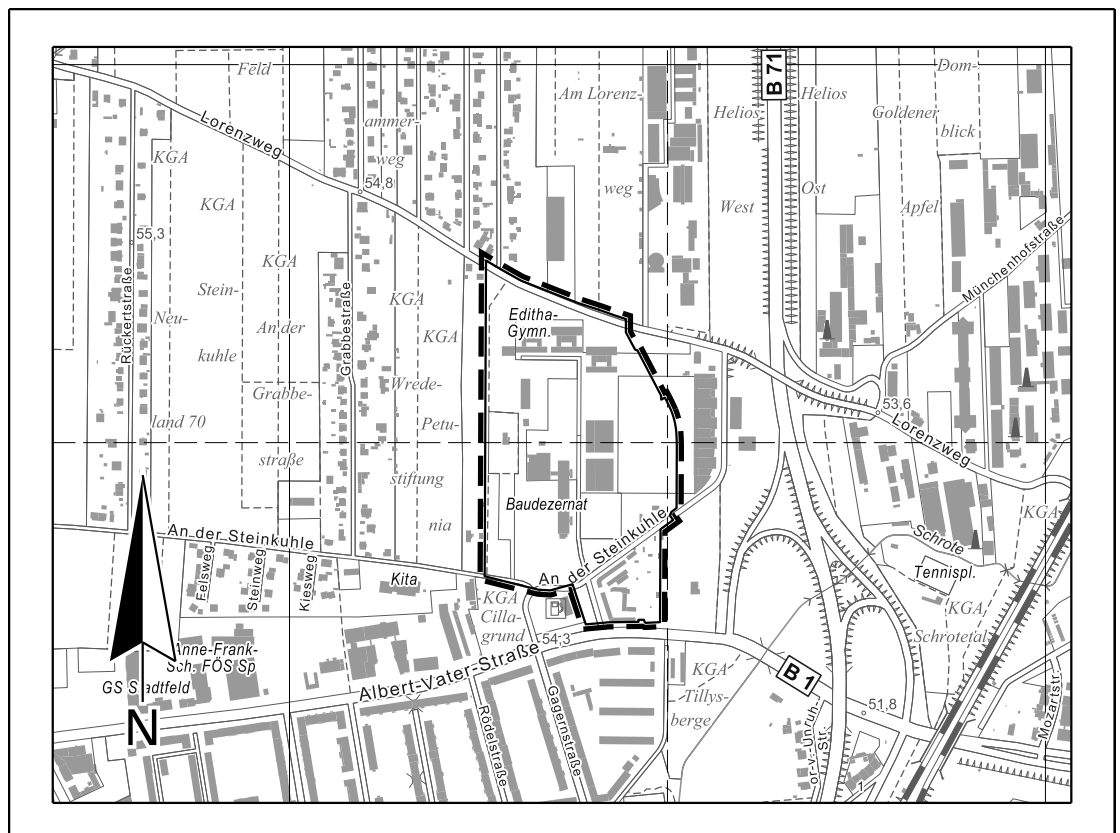


## Begründung zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 206-2

### LORENZWEG/ STEINKUHLE

Stand: August 2018



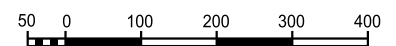
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 02/2018

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Erforderlichkeit der Planaufstellung .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>3</b>
<b>5. Aufstellungsverfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand.....</b>	<b>4</b>
6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
6.3. Verkehr .....	5
6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur .....	5
6.5. Grünflächen / Vegetation / Klima .....	7
6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen.....	8
6.7. Boden, Baugrund, Altlasten .....	8
6.8. Immissionen.....	9
6.9. Eigentumsverhältnisse.....	10
<b>7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>10</b>
7.1. Art der baulichen Nutzung .....	10
7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	11
7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....	12
7.5. Verkehrserschließung .....	12
7.6. Ver- und Entsorgung .....	13
7.7. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen .....	13
7.8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	13
<b>8. Umweltrechtliche Belange .....</b>	<b>14</b>
8.2. Landschaftsbild .....	14
8.3. Luft und Klima.....	15
8.4. Boden / Grundwasser .....	15
8.5. Geschützte Arten .....	15
8.6. Baumbestand .....	15
8.7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung .....	15
8.8. Immissionsschutz .....	16
8.9. Altlasten .....	16
<b>9. Planverwirklichung.....</b>	<b>16</b>
<b>10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten .....</b>	<b>16</b>
<b>11. Flächenbilanz.....</b>	<b>17</b>
<b>Anlagen .....</b>	<b>17</b>

## 1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
- die Planzeichenverordnung (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung vom 18.12.1990; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

Für die Ausarbeitung der Planung wurde eine amtliche Plangrundlage im Maßstab 1:1000 erstellt, welche den aktuellen Bestand von Topografie und Liegenschaften zu Grunde legt.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Bebauungsplanaufstellung war zunächst die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zu erwartende Nutzungsaufgabe des früheren Berufsschulgeländes und des Sportplatzes unter der Zielstellung der Nachnutzung des Geländes für den Wohnungsbau, insbesondere für Einfamilienhausbebauung.

Die Bebauungsplanaufstellung wurde bis in die Vorentwurfsphase in mehreren Varianten bearbeitet, dann aber unterbrochen aufgrund der Entscheidung zur Nachnutzung der Berufsschulgebäude für das neue Editha-Gymnasium. Damit verblieben praktisch keine Flächen für eine zukünftige Wohnbebauung. Das Bebauungsplanverfahren wurde deshalb unter Berücksichtigung des Beschlusses des Stadtrates zum Ersatzneubau der Hermann-Gieseler-Halle auf den ehemaligen Sportplatzflächen der Berufsschulen südlich des Lorenzwegs mit neuer Zielstellung fortgeführt. Dazu fasste der Stadtrat am 18.08.2016 den Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs nach Süden sowie zur Fortführung der Planung mit einer Entwicklung des Geländes zu Gemeinbedarfszwecken. Im Osten wurde der Geltungsbereich verkleinert um die planfestgestellte Fläche für den Straßenbahnneubau.

## 3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). 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).

Bauleitpläne sollen aufgestellt werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Plangebiet stellt sich dar als zu großen Teilen baulich genutztes Grundstück, wobei die Bebauungsdichte insgesamt relativ gering ist. Prägend ist außerdem die Freifläche des ehemaligen Sportplatzes mit umgebendem Gehölzbestand.

Das Planungserfordernis resultiert aus der beabsichtigten Nachnutzung des Schulgrundstückes sowie des nicht mehr benötigten Sportplatzes. Für die sinnvolle und mit dem Umfeld verträgliche Neuordnung ist eine Bebauungsplanaufstellung erforderlich.

## 4. Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig, gemäß Baugesetzbuch sollen Gemeinden den Flächennutzungsplan als übergeordneten Bauleitplan aufstellen und Bebauungspläne daraus ableiten. Der Flächennutzungsplan ist nicht „parzellenscharf“, sondern es werden im größeren Bearbeitungsmaßstab Flächen ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet ganz überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule, Sport und sozialen Einrichtungen dienenden Nutzungen sowie teilweise als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Planung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 5. Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss Nr. 128-005(V)09 am 08.10.09 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206-2 „Lorenzweg/Steinkuhle“ eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 30.10.09 im Amtsblatt Nr. 42 bekannt gemacht.

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

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung eines vormals bereits bebauten Grundstückes, liegt im Innenbereich und gestattet damit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Damit ist keine Umweltprüfung erforderlich. Aufgrund der Größe des Plangebietes wurde die Grenze zur Notwendigkeit einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB geprüft. Die Flächenermittlung unter Punkt 1.6 der Begründung zeigt, dass der Schwellenwert für die Vorprüfung überschritten wird. Eine Vorprüfung wurde deshalb durchgeführt und ist Anlage zur Begründung.

Die Bebauungsplanaufstellung wurde bis in die Vorentwurfsphase in mehreren Varianten bearbeitet, dann aber unterbrochen aufgrund der Entscheidung zur Nachnutzung der Berufsschulgebäude für das neue Editha-Gymnasium. Damit verblieben praktisch keine Flächen für eine zukünftige Wohnbebauung gemäß Zielstellung des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan. Das Bebauungsplanverfahren wurde deshalb unter Berücksichtigung des Beschlusses des Stadtrates zum Ersatzneubau der Hermann-Gieseler-Halle auf den ehemaligen Sportplatzflächen der Berufsschulen südlich des Lorenzwegs mit neuer Zielstellung fortgeführt. Dazu fasste der Stadtrat am 18.08.2016 den Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs nach Süden sowie zur Fortführung der Planung mit einer Entwicklung des Geländes zu Gemeinbedarfszwecken. Im Osten wurde der Geltungsbereich verkleinert um die planfestgestellte Fläche für den Straßenbahnneubau (Beschluss-Nr. 972-030(VI)16).

Nach dem Verfahren gem. § 13a BauGB ist keine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich. Gleichfalls nicht erforderlich nach diesem Verfahren ist die Bilanzierung und der Ausgleich von Eingriffen gem. § 1a BauGB.

Eine freiwillige frühzeitige Behördenbeteiligung wurde durchgeführt zum Vorentwurf vom 15.03.2018 bis zum 20.04.2018. Die Ergebnisse wurden ausgewertet und in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist ebenfalls gem. Baugesetzbuch nicht erforderlich, eine Bürgerversammlung zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit wurde jedoch aus Gründen der Transparenz und der Bürgerfreundlichkeit der Verwaltung durchgeführt am 13.03.2018. Die hier eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und mit einer Zwischenabwägung dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

## Prüfung des Schwellenwertes gemäß § 13a Abs. 1 BauGB

Baugebiet	Fläche in m <sup>2</sup>	Zulässige GRZ	Fläche nach § 19 (2) BauNVO
Gemeinbedarfsfläche Verwaltung	25.110	0,3	7.533
Gemeinbedarfsfläche Schule	25.810	0,3	7.743
Gemeinbedarfsfläche Sport Bestand	4.500	0,8	3.600
Gemeinbedarfsfläche Sport Planung	16.130	0,3	4.839
Eingeschränktes Gewerbegebiet	7.280	0,4	2.184
Summe	78.830		25.899

Der Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> ist somit überschritten, eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt.

## 6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Altstadt Magdeburgs und umfasst den südöstlichsten Teil des Stadtteils Nordwest. Damit liegt das Plangebiet an der Peripherie des Stadtteils. Es umfasst die westliche Hälfte des statistischen Bezirks „Lorenzweg/Steinkuhle“ und den östlichsten Teil des statistischen Bezirks „Steinkuhle“. Der Lorenzweg befindet sich bereits im statistischen Bezirk „Schäferbrunnen“.

### 6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Altstadt in der Flur 270 und wird umgrenzt:

- im Norden: von der Nordseite des Lorenzweges (Nordgrenze Flurstück 110/2 der Flur 270);
- im Osten: von der Westgrenze des Geltungsbereichs der Planfeststellung zur 2. Nord-Süd-Verbindung der Straßenbahn, 4. BA;
- im Süden: von der Nordgrenze des Geltungsbereichs der Planfeststellung zur 2. Nord-Süd-Verbindung der Straßenbahn, 4. BA, weiter zur Westgrenze der Flurstücke 2774/192 und 2787/192 sowie deren Verlängerung auf die Südgrenze des Flurstücks 161/3, weiter von der Süd- und Westgrenze des Flurstücks 161/3, von der Nordgrenze der Flurstücke 196/2, 196/3, 196/4, 196/5, alle Flur 270);
- im Westen: von der Westgrenze der Flurstücke 155/3, 155/2, 2831/155, verlängert bis zu Nordgrenze des Lorenzweges.

Das Plangebiet gehört zum Stadtteil Nordwest.

Südwestlich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 205-2 „Steinkuhle Süd“ an. Dieser setzt Gewerbegebiete, Wohngebiete und Gemeinbedarfsflächen fest.

Östlich grenzt der einfache Bebauungsplan Nr. 206-3 „An der Steinkuhle Ost“ an. Dieser regelt ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

### 6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch das Schulgelände Lorenzweg, das Verwaltungsgebäude, genutzt durch das Baudezernat und zwei Turnhallen. Südlich prägen der Garagenhof und die Reste der Kleingartenanlage den Bereich, östlich wirkt der aufgelassene Sportplatz als Brachfläche. Außerdem besteht im westlichen Bereich eine Gasdruckregelstation der Städtischen Werke Magdeburg GmbH. Die Bebauungsdichte ist insgesamt aber eher gering.

Das Plangebiet liegt teilweise im Einflussbereich der Emissionen des Magdeburger Ringes und der Albert-Vater-Straße. Es ist verkehrlich gut erschlossen.

Im Norden grenzen Wohnbebauung, Kleingärten, ein Berufsschulgelände und Lagerflächen an. Im Osten besteht ein mehrgeschossiges Bürogebäude, nachfolgend verläuft der Magdeburger Ring als Hauptverkehrsstraße. Im Süden befinden sich eine Tankstelle und Kleingärten, südlich der dort verlaufenden Albert-Vater-Straße liegt die Wohnsiedlung „Westernplan“. Im Westen grenzen ebenfalls Kleingärten und ein Wohngrundstück an, südwestlich besteht gewerbliche Nutzung.

### 6.3. Verkehr

Das Plangebiet ist äußerlich gut erschlossen. Im Norden verläuft der gut ausgebaute Lorenzweg, im Südosten grenzt die Straße An der Steinkuhle an das Plangebiet an. Ein öffentlicher Fuß- und Radweg verläuft westlich des Schul- und Verwaltungsgeländes in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet.

Über die Straße An der Steinkuhle erfolgt nach Norden und Süden die Anbindung an das Hauptstraßennetz.

Entlang des östlichen Randes des Plangebietes verläuft die geplante 2. Nord-Süd-Verbindung der Straßenbahn (Planfeststellung liegt vor, Grenze wurde nachrichtlich übernommen).

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet aktuell durch die Buslinie 73 auf der Albert-Vater-Straße erschlossen, planerisch ist der Anschluss an die Straßenbahn unmittelbar östlich angrenzend zu erwarten.

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

Das Plangebiet ist durch Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum äußerlich erschlossen. Es verlaufen auch Versorgungsleitungen über die Gemeinbedarfsflächen insbesondere im westlichen Bereich, wo auch die Gasdruckregelanlage als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt wurde. Im Plan sind die wesentlichen Leitungen und Flächen für Versorgungsanlagen dargestellt.

Gemäß Stellungnahme der Städtischen Werke sind folgende Rahmenbedingungen gegeben:

#### Gasversorgung

Im Planbereich befindet sich folgender Anlagenbestand der Gasversorgung:

- Gasdruckregelanlage "Lorenzweg" - Freiluftanlage, umzäunt, im B-Planentwurf als Versorgungsfläche gekennzeichnet
- Hochdruckgasleitung 107 DN 500 St, Baujahr 1969, im westlichen Bereich des B-Planes vom Lorenzweg zur GDRA
- Hochdruckgasleitung 108 DN 600 St, Baujahr 1972, im westlichen Bereich des B-Plangebietes von der GDRA zur An der Steinkuhle
- Weiterhin im nördlichen/ westlichen Nebenbereich der Straße An der Steinkuhle Mitteldruckgasleitung DN 400 St, Baujahr 1974,
- Hochdruckgasleitung 108g DN 150 St, Baujahr 1993 im westlichen Straßenbereich der Straße An der Steinkuhle
- MD-Netzanschluss OD 63 PE Tankstelle, im Straßenbereich der Straße An der Steinkuhle
- Niederdruckgasleitung OD 110 PE, Baujahr 2014 /1996 im südlichen Straßenbereich der Straße An der Steinkuhle.

Die Leitungen und die Station sind versorgungswirksam und bei allen weiteren Planungen bezüglich der Bebauung und Bepflanzung zu beachten. Im Bereich des geforderten und eingetragenen Schutzstreifens (HD-L, 10 m; MD-L, 2 m) ist jegliche Überbauung untersagt. Dies gilt auch für die Anordnung von Bäumen und Sträuchern gemäß DVGW-Arbeitsblatt GW 125 (bis 1 m Abstand ohne jeglichen Bewuchs, > 1 m bis 2,50 m mit Wurzelschutz, > 2,50 m ohne Schutzmaßnahmen). Für eventuell notwendige Reparatur- oder Rekonstruktionsmaßnahmen muss die Zuwegung an jedem Abschnitt der Leitung gewährleistet sein, man muss mit technischen Geräten wie Bagger, LKW oder Schweißgeräten den entsprechenden Leitungsabschnitt ggf. auf dem Schutzstreifen erreichen können. Bei geplanten Gelände-/Niveauveränderungen sind die SWM Magdeburg als zuständiger Leitungsbetreiber zwingend zu informieren. Sich

außer Betrieb befindlicher Leitungsbestand kann bei Bedarf, in Abstimmung mit dem Bereich AN-AG, zurückgebaut werden.

### Wasserversorgung

Folgender Leitungsbestand befindet sich im Bereich des B-Planes:

- VW OD 225 PE, Baujahr 2001, im nördlichen Straßenbereich des Lorenzwegs
- VW DN 300 GG, Baujahr 1930, im südlichen Straßennebenbereich der Straße An der Steinkuhle ( Bereich Einfahrt Tankstelle in östlicher Richtung) -
- VW OD 160 PE, Baujahr 2014, im südlichen Straßennebenbereich der Straße An der Steinkuhle (Bereich Einfahrt Tankstelle in westlicher Richtung)
- VW DN 40 St im Bereich des Gelände des Tiefbauamtes zur Versorgung der Gasregelstation und der Gartenanlage „Petunia“

Die vorhandene VW DN 300 GG in der Straße An der Steinkuhle wird im Rahmen der Fernwärmeerschließung der Beimssiedlung ausgewechselt. Eine Netzerweiterung für das Bebauungsgebiet ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand im Bereich Lorenzweg und der Straße An der Steinkuhle möglich. Ggf. können neu zu errichtende Gebäude über Hausanschlüsse mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand versorgt werden. Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bebauungsgebietes beträgt 3,9 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992. Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die bereits im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. neu im Rahmen einer eventuellen Erschließung anzuordnenden Unterflurhydranten.

### Wärmeversorgung

Die im Plangebiet befindlichen Gebäude der Landeshauptstadt Magdeburg sind über den vorhandenen SWM-Leitungsbestand als auch teilweise über eigenen Leitungsbestand an das SWM-Fernwärmenetz angeschlossen. Auch in Zukunft sollen diese Gebäude umweltfreundlich mit Fernwärme versorgt werden. Im Zuge der geplanten Sanierungsmaßnahmen können strukturelle Maßnahmen und/ oder die Neuordnung von internen oder externen Trassenräumen erforderlich werden.

Darüber hinaus planen die SWM die Neuverlegung von Fernwärmeleitungen, ausgehend von der Steinkuhle in Richtung Albert- Vater- Straße. Dies muss insbesondere bei der Grünflächenplanung von vornherein Berücksichtigung finden.

Das Plangebiet wird gegenwärtig über einen Fernwärmeanschluss (2 x DN 100/200 KMR) im Bereich Lorenzweg mit Wärme versorgt. Darüber hinaus ist im Straßenbereich "An der Steinkuhle" die Verlegung von Fernwärmeleitungen (2 x DN 300 / 400 KMR) vorgesehen (Fernwärmeerschließung für Stadtfeld-Ost und Beimssiedlung). Das geplante Gebäude „3-Felder-Halle“ (auf GB 4) soll zukünftig an die Fernwärmeversorgung angeschlossen werden.

Zur Sicherstellung der Fernwärmeversorgung des Komplexes ist die Aufstellung einer Druckerhöhungsstation südöstlich der geplanten „3-Felder-Halle“ (GB4) erforderlich. Eine entsprechende Fläche ist im B-Plan-Entwurf festgesetzt.

### Info-Anlagen

Im öffentlichen Bereich vom Lorenzweg und der Straße An der Steinkuhle, verlaufen SWM-Info-Anlagen, welche im Zuge der MVB-Maßnahme umverlegt bzw. geschützt werden müssen.

### Elektroversorgung

Seitens der Netze Magdeburg GmbH wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinbedarfsflächen durch eine private Versorgungsanlage erschlossen sind. Seitens des Netzbetreibers der öffentlichen Versorgung erfolgt lediglich eine Heranführung in der Ebene Mittelspannung zur kundeneigenen Transformatorenstation. Die Erschließung der neuen Dreifeldsporthalle ist über den Anschluss an diese Trafostation südlich der Schule bereits geplant. Diese Station wird als kundeneigene Station erneuert und versorgt zukünftig alle bestehenden und geplanten Gemeinbedarfsflächen.

Abwasserentsorgung (im Auftrag und im Namen der AGM mbH)

Das Gebiet ist größtenteils im Mischwassersystem erschlossen. Der nördliche Bereich ist schmutzwasserseitig nicht erschlossen. Der dort vorhandene Regenwasserkanal dient ausschließlich der Straßenentwässerung des Lorenzweges. Das auf der Gemeinbedarfsfläche anfallende Schmutz- und Regenwasser wird derzeit über einen Mischwasseranschlusskanal DN 150 oder DN 200 dem Mischwasserkanal DN 400 GFK in der Straße „An der Steinkuhle“ zugeführt.

Diese historisch bedingte Situation wird seitens AGM sowohl technisch als auch rechtlich problematisch bewertet. Bei einer Sanierung/ Modernisierung der Gebäudesubstanz sowie bei Neubauten ist die geltende DIN 1986-100 umzusetzen. Diese regelt unter anderem, dass Schmutz- und Regenwasser bis zur Grundstücksgrenze getrennt gesammelt werden, wobei strategisch die regenwasserseitige Abkopplung abflusswirksamer Flächen oberster Grundsatz ist. Vor diesem Hintergrund sieht auch die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vor, dass anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Grundstück zu bewirtschaften ist.

Bei der entsprechenden Neugestaltung sollten folgende entwässerungstechnische Hinweise berücksichtigt werden:

- Ableitung des Regenwassers und Versickerung in Grünstreifen
- Nutzung von Pflaster mit hohem Fugenanteil (> 6%)
- Einbau von wasserdurchlässigen Flächenbelägen (haufwerksporige Materialien)
- Mulden-/Rigolensysteme
- Reservierung von Versickerungs-/ Verdunstungsflächen bereits im B-Plan

Telekommunikation



Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Eine Veränderung der Lage der Anlagen darf nur mit Zustimmung der Deutschen Telekom erfolgen. Im Bedarfsfall von Umverlegungen ist 12 Wochen vor der erforderlichen Umlegung mit der Telekom Kontakt aufzunehmen. Dieser Zeitraum ist für die Bauvorbereitung (Materialbeschaffung, Vertragsgestaltung) zwingend erforderlich.

**6.5. Grünflächen / Vegetation / Klima**

Das Plangebiet hat gemäß aktueller Klimauntersuchung und Beschlussfassung des Stadtrates zu den stadtklimatischen Baubeschränkungsgebieten (DS0218/17, Beschluss Stadtrat vom 22.02.2018) eine wesentliche Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und als Kaltluftschneise

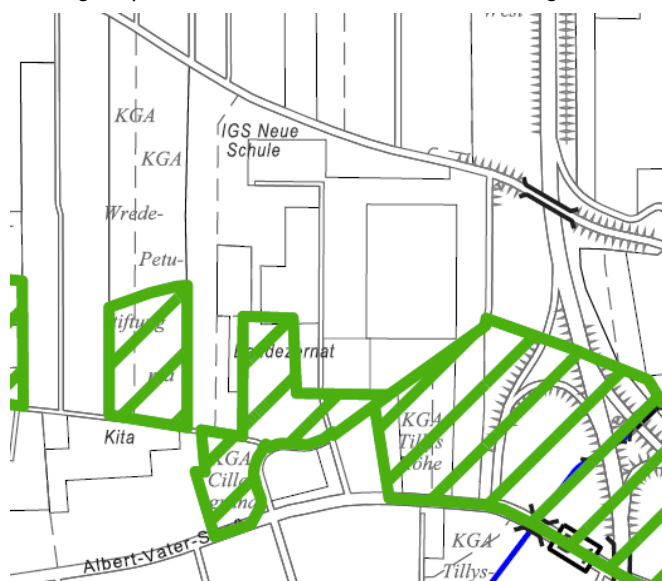
Auszug Karte Klimatische Flächenfunktion

**Kaltluftdynamik und Luftaustausch**

-  Fläche im Bereich von Kaltflutleitbahnen
-  Übergeordnete Kaltflutleitbahn (optimale Breite 300m)



Auszug Beiplan Stadtklimatische Baubeschränkungsbereiche:



#### Zeichenerklärung



Flächen, die von  
Bebauung freizuhalten sind

Eine Biotoptypenkartierung wurde durchgeführt. Ebenfalls durchgeführt wurde eine Baumbestandsaufnahme und Bewertung (Aufmessung erstmals 2010, Aktualisierung Januar 2018). Die Biotoptypenkartierung und die Baumbestandserfassung sind Anlagen zur Begründung.

Im Ergebnis dieser Bewertungen erfolgten Festsetzungen von Einzelgehölzen und Baumgruppen. Keine Festsetzungen zum Baumerhalt erfolgten im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche Sport 4, da hier bereits eine Entwurfsplanung vom Stadtrat bestätigt wurde, welche keinen Erhalt von Gehölzen ermöglicht.

Private Grünflächen existieren als Reste einer Kleingartenanlage zwischen Albert-Vater-Straße und Lorenzweg. Öffentliche Grünflächen bestehen östlich und nördlich der Tankstelle als Straßenbegleitgrün und am westlichen Plangebietsrand als Begleitgrün entlang des bestehenden Fuß- und Radweges. Weitere zusammenhängende Grünflächen bestehen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Verwaltung und teilweise auch im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Schule.

### 6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen

Im Plangebiet bestehen keine Bau- und Kulturdenkmale.

Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland, im Bereich einer aus den schriftlichen Überlieferung bekannte mittelalterlichen Dorfwüstung („Krotdorf“). In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, des Mittelalters und der Neuzeit zutage. Es bestehen daher begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Denn zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahren gezeigt, dass uns aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind; vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein.

Aus diesem Grund, und vor allem um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht Bodeneingriffen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden; vgl. § 14 (9) DenkSchG LSA. Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des LDA durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA abzustimmen.

Es bestehen keine sonstigen städtebaulichen Satzungen.

### 6.7. Boden, Baugrund, Altlasten

Das Gelände fällt von Nordwest nach Südost und ist relativ eben. Die Geländehöhen liegen etwa zwischen 52 und 54,5 m NHN.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau der Dreifeldsporthalle liegt ein Baugrundgutachten des Baugrundbüros Heinemann, Klemm, Wackernagel vom 07.06.2016 vor (Geotechnischer Bericht Nr. 108/16). Daraus sind folgende Erkenntnisse bekannt:

Im natürlichen Zustand ist am Standort Schwarzerde und Löß über pleistozänem Sand zu erwarten. Durch die bisherige Nutzung ist der obere Bodenbereich gestört bzw. aufgefüllt. Die Schwarzerde und der Löß wirken als Grundwasserstauer bzw. Grundwasserhemmer. Die unterlagernden Sande (Schichten 4 und 5) bilden einen zusammenhängenden durchlässigen bis schwach durchlässigen Grundwasserleiter. Der ab ca. 9,5 m Tiefe zu erwartende Fels bildet einen Grundwasserstauer mit möglichen wasserführenden Klufflächen.

Bei den im Zusammenhang mit dem vorgenannten Gutachten erfolgten Baugrundbohrungen wurde das Grundwasser bei 49,8 m (ca. 3,9 m unter Gelände) angetroffen. In der ebenfalls im Rahmen des Gutachtens eingeholten Stellungnahme des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt werden für den zu untersuchenden Standort folgende höchste Grundwasserstände eingeschätzt:

- höchster Grundwasserstand (HGW):  $\approx$  50,5 m NHN
- mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW):  $\approx$  50,1 m NHN

Unabhängig vom geschlossenen Grundwasser kann sich in den Böden und Auffüllungen bis in Geländehöhe zeitweise Stauwasser ausbilden. In abflusslosen Senken können sich kurzzeitig offene Wasserflächen („Pfützen“) bilden.

Es liegen keine Erkenntnisse über vorhandene Bodenbelastungen vor.

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 vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese Arbeiten sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

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

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

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

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

Für die Pflanzung von Bäumen können im Einzelfall größere Tiefen für eine Bodenaustausch bzw. eine Bodenauffüllung erforderlich werden.

## 6.8. Immissionen

Das Plangebiet liegt teilweise im Einwirkungsbereich der Verkehrsemissionen des Magdeburger Ringes und der Albert-Vater-Straße. In den betreffenden Bereichen sind jedoch keine schutzbedürftigen Nutzungen geplant.

Im Zuge des Ausbaus der 2. Nord-Süd-Verbindung, BA 4, ist östlich angrenzend die Errichtung von Gleis- und Bahnenergieversorgungsanlagen geplant. Im Nahbereich von Bahntrassen von gleichstrombetriebenen Nahverkehrsmitteln, einschließlich der technischen Einrichtungen wie Oberleitung, Schiene und Energieversorgungskabel, können Beeinflussungen durch magnetische Gleichfelder auftreten.

## 6.9. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich fast ausschließlich im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg. Das Grundstück der Gasdruckregelstation am westlichen Plangebietsrand befindet sich im Eigentum der Städtischen Werke Magdeburg.

## 7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 7.1. Art der baulichen Nutzung

#### 7.1.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE

Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt in Umsetzung der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes. Auch wenn der Garagenhof einen sinnvollen Beitrag zur Sicherung des Stellplatzbedarfs der südlich gelegenen Wohnsiedlung leistet, ist städtebaulich eine andere, hochwertigere Bebauung und Nutzung sinnvoll. Der Knotenpunkt B1/B189 stellt einen der meistbefahrenen Knotenpunkte innerhalb der Landeshauptstadt Magdeburg dar. Mit der geplanten Straßenbahntrasse und unmittelbar südlich geplanten Haltestelle erfolgt eine weitere Aufwertung. Unter diesem Aspekt und unter Beachtung der bereits auf der Grundlage der Planfeststellung zu großen Teilen entfernten Kleingartenanlagen ist auch die Nutzungsaufgabe der noch vorhandenen Teilfläche zum Zwecke gewerblicher Bebauung städtebaulich angemessen.

Unter Beachtung der vom Stadtrat beschlossenen Baubeschränkungsgebiete wäre nur noch die Fläche des derzeitigen Garagenhofes als Gewerbegebiet zu planen. Hier ist allerdings festzustellen, dass der ökologische Baubeschränkungsgebiet hier definiert wurde auf der Grundlage der Bestandsnutzung. Somit engt sich die Kaltluftschneise, welche die Begründung für den ökologischen Baubeschränkungsgebiet bildet, hier deutlich ein, der Garagenhof bildet ein Strömungshindernis.

Es wurde deshalb planerisch eine Anpassung dahingehend vorgenommen, dass bei Abbruch des Garagenhofes und Neubebauung für Gewerbe ein Gebäude nur direkt an der Albert-Vater-Straße „im Windschatten“ der westlich bestehenden Gebäude zulässig sein wird. Damit vergrößert sich nördlich entlang der Steinkuhle der von Bebauung frei zu haltende Bereich und die Kaltluftschneise wird hier größer.

Das Gewerbegebiet ist eingeschränkt hinsichtlich des zulässigen Störgrades der Betriebe und Anlagen. Aufgrund der südlich befindlichen Wohnnutzung sind hier nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Ausgeschlossen wurden außerdem Lagerplätze, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Diese Nutzungsausschlüsse erfolgen unter Beachtung der städtebaulich erwünschten hochwertigeren Bebauung.

#### 7.1.2. Gemeinbedarfsfläche 1 Schule

Nach Einzug des Editha-Gymnasiums am Standort Lorenzweg 79 soll dieser Schulstandort gesichert und erweitert werden. Neben der Sanierung der drei Bestandsgebäude soll ein Anbau im Süden auf derzeitigem Schulhofgelände erfolgen für die Errichtung eines Mehrzweckraums (Aula). Dafür sollen im westlichen Bereich Gebäude abgebrochen werden und zu Schulhof und Sportanlagen umgebaut werden. Für den Schulsport sollen sowohl die bestehende nördliche Sporthalle auf der Gemeinbedarfsfläche 3 als auch der Neubau der Dreifeldsporthalle auf der Gemeinbedarfsfläche 4 genutzt werden.

Die Erschließung des Schulgeländes erfolgt über den Lorenzweg, Stellplätze für Lehrer sind im Süden (erschlossen über das Gelände des Baudezernates) geplant.

Die zulässigen Nutzungen gemäß textlicher Festsetzung 1.1. sind auf die Erfordernisse hinsichtlich Schule, Sport und Betreuung der Schüler abgestimmt.

#### 7.1.3. Gemeinbedarfsfläche 2 Verwaltung

Für die Gemeinbedarfsfläche 1 erfolgt eine Sicherung der bestehenden Nutzung. Hier besteht seit vielen Jahren der Verwaltungssitz des Baudezernates, diese Nutzung soll fortgeführt werden.

#### 7.1.4. Gemeinbedarfsfläche 3 Sport

Die Gemeinbedarfsfläche 3 Sport dient der Sicherung der Bestandsnutzung Sporthallen. Die Flächenabgrenzung erfolgt sehr knapp, die Stellplätze für diese Nutzung sind auf der Gemeinbedarfsfläche 2 Verwaltung mit untergebracht (resultiert aus der ursprünglich einheitlichen Nutzung).

#### 7.1.5. Gemeinbedarfsfläche 4 Sport

Diese Gemeinbedarfsfläche dient der Neuerrichtung einer multifunktionalen Sporthalle (Dreifeldsporthalle) als Ersatzneubau für die Hermann-Gieseler-Halle. Diese Sporthalle hat eine Zuschauerkapazität von 1.048 Plätzen für normale Nutzung ohne Sportebene. Zusätzlich können 300 Sitzplätze bei Nutzung der Sportebene für z.B. Boxveranstaltungen geschaffen werden. Neben der sportlichen Nutzung für Vereine und Wettkampfbetrieb ist die Halle auch für den Schulsport des Editha-Gymnasiums vorgesehen. Außerdem kann die Halle für Sonderveranstaltungen genutzt werden.

Als neue Erschließungsachse ist angrenzend an die vorhandenen Schulsporthallen und den Parkplatz des Baudezernates ein kombinierter Fahr- und Gehweg in Nord-Süd-Richtung geplant. Der Autoverkehr wird über die Albert-Vater-Straße/ An der Steinkuhle und den Lorenzweg über die neu geschaffene Zufahrtsstraße an die Parkplätze geleitet. Die Zufahrt erfolgt bei Veranstaltungen von Norden und Süden, außerhalb von Veranstaltungen wird die Durchfahrt abgepollert und bleibt nur für Fußgänger und Radfahrer nutzbar.

Die Freifläche in Richtung Lorenzweg wird als Grünfläche gestaltet und dient zur Versickerung des Regenwassers der Halle. Dazu werden entsprechende unterirdische Versickerungsanlagen eingebaut. Die höhenmäßige Einordnung des Gebäudes ist abhängig von den bestehenden Baugrundverhältnissen. Die Sportebene befindet sich unterhalb der Geländeoberfläche. Der anfallende Aushub soll zum Höhenausgleich und ebenerdiger Anbindung der Zuschauer Ebene wieder aufgefüllt werden. Der Zugang zur Sporthalle ist ebenerdig in der Zuschauer Ebene angeordnet. Das Gelände muss dafür um ca. 1,50 m erhöht werden. Die Anbindung des Geländes an das Höhenniveau der Halle und der angrenzenden Grundstücke erfolgt durch entsprechende Geländeprofilierung sowie über Treppenanlagen zur Schulsporthalle und Treppen und eine Rampe in Richtung Baudezernat.

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

Für die Gemeinbedarfsflächen 1, 2 und 3 erfolgen im Wesentlichen bestandsschützende Festsetzungen. Durch die enge Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche 3 Sport für die vorhandenen beiden Sporthallen ergibt sich das Erfordernis einer GRZ von 0,8. Für alle anderen Gemeinbedarfsflächen gilt eine zulässige GRZ von 0,3. Diese Begrenzung der Überbauung verfolgt das Ziel, den derzeitigen Charakter der lockeren und stark durchgrünten Bebauung zu erhalten und fortzuentwickeln. Diese Beschränkung erfolgt auch unter Berücksichtigung der Bedeutung des Gebiets als Kaltluftentstehungsbereich und anteilig als Lage innerhalb von Frischluftschneisen. Aufgrund dieser Bedeutung erfolgt auch die Reduzierung der zulässigen GRZ von 0,4 für das eingeschränkte Gewerbegebiet. Das Baufeld G<sub>Ee</sub> liegt teilweise innerhalb einer stadtklimatischen Baubeschränkungszone.

In den Baugebieten GB1 und GB 4 darf die Grundflächenzahl von 0,3 auf bis zu 0,6 überschritten werden durch Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und sonstige Flächenbefestigungen. Dies ist erforderlich zur Umfeldgestaltung und Erschließung der geplanten Sporthalle und für den Schulbereich gemäß der bereits vorliegenden Ausführungsplanungen.

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

Eine Bauweise wird für keines der Baugebiete bzw. keine der Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Es besteht hierfür aufgrund der beabsichtigten und vorhandenen Bebauung und Nutzung kein städtebauliches Erfordernis.

### 7.3.1 Gemeinbedarfsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsflächen 2 Verwaltung und 3 Sport orientieren sich an den vorhandenen Haupt- und Nebengebäuden und berücksichtigen geringe Erweiterungsmöglichkeiten.

Für die Gemeinbedarfsfläche 1 Schule erfolgte im Süden eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche über den Bestand hinaus, hier wurde die bereits bestehende Planung für die Errichtung eines Anbaus an die vorhandenen Schulgebäude berücksichtigt.

Das Baufeld für die Gemeinbedarfsfläche 4 Sport wurde unter Beachtung der vorliegenden Ausführungsplanung für diesen geplanten Neubau festgesetzt.

### 7.3.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Die Baufläche des eingeschränkten Gewerbegebietes liegt anteilig in einem ökologischen Baubeschränkungsbereich (Anteil der noch bestehenden Kleingartennutzung). Die neu festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist etwa so groß, wie der vorhandene Garagenhof, allerdings günstiger gelegen in Bezug auf die Wirkungsweise der Kaltluftschneise, welche die Baubeschränkungszone begründet. Diese verläuft von Westen kommend nach Osten, so dass bei Planrealisierung eine Verbesserung des Abflusses der Kaltluft nach Osten entstehen kann.

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

Soweit vorhanden oder aus den parallel laufenden Planungen für die Gemeinbedarfsflächen wurden Stellplatzflächen festgesetzt. Es erfolgt jedoch kein Ausschluss zur Errichtung von Stellplätzen auf den sonstigen Bauflächen, da ein städtebauliches Erfordernis für besondere Regelungen nicht gegeben ist.

Festsetzungen zu Nebenanlagen sind ebenfalls städtebaulich nicht erforderlich.

## **7.5. Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Steinkuhle und den Lorenzweg. Der Lorenzweg ist komplett ausgebaut mit Seitenbahnen und öffentlichen Stellplätzen.

Die Steinkuhle ist ebenfalls neu ausgebaut, hat jedoch nur im nördlichen Bereich einen Gehweg, auf der Südseite fehlt dieser. Deshalb wurde hier eine Verbreiterung der Verkehrsfläche auf der Südseite planerisch so vorgesehen, dass angrenzend an den vorhandenen Fahrbahnrand eine 2 m breite Gehbahn plus Sicherheitsstreifen errichtet werden kann. Dies wird unter Beachtung der geplanten neuen Sport- und Mehrzweckhalle auf der Gemeinbedarfsfläche 4 und unter Beachtung der geplanten Gewerbegebietsfläche in Bezug auf die zu erwartenden Fußgänger von den südlich an der B1 gelegenen Haltestellen des ÖPNV (Bus und Straßenbahn) für erforderlich erachtet.

Die Erschließung für den öffentlichen Personennahverkehr wird sich verbessern mit Errichtung der im Bau befindlichen 2. Nord-Süd-Verbindung der Straßenbahn, welche östlich unmittelbar mit der Trasse und einer geplanten Haltestelle südlich des Lorenzweges anschließt.

Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche 2 Verwaltung ist weiterhin von der bestehenden Zufahrt von der Steinkuhle aus vorgesehen. Diese Zufahrt dient außerdem der Erschließung der Gemeinbedarfsfläche Sport 3 (bestehende Sporthallen). Auch die Gemeinbedarfsfläche 1 Schule wird verkehrlich von Süden erschlossen. Hier ist eine Stellplatzanlage für die Lehrer geplant und auch die Müllentsorgung soll von bzw. nach Süden erfolgen. Die Anlieferzufahrt hingegen ist von Norden aus vorgesehen ebenso wie der Zugang für die Schüler.

Die Gemeinbedarfsfläche Sport 4 soll im Fall von Veranstaltungen von Norden über den Lorenzweg und von Süden über die Steinkuhle erschlossen werden. Entlang einer in Nord-Süd-Richtung westlich der Dreifeldsporthalle geplanten Erschließungsachse sind auch Besucherstellplätze geplant sowie Busstellplätze. Diese Achse wird jeweils im Norden und im Süden abgepollert und soll nicht für den sonstigen Fahrzeugverkehr nutzbar sein, sondern nur für Fußgänger und Radfahrer auch unabhängig von Veranstaltungen ständig nutzbar sein. Im B-Plan wurde eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der vorgenannten Zielstellung festgesetzt. Dies erfolgt auch in Umsetzung eines Änderungsantrages des Stadtrats zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Damit wird das Plangebiet bis auf das eingezäunte Schulgelände weitgehend durchlässig gestaltet werden. So kann nördlich der neuen Sporthalle eine Querung der Gemeinbedarfsfläche

4 Sport erfolgen und der Zugang von der neuen Straßenbahnhaltestelle zu den Gemeinbedarfsflächen 2 Verwaltung und 3 Sport erfolgen. Auch eine barrierefreie Anbindung ist über eine geplante Rampe vorgesehen.

Die südlich der geplanten Sporthalle geplanten Stellplätze (VIP und Beschäftigte) erhalten eine Grundstückszufahrt von der Steinkuhle aus.

Der im Westen vorhandene öffentliche Weg bleibt ebenfalls bestehen und wird planerisch gesichert.

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

Von den im Plangebiet bereits vorhandenen Leitungen der einzelnen Versorgungsmedien ausgehend, kann die Verlegung der neu erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgen.

Die Niederschlagsentwässerung für die neu zu bebauenden Flächen soll durch entsprechende Versickerungsanlagen vor Ort erfolgen.

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

Im Ergebnis der vorgenannten Baumbestandsaufmessung und -bewertung wurden Einzelgehölze und Baumgruppen festgesetzt.

Entlang des Lorenzweges, welcher das Plangebiet im Norden eingrenzt, befindet sich eine zweireihige Allee. Zentral im Plangebiet gelegen verläuft von Norden nach Süden eine einreihige Gehölzanpflanzung. Beide Gehölzanpflanzungen sind laut Definition als Allee zu bezeichnen und fallen somit unter den Alleenschutz gemäß § 21 NatSchG LSA. Allees und einseitige Baumreihen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, sind verboten. Die Allee und die einseitige Baumreihe sind als Geschützte Landschaftsbestandteile unbedingt zu erhalten.

Als öffentliche Grünflächen wurde das vorhandene Wege- und Straßenbegleitgrün an der Einmündung Steinkuhle/ Albert-Vater-Straße sowie entlang des Fuß-Radweges am westlichen Plangebietsrand festgesetzt.

Eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurde an der Nordseite des Gewerbegebietes parallel zur Steinkuhle festgesetzt. Diese Maßnahme soll der Aufwertung des Straßenraumes und der Verbesserung des Mikroklimas dienen.

Eine große Pflanzgebotsfläche wurde im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche Sport 4 festgesetzt. Diese dient u.a. als Standort für Ersatzpflanzungen, aber auch der Versickerung von Regenwasser sowie zur gestalterischen Aufwertung des Umfelds der geplanten Dreifeldsporthalle.

### **7.8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Folgende Inhalte werden gem. § 9 (6) BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:

Es wird im Planteil B auf die Entwässerungssatzung und auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg verwiesen.

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.

Die Baumschutzsatzung ist in allen Fällen anzuwenden, wo nicht explizit durch Festsetzung zum Erhalt geschützte Gehölze für Neubebauungen oder sonstige Nutzungen gefällt werden sollen. Zuständig für die Prüfung entsprechender Anträge ist die untere Naturschutzbehörde.

Außerdem sind im Planteil B Hinweise auf den bestehenden Kampfmittelverdacht, unerwartet freigelegte archäologische Funde und das Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen gegeben. Diese Hinweise gelten grundsätzlich für das gesamte Stadtgebiet.

Verwiesen wird weiterhin auf die Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften, auf welche mit Festsetzungen und Hinweisen im Plan verwiesen wird.

Ein weiterer Hinweis betrifft die im Plan dargestellten Leitungen der Ver- und Entsorgungsunternehmen. Hier gelten ebenfalls zu beachtende Vorschriften hinsichtlich der Schutzstreifen für diese Leitungen.

Zu beachten ist außerdem der Bodenschutz im Sinne erforderlichen Bodenauftrags zur Gestaltung von Grün- und Freiflächen.

## 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.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) Nr. 2 BauGB aufgestellt wird (s. Pkt. 5 der Begründung), wird von einer Umweltprüfung gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen. Aufgrund der Größe des Plangebietes wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, diese ist Anlage zur Begründung.

Durch die Planaufstellung werden keine umweltrechtlichen Belange wesentlich berührt. Es bestehen keine Schutzgebiete, es bestehen keine Anhaltspunkte hinsichtlich des Vorkommens besonders geschützter Arten. Mit der Planung soll kein Vorhaben begründet werden, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.

### 8.1. Schutzgebiete / Schutzobjekte / Biotope

Entlang des Lorenzweges, welcher das Plangebiet im Norden eingrenzt, befindet sich eine zweireihige Allee. Zentral im Plangebiet gelegen verläuft von Norden nach Süden eine einreihige Gehölzanpflanzung. Beide Gehölzanpflanzungen sind laut Definition als Allee zu bezeichnen und fallen somit unter den Alleenschutz gemäß § 21 NatSchG LSA. Alleen und einseitige Baumreihen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, sind verboten. Die Allee und die einseitige Baumreihe sind als Geschützte Landschaftsbestandteile unbedingt zu erhalten.

### 8.2. Landschaftsbild

Das Gebiet befindet sich im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen und ist westlich des Magdeburger Rings gelegen als anthropogen überformt zu bezeichnen.

Parallel zur einseitigen Baumreihe steht eine weitere Baumreihe, welche als ortsbildprägender Bestandteil gleichermaßen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde als unbedingt erhaltenswert eingestuft wurde. Im Plangebiet stehen zwei Bestandsturnhallen. Die Pappelreihe östlich der nördlicheren Turnhalle wurde ebenfalls als erhaltenswert eingeordnet. Aufgrund der bereits vorliegenden Entwurfsplanung für die Neubebauung ohne Gehölzerhalt erfolgte dennoch keine Festsetzung zum Baumerhalt.

Laut § 1 (5) BauGB i.V.m. § 1 BNatSchG sind Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft zu erhalten. Die angestrebte Bebauung fügt sich in Eigenart und Nutzung ergänzend in den Bestand ein. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Planziele nicht negativ auf das bestehende Ortsbild ausprägen. Somit wird sich die zukünftige Bebauung nicht negativ auf das Schutzgut Landschaft auswirken.

Die als erhaltenswert eingestuften Bäume werden unter Punkt 8.6 aufgeführt.

### 8.3. Luft und Klima

Zur aktuellen klimaökologischen Einordnung der betreffenden Fläche wurde „Klimaanalyse Magdeburg – Klima- und immissionsökologische Funktionen und Planungsempfehlungen“ herangezogen sowie die Beschlussfassung des Stadtrates zu den stadtklimatischen Baubeschränkungsgebieten beachtet.

Die betreffende Fläche wird einerseits als bedeutendes Frisch-/Kaltluftliefergebiet und andererseits als lokaler Luftaustauschbereich erkannt (siehe Punkt 6.5). Folgende Planungsempfehlungen ergeben sich aus der Klimaanalyse: Erhalt eines möglichst großen Grün- und Freiflächenanteils und nach Möglichkeit Vernetzungen von benachbarten Flächen, um die Ausgleichsleistung weitestgehend zu erhalten, Vermeidung von Austauschbarrieren, um die Luftaustauschfunktion zukünftig zu gewährleisten.

Die Baubeschränkungsfläche wurde im Planentwurf gemäß der Vernetzungsempfehlung angepasst derart, dass das Baufeld des Gewerbegebietes parallel zur Albert-Vater-Straße mit nur 40 m Tiefe ab Straße festgesetzt wurde. Es reicht zwar in den als Baubeschränkungsgebiet festgelegten Teil der Gärten, dafür ist jedoch in der Flucht des westlich bestehenden Tankstellengebäudes zukünftig die nördliche Hälfte des derzeitigen Garagenhofes nicht mehr bebaubare Grundstücksfläche und somit zur Verbesserung des Durchflusses der Kaltluft geeignet. Die „Einschnürung“ der Kaltluftleitbahn wird somit deutlich geringer, die Flächengröße des Baubeschränkungsgebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt gleich.

Durch die geplante Bebauung werden lufthygienisch belastende Emissionen vermieden. Strömungsbarrieren werden durch die festgesetzte Bauweise teilweise vermieden. Die zum Erhalt von Natur und Landschaft festgesetzten Grünflächen wirken sich positiv auf dem Luftaustausch aus.

### 8.4. Boden / Grundwasser

Bei anstehendem Boden handelt es sich um Schwarzerde / Lößlehm. Diese Böden verfügen über hohes Sorptionsvermögen bei hoher Feldkapazität und hoher Verdichtungsneigung. Wegen der vorherigen Nutzung wurde der ursprüngliche Bodentyp teilweise abgetragen. Mit der geplanten Bebauung wird der vorhandene Zustand nicht verschlechtert, die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Grundwasser werden als neutral eingestuft.

### 8.5. Geschützte Arten

Innerhalb der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes wurde eine Stadtbiooptypenkartierung nach dem modifizierten Kartierschlüssel des Landes Sachsen Anhalt durchgeführt. Die Betroffenheit sonstiger naturschutzrechtlicher Sondergebiete und -objekte, wie Flora-Fauna-Habitat Schutzgebiete, geschützte Biotope nach § 30 NatSchG LSA, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie das Vorkommen besonders geschützter Arten ist nicht bekannt.

### 8.6. Baumbestand

Es erfolgte eine Erfassung des Baumbestandes. Der Baumbestandskartierung des Untersuchungsgebietes liegt der Vermessungsplan vom Januar 2018 zugrunde, aus dem die Lage der Bäume sowie die Baumphysiologischen Kriterien hervorgehen. Die Bestandskartierung ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung vom 06.02.2009 ist zu beachten. In der als Anlage der Begründung beigelegten Baumkartierungstabelle sind alle erhaltenswerten Bäume aufgeführt.

### 8.7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von mehr als 2 ha und weniger als 7 ha. Wegen der Größe von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> findet der §13a (2) Nr.4 BauGB keine Anwendung.

Das Plangebiet steht in einem stadträumlichen und infrastrukturellen Zusammenhang, die vorhandenen baulichen Anlagen werden teilweise von brachgefallenen Sport- und Bauflächen umrahmt. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur sowie der bestehenden und unmittelbarer Nähe entstehenden verkehrlichen und medientechnischen Erschließung sind die Voraussetzun-



gen für eine Neubebauung vorhanden. Diese für die Umsetzung des Bauvorhabens notwendigen Eingriffe sind bedingt durch die ehemalige Nutzung bereits vor der Erstellung des B-Planes erfolgt.

Auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann somit gemäß § 1a (§) S. 6 Bau GB verzichtet werden.

### **8.8. Immissionsschutz**

Zur Planung wurde 2011 ein schalltechnisches Gutachten erstellt von ECO Akustik Ingenieurbüro für Schallschutz, Barleben (Gutachten ECO 10063 vom 11.02.2011). Diese Gutachten wurde jedoch beauftragt und erstellt unter der Maßgabe, im nördlichen Plangebiet Allgemeine Wohngebiete festzusetzen. Dieses Ziel wird nicht mehr verfolgt. Es sind keine Nutzungen im Geltungsbereich festgesetzt, welche eine Schutzbedürftigkeit gegenüber den Verkehrsemissionen des Magdeburger Ringes bzw. der Albert-Vater-Straße aufweisen würden.

Das Gewerbegebiet an der Nordseite der Albert-Vater-Straße wurde als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Hier sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, welche keine wesentliche Störwirkung aufweisen. Dies ist begründet in der südlich gegenüberliegenden Wohnbebauung.

Durch die Planaufstellung werden somit keine wesentlichen neuen Lärmbelastungen begründet.

### **8.9. Altlasten**

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse zu Altlasten vor. Unter Punkt 6.7 der Begründung sind weitere Ausführungen zum Bodenschutz enthalten, ebenso im Planteil B des Bebauungsplanes.

## **9. Planverwirklichung**

Die Planrealisierung berührt hinsichtlich der Gemeinbedarfsflächen den Aufgabenbereich der Landeshauptstadt Magdeburg. Sowohl für die Sanierung und Aufwertung der Gemeinbedarfsfläche Schule als auch für die Neubebauung der geplanten Dreifeldsporthalle im Bereich der Gemeinbedarfsfläche 4 Sport gibt es Planungen im Zuständigkeitsbereich des Kommunalen Gebäudemanagements, die durch den Stadtrat mit entsprechenden Beschlüssen zur Planung und Finanzierung unterlegt sind.

Die Bebauung des eingeschränkten Gewerbegebietes kann erst nach Nutzungsaufgabe der vorhandenen Garagenanlage erfolgen. Ein Zeitplan hierfür besteht noch nicht.

Die festgesetzte Verbreiterung der Steinkuhle nördlich des Gewerbegebietes ist in Zuständigkeit der Landeshauptstadt Magdeburg umzusetzen. Hier ist ein Fußweg erforderlich, um eine sichere Zuwegung zur geplanten Sporthalle zu gewährleisten. Die Finanzierung ist noch nicht geklärt.

## **10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten**

Mit der Planrealisierung erfolgt eine Aufwertung des gesamten Standortes. Es entsteht eine großflächige, geordnete Gemeinbedarfsfläche aus verschiedenen Nutzungen.

Die Finanzierung der Bebauung bzw. Sanierung der Gemeinbedarfsflächen ist durch entsprechende Stadtratsbeschlüsse gesichert.

Zusätzliche Folgekosten entstehen in geringem Umfang für den neu anzulegenden Gehweg an der Steinkuhle im Bereich der Gewerbegebietsfläche. Hier sind ca. 250 m<sup>2</sup> neue öffentliche Verkehrsfläche geplant. Bei 2,75 €/a,m<sup>2</sup> ergeben sich zusätzliche 687,50 € pro Jahr an Folgekosten.

Weitere neue Folgekosten entstehen für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen Steinkuhle und Lorenzweg westlich der neuen Baufläche für Gemeinbedarf Sport. Hier sind 1.700 m<sup>2</sup> neue Verkehrsfläche geplant, was weitere 4675 €/a an Folgekosten ergibt.

## 11. Flächenbilanz

<b>Nutzungsart</b>	<b>Teilfläche</b>	<b>Gesamtfläche</b>
Gemeinbedarfsfläche 1 - Schule		25.810 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche 2 - Verwaltung		25.110 m <sup>2</sup>
<i>davon: Fläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern</i>	3.010 m <sup>2</sup>	
GB 3 - Sport		4.510 m <sup>2</sup>
GB 4 - Sport		14.420 m <sup>2</sup>
<i>davon: Fläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern</i>	3.730 m <sup>2</sup>	
<b>Gemeinbedarf gesamt</b>		<b>69.850 m<sup>2</sup></b>
Eingeschränktes Gewerbegebiet		
<i>davon: Fläche mit Bindung zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	800 m <sup>2</sup>	
<b>GE gesamt</b>		<b>7.280 m<sup>2</sup></b>
<i>Ver- und Entsorgung Gas</i>	3.060 m <sup>2</sup>	
<i>Ver- und Entsorgung Wertstoffcontainer</i>	20 m <sup>2</sup>	
<i>Ver- und Entsorgung Fernwärme</i>	70 m <sup>2</sup>	
<i>Ver- und Entsorgung Elektro</i>	100 m <sup>2</sup>	
<b>Ver- und Entsorgung gesamt</b>		<b>3.250 m<sup>2</sup></b>
<i>Straßenverkehrsfläche öffentlich</i>	6.580 m <sup>2</sup>	
<i>Verkehrsfläche Fuß-/Radweg</i>	1.120 m <sup>2</sup>	
<i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, neu</i>	1.700 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsflächen gesamt</b>		<b>9.400 m<sup>2</sup></b>
<b>Grünfläche gesamt</b>		<b>4.010 m<sup>2</sup></b>
<b>206-2 Vorentwurf gesamt</b>		<b>93.800 m<sup>2</sup></b>

## Anlagen

Biotoptypenkartierung  
 Baumkartierung  
 Liste Gehölzbestand  
 Vorprüfung des Einzelfalls



### Zeichenerklärung

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

#### 1. Bebaueter Bereich ( B )

- BK Kernbereiche
- BKsm moderne Innenstadt
- Ble Ver- und Entsorgungsanlagen/ tech. Infrastruktur
- Blg Gewerbe
- Blgg Garagenkomplexe
- BGg Kleingartenanlage, Bungalowsiedlung
- BGh Hausgärten, privates und halböffentliches Grün
- BGha Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau
- BGpv Verkehrsbegleitgrün
- BGse Grünflächen im Siedlungsbereich, extensiv (z.B. Campingplätze, Freibäder, Golfplätze)
- BVo sonstige Verkehrsflächen
- BVr Parkplätze/ Rastplätze
- BVu Weg unbefestigt (Feldweg, Schotter, Split)
- BVw Weg befestigt (Beton/ Asphalt/ Pflaster)
- BVz Straße 2-spurig

#### 2. Gehölz ( H )

- HG Baumgruppe
- HHb geschlossen mit Bäumen
- HHd geschlossen ohne Bäume
- HUm Gebüsch mit Bäumen

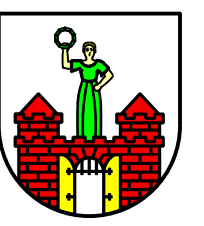
#### 3. Krautige Vegetation ( K )

- KGt Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)

#### 4. Sonstige Planzeichen

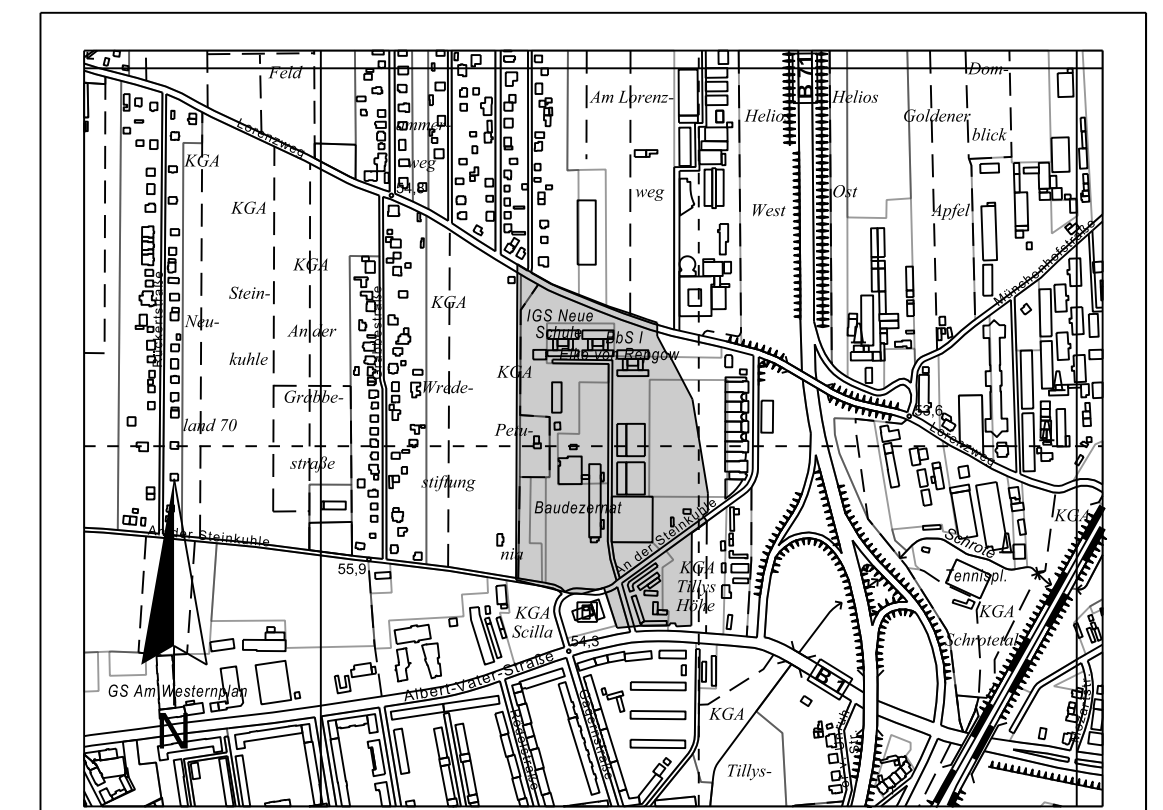
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
- BIOTOP, fortlaufende Nummer innerhalb des Schlüssel

Landeshauptstadt  
Magdeburg



Stadtplanungsamt Magdeburg

Bebauungsplan Nr. 206-2  
 LORENZWEG/ STEINKUHLE  
 Stand: Oktober 2017



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

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
 Stand des Stadtkartenausgusses: 2016

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk  
 der Landeshauptstadt Magdeburg.  
 Maßstab: 1:1000  
 Stand (Monat/Jahr): 04/16  
 Höhenbezug: NHN 1992

Liegenschaftskarte des LVermGeo  
 Gemeinde: Magdeburg  
 Gemarkung: Magdeburg  
 Flur: 270  
 Maßstab: 1:1000

[ALK / 04/2016] © LVermGeo LSA  
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
 A18/1-10159/09



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 04/10, Höhenbezug: NHN 1992

Liegenschaftskarte des LVermGeo, Gemeinde: Magdeburg, Gemarkung: Magdeburg, Flur: 270, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 04/10

Auszug aus der Liegenschaftskarte © LVermGeo LSA [A18/1-10159/09] (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

### Zeichenerklärung

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

#### 1. Gehölz ( H )

Einzelbaum

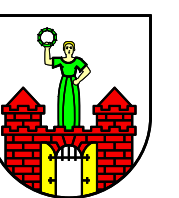
#### 2. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

BIOTOP.fortlaufende Nummer innerhalb des Schlüssel

Landeshauptstadt  
 Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg



Bebauungsplan Nr. 206-2  
 Baumkartierung  
 LORENZWEG / STEINKUHLE  
 Stand: Juni 2018  
 Maßstab 1:1000

Flur 270 Steinkuhle/Lorenzweg								
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%						
Baumnummern siehe Lageplan								
Baum Nr.	Baumart	Höhe/ m	Kronendurchmesser/ m	Stammumfang/ cm	erkennbare Baumschäden (eingeschränkte Vitalität)	geschützt nach Baumschutzsatzung	Vitalitätsstufe	Bemerkung
1	Robinia pseudoacacia (Scheinakazie)	10	9	127	Totholz	ja	3	in ca. 1,40 mit Zaun verwachsen; schiefwüchsig
2	Rhus typhina (Essigbaum)	4	6	62		ja	1	hoher Zierwert
3	Fraxinus excelsior (Gem. Esche)	7	6	59		ja	2	einseitig gewachsen
4	Tilia cordata (Winterlinde)	8	7	88		ja	1	
5	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	10	8	85		ja	1	einseitig gewachsen
6	Tilia cordata (Winterlinde)	9	5	74		ja	2	schiefwüchsig, Zwieselbildung in 3,00 m Höhe
7	Tilia cordata (Winterlinde)	8	6	67	Stammrisse in 1,00 m Höhe	ja	2	
8	Tilia cordata (Winterlinde)	8	8	70	Totholz	ja	2	
9	Acer platanoides (Spitzahorn)	7	15	190	Rindenschäden	ja	3	ab 1,00 m 6-stämmig
10	Tilia cordata (Winterlinde)	7	9	80	ab 1,00 m Höhe Druckzwiesel	ja	2	schiefwüchsig
11	Tilia cordata (Winterlinde)	6	5	56		ja	2	
12	Carpinus betulus (Hainbuche)	8	7	56		ja	2	
13	Carpinus betulus (Hainbuche)	4	3	30		nein	2	einseitig gewachsen
14	Acer platanoides (Spitzahorn)	8	13	125	viel Totholz	ja	3	schiefwüchsig
15	Acer platanoides (Spitzahorn)	10	10	81	Totholz	ja	3	
16	Tilia cordata (Winterlinde)	9	7	69		ja	2	einseitig gewachsen
17	Carpinus betulus (Hainbuche)	7	7	60		ja	1	
18	Carpinus betulus (Hainbuche)	7	9	48		nein	1	einseitig gewachsen
19	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	8	8	40 - 75	wenig Totholz	ja	2	4-stämmig
20	Carpinus betulus (Hainbuche)	5	3	48		nein	1	
21	Aesculus hippocastanum (Roskastanie)	8	5	74	Stammrisse in 1,60 m Höhe	ja	3	3-stämmig
22	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	8	6	44 - 51		ja	3	lichter Wuchs, mehrstämmig
23	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	10	9	102	Totholz	ja	2	
24	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	11	9	134	Totholz	ja	2	
25	Aesculus hippocastanum (Roskastanie)	7	5	64		ja	1	
26	Aesculus hippocastanum (Roskastanie)	10	8	113		ja	2	
27	Robinia pseudoacacia (Scheinakazie)	13	12	128-133	Totholz	ja	2	2-stämmig
28	Aesculus hippocastanum (Roskastanie)	7	3	56		ja	1	einseitig gewachsen
29	Robinia pseudoacacia (Scheinakazie)	8	12	129	Totholz	ja	2	
30	Aesculus hippocastanum (Roskastanie)	6	3	59		ja	1	
31	Fraxinus excelsior (Gem. Esche)	4	4	0		nein	1	
32	Tilia cordata (Winterlinde)	4	2	0		nein	1	

33	Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)	6	3	59	Rindenschaden	ja	1	
34	Carpinus betulus (Hainbuche)	6	6	35	Stammschaden in 50 cm Höhe	nein	1	
35	Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)	8	6	82		ja	1	
36	Carpinus betulus (Hainbuche)	5	5	47		nein	1	
37	Fraxinus excelsior (Gem. Esche)	4	2	36		nein	1	
38	Acer platanoides (Spitzahorn)	4 bis 5	4	38		nein	1	
39	Acer platanoides (Spitzahorn)	5 bis 5	5	34		nein	1	
40	Quercus robur( Stieleiche)	4	3	31		nein	1	
41	Quercus robur( Stieleiche)	4 bis 5	3	42		nein	1	
42	Tilia cordata (Winterlinde)	6 bis 7	6	59		ja	1	
43	Juglans nigra (Schwarznuß)	10	9	115		ja	3	
44	Platanus x hispanica (Platane)	15	11	90		ja	1	
45	Ulmus laevis (Flatterulme)	10	7	56		ja	1	
46	Platanus x hispanica (Platane)	15	18	13	Stammschäden	ja	2	
47	Fraxinus excelsior (Gem. Esche)	8	5	38		nein	1	
48	Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)	8	5	48	Stammschäden	nein	2	einseitig gewachsen
49	Platanus x hispanica (Platane)	15	12	130		ja	1	
50	Platanus x hispanica (Platane)	15	20	17		ja	1	
51	Platanus x hispanica (Platane)	15	17	145		ja	1	
52	Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)	8	8	74		ja	1	
53	Gleditsia trianthos (Gleditschie)	11	17	186	Totholz	ja	2	
54	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	11	8	78		ja	1	
55	Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)	8	4	66		ja	1	
56	Prunus avium (Vorgelkirsche)	11	6	ca. 75		ja	3	harzt stark, schiefwüchsig, einseitige Kronenausbildung
57	Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)	8	5	ca. 45		nein	1	
58	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	11	16	43 - 87	Totholz, Loch im Zwieselbereich	ja	2	ab 0,40 m Höhe 3-stämmig
59	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	7	9	51 - 60		ja	2	ab 0,90 m Höhe 2-stämmig
60	Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)	8	3	56	Loch am Stammfuß - nicht überwallt	ja	2	
61	Carpinus betulus (Hainbuche)	6	8	36 - 65		ja	2	2-stämmig
62	Carpinus betulus (Hainbuche)	8	8	74		ja	1	
63	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	6	4	41		nein	1	
64	Robinia pseudoacacia (Scheinakazie)	9	8	73 bis 78		ja	1	3 stämmig
65	Robinia pseudoacacia (Scheinakazie)	9	9	78		ja	1	schiefwüchsig
66	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	9	7	54 bis 78		ja	1	2 stämmig
67	Robinie (Robinia pseudoacacia)	6	4	32		nein	1	schiefwüchsig
68	Crataegus monogyna (Weißdorn)	6	4	40		ja	2	schiefwüchsig
69	Crataegus monogyna (Weißdorn)	7	3	31		ja	1	
70	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	7	4	40		nein	1	
71	Crataegus monogyna (Weißdorn)	7	5	21 bis 28		ja	2	mit Zaun verwachsen, 3 stämmig
72	Crataegus monogyna (Weißdorn)	5	4	12 bis 13		nein	2	mehrstämmig

73	Prunus mahaleb (Steinweichsel)	5	8	12 bis 36		nein	2	4 stämmig
74	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	6	3	25		nein	1	einseitig gewachsen
75	Prunus mahaleb (Steinweichsel)	7	5	18 bis 29		nein	1	3 stämmig
76	Crataegus monogyna (Weißdorn)	6	5	21 bis 23		ja	1	2 stämmig
77	Prunus mahaleb (Steinweichsel)	7	5	33		nein	1	
78	Corylus avellana (Haselnuss)	7	7	15 bis 37		nein	1	6 stämmig
79	Crataegus monogyna (Weißdorn)	6	4	17 bis 29		ja	1	3 stämmig
80	Crataegus monogyna (Weißdorn)	8	4	47		ja	1	
81	Crataegus monogyna (Weißdorn)	9	7	32 bis 42		ja	1	4 stämmig
82	Robinia pseudoacacia (Scheinakazie)	12	10	101		ja	1	schiefwüchsig
83	Corylus avellana (Haselnuss)	6	7	5 bis 25		nein	1	mehrstämmig
84	Corylus avellana (Haselnuss)	7	12	30 bis 38		ja	1	mehrstämmig
85	Eleagnus angustifolia (Ölweide)	12	6	96		ja	2	
86	Prunus mahaleb (Steinweichsel)	12	7	108		ja	1	
87	Prunus mahaleb (Steinweichsel)	12	12	127		ja	2	Rückschnitt
88	Prunus mahaleb (Steinweichsel)	5	7	57	Stammriss	ja	2	
89	Fraxinus excelsior (Gem. Esche)	11	9	63		ja	1	
90	Robinia pseudoacacia (Scheinakazie)	10	6	57		ja	2	2 stämmig
91	Robinia pseudoacacia (Scheinakazie)	10	7	69	Totholz	ja	2	
92	Robinia pseudoacacia (Scheinakazie)	10	7	73	Totholz	ja	2	
93	Robinia pseudoacacia (Scheinakazie)	10	10	113	Totholz	ja	2	
94	Robinia pseudoacacia (Scheinakazie)	11	17	115 bis 45	Totholz	ja	2	4 stämmig
95	Eleagnus angustifolia (Ölweide)	10	6	47 bis 55	Borke abgeplatzt	ja	3	4 stämmig
96	Acer platanoides (Spitzahorn)	10	11	138		ja	1	schiefwüchsig
97	Acer platanoides (Spitzahorn)	8	9	138		ja	1	
98	Acer platanoides (Spitzahorn)	11	14	160		ja	1	
99	Acer platanoides (Spitzahorn)	13	13	197	Totholz	ja	1	
100	Acer platanoides (Spitzahorn)	8	8	120		ja	2	schiefwüchsig
101	Acer platanoides (Spitzahorn)	12	10	131		ja	1	
102	Acer platanoides (Spitzahorn)	11	11	170		ja	2	schiefwüchsig
103	Acer platanoides (Spitzahorn)	10	9	132	Totholz	ja	2	schiefwüchsig
104	Juglans regia (Walnuss)	8	7	69		ja	2	schiefwüchsig
105	Juglans regia (Walnuss)	13	13	63 bis 76		ja	1	3 stämmig
106	Juglans regia (Walnuss)	10	16	145		ja	1	
107	Prunus serulata (Japanische Blütenkirsche)	6	5	61 bis 86		ja	1	2 stämmig
108	Salix caprea (Sal-Weide)	7	9	112	Stammfäule	ja	4	stark schief
109	Prunus avium (Vogelkirsche)	7	4	82		ja	1	
110	Prunus domestica (Kulturpflaume)	5	4	42 bis 47		ja	2	2 stämmig, schief
111	Prunus domestica (Kulturpflaume)	8	9	54 bis 59		ja	1	3 stämmig
112	Prunus domestica (Kulturpflaume)	6	4	14 bis 46		ja	1	4 stämmig
113	Pinus nigra (Schwarzkiefer)	9	10	120		nein	1	

114	Picea abies (Fichte)	9	7	86		nein	2	
115	Pinus nigra (Schwarzkiefer)	9	10	85 bis 95		nein	1	2 stämmig
116	Picea abies (Fichte)	7	5	52		nein	1	
117	Picea abies (Fichte)	9	5	60		nein	1	
118	Picea abies (Fichte)	9	6	63		nein	1	
119	Prunus domestica (Kulturpflaume)	6	10	97 bis 116		ja	2	2 stämmig
120	Prunus domestica (Kulturpflaume)	3	4	45	hohl	nein	3	
121	Corylus maxima (Lambertshasel)	6	2	11 bis 25		nein	2	mehrstämmig
122	Corylus avellana (Haselnuss)	6	3	12 bis 45	Strauchgruppe 6 Stück	nein	2	mehrstämmig
123	Quercus robur (Stieleiche)	15	18	221	Wasserreiser, Totholz	ja	1	
124	Acer platanoides (Spitzahorn)	9	5	80		ja	2	schiefwüchsig
125	Acer platanoides (Spitzahorn)	10	6	80	mit Zaun verwachsen	ja	2	
126	Acer platanoides (Spitzahorn)	10	8	98	mit Zaun verwachsen	ja	3	
127	Acer platanoides (Spitzahorn)	10	5	25	mit Zaun verwachsen	nein	3	
128	Acer platanoides (Spitzahorn)	9	6	90	mit Zaun verwachsen	ja	2	schiefwüchsig
129	Juglans nigra (Schwarznuss)	10	9	106		ja	3	
130	Juglans nigra (Schwarznuss)	11	10	129		ja	2	
131	Acer platanoides (Spitzahorn)	8	7	65		ja	1	
132	Eleagnus angustifolia (Ölweide)	6	8	50		ja	2	
133	Robinia pseudoacacia (Scheinakazie)	9	10	45 bis 110		ja	1	4 stämmig
134	Robinia pseudoacacia (Scheinakazie)	9	7	60		ja	2	schiefwüchsig
135	Robinia pseudoacacia (Scheinakazie)	8	3	30		nein	3	
136	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	8	8	45 bis 100		ja	1	3 stämmig
137	Betula pendula (Hängebirke)	12	5	70		ja	3	einseitig gewachsen, schief
138	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	9	5	35 bis 46		ja	1	2 stämmig
139	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	10	5	34 bis 44		ja	1	2 stämmig
140	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	10	7	86	Stammriss	ja	2	schiefwüchsig
141	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	12	6	96		ja	2	
142	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	12	3	36		nein	3	schiefwüchsig
143	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	12	6	20 bis 45		ja	2	3 stämmig
144	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	11	6	10 bis 45		ja	2	3 stämmig
145	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	9	5	52	mit Zaun verwachsen	ja	2	
146	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	8	9	111	Totholz	ja	2	
147	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	3	2	11 bis 16		nein	3	4 stämmig
148	Acer platanoides (Spitzahorn)	7	8	90			1	
149	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	11	12	99		ja	2	schiefwüchsig
150	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	11	4	35		nein	2	
151	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	11	7	60		ja	1	
152	Betula pendula (Hängebirke)	12	7	120		ja	2	
153	Betula pendula (Hängebirke)	12	9	120		ja	2	
154	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	9	4	40		nein	2	



155	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	10	9	45 bis 60		ja	1	3 stämmig
156	Juglans regia (Walnuss)	9	16	67 bis 136		ja	1	4 stämmig
157	Acer platanoides (Spitzahorn)	8	9	106		ja	1	
158	Acer platanoides (Spitzahorn)	7	4	40		nein	1	
159	Acer platanoides (Spitzahorn)	7	4	10 bis 36		nein	1	5 stämmig
160	Acer platanoides (Spitzahorn)	5	2	23		nein	2	
161	Acer platanoides (Spitzahorn)	5	2	24		nein	2	
162	Acer platanoides (Spitzahorn)	7	7	36 bis 44	Stammriss	ja	1	3 stämmig
163	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	7	7	101		ja	1	
164	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	8	11	100		ja	1	
165	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	9	7	83		ja	1	
166	Acer platanoides (Spitzahorn)	9	7	66 bis 85		ja	1	2 stämmig
167	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	6	6	58		ja	2	schiefwüchsig
168	Acer campestre (Feldahorn)	5	4	34 bis 38		ja	2	2 stämmig
169	Prunus domestica (Kulturpflaume)	4	3	14 bis 36		ja	2	2 stämmig
171	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	7	7	80		ja	1	
172	Picea abies (Fichte)	8	7	97		nein	3	schiefwüchsig
174	Prunus avium (Vogelkirsche)	5	6	42		nein	2	
177	Acer Platanoides (Spitzahorn)	8	10	122		ja	1	
178	Juglans regia (Walnuss)	10	12	166		ja	2	
179	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	8	3	125		ja	5	
180	Picea abies (Fichte)	12	8	145		nein	1	
181	Taxus Baccata (Eibe)	6	6	183		ja	1	
182	Chamaecyparis (Scheinzypresse)	4	4	64		nein	4	
183	Acer negundo (Eschenblättriger Ahorn)	8	4	61		ja	2	
184	Malus domestica (Kulturapfel)	7	3	51		nein	2	
185	Malus domestica (Kulturapfel)	7	7	86		nein	3	
186	Malus domestica (Kulturapfel)	4	2	82		nein	4	
187	Abies (Tanne)	4	3	25		nein	2	
188	Malus domestica (Kulturapfel)	3	4	62		nein	3	
190	Malus domestica (Kulturapfel)	4	3	56		nein	3	
191	Acer negundo (Eschenblättriger Ahorn)	14	8	123		ja	1	
192	Malus domestica (Kulturapfel)	3	4	52		nein	3	
194	Prunus avium (Vogelkirsche)	10	12	184		nein	2	
195	Populus nigra italica (Säulenpappel)	26	10	488		ja	1	
196	Pyrus communis (Kulturbirne)	6	4	88		nein	3	
197	Acer negundo (Eschenblättriger Ahorn)	7	4	37		nein	3	schiefwüchsig
198	Malus domestica (Kulturapfel)	4	1	18		nein	1	
199	Malus domestica (Kulturapfel)	4	1	18		nein	1	
200	Corylus colurna (Baumhasel)	5	4	30		nein	1	
201	Corylus colurna (Baumhasel)	6	4	48		nein	1	

202	Corylus colurna (Baumhasel)	5	3	42		nein	1	
203	Corylus colurna (Baumhasel)	6	3	56		ja	1	
204	Corylus colurna (Baumhasel)	6	4	56		ja	1	
205	Corylus colurna (Baumhasel)	6	4	52		ja	1	
206	Acer platanoides (Spitzahorn)	4	4	86		ja	3	
207	Prunus avium (Vogelkirsche)	6	5	92		nein	2	
208	Juglans regia (Walnuss)	8	7	110		ja	2	
209	Prunus avium (Vogelkirsche)	12	10	167		nein	2	
210	Larix decidua (Lärche)	8	9	179		nein	2	
211	Chamaecyparis (Scheinzypresse)	7	4	71		nein	2	
212	Chamaecyparis (Scheinzypresse)	7	3	61-68		nein	2	
213	Acer platanoides (Spitzahorn)	6	5	88		ja	2	
214	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	10	9	113		ja	2	
215	Pyrus communis (Kulturbirne)	7	3	102		nein	4	
216	Pyrus communis (Kulturbirne)	12	8	118		nein	2	
217	Salix matsudana 'Tortuosa' (Korkenzieherweide)	8	4	58		ja	2	
218	Prunus avium (Vogelkirsche)	9	10	104		nein	2	
219	Malus domestica (Kulturapfel)	3	3	68		nein	4	
220	Malus domestica (Kulturapfel)	4	6	62		nein	3	
221	Chamaecyparis (Scheinzypresse)	7	3	75-77		nein	2	
222	Malus domestica (Kulturapfel)	6	6	69		nein	2	
223	Chamaecyparis (Scheinzypresse)	7	2	62		nein	4	
224	Populus x canadensis (Hybridpappel)	24	10	260		ja	2	
225	Populus x canadensis (Hybridpappel)	25	10	205		ja	2	
226	Populus x canadensis (Hybridpappel)	25	10	208		ja	2	
227	Populus x canadensis (Hybridpappel)	26	11	190		ja	2	
228	Populus x canadensis (Hybridpappel)	25	12	191		ja	2	
229	Populus x canadensis (Hybridpappel)	25	12	245		ja	2	
230	Populus x canadensis (Hybridpappel)	26	7	202		ja	2	
231	Populus x canadensis (Hybridpappel)	25	8	185		ja	2	
232	Populus x canadensis (Hybridpappel)	24	11	205		ja	2	
233	Populus x canadensis (Hybridpappel)	23	13	225		ja	2	
234	Populus x canadensis (Hybridpappel)	24	13	254		ja	2	
235	Populus x canadensis (Hybridpappel)	25	9	198		ja	2	
236	Populus x canadensis (Hybridpappel)	24	8	193		ja	2	
237	Populus x canadensis (Hybridpappel)	24	11	213		ja	2	
238	Populus x canadensis (Hybridpappel)	25	11	216		ja	2	
239	Populus x canadensis (Hybridpappel)	25	8	223		ja	2	
240	Populus x canadensis (Hybridpappel)	25	11	225		ja	2	
241	Populus x canadensis (Hybridpappel)	24	8	198		ja	2	
242	Populus x canadensis (Hybridpappel)	23	10	205		ja	2	

243	Acer platanoides (Spitzahorn)	12	13	112	Stammriss	ja	2	
244	Acer platanoides (Spitzahorn)	7	8	63		ja	1	
245	Acer platanoides (Spitzahorn)	5	4	45	Stammriss	nein	3	
246	Acer platanoides (Spitzahorn)	8	9	70 bis 81	mit Zaun verwachsen	ja	4	2 stämmig
247	Acer platanoides (Spitzahorn)	10	8	74 bis 94		ja	3	schief, 2 stämmig
248	Acer platanoides (Spitzahorn)	9	10	19 bis 46		ja	2	mehrstämmig
249	Acer platanoides (Spitzahorn)	7	4	43		nein	2	
250	Acer platanoides (Spitzahorn)	7	4	47		nein	2	
251	Acer rubrum (Rotahorn)	8	5	41 bis 53		ja	1	2 stämmig
252	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	10	13	155		ja	1	
253	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	5	3	38		nein	2	
254	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	9	10	107		ja	2	
255	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	6	7	86		ja	2	
256	Acer platanoides (Spitzahorn)	7	13	112		ja	1	
257	Acer platanoides (Spitzahorn)	6	6	60		ja	1	
258	Acer platanoides (Spitzahorn)	9	10	112		ja	1	
259	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	8	10	115		ja	2	
260	Acer platanoides (Spitzahorn)	7	8	75		ja	1	
261	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	7	10	127		ja	1	
262	Acer platanoides (Spitzahorn)	6	4	36		nein	2	
263	Acer negundo (Eschenblättriger Ahorn)	6	6	36 bis 41		ja	2	3 stämmig
264	Acer platanoides (Spitzahorn)	6	4	39 bis 43		ja	1	2 stämmig
265	Acer platanoides (Spitzahorn)	5	4	36		nein	2	schief
266	Acer campestre (Feldahorn)	6	4	48		nein	2	schief
267	Acer platanoides (Spitzahorn)	7	5	55		ja	1	
268	Acer negundo (Eschenblättriger Ahorn)	8	7	44 bis 49		ja	2	schief, 3 stämmig
269	Acer platanoides (Spitzahorn)	8	3	25 bis 36		ja	2	3 stämmig
270	Acer platanoides (Spitzahorn)	8	4	31 bis 45		ja	2	2 stämmig
271	Acer platanoides (Spitzahorn)	9	10	132		ja	1	
272	Acer platanoides (Spitzahorn)	9	7	104	Totholz	ja	2	
273	Acer platanoides (Spitzahorn)	9	9	124		ja	1	
274	Acer platanoides (Spitzahorn)	8	8	98		ja	1	
275	Corylus colurna (Baumhasel)	8	7	96		ja	1	
276	Corylus colurna (Baumhasel)	10	10	129		ja	1	
277	Corylus colurna (Baumhasel)	10	8	104		ja	2	schief
278	Corylus colurna (Baumhasel)	11	11	119		ja	1	
279	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	11	10	141	Risse an Ästen	ja	3	
280	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	11	11	159		ja	2	
281	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	4	4	48		nein	2	
282	Cornus mas (Kornelkirsche)	4	4	5 bis 25		nein	2	mehrstämmig
283	Chamaecyparis (Scheinzypresse)	4	3	25 bis 38		nein	1	mehrstämmig

284	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	8	7	150		ja	1	
285	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	8	11	141		ja	1	
286	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	8	10	102		ja	1	
287	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	8	10	90		ja	1	
288	Cornus mas (Kornelkirsche)	6	6	31 bis 34		ja	2	3 stämmig
289	Cornus mas (Kornelkirsche)	5	6	26 bis 36		ja	3	2 stämmig, schief
290	Chamaecyparis (Scheinzypresse)	4	4	60	gekappt in ca. 4 m Höhe	nein	2	
291	Malus domestica (Kulturapfel)	5	6	41 bis 94		ja	2	3 stämmig
292	Salix matsudana 'Tortuosa' (Korkenzieherweide)	8	7	108		ja	2	schief
293	Carpinus betulus (Hainbuche)	8	8	85		ja	1	
294	Carpinus betulus (Hainbuche)	8	7	73		ja	1	
295	Carpinus betulus (Hainbuche)	8	7	72		ja	1	
296	Malus domestica (Kulturapfel)	7	9	92		ja	2	
297	Carpinus betulus (Hainbuche)	6	7	25 bis 55		ja	1	mehrstämmig
298	Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)	10	6	104		ja	2	
299	Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)	10	11	155		ja	2	
300	Acer tataricum (Tataren-Ahorn)	6	6	31 bis 68		ja	1	4 stämmig
301	Acer tataricum (Tataren-Ahorn)	6	6	41		nein	2	
302	Acer tataricum (Tataren-Ahorn)	6	6	50 bis 77		ja	2	2 stämmig
303	Acer tataricum (Tataren-Ahorn)	6	6	56 bis 40	Totholz	ja	2	5 stämmig
304	Acer tataricum (Tataren-Ahorn)	6	6	45 bis 83		ja	1	2 stämmig
305	Acer tataricum (Tataren-Ahorn)	6	7	42		nein	2	schief
306	Acer tataricum (Tataren-Ahorn)	3	3	68		ja	3	schief
307	Acer tataricum (Tataren-Ahorn)	6	62	18 bis 44		ja	2	6 stämmig
308	Acer tataricum (Tataren-Ahorn)	6	6	34 bis 37		ja	2	2 stämmig
309	Acer tataricum (Tataren-Ahorn)	6	6	45 bis 38		ja	2	mehrstämmig
310	Acer tataricum (Tataren-Ahorn)	6	6	30 bis 52	Gruppe aus 7 Bäumen	ja	2	
311	Fraxinus excelsior (Gem. Esche)	8	8	106		ja	2	
312	Acer platanoides (Spitzahorn)	9	8	136		ja	1	
313	Acer platanoides (Spitzahorn)	9	10	150		ja	1	2 stämmig
314	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	10	9	144		ja	1	
315	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	10	12	154		ja	1	
316	Populus x canadensis (Hybridpappel)	20	15	50 bis 150	Totholz, alle Stämme beschädigt	ja	4	schief, mehrstämmig
318	Prunus avium (Vogelkirsche)	10	13	122		nein	2	
319	Malus domestica (Kulturapfel)	3	4	46		nein	3	
320	Malus domestica (Kulturapfel)	3	4	59		nein	4	
321	Populus x canadensis (Hybridpappel)	15	6	67		ja	2	schief
322	Populus x canadensis (Hybridpappel)	12	4	58		ja	3	schief
323	Malus domestica (Kulturapfel)	4	4	68		nein	3	
324	Malus domestica (Kulturapfel)	3	5	71		nein	3	
325	Malus domestica (Kulturapfel)	4	3	25		nein	1	

326	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	10	11	145		ja	1	
327	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	10	9	54 bis 102	Totholz	ja	2	3 stämmig
328	Acer campestre (Feldahorn)	7	5	55 bis 65	Totholz	ja	2	2 stämmig
329	Acer campestre (Feldahorn)	7	3	45	Totholz	nein	2	
330	Acer campestre (Feldahorn)	7	5	30 bis 41		nein	2	2 stämmig
331	Acer campestre (Feldahorn)	7	4	66		ja	2	
332	Acer campestre (Feldahorn)	7	5	51		ja	1	
333	Acer campestre (Feldahorn)	7	7	48 bis 52		ja	1	3 stämmig
334	Acer campestre (Feldahorn)	7	6	33 bis 51		ja	1	3 stämmig
335	Acer campestre (Feldahorn)	7	5	56 bis 61		ja	1	2 stämmig
336	Acer campestre (Feldahorn)	7	5	10 bis 35	Gruppe aus 20 Bäumen	nein	2	
337	Malus domestica (Kulturapfel)	4	3	25		nein	1	
342	Taxus Baccata (Eibe)	5	4	45		ja	1	

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b><u>I</u></b>	<b>2</b>
<b><u>Grundlagenermittlung</u></b>	
<b>1 Anlass und Zielstellung der Bauleitplanung</b>	<b>2</b>
<b>2 Angaben zur bestehenden und geplanten Baurechtssituation</b>	<b>2</b>
2.1 Bestehende Baurechtssituation	2
2.2 Angaben zu den geplanten Inhalten und Zielen des Bebauungsplanes Nr. 206-2 „Lorenzweg/ Steinkuhle“	2
<b>3 Angaben zum Standort und zur Größe des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
3.1 Lage	2
3.2 Bestehende Nutzungen	3
3.3 Bestehende Schutzausweisungen	3
3.4 Reichtum, Qualität, Empfindlichkeit und Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter Natur und Landschaft	3
3.5 Kultur- und Sachgüter	4
3.6 Mensch	4
<b>4. Angaben zur Bevölkerung</b>	<b>4</b>
<b>5. Erfordernis der Vorprüfung im Einzelfall</b>	<b>4</b>
<b><u>II</u></b>	<b>5</b>
<b><u>Vorprüfung des Einzelfalls</u></b>	
<b>1 Merkmale des Bebauungsplanes (Anlage 2 Nr. 1 BauGB)</b>	<b>5</b>
1.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i. S. d. § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	5
1.2 Ausmaß, in dem andere Pläne und Programme beeinflusst werden	6
1.3 Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	6
1.4 Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	7
1.5 Eingriffsregelung	7
1.6 Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	8
<b>2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete (Anlage 2 Nr. 2 BauGB)</b>	<b>8</b>
2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Unumkehrbarkeit der Auswirkungen	8
2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	8
2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	8
2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	8
2.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes, jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	9
2.6 Gebiete gemäß Anlage 2 Nr. 2.6 BauGB	10
<b>3 Ergebnis der überschlägigen Einschätzung im Hinblick auf die Erheblichkeit der möglichen Umweltauswirkungen</b>	<b>11</b>

# **I Grundlagenermittlung**

## **1. Anlass und Zielstellung der Bauleitplanung**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 08.10.09 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206-2 „Lorenzweg/ Steinkuhle“. Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtteils „Nordwest“ und umfasst eine Fläche von ca. 9,3 ha.

Anlass der Bebauungsplanaufstellung war zunächst die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zu erwartende Nutzungsaufgabe des Schulgeländes und des Sportplatzes unter der Zielstellung der Nachnutzung des Geländes für den Wohnungsbau, insbesondere für Einfamilienhausbebauung.

Die Bebauungsplanaufstellung wurde bis in die Vorentwurfsphase in mehreren Varianten bearbeitet, dann aber unterbrochen aufgrund der Entscheidung zur Nachnutzung der Berufsschulgebäude für das neue Editha-Gymnasium. Damit verblieben praktisch keine Flächen für eine zukünftige Wohnbebauung. Das Bebauungsplanverfahren wurde deshalb unter Berücksichtigung des Beschlusses des Stadtrates zum Ersatzneubau der Hermann-Gieseler-Halle auf den ehemaligen Sportplatzflächen der Berufsschulen südlich des Lorenzwegs mit neuer Zielstellung fortgeführt. Dazu fasste der Stadtrat am 18.08.2016 den Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs nach Süden sowie zur Fortführung der Planung mit einer Entwicklung des Geländes zu Gemeinbedarfszwecken. Im Osten wurde der Geltungsbereich verkleinert um die planfestgestellte Fläche für den Straßenbahnneubau.

## **1. Angaben zur bestehenden und geplanten Baurechtssituation**

### **2.1 Bestehende Baurechtssituation**

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 206-2 „Lorenzweg/ Steinkuhle“ liegt überwiegend im unbeplanten Innenbereich. Derzeit besteht kein verbindliches Baurecht. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich überwiegend als Gemeinbedarfsfläche, anteilig als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

### **2.2 Angaben zu den geplanten Inhalten und Zielen des Bebauungsplanes Nr. 206-2 „Lorenzweg/ Steinkuhle“**

Für das Plangebiet bestehen nachfolgende Planungsziele:

Der Bebauungsplan dient der Sicherung bzw. Neuansiedlung folgender Gemeinbedarfsflächen:

- Gymnasium mit Sport- und Freiflächen
- Baudezernat
- Sporthallen
- Neubau Mehrzweckhalle als Ersatzneubau für die Hermann-Gieseler-Halle

Die erforderlichen Erschließungsanlagen und Parkplätze für die genannten Nutzungen sollen gesichert werden einschließlich einer öffentlichen Durchwegung des Plangebietes.

## **3 Angaben zum Standort und zur Größe des Bebauungsplanes**

### **3.1 Lage**

Lage:

Stadtteil Nordwest, zwischen Lorenzweg, Steinkuhle und Kleingartenanlagen „Petunia“ und „Wredestiftung“

#### Angrenzende Bebauung:

Im Norden grenzen Wohnbebauung, Kleingärten, ein Berufsschulgelände und Lagerflächen an. Im Osten besteht ein mehrgeschossiges Bürogebäude sowie Kleingärten, nachfolgend verläuft der Magdeburger Ring als Hauptverkehrsstraße. Im Süden befinden sich eine Tankstelle und Kleingärten, südlich der dort verlaufenden Albert-Vater-Straße liegt die Wohnsiedlung „Westernplan“. Im Westen grenzen ebenfalls Kleingärten und ein Wohngrundstück an, südwestlich besteht gewerbliche Nutzung.

Fläche des Geltungsbereichs: 93.800 m<sup>2</sup>

Fläche nach § 13a Abs. 1 BauGB: ca. 25.900 m<sup>2</sup>

### **3.2 Bestehende Nutzungen**

<u>Siedlung</u>	in großen Teilen des Plangebietes vorhandene bauliche und sonstige Nutzung für Verwaltung, Schule, Sport, Gewerbe, Versorgungsanlagen
<u>Erholung</u>	Private Gärten
<u>Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft</u>	keine
<u>Verkehr</u>	nördlich grenzt der Lorenzweg an, südlich die Steinkuhle; ein öffentlicher Fuß-/Radweg verläuft im westlichen Plangebiet in Nord-Süd-Richtung
<u>Ver- und Entsorgung</u>	Ver- und Entsorgungstrassen sind in den öffentlichen Straßen und teils innerhalb der Bauflächen vorhanden und können ergänzt werden. Eine größere Fläche ist durch eine Gasdruckregelanlage der Städtischen Werke Magdeburg belegt.

### **3.3 Bestehende Schutzausweisungen**

<u>Natur und Landschaft</u>	keine
<u>Gehölzschutz</u>	diverse Gehölzbestände und Einzelgehölze, die der Baumschutzsatzung unterliegen, private Gärten am westlichen, südwestlichen und südöstlichen Plangebietsrand
<u>Wasserrecht</u>	kein Gewässer im Plangebiet, keine Schutzausweisungen
<u>Denkmalschutz</u>	keine Bau- oder Kulturdenkmale

### **3.4 Reichtum, Qualität, Empfindlichkeit und Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter Natur und Landschaft**

Alle Schutzgüter (Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten, Biotope, Landschaftsbild/ Erholung) sind stark anthropogen verändert und überprägt. Reichtum, Qualität, Empfindlichkeit und Regenerationsfähigkeit sind überwiegend gering. Ein großer Anteil der Fläche ist bebaut und versiegelt. Die vorhandenen privaten Gartenflächen am westlichen Plangebietsrand sind von hoher Qualität, die weiteren vorhandenen Grünflächen,



Gehölzflächen und Einzelgehölze, vorrangig im Bereich der vorhandenen Gemeinbedarfsflächen, sind von mittlerer Qualität.

### 3.5 Kultur- und Sachgüter

<u>Kulturgüter</u>	keine
<u>Sachgüter</u>	Verwaltungs- und Schulgebäude, Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen

### 3.6 Mensch

<u>Wohnfunktion</u>	im Geltungsbereich lediglich mit einem Wohnhaus vorhanden
<u>Arbeitsfunktion</u>	Verwaltungsstandort mit Büroarbeitsplätzen, Schulstandort mit entsprechenden Arbeitsplätzen
<u>Erholungsfunktion</u>	in den privaten Gartenflächen vorhanden

## 4. Angaben zur Bevölkerung

Der Stadtteil Nordwest ist ein beliebter Wohnstandort, insbesondere für den Einfamilienhausbau, mit guten Potentialen:

- ruhige Wohnlage in durchgrüntem Umfeld
- geringe Distanz zur Innenstadt

Der Stadtteil Nordwest hat einen Einwohnerzuwachs zu verzeichnen (31.12.2017: 4.687 EW, 1991: 4.016; 2000: 4.526, 2007: 4.544 EW). Das Plangebiet selbst ist kein Wohnstandort.

Die Bausubstanz im Plangebiet wird geprägt durch die Verwaltungs- und Schul- und Sportgebäude. Diese sind nur teilweise saniert. Die Verkehrs- und ÖPNV-Anbindung kann als mäßig gut bezeichnet werden (Buslinie auf der Albert-Vater-Straße).

Die nächsten Versorgungseinrichtungen befinden sich südlich der Albert-Vater-Straße und sind fußläufig erreichbar.

## 5. Erfordernis der Vorprüfung im Einzelfall

Der Bebauungsplan erfüllt die grundlegenden Voraussetzungen die § 13 a BauGB an ein Gebiet der Innenentwicklung stellt. Es handelt sich ganz überwiegend um eine Wiedernutzbarmachung und Weiternutzung innerstädtischer Flächen, so dass der B-Plan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden kann.

Da jedoch die zu erwartende Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 26.783 m<sup>2</sup> den gesetzlich vorgegebenen Schwellenwert von 20 000 m<sup>2</sup> überschreitet, wird gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Auf der Grundlage einer überschlägigen Prüfung ist dadurch festzustellen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen auslösen würde.

Grundlage bildet das Prüfschema der Anlage 2 zum § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Die nachstehende Tabelle dokumentiert die Ermittlung der nach § 13a maßgeblichen Bauflächen.

Baugebiet	Fläche in m <sup>2</sup>	Zulässige GRZ	Fläche nach § 19 (2) BauNVO
Gemeinbedarfsfläche Verwaltung	25.110	0,3	7.533
Gemeinbedarfsfläche Schule	25.810	0,3	7.743
Gemeinbedarfsfläche Sport Bestand	4.500	0,8	3.600
Gemeinbedarfsfläche Sport Planung	16.130	0,3	4.839
Eingeschränktes Gewerbegebiet	7.280	0,4	2.184
Summe	78.830		25.899

## **II Vorprüfung des Einzelfalls**

### **1. Merkmale des Bebauungsplanes (Anlage 2 Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i. S. d. § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt**

Der Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben in nachgeordneten Zulassungsverfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren) wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206-2 „Lorenzweg/ Steinkuhle“ als verbindliches Planungsrecht geschaffen.

##### Vorhandener Rahmen:

Derzeit bestimmt sich die Zulässigkeit von Vorhaben überwiegend gemäß § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich). Dabei setzt die sehr locker und heterogen bestehende Bebauung einen großen Spielraum sowohl was die Gebäudehöhe, als auch den Überbauungsgrad angeht. Vor Bebauung weitgehend geschützt sind derzeit die im Plangebiet vorhandene Sportplatzfläche, die den Bebauungszusammenhang unterbricht, sowie die privaten Gärten, die planungsrechtlich Außenbereich darstellen. Im Osten schließt sich ein planfestgestellter Bereich an, in welchem die Trasse für eine neue Straßenbahn verläuft.

##### Geänderter Rahmen:

Der B-Plan Nr. 206-2 soll Gemeinbedarfsflächen, ein kleines Gewerbegebiet, Flächen für Versorgungsanlagen, Grünflächen und Verkehrsflächen festsetzen. Der Versiegelungsgrad im gesamten Plangebiet wird nur unwesentlich größer werden, als es der derzeitige Bestand darstellt bzw. unter Beachtung der gem. § 34 BauGB zulässigen Bebaubarkeit.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lorenzweg/ Steinkuhle“ werden keine Vorhaben vorbereitet oder zugelassen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen.

## **1.2 Ausmaß, in dem andere Pläne und Programme beeinflusst werden**

### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 206-2 „Lorenzweg/ Steinkuhle“ entsprechend der derzeitigen Nutzung und städtebaulichen Planung ganz überwiegend als Gemeinbedarfsfläche dar, im Süden ist gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der B-Plan 206-2 wird somit aus dem F-Plan entwickelt.

### Andere Pläne und Programme

Die Planungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 206-2 sind konform mit den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt und des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg.

Andere Pläne und Programme werden nicht beeinflusst.

## **1.3 Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206-2 „Lorenzweg/ Steinkuhle“ ist bedeutsam hinsichtlich der Einbeziehung umweltbezogener Erwägungen, insbesondere auf die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes.

Dies ist vorrangig begründet in der innerstädtischen Lage und Nachnutzung bzw. Wiedernutzbarmachung bereits bebauter und erschlossener Flächen. Somit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB entsprochen, Ressourcen geschont und vorhandene Infrastruktureinrichtungen effektiv genutzt.

Folgende umweltbezogenen Erwägungen sind im Rahmen des Verfahrens im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und der Umweltvorsorge zu berücksichtigen:

### Landschafts-/ Ortsbild

- Schaffung der Voraussetzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Steuerung der verträglichen und stadtbildfördernder Einordnung der Neubebauung (Gebäudehöhen, überbaubare Flächen, Abstände, stadträumliche Gliederung)

### Grünflächen, Natur und Landschaft

- Sicherung vorhandener Grünflächen und deren Vernetzung
- Festsetzung neuer Grünflächen
- Erhaltungsfestsetzungen für Gehölze
- Beschränkung der Versiegelung
- Festsetzung von Neupflanzungen
- Beachtung der klimatischen Funktion des Gebietes hinsichtlich Frischluftschneise

Weitere relevante Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich umweltbezogener einschl. gesundheitsbezogener Erwägungen konnten nicht festgestellt werden. Die Flächen sind bereits vollständig anthropogen überprägt und beeinträchtigt.

## **1.4 Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme**

### Immissionsschutz

Teile des Plangebietes liegen im Einflussbereich der Lärmemissionen, die vom östlich befindlichen „Magdeburger Ring“ als innerstädtischer Hauptverkehrsstraße ausgehen. Durch die Planaufstellung kann diese Belastung jedoch nicht beeinflusst werden. Die Bebauungsaufstellung schafft keine Zunahme dieser Belastung. Sie setzt neue, heranrückende Nutzung nur in dem Maße fest, welches im Rahmen der Bebauungsaufstellung zulässig ist. Die neue Nutzung weist keinen besonderen Schutzbedarf auf.

### Klimaschutz

Das Plangebiet ist stadtklimatisch bedeutsam als Kaltluftentstehungsgebiet und Kaltluftschneise. Insbesondere im nördlichen und südlichsten Teil verlaufen Kaltluftschneisen von Westen kommend nach Osten in Richtung Stadtzentrum. Der Bebauungsplan nimmt mit seinen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und Oberflächengestaltung auf diese Funktion Rücksicht. Auch die Begrenzung der Grundflächenzahl in den Bauflächen gegenüber der zulässigen Obergrenze nach Baunutzungsverordnung trägt dieser Funktion des Gebietes Rechnung.

### Grünflächen und Gehölze

Im Geltungsbereich bestehen private Grünflächen als Kleingärten sowie größere Grünflächen als Außenanlagen der Verwaltungs- und Schulgebäude. Von den Freiflächen auf der Gemeinbedarfsfläche sollen Teile vorrangig innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Verwaltung erhalten bleiben. Neue Grünflächen sind geplant im Zusammenhang mit der Neubebauung der Gemeinbedarfsfläche Sport.

Teile des ortsbildprägenden Gehölzbestandes sollen erhalten bleiben und werden gesondert festgesetzt. Teile sollen jedoch zur Baufreimachung entfallen. Für daraus resultierende notwendige Neuanpflanzungen gibt es Pflanzgebotsfestsetzungen.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden außerdem nicht überbaubare Grundstücksbereiche auf zusammenhängenden Flächen geschaffen unter der Zielstellung der nachfolgenden Begrünung dieser Grundstücksfreiflächen.

Zusätzliche textliche Festsetzungen zur Stellplatzbepflanzung und Befestigung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise (soweit möglich) tragen zur umweltkonformen baulichen und sonstigen Nutzung im Plangebiet bei.

## **1.5 Eingriffsregelung**

Die Umsetzung eines Bebauungsplanes stellt in der Regel nach § 14 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Durch den Bebauungsplan Nr. 206-2 wird das vorhandene Baurecht (unbeplanter Innenbereich, planungsrechtliche Zulässigkeit gem. § 34 BauGB) geändert, es wird verbindliches Baurecht nach § 30 BauGB hergestellt. Es werden dabei jedoch im Wesentlichen keine neuen Eingriffe im Sinne des BNatSchG vorbereitet, die nicht auch jetzt schon zulässig wären.

Dieser Sachverhalt gilt für die Fläche des derzeitigen Schul- und Verwaltungsgrundstückes. Auch für die im östlichen Plangebietsbereich festgesetzte neue Gemeinbedarfsfläche Sport kann von einer Arrondierungsfläche mit Baurecht nach § 34 BauGB ausgegangen werden.

Die bestehenden Gehölze im Plangebiet unterliegen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg. Für Gehölze, die zum Vollzug des Bebauungsplanes entfernt werden müssen, wird im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens ein Fällantrag zu stellen sein um den erforderliche Ausgleich zu schaffen. Dieser Sachverhalt ist bei der bestehenden baurechtlichen Situation gem. § 34 BauGB identisch.

## **1.6 Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften**

Die zu beachtenden Umweltvorschriften werden im Bauleitplanverfahren beachtet. Der Bebauungsplan Nr. 206-2 hat nach dem vorliegenden Kenntnisstand keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

## **2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete (Anlage 2 Nr. 2 BauGB)**

### **2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Unumkehrbarkeit der Auswirkungen**

Das Plangebiet stellt langjährig städtisches Siedlungsgebiet dar. Durch die Aufstellung des B-Planes 206-2 „Lorenzweg/ Steinkuhle“ wird für das Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert. Es werden neue Nutzungen auf teils brachliegenden Flächen ermöglicht, die auf Dauerhaftigkeit und Langfristigkeit angelegt sind. Die Auswirkungen einer Bebauung sind nicht mehr umkehrbar. Neue wesentliche Auswirkungen aufgrund der Aufstellung dieses B-Planes sind nicht zu erwarten, da die hier festgesetzten Bauflächen bereits ganz überwiegend dem Innenbereich zuzuordnen sind.

### **2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Kumulierende bzw. korrespondierende Wirkungen können nicht gesehen werden. Grenzüberschreitende Auswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

### **2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit**

Mit den Festsetzungen eines Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206-2 „Lorenzweg/ Steinkuhle“ werden keine Risiken für die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. Gefahr von Verkehrsunfällen, Brandgefahr, gewerbliche Havarien) vorbereitet oder hervorgerufen. Es werden keine Nutzungen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.

### **2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen**

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschafts- und Ortsbild, Arten/ Biotope sowie auf Kultur und Sachgüter sind auf den

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 206-2 „Lorenzweg/ Steinkuhle“ beschränkt. Sie werden auf Grund der vorliegenden Gegebenheiten (bestehende Bebauung, bestehende Erschließungsanlagen bzw. Versiegelungsflächen) als nicht erheblich eingeschätzt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch insbesondere hinsichtlich einer Beeinträchtigung durch Lärm sind innerhalb des Geltungsbereiches nur in geringem Umfang zu erwarten (Einwirkung von Verkehrslärm).

## 2.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes, jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

zu prüfende Kriterien	mögliche Auswirkungen durch den Bebauungsplan
<u>besondere natürliche Merkmale</u>	Überwiegend keine, da das Gebiet anthropogen überprägt ist. Im Plangebiet befinden sich kleinere Grünflächen, die wenig naturnah gestaltet sind.
Bedeutung	Die Grünflächen und Einzelgehölze prägen Teile des Plangebietes und sind für das Stadtbild und das Kleinklima von Bedeutung. Das Plangebiet ist außerdem bedeutsam als Kaltluftentstehungsgebiet und Kaltluftschneise.
Sensibilität	Gehölze sind empfindlich gegenüber Beschädigungen durch Baumaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich. Die klimatische Funktion ist sensibel gegen Versiegelung und gegen Verbau der Kaltluftschneisen.
Überschreitung von Umweltqualitätsnormen/ Grenzwerten	Nicht bekannt und nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
Auswirkungen durch den Bebauungsplan	Im Bebauungsplan werden Teile der vorhandenen Grünflächen festgesetzt mit dem Ziel der langfristigen Sicherung. Es werden neue Grünflächen und Flächen für Anpflanzungen festgesetzt. Private Gärten werden in geringer Flächengröße überplant, Ausgleichsmaßnahmen dafür festgesetzt, soweit erforderlich. Erhaltungsfestsetzungen für Einzelgehölze wurden getroffen. Gehölze, die bei der Umsetzung der Planung entfernt werden müssen, sind nach der Baumschutzsatzung zu ersetzen. Dafür wurden entsprechende Flächen im B-Plan als Pflanzgebotsflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Unter Beachtung der klimatischen Funktion des Gebietes wurde der Versiegelungsgrad begrenzt und Baufelder so festgesetzt, dass die Kaltluftschneisenfunktion nicht beeinträchtigt wird. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind keine Auswirkungen auf natürliche Merkmale durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten.

<b><u>kulturelles Erbe</u></b>	Im Geltungsbereich befinden sich keine Denkmale. Es besteht keine besondere Wertigkeit des Plangebietes im Hinblick auf das kulturelle Erbe.
<b><u>Intensität der Bodennutzung</u></b>	Hoch, großflächig anthropogen überprägt. Die Festsetzungen zur zulässigen Bebauung durch den Bebauungsplan Nr. 206-2 führen nicht zur Veränderung der grundsätzlich bereits bestehenden Bebaubarkeit und baulichen Bodennutzung.
Bedeutung	Hoch im Sinne des Städtebaus, überplante Bereiche sind weitgehend bereits innerstädtisches Bauland
Sensibilität	Aufgrund der Vorbelastungen (bestehende Bebauung / Versiegelung, Abbruchflächen) gering.
Überschreitung von Umweltqualitätsnormen/ Grenzwerten	Nicht bekannt und nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten
Auswirkungen durch den Bebauungsplan	Städtebauliche Ordnung bei Neubebauung, Erhaltung der Durchquerbarkeit des Quartiers, Aufwertung der städtebaulichen Situation, keine Erhöhung der Bodennutzungsintensität; Beseitigung von Gehölzen und Versiegelung von Flächen, dafür aber Ersatz nach Baumschutzsatzung und Entsiegelung/ Abbruch an anderer Stelle im Plangebiet; keine wesentlichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206-2 „Lorenzweg/ Steinkuhle“ sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten zu erwarten.

## 2.6 Gebiete gemäß Anlage 2 Nr. 2.6 BauGB

In der nachfolgenden Übersicht sind die möglichen Auswirkungen auf Gebiete gem. Anlage 2 Nr. 2.6 BauGB zusammengestellt.

	<b>zu prüfende Gebiete</b>	<b>mögliche Auswirkungen durch den Bebauungsplan</b>
2.6.1	Im Bundesanzeiger gemäß 31-32 Bundesnaturschutzgesetz bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	keine Betroffenheit
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 Bundesnaturschutzgesetz, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst	keine Betroffenheit
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 Bundesnaturschutzgesetz, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst	keine Betroffenheit
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 Bundesnaturschutzgesetz	keine Betroffenheit

2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	keine Betroffenheit
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß §§ 51-53 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	keine Betroffenheit
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschafts-vorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	keine Betroffenheit
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	Betroffenheit
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäo-logisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Keine Betroffenheit

zu 2.6.8:

Die Landeshauptstadt Magdeburg ist in der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum (zentraler Ort) mit dem dazugehörigen Verdichtungsraum eingestuft. Der Bebauungsplan liegt in verdichteten Räumen der Siedlungsentwicklung im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes (ROG). Dessen Inhalte sind auf die städtebauliche Steuerung der Siedlungsentwicklung mit Wohnnutzung, Gewerbe und Dienstleistung ausgerichtet. Insofern geht der Bebauungsplan mit den Vorgaben des ROG konform.

Umweltrelevante Auswirkungen auf die umliegenden Gebiete (angrenzender Gebäudebestand, Stadtteile Nordwest, Alte Neustadt, Stadtfeld Ost) sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auszuschließen.

### **3 Ergebnis der überschlägigen Einschätzung im Hinblick auf die Erheblichkeit der möglichen Umweltauswirkungen**

Mit Beschluss des Stadtrates vom 08.10.09 wurde das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 206-2 „Lorenzweg/ Steinkuhle“ eingeleitet. Anlass für die Aufstellung ist die Sicherung der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung unter der Zielstellung der Nachnutzung und Weiterentwicklung des ehemaligen Schulstandortes sowie eine Ergänzung durch einen Sporthallenbau. Die Planungsziele wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 18.08.16 ergänzt und der Geltungsbereich nach Süden erweitert.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtteils Nordwest. Es umfasst eine Fläche von ca. 9,4 ha.

Änderungen der grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklung im Gesamtgebiet werden durch den Bebauungsplan nicht hervorgerufen.

Der Bebauungsplan 206-2 folgt dem Leitbild der Innenentwicklung. Bebauungspläne der Innenentwicklung können gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Da jedoch die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mit 25.900 m<sup>2</sup> mehr als 2 ha und weniger als 7 ha beträgt, ist § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB anzuwenden. Es wurde deshalb eine Vorprüfung des Einzelfalls nach den Vorgaben der Anlage 2 zu §13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls wurden die Kriterien der Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB abgearbeitet. Dabei wurden die Anwendbarkeit des § 13 a in



Bezug auf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO und das Vorhandensein von Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter geprüft.

Erhebliche negative Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206-2 „Lorenzweg/ Steinkuhle“ konnten nach überschlägiger Einschätzung nicht festgestellt werden, so dass das Verfahren gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Damit wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Mögliche berührte umweltrechtliche Belange werden auch ohne separate Umweltprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bearbeitet und in der Abwägung sachgerecht berücksichtigt zur Sicherung und Bewertung der maßgeblichen allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.