<b>26</b>
<b>10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten .....</b>	<b>27</b>
<b>11. Flächenbilanz.....</b>	<b>27</b>
<b>12. Anlagen .....</b>	<b>28</b>

## 1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung, PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen innerhalb des Stadtteils Sudenburg. Das Plangebiet liegt zwischen der Astonstraße und der Ferdinand-von-Schill-Straße. An die südliche Grenze dieses Bebauungsplans grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 339-2.1 „Friedenshöhe-Astonstraße“ an. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 339-2A "Friedenshöhe, Teilbereich A" erfolgt mit der Zielsetzung der Baulandausweisung für Wohnen. Planungsziel ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes.

Bei den Flächen handelt es sich um einen Teil einer ehemaligen Plattenhaussiedlung der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (WOBAU) mit 6-geschossigen Gebäuden. Diese sollten teilweise abgerissen und teilweise zurückgebaut und saniert werden. Davon hat die WOBAU Abstand genommen. Der Vorhabenträger erwirbt diese Flächen von der WOBAU und plant darauf Reihenhäuser.

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

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

Des Weiteren entsprechen die Entwicklungsabsichten für den Bebauungsplan den Entwicklungsprinzipien des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) 2025. Die Entwicklung der Wohnbauflächen wird im Interesse attraktiver, wirtschaftlich sinnvoller und nachhaltiger Strukturen gesteuert. Dabei werden die Flächenreserven in der Altstadt und im 1. Stadtring mit Vorrang entwickelt. Unter den Wohnbauflächen im 2. Stadtring haben jene Flächen Entwicklungspriorität, die im Einzugsbereich des schienengebundenen Nahverkehrs liegen. Dieser Fall ist hier gegeben. Das Plangebiet befindet sich im 2. Stadtring und ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt an der Ferdinand-von-Schill-Straße. Haltestellen der Straßenbahn befinden sich an den nahegelegenen

Straßen Kroatenweg und Halberstädter Chaussee. Beides ist fußläufig gut erreichbar. Ein weiteres Prinzip der Wohnbauflächenentwicklung ist das Flächenrecycling. Dabei wird der Neubau, wie auch bei dem angestrebten Bebauungsplanverfahren, vorrangig auf erschlossene Bestandsflächen gelenkt.

### **3. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

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

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

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

Im Rahmen der Stadtumbaumaßnahmen sind im Plangebiet die 6-geschossigen Wohnblöcke abgerissen worden. Der Bebauungsplan soll die geordnete städtebauliche Entwicklung für die durch den Abriss frei gewordenen Flächen gewährleisten. Der Stadtrat hat für den Bebauungsplan Nr. 339-2A "Friedenshöhe, Teilbereich A" mit einer Fläche von ca. 19.913 m<sup>2</sup> bereits am 08.12.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst (DS0366/22).

Für das Plangebiet liegt ein mit dem Stadtplanungsamt, Abteilung Verbindliche Bauleitplanung abgestimmtes Baukonzept vom 24.03.2023 vor. Vorgesehen ist die Errichtung von 13 Reihenhäusern mit insgesamt 72 Wohneinheiten. Die Reihenhäuser sollen in einheitlicher Bauweise errichtet werden.

Vorhabenträger ist die Deutsche Reihenhäuser AG mit Sitz in Köln.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer ehemals baulich genutzten Fläche und der Nachverdichtung. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 19.913 m<sup>2</sup>.

### **4. Übergeordnete Planungen**

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

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 339-2A „Friedenshöhe, Teilbereich A“ ist die beabsichtigte Wiedernutzbarmachung einer ungenutzten innerörtlichen Fläche verbunden.

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

## 5. Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss vom 08.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 339-2A „Friedenshöhe, Teilbereich A“ eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 23.12.2022 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Magdeburg Nr. 35/2022 bekannt gemacht.

Die Planaufstellung ist ein mehrstufiger Prozess nach Maßgabe des Baugesetzbuches und unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie verschiedener anderer Planungsträger und Behörden. Der Bebauungsplan liegt gegenwärtig im Innenbereich nach § 34 BauGB, es handelt sich um eine Stadtumbaufläche. Das Plangebiet hat eine Größe von 1,99 ha.

Da der Bebauungsplan Nr. 339-2A „Friedenshöhe, Teilbereich A“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird gemäß § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von einer frühzeitigen Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange sind, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bearbeiten und in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen (s. Punkt 9 dieser Begründung).

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Im Bebauungsplan wird eine Größe der Grundfläche von unter 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird. Bei einer Flächengröße des Geltungsbereichs von 19.913 m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird die Obergrenze der voraussichtlich versiegelten Fläche zur genannten Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten. Der südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 339-2.1 „Friedenshöhe-Astonstraße“, steht in einem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Teilbereich A, er weist aber keinen zeitlichen Zusammenhang auf, weil sich die Aufstellungsverfahren beider Pläne zeitlich nicht überlappen.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Damit handelt es sich bei dem Bebauungsplan um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13

Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand am 05.07.2023 statt.

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

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

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

Das Bebauungsplangebiet Nr. 339-2A liegt innerhalb der Flur 603 und wird umgrenzt:  
im Norden durch den südlichen Rand des Grundstücks der Astonstraße (Flurstück 2/36)  
im Osten durch den westlichen Rand des Grundstücks der Ferdinand-von-Schill-Straße (Flurstücks 2/42)  
im Süden durch den nördlichen Rand der Flurstücke 10201, 10203, 10205, 10246 und 10247  
im Westen durch den östlichen Rand des Grundstücks der Astonstraße (Flurstück 1/27)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,99 ha.

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an die nördliche Grenze des Bebauungsplans Nr. 339-2.1 „Friedenshöhe-Astonstraße“. Dieser Bebauungsplan setzt Allgemeines Wohngebiet fest und hat als Planungsziel die Entwicklung dieses Wohngebiets mit Einfamilienhäusern.

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

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

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

Östlich der Ferdinand-von-Schill-Straße sind weitere Wohnblöcke vorhanden. An der östlichen Seite der Ferdinand-von-Schill-Straße reichen die 6-geschossigen Wohnblöcke von der Astonstraße aus in Richtung Norden bis südlich der südlichen Grenze des Plangebiets. Südlich davon befindet sich das eingeschossige Gebäude der Geschäftsstelle Magdeburg des Regionalverbands Magdeburg - Jerichower Land e.V. des Deutschen Roten Kreuzes. Weiter südlich an der Ecke zur Thomas-Müntzer-Straße befindet sich das Grundstück der Kirchengemeinde St. Johann der Täufer.

Westlich des Plangebiets befindet sich die Kleingartenanlage „Naturfreunde“. Unmittelbar südlich grenzt der Geltungsbereich des bereits umgesetzten Bebauungsplans „Nr. 339-2.1 „Friedenshöhe-Astonstraße“ an. Östlich der Bebauung an der Ferdinand-von-Schill-Straße und südöstlich des Plangebiets erstrecken sich beiderseits der Thomas-Müntzer-Straße ausgedehnte Wohngebiete mit Einfamilienhäusern.

### **6.3. Verkehr**

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

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

Unmittelbar südlich entlang des Plangebiets liegt ein Fußweg, der die Astonstraße mit der Ferdinand-von-Schill-Straße verbindet. Ein weiterer Fußweg zwischen beiden Straßen befindet sich weiter nördlich im Plangebiet. Die angrenzenden Straßen sind öffentliche Gemeindestraßen.

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

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

Längs der Astonstraße verlaufen 2 Mittelspannungskabel 10 kV im Bereich der früheren Vorgärten und somit auf dem künftigen Baugrundstück. Im südwestlichen Abschnitt des Plangebiets knickt der Verlauf der Mittelspannungskabel Richtung Westen ab und verläuft fortan in Richtung Süden im straßenbegleitenden Gehweg.

Im nördlichen, westlichen und im südöstlichen Randbereich des Plangebiets verläuft eine stillgelegte Gasleitung ND St DN 150 sowie davon abzweigend diverse Hausanschlüsse. Im nordöstlichen und südlichen Abschnitt des Plangebiets verläuft diese Leitung außerhalb des Plangebiets. Im nordwestlichen Rand des Plangebiets verläuft die stillgelegte Gasleitung im Bereich von drei in die Planzeichnung eingetragenen Bäumen durch das Plangebiet. Innerhalb der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche, die die Astonstraße mit der Ferdinand-von-Schill-Straße verbindet, verläuft ebenfalls eine stillgelegte Gasleitung ND St DN 150. Von dieser zweigen weitere stillgelegte Hausanschlüsse ab.

Die Löschwasserversorgung der künftigen Bebauung im Plangebiet ist aus dem vorhandenen Netz gesichert. Es kann davon ausgegangen werden, dass die künftigen Neubauten von Gebäuden mit harten Bedachungen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauO LSA und mit Umfassungen, die die Anforderungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA erfüllen, und somit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung im Sinne des DVGW-Arbeitsblatts W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) entsprechen. Bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, bis zu drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von



bis zu 0,6 ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h, der über 2 Stunden bereitzustellen ist. Die Bereitstellung erfolgt über die im Versorgungsnetz vorhandenen Unterflurhydranten. Der Systembetriebsdruck im Bebauungsgebiet beträgt 4,0 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 122 m NHN 1992.

In den beiden angrenzenden Straßen befinden sich Mischwasserkanäle (KM) der Abwassergesellschaft Magdeburg (AGM) mbH, einer 100%igen Tochter der SWM. In der Ferdinand-von-Schill-Straße handelt es sich um einen Kanal DN 400, in der Astonstraße um einen Kanal DN 300 bzw. DN 350 mit Verlauf unter der Fahrbahn. Der Kanal in der Ferdinand-von-Schill-Straße liegt überwiegend unter der Fahrbahn, abschnittsweise auch im Bereich der straßenbegleitenden Stellplätze und des Gehwegs. In das Plangebiet hinein bestehen acht DN 150 Hausanschlüsse, die jedoch außer Betrieb sind.

Westlich und nördlich entlang des Plangebiets verläuft eine Trinkwasserleitung OD 160 PE, von dieser zweigen mehrere Hausanschlüsse OD 63 PE in das Plangebiet ab. In dem Gehweg östlich der Ferdinand-von-Schill-Straße verläuft eine Trinkwasserleitung OD 180 PE. Von dieser Leitung zweigt in etwa mittig des Plangebiets eine Trinkwasserleitung OD 125 PE in Richtung Westen (Plangebiet) ab.

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

Die nächstgelegene Grundschule befindet sich ca. 110 m südlich des Plangebiets. In dieser Grundschule ist auch ein Hort untergebracht.

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

Gemäß der Spielplatzkonzeption 2010 - 2015 (2025) liegt das Vorhaben in einem Quartierstyp, in dem der Bedarf an Spiel- und Freizeitflächen gedeckt ist. Für die neu entstehenden Reihenhäuser, die überwiegend junge Familien ansprechen sollen, werden zwei neue große Spielplätze innerhalb des Plangebiets entstehen. Die Spielplätze sollen innerhalb der als private Grünflächen festgesetzten Flächen errichtet werden. Die großen vitalen Bestandsbäume dort sollen erhalten und in die Freiraumplanung integriert werden.

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

## **6.5. Grünflächen / Vegetation**

Das Plangebiet ist gegenwärtig überwiegend durch Gras- und Ruderalfluren sowie bereits zu Zeiten der früheren Blockbebauung gepflanzten Gehölze geprägt. Mittig des Geltungsbereichs befindet sich ein von Gehölzen gesäumte Sandkiste und Sitzbänke.

Die Fläche wird durch einen betonierten Weg geteilt, der auch der Erschließung der Spielfläche dient. Eine im südlichen Teil der Fläche ehemals vergleichbare Spiel- und Erholungsfläche ist weitgehend zurückgebaut und nur noch am in der Fläche verbliebenen Sand und inzwischen fast vollständig überwachsenen Betonwegen erkennbar. An dem durch die Fläche führenden betonierten Weg wie auch am um die Fläche herumführenden Bürgersteig befinden sich Straßenlampen des Typs RSL 1 (Rostocker Straßenleuchte oder Rundscheibenleuchte). Eine Bebauung mit Gebäuden befindet sich aktuell nicht auf der Fläche.

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

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

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

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

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

Innerhalb des Plangebiets sind keine Baudenkmale oder archäologischen Kulturdenkmale vorhanden, jedoch ein Kulturgut.

Im nordöstlichen Radbereich des Plangebiets befindet sich eine Betonfigur. Die Betonplastik mit dem Namen "Pony" wurde von dem Künstler Joachim Sandler geschaffen. Nach Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde sollte das Denkmal an der Stelle möglichst erhalten werden, wenn es sich schlüssig in die Planung integrieren lässt. Das Baukonzept berücksichtigt das Kulturgut „Pony“.

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

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

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

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

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

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

Das Plangebiet ist naturräumlich der Börde zuzuordnen. Die Geländehöhen liegen bei 77,9 m bis 79,9 m ü. NHN.

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

Das Geoportal der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe weist im Plangebiet den Bodentyp Tschernosem der Mitteldeutschen Trockengebiete aus Löss aus (Bodenübersichtskarte der Bundesrepublik Deutschland M 1:1.000.000).

Es bestehen keine Kenntnisse über Altlasten. Eine gewerbliche Vornutzung ist nicht bekannt.

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

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

Das Plangebiet weist keine Vorbelastungen durch Immissionen auf. Sowohl Verkehrslärm als auch andere Immissionsarten sind nach den benachbarten Nutzungen nicht in nennenswertem Umfang zu erwarten. Lärmemissionen aus dem Bereich der ca. 110 m südlich des Plangebiets gelegenen Grundschule sind für ein Allgemeines Wohngebiet WA gebietstypisch und hinzunehmen. Zudem ist der Schulbetrieb auf Werktagen beschränkt und führt weder zur Nachtzeit noch zu Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit im Sinne der Nr. 6.5 der TA Lärm zu Lärmemissionen. Nach § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

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

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

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

Baulasten und Wegerechte sind im Plangebiet nicht bekannt. Leitungsrechte bestehen für Leitungen der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM). In der Verlängerung der südlichsten Verkehrsfläche wird ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

## **6.9. Eigentumsverhältnisse**

Das gesamte Plangebiet besteht gegenwärtig aus den Flurstücken 2/37 und 2/38 und befindet sich gegenwärtig noch im Eigentum der WOBAU.

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

## **7.1. Städtebauliches Konzept**

Für das Plangebiet liegt ein mit dem Stadtplanungsamt, Abteilung Verbindliche Bauleitplanung abgestimmtes Baukonzept vor. Vorgesehen ist die Errichtung von 13 Reihenhäusern mit 72 Wohneinheiten. Die Reihenhäuser sollen durch den Vorhabensträger in einheitlicher Bauweise errichtet werden. Durch die kompakte Bauweise kann der Flächenverbrauch je Wohneinheit begrenzt und die Umwelt geschont werden.

Die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung soll über die privaten Straßenverkehrsflächen erfolgen. Mittig des Plangebiets wird eine private Straßenverkehrsfläche von Westen nach Osten auf der gesamten Breite des Plangebiets festgesetzt. Im nördlichen und südwestlichen Plangebiet werden kurze Stichstraßen festgesetzt. Die geplanten Reihenhäuser weisen zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebauten Dachgeschoss mit Satteldach auf. Zum einen das Reihenheim „Wohntraum“ mit einer jeweiligen Wohnfläche je 120 m<sup>2</sup> und das Reihenheim „Familienraum“ mit einer jeweiligen Wohnfläche von je 145 m<sup>2</sup>. Die Wohnhäuser mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche haben eine Traufhöhe von 6,38 m und eine Firsthöhe von 9,53 m, die Wohnhäuser mit 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche haben eine Traufhöhe von 6,15 m und eine Firsthöhe von 10,45 m. Es sollen zwei verschiedene Reihenhaustypen gebaut werden.

Die Dächer sollen eine einheitliche Dachneigung von 35° erhalten. Eine Unterkellerung der Häuser erfolgt aus Kostengründen nicht. Stattdessen werden bei den Reihenhäusern ausreichende Abstellmöglichkeiten in einem sogenannten Vorgartenschrank sowie in den Möblierungselementen der Gartenbereiche (Terrassenschrank und Gartenbox) geschaffen. Der Vorgartenschrank verfügt über eine Grundfläche von 3 m<sup>2</sup> und ist somit beispielsweise für die Lagerung von bis zu fünf Fahrrädern oder Kinderwagen geeignet. Im Gartenbereich werden bei den Reihenhäusern jeweils ein Terrassenschrank mit ca. 2 m<sup>2</sup>, der zusätzlich als Sichtschutz zum Nachbarn dient, und jeweils eine Gartenbox mit einer Grundfläche von ebenfalls ca. 2 m<sup>2</sup>, zur Verfügung gestellt.

Generell erfolgt bei dem gemeinschaftlich geprägten Konzept keine Realteilung, sondern es wird eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz vollzogen. Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser sowie der Mehrfamilienhäuser bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück. Die Privatstraße, Zuwegungen zu den Häusern, gemeinschaftliche Grünflächen, die beiden geplanten Spielplätze, der Abfallsammelplatz sowie die Technikzentrale verbleiben im Besitz der Wohnungseigentümergemeinschaft. Im Zentrum ist nördlich der Bewegungsfläche für die Feuerwehr einer großer Gemeinschaftsplatz vorgesehen.

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

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

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

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

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

Diese Nutzungen entsprechen nicht der von der Landeshauptstadt Magdeburg angestrebten städtebaulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan dient der Schaffung eines attraktiven Wohnstandorts und deshalb wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da alle Wohngebäude durch den Vorhabenträger errichtet werden und erst nach deren Errichtung verkauft werden sollen und die Gebäude durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt werden, kommen im Plangebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenfalls nicht in Betracht.

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

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

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

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

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

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

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

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind pro Wohneinheit Gartenhäuser und Gartenboxen mit einer Grundfläche von maximal 3 m<sup>2</sup> zulässig (textliche Festsetzung 2).

Die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO wird im Allgemeinen Wohngebiet mit zwei bis drei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt die Geschossigkeit der im Baukonzept vorgesehenen Gebäude. Die Zahl der Vollgeschosse bedeutet im Gegensatz zu den früher im Plangebiet vorhandenen sechsstöckigen Wohnblöcken eine Angleichung der Geschossigkeit an die benachbarte Bebauung mit Einfamilienhäusern im Gebiet des südlich angrenzenden Bebauungsplans. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse dient deshalb dem Schutz und der Gestaltung des Ortsbildes.

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

Der Bebauungsplan setzt keine Hausform fest, da dies städtebaulich nicht erforderlich ist. Reihenhäuser sind als Hausform Hausgruppen im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO. Da die Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, handelt es sich um eine offene Bauweise.

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

Die räumliche Abgrenzung der Baugrenzen wird auf der Grundlage des Baukonzeptes festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt durch Baugrenzen Baufenster fest, innerhalb derer jeweils ein Reihenhauses errichtet werden soll. Baulinien werden nicht festgesetzt.

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

Weiter wird die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen so gewählt, dass möglichst viele der als erhaltenswürdig eingeschätzten Bäume in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegen mit einem möglichst großen Abstand zu den Baugrenzen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze / Garagen zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen (textliche Festsetzung 3).

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

In Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Soweit durch eine örtliche Bauvorschrift nach § 85 Abs. 1 Satz 4 BauO LSA bestimmt, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge (notwendige Stellplätze) gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 BauO LSA auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon herzustellen, wenn bauliche Anlagen errichtet werden, bei denen ein Zugangs- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist. Nach § 2 Abs. 1 Nr. 1.3 der Garagen- und Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg sind bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung zu verlangen. Diese Anzahl der notwendigen Stellplätze ist in dem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Das Bebauungskonzept sieht für die geplanten 72 Wohneinheiten die Errichtung von 72 Stellplätzen vor.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze / Garagen zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen (textliche Festsetzung 3).

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans werden in der Ferdinand-von-Schill-Straße keine Stellplätze entfallen. Die das Plangebiet in Ost-West-Richtung querende Straße mündet in die Ferdinand-von-Schill-Straße an einem Standort ohne Stellplätze an der westlichen Straßenseite. An der Astonstraße sind Stellplätze nur auf der vom Baugebiet abgewandten Seite vorhanden. In dem im Plangebiet gelegenen Allgemeinen Wohngebiet werden durch den Investor entsprechend der Garagen- und Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg ausreichend Stellplätze geschaffen werden. Dadurch kommt es durch die Entwicklung des Baugebiets nicht zu einer erhöhten Nachfrage nach Stellplätzen. Zudem werden – verglichen mit dem Zustand vor dem Abriss der Wohnblöcke im Plangebiet – nach Errichtung der Wohngebäude im Plangebiet deutlich weniger Menschen wohnen. Insofern ist durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht von einer Verschärfung der Stellplatzsituation auszugehen.

#### **7.5. Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen, die beide an die Astonstraße angebunden werden, sowie über eine Verkehrsfläche, die von Westen nach Osten durch das Plangebiet verläuft und somit die Astonstraße und die Ferdinand-von-Schill-Straße miteinander verbindet. Alle Verkehrsflächen werden als private Verkehrsflächen festgesetzt. Die Verkehrsflächen werden später im gemeinschaftlichen Eigentum aller Eigentümer stehen. Die Straßen sollen als Mischverkehrsflächen ohne gesonderte Gehwege ausgebildet werden.

Die Fahrbahnen der beiden Stichstraßen sollen eine Breite von 6,00 m haben, die durchgehende Verkehrsfläche eine Breite von 4,50 m. Diese Breiten sind für eine Begegnung von Pkw mit Pkw bei eingeschränktem Bewegungsspielraum ausreichend bemessen. Wendeanlagen sind nicht vorgesehen. Die Stichstraßen sollen so befestigt werden, dass sie für mobil beeinträchtigte Menschen nutzbar sind, dies gilt bei einer Pflasterung insbesondere im Hinblick auf die Fugenbreite. Bei der Straßenplanung sind die Voraussetzungen zur Übernahme von Kanalanlagen (Stand 12.03.2015) der SWM Magdeburg (AGM) zu berücksichtigen.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 BauO LSA Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Bewegungsflächen

müssen nach Nr. 13 der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" für jedes Fahrzeug mindestens 7 m x 12 m groß sein. Die von Westen nach Osten durchgehende Straße führt auch zu Gebäuden, die zumindest teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind. Auf der Mitte dieser Verkehrsfläche wird diese auf eine Fläche für die Feuerwehr von 7 m x 12 m aufgeweitet.

Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA wird in der Verlängerung der südlichsten Verkehrsfläche ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die mit dem Gehrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 3,0 m. Auf der mit Gehrechten zu belastenden Fläche dürfen gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden (textliche Festsetzung 5.2).

Die festgesetzte private Verkehrsfläche, die von Westen nach Osten durch das Plangebiet verläuft und somit die Astonstraße und die Ferdinand-von-Schill-Straße mit einander verbindet ist gegenwärtig bereits asphaltiert und wird als Geh- und Radweg benutzt. Innerhalb dieser Fläche wird kein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

## **7.6. Ver- und Entsorgung**

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

An dem Standort soll ein innovatives Energiekonzept umgesetzt werden. Die Stromversorgung des Gebietes wird zum Großteil über Photovoltaikanlagen auf den Hausdächern sichergestellt. Ergänzend wird auf Zusatz- und Reservestrom aus dem Stromnetz zurückgegriffen. Die Versorgung der geplanten Häuser mit Wärme erfolgt über eine gemeinsame Technikzentrale mit zwei Außenluft-Wasser-Wärmepumpen. Zur Deckung der Spitzenlast wird ergänzend ein mit Biomethan betriebener Gas-Brennwert-Kessel genutzt. Damit erfolgt die Versorgung der Häuser vollständig regenerativ. Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses, da auf einen separaten Heizkessel bzw. eine Heiztherme je Wohneinheit verzichtet werden kann. Hierdurch kann nicht nur Wohnraum gewonnen werden, sondern durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage auch Kosten- und Energieeinsparungen erzielt werden.

Die Versorgung mit Strom und Wasser sowie die Entsorgung dieses Gebietes sind technisch möglich. Für die Gas- und Wärmeversorgung sowie für Infoanlagen wird eine Erschließung des Plangebietes nicht erfolgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig (textliche Festsetzung 4). Durch diese Festsetzung werden eine oberirdische Verlegung von Kommunikationskabeln und die Errichtung von Freileitungen vermieden.

Für die Abschnitte vorhandener Leitungen im Plangebiet werden Leitungsrechte festgesetzt.

Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA längs der Astonstraße beiderseits eines Mittelspannungskabels wird ein Leitungsrecht zugunsten der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM) festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 3,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegungen sowie Stellplätzen für PKW und Fahrräder errichtet werden. Sträucher und Schnitthecken



gemäß den Pflanzlisten 2 und 3 sind zulässig. Abgängige Bäume im Bereich des Leitungsrechts sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen (siehe auch textliche Festsetzung 7.3). 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 (textliche Festsetzung 5.1).

Die Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM) haben die Gasleitung DN 150 außer Betrieb genommen. Die Gasleitung sind in diesem Abschnitt an den Enden verschlossen worden und sollen dauerhaft im Boden verwahrt bleiben.

Im Plangebiet befinden sich außer Betrieb genommene Fernmeldekabel.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die nutzbaren Dachflächen von Gebäuden (ohne Gauben, Dachfenster, usw.) pro Baufenster zu mindestens 40% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Hiervon ausgeschlossen sind Gebäude mit einer Grundfläche von weniger als 40 m<sup>2</sup> (textliche Festsetzung 6).

Nach dem Geotechnischem Bericht für die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet Friedenshöhe, Teilbereich A in Magdeburg (geoundumwelt Magdeburg, März 2022) ist die Versickerung im Plangebiet mit realisierbaren lokalen Zusatzmaßnahmen fachgerecht möglich.

Nach § 5 Abs. 2 der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der Abwasserentsorgungsbedingungen (AEB) der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH das Recht, sein Grundstück an die öffentliche Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen. Entsprechend ist im Allgemeinen Wohngebiet WA das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern (textliche Festsetzung 8.1).

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll auf diesen versickert werden. Da der Boden im Plangebiet nach dem Geotechnischem Bericht nur mit lokalen Zusatzmaßnahmen fachgerecht versickerungsfähig ist, soll die Versickerung vorrangig über die Rückhaltung des Niederschlagswassers in Mulden geschehen. Die Mulden sollen allesamt in der südlichen Hälfte des Plangebiets entstehen. Zum einen rückwärtig der beiden südlichen überbaubaren Grundstücksflächen an der Astonstraße und an der Ferdinand-von-Schill-Straße sowie zwischen den in zweiter Reihe gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen. Zusammen mit den Faktoren der geringen Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und der einheitlichen Bebauung ist die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet möglich.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind auf den privaten Grundstücken Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem mittleren Abflussbeiwert  $C_m$  nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100, Tabelle 9 (Ausgabe Dezember 2016), von höchstens 0,6 herzustellen (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Großfugenpflaster) (textliche Festsetzung 8.2). Diese Festsetzung dient dazu, dass zumindest ein Teil des auf den in der Festsetzung genannten Flächen anfallenden Niederschlagswassers dort auch versickert wird. Die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers dient der Vermeidung einer verminderten Grundwasserneubildung in der Folge der Bebauung des Plangebiets und der Versiegelung von Flächen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen – insbesondere die Vorgartenflächen – sind als wasserdurchlässige, möglichst zusammenhängende natürliche Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Innerhalb des Bodenaufbaus sind wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen oder vergleichbare künstliche Materialien nicht zulässig (textliche Festsetzung 8.3).

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt über die turnusmäßige Hausmüllabfuhr. Da in den Stichstraßen keine Wendeanlagen vorgesehen sind, sind an den Entleerungstagen die Abfallsammelbehälter von den Grundstücken, die verkehrlich nur über die Stichstraßen erschlossen werden, bis zur Einmündung der jeweiligen Stichstraße in die angrenzende öffentliche Straße zu transportieren.

Durch die nördliche Stichstraße werden jeweils die Stellplätze der benachbarten Reihenhäuser erschlossen. Angesichts der festgesetzten Breite der Stichstraßen von 6,0 m bleibt trotz der an den Entleerungstagen dort aufgestellten Abfallsammelbehälter eine ausreichend breite Fläche. Gesonderte Aufstellflächen für die Abfallsammelbehälter werden deshalb nicht für erforderlich gehalten.

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

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

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume wurden im Rahmen einer Baumkartierung mit ihrer Art, ihrem Stammumfang, ihrem Kronendurchmesser und ihrer Vitalität erfasst. Die Standorte der Bäume wurden lagemäßig erfasst. Auf dieser Grundlage erfolgte zusammen mit dem Umweltamt eine Begehung des Plangebiets. Dabei erfolgte bei allen Bäumen einzeln am jeweiligen Standort eine Beratung.

Für jeden Baum wurde ein Einzelgutachten erstellt, in dem die Baumart, die Wunschkhöhe der Stammdurchmesser, Schäden im Stamm und in der Wurzel sowie die Vitalität bewertet wurden. Für jeden Baum wird zusätzlich eine Empfehlung bezüglich der Erhaltung sowie dafür notwendiger Pflege gegeben, zudem wird die Verkehrssicherheit eingeschätzt.

Im Ergebnis wurden etliche Bäume für erhaltenswürdig eingeschätzt. Einige dieser Bäume wurden im Bebauungsplan mit Erhaltungsgebot belegt. Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume befinden sich im südlichen und nordwestlichen Geltungsbereich sowie mittig. Die Erhaltung von Bäumen mindert die Anzahl Bäume, für die Ersatz zu pflanzen ist, und mindert die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Verwirklichung des Bebauungsplans. Die übrigen Bäume können überplant werden, werden aber – soweit vermessen – zur Information in der Planzeichnung als Bestandsangabe kenntlich gemacht.

Die Bäume, für die in der Planzeichnung ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind einschließlich der im Traufbereich liegenden Baumscheibe durch geeignete Maßnahme zu sichern. Als solche Maßnahmen kommen den Traufbereich abgrenzende Bauzäune oder lastverteilender Überfahrerschutz für im Traufbereich liegende Flächen infrage. Ebenso ist das Abreißen von Ästen und Zweigen durch Baumaschinen zu unterbinden. Zur Verkehrssicherung kann zunächst gegebenenfalls ein Kronenschnitt durchgeführt werden und aus verkehrssicherungsrechtlichen Gründen zu fallende Bäume möglichst als Hochstubben hergestellt werden (textliche Festsetzung 7.1).

Bei den erhaltenswürdigen Bäumen handelt es sich überwiegend um Baumgruppen sowie eine Baumreihe. Die überwiegende Anzahl der Bäume befindet sich im südlichen sowie

mittigen Abschnitt des Plangebiets. Insgesamt handelt es sich um 69 Bäume, von denen 26 mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt werden. Die Festlegung der Erhaltungsgebote orientiert sich zum einen an den Ergebnissen des Baumgutachtens und zum anderen an der Anordnung der Reihenhäuser. Bei der Anordnung der Reihenhäuser erfolgte in Anlehnung an die Standorte der Bäume, mit dem Ziel eine größtmögliche Anzahl an Bäumen zu erhalten

Mit der zeichnerischen Festsetzung von Bäumen mit Erhaltungsgebot sind die im Plangebiet erhaltenswürdigen Bäume dauerhaft zu erhalten. Bei Ersatzpflanzungen abgängiger Bäume mit Erhaltungsgebot sind Abweichungen vom bisherigen Standort um bis zu 5 m zulässig (textliche Festsetzung 7.3). Die zu erhaltenden Bäume befinden sich teilweise innerhalb des Schutzstreifens vorhandener Leitungen. Diese textliche Festsetzung stellt klar, dass Ersatzpflanzungen von zu erhaltenden, aber abgängigen Bäumen außerhalb der Schutzstreifen von Leitungen vorgenommen werden können, von dem bisherigen Baumstandort jedoch nicht wesentlich abgewichen werden kann.

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

Hat die Beseitigung oder Veränderung von Bäumen erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zur Folge, so soll dem Antragsteller gemäß § 8 Abs. 1 der Satzung die Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen auferlegt werden. Ist eine nach § 8 Abs. 1 der Satzung angeordnete Ersatzpflanzung auf einem geeigneten Grundstück des Ersatzpflichtigen aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht durchführbar, so kann der Ersatzpflichtige bei der Landeshauptstadt Magdeburg beantragen, dass diese die sonst nicht realisierbare Ersatzpflanzung auf seine Kosten durchführt. Die Kosten werden nach dem Aufwand für die Planung, die Pflanzung, die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie die Dauerpflege bestimmt.

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

Der Bebauungsplan setzt die Anpflanzung von 33 neuen Bäumen heimischer Arten fest. An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Bäume entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB). Die Anpflanzung der Bäume hat spätestens mit der Aufnahme der Nutzung im Sinne des § 81 Abs. 2 BauO LSA auf dem jeweiligen Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet WA zu erfolgen. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. An den Abschluss der Fertigstellungspflege im Sinne des Abschnitts 7 der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Ausgabe Juni 2016)<sup>1</sup> für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen hat sich eine mindestens fünfjährige Entwicklungspflege im Sinne der DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ (Ausgabe Dezember 2016)<sup>2</sup> anzuschließen (textliche Festsetzung 7.2).

---

<sup>1</sup> Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg während der Dienststunden eingesehen werden.

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

Die Standorte der anzupflanzenden Bäume berücksichtigen den Grenzabstand für Bäume nach § 34 Abs. 1 Nachbarschaftsgesetz (NbG). Dabei wird davon ausgegangen, dass auch Bäume gepflanzt werden können, die eine Höhe von mehr als 15 m erreichen können.

Abgängige Bäume sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen (textliche Festsetzung 7.4).

Zusätzlich sind im Allgemeinen Wohngebiet je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein groß- oder mittelkroniger, standort- und klimagerechter Baum entsprechend Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (textliche Festsetzung 7.5).

In den Gärten sind Hecken ausschließlich gemäß der Pflanzlisten 2 und 3 aufgeführten Arten und Mindestqualitäten bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig (textliche Festsetzung 7.6).

Flachdächer von Nebenanlagen sind, mit Ausnahme von Lichtkuppeln, Glasdächern und technischen Aufbauten – soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen – dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm, zuzüglich Filter und Drainschicht, auszubilden (textliche Festsetzung 7.7).

Gemäß der textlichen Festsetzung 7.8 sind die in den nachfolgenden Pflanzlisten 1, 2 und 3 aufgeführten Angaben zu Baumarten, Sträuchern, Schnitthecken und Mindestpflanzqualitäten für die oben genannten Festsetzungen verbindlich:

#### Pflanzliste 1: Laubbäume

Mindestqualität verpflanzte Hochstämme, 3xv., m. Db., StU 18/20 cm

Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn
Acer platanoides ‚Allershausen‘	Spitzahorn ‚Allershausen‘
Alnus x spaethii	Purpurerle
*Crataegus lavallei ‚Carrierei‘	*Apfeldorn
*Cornus mas	*Kornelkirsche
*Blumenesche	*Fraxinus ornus
*Quercus cerris	*Zerreiche
*Sorbus aria ‚Magnifica‘	*Mehlbeere
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Winterlinde
Acer platanoides ‚Royal Red‘	Rotblättriger Spitzahorn
Acer pseudoplatanus ‚Atropurpureum‘	Rotblättriger Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus torminalis	Elsbeere

#### Pflanzliste 2: Sträucher

Mindestqualität: 3xv mB, 80-100 cm

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche, Dirndlstrauch
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus monogyna	Gemeiner Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Landeshauptstadt Magdeburg • Stadtplanungsamt

### Pflanzliste 3: Schnitthecken

Mindestqualität: 2xv mB, 100-125cm, mind. 3 Stück pro lfd m

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

Die Baumpflanzungen sind nach Empfehlung der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. durchzuführen. Insbesondere sind hier die technischen Regelwerke "Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 1 und 2" zu beachten.

Bei den Bäumen der Artenliste handelt es sich um am Standort heimische und standortgerechte Arten. Die textliche Festsetzung gewährleistet eine städtebaulich angemessene Pflanzenqualität der Bäume und einen Pflanzzeitpunkt zeitnah zur Errichtung der Wohngebäude. Die festgesetzte Dauer der Entwicklungspflege gewährleistet neben der Fertigstellung der Anpflanzungen mit einer weiteren Pflege in den ersten Jahren nach der Pflanzung auch die gewünschte weitere Entwicklung der Anpflanzungen.

Bei der Anpflanzung von Sträuchern und Schnitthecken sind die Pflanzlisten 2 und 3 zu beachten.

Durch die Festsetzungen 7.1 bis 7.8 wird ein stark durchgrüntes Wohngebiet erschaffen werden.

Die festgesetzten Grünflächen werden als privat festgesetzt.

Im Jahr 2023 wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebiets durch IHU Geologie und Analytik GmbH durchgeführt. Hinsichtlich der prüfrelevanten Arten(-gruppen) werden die Arten(-gruppen) Vögel, Fledermäuse und der Eremit im Plangebiet erwartet.

Bei der Erhebung der Bäume im Rahmen des Baumgutachtens wurden bereits Bäume mit Baumhöhlen und Quartierpotential festgestellt.

Zur Feststellung von weiteren Bäumen mit möglichen Quartierpotential für streng geschützte Tierarten sind die zu rodenden Gehölze vor der Fällung durch fachkundiges Personal (ökologische Baubegleitung) auf gegebenenfalls vorhandene weitere Baumhöhlen oder andere Quartierstrukturen zu überprüfen. Bei Feststellung von solchen Gehölzen ist für deren Fällung eine ökologische Baubegleitung durchzuführen (textliche Festsetzung 9.1).

Zur Begleitung und Überwachung der aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen (textliche Festsetzungen 9.3 bis 9.9) ist eine Umwelt- oder ökologische Baubegleitung einzusetzen (textliche Festsetzung 9.2).

Der Altbaumbestand im Plangebiet bietet potentiellen Lebensraum für Fledermäuse insbesondere durch Risse und Spalten an Stamm und Ästen. Bei der Fällung sowie starken Rückschnitt der Altbäume sind Maßnahmen zum Schutz der potentiell vorkommenden Fledermäuse zu ergreifen.

Die Fällung von Gehölzen mit Quartierpotential für streng geschützte Fledermausarten ist auf Zeiträume außerhalb der sensiblen Wochenstubezeiten und auf Zeiträume mit einer hohen Wahrscheinlichkeit von Frosttagen (Winter) zu beschränken (textliche Festsetzung 9.3).

Im Plangebiet ist eine Anzahl von Fledermausquartierkästen als Ausgleich für an den zu fällenden Gehölzen vorhandenen natürlichen Quartierstrukturen für Fledermäuse auszubringen, deren Anzahl sich an der Anzahl der zu fällenden Bäume mit Quartierstrukturen für Fledermausarten zu orientieren hat. Die auszubringenden Quartierstrukturen sollten einmal jährlich auf Funktionsfähigkeit kontrolliert und gegebenenfalls gereinigt werden. Die Anzahl von Gehölzen mit Quartierstrukturen und die daraus abzuleitende Anzahl an Fledermausquartierkästen ist im Rahmen der textlichen Festsetzung 9.3 zu ermitteln (textliche Festsetzung 9.4).

Die Fällung von Gehölzen mit potenziellen Quartierstrukturen für Fledermäuse ist durch fachkundiges Personal (ökologische Baubegleitung) zu begleiten und dabei gegebenenfalls aufgefundene Tiere sind fachgerecht zu bergen und in geeignete Ausweichquartiere zu verbringen (textliche Festsetzung 9.5).

Innerhalb des Plangebietes hat der Star im Untersuchungs Jahr in einem Eschenahorn auf der Nordostecke und in einer Silberpappel an der Ostseite der Planfläche vorhandenen Baumhöhlen als Brutplatz genutzt. Im Frühjahr 2023 wurde der Bluthänfling nur mit einer Brutzeitbeobachtung und damit als möglicher Brutvogel auf der Planfläche nachgewiesen. Aufgrund der auf der Fläche vorhandenen Habitatstrukturen (Gebüsche) ist eine Brut auch auf der Planfläche möglich, so dass die Art hier zu betrachten ist.

Bei der Erfassung der auf der Planfläche vorkommenden Brutvögel wurden aus der Artengruppe der Gebüsch- und Gehölzbrüter Ringeltaube, Aaskrähe, Kohlmeise, Gartenbaumläufer, Star, Amsel, Heckenbraunelle, Stieglitz und Girlitz mit wenigen Revieren nachgewiesen. In und an den Gebäuden im Umfeld der Planfläche sind Bruten von Mauersegler, Straßentaube, Turmfalke, Hausrotschwanz und weiteren Haussperlingen belegt oder sehr wahrscheinlich anzunehmen.

Die Inanspruchnahme von Flächen und die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutzeit zulässig. Die als Brutplatz durch den Haussperling genutzten Straßenleuchten sind nur außerhalb der Brutzeit zurückzubauen. Bei Berücksichtigung aller einheimischen und im Gebiet vorkommenden Arten ist die Brutzeit der Zeitraum zwischen Anfang März und Ende August eines Jahres (textliche Festsetzung 9.6).

Im Plangebiet ist eine Anzahl von Nisthilfen als Ausgleich für an den zu fällenden Gehölzen und den zu ersetzenden Straßenleuchten vorhandenen Bruthabitatstrukturen auszubringen, deren Anzahl sich an der Anzahl der zu fällenden Bäume mit Baumhöhlen, anderen auf und an Bäumen gegebenenfalls vorhandenen Habitatstrukturen und der Anzahl von Straßenleuchten (Brutstandort Haussperling) zu orientieren hat. Die Typen der auszubringenden Nisthilfen sollen an den Arten Haussperling und Star ausgerichtet sein. Die Nisthilfen sollten einmal jährlich auf Funktionsfähigkeit kontrolliert und gegebenenfalls gereinigt werden. Die Anzahl von Gehölzen mit Bruthabitatstrukturen und die daraus abzuleitende Anzahl an Nisthilfen ist im Rahmen der textlichen Festsetzung 9.1 zu ermitteln. Für jede der elf im Plangebiet vom Haussperling als Brutplatz genutzten Straßenleuchten sind mindestens je 1,5 Nisthilfen für den Haussperling auszubringen (textliche Festsetzung 9.7).

Auf der Fläche wie auch ihrem Umfeld sind keine Vorkommen des Eremiten bekannt (vgl. LAU 2023). Es sind jedoch drei Bäume (2 Hybridpappeln und 1 Silberpappel) vorhanden, die aufgrund ihres Umfangs und einer in der Silberpappel schon vorhandenen Baumhöhle gegebenenfalls für den Eremit geeignete Strukturen aufweisen. Entsprechend kann ein Vorkommen der Art nicht gänzlich ausgeschlossen werden und der Eremit wird hier betrachtet.

Bei Rodungen von stärkeren Bäumen (2 Hybrid- und 1 Silberpappel) sind die Gehölze zunächst auf Hinweise auf Vorkommen des Eremiten zu überprüfen (ökologische Baubegleitung). Diese Begutachtung sollte möglichst unter Hinzuziehung von einem auf xylobionte Käfer spezialisierten Entomologen erfolgen. Werden dabei Hinweise auf den Eremiten oder gegebenenfalls andere relevante xylobionte Käfer erbracht, sind geeignete Maßnahmen zur Landeshauptstadt Magdeburg • Stadtplanungsamt

Sicherung der infrage kommenden Stammstücke zu ergreifen (textliche Festsetzung 9.8). Diese drei Bäume werden in der Planzeichnung entsprechend markiert, damit sie eindeutig identifiziert werden können.

Werden mit der textlichen Festsetzung 9.7 Hinweise auf den Eremiten erbracht, sind die infrage kommenden besiedelten Stammstücke als ganzes Stück in etwa in der Position und Ausrichtung wie am zu fällenden Baum in die nächstgelegene festgesetzte Grünfläche zu verbringen. Die Stammstücke sind beim Umsetzen möglichst wenig und nur langsam zu bewegen. Weiterhin sind die Stammstücke nach dem Umsetzen gegen Umstürzen und nicht gewollten Abtransport zu sichern (textliche Festsetzung 9.9).

Die textlichen Festsetzungen 9.1 bis 9.9 berücksichtigen den besonderen und strengen Artenschutz im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

## **7.8. Weitere Festsetzungen**

Weitere Festsetzungen sind aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

## **7.9. Integrierte örtliche Bauvorschrift**

### **Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen gemäß (§ 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauO LSA i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB nicht als Gabionenzäune oder Plastikzaunmatten ausgeführt werden. In den Gärten sind als Einfriedungen ausschließlich Zäune und Hecken zulässig.

## **7.10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **Nachrichtliche Übernahmen**

#### Archäologie

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

#### Niederschlagswasser

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gemäß § 5 Abs. 2 der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. 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.

#### Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.05.2023 ist zu beachten.

## Hinweise

### Altlasten

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

### Baugrund

Die ehemaligen Baugruben wurden mit Recyclingmaterial verfüllt. Bei der Bauplanung sind die Gründungsbedingungen durch Baugrundgutachten zu ermitteln.

### Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

### Schutzstreifen (Leitungsbestand):

Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (Ausgabe Juli 2014) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen – Richtlinie für die Planung" (Ausgabe Juli 2018) und die DVGW-Arbeitsblätter G 472 "Gasleitungen bis 10 bar Betriebsdruck aus Polyethylen (PE 80, PE 100 und PE-Xa) – Errichtung" (Ausgabe 2000) sowie W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV); Teil 1: Planung" (Ausgabe 2015).

Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben des DVGW Merkblatts GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" (Ausgabe 2013) und des DWA-Merkblatts M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" (Ausgabe 2013) einzuhalten.

Für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Unterhaltung der geplanten abwassertechnischen Anlagen ist - jeweils in Abhängigkeit von der Nennweite der Kanalanlagen - eine Mindestschutzstreifenbreite nach Maßgabe des Merkblatts „Schutzstreifen für abwassertechnische Anlagen" einzuhalten.

### Einhaltbarkeit Rechtsgrundlagen

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

### Luft-Wärmepumpen

Luft-Wärme-Wärmepumpen sind keine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO. Sie gehören zur Hauptnutzung und sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen.



## 8. Umweltrechtliche Belange

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

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

Durch die Planaufstellung werden keine umweltrechtlichen Belange wesentlich berührt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durchgeführt. Demnach kann eine vorhabenbedingte Betroffenheit von nachteiligen Auswirkungen im Rahmen der Abschichtung für einige prüfrelevante Arten aufgrund ihrer Ökologie und Verbreitung, der Habitatausstattung des Gebietes, der Art und Weise sowie Lage des Vorhabens ausgeschlossen.

Hinsichtlich prüfrelevanter Arten der nachfolgend aufgeführten Artgruppen wird das Vorhaben grundsätzlich als eingriffsneutral bewertet:

- Säugetiere (außer Fledermäuse),
- Reptilien,
- Käfer (außer Eremit),
- Libellen,
- Schmetterlinge,
- Mollusken,
- Farn- und Blütenpflanzen.

Neben den vorkommenden Vogelarten, die im Rahmen der Brutvogelkartierung im Jahr 2023 kartiert wurden, kann aufgrund der auf der Fläche vorhandenen Baumhöhlen die mögliche Nutzung dieser Strukturen durch Fledermäuse und den Eremit nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Entsprechend wird neben den Vögeln die Artgruppe der Fledermäuse und der Eremit betrachtet.

Bei Einhaltung der textlichen Festsetzungen 9.1 bis 9.9 ist mit erheblichen Beeinträchtigungen von Vögeln, Fledermäusen oder dem Eremit nicht zu rechnen.

### 8.1. Schutzgebiete / Schutzobjekte / Biotope

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

### 8.2. Landschaftsbild

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

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

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

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

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans wird es zu einer größeren Überbauung und Bodenversiegelung als bisher und auch als vor dem Abriss der Wohnblöcke kommen. Mindestens im Bereich der bisherigen Wohnblöcke handelt es sich bei dem Boden im Plangebiet jedoch ohnehin nicht um gewachsenen Boden. Zudem dient die Wiedernutzbarmachung von früher bereits bebauten Flächen einem sparsamen Umgang mit dem Boden und wirkt dem Flächenverbrauch entgegen. Durch die Versickerung des auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswassers wird sich durch die Verwirklichung des Bebauungsplans keine Verringerung der Grundwasserneubildung ergeben.

### **8.5. Geschützte Arten**

Im Plangebiet wurde der streng geschützte Rotmilan (*Milvus milvus*) als Nahrungsgast nachgewiesen. Ein Brutnachweis wurde nicht erbracht.

### **8.6. Baumbestand**

Für das Plangebiet wurden am 06.12.2022 die vorhandenen Bäume kartiert. Im Rahmen der Kartierung wurden die Baumarten bestimmt. Weiter wurden der Stammumfang der Bäume in Brusthöhe und der Kronendurchmesser der Bäume gemessen. Darüber hinaus wurde für jeden Baum dessen Vitalität eingeschätzt und eine Empfehlung ausgesprochen.

Der Baumkartierung ist ein Lageplan beigelegt, in dem alle vorhandenen Bäume mit ihrem Standort eingetragen sind. Insgesamt wurden 69 Gehölze erfasst, von denen bis auf sieben alle dem Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung unterliegen.

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

Für die zu fällenden und nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäume ist eine Fällgenehmigung durch das Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg erforderlich, deren Genehmigung den Nachweis von Standorten für die Ersatzpflanzungen voraussetzt. Hierbei wird von insgesamt 43 Bäumen ausgegangen, die als nicht erhaltungswürdig eingeschätzt sind oder für die kein Erhaltungsgebot festgesetzt wird und die deshalb nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausdrücklich zu erhalten sind und nur dem Schutz durch die Baumschutzsatzung unterfallen. Von den 43 Gehölzen, die nicht mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt wurden, fallen 7 Gehölze nicht unter die Baumschutzsatzung.

Als Ersatzpflanzung vorgesehen ist die Anpflanzung von insgesamt 33 neuen Bäumen im Plangebiet. Die übrigen, als Ersatz zu pflanzenden Bäume sollen außerhalb des Plangebiets  
Landeshauptstadt Magdeburg • Stadtplanungsamt

an anderer Stelle im Stadtgebiet gepflanzt werden. Die Landeshauptstadt Magdeburg wird hierfür keine Standorte anbieten.

Eine Fällgenehmigung für Bäume im Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung kann nur erteilt werden, wenn die Standorte für erforderliche Ersatzpflanzungen benannt worden sind. Da eine Fällgenehmigung rechtliche Voraussetzung für das Fällen der nicht mit Erhaltungsgebot belegten Bäume im Plangebiet ist, ist es erforderlich, aber auch ausreichend, dass die Standorte für erforderliche Ersatzpflanzungen in dem Antrag auf Fällgenehmigung benannt werden. In der Fällgenehmigung wird auch bestimmt werden, wie viele Bäume innerhalb welcher Frist und an welchen Standorten als Ersatz anzupflanzen sind.

Zur Feststellung von weiteren Bäumen mit möglichen Quartierpotential für streng geschützte Tierarten sind die zu rodenden Gehölze vor der Fällung durch fachkundiges Personal (ökologische Baubegleitung) auf gegebenenfalls vorhandene weitere Baumhöhlen oder andere Quartierstrukturen zu überprüfen. Bei Feststellung von solchen Gehölzen ist für deren Fällung eine ökologische Baubegleitung durchzuführen (textliche Festsetzung 9.1).

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

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

### **8.8. Immissionsschutz**

Durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung im Plangebiet sind relevante Immissionen aus dem Plangebiet nicht zu erwarten. In das Plangebiet hineinwirkende relevante Immissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Lärmemissionen aus dem Bereich der ca. 110 m südlich des Plangebiets gelegenen Grundschule sind für ein Allgemeines Wohngebiet WA gebietstypisch und hinzunehmen. Zudem ist der Schulbetrieb auf Werktagen beschränkt und führt weder zur Nachtzeit noch zu Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit im Sinne der Nr. 6.5 der TA Lärm zu Lärmemissionen. Geräusche spielender Kinder sind Ausdruck der kindlichen Entwicklung und Entfaltung und daher grundsätzlich zumutbar; es gilt gewissermaßen ein absolutes Toleranzgebot für die Anwohner.

### **8.9. Altlasten**

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

## **9. Planverwirklichung**

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans sind für die verkehrliche Erschließung zwei Stichstraßen und eine in Ost-West-Richtung durchgehende Straße zu errichten. Für die leitungsgebundene Erschließung sind neue Leitungen und Kanäle zu verlegen sowie an die vorhandenen Leitungen und Kanäle in den an das Plangebiet grenzenden Straßen anzuschließen.

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

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

## 10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

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

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

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans werden zwei neue Stichstraßen und eine durchgehende Straße in Ost-West-Richtung geschaffen werden. Die Straßen sind so angeordnet, dass keine bestehenden Stellplätze in der Ferdinand-von-Schill-Straße oder der Astonstraße entfallen. Insgesamt ist durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht von einer Verschärfung der Stellplatzsituation auszugehen.

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

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

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

## 11. Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ha	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet WA	1,6452	82,5
Private Verkehrsflächen	0,0931	4,7
private Grünfläche	0,2554	12,8
Gesamt	1,9913	100,0

## **12. Anlagen**

Baumkartierung mit Stand vom Dezember 2022

Geotechnischer Bericht mit Stand März 2022

Bebauungskonzept