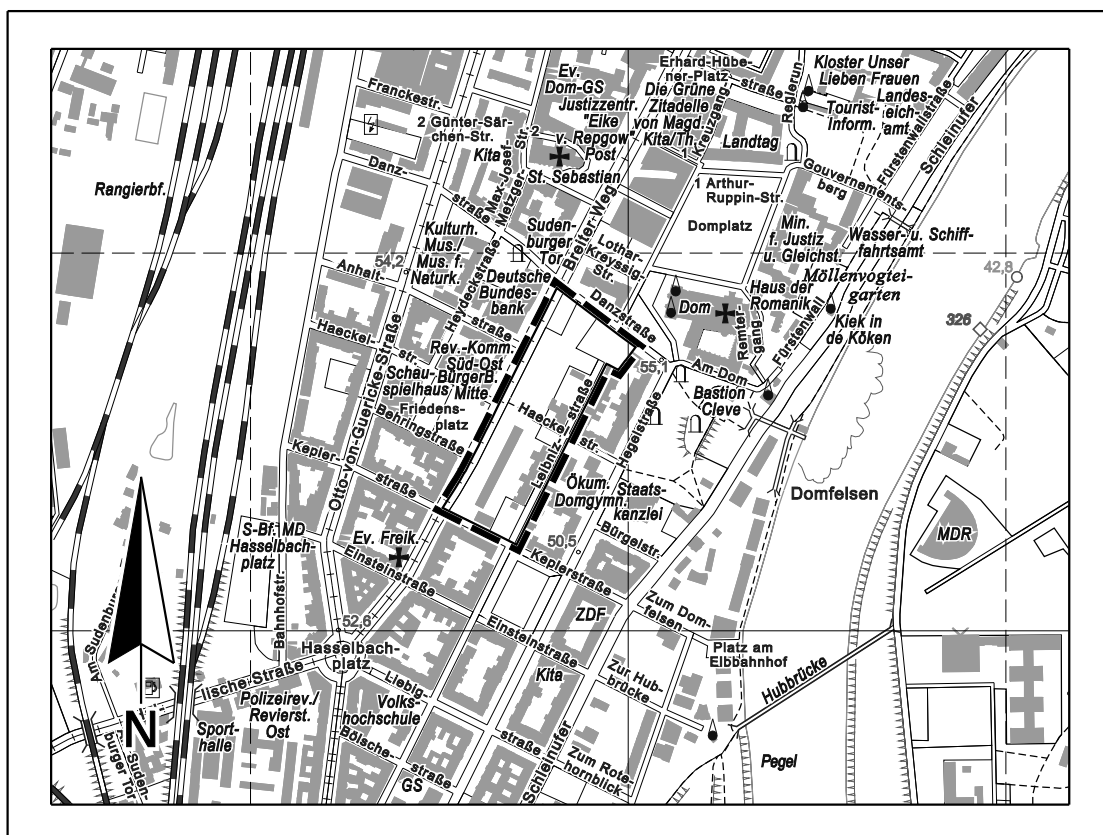


Begründung zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 241-1

BREITER WEG SÜDABSCHNITT / DANZSTRASSE

Stand: März 2015



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 11/2014

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	2
1.1	Rechtsgrundlagen	2
1.2	Verfahrensablauf	2
1.3	Erforderlichkeit/ Ziel und Zweck der Planung	3
1.4	Übergeordnete Planungen	3
1.5	Lage und Größe des Plangebietes	3
1.6	Räumlicher Geltungsbereich	4
2	Rahmenbedingungen und städtebauliche Situation	4
2.1	Städtebauliche Entwicklung	4
2.2	Nutzungs- und Baustruktur im Plangebiet und Umgebung	5
2.3	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	6
2.4	Besonderes Städtebaurecht	6
2.5	Denkmalschutz	6
2.6	Erschließung	6
2.7	Grünflächen/ Vegetation	7
2.8	Schall- und Luftimmissionen	7
2.9	Ver- und Entsorgung	8
2.10	Gelände/ Boden	9
3	Städtebauliche Ziele und Festsetzung	9
3.1	Planerische Grundkonzeption	9
3.2	Art der Nutzung	10
3.3	Maß der baulichen Nutzung	11
3.4	Baulinien, Baugrenzen	12
3.5	Bauweise	13
3.6	Grünordnerische Maßnahmen	13
3.7	Verkehrerschließung	15
3.8	Ver- und Entsorgung	16
4	Auswirkungen des Bebauungsplanes	18
4.1	Flächenbilanz	18
4.2	Eigentumsverhältnisse	18
4.3	Folgekosten für die Landeshauptstadt Magdeburg	18
4.4	Umweltbelange	18

Anlage 1
Biotoptypen- und Baumkartierung

Anlage 2
Baumgutachten

1 Vorbemerkung

1.1 Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748),
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1.2 Verfahrensablauf

Der Ablauf des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wird durch das Baugesetzbuch geregelt. Es handelt sich um einen mehrstufigen Planungsprozess, bei welchem die Öffentlichkeit und die Politik ebenso beteiligt werden wie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Bebauungspläne werden durch die Gemeinde als Planungsträger aufgestellt.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 24.01.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 „Breiter Weg Südabschnitt/ Danzstraße“ beschlossen (Beschluss-Nr. 1682-59(V)13). Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg am 08.02.2013 veröffentlicht.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurden die Plangebietsgrenzen definiert sowie die Planungsziele formuliert.

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Plangebiet liegt jedoch im Innenbereich. Die zur Nachverdichtung vorgesehene Grundfläche befindet sich unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgelegten Schwellenwertes von 20.000 m². Mit der Planung soll kein Vorhaben begründet werden, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Aufgrund dieser Voraussetzungen kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 gewählt werden, wonach die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie der Umweltbericht entfallen können. Auf die frühzeitige Verfahrensbeteiligung soll jedoch aus Gründen der Transparenz und Bürgerfreundlichkeit nicht verzichtet werden. Aufgrund des Verzichts auf den Umweltbericht entfällt auch die Bilanzierung und der Ausgleich von Eingriffen gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung sind dennoch in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Hinweise werden nach Durchführung des Verfahrensschrittes untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Abwägungsergebnis wird in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Im weiteren Verlauf erfolgt die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan für die Dauer eines Monats. Parallel wird die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Nach Abwägung und Beschlussfassung der hierbei ermittelten Hinweise und Anregungen ist durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg abschließend über die Satzung zu

entscheiden. Mit Veröffentlichung der Satzung entfaltet der Bebauungsplan seine Rechtskraft.

1.3 Erforderlichkeit/ Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet wies zum überwiegenden Teil Bestandsgebäude einer DDR-Bebauung auf. Der sanierungsbedürftige Zustand der Gebäude erforderte eine Positionierung zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes. Über den Bebauungsplan sollen Vorgaben zu Raumkanten und Proportionen für eine neue Bebauung definiert werden, welche die bisherige positive Entwicklung des Breiten Weges in diesem Bereich ergänzen und vervollständigen. Ein wesentliches Ziel ist dabei die Umwandlung der gleichförmigen Wohnstruktur zu einer innerstädtischen Mischnutzung. Im Planverfahren wird weiterhin die Verdichtung durch eine Bebauung bisher ungenutzter Flächenpotentiale unter Aufnahme historischer Blockrandstrukturen geprüft. Der aufzustellende Bebauungsplan trägt durch die beabsichtigten Festsetzungen zur Stärkung der Innenstadt als Wohn-, Dienstleistungs- und Geschäftsstandort bei.

Aufgabe von Bebauungsplänen ist es, die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bebauungspläne sind durch die Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Durch den Abriss der Bestandsgebäude Breiter Weg Nr. 257-260, Nr. 261-264 und Danzstraße Nr. 10-11a sind verbindliche Regelung zu Art und Maß der baulichen Nutzung für die Zulässigkeit von Neubauvorhaben sowie für den daraus resultierenden ruhende Verkehr zu treffen. Es ist weiterhin zu prüfen, welche Flächen sich für eine Nachverdichtung eignen und wie der aus der Planung resultierende ruhende Verkehr eingeordnet werden kann. Aus den vorgenannten Zielstellungen ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB.

1.4 Übergeordnete Planungen

Die Bauleitplanung erfolgt zweistufig und wird in übergeordneten Flächennutzungsplan und untergeordnetem Bebauungsplan unterteilt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne, welche als verbindliche Satzung aufgestellt werden, aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist seit seiner Veröffentlichung am 06.04.2001 wirksam und stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die Ziele des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 241-1 „Breiter Weg Südabschnitt/ Danzstraße“ entsprechen den übergeordneten Planungen.

1.5 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Magdeburg im Stadtteil Altstadt. Südlich des Domplatzes gelegen, umfasst es auch einen Teil des Breiten Weges als ehemalige Hauptgeschäftsstraße. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha.

1.6 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird umgrenzt:

- im Norden durch die südliche Begrenzungslinie des Straßenflurstückes der Danzstraße (Flurstück 1/1 der Flur 155)
- im Osten durch die Ost- und Südseite des Flurstückes 206/1 der Flur 155 sowie durch die Ostseiten der Straßenflurstücke der Leibnizstraße (Flurstück 380 und 14/1 der Flur 155 und deren geradlinige Verbindung über die Haeckelstraße,
- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Fahrbahn der Keplerstraße
- im Westen durch die Achse der Straßenbahn in der Mitte des Breiten Weges.

2 Rahmenbedingungen und städtebauliche Situation

2.1 Städtebauliche Entwicklung

Nach der Zerstörung Magdeburgs im Dreißigjährigen Krieg 1631 wurde der Breite Weg zum Großteil als beeindruckende Barockstraße wieder aufgebaut. Dabei gab es bereits städtebauliche Vorgaben zu Proportionen und Gestaltung der Gebäude. Seit Beginn des 20. Jahrhunderts entwickelte sich der Breite Weg als Geschäftsstraße, an welchem zahlreiche Warenhäuser entstanden.



Magdeburger Altstadt vor der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg

In Folge des Zweiten Weltkrieges wurde die gesamte Innenstadt inklusive des Breiten Weges bis zu 90% zerstört. Das historische Zentrum mit all seinen Funktionen war faktisch nicht mehr vorhanden.



Der Wiederaufbau sollte die Missstände des Industriezeitalters (enge Stadt mit schlechten Wohn- und Wirtschaftsverhältnissen) beheben. Es wurde ein neuer Grundsriß der Innenstadt mit starker Auflockerung, Durchgrünung und konsequenter Betonung der Ost-West-Achse (Ernst-Reuter-Allee) und der Nord-Süd-Achse (Breiter Weg) verfolgt. Dabei wurde keine Rücksicht auf die über Jahrhunderte hinweg gewachsenen Stadtstrukturen genommen. Der Breiter Weg wurde durch die Zeilenbebauung der 1960er Jahre enorm verbreitert. Im Südabschnitt entstanden in Folge des industriellen Städtebaus Monostrukturen, die überwiegend durch Wohnen geprägt waren.

Abb. Aufbauplan des zentralen Bezirkes, September 1950 (vgl. LH Magdeburg Schriftenreihe Stadtplanungsamt „Städtebau in Magdeburg 1945-1990“)

Der mit der Wiedervereinigung aufkommende Strukturwandel löste eine erneute Diskussion zur Veränderung des Breiten Weges aus. Nach dem Nordabschnitt wurden auch einige Bereiche des Südabschnittes umgebaut und revitalisiert. So wurde der Domplatz, der bis 1998 auf der Westseite durch zwei Plattenbauten gekennzeichnet war, durch den Neubau des Nord/LB-Gebäudes (2002) sowie der Grünen Zitadelle (2005) wieder baulich in seinem ursprünglichen Platzcharakter gefasst. Weitere Lückenschlüsse folgten auf der Westseite durch den Bau der Bundesbank sowie der Commerzbank am Eingang zur Leiterstraße. Zur Aufwertung beigetragen haben ebenso die freiraumplanerische Gestaltung des Friedensplatzes und die Sanierung des Bürgerbüros Mitte.

2.2 Nutzungs- und Baustruktur im Plangebiet und Umgebung

Nutzungsstruktur

Das Plangebiet befindet sich in exponierter Zentrums Lage, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Dom, unweit der Landesregierung und des Justizzentrums. Während die Verknüpfung zwischen den Einzelhandelslagen im Nordabschnitt des Breiten Weges gelungen ist, stellt der Abschnitt des Plangebietes immer noch eine Barriere zur Verbindung mit dem Hasselbachplatz dar. So bleibt der Abschnitt Keplerstraße bis Danzstraße beispielsweise im AENGEVELT City Report 2012/13 bei der Einordnung in Einzelhandelslagen völlig unerwähnt.

Die soziale Infrastruktur ist hervorragend. So befindet sich beispielsweise die nächstgelegene Grundschule in der Hegelstraße. Eine Schule in freier Trägerschaft (Domgrundschule) befindet sich in der Prälatenstraße. In fußläufiger Entfernung sind drei Kindertagesstätten erreichbar: die evang. Kita Friedensreich im Hundertwasserhaus, die Kita Mandala in der Hegelstraße 35 sowie die kath. Kita St. Sebastian in der Max-Josef-Metzger-Straße 15. Eine ärztliche Versorgung ist fußläufig erreichbar.

Baustruktur

In der südlichen Innenstadt herrscht eine orthogonale Blockrandstruktur mit einer bis zu fünfgeschossigen geschlossenen Bebauung vor. Die Stilepoche der Gründerzeit mit seiner Kleinteiligkeit ist vorherrschend. Das Plangebiet weicht hinsichtlich seiner über 300 m langen Nord-Südausdehnung von den vorhandenen sonstigen Blockstrukturen ab. Die am Breiten Weg Ende der 1960er Jahre errichteten achtgeschossigen Blöcke aus der Zeit des industriellen Wohnungsbaus distanzieren sich von der historischen Baulinie und von den Höhenverhältnissen der Umgebung. Zur Eindämmung der so entstandenen Dimensionen des Straßenraumes wurde eine prägende parallel verlaufende Baumreihe gepflanzt. Die durchschnittliche Traufhöhe der Umgebung liegt um die 20 m, die durchschnittliche Geschossigkeit bei fünf bis sechs. An Ecksituationen teils auch höher.

2.3 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der neu zu ordnenden Flächen befindet sich im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbh. Weitere zur Neubebauung vorgesehene Grundstücke befinden sich im Eigentum der MWG Wohnungsgenossenschaft eG sowie der Wohnungsbaugenossenschaft Otto-v.-Guericke eG. Der Gebäudebestand im südlichen Abschnitt der Leibnizstraße ist in Privateigentum.

2.4 Besonderes Städtebaurecht

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Erhaltungssatzungsgebietes „Domplatz/ Südliches Stadtzentrum“ nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg vom 09.03.1993; 1. Änderung: Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg vom 07.01.1998; 2. Änderung: Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg vom 19.05.1998).

Ziel der Erhaltungssatzung ist die Bewahrung, Wiederherstellung sowie Sanierung historischer Gebäude, Freiflächen und Straßen- und Platzräume im Erhaltungssatzungsgebiet „Domplatz/ Südliches Stadtzentrum“.

Nach § 172 Abs. 1 S. 1 BauGB liegt ein besonderer Genehmigungsvorbehalt vor. Errichtung, Abbruch, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen einer eigenständigen Genehmigung. Dies gilt sowohl für genehmigungspflichtige Vorhaben nach der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt als auch für genehmigungs- beziehungsweise verfahrensfreie Vorhaben.

2.5 Denkmalschutz

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des archäologischen Flächendenkmals der Magdeburger Altstadt einschließlich der historischen Festungsanlagen gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 DSchG LSA. Bei Tiefbauarbeiten ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Das Gebäude Danzstraße 11a befindet sich darüber hinaus innerhalb eines Denkmalsbereiches gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 DSchG LSA. Die Einzeldenkmale wurden nachrichtlich in die Darstellungen des Planteil A zum Bebauungsplan übernommen.

2.6 Erschließung

Das Plangebiet ist in das orthogonal gerasterte historische Erschließungssystem der südlichen Innenstadt eingeordnet. Es weicht selbst jedoch durch seine Nord-Süd-Ausdehnung von über 300 m von diesem Raster ab.

Die Haupteerschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Breiten Weg. Im Bereich der Danzstraße sowie der Keplerstraße ist jeweils ein Kreuzungsbereich ausgebildet, welcher das Aus- und Einfahren in alle Richtungen ermöglicht.

Die nächstgelegene ÖPNV-Anbindung erfolgt über die Straßenbahn Linie 2, 5, 9 und 10 an der Haltestelle Domplatz beziehungsweise Hasselbachplatz. Beide Haltestellen sind in einer Entfernung von bis zu 300 m erreichbar. Die Vorgaben des Nahverkehrsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg bezüglich der Zugangsentfernungen zu Haltestellen werden damit erfüllt.

2.7 Grünflächen/ Vegetation

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgten eine Erfassung des Baumbestandes sowie eine Biotoptypenkartierung. Diese sind der Begründung als Anlage beigefügt. Städtebaulich und ökologisch prägend ist die Baumreihe, bestehend aus 18 Gemeinen-Roskastanien, entlang des Breiten Weges. Diese besitzen einen Kronendurchmesser zwischen 9 m und 17 m, einen Stammumfang zwischen 1 m und 2 m und weisen überwiegend eine gute Vitalität auf. Die Bäume wurden im Zusammenhang mit der Errichtung der ehemaligen Wohnblöcke Ende der 1960er Jahre gepflanzt und besitzen somit ein Alter von ca. 50 Jahren. Die Kastanienreihe unterliegen dem Alleenschutz des § 29 Abs. 1 NatSchG LSA.

Zur sachgerechten Abwägung und Wichtung der Belange des Naturschutzes wurde entsprechend der Empfehlung des BUND und der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ein Baumgutachten erstellt. Dabei wurden folgende Eigenschaften der wichtigsten Einzelbäume im Bereich Breiter Weg/ Ecke Danzstraße qualifiziert:

Nr. 28 Flatter-Ulme mit 30 m Höhe, 3,34 m Stammumfang und 17 m Kronendurchmesser, Alter 120 Jahre, Schädigungsgrad: 30-35%

Nr. 29 Stieleiche mit 18 m Höhe, 1,85 m Stammumfang und 14 m Kronendurchmesser Alter 50 Jahre, Schädigungsgrad: 15-20%

Nr. 30 Flatter-Ulme mit 21 m Höhe, 1,56 m Stammumfang und 14 m Kronendurchmesser Alter 50 Jahre, Schädigungsgrad: 30-35 %, Fällung empfohlen

Nr. 31 Platane mit 30 m Höhe, 3,28 m Stammumfang und 24 m Kronendurchmesser Alter 120 Jahre, Schädigungsgrad 20- 25 %

Private Grünflächen befinden sich in den inneren Freiflächen der Wohngebäude. Diese besitzen durch eine fehlende Freiraumgestaltung derzeit nur wenig Aufenthaltsqualität.

2.8 Schall- und Luftimmissionen

Innerhalb des Plangebietes ist eine Lärmvorbelastung durch den Straßenverkehr vorhanden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch einen nach § 26 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zugelassene Messstelle durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung dient der Ermittlung der Geräusch-Immissionsvorbelastung durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie der Kenntlichmachung geeigneter Maßnahmen des Immissionsschutzes.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung eines Gebietes Orientierungswerte angegeben. Die Orientierungswerte – die keine Grenzwerte sind – gelten sowohl für die von außen als auch von innen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und sollen möglichst schon an den jeweiligen Gebietsgrenzen eingehalten werden.

Tabelle 1 Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 (Auszug)

Gebietsausweisung	Orientierungswerte in dB(A)	
	Tag	Nacht
Kerngebiet MK	65	55 bzw. 50
Mischgebiet MI	60	50 bzw. 45

Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass es durch den Schienenverkehr zu keiner Überschreitung der vorgenannten Orientierungswerte kommt.

Durch den Straßenverkehr kommt es zu folgenden Überschreitungen:

Beurteilungszeitraum Tag:

- MK 2 an der Baulinie/ Baugrenze im Bereich Breiter Weg/ Danzstraße um bis zu 3 dB(A)
- MI 1 an der Baugrenze in der Keplerstraße um bis zu ein dB(A)
- MI 3 um bis zu 2 dB(A)

Beurteilungszeitraum Nacht:

- MK 2 an der Baulinie an der Keplerstraße um bis zu 2 dB(A), an der Baulinie Haeckelstraße um bis zu 1 dB(A)
- MI 2 (nördlicher Bereich) um bis zu 2 dB(A)
- MI 3 um bis zu 4 dB(A)

Das Plangebiet unterliegt einer Vorbelastung durch den bestehenden Breiten Weg und seiner Verkehrsbelegung. Damit kommt es bereits derzeit in den umliegenden Gemengelage zu einer erhöhten Belastung der Wohnnutzungen. Eine Neubebauung und Verdichtung im Bereich des Plangebietes ist zur Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort und urbanes Zentrum dennoch gewünscht (vgl. 3.1 Planerische Grundkonzeption). Ein aktiver Schallschutz ist aufgrund der räumlichen Gegebenheiten im Stadtzentrum nicht möglich.

Daher wurden passive Schallschutzmaßnahmen geprüft. Als geeignete Mittel wurden im Bebauungsplan die Riegelbebauung, die Grundrissgestaltung und die Schalldämmung der Außenwandelemente berücksichtigt.

Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109, denen die Bebauung gem. der textlichen Festsetzung § 22 durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen entgegen wirken muss, sind dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan ECO 14050 mit Stand vom 18.07.2014 zu entnehmen.

Die Notwendigkeit zur Erstellung eines lufthygienischen Gutachtens wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch die untere Immissionsschutzbehörde nicht gesehen.

2.9 Ver- und Entsorgung

Die Wasser,- Gas- und Wärmeversorgung wird von den Städtischen Werken Magdeburg GmbH & Co.KG, die Elektroversorgung von der Netze Magdeburg GmbH und die Abwasserentsorgung von der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH sichergestellt.

Im gesamten Plangebiet ist ein umfangreicher Leitungsbestand vorhanden. Die Leitungen, welche auf Baugrundstücken liegen, werden im Bebauungsplan dargestellt (vgl. 3.8 Ver- und Entsorgung).

2.10 Gelände/ Boden

Höhenverhältnisse

Das Gelände liegt bei Höhen von 51,4 und 55,7 m über NHN. Es ist Richtung Süden von der Danzstraße bis zur Keplerstraße abfallend.

Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg vor.

Kampfmittelverdacht

Das Gebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Vor erdeingreifenden Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen. Dazu ist mindestens 6 Wochen vor Beginn ein Antrag in der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr, Sternstraße 12, 39104 Magdeburg zu stellen.

Hydrologie

Nach den im Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vorhandenen Altdaten ist mit einem Einfluss von Grundwasser ab einer Tiefe zwischen 6 und 8 m unter Gelände zu rechnen. Im Südteil des Plangebietes liegt die Grundwasseroberfläche höher als im Norden.

Geologie

Nach den im Landesamt für Geologie und Bergwesen vorliegenden Daten und Kartenmaterial sind im Plangebiet unter den, bis über 5 m Mächtigkeit erreichenden, Aufschüttungen der vergangenen Nutzungsperioden Reste von pleistozänen Sanden verbreitet (max. 1 m). Es folgt tertiärer Feinsand bis Schluff (Magdeburger Grünsand), der bis zu 5 m mächtig werden kann (vor allem im Südteil). Ab einer Tiefe von ca. 7 m bis 10 m unter Geländeoberfläche steht Festgestein in Form von Sandstein und Schluffstein des Rotliegend an.

3 Städtebauliche Ziele und Festsetzung

3.1 Planerische Grundkonzeption

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Magdeburger Dom und zum „Regierungsviertel“. Der Hasselbachplatz, bekannt als das Magdeburger Kneipenviertel, und die Hauptgeschäftsbereiche wie Allee Center und Breiter Weg sind fußläufig zu erreichen. Im Südabschnitt des Breiten Weges sind die historischen orthogonalen Stadtstrukturen von der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg größtenteils verschont geblieben. Es herrscht eine bis zu sechsgeschossige von Kleinteiligkeit geprägte Blockrandbebauung vor.

Das Plangebiet selbst weist zum Großteil Bestandsgebäude des Industriellen Wohnungsbaus auf. Der bauliche Zustand der beiden achtgeschossigen Gebäude Breiter Weg Nr. 257-260, Nr. 261-264 und der Danzstraße Nr. 10-11a erforderte seitens der Eigentümer eine Entscheidung zum weiteren Umgang. Im Ergebnis wirtschaftlich unternehmerischer Untersuchungen wurde sich für einen Abriss entschieden.

Die Neubebauung soll nach den in der Umgebung vorherrschenden und zweckmäßigen städtebaulichen Grundprinzipien erfolgen. So ist es Ziel, entlang des Breiten Weges

innerstädtische Mischstrukturen zu entwickeln, welche durch eine gewerbliche Erdgeschossunterlagerung den Lückenschluss zwischen Hasselbachplatz und Nord/LB auf der Ostseite der Geschäftsstraße Breiter Weg bewältigen.

Im nördlichen Abschnitt der Leibnizstraße bedarf es einer Verdichtung, um den Straßenraum zu fassen und Blockstrukturen zu schließen.

Die historische Blockrandbebauung ist im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ wieder zu beleben. Dies schließt auch die Wiederaufnahme der sich zwischen ehemaliger Landeszentralbank und Hasselbachplatz ergebenden Baulinie ein, um die Überproportionierung des Breiten Weges an dieser Stelle einzudämmen.

3.2 Art der Nutzung

Entlang des Breiten Weges sowie der Danzstraße werden Kerngebiete (MK) im Sinne des § 7 BauNVO festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung wird dabei allerdings für allgemein zulässig erklärt, da der Anteil der Wohnungen im gesamten Innenstadtbereich Magdeburgs sehr hoch ist. Innerhalb des Plangebietes entlang des Breiten Weges war bisher sogar ausschließlich Wohnen vorhanden. Mit der Festsetzung soll somit einerseits die kerntypische Belegung des Stadtzentrums befördert werden andererseits aber auch der Wohnstandort „Innenstadt“ nicht gänzlich aufgegeben werden. Die Wohnnutzung ist jedoch nur insoweit zulässig, als dass der Gebietscharakter eines Kerngebietes erhalten bleibt. In Kerngebieten sind insbesondere auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, großflächige Einzelhandelsbetriebe über 1200 m² Geschossfläche, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten allgemein zulässig.

Der Breite Weg soll durch seine zentrale und verbindende Lage weiter als Hauptgeschäftsstraße ausgebildet werden. Mit der Entwicklung eines Kerngebietes und der Festsetzung, das Wohnen erst ab dem 1. Obergeschoss zuzulassen, wird eine Belegung der Erdgeschosszone verfolgt.

Spielhallen und Wettbüros werden in Erdgeschosszonen der Kerngebiete für unzulässig erklärt. Es handelt sich hierbei in der Regel um eine Unterart der Vergnügungsstätten, die der Befriedigung des kommerziellen Spieltriebes dienen. Durch ihre aggressiv gestaltete Werbung und zumeist nicht einsehbaren Fenster bilden sie einen toten Stadtraum. Durch die Ansiedlung von Wettbüros besteht die Gefahr eines Trading-Down-Effektes, also einer Verdrängung der funktionierenden Nutzungsstruktur in den Erdgeschossen. Die Kerngebiete des Bebauungsplanes befinden sich direkt am Breiten Weg. Hier soll die angestrebte urbane Entwicklung mit Geschäftsunterlagerungen nicht durch einen Verdrängungswettbewerb verursacht, durch diese Art von Vergnügungsstätten, unterwandert werden.

Die Errichtung von Tankstellen innerhalb des Plangebietes widerspricht den angestrebten Gestaltungsanforderungen. Eine dadurch bedingte Unterbrechung der Erdgeschosszone würde dem Ziel der geschlossenen Blockrandbebauung nicht entsprechen. Darüber hinaus sind Tankstellen im innerstädtischen Bereich ausreichend vorhanden. Die Nächstgelegene befindet sich in der Hallischen Straße.

Auf der Ostseite des Plangebietes entlang der Keplerstraße wird die Entwicklung von Mischgebieten gemäß § 6 BauGB angestrebt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Mischgebieten sind insbesondere Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe mit max. 1.200 m² Geschossfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

Wie in den Kerngebieten wird bei der Festsetzung der Mischgebiete aus städtebaulichen Gründen von der Möglichkeit des Ausschlusses bestimmter Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht. So werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund des

Flächenbedarfs und ihrer den Zielstellung des Bebauungsplanes widersprechenden Gestaltung ausgeschlossen.

In allen Baugebieten erfolgt der Ausschluss von Betrieben und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder sexuellen Zurschaustellung. Da auch hier im Regelfall eine intransparente Gestaltung vorgenommen wird, um die Anonymität zu wahren, könnten durch diese Nutzung tote Erdgeschosszonen entstehen, welche die Belebung des Abschnittes am Breiten Weg konterkarieren. Jedoch auch in den oberen Geschossen und den Mischgebieten ist aufgrund des hohen Wohnanteils bei dem Aufeinandertreffen dieser Nutzungsarten mit städtebaulichen Spannungen zu rechnen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ), also das Verhältnis zwischen bebauter Fläche zur Gesamtgrundstücksfläche, wird in allen Baugebieten auf 0,8 festgesetzt. Damit wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebene Obergrenze für Kerngebiete unterschritten. Die allgemeine Zulässigkeit der Wohnnutzung wird zu einem erhöhten Wohnanteil führen. Die Beschränkung auf eine GRZ von 0,8 gewährleistet auch im innerstädtischen Bereich einen gewissen Freiraumanteil, der zur Wohnqualität beitragen soll. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 1,0 durch Tiefgaragen wird ermöglicht, sofern diese begrünt und als Freifläche für die Anwohner ausgebildet werden. Damit kann das Baugrundstück auch im Hinblick auf schwierige Gründungsverhältnisse (Domfels) optimal ausgenutzt werden, ohne dass eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes erfolgt.

In den Mischgebieten werden die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebene Obergrenze durch die Festsetzung überschritten. Dabei muss berücksichtigt werden, dass bereits jetzt bei der Bestandsbebauung in der Leibnizstraße ein Versiegelungsgrad von ca. 80% vorherrscht und hier die Zulässigkeit ebenerdiger Stellplätze nicht eingeschränkt wird.

Neben der Grundflächenzahl wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Mindest- und Maximalhöhe bestimmt. Diese bezieht sich auf den Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Dachhaut (inkl. Attika). In den Kerngebieten erfolgt eine Höhenfestsetzung von 16 - 22 m, in den Mischgebieten von 12 m - 18 m, im MI 3 12 m - 21 m. Anhaltspunkt hierfür ist die Höhe der umliegenden Gebäude, insbesondere die sich ergebende Höhenlinie des Breiten Weges/ Ostseite. Die für die südliche Innenstadt charakteristische Stadtstruktur soll damit wieder hergestellt beziehungsweise erhalten werden. Es können bis zu sechs Geschosse realisiert werden. Staffelgeschosse sind in allen Baugebieten zulässig, sofern sie allseitig 1,5 m zurückgesetzt werden. Durch das zurückgesetzte Staffelgeschoss erfolgt eine optimale Ausnutzbarkeit des Grundstückes unter Wahrung der vorgegebenen Traufhöhe der Umgebungsbebauung und der bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften. Als Bezugspunkt ist die Oberkante des Gehweges der angrenzenden Verkehrsfläche heranzuziehen. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit wurden analog der Höhenfestsetzungen vorgenommen.

Die Leibniz-, Haeckel- und die Keplerstraße besitzen eine lichte Weite von nur 15 m. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen der angrenzenden Gebäude dürfen auf öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zur Mitte der Straße liegen, also max. 7,50 m betragen. Nach § 6 Abs. 5 BauO LSA beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 h. Daraus ergibt sich eine Gebäudehöhe von max. 18 m. Zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Belichtung, Belüftung, Sozialabstände sollten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften eingehalten werden. Auch aus diesem Grund wird an den betreffenden Straßen eine max. Höhe von 18 m festgesetzt.

Im Eingangsbereich zur zukünftigen verlängerten Haeckelstraße sowie im Bereich der Keplerstraße ist über die Bebauung eine Betonung der Ecksituationen gewünscht. Dabei kommt es zu einer Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen. Das Stilelement der Eckbetonung durch Erker oder Überhöhungen in Kreuzungsbereichen ist im

südlichen Stadtzentrum häufig zu finden. Die Unterschreitung bezieht sich ausschließlich auf einen 20 m langen Abschnitt in die verlängerte Haeckelstraße und einen ca. 45 m langen Abschnitt in die Keplerstraße hinein. Einerseits ist die Eckbetonung an diesem Standort gewünscht, andererseits ist die Straßenraumbreite der bestehenden Haeckelstraße mit nur 15 m aufzunehmen, um dem orthogonalen Rastersystem als städtebauliches Prinzip des südlichen Stadtzentrums zu folgen. Ebenso verhält es sich in der Keplerstraße. Aus städtebaulichen Gründen ist damit die Unterschreitung der Abstandsflächen in diesem Bereich unerlässlich. Die Belichtungsverhältnisse und damit die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse verschlechtern sich dadurch nur in geringem Ausmaß, da die Überschreitung nur auf einem Abschnitt von 20 m in der Haeckelstraße bzw. 45 m in der Keplerstraße erfolgt. Die Bestimmungen des Brandschutzes sind bei den jeweiligen Baumaßnahmen einzuhalten.

3.4 Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im gesamten Plangebiet an den Blockrändern fast ausschließlich über Baulinien definiert. Sie orientieren sich an der historischen Blockstruktur des Gebietes vor dem Zweiten Weltkrieg. Insbesondere erfährt die Raumkannte des Breiten Weges eine neue Definition, indem sie gegenüber der jetzt vorhandenen Bebauung um ca. 12 m Richtung Westen verschoben wird. Der Breite Weg wird damit enger gefasst und erhält einer Geschäftsstraße angemessene Proportionen. Die bisher undeutliche Einordnung des Seitenbereiches (Platz oder doch nur Gehweg?) wird damit klar definiert.

Die Verschiebung der jetzigen Bauflucht in den Breiten Weg hinein schließt eine Lücke, welche mit dem Bau der Wohnblöcke Breiter Weg Nr. 257-260, Nr. 261-264 entstanden ist. Durch deren zurück versetzte Anordnung wird die sonst vorherrschende Bauflucht im südlichen Abschnitt des Breiten Weges unterbrochen. Bereits der ursprünglich beschlossene Wiederaufbauplan der Stadt Magdeburg von 1952 wies die ungefähre Aufnahme der historischen Bauflucht auf. Erst durch die Vorgaben, Hauptachsen und Plätze aufgrund der zu erwartenden Einwohnerprognosen und aus sozialistisch ideologischen Gründen weitläufig zu gestalten, kam es zu einer Verschiebung der Bauflucht aus dem Breiten Weg. Die vorhandene Baumallee, welche zeitgleich mit der Errichtung der 8-Geschosser gepflanzt wurde, befindet sich ungefähr in der eigentlichen und historischen Bauflucht. Die Baumreihe stellt damit einen Ersatz für die derzeit nicht mehr vorhandene bauliche Straßenbegrenzung an diesem Standort dar.

Eine Baumreihe kann als städtebauliches Stilelement u.U. einen physischen Ersatz für eine Gebäudeflucht sein. Dies trifft jedoch nicht auf den Breiten Weg mit seinen kräftigen Gebäudekubaturen zu. Darüber hinaus kann ein Straßenraum, welcher im Verhältnis zu seiner angrenzenden Nutzung überdimensioniert ist, nur unzureichend eine Urbanität garantieren. Dabei ist vor allem zu beachten, dass im Fall des Erhalts der Kastanienallee die Baulinie noch östlich der bisherigen Bauflucht liegen müsste, um eine Schädigung beim Bauablauf zu vermeiden. Die Belebung des Breiten Weges in diesem Abschnitt ist originäres Planungsziel um eine Verbindung zwischen den Kernbereichen Nordabschnitt/Allee Center und Hasselbach herzustellen. Dieses Planungsziel trägt zur Stärkung der gesamten Innenstadt bei. Weiterhin erfolgt durch die Verschiebung der Bauflucht nach Westen eine Aufweitung der Innenhöfe, was zu einer Verbesserung der Wohnqualität und zur Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort führt.

Zu den Innenhöfen wird die Bebauung über rückwärtige Baugrenzen bestimmt. Die Baufelder sind mit einer Tiefe von 20 m großzügig gefasst, insbesondere auch um einer Gewerbeunterlagerung Raum zu geben. Die Definition der rückwärtigen Baugrenze ist erforderlich, um eine entsprechend große zusammenhängende Freifläche im Sinne der Wohnqualität zu sichern und private Ruhebereiche zu geschaffen. Zwar dürfen die Baugrenzen und Baulinien durch Tiefgaragengeschosse überschritten werden, allerdings nur, wenn sie begrünt und als Freifläche für die Bewohner ausgebildet werden.

Im Süden des MK 1 erfolgt eine Aufweitung der rückwärtigen Baugrenze in den Innenhof. Dies ist der Ansiedlung eines Handelsbetriebes mit größerem Flächenbedarf geschuldet. Ein solcher Betrieb besitzt eine große Sogwirkung und trägt somit zur Belebung des Breiten Weges als originäres Planungsziel maßgeblich bei. Die Beeinträchtigung des Innenhofes wird durch die Anordnung am südlichen Rand des Quartiers auf das notwendige Maß begrenzt.

Baulinien und Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Bauteile (Erker, Balkone Loggien) geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,20 m Tiefe besitzt und nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt. Mit dieser textlichen Festsetzung wird Rücksicht auf die Gestaltungsfreiheit der einzelnen Gebäude genommen. Auf diese Weise kann die gewünschte sichtbare Kleinteiligkeit besser erzeugt werden.

3.5 Bauweise

Im gesamten Plangebiet ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, soweit die vorhandene Bebauung nicht eine Abweichung erfordert. Dieses städtebauliche Ziel entspricht der gewünschten Schließung der Blockränder. Damit wird sich an der historischen Stadtstruktur orientiert. Gleichwohl werden auf diese Weise der öffentliche Straßenraum und der privaten Rückzugsbereich (Innenhof) voneinander deutlich getrennt.

3.6 Grünordnerische Maßnahmen

Es werden keine öffentlichen und privaten Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt, da sich die Flächen im innerstädtischen Bebauungszusammenhang befinden und grundsätzlich für diese Bereiche bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Baurecht bestand. Die Einschränkung einer Festsetzung als Grünfläche würde den Entzug des Baurechts bedeuten. Dieser Eingriff in das Eigentumsrecht ist allein mit der so erzielbaren Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Kleinklimas nicht begründbar. Im unmittelbaren Umfeld sind Flächen zur Erholung vorhanden.

Allee

Der Breite Weg ist im öffentlichen Randbereich durch einen ausgeprägten Baumbestand an Gemeinen-Roskastanien gekennzeichnet. Dieser fällt unter den Alleenschutz des § 29 Abs. 1 NatSchG LSA. Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, sind verboten.

Aus den unter 3.4 Baulinie, Baugrenzen genannten Gründen wird dem städtebaulichen Ziel zur Verschiebung der Bauflucht in den Breiten Weg hinein der Vorrang gegenüber dem Erhalt der Alle eingeräumt.

Die Planungsziele sind jedoch nur umsetzbar, sofern durch die untere Naturschutzbehörde eine Befreiung vom gesetzlichen Verbot der Beseitigung von Alleen oder einseitiger Baumreihen nach § 21 Abs.1 NatSchG LSA in Verbindung mit § 29 Abs. 3 BNatSchG erteilt wird. Ob die Voraussetzungen für eine Befreiung vom Verbot vorliegen, wird derzeit durch ein unabhängiges Rechtsgutachten untersucht. Durch das Gutachten müssen Gründe vorgetragen werden, die eine Befreiung rechtfertigen. Die untere Naturschutzbehörde prüft abschließend nach pflichtgemäßem Ermessen. Die Entscheidung ist vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu treffen, da die Festsetzungen sonst unwirksam sind.

Bei der Neugestaltung des Straßenraumes entlang des Breiten Weges ist auf den öffentlichen Flächen aus städtebaulichen und stadtklimatischen Gründen eine Baumreihe wieder herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Diese Vorgabe wurde als Festsetzung in Bebauungsplan verankert. Entsprechend der gegenüberliegenden Straßenseite wird die Baumart *Aesculus carnea* „Briotii“ (Scharlach-Roskastanie) festgesetzt.

Einzelbäume

Gemäß Punkt 2.7 Grünflächen/ Vegetation der analysierten Rahmenbedingungen befindet sich im Plangebiet ein wertvoller Baumbestand aus 4 Einzelbäumen im Bereich Breiter Weg/ Ecke Danzstraße. einer davon (Nr. 30 – Flatter Ulme) wird laut erstelltem Gutachten zur Fällung empfohlen. Zwei Bäume (Nr. 28-Flatter Ulme und Nr. 31-Platane) besitzen ein Alter von ca. 120 Jahren. Diese beiden um 1900 gepflanzten Bäume befanden sich auf dem rückwärtigen Freigelände einer ehemaligen Lehranstalt, welche in der Leibnizstraße stand. Die Bauflucht des Breiten Weges vor 1945 lag noch weiter westlich als die jetzt im Bebauungsplan festgesetzte Baulinie. Die Ecke Breiter Weg/ Danzstraße war somit baulich geschlossen, die Bäume wuchsen zwischen 1900 und 1945 im Innenhof des Quartiers.

Beim Wiederaufbau des Quartiers in den 1960er Jahren kam es durch die Vorgaben, Hauptachsen aufgrund der zu erwartenden Einwohnerprognosen und aus sozialistisch ideologischen Gründen weitläufig zu gestalten, zur Aufweitung des Breiten Weges und zur deutlichen Verschiebung der ehemaligen Bauflucht nach Osten.

Eine geschlossene Ecke Breiter Weg/ Danzstraße schloss sich bei gleichzeitigem Erhalt der beiden zum damaligen Zeitpunkt ca. 60 Jahre alten Bäume aus. Wie bekannt, kam es zu einem Abrücken der Bebauung und zur Ausbildung einer Platzsituation. Der Platz diente vorrangig der Stadtbegrünung und des Durchganges zum Innenhof der Blockquartiere. Da keine Funktionen (z.B. Einzelhandel, Gastronomie) angeordnet waren, trug er zur Urbanität der Innenstadt nicht bei und war somit hauptsächlich von stadtklimatischer Bedeutung.

Durch den Abriss des Wohnblocks Breiter Weg 261-264 war für die Neubebauung eine Abwägung zum Erhalt der beiden 120 Jahre alten Bäume (Nr. 28 Flatter-Ulme und 31 Platane) sowie des zwischenzeitlich hinzugekommenen und vitalen Baumes Nr. 10 (Stileiche) aus heutigen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei war die Frage nach einer Eckausbildung oder einer Platzgestaltung zu klären,

Ein Platz bildet ein Raumelement des Städtebaus. Er soll einen Brennpunkt des öffentlichen Lebens mit entsprechender Urbanität, darstellen. Eine derartige Aufwertung wird diesem Ort nicht gerecht. Der Kronendurchmesser der Platane von 23 m bedingt, dass eine Bebauung in den Abmaßen der nun abgerissenen Gebäude Danzstraße 10/10a nicht wieder möglich ist, mithin sich eine Erweiterung des Platzes ergibt. Eine Definition des Straßenraumes entlang der Danzstraße in dem Abschnitt Breiter Weg – Leibnizstraße (straßenbegleitende Bebauung) ist damit nicht mehr möglich. Der Platz erhielte Dimensionen (ca. 30x70m), die sich nur schwer mit einer Nutzung beherrschen lassen. Er tritt in Konkurrenz zu umliegenden wichtigen Plätzen. Diese Verschiebung wichtiger Funktionen in die Danzstraße behindert das städtebauliche Ziel zur Belebung des Breiten Weges als durchgängige Geschäftsstraße.

Den Platz als städtebauliches Stilelement und zentralen Punkt der Urbanität auszubilden bedarf weiterhin der Anordnung entsprechend intensiv genutzter Funktionen. Dies sowie die Hochbaumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld insgesamt beeinträchtigt vermutlich die Vitalität der Bäume, so dass mit einem dauerhaften Erhalt der jetzigen Vitalitätsstufe nicht zu rechnen ist.

Die Schließung der Ecke und Ergänzung des historischen und in weiten Teilen noch vorhandenen orthogonalen Rastersystems entspricht wiederum der Zielstellung im gesamten Erhaltungssatzungsgebiet „Domplatz/ Südliches Stadtzentrum“ und der angrenzenden Denkmalsbereiche. Sie unterstützt die Konzentration wichtiger innerstädtischer Funktionen auf den Breiten Weg und definiert die Danzstraße klar als Seitenstraße.

Private und öffentliche Bereich werden deutlich voneinander getrennt. Durch die Schließung der Ecke kann im Gegensatz zur Platzgestaltung darüber hinaus ein größerer Innenhofe geschaffen werden, was die Wohnqualität positiv beeinflusst und die Innenstadt als Wohnstandort stärkt.

Aus vorgenannten stadtstrukturellen Erwägungen wird der Ausbildung einer bebauten Raumkante als Ecke gegenüber dem Erhalt der Bäume der Vorrang eingeräumt. Eine städtebaulich vertretbare Alternative wird nicht gesehen. Ein adäquater Ausgleich ist nicht möglich. Es kann lediglich eine Kompensation durch neue Baumpflanzungen innerhalb des Quartiers erfolgen. Der Ersatz wird im Rahmen der eventuellen Fällgenehmigung geklärt und ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen.

Gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird derzeit untersucht, ob die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung gem. § 28 Abs. 1 BNatSchG (Naturdenkmal) vorliegen. Insbesondere sind hierbei die landeskundlichen historischen Ereignisse zu prüfen, welche im Jahr 1987 zum Erhalt der Einzelbäume trotz Baubauungsabsicht geführt haben. Erfolgt eine Unterschutzstellung gem. § 28 Abs. 1 BNatSchG, wird die Abwägung der Gemeinde durch höherrangiges verdrängt.

Zur Weiterführung der Grünvernetzung und zur Kompensation des zu fällenden Baumbestandes innerhalb des Ensembles ist die neu zu gestaltende verlängerte Haeckelstraße mit einer doppelten Baumreihe Baumart: *Tilia europaea* „Pallida“ (Kaiserlinde) zu versehen.

Dachflächen

Dachflächen von Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mindestens 80 cm zu versehen und zu begrünen. Ebenerdige Stellplätze in den Mischgebieten sind durch mittel- bis großkronige heimische Laubbäume zu begrünen. Dabei ist je 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm. Diese Festsetzung gilt jedoch nur für nicht mit weiteren Geschossen unterbauten Stellplätze, da Baumpflanzungen in diesem Fall nur unter unverhältnismäßig hohen Aufwand zu realisieren sind.

Durch die Festsetzung zur Begrünung von ebenerdigen Stellplätzen und Tiefgaragendächern (Kerngebieten) wird sichergestellt, dass bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücksflächen eine gewisse Aufenthaltsqualität geschaffen wird. Hierdurch wird die Wohnqualität verbessert, zudem hat die Bepflanzung positive Auswirkungen auf das Kleinklima.

3.7 Verkehrserschließung

Kfz-Verkehr, Fußgänger Radfahrer

Das Grundkonzept zur Schaffung von Blockrandstrukturen geht einher mit der Öffnung der Leibnizstraße zur Danzstraße sowie der Haeckelstraße zum Breiten Weg. Auf diese Weise werden die historische orthogonale Stadtstruktur vervollständigt und neue, kürzere Wegeverbindungen geschaffen. Durch die konsequente Fortführung des rechtwinklig angelegten nord-süd/ost-west orientierten Straßenrasters werden die Baublöcke definiert. Dies entspricht dem städtebaulichen Leitbild des südlichen Stadtzentrums.

Der Bebauungsplan bestimmt lediglich die Breite des Straßenraumes. Zur Definition der Geh- und Radwege sowie der Fahrbahnen bedarf es einer weiterführenden Erschließungsplanung.

ÖPNV

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 2.6 „Erschließung“ sind die Vorgaben des Nahverkehrsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg bezüglich der Zugangsentfernungen zu Haltestellen erfüllt. Unabhängig davon können gemäß dem in § 9 Abs. 1 BauGB vorgegebenen Festsetzungskatalog im Bebauungsplan keine zusätzlichen Haltestellen für die Straßenbahn festgesetzt werden.

Ruhender Verkehr

Der durch die Bebauung entlang des Breiten Weges und der Danzstraße anfallende ruhende Verkehr darf nicht auf ebenerdigen Parkplätzen untergebracht werden. Durch die innerstädtische Lage an der Hauptgeschäftsstraße sind diese Flächen einer höherwertigeren Nutzung zuzuführen. Die Blockinnenbereiche sollen als Ruhebereiche ausgebildet werden. Die Festsetzung stellt sicher, dass diese Bereiche nicht durch den An- und Abfahrtsverkehr ebenerdiger Stellplätze belastet wird.

In den Mischgebieten, welche entlang der Leibnizstraße angeordnet sind, bestehen keine Einschränkungen. Die für Stellplätze zur Verfügung stehende Fläche ist hier erheblich kleiner als in den Kerngebieten, so dass hier ohnehin keine großflächigen Stellplätze errichtet werden können, welche die Aufenthaltsqualität der Blockinnenbereich negativ beeinflussen.

3.8 Ver- und Entsorgung

Die Wasser,- Gas- und Wärmeversorgung wird von den Städtischen Werken Magdeburg GmbH & Co.KG, die Elektroversorgung von der Netze Magdeburg GmbH und die Abwasserentsorgung von der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH sichergestellt.

Im gesamten Plangebiet ist ein umfangreicher Leitungsbestand vorhanden. Die wesentlichen Leitungen, welche auf Baugrundstücken liegen, werden im Bebauungsplan dargestellt. In der Breite des Schutzstreifens gemäß dem Merkblatt der SWM Magdeburg GmbH & Co.KG für Bauarbeiten im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger vorgesehen. Hier ist das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neupflanzungen einzuhalten. Ausnahmen können bei Zustimmung des zuständigen Leitungsträgers erteilt werden.

In Teilbereichen wurden Versorgungs- und Anschlussleitungen, bedingt durch den Abriss der vorhandenen Bebauung, bereits außer Betrieb genommen. Der außer Betrieb befindliche Leitungsbestand kann bei Bedarf, in Abstimmung mit den entsprechenden Netzbetrieben, zurückgebaut werden.

Gegebenenfalls sind im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen Umverlegungen erforderlich. Sofern diese im Einvernehmen mit dem Ver- und Entsorgungsträger erfolgen, wird die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht behindert.

Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich folgende Anlagen der Gasversorgung (HD-L= Hochdruckgasleitung, ND-L=Niederdruckgasleitung, DN=Nennweite):

- ND-L DN 400 St, Baujahr 1966, im östlichen Nebenbereich des Breiten Weges
- ND-L DN 400/600 St, Baujahr 1993/ 1993, im Innenhof, im Bereich der Wohnblöcke 262 bis 264 bis zur Danzstraße
- ND-L DN 300/600 St, Baujahr 1968/ 1966, im südlichen Nebenbereich der Danzstraße
- ND-L OD 160 PE, Baujahr 1993, im östlichen Seitenbereich der Leibnizstraße
- HD-L Nr. 14f DN 150 St, Baujahr 1967, im Straßenbereich der Leibnizstraße (von GDRA bis Haeckelstraße)

- ND-L DN 150 St, Baujahr 1975 im nördlichen Nebenbereich der Keplerstraße

Darüber hinaus befindet sich gegenüber der Leibnizstraße 49 eine Gasdruckregelanlage (GDRA). Der Bestand der Anlage wird durch die Festsetzung als Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB (Gasdruckregelstation) Bestand gesichert. Da bereits Gespräche zur Umverlegung der GDRA geführt werden, mit dem Ziel, das Grundstück einer anderweitigen Bebauung zuzuführen, wird dieser Bereich zusätzlich mit einer bedingten Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB versehen.

In die textlichen Festsetzungen unter § 21 wurde aufgenommen, dass mit Nutzungsaufgabe der GDRA die Festsetzungen des MI 2 gelten.

Elektroversorgung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Transformatorenstationen (Flur 155, Flurstück 10013 und 381). Diese werden als Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt und somit in ihrem Bestand gesichert. Da bereits Gespräche zur Umverlegung der Transformatorenstation im nördlichen Abschnitt der Leibnizstraße geführt werden, mit dem Ziel, das Grundstück einer anderweitigen Bebauung zuzuführen, wird dieser Bereich zusätzlich mit einer bedingten Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB versehen. In die textlichen Festsetzungen unter § 21 wurde aufgenommen, dass mit Nutzungsaufgabe der Gasdruckregelanlage, auf deren Grundstück die Transformatorenstation liegt, die Festsetzungen des MI 2 gelten.

Abwasserentsorgung

Im Plangebiet sind ausschließlich Mischwasserkanäle vorhanden. Mit dem Schmutzwasser muss hier auch das Regenwasser bewirtschaftet werden. Um die zusätzliche Belastung der Kanäle so gering wie möglich zu halten, sollte bei der Planung der einzelnen Vorhaben auf eine dezentrale Regenwasserentsorgung Wert gelegt werden.

Telekommunikationsanlagen

Im Plangebiet ist ein umfangreicher Leitungsbestand der Deutschen Telekom Technik GmbH vorhanden. Der überwiegende Teil befindet sich im öffentlichen Straßenraum. In den Bereichen Verlängerung Leibnizstraße nach Norden, Verlängerung Haeckelstraße nach Westen sowie im Bereich der neu zu pflanzenden Baumreihe entlang des Breiten Weges werden voraussichtlich Umverlegungen erforderlich. Wenn während der Planungs- und Bauphase der jeweiligen Bauvorhaben festgestellt wird, dass eine Umverlegung vorhandener Anlagen erforderlich wird, ist Kontakt mit dem Leitungsträger aufzunehmen. Die bauausführenden Firmen müssen sich 12 Wochen vor der erforderlichen Maßnahme mit der Deutschen Telekom Technik GmbH in Verbindung setzen.

Abfall

Die Abfallbehälter der an die Abfallentsorgung angeschlossenen Grundstücke sind vorwiegend über die vorhandene öffentlichen Straßen wie die Leibnizstraße, Keplerstraße, und Haeckelstraße zu entsorgen wobei die Abfallwirtschaftssatzung § 22 zu beachten ist. Die Standplätze sind von Grundstückseigentümern nach den Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung herzurichten und zu unterhalten. Die erforderlichen Bordabsenkungen sind mit dem Städtischen Abfallwirtschaftsbetrieb abzustimmen. Es ist zu beachten, dass für ein Müllgroßbehälter (770 bzw. 1100 Liter Fassungsvermögen) eine Mindestfläche von 1,75 mx 1,50 m erforderlich ist. Für einen kleineren Abfallsammebehälter (240, 120,80,60 Liter Fassungsvermögen) ist eine Mindestfläche von 0,80 mx 0,60 m vorzuhalten.

Bei vorgesehenen Flächen für Abfallbehälter ab 5 m³ Füllraum, sind die Planungen dem Abfallwirtschaftsbetrieb Magdeburg zur Prüfung und Entscheidung vorzulegen. Entspricht der Stellplatz nicht den Anforderungen der Satzung, so erfolgt die Bereitstellung der Abfallbehälter zum öffentlichen Fahrbahnrand durch den Anschlusspflichtigen nach § 22 Abs. 4 der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg. Des Weiteren werden private Grundstücke oder Zufahrten von Fahrzeugen der Abfallentsorgung nicht

befahren, sofern nicht die Fahrrechte für kommunale und private Entsorgungsunternehmen dauerhaft öffentlich-rechtlich gesichert sind und den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen.

Entsprechend der Anregung des Städtischen Abfallwirtschaftsbetriebes Magdeburg im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wird im Plangebiet eine Fläche zur Unterbringung von Unterflurglascontainern festgesetzt. Damit wird das im und um das Plangebiet existierende Defizit an Entsorgungsflächen kompensiert. Es wurde eine Fläche unmittelbar vor der Transformatorenstation in der Leibnizstraße gewählt, welche aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes kaum einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden kann.

4 Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Flächenbilanz

Es werden folgende Flächengrößen im Bebauungsplan festgesetzt:

Nutzungsart	Fläche in m ²	Fläche in ha
MK 1	5.819,14	0,58
MK 2	6.815,74	0,68
Kerngebiet (MK) gesamt	1.2634,88	1,26
MI 1	4.406,94	0,44
MI 2	3.260,38	0,34
MI 3	655,81	0,07
Mischgebiet (MI) gesamt	8.323,13	0,8
Öffentliche Verkehrsfläche gesamt	12.001,91	1,20
Straßenbahn	946,11	0,09

4.2 Eigentumsverhältnisse

In den zur Neubebauung vorgesehenen Gebieten ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich. Diese wird nach jetzigem Kenntnisstand privatrechtlich vollzogen. Ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung) ist derzeit nicht geplant.

4.3 Folgekosten für die Landeshauptstadt Magdeburg

Für die Landeshauptstadt Magdeburg entstehen voraussichtlich Folgekosten beim Erwerb der zusätzlich festgesetzten Verkehrsflächen, bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sowie bei der Unterhaltung.

4.4 Umweltbelange

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Plangebiet liegt jedoch im Innenbereich. Die zur Nachverdichtung vorgesehene Grundfläche befindet sich unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgelegten Schwellenwertes von 20.000 m². Mit der Planung soll kein Vorhaben begründet werden, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Aufgrund dieser Voraussetzungen

kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gewählt werden, wonach die auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann.

Entlang des Breiten Weges befindet sich eine Baumreihe (Kastanien), welche unter den Alleenschutz des § 29 Abs. 1 NatSchG LSA fällt. Alleen und einseitige Baumreihen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, sind verboten.

Das städtebauliche Ziel (vgl. 3.1 Planerische Grundkonzeption), den Breiten Weg in seiner historischen Dimensionen wieder baulich zu fassen und ihn damit klar als Geschäftsstraße zu definieren, wird dem Erhalt der Baumreihe übergeordnet. Im Rahmen eines gesonderten Genehmigungsverfahrens ist durch die untere Naturschutzbehörde zu klären, ob eine Beseitigung der Allee erfolgen kann. (vgl. 3.1 „Grünordnerische Maßnahmen“)

Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Abwägungsprozess zur Beseitigung des als wertvoll eingeschätzten Baumbestandes zu führen (vgl. 3.6 Grünordnerische Maßnahmen). Der im Fall der Fällung erforderliche Ausgleich richtet sich nach der Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung vom 06.02.2009.

Die Betroffenheit sonstiger naturschutzrechtliche Sondergebiete und –objekte, wie Flora-Fauna-Habitat Schutzgebiete, geschützte Biotop nach § 30 NatSchG LSA, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete ist nicht bekannt.



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

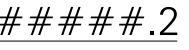
1. Bebauter Bereich (B)

-  Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau
-  Verkehrsbegleitgrün
-  moderne Innenstadt
-  sonstige Verkehrsflächen
-  Weg befestigt (Beton/ Asphalt/ Pflaster)
-  Straße 2- spurig

2.Gehölz (H)

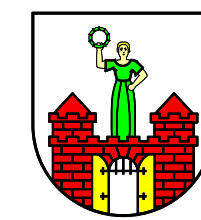
-  HE Einzelbaum

3. Sonstige Planzeichen

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

Landeshauptstadt
Magdeburg

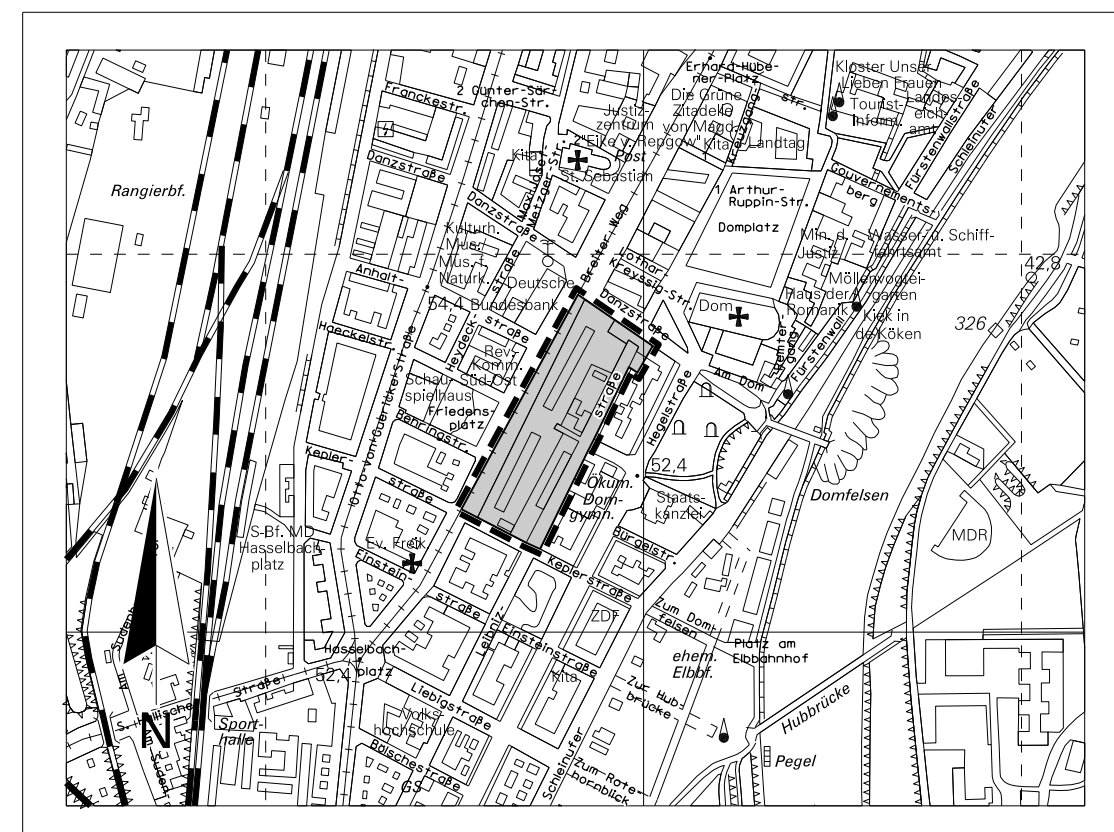
Stadtplanungsamt Magdeburg



Begründung zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 241-1

BREITER WEG SÜDABSCHNITT / DANZSTRASSE

Stand: Mai 2013



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausguges: 09/2011

Anlage 1 241-1 "Breiter Weg Südabschnitt/Danzstraße"							
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/ m	erkennbare Baumschäden (eingeschränkte Vitalität)	geschützt nach Baumschutzsatzung	Vitalitätsstufe
1	Malus ssp.	8,00	4,00	0,48		nein	1 bis 2
2	Malus ssp.	9,00	5,00	1,48		nein	1 bis 2
3	Malus ssp.	6,00	4,00	0,47	Totholz	nein	2 bis 3
4	Malus ssp.	7,50	4,00	0,51		ja	2
5	Malus ssp.	7,50	4,00	0,54		ja	2
6	Malus ssp.	7,00	3,50	0,53		ja	1
7	Tilia cordata	9,00	9,00	0,83		ja	1
8	Tilia cordata	9,50	7,00	0,96		ja	1
9	Tilia cordata	9,00	9,00	0,85		ja	2
10	Aesculus hippocastanum	9,00	8,00	0,94	Stammschäden in 1,60 m höhe	ja	1 bis 2
11	Aesculus hippocastanum	14,50	9,00	1,44		ja	1
12	Aesculus hippocastanum	15,50	12,50	2,01		ja	1
13	Aesculus hippocastanum	15,00	9,00	1,76		ja	1
14	Aesculus hippocastanum	13,00	10,00	1,66		ja	1
15	Aesculus hippocastanum	14,00	13,00	2,05		ja	1
16	Aesculus hippocastanum	13,00	13,00	1,94		ja	1
17	Aesculus hippocastanum	11,00	8,00	1,44		ja	1
18	Aesculus hippocastanum	10,00	10,00	1,21		ja	1
19	Aesculus hippocastanum	12,00	14,00	2,04		ja	1
20	Aesculus hippocastanum	16,00	13,00	2,02		ja	1
21	Aesculus hippocastanum	15,00	13,00	2,01		ja	1
22	Aesculus hippocastanum	16,00	11,00	1,89		ja	3
23	Aesculus hippocastanum	17,00	14,00	2,00		ja	1
24	Aesculus hippocastanum	11,00	10,00	1,95		ja	2
25	Aesculus hippocastanum	15,00	11,00	2,11		ja	1

26	Aesculus hippocastanum	14,50	11,00	1,74		ja	1
27	Aesculus hippocastanum	15,00	15,00	2,02		ja	1
28	Ulmus glabra	21,00	16,00	3,70	Wasserreiser	ja	1
29	Quercus robur	15,00	17,00	1,71		ja	1 bis 2
30	Ulmus laevis	14,00	14,00	1,53	Wasserreiser	ja	1
31	Platanus x hispanica	21,00	23,00	3,21		ja	1
32	Tilia cordata	6,00	3,00	0,44		nein	1 bis 2
33	Acer ?	12,00	20,00	1,97		ja	2 bis 3
34	Tilia cordata	10,00	7,00	0,78		ja	1 bis 2
35	Prunus avium	4,00	4,00	0,42		nein	1
36	Tilia cordata	8,00	7,00	0,58		ja	1
37	Tilia cordata	9,00	7,00	0,81		ja	1
38	Tilia cordata	8,50	7,00	0,68		ja	1
39	Acer pseudoplatanus	15,00	19,00	1,44		ja	1 bis 2
40	Aesculus hippocastanum	17,00	14,00	2,34		ja	1
41	Betula pendula	9,00	6,00	0,65		ja	1
42	Betula pendula	9,00	7,00	0,67		ja	1
43	Acer platanooides	12,00	15,00	1,67		ja	2
44	Betula pendula	12,00	9,00	0,91		ja	1
45	Tilia cordata	3,50	1,00	0,16		nein	1
46	Catalpa bignonioides	8,00	6,00	1,01		ja	1
47	Catalpa bignonioides	5,50	8,00	0,87		ja	1
48	Ailanthus altissima	15,00	14,00	1,92		ja	1
49	Prunus serulata	5,00	6,00	0,55		ja	1
50	Aesculus hippocastanum	12,00	11,00	1,68		ja	1
51	Acer pseudoplatanus	9,00	12,00			ja	1
52	Catalpa bignonioides	5,80	9,00	0,70		ja	1,00
53	Acer platanooides	6,30	9,00	0,67		ja	1
54	Betula pendula	11,00	8,00	0,76		ja	1
55	Betula pendula	12,00	8,00	0,82		ja	1
56	Acer platanooides	8,00	12,00	1,41		ja	1 bis 2
57	Prunus mahaleb	8,00	11,00	0,89		ja	2
58	Ailanthus altissima	15,00	16,00			ja	1

59	Robinia pseudoacacia	8,00	4,00	73,00		ja	2
60	Robinia pseudoacacia	18,00	9,00	1,50		ja	2

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO HARALD EICHMANN

*Fachbereich: Taxation von Gehölzen sowie Schutz- und Gestaltungsgrün,
Baumsanierung, Statik und Verkehrssicherheit von Bäumen*

GUTACHTEN

- *Aussagen zum Zustandsbild der Bäume;*
- *Empfehlung von Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht bei Bäumen.*

Baumart: diverse Laubbäume

Bestandsdarstellung: Baumreihe, Baumgruppe

Anzahl: 13 Stück

Baumstandort: Breiter Weg / Danzstraße, Magdeburg

erstattet dem

*Planungsbüro Stadtumbau GmbH
Magdeburg*

Magdeburg, 06. November 2014

INHALTSVERZEICHNIS

0	Vorbemerkungen	
0.1	Auftraggeber und Auftrag.....	4
0.2	Anlass des Gutachtens.....	4
0.3	Ortstermin und Auftragserteilung.....	4
0.4	Literatur.....	5
 Empfehlung für die Schadstufenbestimmung		
1	Baumkontrollen mit VTA.....	6
2	Beschreibung des Baumumfeld..... (Skizze mit Baumstandorte)	7
3	Ergebnisbericht mit Einzeluntersuchung.....	8
3.1	Gemeine Roßkastanie / <i>Aesculus hippocastanum</i>	9
	Erfassungsblatt.....	10
	Fotodokumentation	
3.2	Gemeine Roßkastanie / <i>Aesculus hippocastanum</i>	11
	Erfassungsblatt.....	12
	Fotodokumentation	
3.3	Gemeine Roßkastanie / <i>Aesculus hippocastanum</i>	13
	Erfassungsblatt.....	14
	Fotodokumentation	
3.4	Gemeine Roßkastanie / <i>Aesculus hippocastanum</i>	15
	Erfassungsblatt.....	16
	Fotodokumentation	

3.5	<i>Gemeine Roßkastanie / Aesculus hippocastanum</i>	17
	<i>Erfassungsblatt</i>	18
	<i>Fotodokumentation</i>	
3.6	<i>Gemeine Roßkastanie / Aesculus hippocastanum</i>	19
	<i>Erfassungsblatt</i>	20
	<i>Fotodokumentation</i>	
3.7	<i>Gemeine Roßkastanie / Aesculus hippocastanum</i>	21
	<i>Erfassungsblatt</i>	22
	<i>Fotodokumentation</i>	
3.8	<i>Gemeine Roßkastanie / Aesculus hippocastanum</i>	23
	<i>Erfassungsblatt</i>	24
	<i>Fotodokumentation</i>	
3.9	<i>Gemeine Roßkastanie / Aesculus hippocastanum</i>	25
	<i>Erfassungsblatt</i>	26
	<i>Fotodokumentation</i>	
3.10	<i>Stieleiche / Quercus robur</i>	27
	<i>Erfassungsblatt</i>	28
	<i>Fotodokumentation</i>	
3.11	<i>Flatterulme / Ulmus laevis</i>	29
	<i>Erfassungsblatt</i>	30
	<i>Fotodokumentation</i>	
3.12	<i>Flatterulme / Ulmus laevis</i>	31
	<i>Erfassungsblatt</i>	32
	<i>Fotodokumentation</i>	
3.13	<i>Ahornblättrige Platane / Platanus acerifolia</i>	33
	<i>Erfassungsblatt</i>	34
	<i>Fotodokumentation</i>	
	<i>Zusammenfassung</i>	35
4	<i>Verkehrssicherungspflicht bei Bäumen</i>	36
5	<i>Empfehlung von Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht</i>	37

0 Vorbemerkungen

0.1 Auftraggeber und Auftrag

Den Auftrag für das vorliegende Gutachten erteilten die Wohnungsunternehmen

*Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH,
MWG-Wohnungsgenossenschaft eG,
Wohnungsgenossenschaft Otto von Guericke*

vertreten durch Herrn Hörich (Planungsbüro Stadtumbau GmbH Magdeburg).

Inhalt des Gutachtens

- Aussagen zum Zustandsbild der Bäume;*
- Erstellung von Bildmaterial;*
- Empfehlung von Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht bei Bäumen.*

0.2 Anlass des Gutachtens

Die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht bei Bäumen als verantwortliche Baueigentümer auf den Grundstück: Breiter Weg / Danzstraße, Magdeburg.

Die Untersuchungen erfolgten im belaubten Zustand September 2014 und im unbelaubten Zustand Oktober/November 2014.

0.3 Ortstermin und Auftragserteilung

Aufgrund einer schriftlichen Information durch Herrn Hörich erfolgte am 28.07.2014 eine Ortsbesichtigung. Nach Wertung der örtlichen Verhältnisse wurde eine Kosteneinschätzung für die Erarbeitung des Gutachten erstellt..

Die Auftragserteilung erfolgte am 06.08.2014 schriftlich.

0.4 Literatur

Balder

Die Wurzel der Stadtbäume
Parey Buchverlag, Berlin 1998

Balder/Ehlebracht/Mahler

Strassenbäume
Patzer Verlag, Berlin-Hannover 1997

Fachnormenausschuß
Bauwesen DIN 18920

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und
Vegetationsflächen

Forschungsgesellschaft
Strassen- und Verkehrswesen

Richtlinien für die Anlage von Straßen
Landschaftsgestaltung (RAS-LG 4)

Forschungsgesellschaft
Landschaftsentwicklung
Landschaftsbau e.V. Bonn

Zusätzliche Technische Vertragsbe-
dingungen und Richtlinien für Baumpflege
ZTV- Baumpflege

Empfehlungen für die Schadstufenbestimmung für Bäume an Straßen und in der Stadt

Schadstufe	Schädigungsgrad in %	Zeichen	Baumzustand allgemein	Kronenbereich	Starkast- / Stammbereich	Wurzelbereich
0 gesund bis leicht geschädigt	0 - 10		Wachstum und Entwicklung arttypisch, volle Funktions- erfüllung, gute Vitalität und Entfaltung	Kronenvolumen höchstens bis 10 % beeinträchtigt, voller Zuwachs, arttypischer Kronenaufbau und Verzweigung, volle arttypische Belaubung	Keine oder nur geringe mechanische Schäden oder Fäulen, geschlossene oder sich völlig schließende Wundüberwallung, kein Rindenverlust	Freie Wurzelfläche, ausreichend großer Wurzelraum, keine Überfüllungen oder Abgrabungen, keine erkennbaren Wurzelschäden, Bodenluftkapazität gut
1 geschädigt	> 10 - 25		Wachstum und Entwicklung ausreichend, kleine Mängel, leicht eingeschränkte Funktionserfüllung, leicht nachlassende Vitalität	Kronenvolumen > 10 - 20 % beeinträchtigt, Feinstäste fehlen zum Teil im äußeren Kronenbereich, leicht schütterte Belaubung, eingeschränkte Verzweigungsdensität, mittelwüchsig	Leichte Schäden oder Fäulen, Rindenverlust bis 15 % des Stammumfanges, ausreichende Wundüberwallung	Freie Wurzelflächen, Wurzelraum leicht verdichtet bzw. eingeschränkt, leichte Wurzelschäden, Bodenluft- kapazität mäßig
2 stark geschädigt	> 25 - 60		Wachstum und Entwicklung leicht gestört, Schadstellen, Vitalitätszustand gerade noch ausreichend, deutlich eingeschränkte Funktionserfüllung	Kronenvolumen > 20 - 30 % beeinträchtigt, deutlich geschädigter Baum, absterbende Zweige und Äste, schwachwüchsig, beginnende Vergreisung, Krone im oberen Bereich durchschichtig, schütterte Belaubung	Mittlere bis tiefere Schäden und Fäulen, Rindenverlust bis 30 % des Stammumfanges, schwache Wundüberwallung	Befestigte Wurzelfläche, stärker verdichteter Wurzelraum, leichte Überfüllungen oder Abgrabungen, bis 20 % Wurzelverlust, Bodenluftkapazität noch ausreichend
3 sehr stark geschädigt	> 60 - 90		Wachstum und Entwicklung erheblich gestört, größere Schadstellen, Vitalität nicht mehr ausreichend, schwere Beeinträchtigung der Funktion	Kronenvolumen > 30 - 50 % beeinträchtigt, stark geschädigt, Teilbereiche abgestorben, Unterkronen können entstehen, sehr schwachwüchsig, stark schütterte Belaubung im gesamten Kronenbereich, fortgeschrittene Vergreisung	Starke und tiefe Schäden oder Fäulen, Rindenverlust bis 45 % des Stammumfanges, sehr schwache Wundüberwallung	Verfestigte Wurzelfläche, stark verdichteter Wurzelraum, bis 40 % Wurzelverlust, Bodenluftkapazität unzureichend
4 absterbend bis tot	> 90 - 100		Vitalität kaum feststellbar	Kronenvolumen mehr als 50 % beeinträchtigt, Krone fast abgestorben, Totholz, kräftlos, keine oder nur kümmerliche Restbelaubung	Rindenverlust mehr als 50 % des Stammumfanges, große Bereiche durch Fäulen zerstört, keine neue Wundüberwallung	Standisicherheit gefährdet oder nicht mehr gegeben, Wurzelwerk stark reduziert bzw. tot, Bodenluftkapazität unzureichend

für Maßnahmen der Baumpflege, Baumanreicherung, Baumerhaltung und Baumwerterbschätzung ist eine Beurteilung des Zustandes der Bäume erforderlich. Sichtbare Schadensmerkmale sind in der Regel für eine Baumbeurteilung ausreichend. Weitergehende und für den jeweiligen Fall geeignete Untersuchungsmethoden werden erforderlich, wenn Anzeichen auf Gefährdung der Stand- und Bruchstabilität hinweisen.

Bäume sind heute aus vielen Gründen mehr denn je gefährdet. Schadstoffe aus der Luft haben besonders zu einer ständigen Verschlechterung des Gesundheitszustandes von Waldbäumen geführt. Dagegen sind die Ursachen im Siedlungsbereich komplexer und vielfältiger. Vor allem wirken sich hier ungünstige, häufig unnatürliche Standortverhältnisse sowie Beschädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich aus.

Das richtige Erkennen und Beurteilen der Baum Schäden ist Voraussetzung für die Durchführung von Pflege- und Sanierungsmaßnahmen, um somit unter anderem der Verkehrssicherungspflicht genügen zu können.

Ausgangspunkt aller Untersuchungen ist der gesunde Baum, der sich arttypisch entwickelt hat. Demnach ist zuerst der Habitus des Baumes, bezogen auf arttypisches Aussehen und auf ein Wachstum mit "normal" verlaufenden Funktionen zu beurteilen. Eine allgemeingültige Definition mit meßbaren Absolutwerten gibt es jedoch nicht. Die Beurteilung ist abhängig von der Baumart und dem Baumstandort. Um eine möglichst einheitliche Beurteilung von Baumschäden zu erreichen, wurden diese Empfehlungen zur Schadensfeststellung für Bäume an Straßen und in der Stadt erarbeitet. Sie orientiert sich an den bisher üblichen allgemeinen Aussagen über Schäden an Bäumen und an den Empfehlungen zum Erkennen von Waldschäden.

Vitalität

Nach der ZTV-Baumpflege ist Vitalität die Lebenstüchtigkeit eines Organismus, die von seiner genetischen Ausstattung und den Umweltbedingungen bestimmt wird. Die Vitalität äußert sich insbesondere in:

- dem Gesundheitszustand,
- der Leistungsfähigkeit (Wachstum, Entwicklung, Fortpflanzung),
- der Anpassungsfähigkeit an die Umwelt,
- der Widerstandsfähigkeit gegen Krankheiten und Schädlinge,
- der Regenerationsfähigkeit.

Schadens- und Vitalitätsbestimmungen von Bäumen stimmen zwar in vielen Fällen, aber nicht immer überein. Erkennbare Schäden im Wurzel-, Stamm- oder Kronenbereich sind bei Schadensbeurteilungen in angemessener Weise zu berücksichtigen, müssen aber nicht die Baumvitalität negativ beeinflussen.

Zum Beispiel kann ein toter Baum, der vital erscheint, wegen Bruchgefahr die höchste Schadensstufe erreichen. Bei einer Schadensbeurteilung muß vom derzeitigen Zustand ausgegangen werden, die Vitalitätsbeurteilung soll dagegen die Entwicklung des Baumes und nicht seinen augenblicklichen Zustand feststellen.

Wo die Verkehrssicherheit am stärksten gefährdet ist, sollen tote Bäume und Totholz in Baumkronen möglichst lange erhalten werden. Totholz bietet Mikroorganismen, Insekten und Pilzen Lebensmöglichkeiten. Diese wiederum können Nahrungsmittel für Vögel und andere Tiere sein. Absterbendes und abgestorbenes Holz ist deshalb nicht wertlos.

Weiterführende Literatur

1. "ZTV-Baumpflege" / Ausg. 1992, aus der FLL-Schriftenreihe: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. ; An der Feuerwache 8 ; 5310 Troisdorf
2. "Richtlinien für die Anlage von Straßen", Abschn. 4: Schutz v. Bäumen u. Stülchen im Bereich v. Baustellen (RAS-LG 4) Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. Alfred-Schütte-Allee 10 ; 6000 Köln 21
3. "Empfehlungen für Straßenbepflanzungen in bebauten Gebieten", Ausg. 1991 - siehe 2.
4. "Verkehrssicherungspflicht bei Bäumen", von Helge Bräuer, SVK-Verlag, Wilmadorf, 1992
5. "Krankheiten der Wald- und Parkbäume", Aufl. 2 von Heinz Bylin, Georg Thieme Verlag, Stuttgart, 1993
6. "Pflanz an Bäumen", Aufl. 2, Hermann Jahn, von Reinertz und Schleg, Patzer-Verlag, Berlin, 1990
7. "Die Baumgestalt als Autobiographie", von C. Mattheck, Kernforschungszentrum Karlsruhe GmbH, 1991
8. "Baumpflege" von Malek / Wawrik; Eugen-Ulmer-Verlag, Stuttgart, 1988
9. "Bäume in der Stadt", Aufl. 2, von F.H. Meyer, Eugen-Ulmer-Verlag, Stuttgart, 1982
10. "Die neue Baumbiologie - Fachbegriffe von A bis Z", von A. Sings, Bernhard Thielecker Verlag, Braunschweig, 1990
11. "Baumpflege heute", Aufl. 2; von M. Siewnik u. D. Kuschke, Patzer-Verlag, Berlin, 1988

Herausgeb.: Forschungsgesellschaft
Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V.

Verfasser: Arbeitskreis "Stadtbäume"
der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim
Deutschen Städtetag, GALK
Sprecher: H. Tuschütz
G. Blauemmel, H. Schäfer, H. Wawrik



Empfehlungen zur Schadstufenbestimmung für Bäume an Straßen und in der Stadt

Forschungsgesellschaft
Landschaftsentwicklung
Landschaftsbau e.V.

Colmanstraße 32
53115 Bonn
Telefon: (0 22 8) 690028
Telefax: (0 22 8) 690029

1 Baumkontrollen mit V T A - Visual Tree Assessment -

Bei der VTA - Methode ...

handelt es sich um eine erweiterte und verbesserte Sichtkontrolle, vor allem zur Ermittlung der Bruchsicherheit. VTA deutet die "Körpersprache der Bäume" und stellt Versagenskriterien auf; Schäden und Anomalien des Baumes werden besonders berücksichtigt. Die Kontrolle ist biomechanisch fundiert und basiert auf dem Grundsatz konstanter Spannung. Die Untersuchung erfolgt in der Regel in drei Arbeitsfolgen.

- 1. Sichtkontrolle auf Defektsymptome und Vitalität.
Finden sich keine bedenklichen Anzeichen, ist die Untersuchung beendet.*

- 2. Werden Defektsymptome festgestellt, ist der Defekt durch eingehende Untersuchung zu bestätigen.*

*Untersuchungsart: - Abklopfen bestimmter Stammpartien
mit dem Schonhammer
- Bohrwiderstandsmessung
Gerätenwendung: Resistograph M 300 o.ä.*

- 3. Ist der Defekt als besorgniserregend bestätigt,
ist er zu vermessen und die Restfestigkeit des
Baumes zu bewerten.*

*Untersuchungsart: - Bohrwiderstandsmessung
Gerätenwendung: Resistograph M 300 o.ä.
- Bruchfestigkeitsmessung
Gerätenwendung: Fractometer I*

*Um das Bruchrisiko von Bäumen möglichst gering zu halten, muss man ihre Wachstumsgesetze und ihre Konstruktion verstehen.
Bäume wachsen in eine Gestalt, bei der alle Spannungen gleichmäßig auf der Oberfläche verteilt sind. Wird dieser Zustand gestört, reparieren sie ihn, indem sie lokal dickere Jahresringe bilden. Diese Reparaturanbauten sind Symptome für Defekte. So ist z.B., die Rippe ein Defektsymptom für einen Riss im Baum, die Wulst oder Beule ein Hinweis auf eine Faulhöhle oder weiches Holz.*

2 Beschreibung des Baumumfeldes

Gestaltung der Außenanlagen: Bepflanzung durch Großbäume

Baumstandort: Breiter Weg (261-264), Magdeburg

Baumart: Roßkastanie - *Aesculus hippocastanum*

Baumalter: ca. 50 Jahre

Bestandsdarstellung: Baumreihe

Bäume als Gestaltungskonzept

Neben einer ökologischen und abschirmenden Funktion besaßen die Bäume, bedingt durch ihre abgrenzende Anordnung (Pflanzung in Baumreihen) zu der Wohnbebauung einen ordnenden, ortsbildprägenden und damit auch einen gestalterischen Charakter (Bildfolge 1-2).





Bauvorhaben:
Abbruch- / Neubauvorhaben
Breiter Weg / Danzstraße
Baumbestand Breiter Weg 261 - 264,
Magdeburg

Ansicht aus nördlicher Richtung
Baumart: Gemeine Roßkastanie -
Aesculus hippocastanum
Bestandsart: Baumreihe

Aufnahmen September 2014





Bauvorhaben:
Abbruch- / Neubauvorhaben
Breiter Weg / Danzstraße
Baumbestand Breiter Weg 261 - 264,
Magdeburg

Ansicht aus nördlicher Richtung
Baumart: Gemeine Roßkastanie -
Aesculus hippocastanum
Bestandsart: Baumreihe

Aufnahmen September 2014





Bauvorhaben:
Abbruch- / Neubauvorhaben Breiter Weg / Danzstraße
Baumbestand Breiter Weg 261 - 264, Magdeburg

Ansicht aus westlicher Richtung
Baumart: Gemeine Roßkastanie - *Aesculus hippocastanum*
Bestandsart: Baumgruppe

Aufnahmen September 2014

3 Ergebnisbericht mit Einzeluntersuchung

Baumstandort: Breiter Weg (261 - 264) / Danzstraße,
Magdeburg

Bestandsdarstellung: Baumreihe, Baumgruppen

Baumart: Gemeine Roßkastanie,
Stieleiche,
Platane,
Ulme

Anzahl der untersuchten Bäume: 13 Stück

Zeitpunkt der Begutachtung: September (belaubt)
Oktober (unbelaubt) 2014

3.1 Baum - Nr.: 01.



Baumart: Gemeine Roßkastanie / *Aesculus hippocastanum*

Stammumfang: 210 cm

Baumhöhe: 18 m

Kronendurchmesser: 14 m / 17 m

Kronen-Radius (N):	8 m	Kronen-Radius (S):	6 m
Kronen-Radius (W):	9 m	Kronen-Radius (O):	8 m

ERFASSUNGSBLATT

Seite 10

für die Bestandsaufnahme von Alleen, Baumbeständen und Einzelbäumen

Standort: Breiter Weg (261), Magdeburg

Bestandsdarstellung: Baumreihe

Baumart: Gemeine Roßkastanie / *Aesculus hippocastanum*

Baum - Nr.: 01.

Höhe des Baumes..... 18 m

Alter (geschätzt)..... 50 Jahre

Stammumfang (in 1 m Höhe)..... 210 cm

Kronendurchmesser..... 14 m / 17 m

=====

Erkennbare Defektsymptome und Auffälligkeiten

- **Krone:** Wachstum und Entwicklung arttypisch (gleichmäßige Verzweigung in der Kronenperipherie); Vitalitätszustand nachlassend; geringes Aufkommen von toten und absterbenden Zweigen und Ästen im Fein- und Schwachastbereich; stammnahe Ästungswunden mit Ausfäulung; überlanger, seitlicher, unterer Nebenast; Befall durch Kastanienminiermotte.

- **Stamm:** Rindenfalte mit eingeschlossener Rinde; Rindenrisse und Rindenabstossung.

- **Wurzelraum:**

Vegetationsfläche: Rasenbewuchs.

=====

Bemerkungen: Zum Zeitpunkt der Untersuchung bestand keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit.

Bewertung / Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit:

Schadstufe " 1 "

- geschädigt -

Schädigungsgrad 15 - 20 v. H.

Maßnahme: Laub aufnehmen und beseitigen.

Sachverständigenbüro Harald Eichmann *Ulrichplatz 10* *39104 Magdeburg* *Datum 05.11. 2014*



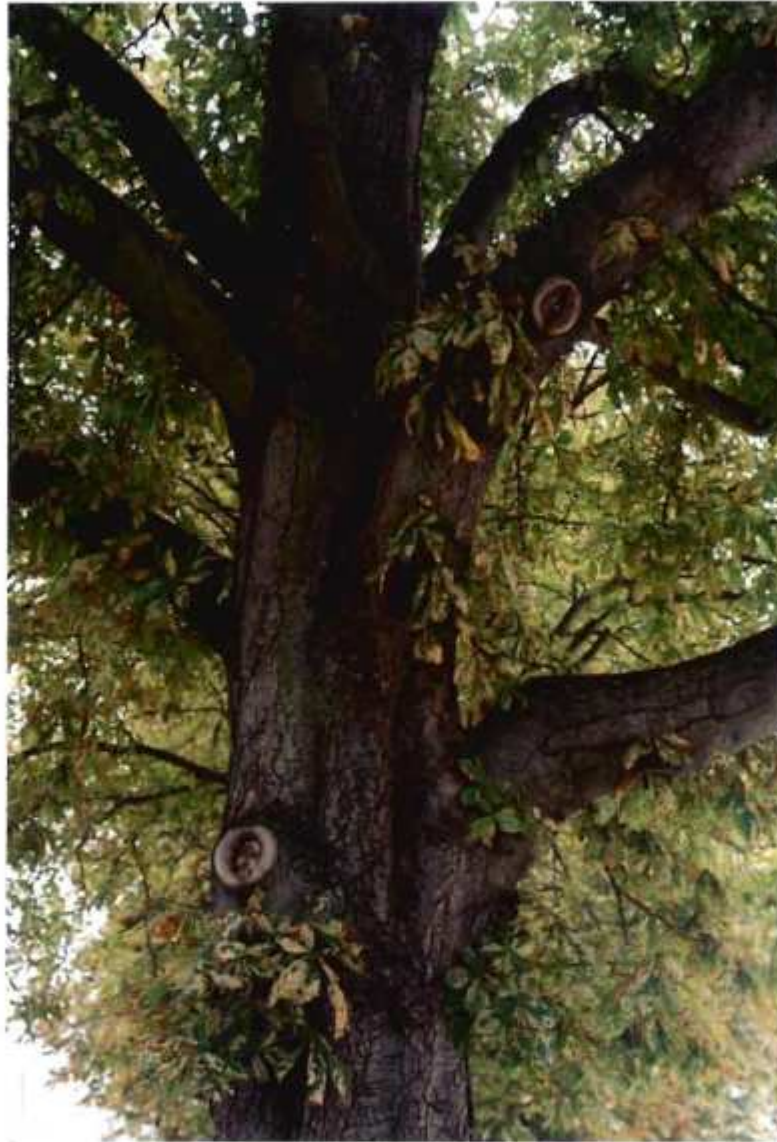
Baumstandort: Roßkastanie (01)
Defektsymptome und Auffälligkeiten
 - Wachstum und Entwicklung arttypisch;
 - Vitalitätszustand nachlassend;
 - geringes Aufkommen von toten und absterbenden Zweigen und Ästen im Fein- und Schwachastbereich;
 - Befall durch Kastanienminiermotte.

Aufnahme September 2014



- Gleichmäßige Verzweigung in der Kronenperipherie;
 - Überlanger, seitlicher, unterer Nebenast.

Aufnahme Oktober 2014



Baumstandort: Robkastanie (01)

Defektsymptome und Auffälligkeiten

- Stammnahe Ästungswunden mit Fäuleentwicklung;
- Rindenfalten mit eingeschlossener Rinde;
- Rindenrisse und Rindenabstossung durch Wachstumsspannungen (Dickenwachstum).

Aufnahme September 2014



Baumstandort: Roßkastanie (01)
Defektsymptome und Auffälligkeiten
 - Rindenfalten mit eingeschlossener Rinde;
 - Rindenrisse und Rindenabstossung;
 - Tiefer Kronenansatz.

Aufnahmen September 2014



Vegetationsfläche: Rasenbewuchs

3.2 Baum - Nr.: 02.



Baumart: Gemeine Roßkastanie / *Aesculus hippocastanum*

Stammumfang: 192 cm

Baumhöhe: 16 m

Kronendurchmesser: 11 m / 12 m

Kronen-Radius (N):	5 m	Kronen-Radius (S):	6 m
Kronen-Radius (W):	6 m	Kronen-Radius (O):	6 m

ERFASSUNGSBLATT

Seite 12

für die Bestandsaufnahme von Alleen, Baumbeständen und Einzelbäumen

Standort: Breiter Weg (261), Magdeburg
Bestandsdarstellung: Baumreihe
Baumart: Gemeine Roßkastanie / Aesculus hippocastanum

Baum - Nr.: 02.

Höhe des Baumes..... 16 m
Alter (geschätzt)..... 50 Jahre
Stammumfang (in 1 m Höhe)..... 192 cm
Kronendurchmesser..... 11 m / 12 m

Erkennbare Defektsymptome und Auffälligkeiten

- **Krone:** Wachstum und Entwicklung arttypisch (gleichmäßige Verzweigung in der Kronenperipherie); Vitalitätszustand nachlassend; geringes Aufkommen von toten und absterbenden Zweigen und Ästen im Fein-, Schwach- und Grobastbereich; stammnahe Ästungswunden mit Ausfäulung; überlanger, seitlicher, unterer Nebenast; Befall durch Kastanienminiermotte.
- **Stamm:** Rindenfalte mit eingeschlossener Rinde; Rindenrisse und Rindenabstossung.
- **Wurzelraum:**

Vegetationsfläche: Rasenbewuchs.

Bemerkungen: Zum Zeitpunkt der Untersuchung bestand keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit.

Bewertung / Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit:

Schadstufe " 1 " - geschädigt - Schädigungsgrad 15 - 20 v. H.

Maßnahme: Laub aufnehmen und beseitigen.



Baumstandort: Roßkastanie (02)
Defektsymptome und Auffälligkeiten
 - Wachstum und Entwicklung arttypisch;
 - Vitalitätszustand nachlassend;
 - geringes Aufkommen von toten und absterbenden Zweigen und Ästen im Fein-, Schwach- und Grobastbereich;
 - Befall durch Kastanienminiermotte.

Aufnahme September 2014



- Gleichmäßige Verzweigung in der Kronen-
 peripherie;
 - Überlanger, seitlicher, unterer Nebenast.

Aufnahme Oktober 2014



Baumstandort: Roßkastanie (02)

Defektsymptome und Auffälligkeiten

- Stammnahe Ästungswunden mit Fäuleentwicklung;
- Rindenfalten mit eingeschlossener Rinde;
- Rindenrisse, Rindenabstossung und Zuwachsstreifen durch Wachstumsspannungen (Dickenwachstum).

Aufnahme September 2014



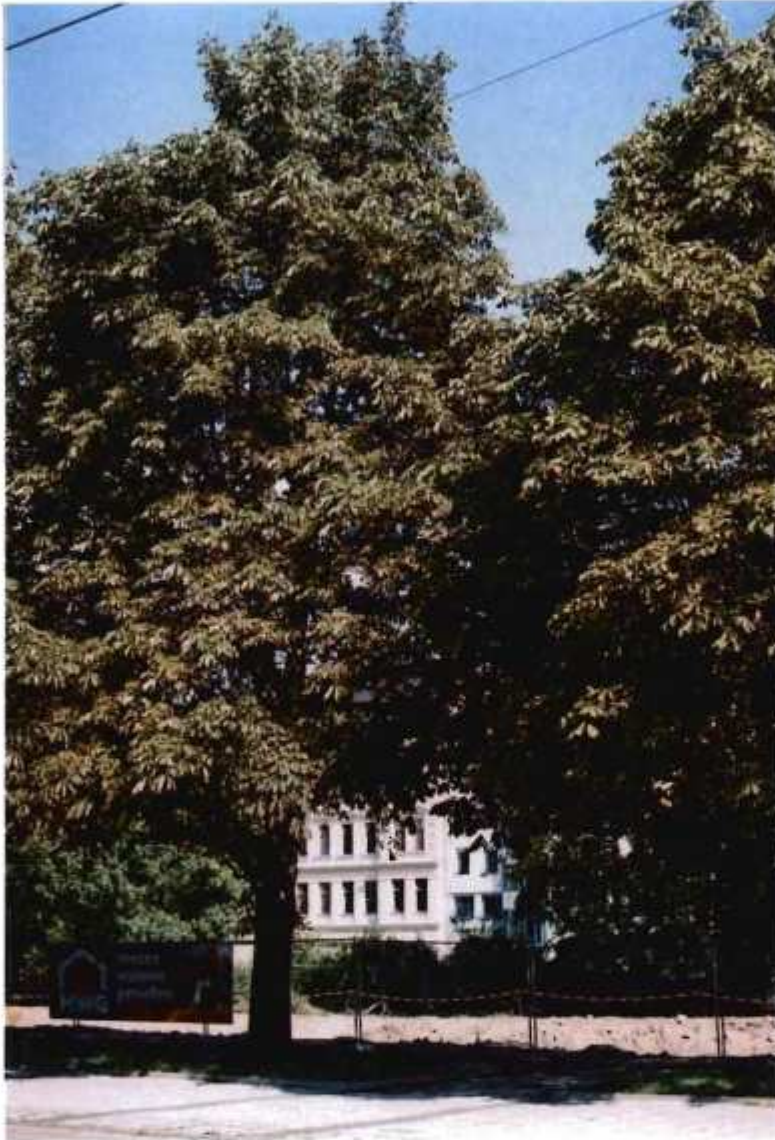
Baumstandort: Roßkastanie (02)
Defektsymptome und Auffälligkeiten
- Rindenfalten mit eingeschlossener Rinde;
- Rindenrisse und Rindenabstossung;
- Tiefer Kronenansatz.

Aufnahmen September 2014



Vegetationsfläche: Rasenbewuchs

3.3 Baum - Nr.: 03.



Baumart: Gemeine Roßkastanie / *Aesculus hippocastanum*

Stammumfang: 210 cm

Baumhöhe: 17 m

Kronendurchmesser: 11 m / 14 m

Kronen-Radius (N):	8 m	Kronen-Radius (S):	6 m
Kronen-Radius (W):	7 m	Kronen-Radius (O):	4 m

für die Bestandsaufnahme von Alleen, Baumbeständen und Einzelbäumen

Standort: Breiter Weg (261/262), Magdeburg

Bestandsdarstellung: Baumreihe

Baumart: Gemeine Roßkastanie / Aesculus hippocastanum

Baum - Nr.: 03.

Höhe des Baumes.....17 m

Alter (geschätzt).....50 Jahre

Stammumfang (in 1 m Höhe).....210 cm

Kronendurchmesser.....11 m / 14 m

Erkennbare Defektsymptome und Auffälligkeiten

- **Krone:** Wachstum und Entwicklung gestört (gleichmäßige Verzweigung in der Kronenperipherie); Vitalitätszustand nachlassend; geringes Aufkommen von toten und absterbenden Zweigen und Ästen im Fein-, Schwach- und Grobastbereich; stammnahe Ästungswunden mit Ausfäulung; Astabrisse abbruchseitig; Befall durch Kastanienminiermotte.

- **Stamm:** Rindenfalte mit eingeschlossener Rinde; Rindenrisse und Rindenabstossung.

- **Wurzelraum:** Rinden- und Holzschäden an oberflächennahen Wurzeln durch Erdabtrag (abbruchseitig).

Vegetationsfläche: Rasenbewuchs.

Bemerkungen: Zum Zeitpunkt der Untersuchung bestand keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit.**Bewertung / Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit:**

Schadstufe " 1 "

- geschädigt -

Schädigungsgrad 20 - 25 v. H.

Maßnahme: Laub aufnehmen und beseitigen.



Baumstandort: Roßkastanie (03)
Defektsymptome und Auffälligkeiten
 - Wachstum und Entwicklung gestört;
 - Vitalitätszustand nachlassend;
 - geringes Aufkommen von toten und absterbenden Zweigen und Ästen im Fein-, Schwach- und Grobastbereich;
 - Astabrisse abbruchseitig;
 - Befall durch Kastanienminiermotte.

Aufnahme September 2014

- Gleichmäßige Verzweigung in der Kronenperipherie.

Aufnahme Oktober 2014





Baumstandort: Roßkastanie (03)
Defektsymptome und Auffälligkeiten

- Stammnahe Ästungswunden mit Fäuleentwicklung;
- Rindenfalten mit eingeschlossener Rinde;
- Rindenrisse und Rindenabstossung;
- Tiefer Kronenansatz.

Aufnahmen September 2014

Vegetationsfläche: Rasenbewuchs





Baumstandort: Roßkastanie (03)

Defektsymptome und Auffälligkeiten

- Rinden- und Holzschäden an oberflächennahen Wurzeln durch Erdabtrag (abbruchseitig).

Aufnahme September 2014

3.4 Baum - Nr.: 04.



Baumart: Gemeine Roßkastanie / *Aesculus hippocastanum*

Stammumfang: 182 cm

Baumhöhe: 18 m

Kronendurchmesser: 13 m

Kronen-Radius (N):	6 m	Kronen-Radius (S):	7 m
Kronen-Radius (W):	8 m	Kronen-Radius (O):	5 m

für die Bestandsaufnahme von Alleen, Baumbeständen und Einzelbäumen

Standort: Breiter Weg (262), Magdeburg
Bestandsdarstellung: Baumreihe
Baumart: Gemeine Roßkastanie / Aesculus hippocastanum

Baum - Nr.: 04.

Höhe des Baumes.....18 m
Alter (geschätzt).....50 Jahre
Stammumfang (in 1 m Höhe).....182 cm
Kronendurchmesser.....13 m

Erkennbare Defektsymptome und Auffälligkeiten

- **Krone:** Wachstum und Entwicklung gestört (lockere Verzweigung in der Kronenperipherie); Vitalitätszustand ausreichend; geringes Aufkommen von toten und absterbenden Zweigen und Ästen im Fein-, Schwach- und Grobastbereich; stammnahe Ästungswunden mit Ausfäulung; Starkastabriss abbruchseitig; Befall durch Kastanienminiermotte.
- **Stamm:** Überwallter Drehriss; Rindenfalten mit eingeschlossener Rinde; Rindenrisse und Rindenabstossung.
- **Wurzelraum:** Rinden- und Holzschäden an oberflächennahen Wurzeln durch Erdabtrag (abbruchseitig).

Vegetationsfläche: Rasenbewuchs

Bemerkungen: Zum Zeitpunkt der Untersuchung bestand keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit.**Bewertung / Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit:**

Schadstufe " 1 " - geschädigt - Schädigungsgrad 20 - 25 v. H.

Maßnahme: Laub aufnehmen und beseitigen.



Baumstandort: Roßkastanie (04)

Defektsymptome und Auffälligkeiten

- Wachstum und Entwicklung gestört;
- Vitalitätszustand ausreichend;
- geringes Aufkommen von toten und absterbenden Zweigen und Ästen im Fein-, Schwach- und Grobastbereich;
- Astabrisse abbruchseitig;
- Befall durch Kastanienminiermotte.

Aufnahme September 2014

**- Lockere Verzweigung in der Kronen-
peripherie.**

Aufnahme Oktober 2014





Baumstandort: Roßkastanie (04)
Defektsymptome und Auffälligkeiten
 - Stammnahe Ästungswunden mit Fäule-
 entwicklung;
 - Starkastabrisse abbruchseitig.

Aufnahmen September 2014





Baumstandort: Roßkastanie (04)
Defektsymptome und Auffälligkeiten
 - Stammnahe Ästungswunden mit Fäuleentwicklung;
 - überwallter Drehriss;
 - Rindenfalten mit eingeschlossener Rinde;
 - Rindenrisse und Rindenabstossung.

Aufnahmen September 2014



Vegetationsfläche: Rasenbewuchs



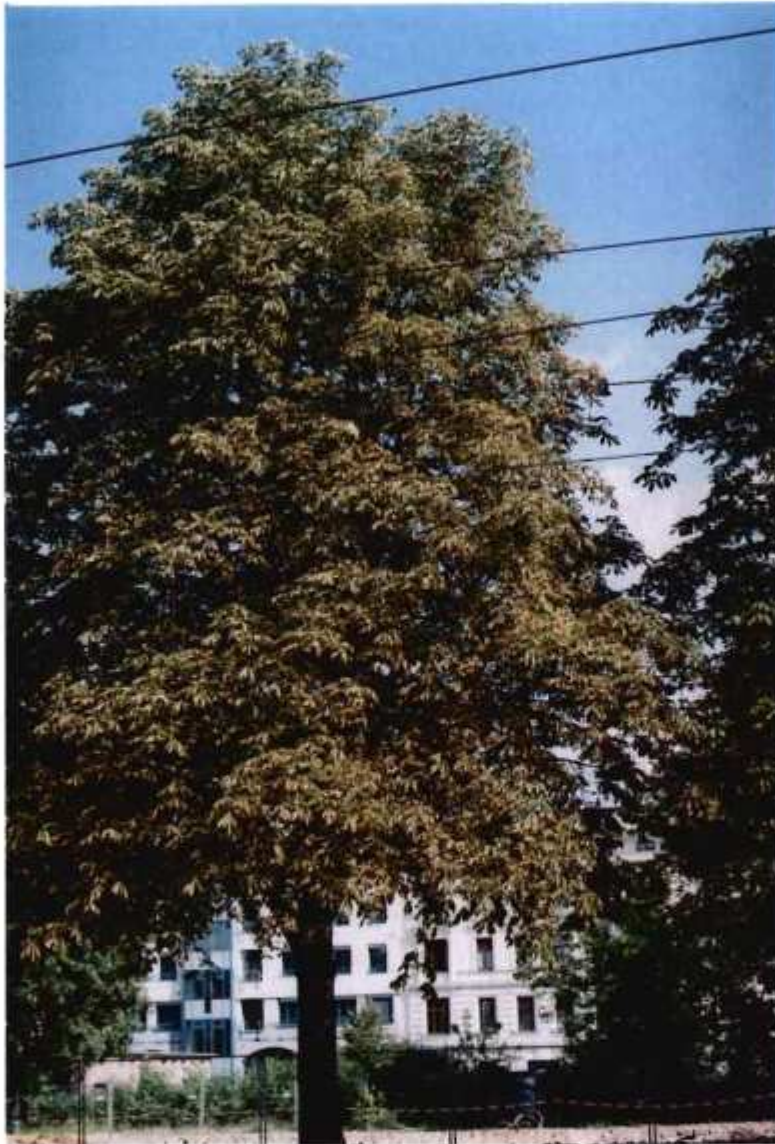
Baumstandort: Roßkastanie (04)

Defektsymptome und Auffälligkeiten

- Rinden- und Holzschäden an oberflächennahen Wurzeln durch Erdabtrag (abbruchseitig).

Aufnahme September 2014

3.5 Baum - Nr.: 05.



Baumart: Gemeine Roßkastanie / *Aesculus hippocastanum*

Stammumfang: 208 cm

Baumhöhe: 18 m

Kronendurchmesser: 13 m / 14 m

Kronen-Radius (N):	7 m	Kronen-Radius (S):	7 m
Kronen-Radius (W):	8 m	Kronen-Radius (O):	5 m

für die Bestandsaufnahme von Alleen, Baumbeständen und Einzelbäumen

Standort: Breiter Weg (262), Magdeburg
Bestandsdarstellung: Baumreihe
Baumart: Gemeine Roßkastanie / Aesculus hippocastanum

Baum - Nr.: 05.

Höhe des Baumes.....18 m
Alter (geschätzt).....50 Jahre
Stammumfang (in 1 m Höhe).....208 cm
Kronendurchmesser.....13 m / 14 m

Erkennbare Defektsymptome und Auffälligkeiten

- **Krone:** Wachstum und Entwicklung arttypisch (gleichmäßige Verzweigung in der Kronenperipherie); Vitalitätszustand nachlassend; geringes Aufkommen von toten und absterbenden Zweigen und Ästen im Fein-, Schwach- und Grobastbereich; stammnahe Ästungswunden mit Ausfäulung; Astabrisse abbruchseitig; Befall durch Kastanienminiermotte.
- **Stamm:** Rindenrisse und Rindenabstossung
- **Wurzelraum:** Rinden- und Holzschäden an oberflächennahen Wurzeln durch Erdabtrag (abbruchseitig).

Vegetationsfläche: Rasenbewuchs.

Bemerkungen: Zum Zeitpunkt der Untersuchung bestand keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit.**Bewertung / Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit:**

Schadstufe " 1 " - geschädigt - Schädigungsgrad 20 - 25 v. H.

Maßnahme: Laub aufnehmen und beseitigen.



Baumstandort: Roßkastanie (05)
Defektsymptome und Auffälligkeiten
 - Wachstum und Entwicklung arttypisch;
 - Vitalitätszustand nachlassend;
 - geringes Aufkommen von toten und absterbenden Zweigen und Ästen im Fein-, Schwach- und Grobastbereich;
 - Astabrisse abbruchseitig;
 - Befall durch Kastanienminiermotte.

Aufnahme September 2014



- Gleichmäßige Verzweigung in der Kronenperipherie.

Aufnahme Oktober 2014



Baumstandort: Roßkastanie (05)
 Defektsymptome und Auffälligkeiten
 - Stammnahe Ästungswunden mit Fäule-
 entwicklung;
 - Rindenrisse und Rindenabstossung.

Aufnahmen September 2014



Vegetationsfläche: Rasenbewuchs



Baumstandort: Roßkastanie (05)

Defektsymptome und Auffälligkeiten

- Rinden- und Holzschäden an oberflächennahen Wurzeln durch Erdabtrag (abbruchseitig).

Aufnahme September 2014

3.6 Baum - Nr.: 06.



Baumart: Gemeine Roßkastanie / *Aesculus hippocastanum*

Stammumfang: 208 cm

Baumhöhe: 16 m

Kronendurchmesser: 14 m

Kronen-Radius (N):	7 m	Kronen-Radius (S):	7 m
Kronen-Radius (W):	7 m	Kronen-Radius (O):	7 m

ERFASSUNGSBLATT

Seite 20

für die Bestandsaufnahme von Alleen, Baumbeständen und Einzelbäumen

Standort: Breiter Weg (263), Magdeburg
Bestandsdarstellung: Baumreihe
Baumart: Gemeine Roßkastanie / Aesculus hippocastanum

Baum - Nr.: 06.

Höhe des Baumes..... 16 m
Alter (geschätzt)..... 50 Jahre
Stammumfang (in 1 m Höhe)..... 208 cm
Kronendurchmesser..... 14 m

Erkennbare Defektsymptome und Auffälligkeiten

- **Krone:** Wachstum und Entwicklung arttypisch (gleichmäßige Verzweigung in der Kronenperipherie); Vitalitätszustand nachlassend; geringes Aufkommen von toten und absterbenden Zweigen und Ästen im Fein-, Schwach- und Grobastbereich; Astabrisse abbruchseitig, überlanger, seitlicher, unterer Nebenast; Befall durch Kastanienminiermotte.
- **Stamm:** Rindenfalte mit eingeschlossener Rinde; Rindenrisse und Rindenabstossung.
- **Wurzelraum:** Rinden- und Holzschäden an oberflächennahen Wurzeln durch Erdabtrag (abbruchseitig).

Vegetationsfläche: Rasenbewuchs.

Bemerkungen: Zum Zeitpunkt der Untersuchung bestand keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit.

Bewertung / Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit:

Schadstufe " 1 " - geschädigt - Schädigungsgrad 20 - 25 v. H.

Maßnahme: Laub aufnehmen und beseitigen.



Baumstandort: Roßkastanie (06)
Defektsymptome und Auffälligkeiten
 - Wachstum und Entwicklung arttypisch;
 - Vitalitätszustand nachlassend;
 - geringes Aufkommen von toten und absterbenden Zweigen und Ästen im Fein-, Schwach- und Grobastbereich;
 - Astabrisse abbruchseitig;
 - Befall durch Kastanienminiermotte.

Aufnahme September 2014



- Gleichmäßige Verzweigung in der Kronenperipherie;
 - Überlanger, seitlicher, unterer Nebenast.

Aufnahme Oktober 2014



Baumstandort: Roßkastanie (06)
Defektsymptome und Auffälligkeiten
 - Rindenfalten mit eingeschlossener Rinde;
 - Rindenrisse und Rindenabstossung;
 - Tiefer Kronenansatz.

Aufnahmen September 2014



Vegetationsfläche: Rasenbewuchs



Baumstandort: Roßkastanie (06)

Defektsymptome und Auffälligkeiten

- Rinden- und Holzschäden an oberflächennahen Wurzeln durch Erdabtrag (abbruchseitig).

Aufnahme September 2014

3.7 Baum - Nr.: 07.



Baumart: Gemeine Roßkastanie / *Aesculus hippocastanum*

Stammumfang: 214 cm

Baumhöhe: 19 m

Kronendurchmesser: 13 m

Kronen-Radius (N):	6 m	Kronen-Radius (S):	7 m
Kronen-Radius (W):	7 m	Kronen-Radius (O):	6 m

für die Bestandsaufnahme von Alleen, Baumbeständen und Einzelbäumen

Standort: Breiter Weg (263/264), Magdeburg

Bestandsdarstellung: Baumreihe

Baumart: Gemeine Roßkastanie / Aesculus hippocastanum

Baum - Nr.: 07.

Höhe des Baumes.....19 m

Alter (geschätzt).....50 Jahre

Stammumfang (in 1 m Höhe).....214 cm

Kronendurchmesser.....13 m

Erkennbare Defektsymptome und Auffälligkeiten

- **Krone:** Wachstum und Entwicklung arttypisch (gleichmäßige Verzweigung in der Kronenperipherie); Vitalitätszustand nachlassend; geringes Aufkommen von toten und absterbenden Zweigen und Ästen im Fein-, Schwach- und Grobastbereich; stammnahe Ästungswunden mit Ausfäulung; Druckwieselbildung mit eingeschlossener Rinde; Befall durch Kastanienminiermotte.

- **Stamm:** Rindenfalte mit eingeschlossener Rinde; Rindenrisse und Rindenabstossung.

- **Wurzelraum:** Rinden- und Holzschäden an oberflächennahen Wurzeln durch Erdabtrag (abbruchseitig).

Vegetationsfläche: Rasenbewuchs.

Bemerkungen: Zum Zeitpunkt der Untersuchung bestand keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit.

Bewertung / Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit:

Schadstufe " 1 " - geschädigt - Schädigungsgrad 20 - 25 v. H.

Maßnahme: Laub aufnehmen und beseitigen.



Baumstandort: Roßkastanie (07)
Defektsymptome und Auffälligkeiten
 - Wachstum und Entwicklung arttypisch;
 - Vitalitätszustand nachlassend;
 - geringes Aufkommen von toten und absterbenden Zweigen und Ästen im Fein-, Schwach- und Grobastbereich;
 - Befall durch Kastanienminiermotte.

Aufnahme September 2014

- Gleichmäßige Verzweigung in der Kronenperipherie;
- Druckwieselbildung mit eingeschlossener Rinde.

Aufnahme Oktober 2014





Baumstandort: Roßkastanie (07)

Defektsymptome und Auffälligkeiten

- Druckwieselbildung mit eingeschlossener Rinde;
- Stammnahe Ästungswunden mit Fäuleentwicklung;
- Rindenrisse und Rindenabstossung durch Wachstumsspannungen (Dickenwachstum).

Aufnahme September 2014



Baumstandort: Roßkastanie (07)
Defektsymptome und Auffälligkeiten
 - Rindenfalten mit eingeschlossener Rinde;
 - Rindenrisse und Rindenabstossung;
 - Tiefer Kronenansatz.

Aufnahmen September 2014



Vegetationsfläche: Rasenbewuchs



Baumstandort: Roßkastanie (07)

Defektsymptome und Auffälligkeiten

- Rinden- und Holzschäden an oberflächennahen Wurzeln durch Erdabtrag (abbruchseitig).

Aufnahme September 2014

3.8 Baum - Nr.: 08.



Baumart: Gemeine Roßkastanie / *Aesculus hippocastanum*

Stammumfang: 175 cm

Baumhöhe: 19 m

Kronendurchmesser: 12 m

Kronen-Radius (N):	6 m	Kronen-Radius (S):	6 m
Kronen-Radius (W):	7 m	Kronen-Radius (O):	5 m

für die Bestandsaufnahme von Alleen, Baumbeständen und Einzelbäumen

Standort: Breiter Weg (264), Magdeburg
Bestandsdarstellung: Baumreihe
Baumart: Gemeine Roßkastanie / Aesculus hippocastanum

Baum - Nr.: 08.

Höhe des Baumes..... 19 m
 Alter (geschätzt)..... 50 Jahre
 Stammumfang (in 1 m Höhe)..... 175 cm
 Kronendurchmesser..... 12 m

Erkennbare Defektsymptome und Auffälligkeiten

- **Krone:** Wachstum und Entwicklung arttypisch (gleichmäßige Verzweigung in der Kronenperipherie); Vitalitätszustand nachlassend; geringes Aufkommen von toten und absterbenden Zweigen und Ästen im Fein-, Schwach- und Grobastbereich; stammnahe Ästungswunden mit Ausfäulung; überlanger, seitlicher, unterer Nebenast; Befall durch Kastanienminiermotte.
- **Stamm:** Rinden- und Holzschaden mit Fäuleentwicklung (Anfahrtschaden); Rindenfallen mit eingeschlossener Rinde; Rindenrisse und Rindenabstossung.
- **Wurzelraum:** Rinden- und Holzschäden an oberflächennahen Wurzeln durch Erdabtrag (abbruchseitig).

Vegetationsfläche: Rasenbewuchs.

Bemerkungen: Zum Zeitpunkt der Untersuchung bestand keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit.

Bewertung / Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit:

Schadstufe " 1 " - geschädigt - Schädigungsgrad 20 - 25 v. H.

Maßnahme: Laub aufnehmen und beseitigen.



Baumstandort: Robkastanie (08)

Defektsymptome und Auffälligkeiten

- Wachstum und Entwicklung arttypisch;
- Vitalitätszustand nachlassend;
- geringes Aufkommen von toten und absterbenden Zweigen und Ästen im Fein-, Schwach- und Grobastbereich;
- Befall durch Kastanienminiermotte.

Aufnahme September 2014



- Gleichmäßige Verzweigung in der Kronenperipherie;
- Überlanger, seitlicher, unterer Nebenast.

Aufnahme Oktober 2014



Baumstandort: Roßkastanie (08)
Defektsymptome und Auffälligkeiten
 - Rindenfalten mit eingeschlossener Rinde;
 - Stammnahe Ästungswunden mit Fäuleentwicklung;
 - Rindenrisse und Rindenabstossung;
 - Tiefer Kronenansatz.

Aufnahmen September 2014



Vegetationsfläche: Rasenbewuchs



Baumstandort: Roßkastanie (08)
Defektsymptome und Auffälligkeiten
- Rinden- und Holzschaden mit Fäule-
entwicklung (Anfahrschaden).

Aufnahme September 2014





Baumstandort: Roßkastanie (08)

Defektsymptome und Auffälligkeiten

- Rinden- und Holzschäden an oberflächennahen Wurzeln durch Erdabtrag (abbruchseitig).

Aufnahme September 2014

3.9 Baum - Nr.: 09.



Baumart: Gemeine Roßkastanie / *Aesculus hippocastanum*

Stammumfang: 208 cm

Baumböhe: 18 m

Kronendurchmesser: 13 m / 14 m

Kronen-Radius (N):	8 m	Kronen-Radius (S):	6 m
Kronen-Radius (W):	8 m	Kronen-Radius (O):	5 m

für die Bestandsaufnahme von Alleen, Baumbeständen und Einzelbäumen

Standort: Breiter Weg (264), Magdeburg
Bestandsdarstellung: Baumreihe
Baumart: Gemeine Roßkastanie / Aesculus hippocastanum

Baum - Nr.: 09.

Höhe des Baumes.....18 m
Alter (geschätzt).....50 Jahre
Stammumfang (in 1 m Höhe).....208 cm
Kronendurchmesser.....13 m / 14 m

Erkennbare Defektsymptome und Auffälligkeiten

- **Krone:** Wachstum und Entwicklung arttypisch (gleichmäßige Verzweigung in der Kronenperipherie); Vitalitätszustand nachlassend; geringes Aufkommen von toten und absterbenden Zweigen und Ästen im Fein-, Schwach- und Grobastbereich; stammnahe Ästungswunden mit Ausfäulung; überlanger, seitlicher, unterer Nebenast; Befall durch Kastanienminiermotte.
- **Stamm:** Überwallter Stammriss mit Rippenbildung (Längsriss vom Wurzelhals bis Kronenansatz); Rindenfalten mit eingeschlossener Rinde; Rindenrisse und Rindenabstossung.

- Wurzelraum:

Vegetationsfläche: Rasenbewuchs.

Bemerkungen: Zum Zeitpunkt der Untersuchung bestand keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit.**Bewertung / Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit:**

Schadstufe " 1 " - geschädigt - **Schädigungsgrad 20 - 25 v. H.**

Maßnahme: Laub aufnehmen und beseitigen.



Baumstandort: Roßkastanie (09)
Defektsymptome und Auffälligkeiten
 - Wachstum und Entwicklung arttypisch;
 - Vitalitätszustand nachlassend;
 - geringes Aufkommen von toten und absterbenden Zweigen und Ästen im Fein-, Schwach- und Grobastbereich;
 - Befall durch Kastanienminiermotte.

Aufnahme September 2014



- Gleichmäßige Verzweigung in der Krönenumgebung;
 - Überlange, seitliche, untere Nebenäste.

Aufnahme Oktober 2014



Baumstandort: Roßkastanie (09)
Defektsymptome und Auffälligkeiten
 - Stammnahe Ästungswunden mit Fäuleentwicklung;
 - Rindenfalten mit eingeschlossener Rinde;
 - Rindenrisse und Rindenabstossung;
 - Tiefer Kronenansatz.

Aufnahmen September 2014



Vegetationsfläche: Rasenbewuchs



Baumstandort: Roßkastanie (09)
Defektsymptome und Auffälligkeiten
 - Rindenschaden mit Fäuleentwicklung;
 - überwallter Stammriss mit Rippenbildung (Längsriss vom Wurzelhals bis Kronenansatz);
 - Rindenfalten mit eingeschlossener Rinde;
 - Rindenrisse und Rindenabstossung.

Aufnahmen September 2014



3.10 Baum - Nr.: 10.



Baumart: Stieleiche / *Quercus robur*

Stammumfang: 185 cm

Baumhöhe: 18 m

Kronendurchmesser: 13 m / 14 m

Kronen-Radius (N):	8 m	Kronen-Radius (S):	6 m
Kronen-Radius (W):	7 m	Kronen-Radius (O):	6 m

für die Bestandsaufnahme von Alleen, Baumbeständen und Einzelbäumen

Standort: Breiter Weg / Danzstraße, Magdeburg

Bestandsdarstellung: Baumgruppe

Baumart: Stieleiche / Quercus robur

Baum - Nr.: 10.

Höhe des Baumes..... 18 m

Alter (geschätzt)..... 50 Jahre

Stammumfang (in 1 m Höhe)..... 185 cm

Kronendurchmesser..... 13 m / 14 m

Erkennbare Defektsymptome und Auffälligkeiten

- **Krone:** Wachstum und Entwicklung arttypisch (Verzweigungslücken in der Kronenperipherie); Vitalitätszustand leicht nachlassend; geringes Aufkommen von toten und absterbenden Zweigen und Ästen im Fein-, Schwach- und Grobastbereich; überlanger, seitlicher, unterer Nebenast; tiefer Kronenansatz.

- **Stamm:** Rindenrisse und Rindenstauchungen durch Wachstumsspannungen (Dickenwachstum).

- **Wurzelraum:**

Vegetationsfläche: Gehölzbewuchs.

Bemerkungen: Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit durch in den Lichtraum ragende Äste.

Bewertung / Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit:

Schadstufe " 1 " - geschädigt - Schädigungsgrad 15 - 20 v. H.

Maßnahme: Lichtraumprofil straßenseitig herstellen.

Baumstandort: Stieleiche (10)

Defektsymptome und Auffälligkeiten

- Wachstum und Entwicklung arttypisch;
- Vitalitätszustand leicht nachlassend;
- geringes Aufkommen von toten und absterbenden Zweigen und Ästen im Fein-, Schwach- und Grobastbereich.

Aufnahme September 2014



- Verzweigungslücken in der Kronenperipherie;
- Überlange, seitliche, untere Nebenäste.

Aufnahme Oktober 2014





Baumstandort: Stieleiche (10)

Defektsymptome und Auffälligkeiten

- Rindenrisse und Rindenstauchungen durch Wachstums-
spannungen (Dickenwachstum);
- tiefer Kronenansatz.

Vegetationsfläche: Gehölzbewuchs

Aufnahme September 2014

3.11 Baum - Nr.: 11.



Baumart: Flatterulme / *Ulmus laevis*

Stammumfang: 334 cm

Baumhöhe: 30 m

Kronendurchmesser: 16 m / 17 m

Kronen-Radius (N):	8 m	Kronen-Radius (S):	9 m
Kronen-Radius (W):	9 m	Kronen-Radius (O):	6 m

für die Bestandsaufnahme von Alleen, Baumbeständen und Einzelbäumen

Standort: Breiter Weg / Danzstraße, Magdeburg

Bestandsdarstellung: Baumgruppe

Baumart: Flatterulme / Ulmus laevis

Baum - Nr.: 11.

Höhe des Baumes.....30 m

Alter (geschätzt).....120 Jahre

Stammumfang.(in 1 m Höhe).....334 cm

Kronendurchmesser.....16 m / 17 m

=====

Erkennbare Defektsymptome und Auffälligkeiten

- **Krone:** Wachstum und Entwicklung gestört (stark aufgelockerte Krone/ Verzweigungslücken in der Kronenperipherie); Vitalitätszustand gerade noch ausreichend; tote und absterbende Zweige und Äste im Fein-, Schwach-, Grob- und Starkastbereich; tiefer Kronenansatz.
- **Stamm:** Rinden und Holzschaden mit Fäuleentwicklung; Rindenfalte mit eingeschlossener Rinde; Wachstumsstreifen und Überwallungen; Rindenstauchungen und Rindenabstossung.
- **Wurzelraum:** Bildung von Wurzelanläufen, Verdichtung des Wurzelbereichs durch Befahren.

Vegetationsfläche: fester Boden.

=====

Bemerkungen: Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit durch Totholzbesatz.

Bewertung / Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit:

Schadstufe " 2 " - stark geschädigt - **Schädigungsgrad 30 - 35 v. H.**

Maßnahme: Totholzbeseitigung

Tote und absterbende Äste sind abzuschneiden.



Baumstandort: Flatterulme (11)

Defektsymptome und Auffälligkeiten

- Wachstum und Entwicklung gestört (stark aufgelockerte Krone);
- Vitalitätszustand gerade noch ausreichend;
- tote und absterbende Zweige und Äste im Fein-, Schwach-, Grob- und Starkastbereich.

Aufnahme September 2014

- Verzweigungslücken in der Kronenperipherie.

Aufnahme Oktober 2014





Baumstandort: Flatterulme (11)
Defektsymptome und Auffälligkeiten
 - Stammschutz während der Abbruchphase.

Aufnahmen September 2014

- tiefer Kronenansatz;
- Verdichtung des Wurzelbereichs durch Befahren.

Vegetationsfläche: fester Boden

Aufnahme September 2014





Baumstandort: Flatterulme (11)
Defektsymptome und Auffälligkeiten

- tiefer Kronenansatz;
- Rinden- und Holzschaden mit Fäuleentwicklung;
- Wachstumstreifen und Überwallungen;
- Bildung von Wurzelanläufen.

Aufnahmen September 2014





Baumstandort: Flatterulme (11)
Defektsymptome und Auffälligkeiten

- tiefer Kronenansatz;
- Rinden- und Holzschaden mit Fäuleentwicklung;
- Wachstumsstreifen und Überwallungen;
- Bildung von Wurzelanläufen.

Aufnahmen September 2014



3.12 Baum - Nr.: 12.



Baumart: Flatterulme / *Ulmus laevis*

Stammumfang: 156 cm

Baumhöhe: 21 m

Kronendurchmesser: 13 m / 14 m

Kronen-Radius (N):	8 m	Kronen-Radius (S):	6 m
Kronen-Radius (W):	5 m	Kronen-Radius (O):	8 m

für die Bestandsaufnahme von Alleen, Baumbeständen und Einzelbäumen

Standort: Breiter Weg / Danzstraße, Magdeburg

Bestandsdarstellung: Baumgruppe

Baumart: Flatterulme / Ulmus laevis

Baum - Nr.: 12.

Höhe des Baumes.....21 m

Alter (geschätzt).....50 Jahre

Stammumfang (in 1 m Höhe).....156 cm

Kronendurchmesser.....13 m / 14 m

Erkennbare Defektsymptome und Auffälligkeiten

- **Krone:** Wachstum und Entwicklung erheblich gestört (aufgelockerte stark unterwüchsige Krone); Vitalitätszustand gerade noch ausreichend; starke Verlichtung mit geringer Blattgröße, tote und absterbende Zweige und Äste im Fein- und Schwachastbereich; tiefer Kronenansatz.
- **Stamm:** Rinden und Holzschaden mit Fäuleentwicklung durch Anfahrschaden; Druckwieselbildung mit eingeschlossener Rinde; Rindenstauchungen und Rindenabstossung; stärkere Seitenneigung des Nebstämmchens.
- **Wurzelraum:** Ausbildung von Wurzelanläufen.

Vegetationsfläche: fester Boden.

Bemerkungen: Zum Zeitpunkt der Untersuchung bestand keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit.

Bewertung / Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit:

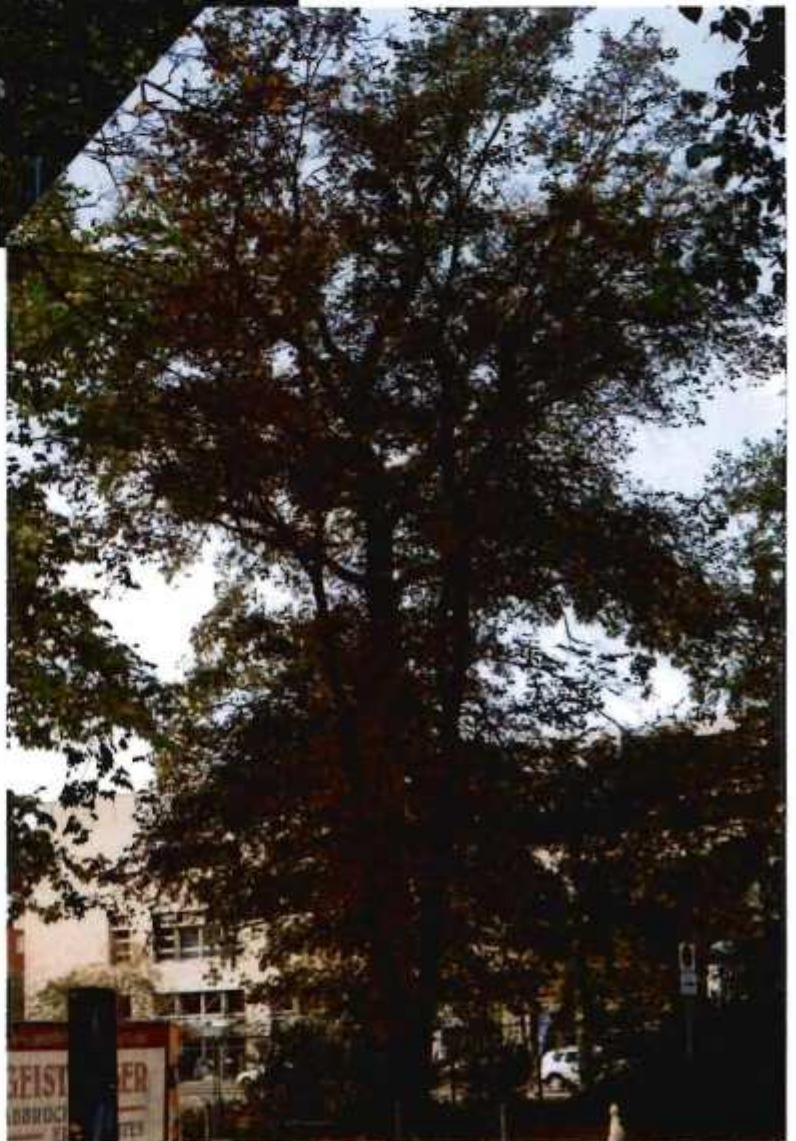
Schadstufe " 2 " - stark geschädigt - Schädigungsgrad 30 - 35 v. H.

Maßnahme: Baumfällung



Baumstandort: Flatterulme (12)
Defektsymptome und Auffälligkeiten
 - Wachstum und Entwicklung erheblich gestört (aufgelockerte stark unterwüchsige Krone);
 - Vitalitätszustand gerade noch ausreichend;
 - stark Verlichtung mit geringer Blattgröße;
 - tote und absterbende Zweige und Äste im Fein- und Schwachastbereich.

Aufnahme September 2014

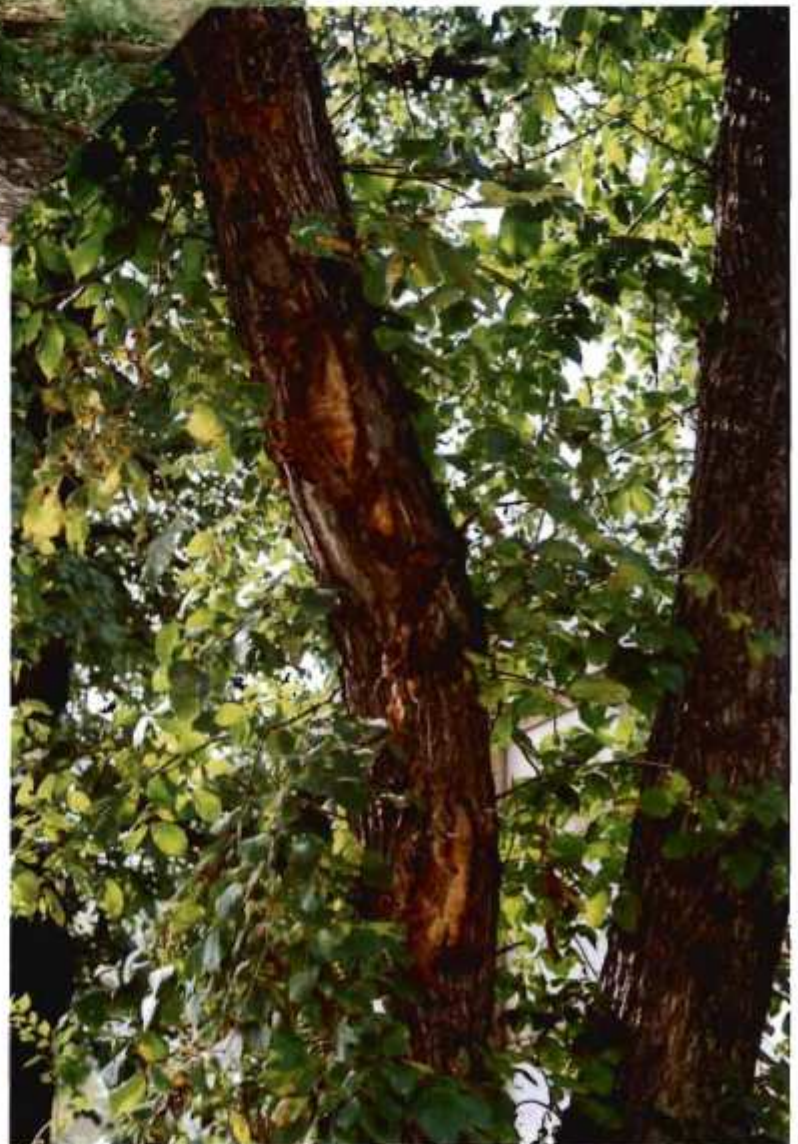


Aufnahme Oktober 2014



Baumstandort: Flatterulme (12)
Defektsymptome und Auffälligkeiten
 - tiefer Kronenansatz;
 - Rinden- und Holzschaden mit Fäule-
 entwicklung durch Anfahrtschaden;
 - Bildung von Wurzelanläufen.

Aufnahmen September 2014





Baumstandort: Flatterulme (12)

Defektsymptome und Auffälligkeiten

- Druckzwieselbildung mit eingeschlossener Rinde;
- Bildung von Wurzelanläufen.

Aufnahmen September 2014



3.13 Baum - Nr.: 13.



Baumart: Ahornblättrige Platane / *Platanus acerifolia*

Stammumfang: 328 cm

Baumhöhe: 30 m

Kronendurchmesser: 24 m

Kronen-Radius (N):	12 m	Kronen-Radius (S):	12 m
Kronen-Radius (W):	10 m	Kronen-Radius (O):	14 m

für die Bestandsaufnahme von Alleen, Baumbeständen und Einzelbäumen

Standort: Breiter Weg / Danzstraße, Magdeburg
Bestandsdarstellung: Baumgruppe
Baumart: Ahornblättrige Platane / Platanus acerifolia

Baum - Nr.: 13.

Höhe des Baumes.....30 m
 Alter (geschätzt).....120 Jahre
 Stammumfang.(in 1 m Höhe).....328 cm
 Kronendurchmesser.....24 m

Erkennbare Defektsymptome und Auffälligkeiten

- **Krone:** Wachstum und Entwicklung arttypisch; Vitalitätszustand nachlassend; tote und absterbende Zweige und Äste im Fein-, Schwach- und Grobastbereich; stammnahe Ästungswunden mit Fäuleentwicklung; Befall durch den Zottigen Schillerporling; tiefer Kronenansatz.
- **Stamm:** Rinden und Holzschaden mit intensiver Fäuleentwicklung); stammnahe Ästungswunden mit Fäuleentwicklung; Rindenrisse und Rindenabstossung.
- **Wurzelraum:** Verdichtung des Wurzelbereichs durch Befahren.

Vegetationsfläche: fester Boden.

Bemerkungen: Zum Zeitpunkt der Untersuchung bestand keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit.

Bewertung / Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit:

Schadstufe " 1 " - geschädigt - **Schädigungsgrad 20 - 25 v. H.**

Maßnahme: - Keine -



Baumstandort: Platane (13)

Defektsymptome und Auffälligkeiten

- Wachstum und Entwicklung arttypisch;
- Vitalitätszustand nachlassend;
- tote und absterbende Zweige und Äste im Fein-, Schwach- und Grobastbereich.

Aufnahme September 2014



Aufnahme Oktober 2014



Baumstandort: Platane (13)

Defektsymptome und Auffälligkeiten

- Stammnahe Ästungswunden;
- Rinden- und Holzschaden mit Fäuleentwicklung;
- Befall durch den Zottigen Schillerporling.

Aufnahme September 2014



Baumstandort: Platane (13)

Defektsymptome und Auffälligkeiten

- Rinden- und Holzschaden mit intensiver Fäuleentwicklung;
- Stammnahe Ästungswunden mit Fäuleentwicklung;
- Rindenrisse und Rindenabstossung;
- Tiefer Kronenansatz.

Aufnahmen September 2014





Baumstandort: Platane (13)
Defektsymptome und Auffälligkeiten
 - Stammnahe Ästungswunden mit Fäuleentwicklung;
 - Rindenrisse und Rindenabstossung;
 - tiefer Kronenansatz.

Aufnahmen September 2014



- Verdichtung des Wurzelbereichs durch Befahren.

Vegetationsfläche: fester Boden

ZUSAMMENFASSUNG

Ergebnis der Baumbegutachtung

Begutachtungszeitraum: September / Oktober 2014
Bestandsdarstellung: Baumreihe, Baumgruppe
Baumart: Gemeine Roßkastanie,
Stieleiche,
Platane,
Ulme
Baumstandort: Breiter Weg / Danzstraße, Magdeburg

Id-Nr.:	Baum-Nr.:	Befund	erforderliche Maßnahmen
3.01	01.	"geschädigt"	Laub aufnehmen und beseitigen
3.02	02.	"geschädigt"	Laub aufnehmen und beseitigen
3.03	03.	"geschädigt"	Laub aufnehmen und beseitigen
3.04	04.	"geschädigt"	Laub aufnehmen und beseitigen
3.05	05.	"geschädigt"	Laub aufnehmen und beseitigen
3.06	06.	"geschädigt"	Laub aufnehmen und beseitigen
3.07	07.	"geschädigt"	Laub aufnehmen und beseitigen
3.08	08.	"geschädigt"	Laub aufnehmen und beseitigen
3.09	09.	"geschädigt"	Laub aufnehmen und beseitigen
3.10	10.	"geschädigt"	Lichtraumprofilschnitt
3.11	11.	"stark geschädigt"	Totholz-beseitigung
3.12	12.	"stark geschädigt"	Baumfällung
3.13	13.	"geschädigt"	- Keine -

Magdeburg, 05.11.2014

4 **Verkehrssicherungspflicht bei Bäumen**

Art und Umfang der Anforderungen an die Verkehrssicherungsmaßnahmen sind abhängig von ...

- a) dem Zustand des Baumes - der Baumart, der Vitalität, den bereits vorhandenen Vorschäden sowie allen Wachstumsbesonderheiten.*
- b) dem Standort des Baumes - der Art der Straße oder Wege, des Platzes oder der Nähe zu öffentlichen Verkehrseinrichtungen sowie allen Besonderheiten des jeweiligen Standortes.*
- c) der Art des Verkehrs - der Verkehrswichtigkeit und der Verkehrshäufigkeit.*
- d) der Verkehrserwartung - mit welchen Gefahren muss gerechnet werden.*
- e) der Zumutbarkeit der erforderlichen Maßnahmen.*
- f) dem Status des Verkehrssicherungspflichtigen - hinsichtlich des Haftungsumfangs: Behörde (Leiter, Bediensteter) oder Privatmann.*



5 Empfehlung von Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht

5.1 Befall durch die Roßkastanienminiermotte

Befallsverlauf / Bekämpfungsmöglichkeit

Roßkastanienminiermotte – *Cameraria ohridella*

- Falter:** Körperlänge von ca. 5 mm
- Flügelfarbe:** metallisch ocker mit außen schwarz gerandeten, weißen Querstreifen, Flügel gefranst
- Schwärmen:** ab Ende April/Anfang Mai
- Eiablage:** nur auf der Blattoberseite (erste Generation vorwiegend im Bereich der Unterkrone)
- Eianzahl:** pro Weibchen bis zu 20,
pro Blatt bis zu 300
- Larve:** weißlich hellbeige, beinlos
- Puppe:** Verpuppung in der Mine, Überwinterung ausschließlich als Puppe im Kokon innerhalb der Mine
- Blattmine:** zuerst kommaförmig (1-2 mm), dann plätzeartig ausufernd, (max. Länge 3-4 cm, max. Breite ca. 2 cm) dunkle Flecken sind eingetrockneter brauner Kot

Die Mimiermotte schlüpft als Falter aus dem in der Laubstreu befindlichen, überwinternden Puppenkokon in der letzten Aprilwoche, bei langandauernden Wintern in den ersten Maitagen. Reges Schwärmen der Motten im unteren Stammbereich der Bäume ist angesichts der großen Anzahl von Faltern auch für den Nichtfachmann ein leicht zu erkennendes Warnsignal. Nach erfolgter Begattung werden von den Weibchen die Eier einzeln auf der Blattoberseite, bevorzugt entlang von Seitennerven, abgelegt. Die ersten Minen erscheinen in der zweiten Maihälfte auf den Kastanienblättern. Die erste Generation hat je nach Witterungsbedingungen ihre Entwicklung Ende Juni/ Anfang Juli abgeschlossen. Der Entwicklungsverlauf der zweiten und dritten Generation verläuft ähnlich, jedoch je nach Witterung und Befallsgebiet unterschiedlich rasch.

Natürliche Befallsregulatoren

Die Roßkastanienminiermotte ist ein eingeschleppter Schädling, der fast ausschließlich die weißblühende *Aesculus hippocastanum* als Wirtspflanze befallt. Die natürliche Parasitierung der Miniermotte ist angesichts der erst vor wenigen Jahren erfolgten Einschleppung noch sehr gering. Das Absterben von Larven erfolgt meist durch internen Konkurrenzdruck, also durch Platzmangel an den von Minen übersäten Blättern.

Bekämpfungsmöglichkeiten

Die Bekämpfungsstrategien zur Eindämmung des *Cameraria*-Schadens an Roßkastanien können nach bisherigen praktischen Erfahrungen klar umrissen werden.

- Das Entfernen und die Kompostierung des Laubes nach dem Blattfall im Herbst trägt wesentlich zur Reduzierung der Mottenpopulation im darauffolgenden Frühjahr bei. Je geringer die Ausgangspopulation der Miniemotte ist, desto geringer ist der Erstbefall und umso länger haben die Kastanienbäume grüne, assimilationsfähige Blätter.
- Besprühen der Bäume mit synthetischen Wachstumsheemmern. Beim Sprühvorgang sollte darauf geachtet werden, dass die gesamte oberseitige Blattfläche ausreichend benetzt wird (auch Blätter der Oberkrone), da die Eiablage ausschließlich auf der Blattoberseite erfolgt.

Entwicklungstendenz

Die Behandlung der Bäume mit Wachstumsheemmern ist eine sehr erfolgversprechende Methode zum Einzelbaumschutz, sie bewirkt jedoch; wenn nicht umfassend angewendet, nur in geringem Ausmaß eine Populationsreduktion. Nach zahlreichen Anwendungen kann auch der negative Effekt der Resistenz der Miniemotte gegenüber den Wirkstoffen eintreten.

Die Befallsintensität und damit die Schäden werden sich in den Hauptbefallsgebieten auf ein gerade noch „erträgliches“ Maß einpendeln. Mit einem großflächigen Absterben der Roßkastanie wird nicht gerechnet, da selbst in den ältesten bekannten Befallsgebieten keine *Cameraria*-bedingten Ausfälle der Kastanien beobachtet werden.

„Tomiczek/Krehan – Jahrbuch der Baumpflege

5.2 Maßnahmen zur Pflege des Baumbestands

Ein Handlungsbedarf im Sinne der Verkehrssicherungspflicht bei Bäumen besteht in der

- Totholzeseitigung (Ausschneiden von toten oder absterbenden Ästen im Groh- und Starkastbereich)

- Baum-Nr. 11 -

- Herstellung des Lichtraumprofils

- Baum-Nr. 10 -

- Baumsfällung

- Baum-Nr. 12 -

und der

- Aufnahme und die Beseitigung des Laubstreu.

- Baum-Nr. 1 - 9 -



Roßkastanienminiermotte -
Cameraria ohridella
 Symptom an Blättern: Blattfleckung

Minengänge zwischen den Mittel- und
 Seitennerven des Blattes angelegt durch
 die Roßkastanienminiermotte.

Blattoberseite



Blattunterseite

5.3 *Erhaltung und Sicherung der Bäume im Umfeld einer Baumaßnahme*

Aus gutachterlicher Sicht sind nachfolgende Maßnahmen zur Erhaltung und Sicherung der Bäume durchzuführen.

Arbeiten vor Baubeginn

- Trauf- und Stammschutz (Absicherung gegen Befahren und Lagerung von Baumaterial).

Die Baumstandorte sind während der Bautätigkeit nach

- DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

und

- RAS-LP 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen

zu schützen.

Der Unterzeichner versichert, das vorliegende Gutachten objektiv und von neutraler Warte aus, allein von den bestehenden Fakten ausgehend und nach rein fachlichen Bewertungen erarbeitet zu haben.

Magdeburg, 06.11.2014

Dr. E. J. Meyer