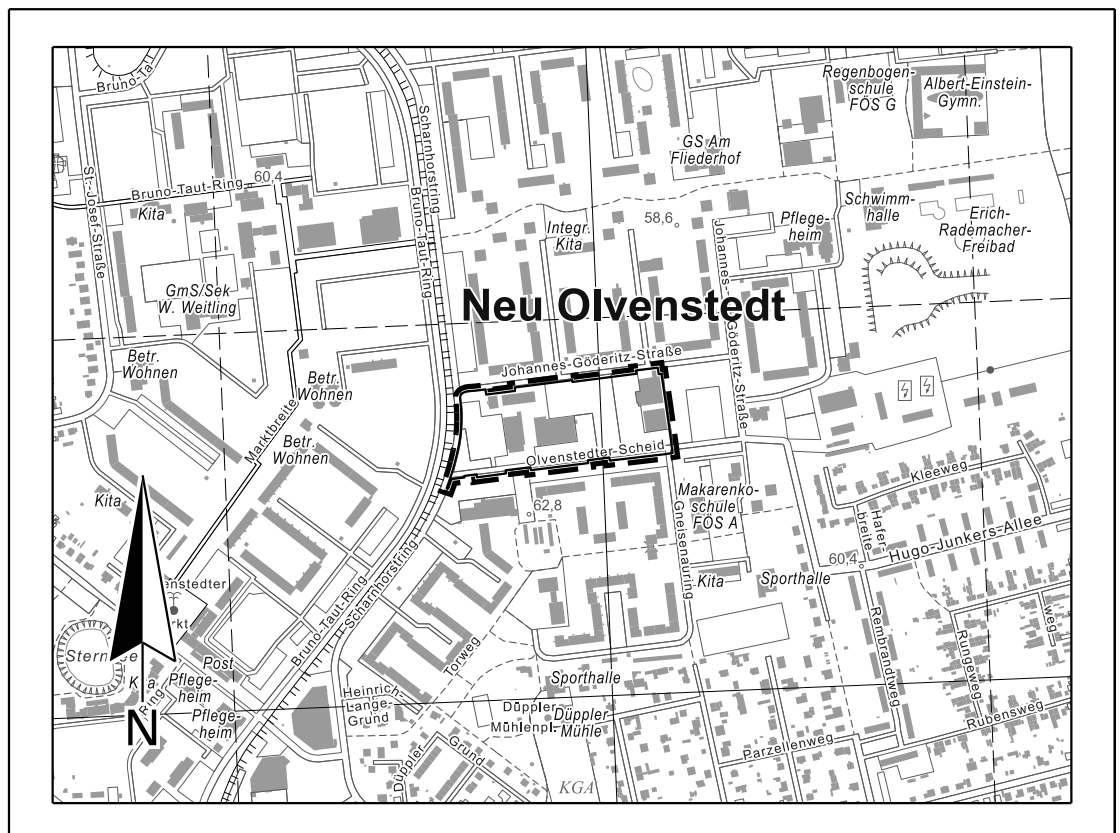


Begründung
zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 161-1
OLVENSTEDTER SCHEID
Stand: November 2021



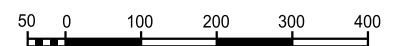
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 10/2021

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Rechtliche Grundlagen | 3 |
| 2. Ziel und Zweck der Planung | 3 |
| 3. Erforderlichkeit der Planaufstellung | 3 |
| 4. Übergeordnete Planungen | 4 |
| 5. Aufstellungsverfahren | 5 |
| 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 | 7 |
| 6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen | 7 |
| 6.7. Boden, Baugrund, Altlasten, Bodenfunde | 7 |
| 6.8. Hochwasser / Sonstiges (Baulasten / Wegerechte / Leitungen) | 8 |
| 6.9. Eigentumsverhältnisse | 8 |
| 7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes | 8 |
| 7.1. Städtebauliches Konzept | 8 |
| Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt | 8 |
| 7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 9 |
| 7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen | 9 |
| 7.5. Verkehrserschließung | 9 |
| 7.6. Ver- und Entsorgung | 9 |
| 7.7. Anpassung an den Klimawandel | 10 |
| 7.8. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen | 11 |
| 8. Umweltrechtliche Belange | 12 |
| 9. Planverwirklichung | 14 |
| 10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten | 14 |
| 11. Flächenbilanz | 15 |
| 12. Anlage | 15 |

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- die Planzeichenverordnung - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Ziel und Zweck der Planung

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

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

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

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

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

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

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

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

4. Übergeordnete Planungen

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs.2 Nr.2 Bau NVO zur Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sind, entspricht die geplante Nutzung den städtebaulichen Zielsetzungen. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 161-1 „Olvenstedter Scheid“ ist raumbedeutsam. Die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes sind im Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 für das Land Sachsen-Anhalt, die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung der Planungsregion Magdeburg sind im Regionalplan für die Planungsregion Magdeburg festgelegt.

Für die Planungsregion Magdeburg besteht ein wirksamer Regionaler Entwicklungsplan aus dem Jahr 2006 (REP MD 2006). Derzeit befindet sich der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg in Neuaufstellung. In ihrer Sitzung vom 29.09.2020 hat die Regionalversammlung die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg (REP MD 2020) beschlossen. Die in Aufstellung befindlichen Ziele sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

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

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

Das Ziel 48 (LEP 2010 LSA) wird beachtet. Auswirkungen, die den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Magdeburg überschreiten könnten, sind nicht zu erwarten, da der bestehende Nahversorgungsstandort überwiegend der Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfes dient. Der bestehende Standort des Nahversorgungsbereich ist wie in Ziel Z 48 Nr. 2 (LEP 2010 LSA) gefordert bereits städtebaulich integriert, der Nahversorgungsbereich dient der verbrauchernahen Versorgung der Bewohner des Stadtteil Neu Olvenstedt. Eine gute Erschließung mittels Straßenbahn sowie Fuß- und Radwege bestehen bereits (vgl. Kapitel 6.3). Da es sich um einen bestehenden Nahversorgungsbereich handelt, welche entwickelt bzw. modernisiert werden soll, ist davon auszugehen, dass sich die Verkehre nur unwesentlich ändern werden, Belastungen von Naherholungs- und Naturschutzgebieten sind nicht erkennbar.

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

des Nahversorgungszentrums für die Bewohner des Stadtteils entspricht zudem den Festsetzungen des REP MD 2006, da die Deckung des kurzfristigen Bedarfs wohnungsnah und möglichst ohne Benutzung motorisierter Verkehrsmittel erfolgen soll (Pkt. 6.19.2). Die geplante Erweiterung des Nahversorgungsstandortes erfolgt an einem etablierten städtebaulich integrierten Standort,

5. Aufstellungsverfahren

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

Die Planaufstellung ist ein mehrstufiger Prozess nach Maßgabe des Baugesetzbuches und unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie verschiedener anderer Planungsträger und Behörden.

Eine frühzeitige Bürgerinformationsveranstaltung wurde am 17.10.2018 durchgeführt. Die hier vorgetragenen Hinweise wurden ausgewertet und die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet.

Die Planaufstellung ist ein mehrstufiger Prozess nach Maßgabe des Baugesetzbuches und unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie verschiedener anderer Planungsträger und Behörden.

Der Bebauungsplan liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Es handelt sich um einen bestehenden Nahversorgungsbereich mit einer Größe von ca. 3,9 ha.

Im Bebauungsplan wird eine Größe der Grundfläche von unter 20.000 m² festgesetzt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) Nr.1 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. Punkt 8 dieser Begründung).

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

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

6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

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

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

- Im Norden: durch die Südgrenze des Flurstücks 258,
- Im Osten: durch die Ostgrenze des Flurstücks 10167 mit einer gedachten Verlängerung bis zum Flurstück 272/02,
- Im Süden: durch die Südgrenze des Flurstücks 272/02 sowie die Südgrenze des südlichen Fußwegs im Olvenstedter Scheid / Ecke Scharnhorstring bis zur Fahrbahngrenze im Bereich des Zebrastreifens über den Scharnhorstring,
- Im Westen: durch die Ostgrenzen der Fahrbahngrenze des Scharnhorstrings bis zur Einmündung der Johannes-Göderitz-Straße.

Die im Aufstellungsbeschluss weiter westlich und südwestlich gelegenen Flächen (Straßenbahn-Trassenquerung) wurden nicht mit eingegrenzt, da über diesen B-Plan die

angestrebte Lösung der barrierefreien Querung der Straßenbahntrasse nicht geklärt werden kann. Der aktuelle Geltungsbereich verläuft an der Fahrbahngrenze des Scharnhorstrings. Die aktuelle Gleisquerung ist eventuell über andere verkehrsrechtliche Verfahren zu modernisieren.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,9 ha.

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

6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung

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

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

6.3. Verkehr

Das Plangebiet ist äußerlich erschlossen durch die öffentlichen Straßen Olvenstedter Scheid im Süden, Johannes-Göderitz-Straße im Norden und dem Scharnhorstring im Westen.

Das B-Plan Gebiet liegt im Stadtteil Neu-Olvenstedt und somit in einem Gebiet mit hoher Nutzungsdichte. Die nächste Haltestelle befindet sich ca. 250m Luftlinie nordwestlich des B-Plan Gebietes und gilt als vom ÖPNV erschlossen. Fußläufig kann die Haltestelle direkt über die Straße „Scharnhorstring“ erreicht werden.

6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur

In den umliegenden öffentlichen Straßen sind Ver- und Versorgungsleitungen vorhanden. Für die geplante Neustrukturierung des Plangebiets ist es evtl. erforderlich vorhandene Leitungsanlagen auf dem Gelände zurückzubauen und neue Leitungsanlagen einzuplanen. Inwieweit ein weiterer Bedarf für mögliche Ringschlüsse, Flächen für Versorgungsanlagen oder Neuverlegungen besteht, wird nach den zukünftigen Beteiligungen der Ver- und Versorgungsunternehmen in die Planung eingearbeitet.

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

Grundschulen, Kindertagesstätten und Spielplätze

Grundschule

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

Förderschule

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

Kindertagesstätte

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

Eine weitere Kindertagesstätte „Montessori-Kinderhaus“ liegt direkt südlich im Gneisenauring 34 in 200 m fußläufiger Entfernung.
Direkt nördlich gelegen in ca. 150 m fußläufiger Entfernung gibt es die integrativen Kindertagesstätten „Fliederhof 1“ und „Fliederhof 2“.

Spielplätze

Für den Stadtteil Neu Olvenstedt existieren eine Vielzahl an öffentlich zugänglichen Spielplätzen. In der direkten Umgebung des Plangebietes befinden sich (sh. auch Anlage 2):
- zwei Spielplatz entlang des Parkwegs, mit jeweils ca. 3.000 m² und 5.000 m² Spielfläche
- direkt östlich angrenzend der Skatepark am Olvenstedter Scheid
Laut Spielplatzflächenkonzeption 2015-2020 (Stadtratsbeschluss: Juli 2015) gibt es für den Stadtteil Neu Olvenstedt einen Bedarfsüberhang an öffentlich zugänglichen Spielplätzen, welcher nur mittelfristigen Handlungsbedarf auslöst. Es ist geplant, kleinere Spielplatzstandorte zugunsten größerer Standorte zurückzubauen.

Eine gute medizinische Grundversorgung ist durch die nahe liegenden Ärztehäuser abgesichert. In ca. 250 m Entfernung befindet sich zudem das Klinikum Magdeburg.

Neben dem Nahversorgungsbereich Olvenstedter Scheid, welcher der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs dient existiert das im Nordosten gelegene Sondergebiet „Flora Park“. Dieses übernimmt Teilfunktionen eines Stadtteilzentrums, d.h. Grundversorgung sowie Bedarfsdeckung mit Waren des mittelfristigen und ergänzend langfristigen Bedarfs.

6.5. Grünflächen / Vegetation

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

6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen

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

6.7. Boden, Baugrund, Altlasten, Bodenfunde

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

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

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

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

Aufgrund der für den Stadtteil kennzeichnenden Grundstruktur von mehrgeschossigen Wohnungsbauten und einem Fußwegenetz entstanden öffentliche und halböffentliche Grün- und Freiräume im Stadtgebiet. Zur Sicherung der Durchwegung existieren innerhalb des Plangebietes Geh,- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Öffentlichkeit. Es ist ein städtebauliches Ziel, die Wegerechte weiterhin aufrecht zu erhalten und ggfs. An die Planung anzupassen. Vorhandene Wegerechte sind bei der Planung von Vorhaben zu berücksichtigen und in ausreichender Breite vorzusehen.

Im Zuge des Rückbaus der ehemaligen Gebäude sind nicht alle Leitungsanlagen zurückgebaut worden. Es sind daher bei der Erschließung des Gebietes Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern bezüglich der Leitungsanlagen zu führen und evtl. auch Umverlegungen durchzuführen.

6.9. Eigentumsverhältnisse

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

7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1. Städtebauliches Konzept

Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

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

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

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

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

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

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

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

7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

Aufgrund der im Norden und Süden des B-Plangebietes vorhandene Wohnbebauung wurde der Lieferverkehr und der Kundenverkehr in den Sondergebieten auf werktags zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr eingeschränkt.

7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

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

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

7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Stellplätzen wurde eingeschränkt, um eine zentrale Stellplatzanlage für alle Einzelhändler und Märkte zu gewährleisten. Garagen sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

7.5. Verkehrserschließung

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

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

7.6. Ver- und Entsorgung

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

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

Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist grundsätzlich auch vor Ort zu versickern.

7.7. Anpassung an den Klimawandel

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

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

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

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

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

Festsetzung von Dachbegrünung:

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

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

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

Festsetzung von Fassadenbegrünung:

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

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

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

Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge:

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

7.8. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen

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

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

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

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

7.9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

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

Bodenveränderungen gegeben. Diese Hinweise gelten grundsätzlich für das gesamte Stadtgebiet.

- Das gesamte Plangebiet ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet eingestuft, 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger 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.
- Der Hinweis Archäologische Bodenfunde verweist auf die Pflichten nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

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

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

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

8. Umweltrechtliche Belange

Rechtsgrundlagen:

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

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

Vorliegende Planung:

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

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

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

Baumschutzsatzung:

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

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

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

Unter Berücksichtigung der Baumbestandserfassung sowie des vorliegenden Bebauungskonzeptes können Bäume, die der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg unterliegen, mit Sicherheit nicht erhalten werden. Hierfür sind 78 Bäume als Ersatz zu pflanzen. Die zu ersetzenden Bäume können nicht vollständig im Plangebiet untergebracht werden. Dabei entfallen 48 Ersatzpflanzungen auf das Plangebiet selbst. Für die Pflanzung der restlichen 30 Stück Ersatzpflanzungen stellt der Erschließungsträger eine externe Fläche im Stadtgebiet zur Verfügung. Eine konkrete Festsetzung ist im Bebauungsplan / Planteil B enthalten.

Die interne Anordnung der Bäume erfolgt folgendermaßen: zur Aufwertung der Straße „Olvenstedter Scheid“ wurde die Baumreihe am nördlichen Fahrbahnrand durch die Bestandsbäume festgesetzt und durch 14 Neupflanzungen ergänzt. 21 Ersatzpflanzungen werden zur Beschattung der Stellplatzanlage gleichmäßig verteilt angeordnet. Weitere 13 Ersatzpflanzungen werden auf den privaten Grünflächen untergebracht.

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

Artenschutz:

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

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

Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer

Habitats wie Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten durch Belästigung, Verletzung, Tötung oder Zerstörung ausüben kann.

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

Bewertung im Plangebiet:

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

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

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

9. Planverwirklichung

Für die geplante Erschließung sind Eingriffe in öffentliche Flächen geplant (Zufahrten, Baumpflanzungen).

Bei den städtischen Flächen westlich des Aldi handelt es sich teilweise um eine öffentliche gewidmete Verkehrsfläche. Für eine Veräußerung ist ein vorgeschaltetes Entwidmungsverfahren notwendig.

Der im Westen des Plangebiets verlaufende Radweg verbleibt in städtischem Eigentum. Die Verwaltung spricht sich dafür aus, dass die direkt angrenzende Grünfläche mit Baumbestand zwischen Radweg und Scharnhorstring ebenfalls nicht veräußert werden sollte.

10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

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

Mit den textlichen Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den Stellplatzflächen sowie der Komplettierung der Baumallee entlang des Olvenstedter Scheids wird die Durchgrünung und Gestaltung des Plangebiets gesichert.

Ein Gemeindeanteil der Kosten für die Herstellung der Erschließung fallen nicht an, da die Erschließung durch den Erschließungsträger erfolgt.

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

11. Flächenbilanz

| Nutzungsart | Teilfläche | Gesamt- Fläche | Prozentualer Anteil |
|--------------------------------|------------|-----------------------------|------------------------|
| Mischgebiet | | 2.130 m ² | 7,0 % |
| Sondergebiet | | 21.233 m ² | 70,0 % |
| Öffentliche Verkehrsflächen | | 3.770 m ² | 12,3 % |
| Private Verkehrsflächen | | 596 m ² | 1,9 % |
| Öffentliche Grünfläche | | 358 m ² | 1,1 % |
| Private Grünflächen | | 2.345 m ² | 7,6 % |
| Ver- und Entsorgung | | 46 m ² | 0,1 % |
| Plangebiet 161-1 Gesamt | | 30.478 m² | 100,0 % |

12. Anlage

- Anlage 1 Baumbestandserfassung Tabelle
- Anlage 2 Baumbestandserfassung Planzeichnung
- Anlage 3 Vorhabenplan

| B-Plan 161-1 Olivenstedter Scheid | | | | | Anlage 2 der Begründung zum Planentwurf | | | |
|---|--|---------------------------|----------------------------|----------------|---|----------------------------------|-----------------|-----------|
| Baumkataster | | | | | | | | |
| Bedeutung der Vitalitätsstufen: | | | | | | | | |
| 1 | gesund bis leicht geschädigt | Schädigungsgrad 0 - 10% | | | | | | |
| 2 | geschädigt | Schädigungsgrad 10 - 25% | | | | | | |
| 3 | stark geschädigt | Schädigungsgrad 25 - 60% | | | | | | |
| 4 | sehr stark geschädigt | Schädigungsgrad 60 - 90% | | | | | | |
| 5 | absterbend bis tod | Schädigungsgrad 90 - 100% | | | | | | |
| Berechnungsmodell für Ersatzpflanzung (nach Westhus 2007, verändert) | | | | | | | | |
| Stammumfang | | Ersatz | Abzug für Vitalität | | | | | |
| 0,50 m | | 1 | | | | | | |
| 0,51 -0,99 m | | 2 | Vitalität 1 und 2 | | keine Abzüge | | | |
| 1,00 -1,49 m | | 3 | Vitalität 2-3 | | einen Baum Abzug | | | |
| 1,50-1,99 m | | 4 | Vitalität 3 | | zwei Bäume Abzug | | | |
| 2,00-2,49 m | | 5 | Vitalität 3-4 und 4 | | drei Bäume Abzug | | | |
| 2,50-2,99 m | | 6 | | | | | | |
| Baumnummern siehe Lageplan | | | | | | | | |
| Baum Nr. | Baumart | Höhe/ m | Kronendurchmesser/ m | Stammumfang/ m | erkennbare Baumschäden (eingeschränkte Vitalität) | geschützt nach Baumschutzsatzung | Vitalitätsstufe | Bemerkung |
| 1 | Tilia cordata, Winterlinde | 7 | 4 | 55 | | ja | 1 | |
| 2 | Tilia cordata, Winterlinde | 6 | 3,5 | 50 | | ja | 1 | |
| 3 | Tilia cordata, Winterlinde | 6 | 3,5 | 50 | | ja | 1 | |
| 4 | Acer platanoides, Spitz-Ahorn | 9 | 6,5 | 100 | | ja | 2 | |
| 5 | Malus spec., Apfel | 4 | 3 | 40 | | nein | 2 | |
| 6 | Carpinus betulus Fastigiata, Hainbuche, aufrechter Habitus | 8 | 4,5 | 60 | | ja | 1 | |
| 7 | Tilia cordata, Winterlinde | 8 | 6 | 70 | | ja | 1 | |
| 8 | Carpinus betulus Fastigiata, Hainbuche, aufrechter Habitus | 9 | 3 | 45 | | nein | 1 | |
| 9 | Acer platanoides, Spitz-Ahorn | 9 | 6,5 | 105 | | ja | 2 | |
| 10 | Carpinus betulus Fastigiata, Hainbuche, aufrechter Habitus | 9 | 5 | 55 | | ja | 1 | |
| 11 | Tilia cordata, Winterlinde | 6 | 4,5 | 60 | | ja | 1 | |
| 12 | Crataegus lavalleyi "Carrierei", Lederbl. Weißdorn - Apfeldorn | 4 | 3 | 45 | | ja | 2 | |
| 13 | Crataegus lavalleyi "Carrierei", Lederbl. Weißdorn - Apfeldorn | 5 | 3 | 55 | | ja | 2 | |
| 14 | Acer platanoides, Spitz-Ahorn | 7 | 6 | 65 | | ja | 2 | |
| 15 | Crataegus lavalleyi "Carrierei", Lederbl. Weißdorn - Apfeldorn | 5 | 3,5 | 50 | | ja | 2 | |
| 16 | Acer platanoides, Spitz-Ahorn | 7 | 5 | 75 | | ja | 2 | |
| 17 | Malus spec., Apfel | 5 | 2,5 | 40 | | nein | 2 | |
| 18 | Crataegus lavalleyi "Carrierei", Lederbl. Weißdorn - Apfeldorn | 4 | 2,5 | 40 | | ja | 3 | |
| 19 | Crataegus lavalleyi "Carrierei", Lederbl. Weißdorn - Apfeldorn | 4 | 3 | 40 | | ja | 3 | |
| 20 | Acer platanoides, Spitz-Ahorn | 8 | 6 | 85 | | ja | 2 | |
| 21 | Malus spec., Apfel | 6 | 3 | 40 | | nein | 2 | |
| 22 | Acer platanoides, Spitz-Ahorn | 8 | 6 | 85 | | ja | 2 | |
| 23 | Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn | 6 | 2,5 | 45 | | nein | 2 | |
| 24 | Malus spec., Apfel | 6 | 3 | 40 | | nein | 2 | |
| 25 | Malus spec., Apfel | 6 | 3 | 40 | | nein | 2 | |
| 26 | Malus spec., Apfel | 6 | 3,5 | 50 | | ja | 2 | |

| | | | | | | | | |
|----|---|----|-----|---------|--------------------------|------|---|---------------|
| 27 | Malus spec., Apfel | 6 | 2,5 | 40 | | nein | 2 | |
| 28 | Tilia cordata, Winterlinde | 7 | 4 | 70 | | ja | 1 | |
| 29 | Tilia cordata, Winterlinde | 7 | 4 | 65 | | ja | 1 | |
| 30 | Tilia cordata, Winterlinde | 6 | 3 | 50 | | ja | 1 | |
| 31 | Acer platanoides, Spitz-Ahorn | 5 | 3,5 | 45 | | nein | 2 | |
| 32 | Tilia cordata, Winterlinde | 6 | 4 | 50 | | ja | 2 | |
| 33 | Tilia cordata, Winterlinde | 5 | 3,5 | 45 | | nein | 2 | |
| 34 | Aesculus carnea, Purpurkastanie - Rotblühende Rosskastanie | 5 | 5 | 65 | | ja | 2 | |
| 35 | Pterocarya fraxinifolia, Flügelnuss | 5 | 4 | 55 | | ja | 3 | |
| 36 | Pterocarya fraxinifolia, Flügelnuss | 5 | 4 | 50 | | ja | 2 | |
| 37 | Pterocarya fraxinifolia, Flügelnuss | 5 | 4 | 60 | | ja | 2 | |
| 38 | Pterocarya fraxinifolia, Flügelnuss | 6 | 5 | 65 | | ja | 2 | |
| 39 | Robinia pseudoacacia (Robinie) | 11 | 8 | 138 | | ja | 2 | Kronenkappung |
| 40 | Gingko biloba, Ginkgobaum | 9 | 4 | 62 | | ja | 2 | |
| 41 | Robinia pseudoacacia (Robinie) | 11 | 7 | 132 | | ja | 2 | Kronenkappung |
| 42 | Robinia pseudoacacia (Robinie) | 11 | 7 | 132 | | ja | 2 | Kronenkappung |
| 43 | Gingko biloba (Ginkgobaum) | 10 | 5 | 62 | | ja | 1 | |
| 44 | Acer platanoides "Globosum" (Kugel- Ahorn) | 6 | 4 | 54 | | ja | 1 | |
| 45 | Acer platanoides "Globosum" (Kugel- Ahorn) | 6 | 4 | 51 | | ja | 1 | |
| 46 | Acer platanoides "Globosum" (Kugel- Ahorn) | 4 | 3 | 33 | | ja | 1 | |
| 47 | Acer platanoides "Globosum" (Kugel- Ahorn) | 4 | 2 | 30 | | ja | 1 | |
| 48 | Acer platanoides "Globosum" (Kugel- Ahorn) | 4 | 1,5 | 28 | | ja | 1 | |
| 49 | Acer platanoides "Globosum" (Kugel- Ahorn) | 4 | 1,5 | 27 | | ja | 1 | |
| 50 | Acer platanoides "Globosum" (Kugel- Ahorn) | 4 | 2 | 33 | | ja | 1 | |
| 51 | Sorbus aucuparia, Eberesche | 8 | 5 | 100 | | ja | 3 | |
| 52 | Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn | 10 | 9 | 128 | | ja | 2 | |
| 53 | Sorbus aucuparia, Eberesche | 7 | 5 | 49 | | nein | 3 | |
| 54 | Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn | 10 | 6 | 75 | | ja | 3 | |
| 55 | Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn | 10 | 9 | 95 | | ja | 2 | |
| 56 | Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn | 11 | 7 | 75 | | ja | 2 | |
| 57 | Sorbus aucuparia, Eberesche | 9 | 7 | 89 | | ja | 2 | |
| 58 | Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn | 18 | 4 | 38 | | nein | 1 | |
| 59 | Sorbus aucuparia, Eberesche | 9 | 5 | 87 | | ja | 3 | |
| 60 | Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn | 7 | 10 | 118 | | ja | 2 | |
| 61 | Quercus robur, Stieleiche | 10 | 8 | 123 | | ja | 3 | |
| 62 | Quercus robur, Stieleiche | 18 | 20 | 238 | Kronenteile ausgebrochen | ja | 3 | |
| 63 | Sorbus aucuparia, Eberesche | 11 | 10 | 99 | Totholz | ja | 3 | |
| 64 | Sambucus nigra, Schwarzer Holunder | 8 | 7 | 76 - 71 | Totholz | ja | 3 | mehrstämmig |
| 65 | Sorbus aucuparia, Eberesche | 8 | 4 | 73 | Totholz | ja | 3 | |
| 66 | Aesculus hippocastanum, Rosskastanie | 11 | 6 | 75 | Stammschaden | ja | 3 | |
| 67 | Aesculus hippocastanum, Rosskastanie | 11 | 10 | 102 | | ja | 1 | |

| | | | | | | | | |
|-----|--|----|----|---------|-----------------------|------|---|-------------------|
| 68 | Aesculus hippocastanum, Rosskastanie | 11 | 12 | 93 | | ja | 2 | |
| 69 | Aesculus hippocastanum, Rosskastanie | 11 | 12 | 94 | | ja | 2 | |
| 70 | Sorbus aucuparia, Eberesche | 8 | 6 | 86 | | ja | 3 | |
| 71 | Tilia cordata, Winterlinde | 6 | 4 | 53 | | ja | 2 | |
| 72 | Tilia cordata, Winterlinde | 6 | 4 | 53 | | ja | 2 | |
| 73 | Tilia cordata, Winterlinde | 8 | 6 | 67 | | ja | 1 | |
| 74 | Tilia cordata, Winterlinde | 9 | 7 | 78 | | ja | 1 | |
| 75 | Tilia cordata, Winterlinde | 9 | 7 | 75 | | ja | 1 | |
| 76 | Tilia cordata, Winterlinde | 8 | 6 | 71 | | ja | 1 | |
| 77 | Tilia cordata, Winterlinde | 8 | 6 | 71 | | ja | 1 | |
| 78 | Tilia cordata, Winterlinde | 9 | 7 | 86 | | ja | 1 | |
| 79 | Tilia cordata, Winterlinde | 8 | 6 | 74 | | ja | 2 | |
| 80 | Fehlstelle | - | - | - | - | nein | - | |
| 81 | Fehlstelle | - | - | - | - | nein | - | |
| 82 | Fehlstelle | - | - | - | - | nein | - | |
| 83 | Aesculus carnea, Purpurkastanie - Rotblühende Rosskastanie | 8 | 9 | 104 | | ja | 1 | |
| 84 | Populus balsamifera, Balsampappel | 18 | 20 | 295 | | ja | 2 | |
| 85 | Aesculus hippocastanum, Rosskastanie | 10 | 9 | 104 | | ja | 1 | |
| 86 | Ulmus laevis, Flatterulme | 9 | 6 | 83 | | ja | 3 | |
| 87 | Chamaecyparis, Scheinzypresse | 6 | 4 | 48 | | nein | 3 | |
| 88 | Aesculus carnea, Purpurkastanie - Rotblühende Rosskastanie | 11 | 10 | 126 | | ja | 2 | |
| 89 | Carpinus betulus, Hainbuche | 5 | 2 | 18 | | nein | 2 | |
| 90 | Acer negundo, Eschenblättriger Ahorn | 5 | 4 | 21 | | nein | 1 | |
| 91 | Carpinus betulus, Hainbuche | 5 | 2 | 20 | | nein | 2 | |
| 92 | Acer campestre, Feldahorn | 5 | 2 | 23 | Leittrieb abgestorben | nein | 3 | |
| 93 | Acer campestre, Feldahorn | 7 | 4 | 42 | | nein | 1 | |
| 94 | Carpinus betulus, Hainbuche | 7 | 3 | 38 | | nein | 1 | |
| 95 | Acer campestre, Feldahorn | 7 | 7 | 40 | | nein | 1 | |
| 96 | Carpinus betulus, Hainbuche | 7 | 5 | 40 | | nein | 1 | |
| 97 | Acer campestre, Feldahorn | 7 | 6 | 42 | | nein | 1 | |
| 98 | Carpinus betulus, Hainbuche | 6 | 2 | 28 | | nein | 2 | |
| 99 | Malus domestica, Kulturapfel | 6 | 8 | 62 | | ja | 3 | Wurzelschösslinge |
| 100 | Prunus avium, Kirsche | 6 | 12 | 82 - 81 | | ja | 2 | 3 - stämmig |
| 101 | Pinus sylvestris, Waldkiefer | 8 | 4 | 95 | | nein | 3 | |
| 102 | Pinus sylvestris, Waldkiefer | 8 | 4 | 95 | | nein | 3 | |
| 103 | Pinus sylvestris, Waldkiefer | 8 | 4 | 93 | | nein | 3 | |
| 104 | Abies picea, Tanne | 8 | 2 | 46 | | nein | 3 | |
| 105 | Abies picea, Tanne | - | - | - | - | nein | - | Abgestorben |
| 106 | Abies picea, Tanne | 5 | 1 | 14 - 15 | | nein | 4 | 2 - stämmig |
| 107 | Pinus sylvestris, Waldkiefer | 9 | 7 | 83 | | nein | 3 | |
| 108 | Pinus sylvestris, Waldkiefer | 7 | 6 | 60 | | nein | 3 | |

| | | | | | | | | |
|-----|---|----|----|----------|--|------|---|-------------|
| 109 | Pinus sylvestris, Waldkiefer | 10 | 7 | 89 | | nein | 3 | |
| 110 | Platanus x hispanica, Platane | 12 | 12 | 95 | | ja | 2 | |
| 111 | Fagus sylvatica (Rotbuche) | 9 | 5 | 59 | | ja | 1 | |
| 112 | Abies picea (Tanne) | 8 | 2 | 50 | | nein | 2 | |
| 113 | Abies picea (Tanne) | 7 | 1 | 38 | | nein | 2 | |
| 114 | Acer platanoides "Globosum" (Kugel-Ahorn) | 4 | 2 | 37 | | ja | 1 | |
| 115 | Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | 15 | 12 | 129 - 78 | | ja | 2 | 2 - stämmig |
| 116 | Acer platanoides "Globosum" (Kugel-Ahorn) | 5 | 3 | 46 | | ja | 1 | |
| 117 | Robinia pseudoacacia (Robinie) | 11 | 13 | 116 | | ja | 2 | |
| 118 | Fraxinus ornus, Blumenesche | 7 | 5 | 35 - 31 | | ja | 3 | 2 - stämmig |
| 119 | Robinia pseudoacacia (Robinie) | 9 | 9 | 68 - 51 | | ja | 2 | 2 - stämmig |
| 120 | Malus domestica, Kulturapfel | 6 | 5 | 41 | | nein | 3 | |
| 121 | Prunus avium, Kirsche | 7 | 5 | 78 | | ja | 3 | |
| 122 | Carpinus betulus, Hainbuche | 4 | 2 | 19 | | nein | 2 | |
| 123 | Robinia pseudoacacia, Robinie | 18 | 14 | 269 | | ja | 2 | |
| 124 | Carpinus betulus, Hainbuche | 5 | 2 | 27 | | nein | 2 | |
| 125 | Acer campestre, Feldahorn | 7 | 6 | 46 | | nein | 1 | |
| 126 | Acer campestre, Feldahorn | 5 | 2 | 24 | | nein | 1 | |

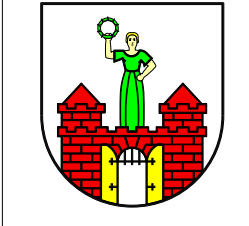


Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 01/20, Höhenbezug: DHHN 2016, Liegenschaftskataster/ALKIS 10/19, Gemeinde: Magdeburg, Gemarkung: Magdeburg, Flur: 515, Maßstab: 1:1000, © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2019, A18/1-10159/09], Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

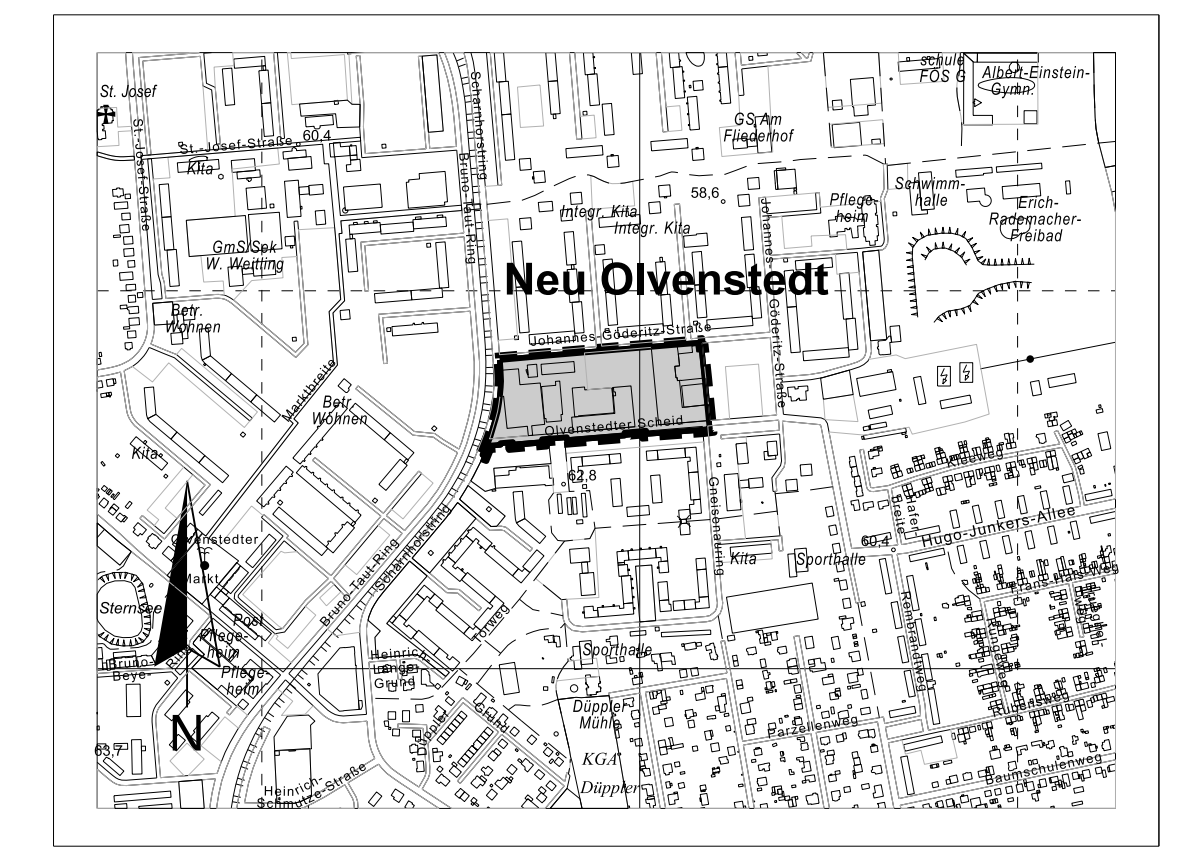
Zeichenerklärung

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. Bebaueter Bereich (B)
 - Bks Kernbereiche städtisch geprägt
 - BGha Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau
 - BGpv Verkehrsbegleitgrün
 - BVo sonstige Verkehrsflächen
 - BVr Parkplätze/ Rastplätze
 - BVz Straße 2-spurig
- 2. Gehölz (H)
 - Einzelbaum
- 3. Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
 - ##### 2 BIOTOP: fortlaufende Nummer innerhalb des Schlüssels



Biotypen- und Baumkartierung zum Bebauungsplan Nr. 161-1 OLVENSTEDTER SCHEID Stand: November 2021



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

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenausguges: 09/2017

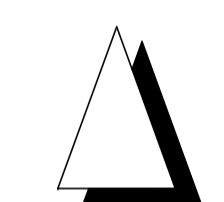


Legende:

| | | |
|--|--|-------------------------|
| | Neubau Rewe | Mietfläche = 2.646,16m² |
| | Neubau Aldi | Mietfläche = 1.617,75m² |
| | Neubau Sparkasse | BGF = 488m² |
| | Neubau KIK | BGF = 566m² |
| | Neubau NKD | BGF = 365m² |
| | zu bebauende(s) Grundstück(e) | 15.373,99m² |
| | Stellplätze neu 3,00m x 5,00m (inkl. 50cm Überhang) | 49 Stück |
| | Stellplätze Behinderte, Eltern/Kind 3,50m x 5,00m (inkl. 50 cm Überhang) | 10 Stück |
| | Stellplätze neu 2,80m x 5,00m | 48 Stück |
| | Stellplätze neu 2,50m x 5,00m | 29 Stück |
| | Stellplätze gesamt | 136 Stück |
| | Grün | 2.374,84m² |

Nachweis GRZ:

| | |
|-------------------|-------------|
| Grundstücksfläche | 15.373,99m² |
| überbaute Fläche | 12.999,15m² |
| GRZ | 0,845 |



| Datum | Index | Änderung | Grundlage | Anmerkung | gez. |
|------------|-------|---|-----------|---|------|
| 11.05.2021 | 10 | akt. ER- Plan Rewe eingearbeitet | | Mail Rewe 11.05.2021 | Ka |
| 25.02.2021 | 9 | akt. ER- Plan Rewe eingearbeitet | | Mail Rewe 25.02.2021 | Ka |
| 22.02.2021 | 8 | akt. ER- Plan Rewe eingearbeitet | | Mail Rewe 18.01.2021 | Ka |
| 09.12.2020 | 7 | Aldi geändert | | Mail Aldi 03.12.2020 | Ka |
| 30.11.2020 | 6 | Aldi geändert | | Mail Aldi 20.11.2020 | Ka |
| 10.07.2020 | 5 | Aldi geändert | | Mail Aldi 08.07.2020 | Ka |
| 01.07.2020 | 4 | Aldi eingearbeitet | | Besprechung 03.06.2020 | Ka |
| 20.02.2020 | 3 | akt. ER- Plan Rewe eingearbeitet | | Mail Rewe 13.02.2020 | Ka |
| 25.06.2019 | 2 | - Gehweg geändert, Vordach eingetragen Einfahrt verlegt und vergrößert | | Besprechung Stadtplanungsamt 14.06.2019 | Ka |
| 20.05.2019 | 1 | - Bäume eingetragen, Gehweg geändert, Kubatur SSK, KIK, NKD geändert, Rasengittersteine eingetragen | | Besprechung Stadtplanungsamt 16.05.2019 | Ka |
| | | Lageplan vom 03.05.2019 | | Grundlage | Ka |

| Datum | Index | Änderung | Grundlage | Anmerkung | gez. |
|-------|-------|----------|-----------|-----------|------|
|-------|-------|----------|-----------|-----------|------|

Objekt:
 Neubau NVZ "Neue Mitte Olvenstedt"
 Olvenstedter Scheid 34-52
 39130 Magdeburg

Inhalt:
 Lageplan mit Luftbild
 Vorentwurf

Planer:
 Maßstab: 1:500



Gezeichnet: Fr. Kaufmann **Datum:** 02.08.2021

Projektentwickler: KUBUS GmbH
 Alexander- Puschkin- Straße 61a
 39108 Magdeburg
 Tel.: 0391 -2892120
 Fax: 03212-2892120
 Mail: kontakt@kubus-info.de

Unterschriften/ Freigaben:

Bauherr

Architekt: KUBUS GmbH
 Alexander- Puschkin- Straße 61a
 39108 Magdeburg
 Tel.: 0391 -2892120
 Fax: 03212-2892120
 Mail: kontakt@kubus-info.de

Unterschriften/ Freigaben:

Architekt

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