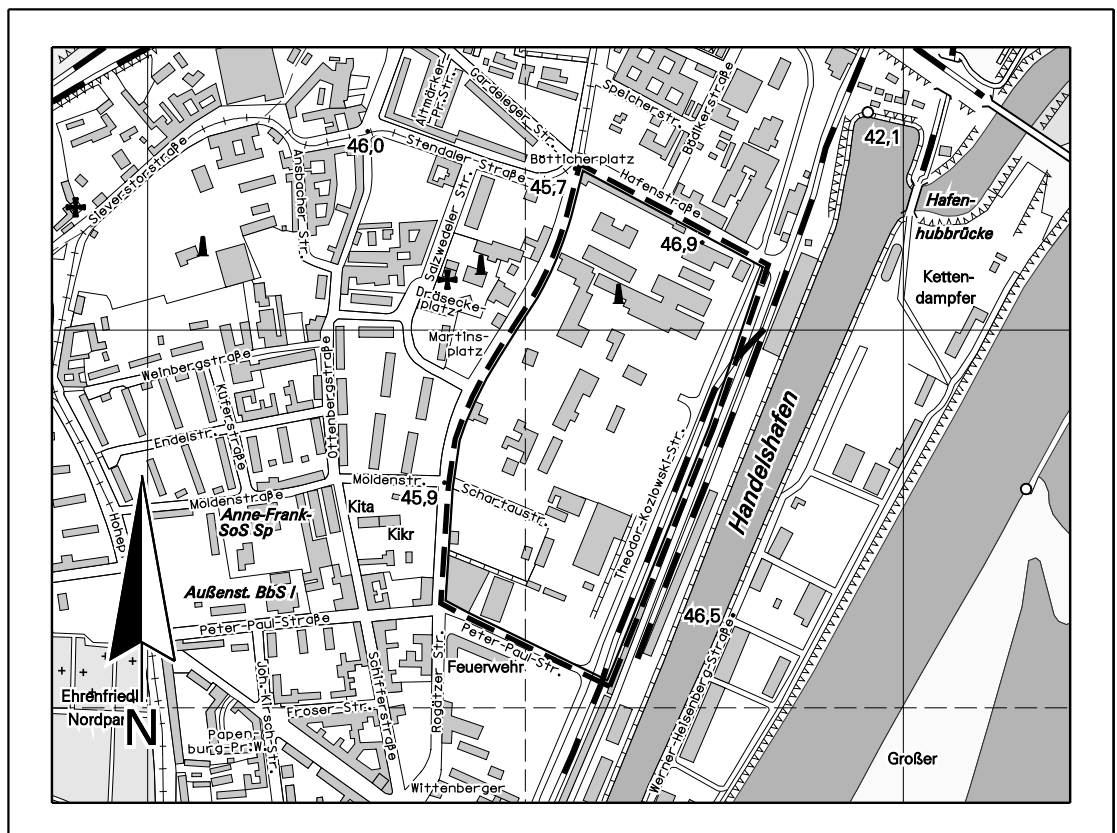


Begründung zum 2. Entwurf zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 178-4

Teilbereich Nr. 178-4B

SÜDLICH HAFENSTRASSE

Stand: Juli 2009



Planverfasser:

Lindner + Canehl

Bau- u. Kommunalbetreuungs-GmbH

Röntgenstraße 8

39108 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 02/2009

Inhalt

1.0	PLANUNGSERFORDERNIS	3
2.0	VERFAHRENSABLAUF	3
3.0	LAGE UND ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES....	4
4.0	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION, RAUMORDNUNG UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
5.0	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND FUNKTIONELLE EINBINDUNG	5
5.1	RAHMENBEDINGUNGEN, NUTZUNGSSTRUKTUR UND VORNUTZUNG	5
5.2	BAUDENKMALE, DENKMALSCHUTZ	5
5.3	ALTLASTEN	5
5.4	EMISSIONEN	7
5.5	ERSCHLIEßUNG	7
6.0	STÄDTEBAULICHE ZIELE UND PLANERISCHES KONZEPT.....	9
6.1	BEBAUUNG	9
6.2	ERSCHLIEßUNG	10
7.0	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	11
7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	11
7.2	FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF.....	13
7.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	13
7.4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE.....	14
7.5	ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	14
7.6	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN UND FUBWEGE	15
8.0	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	15
8.1	ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHNVERHÄLTNISSE - EMISSIONEN	15
8.2	NAHVERSORGUNG	16
8.3	VERKEHR	16
8.4	STADTBILD.....	17
8.5	UMWELTSCHUTZ, NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE.....	17
9.0	MAßNAHMEN UND KOSTEN	18
10.0	FLÄCHENÜBERSICHT.....	18

1.0 Planungserfordernis

Der B-Plan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ ist seit dem 04.02.2003 rechtskräftig. Auf mehreren Teilflächen besteht zwischenzeitlich wegen konkreter Bauvorhaben der Bedarf, die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ändern. Hierzu wurden im bisherigen Bebauungsplangebiet drei Teilbereiche mit Änderungsbedarf festgelegt.

Im vorliegenden Teilbereich Nr. 178- 4B sind im Wesentlichen nachfolgende Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen:

- Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Rothensee wurde im Jahr 2003 ein Nahversorgungszentrum an der Rogätzer Straße errichtet. Da ein weiterer Lebensmittelmarkt südlich angrenzend an das bestehende Zentrum angesiedelt werden soll, wird die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO notwendig.
- Auf die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Stadtplatz wird verzichtet zugunsten einer privaten Grünfläche und einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die dem Nahversorgungszentrum zugeordnet wird.
- Der Standort des fertig gestellten Jugendtreffs an der Rogätzer Straße wird durch die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf dauerhaft planungsrechtlich gesichert.
- Die Grenzen zwischen dem Besonderen Wohngebiet und den Eingeschränkten Gewerbegebieten südlich der Hafestraße werden zugunsten der Wohnnutzung verschoben.
- Die im rechtskräftigen Bebauungsplan im Gebiet in Nord-Süd-Richtung verlaufende öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße A) kann aufgrund bereits vollzogener Grundstücksneuordnungen ebenso wie die Schartastraße komplett entfallen. Lediglich die öffentliche Verkehrsfläche an den beiden SO-Gebieten bleibt erhalten.
Nördlich der Städtischen Theaterwerkstätten ist als zusätzliche Verbindung zu den Straßen für Fußgänger und Radfahrer in West-Ost-Richtung ein Wege-recht im Bebauungsplan festgesetzt.

2.0 Verfahrensablauf

Am 10.03.05 beschloss der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Für die Änderungsbereiche A-C des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.179-4 wurde zur frühzeitigen Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 17.06.2008 eine Bürgerver-sammlung durchgeführt.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.07.2008 gem. § 4(1) BauGB frühzeitig beteiligt.

Eingegangene Anregungen und Hinweise wurden weitgehend übernommen. So wurde zum Beispiel aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sowohl von Bürgern als auch von Trägern öffentlicher Belange der ursprünglich an der Südgrenze der Städtischen Theaterwerkstätten vorgesehenen Fuß- und Radweg an die Nordgrenze des Grundstückes verlegt.

Der Entwurf hat vom 16.01.2009 bis 16.02.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3.0 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt zentrumsnah im Magdeburger Stadtteil Alte Neustadt. Westlich und nordwestlich grenzen gewachsene Wohngebiete an der Rogätzer Straße und der Hafensstraße unmittelbar an das Gebiet. Nordöstlich entlang der Theodor-Kozłowski-Straße schließen sich vorhandene Gewerbebetriebe an. Östlich des Gebietes liegt der Handelshafen, der als Wissenschaftshafen entwickelt werden soll.

Die Grenzen des Bebauungsplangebietes verlaufen:

- im Norden entlang der Südseite der Hafensstraße,
- im Osten entlang der Ostseite der Theodor- Kozłowski-Straße,
- im Süden entlang der Nordseite der Peter-Paul-Straße,
- im Westen entlang der Ostseite der Rogätzer Straße.

4.0 Planungsrechtliche Situation, Raumordnung und Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 178-4, Teilbereich B „Südlich Hafensstraße“ ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 178-4. Derzeit wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben durch diesen rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt. Das Bebauungsplangebiet gehört zur Entwicklungsmaßnahme Rothensee (städtebaulicher Entwicklungsbereich gem. § 169 ff. BauGB).

Auf Grund seiner räumlichen Ausdehnung und den Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Nr. 6 ROG ist der vorliegende Bebauungsplan raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend. Die Planungsziele sind mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Der Bebauungsplan dient vorrangig der Anpassung der städtebaulichen Ordnung an die aktuellen Nutzungen und die Entwicklungsziele der Stadt unter Berücksichtigung einer wirtschaftlich angepassten, bedarfsgerechten und umweltverträglichen Nachnutzung der ehemaligen Industriebrachen.

Neben der Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet sollen ein vorhandenes Wohngebiet gesichert und zwei Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel entwickelt werden. Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO ist an zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Bereich zwischen der Peter-Paul-Straße und dem bestehenden Nahversorgungszentrum entlang der Rogätzer Straße ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Das im Bebauungsplan vorgesehene Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ist nicht im Flächennutzungsplan enthalten.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes in diesen Teilbereichen ist erforderlich. Die 10.Änderung des Flächennutzungsplanes für die Stadtteile Alte und Neue Neustadt befindet sich bereits im Verfahren.

5.0 Städtebauliche Situation und funktionelle Einbindung

5.1 Rahmenbedingungen, Nutzungsstruktur und Vornutzung

Die Rogätzer Straße bildet die Schnittstelle zwischen der vorhandenen Wohnnutzung westlich und einer gewerblich-industriell geprägten Nutzung östlich der Straße. War der Bereich östlich der Straße lange Zeit geprägt von Industriebrachen, hat zwischenzeitlich ein Umstrukturierungsprozess begonnen, der sich derzeit noch fortsetzt.

Auf einer Teilfläche befand sich früher ein Gaswerk. Einige der historischen Gebäude sind Stadtbild prägend und Baudenkmale. Teilweise sind sie jedoch noch unsaniert und in einem sehr schlechten baulichen Zustand.

Im Südwesten des Planungsgebietes befinden sich Wohn- und Geschäftsgebäude, die um die Jahrhundertwende in geschlossener Bauweise errichtet wurden. Nördlich daran schließen sich Zeilenbauten aus den 50er und 60er Jahren an, die zwischenzeitlich saniert und deren Wohnumfeld neu gestaltet wurde. Zwischen der Rogätzer Straße und den Wohnzeilen ist ein attraktiver Stadtplatz entstanden. Der im Strukturentwicklungskonzept vorgesehene Jugendtreff wurde zwischenzeitlich an der Rogätzer Straße gegenüber dem bereits ausgebauten Stadtplatz errichtet.

Östlich der Rogätzer Straße hat sich ein Nahversorgungszentrum entwickelt.

5.2 Baudenkmale, Denkmalschutz

Im Planungsgebiet befinden sich folgende im Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg eingetragenen Baudenkmale:

- Hafenstraße 9a (Lokschuppen)
- Hafenstraße 10 (Hafenmühle)
- Hafenstraße 15 und 15a (Wohnhäuser)
- Rogätzer Straße 22-30 (mehrere Gebäude des ehemaligen Gaswerkes)
- Rogätzer Straße 31-32 (ehemalige Großfleischerei und Großbäckerei)
- Schartaustraße 1-3 (Verwaltungsgebäude und Getreidemühle).

Es sind keine archäologischen Denkmale bekannt, allerdings kann deren Auftreten im Randbereich der mittelalterlichen Vorstadt nicht ausgeschlossen werden. Da bei Erdarbeiten archäologische und bauarchäologische Bodenfunde gemacht werden können, besteht Melde- und Erhaltungspflicht gem. § 9 (3) DenkmSchG LSA.

5.3 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Fläche mit Altlasten bekannt. Die Fläche „ehemaliges Gaswerk, Rogätzer Straße“ ist im Altlastenkataster der Stadt Magdeburg unter der DBA-Nr. 800303 erfasst. Die Fläche befindet sich innerhalb des ökologischen Großprojektes Magdeburg - Rothensee.

Das heute den Städtischen Werken Magdeburg (SWM) gehörende Gelände wurde früher als Gaswerksstandort zur Erzeugung von Koks und Stadtgas genutzt. Nach dem 2. Weltkrieg bis Mitte der 70iger Jahre diente das Gaswerk als Verteilerstation für die Gasversorgung der Stadt Magdeburg.

Die Gaserzeugung und insbesondere die Reinigungsprozesse auf dem ehemaligen Gaswerksgelände waren verbunden mit der Produktion und dem Anfall von gaswerk-

typischen Nebenprodukten und Abfällen wie Steinkohleteer, zyanidhaltigen Reinigungsmassen, Benzolen, Phenolen und anderen Schadstoffen.

Erste Untersuchungen zeigten, dass insbesondere der Ostteil der Flächen des ehemaligen Gaswerkes belastet ist. Aus diesem Grunde wurde durch das Ministerium für Raumordnung und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt ein Gutachten zur Durchführung einer Gefährdungsabschätzung für diese Flächen in Auftrag gegeben. (Gefährdungsabschätzung und Sanierungsuntersuchung auf dem Gelände der Städtischen Werke Magdeburg - Altes Gaswerk - vom 11.07.2001)

Im Ergebnis wurden hierin Sanierungsziele vorgeschlagen und Maßnahmen abgeleitet, die geeignet sind, die erkannten Gefahren abzuwehren oder zu verringern. Zusammenfassend ergaben sich folgende wesentliche Ergebnisse:

- Schadstoffherde sind die mit festen und flüssigen Rückständen aus der Gaswerksproduktion gefüllten Gruben.
- Über den direkten Pfad Boden-Mensch ist keine Beeinträchtigung für Menschen zu befürchten. Alle Analysen der obersten Bodenschicht haben keinerlei Überschreitungen von Prüfwerten der BBodschV ergeben. Die mit Schadstoffwerte identifizierten Proben sind in keinem Fall direkt zugänglich.
- Für den Pfad Grubeninhalte – bzw. Boden- Bodenluft- menschliche Gesundheit haben die Boden- und Raumluftmessungen in den Verdachtsflächen gezeigt, dass keine Gefährdung existiert.
- Das Schutzgut Grundwasser ist geschädigt. Der Schadstofftransport erfolgt vertikal, d.h. die Schadstoffe migrieren durch den Grubenboden in den darunter liegenden Boden und ins Grundwasser. Die bisherigen Untersuchungen zeigen, dass die Schadstoffkonzentrationen tendenziell sowohl zeitlich (seit Beginn der Beprobungen 1993) als auch räumlich (mit zunehmender Entfernung von den Schadstoffherden auf dem Gaswerksgelände in Abstromrichtung) abnehmen). Das Oberflächenwasser im Hafen wird nicht geschädigt.
Fazit: Das Schutzgut Grundwasser ist geschädigt, es wird jedoch nicht genutzt und von ihm geht keine akute Gefahr für andere Schutzgüter aus. Die Ausdehnung der Schadstoffe im Grundwasser ist auf das Gelände des alten Gaswerkes beschränkt. Die Schadstoffkonzentrationen nehmen tendenziell weiter ab. Unter diesen Bedingungen wäre eine Sanierung des Grundwassers nicht verhältnismäßig.

Es wurden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Versiegelung der nicht in Gebäuden befindlichen Gruben mit kontaminierten Inhalt
- Auspumpen einer Grube, Verfüllen mit unbelastenden Boden/ Bauschutt und Versiegeln
- Raumluftmessungen
- Grundwassermonitoring.

Bei Baumaßnahmen sind die Gruben den abfallrechtlichen Bestimmungen entsprechend zu entsorgen. Da die jeweilige Fläche anschließend in jedem Fall wieder versiegelt wird, resultiert daraus - von einem kurzen Zeitraum abgesehen - keine Erhöhung des Gefährdungspotenzials durch Baumaßnahmen.

(vgl. „Bericht zur Gefährdungsabschätzung und Sanierungsuntersuchung der Städtischen Werke Magdeburg (altes Gaswerk)“ vom Ingenieurbüro GEOCON GmbH und

Jena-Geos GmbH aus dem Jahr 11.07.2001, Auftraggeber: Ministerium für Raumordnung und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt).

Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen wurden zwischenzeitlich durchgeführt und sind nach derzeitigem Kenntnisstand abgeschlossen. Im Rahmen des Grundwassermonitorings wird das belastete Grundwasser überwacht (Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg vom 22.04.2008).

Die bisher durchgeführten Baumaßnahmen (nördliches Nahversorgungszentrum, Städtische Theaterwerkstätten) wurden auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse durchgeführt. Zwei weitere betroffene großflächige Baumaßnahmen (SWM und südliches Nahversorgungszentrum) werden derzeit bereits durchgeführt bzw. sind in Planung.

Eine Berücksichtigung der Kontaminationssituation ist im jeweiligen Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigungen sichergestellt. Eine Kennzeichnung der Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wird nicht vorgenommen.

5.4 Emissionen

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen und eine hohe Verkehrsbelastung. Die Immissionssituation im Plangebiet wurde bereits 1996 und 1999 in einem Immissionsschutzgutachten untersucht. Im Zuge der vorliegenden Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde 2008 eine neue Untersuchung durchgeführt.

Die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind durch Verkehrs- und Gewerbelärm tags und nachts in einigen Bereichen des Plangebietes überschritten. Neben dem Verkehrslärm durch den Straßen und Schienenverkehr gehen insbesondere von den Betrieben der Magdeburger Mühlenwerke GmbH, der Theaterwerkstatt und der Röstfein Kaffee GmbH Schallemissionen aus.

Die ermittelten Konzentrationen für Kohlenmonoxid und Staub unterschritten die Grenzwerte der TA-Luft.

Die gemäß des o. g. Gutachten von den Betrieben Röstfein Kaffee und Vianda Fleisch- und Wurstwaren ausgehenden Gerüche lagen dagegen unterhalb der Grenzwerte.

5.5 Erschließung

5.5.1 Individualverkehr und ÖPNV

Die Theodor-Kozlowski-Straße ist als Hauptverbindungsstraße in Nord-Süd-Richtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten. Über die zwischenzeitlich ausgebauten Straße wird der Durchgangsverkehr zu den nördlich des Planungsgebietes gelegenen Industrie- und Gewerbegebieten Rothensee ab Wittenberger Platz entlang dem Handelshafen bis zur Saalestraße geführt.

Der Durchgangsverkehr von Osten nach Westen wird von der Rothenseer Straße über die Gardelegerer Straße/ Hafestraße bis zur Theodor-Kozlowski-Straße geführt. Hierzu ist der Knotenpunkt Hafestraße/ Rogätzer Straße als Kreisverkehr ausgebaut worden (Bötticherplatz).

Durch den erfolgten Bau der Theodor-Kozlowski-Straße ist die Rogätzer Straße erheblich vom Durchgangsverkehr entlastet worden. Auch die Erschließung der Mühlenwerke von der Rogätzer Straße aus über die Schartauer Straße ist nicht mehr erforderlich, da nach Grundstücksarrondierungen eine neue Zufahrt von der Peter-Paul-Straße aus geschaffen wurde.

Die Städtischen Werke Magdeburg werden zukünftig durch die bereits vorhandene Zufahrt von der Theodor-Kozlowski-Straße aus erschlossen, die Zufahrt von der Rogätzer Straße wird entfallen.

Das Planungsgebiet ist gut an den ÖPNV angebunden. Die Straßenbahnlinie 2 verbindet das Gebiet mit der Innenstadt. Unmittelbar im Nordwesten des Gebietes befindet sich eine Haltestelle in der Stendaler Straße

5.5.2 Fußgänger und Radfahrer

Ausgebaute Radwege befinden sich derzeit an der Hafenstraße und der Westseite der Theodor-Kozlowski-Straße. Eine Vernetzung für Fußgänger findet über das vorhandene öffentliche Straßennetz statt. In West-Ost-Richtung sind dies die Hafenstraße und die Peter-Paul-Straße, in Nord-Süd-Richtung die Rogätzer Straße und die Theodor-Kozlowski-Straße. Eine fußläufige Verbindung zum angrenzenden Handelshafen besteht nur über die Wittenberger Straße.

5.5.3 Ver- und Entsorgung

Gasversorgung

Das Bebauungsgebiet ist ausreichend erschlossen. Innerhalb des Bebauungsplangebietes verlaufen mehrere versorgungswirksame Gasleitungen unterschiedlicher Druckstufen. Im Zuge des Grundhaften Straßenausbaus wurden bereits Sanierungsarbeiten am Altleitungsbestand durchgeführt.

Anschlussenerneuerungen, Netztrennungen oder Netzerweiterungen für geplante Neubebauung sind aus dem vorhandenen Gasleitungsbestand jederzeit möglich.

Wasserversorgung

Das Bebauungsgebiet ist ausreichend erschlossen. Im Planungsbereich verlaufen versorgungswirksame Versorgungsleitungen verschiedener Nennweiten.

Der Leitungsbestand wurde bereits teilweise erneuert. Der verbliebene Leitungsbestand ist im Zuge von Straßenbaumaßnahmen auszuwechseln.

Anschlussenerneuerungen, Netztrennungen oder der Rückbau von Versorgungsleitungen können vorgenommen werden. Netzerweiterungen bei geplanten Neubebauungen sind aus dem vorhandenen Netzbestand möglich, ggf. sind Erschließungsmaßnahmen vorzusehen.

Die Versorgungsdruckhöhe im Planungsbereich beträgt 92 m HN.

Auf Grund der baulichen Nutzung des Gebietes ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen. Die Bereitstellung dieser Löschwassermenge aus dem neuen bzw. erneuerten Leitungsbestand ist derzeit möglich, bei dem Altbestand wird diese nach erfolgter Erneuerung gewährleistet.

Elektroversorgung

Westlich der Theodor-Kozlowski-Straße liegen die 110-kV-Kabeltrassen Rothensee Sandtorstraße 2 und 3. In derselben Leitungstrasse liegt weiterhin ein 10-kV-Kabel. Das im Planteil eingetragene 2 m breite Leitungsrecht berücksichtigt die erforderlichen Schutzräume.

Im Bereich der Hafenstraße kreuzt die 110-kV-Kabeltrasse Rothensee Sandtorstraße 1 die Theodor-Kozlowski-Straße ausschließlich im öffentlichen Straßenraum.

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit sechs Transformatorenstationen in Betrieb, die aus dem Mittelspannungsverteilnetz gespeist werden.

Davon dienen zwei der öffentlichen Versorgung. Diese sind im Plan als Versorgungsfläche „Elektrizität“ gekennzeichnet. Die übrigen Stationen sind im Kundeneigentum. Für bisher ungenutzte Flächen steht z.Z. eine Erschließung über die öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung. Konkrete Standorte oder Versorgungsstrassen können im Rahmen der Bauantragsverfahren festgelegt werden.

Wärmeversorgung

Im Bebauungsplanbereich befinden sich keine Wärmeversorgungsanlagen der SWM Magdeburg. Investive Maßnahmen zum Bau solcher Anlagen sind nicht geplant.

Abwasserentsorgung

Bei Neubebauung oder Umnutzung von Flächen ist die Entwässerung im Trennsystem oder modifiziertem Mischsystem zu entwickeln.

Grundsätzlich ist die Regenwasserentsorgung bei hydrogeologischer Eignung und nach genehmigungsrechtlicher Prüfung durch eine dezentrale Versickerung vorzunehmen.

Besteht der Zwang zur Regenwasserableitung, ist das Regenwasser vorzugsweise in den Regenwasserkanal Peter-Paul-Straße/Theodor-Kozlowski-Straße abzuleiten. Bei Nutzung des Mischwasserkanals bleibt die Festlegung einer maximalen Einleitmenge vorgehalten.

Das anfallende Schmutzwasser kann in die angrenzenden öffentlichen Kanäle (Mischwasserkanal Rogätzer Straße) abgeleitet werden.

6.0 Städtebauliche Ziele und planerisches Konzept

6.1 Bebauung

Das Planungsgebiet ist Bestandteil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Rothersee, Zone IV“. Im Rahmen des Gesamtkonzeptes sollen hier insbesondere die Gewerbeflächen neu geordnet und die Entwicklung der vorhandenen Gewerbebetriebe am Standort unterstützt werden.

Neben der Stärkung und Entwicklung der Wohnnutzung in der östlichen Alten Neustadt ist das Nahversorgungszentrum an der Rogätzer Straße Entwicklungsziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Hierdurch soll vor allem das Angebot an kommerziellen und sozialen Infrastruktureinrichtungen verbessert werden.

Zum Nahversorgungszentrum gehören der neu errichtete Jugendtreff und die geplante Restaurierung der unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Schmiede und deren Integration in einen „Stadtplatz“. Es wird angestrebt, dass hier eine gastronomische Nutzung ihren Platz findet.

Um die westlich der Rogätzer Straße und im Norden des Planungsgebietes vorhandene Wohnnutzung zu schützen und die bestehende und aufrecht zu haltende Nachbarschaft von Wohnen, Gewerbe und Industrie verträglich zu gestalten, müssen die unterschiedlichen Nutzungsarten hinsichtlich möglicher Störungen zueinander gegliedert werden.

So wird im Norden für die vorhandene zum Teil denkmalgeschützte Wohnbebauung ein Besonderes Wohngebiet ausgewiesen.

Östlich und südlich angrenzend an das Besondere Wohngebiet sind hinsichtlich des höchstzulässigen Schalleistungspegels Eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt.

Hinsichtlich des höchstzulässigen Schalleistungspegels eingeschränkte Gewerbegebiete befinden sich auch entlang der Rogätzer Straße bis zu Peter-Paul-Straße zum Schutz der gegenüberliegenden Wohnbebauung. Grundlage ist das schalltechnische Gutachten vom 11.07.2008.

Darüber hinaus wird durch die beiden Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel und den Jugendfreizeittreff eine Übergangszone zwischen der Wohnnutzung im Westen und den Gewerbe- und Industriegebieten im Osten des Planungsgebietes geschaffen.

Die Gewerbe- und Industriegebiete liegen konzentriert an der Theodor-Kozlowski-Straße. Auch für diese Industriegebiete ist wegen der Nähe zur Wohnnutzung eine Einschränkung erforderlich.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und an der Realisierung konkreter Bauvorhaben.

6.2 Erschließung

Die Rogätzer Straße als zentrale Achse soll umgestaltet und erneuert werden. Die Erschließung der Gewerbeflächen wird künftig weitgehend über die Theodor-Kozlowski-Straße, bzw. über die Peter-Paul-Straße abgewickelt werden. Ein Zeitrahmen für diese kostenintensive Maßnahme besteht noch nicht. Ziel ist eine Reduzierung der Fahrbahnbreite zugunsten eines durch Grün, Stellplätze und ggf. Radweg ergänzten Verkehrsraumes.

Daneben soll eine Entflechtung und Neuordnung der Verkehrsströme erreicht werden, um die Anbindung der Gewerbebetriebe zu verbessern und die Belastungen für die Wohnnutzung zu reduzieren. Ziel ist es, die Rogätzer Straße künftig vom Verkehr zu den Gewerbebetrieben weitgehend freizuhalten und perspektivisch zu einer innerstädtischen Haupt- und Geschäftsstraße mit Alleecharakter auszubauen, die hauptsächlich der Stadtteilerschließung dient.

Da es sich bei den vorhandenen Gewerbebetrieben um großflächige Betriebe handelt, die zusammenhängende und abgeschlossene Grundstücke benötigen, wird eine innere öffentliche Erschließungsstraße wie sie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 178-4 noch vorgesehen war, obsolet.

Eine straßenunabhängige Durchquerung des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer in Ost-West-Richtung ist aufgrund der großflächigen Gewerbebetriebe nur an wenigen Stellen innerhalb des Gebietes überhaupt zu realisieren. Sie wird im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes an der Nordgrenze des Grundstückes der Städtischen Theaterwerkstätten festgesetzt. Dieser Weg ist bis zur öffentlichen Grünfläche an der Theodor-Kozlowski-Straße schon vorhanden und ausgebaut. Er wird durch ein Gehrecht planungsrechtlich gesichert. Lediglich innerhalb der öffentlichen Grünfläche muss noch eine befestigte Wegefläche hergestellt werden. Ansonsten verlaufen die Fuß- und Radwege entlang der Straßen.

7.0 Begründung der Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Besonderes Wohngebiet

Als Besonderes Wohngebiet wird eine Fläche im Norden des Bebauungsplanes entlang der Hafenstraße festgesetzt. Historisch gewachsen, stehen die dort vorhandenen Wohnhäuser im Ensemble, teilweise auch als Einzeldenkmale unter Denkmalschutz und sollen erhalten bleiben. Einige Gebäude sind bereits instand gesetzt worden. Zusätzlich wurden zwei südlich gelegene Gebäude im Laufe des Verfahrens aufgrund ihrer Nutzung in das Besondere Wohngebiet mit einbezogen.

Die Wohnnutzung wird geschützt durch eingeschränkte Schalleistungspegel innerhalb der angrenzenden Gewerbegebiete. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind zum Schutz der Wohnnutzung nicht zulässig.

7.1.2 Gewerbe- und Industriegebiete

Die Flächen der vorhandenen Industrie- und Gewerbebetriebe werden als eingeschränkte Industriegebiete und teilweise eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Die Gliederung der Gebiete innerhalb des Bebauungsplanes ist gestaffelt und abhängig von der Nähe zur angrenzenden Wohnnutzung westlich der Rogätzer Straße und südlich der Hafenstraße.

Die Einschränkungen betreffen zum Schutz der Wohnnutzung die zulässigen Nutzungsarten und die maximal zulässigen Schalleistungspegel.

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten, Tankstellen

In den eingeschränkten Industriegebieten, in den Gewerbegebieten und in den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO).

Diese Festsetzung leitet sich aus dem „Magdeburger Märktekonzept“ der Landeshauptstadt Magdeburg ab. Hiernach sollen zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe nur an bestimmten Standorten zugelassen werden, um die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Stadt als Zentren zu sichern. Unter zentrenrelevantem Einzelhandel werden hierbei Betriebe verstanden, die sich typischerweise in Stadt- und Stadtteilzentren ansiedeln und zur Belebung dieser Bereiche beitragen. Sie dienen häufig der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Im Plangebiet soll zentrenrelevanter Einzelhandel nur im Bereich des Sondergebietes der Rogätzer Straße konzentriert werden, um hier ein funktionsfähiges Nahversorgungszentrum zu entwickeln. Diese Zielsetzung würde durch die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der Sondergebiete gefährdet werden.

Wegen der räumlichen Nähe zu den vorhandenen Wohngebäuden werden Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.

Gliederung nach den zulässigen Lärmemissionen durch flächenbezogene Schalleistungspegel

Ziel der Entwicklungsmaßnahme und des Bebauungsplanes ist es, im Planungsgebiet Wohnen und Gewerbe in enger Nachbarschaft zu entwickeln. Dabei ist eine gegenseitige Rücksichtnahme unabdingbar.

Aus den bisher vorliegenden Gutachten zur künftigen Immissionssituation geht hervor, dass in bestimmten Baugebieten des Bebauungsplanes nur begrenzte Schallemissionen möglich sind, um in angrenzender Bebauung gesunde Wohnverhältnisse und die Einhaltung der gesetzlichen Richtwerte zu sichern.

Im Bebauungsplan erfolgt deshalb eine Gliederung der eingeschränkten Industriegebiete, Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete nach den Schallemissionen (als besondere Eigenschaft) der dort zulässigen Betriebe und baulichen Anlagen.

So sind gem. § 1 (4) BauNVO Emissionskontingente in dB(A) pro m² als Höchstgrenzen festgesetzt. Es dürfen nur Anlagen und Einrichtungen neu errichtet und betrieben werden, die die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} (immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m²) nicht überschreiten.

Die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} der Teilflächen gelten in Verbindung mit dem ECO AKUSTIK - Gutachten Nr. ECO 08035 vom 11.07.2008 und sind im Bauantragsverfahren gegebenenfalls nachzuweisen.

Hierdurch wird sichergestellt, dass es im Bereich der Wohnbebauung zu keiner unzumutbaren Überschreitung der Orientierungswerte für Schallemissionen nach DIN 18005 kommt.

Es ist aber auch Ziel der Entwicklungsmaßnahme, die Existenz der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe zu sichern, auch Erweiterungen und Änderungen sollen möglich sein. Daher sind unmittelbar angrenzend an die eingeschränkten Industriegebiete und Gewerbegebiete eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt, um eine Staffelung innerhalb des Bebauungsplanes zu erreichen und eine direkte Nachbarschaft der Industriegebiete mit einer angrenzenden nicht verträglichen Wohnnutzung zu verhindern. So wird die hier beabsichtigte weitere Gewerbeentwicklung der vorhandenen Betriebe auch tatsächlich ermöglicht.

Die Ansiedlung weiterer Industriebetriebe ist hier jedoch nicht erwünscht, da eine zusätzliche Beeinträchtigung der nahe gelegenen Wohnbebauung durch Immissionen vermieden werden soll. Hierfür stehen in Magdeburg andere, nicht eingeschränkte Industriegebiete in geeigneter Lage, z. B. im Industriegebiet Nord, zur Verfügung.

7.1.3 Sondergebiete für Großflächigen Einzelhandel und Dienstleistungen

Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Rothensee wurde im Jahr 2003 ein Nahversorgungszentrum mit einer genehmigten Verkaufsfläche von rund 2.300 qm an der Rogätzer Straße errichtet. Zur Stärkung dieses Standortes soll ein zweiter Lebensmittelmarkt entstehen.

Hierzu wird die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO notwendig, weil durch die zusätzlichen Einkaufsflächen für die bestehenden und neuen Verkaufsflächen zusammen das Merkmal der Großflächigkeit erreicht wird.

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind nur nachfolgend genannte Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtverkaufsfläche in beiden Gebieten von zusammen 4000 qm
- Dienstleistungsbetriebe
- Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften

Im Rahmen der zulässigen Gesamtverkaufsfläche in beiden Gebiete SO 1 und SO 2 zusammen sind nachfolgend genannte Sortimente zulässig:

- | | |
|---|----------|
| - Nahrungs- und Genussmittel bis max. | 2.500 qm |
| - Drogeriewaren bis max. | 350 qm |
| - Tiernahrung, Tierbedarf bis max. | 900 qm |
| - Textilien, Schuhe bis max. | 350 qm |
| - Bürobedarf, Schreibwaren, Bücher, Spielwaren bis max. | 300 qm |

Die geplanten Festsetzungen entsprechen den Intentionen des „Magdeburger Märktekonzeptes“ für die beabsichtigte Funktion als Nahversorgungszentrum und entsprechen den Festsetzungen an vergleichbaren Standorten. Darüber hinaus bildete eine gutachterliche Untersuchung der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg) die Grundlage für diese Festsetzungen.

7.2 Flächen für Gemeinbedarf

Südlich der festgesetzten Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel und Dienstleistungen ist die ehemalige Zimmerei an der Rogätzer Straße modernisiert und zum Jugendtreff umgebaut worden. Diese Fläche für den zwischenzeitlich bereits gebauten Jugendtreff wird im Bebauungsplan als Fläche für Gemeinbedarf planungsrechtlich festgesetzt, um den Standort langfristig zu sichern.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

7.3.1 Besonderes Wohngebiet

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die festgesetzte Bauweise orientieren sich an der vorhandenen Bebauung. Abweichungen von der geschlossenen Bauweise sind aus dem Bestand begründet zulässig.

7.3.2 Gewerbe- und Industriegebiete

Die Höhenentwicklung im Bereich der Industrie- und Gewerbegebiete wird begrenzt, um eine Bebauung sicherzustellen, die sich durch ihre Größe an der angrenzenden Wohnbebauung orientiert. Damit soll eine Dominanz der gewerblichen Gebäude im Stadtbild vermieden werden.

Im Baugebiet Gle 1 (Magdeburger Mühlenwerke) können ausnahmsweise bauliche Anlagen mit einer Oberkante von bis zu 50 m Höhe zugelassen werden. Eine entsprechende Ausnahme soll erfolgen, wenn dies für den dort ansässigen Betrieb erforderlich ist und Bauwerke geringerer Höhe nicht geeignet sind. Eine generelle Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe soll jedoch nicht erfolgen, um das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen. Für ein bereits errichtetes Silogebäude ist eine Oberkante von 50 m festgesetzt.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Innerhalb der eingeschränkten Industriegebiete, der eingeschränkten Gewerbegebiete und der Gewerbegebiete sind großflächig Baufenster durch Baugrenzen ausgewiesen, um genügend Spielraum für die Anordnung der Gebäude nach betrieblichen Erfordernissen zu geben.

Die räumliche Fassung entlang der Westseite der Theodor-Kozlowski-Straße wird wegen einer fehlenden Gebäudekante durch eine bereits vorhandene Baumallee innerhalb der öffentlichen Grünfläche hergestellt.

Entlang der Rogätzer Straße wird im südlichen Abschnitt entsprechend des vorhandenen Gebäudebestandes bis zum Gebäude Rogätzer Straße 11 einschließlich einer Anbaumöglichkeit an dessen Brandwand eine Baulinie festgesetzt.

Im Anschluss daran ist eine Baugrenze ausgewiesen. Städtebaulich angestrebtes Planungsziel ist die Fassung des weiten Straßenraumes durch Bebauung. Darüber hinaus soll aber auch die Erhaltung der vorhandenen Straßenbäume ermöglicht werden.

Nördlich angrenzend an den Jugendtreff wird der Straßenraum auf der Westseite der Rogätzer Straße durch den bereits fertig gestellten Stadtplatz aufgeweitet. Auch auf der Ostseite wird die Rogätzer Straße nicht mehr durch vorhandene Gebäude gefasst. Entsprechend der vorgefundenen Situation auf beiden Seiten der Straße werden deshalb auch in diesem Straßenabschnitt im Bebauungsplan Baugrenzen festgesetzt.

7.5 Öffentliche und private Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Aufgrund eines geringen Anteils von Grün- und Freiflächen im Plangebiet soll der bereits hergestellte Grünstreifen entlang der Theodor-Kozlowski-Straße durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche dauerhaft gesichert werden. Ebenso ist die Verringerung der Verkehrsraumbreite, Neugestaltung und Bepflanzung der Rogätzer Straße vorgesehen.

Ergänzend zu dem bereits gebauten Stadtplatz auf der Westseite der Rogätzer Straße soll ein zweiter Stadtplatz auf dem Gelände des Sondergebietes SO 2 angelegt werden. Ziel ist es dabei, die denkmalgeschützte ehemalige Schmiede zu modernisieren und in eine Platzgestaltung zu integrieren.

Dieser Platz soll nicht mehr öffentlich werden, wird aber zumindest anteilig öffentlich zugänglich sein und steht im Zusammenhang mit dem Sondergebiet SO 2.

Die Platzfläche an der Rogätzer Straße wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die ähnlich wie der gegenüberliegende Stadtplatz als teilbefestigte begrünzte Fläche gestaltet werden soll und eine multifunktionale Nutzung gestattet. Vor der Schmiede ist durch einen mindestens 1,50 m breiten Fußweg die fußläufige Verbindung zwischen dem vorhandenen und zukünftigen Nahversorgungszentrum sicherzustellen.

Die private Grünfläche im rückwärtigen Bereich soll eher naturnah durchgängig begrünt und bepflanzt und auch zur Regenwasserrückhaltung genutzt werden. Darüber hinaus ist die Anpflanzung von 12 großkronigen Laubbäumen festgesetzt.

7.6 Öffentliche Verkehrsflächen und Fußwege

Als öffentliche Verkehrsflächen sind die Theodor-Kozlowski Straße und die Stichstraße südlich des vorhandenen Einkaufszentrums SO 1 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten.

Entsprechend des Verkehrlichen Leitbildes der Landeshauptstadt von 1993 dient die Theodor-Kozlowski Straße als Haupterschließungsstraße der Industrie- und Gewerbegebiete sowie Wohngebiete in Rothensee, Industriehafen, Neue und Alte Neustadt. Aufgrund ihrer gesamtstädtischen Bedeutung soll die Option für einen vierspurigen Ausbau wie im rechtskräftigen Bebauungsplan weiterhin planungsrechtlich gesichert werden.

Die Festsetzung von weiteren Verkehrsflächen ist nicht erforderlich, da die festgesetzten Gewerbeflächen von großflächigen Nutzern belegt sind, die abgeschlossene Grundstücke brauchen und mit einer zentralen Ein- und Ausfahrt auskommen. Die Magdeburger Mühlenwerke, SWM und Städtischen Theaterwerkstätten haben sich hier dauerhaft angesiedelt.

Entsprechend den Planungszielen des Entwicklungskonzeptes für die „Alte Neustadt-Handelshafen“ ist im Bebauungsplan eine Fußwegeverbindung an der Nordgrenze des Grundstückes der Städtischen Theaterwerkstätten durch ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt, um eine Querung des Gebietes in West - Ost-Richtung auch abseits der vorhandenen Straßen zu ermöglichen (s.a. 6.2 Erschließung).

8.0 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse - Emissionen

Durch den B-Plan soll sichergestellt werden, dass möglichst keine zusätzlichen Belastungen vorhandener und geplanter Wohnbebauung auftreten und vorhandene Belastungen reduziert werden.

Gleichzeitig soll für die vorhandenen Industrie- und Gewerbebetriebe Rechtssicherheit geschaffen und Einschränkungen möglichst vermieden werden.

Hierzu wurden die bereits zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 178 durchgeführten Immissionsschutzgutachten aktualisiert. Die Ergebnisse sind Grundlage für die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Dabei wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit berücksichtigt.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen und die Gliederung in eingeschränkte Industriegebiete, Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete mit unterschiedlichen flächenbezogenen Schalleistungspegeln wird sichergestellt, dass es nicht zu unzumutbaren Lärmbelastungen in den Wohngebieten kommt.

Die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind durch bestehenden Verkehrs- und Gewerbelärm tags und nachts in einigen Bereichen des Plangebietes überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Soweit Immissionen nicht weit genug verringert werden können, müssen die „heranrückenden“ Anwohner nach dem Gebot der Rücksichtnahme auch höhere Immissionen hinnehmen. Voraussetzung ist, dass der heranrückenden Wohnbebauung die Vorbelastung bekannt ist. Aus diesem Grund sind Lärmpegelbereiche gemäß DIN 41109 im B-Plan kenntlich gemacht.

Für die Bereiche mit Orientierungswertüberschreitungen werden bei Neu- und Umbaumaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Der passive Schallschutz soll in Form geeigneter Außenwandbauteile (hier: Fenster und gegebenenfalls erforderliche Belüftungseinrichtungen) für die schutzbedürftigen Wohn- und Gewerbegebäude ausgeführt werden. Neu errichtete Wohnungen im Plangebiet sollen bauliche Vorkehrungen gegen Lärmemissionen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5 „Schutz gegen Außenlärm“, aufweisen. Hierdurch wird innerhalb der Gebäude ein zumutbarer Lärmpegel erreicht.

Die im Plangebiet zu erwartenden Belastungen mit Luftschadstoffen durch den Straßenverkehr liegen laut Emissionsschutzgutachten unterhalb der zulässigen Konzentrationswerte.

8.2 Nahversorgung

Die Ergänzung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums ist ein wesentliches Planungsziel innerhalb der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Hierzu gehört ebenfalls der neue Jugendtreff, die Restaurierung und Nutzung der „Alten Schmiede“ und ein noch zu gestaltender Stadtplatz auf der Ostseite der Rogätzer Straße. Auf der Westseite der Rogätzer Straße ist ein Platz bereits angelegt und gestaltet. Dieser soll nun auf der Ostseite der Rogätzer Straße seine Fortführung finden.

Bereits in den Voruntersuchungen zur Entwicklungsmaßnahme Rothensee wurde als Ziel die Entflechtung der unzulässigen Gemengelage im Bereich östlich der Rogätzer Straße genannt. Die Wohnbebauung und die Gewerbenutzung sollten voneinander getrennt werden. Mit dem Nahversorgungszentrum wird ein Bereich geschaffen, der die Wohnnutzung westlich der Rogätzer Straße von der Gewerbenutzung auf der Ostseite abschirmt.

Da im Ergebnis eines Einzelhandelsgutachtens negative Auswirkungen auf das bestehende Nahversorgungszentrum Agnetenstraße nicht vollständig ausgeschlossen werden können, wurden für die Flächen des SO 2 auch Alternativen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geprüft, so u.a. die Ansiedlung von Gastronomie. Tragfähige Konzepte konnten in dieser Richtung jedoch nicht gefunden werden. Darüber hinaus muss mit Lärmstörungen in den Abend- und Nachtstunden gerechnet werden.

Mit der Festsetzung des Sondergebietes findet eine Abwägungsentscheidung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB statt. Es wird den Belangen der Zielstellung der Entwicklungsmaße „Rothensee“ Vorrang eingeräumt. Dem gegenüber nachrangig werden die gegebenenfalls nachteiligen Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Agnetenstraße bewertet.

8.3 Verkehr

Zur Realisierung des Stadtteilzentrums und Aufhebung der Gemengelage haben Flächentausche stattgefunden, die es ermöglichen, dass ein Großteil der Verkehrsströme zu den Gewerbebetrieben in Zukunft über die Theodor-Kozlowski-Straße abgewickelt werden können und somit die Rogätzer Straße erheblich von LKW-Verkehr entlastet wird. In diesem Zusammenhang wird auch untersucht, den Mühlenwerken zusätzlich zur Zufahrt über die Peter-Paul-Straße eine weitere Zufahrt von der Theodor-Kozlowski-Straße zu ermöglichen.

Die Schartauer Straße wird in jedem Fall nicht mehr als öffentliche Straße zur Erschließung von Gewerbeflächen benötigt und wird in Folge auch nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Bei Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließung der großflächigen Gewerbebetriebe wird eine erhebliche Verkehrsentlastung durch den Wegfall von LKW-Verkehr sowie eine Lärmreduzierung auf der Rogätzer Straße erreicht werden.

8.4 Stadtbild

Zentrale Achse des Gebietes ist die Rogätzer Straße. Hier treffen die westlich gelegenen Wohngebiete und die östlich gelegenen Gewerbeflächen aufeinander. Entsprechend hat das Bebauungsplangebiet ein insgesamt sehr heterogenes Erscheinungsbild. Es wird geprägt durch die vorherrschende Gemengelage zwischen Wohnnutzung und industrieller Nutzung und von großen ehemals industriell genutzten Brachflächen, die insbesondere an der Rogätzer Straße das Stadtbild erheblich beeinträchtigen.

In der Zwischenzeit sind bereits einige Gebäude saniert und einer Nutzung zugeführt worden, weitere Maßnahmen müssen jedoch noch durchgeführt werden.

Wesentliches Mittel zur Verbesserung des Stadtbildes ist die Sanierung der vorhandenen Baudenkmale, insbesondere der im Bebauungsplangebiet vorhandene Industriegebäude. Ein eindrucksvolles Beispiel ist der ehemalige Loksuppen an der Theodor-Kozłowski-Straße.

Auch die Beseitigung der innerstädtischen Brachflächen und die Neugestaltung der Rogätzer Straße mit einem verbindenden Stadtplatz auf der westlichen und östlichen Seite werden ein wesentliches Element zur Verbesserung des Stadtbildes darstellen.

Der Bebauungsplan trägt zum Erhalt der vorhandenen Baudenkmale bei und schafft Rahmenbedingungen zur sinnvollen Nachnutzung noch vorhandener industriellen Brachflächen unter Beachtung der angrenzenden Wohnbebauung.

8.5 Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan folgt dem Leitbild der Innenentwicklung. Er ermöglicht bzw. ordnet die Wiedernutzung von brachliegenden innerstädtischen Flächen, die bereits gut erschlossen sind und entspricht somit einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Sieht man von den beiden Sondergebieten ab, handelt es sich bei den geplanten Baumaßnahmen um Nutzungen, die auch vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes bereits nach § 34 BauGB zulässig gewesen wären. Der Bebauungsplan dient hier dem Ziel eine geordnete Entwicklung sicherzustellen.

Grundsätzlich entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Zielen des sparsamen Umganges mit den Schutzgütern Natur und Boden.

Die Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im nachfolgenden Umweltbericht ausführlich dargestellt.

9.0 Maßnahmen und Kosten

Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“. Als treuhändischer Entwicklungsträger ist die KGE Kommunalgrund eingesetzt. Maßnahmebezogene Vorhaben werden aus dem außerhalb des städtischen Haushalts geführten Treuhandvermögens finanziert, dass vom Entwicklungsträger bewirtschaftet wird.

Durch den Verkauf von Grundstücken um die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen nach § 169 Abs. 1 Nr. 7 i.V.m. § 154 BauGB kann gegebenenfalls ein Ausgleich der entstehenden Kosten erfolgen. Nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme wird das Treuhandvermögen in den städtischen Haushalt der Landeshauptstadt Magdeburg überführt. Mindestens jährlich wird den zuständigen politischen Gremien der Landeshauptstadt Magdeburg die Kostenübersicht der Entwicklungsmaßnahme vorgestellt und diese können über die Bewilligung der Maßnahmen im Einzelnen befinden. Seitens der öffentlichen Hand bzw. des Entwicklungsträgers sind bisher folgende Maßnahmen im Bebauungsplangebiet durchgeführt worden:

- Neubau der Theodor-Kozlowski-Straße mit einer Fahrspur in jeder Richtung einschließlich Verlegung von Leitungen und Gleisanlagen sowie Emissionsschutzmaßnahmen.
- Neuordnung der gewerblichen Grundstücke zur Entlastung der Rogätzer Straße.
- Modernisierung der ehemaligen Zimmerei an der Rogätzer Straße und Ausbau zum Jugendtreff.
- Anlage eines öffentlichen Grünstreifens entlang der Theodor-Kozlowski-Straße.
- Ansiedlung der Theaterwerkstätten in teils denkmalgeschützten Gebäuden

Zusätzlich zu bereits vorhandenen öffentlichen Flächen werden im vorliegenden Bebauungsplan keine weiteren Flächen festgesetzt. Somit entstehen keine zusätzlichen Herstellungskosten. Die jährlichen Folgekosten für die Bewirtschaftungsmaßnahmen bereits bestehende Anlagen betragen durchschnittlich für die im Bebauungsplanbereich liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen 26.300,00 €/Jahr und für die öffentlichen Grünflächen 9.600,00 €/Jahr.

10.0 Flächenübersicht

Bauliche Nutzung	Flächen [m ²]
eingeschränkte Industriegebiete	ca. 24.000,00
Gewerbegebiete	ca. 40.800,00
eingeschränkte Gewerbegebiete	ca. 46.200,00
Besonderes Wohngebiet	ca. 7.800,00
Sondergebiete	ca. 14.500,00
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 1.600,00
Öffentliche Grünflächen an der Theodor-Kozlowski-Straße	ca. 4.800,00
Private Grünfläche im SO + Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 1.700,00
Straßenverkehrsflächen	ca. 17.600,00
Gesamtgebiet	ca. 159.000,00

INHALTSVERZEICHNIS BEGRÜNDUNG TEIL II

UMWELTBERICHT

1	EINLEITUNG	3
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	3
1.1.1	Inhalte und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“	3
1.1.2	Inhalte und Ziele des Teilplans Nr. 178-4B „Südlich Hafestraße“	3
1.2	Rechtsgrundlagen und Umweltziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Umweltbericht	4
1.2.1	Rechtliche Grundlagen der Umweltprüfung	4
1.2.2	Umweltziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Umweltbericht	4
2	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG	7
2.1	Grundlagen und Vorgehensweise	7
2.2	Abgrenzung der Untersuchungsräume	7
2.3	Aktuelle Schutzausweisungen	7
3	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	8
3.1	Methodik	8
3.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen	8
3.2.1	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen und sonstigen Gefahren	8
3.2.2	Angaben zur Eingriffsregelung	10
3.2.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
3.2.4	Maßnahmen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
3.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter	16
3.3.1	Schutzgut Boden	16
3.3.2	Schutzgut Wasser	17
3.3.3	Schutzgut Klima / Luft	18
3.3.4	Schutzgut Arten und Biotope	19
3.3.5	Schutzgut Landschaftsbild	20
3.3.6	Schutzgut Mensch	22
3.3.7	Kultur- und Sachgüter	25
3.3.8	Wirkungsgefüge und biologische Vielfalt	26
4	PROGNOSE	28
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	28
4.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	28
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28

5	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	29
5.1	Untersuchungsmethoden, verwendete Unterlagen und Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	29
5.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken und fehlende Kenntnisse	30
5.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt	30
6	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	31
6.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	31
6.2	Umweltziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Umweltbericht	31
6.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	33
6.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	34
6.5	Prognose	41
6.6	Angewandte Untersuchungsmethoden und verwendete Unterlagen	42
6.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken und fehlende Kenntnisse	43
6.8	Maßnahmen zur Überwachung	43

Tabellenverzeichnis

Tab. 1.	Allgemeine Ziele und Grundsätze als Vorgabe der Fachgesetze und -planungen.....	5
Tab. 2.	Übersicht über die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	16
Tab. 3.	Übersicht über die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser).....	17
Tab. 4.	Übersicht über die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft.....	18
Tab. 5.	Übersicht über die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten / Biotope	19
Tab. 6.	Übersicht über die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.....	20
Tab. 7.	Übersicht über die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	22
Tab. 8.	Übersicht über die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	25
Tab. 9.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	26
Tab. 10.	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	30
Tab. 11.	Allgemeine Ziele und Grundsätze als Vorgabe der Fachgesetze und -planungen	32
Tab. 12.	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	43

Anlagen

1	Ermittlung der Änderung der versiegelbaren Fläche in den Teilplänen A, B und C
2	Darstellung der Realisierbarkeit des Ausgleichs für den Neubau der Th.-Kozłowski-Straße
3	Nachweis der Realisierung des Ausgleichs gem. § 18 der Textfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

1.1.1 Inhalte und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ befindet sich im Stadtteil Rothensee der Landeshauptstadt Magdeburg.

Dessen Geltungsbereich soll teilweise entsprechend den aktuellen Rahmenbedingungen, des Bedarfs und den daraus resultierenden neuen städtebaulichen Zielstellungen der Landeshauptstadt Magdeburg durch mehrere kleinflächigere Bebauungspläne überplant werden. Diese Überplanung, die eine 1. Änderung von drei Teilflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ darstellt, eröffnet nicht nur die Möglichkeit der Aktualisierung der Planinhalte und -ziele, sondern erlaubt auch die Erstellung handhabbarer Bebauungspläne.

Die bauleitplanerisch zu ändernden Bereiche des Gesamtgebietes werden aufgrund der Größe und Komplexität in drei zu ändernde Teilbereiche des Bebauungsplanes aufgeteilt:

- Teilbereich A „Südlich Peter-Paul-Straße“
 - (zwischen der Peter-Paul-Straße im Norden, der Theodor-Kozlowski-Straße im Osten, der Wittenberger Straße im Süden und der Rogätzer Straße im Westen)
- Teilbereich B „Südlich Hafestraße“
 - (zwischen der Hafestraße im Norden, der Theodor-Kozlowski-Straße im Osten, der Peter-Paul-Straße im Süden und der Rogätzer Straße im Westen)
- Teilbereich C „Stendaler Straße“
 - (zwischen der Osterburger Straße und der Speicherstraße im Norden, der Rogätzer und der Bödiker Straße im Osten, der Salzwedeler und der Hafestraße im Süden sowie der Rothenseer und Ottenbergstraße im Westen)

Außerhalb der zu ändernden Teilbereiche A, B und C bleibt der Bebauungsplan 178-4 „Rogätzer Straße“ weiterhin gültig.

1.1.2 Inhalte und Ziele des Teilplans Nr. 178-4B „Südlich Hafestraße“

Die hier vorgelegte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 – 4 „Rogätzer Straße“ Teilplan B „Südlich Hafestraße“ beinhaltet die Änderung des Teilbereiches zwischen der Hafestraße, der Theodor-Kozlowski-Straße, der Peter-Paul-Straße und der Rogätzer Straße.

Die wesentlichen Änderungen gegenüber den derzeitig ausgewiesenen Nutzungen sind die Neuausweisung der Sondergebiete SO 1 und SO 2 „großflächiger Einzelhandel“ einschl. einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Rogätzer Straße, um hier zur Stärkung des Standortes einen weiteren Lebensmittelmarkt mit höherwertigem Sortiment zur verbrauchernahen Versorgung der Alten Neustadt ansiedeln zu können, einer privaten Grünfläche sowie einer Gemeinbedarfsfläche am Standort des bereits fertiggestellten „Jugendfreizeitreff“. Auf die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche als Stadtplatz wird in gleichem Zuge verzichtet. Diese Änderungen dienen der Entwicklung des Stadtteilzentrums Alte Neustadt auch i.V.m. dem Stadtplatz auf der Westseite der Rogätzer Straße (Martinsplatz, Teilplan 178-4C).

Die Fläche des im nördlichen Teil des Teilplan B befindlichen Besonderen Wohngebietes wird zu Lasten der angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebietsflächen vergrößert.

Darüber hinaus erfolgt eine Anpassung der Erschließungsanlagen und Grünflächen an den Bestand bzw. die aktuellen Erfordernisse und Zielstellungen der Stadt.

Zielstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 - 4 Teilplan B „Südlich Hafestraße“ ist daher die Anpassung der städtebaulichen Ordnung an die aktuellen Nutzungen und die Entwicklungsziele der Stadt unter Berücksichtigung einer wirtschaftlich angepassten, bedarfsgerechten und umweltverträglichen Nachnutzung des Geländes. Art und Maß der baulichen Nutzung sind der vorhandenen und umgebenden Bebauung entsprechend zu wählen.

1.2 Rechtsgrundlagen und Umweltziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Umweltbericht

1.2.1 Rechtliche Grundlagen der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB zu darzulegen.

I.R.d. Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter und umweltrelevanten Belange zu ermitteln. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Sie sind in der Abwägung zu berücksichtigen. In den Umweltbericht werden erforderlichenfalls die Ergebnisse der Eingriffsregelung und erforderlichenfalls der Verträglichkeitsprüfung NATURA 2000 eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, sind entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten und aufzufordern, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Gleichzeitig sind alle verfügbaren umweltrelevanten Unterlagen dem Träger der Bauleitplanung zur Verfügung zu stellen. Umfang und Detaillierungsgrad sind letztlich von der Gemeinde festzulegen und in der Entwurfsarbeitung umzusetzen.

Nach § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplan eintreten, von der Gemeinde zu überwachen, um unvorhersehbare Auswirkungen zu ermitteln und ggf. durch geeignete Maßnahmen eingreifen zu können (Monitoring).

Als Bekanntgabevorschrift ist nach § 10 BauGB in einer zusammenfassenden Erklärung darzulegen, wie die Umweltbelange in der Planung und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden sind.

Die Umweltprüfung ist vollständig im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuwickeln.

1.2.2 Umweltziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Umweltbericht

In Fachgesetzen und -planungen sind für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der Umweltprüfung Berücksichtigung finden müssen. Die Ziele und Grundsätze aus Fachplanungen und Fachgesetzen konnten überwiegend berücksichtigt werden. Im Falle konträrer Zielstellungen und Nutzungsinteressen bzw. Konflikte wurden diese bei der Planaufstellung sachgerecht beurteilt, Prioritäten begründet und in die Abwägung eingestellt. Folgende allgemeine Zielaussagen sind im vorliegenden Bauleitplan relevant:

Tab. 1. Allgemeine Ziele und Grundsätze als Vorgabe der Fachgesetze und -planungen

Schutzgut	Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen	Quelle
allgemeine schutzgut- übergrei- fende Aussagen zum Schutz der Umwelt und ihrer Bestand- teile	<ul style="list-style-type: none"> - Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die soziale, wirtschaftliche u. umweltschützende Anforderungen in Einklang bringt - Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen 	§1 (5) BauGB
	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen - Berücksichtigung der Auswirkungen der Bauleitplanung auf die einzelnen Schutzgüter, deren Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt - Vermeidung von Emissionen - sparsame, effiziente Nutzung von Energie einschl. erneuerbarer Energien - Berücksichtigung der Darstellung von Landschafts- und sonstigen Plänen 	§1 (6) 7. a,e,f, g,i BauGB
	<ul style="list-style-type: none"> - Eingriffsregelung - Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen Schutzgütern - Festlegung und Darstellung von Kompensationsmaßnahmen 	§1a (3); §5 (2a); §9 (1a) BauGB
	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführung einer Umweltprüfung zum Bauleitplan - Erstellung eines Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung und Einstellung in den Verfahrensablauf - Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange 	§2(4); §2a; §3; §4; §5 (5); §6 (5); §9 (8), §10 (4) BauGB
	<ul style="list-style-type: none"> - Monitoring-Vorschriften zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen 	§4c BauGB
	<ul style="list-style-type: none"> - Darstellung von Schutzausweisungen u. Restriktionen i.S.d. Umweltschutzes 	§5 (2,2a,3,4); §9(1,5) BauGB
	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) - Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht Wärme, Strahlen u.ä. Erscheinungen) 	BImSchG und Verordnungen BNatSchG NatSchG LSA
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Bodenschutzklausel – sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Nachverdichtung / Innenentwicklung vor Außenentwicklung 	§1a (2) BauGB
	<ul style="list-style-type: none"> - langfristiger Schutz des Bodens und seiner Funktion im Naturhaushalt, insbes. als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), historisches Archiv, Standort für Rohstofflagerstätten und Nutzungen - Schutz vor / Vorsorge gegen Entstehung schädlicher Bodenveränderungen - Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten 	BBodSchG
	<ul style="list-style-type: none"> - Verzicht auf weitere Bodenverdichtungen - Entsiegelung von Flächen, deren Versiegelung nicht notwendig ist - Bebauung hat vorrangig auf bereits gestörten Standorten zu erfolgen - Schutz und Pflege unversiegelter, naturnaher Böden 	LP Magdeburg ¹
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen - Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion der Gewässer 	Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)
	<ul style="list-style-type: none"> - Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu versickern 	LP Magdeburg

¹ Landschaftsplan der Stadt Magdeburg, 1999.

Schutzgut	Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen	Quelle
Klima / Luft	- allgemeiner Klimaschutz	§1 (5) BauGB
	- Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt	TA Luft
	- Begrünung von klimatisch belasteten Bereichen im Stadtgebiet	LP Magdeburg
Landschaftsbild / Erholung	- Erhaltung und Entwicklung des baukulturellen Orts- u. Landschaftsbildes	§1 (5) BauGB BNatSchG NatSchG LSA
Arten und Biotope	- Berücksichtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von NATURA 2000 – Gebieten	§1(6) 7.b; §1a (4) BauGB BNatSchG NatSchG LSA
	- Sicherung und Vergrößerung der Grünflächen in Siedlungsgebieten mit höherem Grünanteil - Förderung des Biotopverbundes im Plangebiet durch Ausweisung von Grünflächen	LRP Magdeburg ²
	- Verbesserung der Situation von Natur und Landschaft in stark verdichteten Stadtgebieten, Industrie- und Gewerbegebiete - Erhalt und naturnahe Pflege von öffentlichen Grünflächen - Durchgrünung von Gewerbegebieten	LP Magdeburg
Mensch	- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt	§ 1 (5) BauGB
	- Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde, sozial und kulturell ausgewogene Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung - Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen auf Frauen u. Männer - Berücksichtigung der Belange Bildungswesen, Sport, Freizeit, Erholung	§ 1 (6) 1. – 3.; 7. c BauGB
	- Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und deren Vorsorge	TA Lärm
	- Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung - Grundsatz der Lärmvorsorge und -minderung, insbes. am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen - Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte (Beiblatt 1)	DIN 18005 DIN 4109
Kultur- und Sachgüter	- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile - Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege - Berücksichtigung erhaltenswerter baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung	§ 1 (6) 4. - 5.; 7. c BauGB DSchG LSA

² Landschaftsrahmenplan der Stadt Magdeburg, 1997.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Grundlagen und Vorgehensweise

Grundsätzlich ist der Zustand der Umwelt und ihrer Bestandteile unter Einbeziehung der Vorbelastungen zu ermitteln und zu bewerten, um die durch den Vollzug der Bauleitplanung voraussichtlich entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ermitteln zu können.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ im Teilbereich B „Südlich Hafestraße“ in verdichteter Innenbereichslage. Grundsätzliche Änderungen der städtebaulichen Zielstellung im Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ sowie am Gesamtkonzept Verkehrserschließung sind nicht vorgesehen.

Die wesentlichen Änderungen im Teilbereich B bestehen in der Neuausweisung des Sondergebietes Einzelhandel, teilweise zu Lasten von Gewerbegebietsflächen, teilweise zu Lasten einer ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche (Stadtplatz), die jedoch noch nicht realisiert wurde; der Anpassung an bereits realisierte Bebauung („Jugendfreizeittreff“) sowie der Anpassung der inneren Erschließung. Daher kann auf eine erneute Bestandserfassung hinsichtlich der Schutzgüter verzichtet werden.

Es wird vollinhaltlich auf die Beschreibung und Bewertung des Naturraumes und der Schutzgüter im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ verwiesen.

Die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation der Umwelt und ihrer Bestandteile (Schutzgüter) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist somit auf der Grundlage vorhandener Planunterlagen, aktueller Erhebungen vor Ort sowie von Literaturrecherchen ausreichend erfasst.

2.2 Abgrenzung der Untersuchungsräume

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Umfang und Detaillierungsgrad sind letztlich von der Gemeinde festzulegen.

Aufgrund des Charakters der Änderung des Bebauungsplanes wird der Untersuchungsraum auf den Geltungsbereich des Teilplanes B beschränkt. Zu den Untersuchungsräumen und der Darstellung der Methodik, des Umfangs und des Detaillierungsgrades gab es keine Einwände im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Fachinhaltliche Hinweise wurden in der Entwurfsausarbeitung berücksichtigt.

2.3 Aktuelle Schutzausweisungen

Schutzgebiete und –objekte gem. Naturschutzgesetz Sachsen – Anhalt

- keine Betroffenheit -

Wald gem. Waldgesetz Sachsen – Anhalt

- keine Betroffenheit -

Schutzgebiete gem. Wassergesetz Sachsen – Anhalt

- keine Betroffenheit -

Schutzgebiete und –objekte gem. Denkmalschutz Sachsen –Anhalt

Im Geltungsbereich des Teilplanes B befinden sich Baudenkmale, die im Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg aufgeführt sind. Sie wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Archäologische Denkmale sind nicht bekannt.

Schutz von Gehölzen in der Landeshauptstadt Magdeburg

Auf dem Gelände befinden sich Gehölze, die der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg unterliegen.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Methodik

Grundlage der Ermittlung der voraussichtlich verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen sind die ausgewiesenen rechtskräftigen Nutzungen des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ (Bestand) gegenüber Art und Umfang der durch die Planung vorbereiteten Nutzungsänderungen durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan Teilpläne A, B und C (Planung) unter Heranziehung der Ergebnisse der Bestandserfassung zu den einzelnen Schutzgütern.

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Umweltauswirkungen werden in baubedingte, anlagebedingte sowie betriebsbedingte Wirkfaktoren gegliedert und unter Berücksichtigung des Kenntnisstandes so weit wie möglich qualitativ und quantitativ beschrieben.

Die zu erwartenden Konflikte ergeben zunächst baubedingte Beeinträchtigungen. Sie sind reversibel und begrenzt auf einen kurzen Zeitraum und daher meist nicht erheblich oder nachhaltig.

Die anlagebedingten Beeinträchtigungen ergeben sich aus der Herstellung und Erhaltung der baulichen Anlage selbst. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind meist dauerhaft und daher erheblich und nachhaltig.

Durch die Nutzung ergeben sich nach der Errichtung der baulichen Anlagen die betriebsbedingten Auswirkungen. Diese wirken zeitlich unbegrenzt für die Dauer der Nutzung der baulichen Anlage. Sie können je nach Nutzungszweck erheblich oder unerheblich bzw. nachhaltig oder nicht nachhaltig sein.

Die Aussagen zu einzelnen Wirkfaktoren und der Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzgutes bilden die Grundlage zur Bestimmung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Unter Heranziehung der zum Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zum Schutz der Umwelt und ihrer Bestandteile sind die tatsächlich verbleibenden erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt darzulegen.

Es ist zu berücksichtigen, dass sich die hier darzustellenden Auswirkungen durch die Umsetzung des zu prüfenden Bebauungsplans aus der Differenz der Verschlechterung / Verbesserung der Situation und der aktuellen Vorbelastung ergibt (Zusatz- oder Minderbelastung).

3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen

3.2.1 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen und sonstigen Gefahren

Vorkehrungen zum Immissionsschutz

In Innenbereichs- und Gemengelage wie im vorliegenden Fall können die angestrebten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht immer eingehalten werden. Aussagen zur Lärmsituation im Gebiet sind in der Begründung, Teil I, Kap. 5.4 und 8.1 getroffen worden.

Anlässlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 wurde für die Teilflächen A, B und C ein aktualisiertes Immissionsschutzgutachten erstellt. Darin werden auf Grundlage der aktuellen akustischen Situation (Verkehr und Gewerbe) Angaben zu Schallschutzmaßnahmen abgeleitet und für gewerbliche Ansiedlungen die maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) derart ermittelt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 an den nächstgelegenen schützenswerten baulichen Nutzungen weitestgehend eingehalten werden.

Der IFSP entspricht dem abgestrahlten Schallleistungspegel pro m² der Grundflächen eines Gebietes. Diese Kontingentierung erfolgt nach der DIN 45691.³

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen in schutzbedürftige Nutzungen wurden folgende Vorkehrungen getroffen:

³ ECO AKUSTIK, Immissionsschutzgutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ der Landeshauptstadt Magdeburg, 19. Juni 2008.

Festlegung IFSP für die gewerblichen Bauflächen im Teilplan B „Südlich Hafenstraße“

Für die nördlich der Peter-Paul-Straße befindlichen (teilweise eingeschränkten) Gewerbe- und Industriegebiete wurden im Teilplan B immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt, um Beeinträchtigungen der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen auszuschließen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen und die Gliederung in eingeschränkte Industriegebiete, Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete mit unterschiedlichen IFSP wird sichergestellt, dass es nicht zu unzumutbaren Lärmbelastungen in den Wohngebieten kommt.

Passive Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109

Die im Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. In Verbindung mit einschlägigen Textfestsetzungen wird der Lärmschutz im Gebiet gesichert:

- Im Plangebiet kommt es in einigen Bereichen zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete durch Verkehrs- und Gewerbelärm immissionen. Für diese Bereiche sind Vorkehrungen i.S. eines passiven Schallschutzes (Grundrissgestaltung und / oder bauliche Maßnahmen an den Fassaden) zu treffen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen. Maßgeblich sind die eingetragenen Lärmpegelbereiche.
- Bei Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern in Bereichen mit Pegeln > 50 dB(A) nachts zur Lärmquelle sind diese Räume mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen auszustatten, die die Anforderungen der Lärmpegelbereiche erfüllen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Raum über mindestens ein Fenster verfügt, vor dem geringere Außenpegel anliegen.

Die ermittelten Kohlenmonoxid- und Staubkonzentrationen unterschritten die Grenzwerte der TA Luft.

Die von den ansässigen Betrieben „Röstfein Kaffee“ und „Vianda Fleisch- und Wurstwaren“ ausgehenden Gerüche lagen dagegen oberhalb der Grenzwerte. Die Betriebe genießen Bestandsschutz und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt.

Vorkehrungen zum Schutz vor Kontaminationen

Aussagen zur Altlastensituation im Gebiet sind in der Begründung, Teil I, Kap. 5.3 enthalten. Im Ergebnis einer Gefährdungsabschätzung und Sanierungsuntersuchung⁴ auf dem Gelände des ehemaligen alten Gaswerkes konnte festgestellt werden, dass trotz nachweisbarer Kontaminationen von Boden und Grundwasser keine Gefährdungen über die Wirkungspfade Boden–(Bodenluft)–Mensch oder Grundwasser–(Oberflächenwasser)–Mensch zu befürchten sind.

Eine Kennzeichnung der Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wurde im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Die Kontaminationssituation ist im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen zu berücksichtigen.

Zusätzlich zu den bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen und dem laufenden Monitoring werden für Baumaßnahmen folgende Empfehlungen gegeben:

Entsorgung kontaminierter Materials

Bei Baumaßnahmen sind der Bodenaushub und sonstiges Material den abfallrechtlichen Bestimmungen gemäß zu entsorgen. Bei nachfolgender Überbauung / Versiegelung resultiert keine Erhöhung des Gefährdungspotenzials.

Versiegelung im Bereich kontaminierter Flächen

Auf Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, kann eine vollständige Versiegelung zugelassen werden (Textliche Festsetzung 1.5 des Bebauungsplanes).

⁴ GEOCON GmbH / Jena-Geos GmbH: „Bericht zur Gefährdungsabschätzung und Sanierungsuntersuchung der Städtischen Werke Magdeburg (altes Gaswerk)“ vom 11.07.2001.

Öffentlichen und private Stellflächen auf Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, sind deshalb nicht wasserdurchlässig, sondern mit einer Vollversiegelung zu bauen, damit Auswaschungen in das Grundwasser wirksam vermieden werden.

Verdacht auf Kontaminationen

Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Ein entsprechender Hinweis wurde auf dem Bebauungsplan vermerkt.

3.2.2 Angaben zur Eingriffsregelung

Rechtsgrundlagen

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist u.a. die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen.

Die Umsetzung eines Bebauungsplanes stellt i.d.R. nach § 18 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen sind soweit wie möglich zu unterlassen oder zu vermindern. Unvermeidbare Beeinträchtigungen müssen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege ausgeglichen werden, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege erforderlich ist (§ 19 BNatSchG).

Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 21 Abs. 1 BNatSchG).

Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 18 - 20 BNatSchG (Eingriffe, Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten, Verfahren) nicht anzuwenden (§ 21 Abs. 2 BNatSchG). Ein Ausgleich ist weiterhin nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ wurde in einem Grünordnungsplan die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes vorgenommen. In der Begründung S. 7 Kap. 5 des Grünordnungsplanes heißt es zur Rechtssituation der Anwendung der Eingriffsregelung:

„§ 1a BauGB fordert, dass in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes auch ‚die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG)‘ ... zu berücksichtigen sind. Allerdings ist gemäß § 1a (3) Satz 4 ein Ausgleich ‚nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung [...] zulässig waren‘. Dies gilt im vorliegenden Fall für die geplanten Bauvorhaben auf einem Großteil der Fläche, da diese nach Einschätzung der Landeshauptstadt Magdeburg als Innenbereich nach § 34 BauGB anzusprechen wäre und § 8a BNatSchG besagt, dass ‚auf Vorhaben [...] im Innenbereich nach § 34 BauGB [...] die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden‘ sind.

*Somit ist die im Folgenden aufgeführte Bewertung des Bestandes und die Gegenüberstellung mit der Planung, d.h. dem Zustand nach Umsetzung aller durch die Festsetzungen des B-Planes ermöglichten Bebauungen, korrekterweise in die Abwägung im Rahmen der Plan-Aufstellung einzubeziehen, **ein Ausgleichserfordernis ergibt sich daraus allerdings nicht.**“*

Ein Ausgleich wurde demzufolge aufgrund dessen, dass die Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8a BNatSchG i.V.m. § 34 BauGB zulässig waren, auch nicht festgesetzt.

Ausgenommen davon waren die Vorhaben „Neubau Theodor-Kozlowski-Straße“ und „Neutrassierung Straßenbahn“, für die im Rahmen des (planfeststellungsersetzenden) Bebauungsplanes konkrete Kompensationsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt worden sind.

Der Kompensationsumfang wurde unter Anwendung des Magdeburger Modells ermittelt. Kompensationsflächenfestsetzungen für den Neubau der Straßenbahntrasse werden durch die vorgelegte Planung nicht berührt und im Weiteren auch nicht betrachtet.

Die öffentliche Grünfläche „Park“, die mit dem Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ ausgewiesen und festgesetzt wurde, ist eine Kompensationsfläche, die dem Eingriff „Neubau der Theodor-Kozlowski-Straße“ zuzuordnen ist. Sie fällt in den Geltungsbereich des Teilplans B und ist insofern entsprechend in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Ebenfalls als Ausgleich für den Neubau der Theodor-Kozlowski-Straße“ wurde die Pflanzung von Straßenbäumen festgesetzt, die im Gesamtumgriff des Bebauungsplanes 178-4 „Rogätzer Straße“ zu realisieren sind (Anlage 2).

Kumulative Betrachtung der Teilpläne 178-4A, 178-4B und 178-4C

Im Hinblick auf die Kumulationswirkungen der in sachlichem, zeitlichem und räumlichem Zusammenhang stehenden Teilpläne A, B und C wurde die Gegenüberstellung der bestehenden und der geplanten Festsetzungen in diesem Bereich wie folgt vorgenommen:

- In der Gesamtbetrachtung wird teilplanübergreifend argumentiert.
- Hinsichtlich der überbaubaren Fläche wird der gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässige Versiegelungsgrad und der mit der geplanten Änderung zugelassene Versiegelungsgrad jeweils in den Grenzen des jeweiligen Teilbereiches formal ins Verhältnis gesetzt, um evtl. Mehr- oder Minderversiegelungen festzustellen.
- Die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist für diese Flächen nicht erforderlich.
- Bilanziert wird nur der neu erforderliche Ausgleich durch die Aufgabe der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ‚Park‘ als Ausgleichsfläche für den Neubau der Theodor-Kozlowski-Straße im Teilplan B.
- In die Ausgleichsermittlung werden einbezogen:
 - die Veränderung des Überbauungsgrades innerhalb der Bauflächen
 - Neuausweisungen von Grünflächen (ausgenommen das öffentliche Verkehrsgrün an der Th.-Kozlowski-Straße in den Teilplänen A und B)
 - Anzahl der bereits realisierten Baumpflanzungen im Gebiet

Ausgangspunkt ist grundsätzlich die mit rechtskräftigen dem Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ ausgewiesene zulässige und nicht die in der Örtlichkeit aktuell vorgefundene Nutzung!

Nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ nicht mehr verfügbare Kompensationsflächen können in der Gesamtbilanz durch die Neuausweisung von Grünflächen an anderer Stelle angeordnet werden.

Die Vorgehensweise entspricht auch dem Ergebnis der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 178-4 Teilplan B „Südlich Hafenstraße“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 178-4 B „Südlich Hafenstraße“ befindet sich im beplanten baurechtlichen Innenbereich nach § 30 BauGB. Die Änderung ist aufgrund der Anpassung der städtebaulichen Ordnung erforderlich. Es wird im Bereich von rechtskräftigen Bau- und Verkehrsflächen, die auch weiterhin Bau- bzw. Verkehrsflächen bleiben sollen, mit der teilweisen Änderung von Flächenzuschnitten sowie Art und Maß der baulichen Nutzung lediglich die städtebauliche Ordnung an die aktuellen Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen bzw. den Bestand und bereits genehmigte Bauvorhaben angepasst.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden überwiegend keine neuen Eingriffe vorbereitet, die nicht auch jetzt schon zulässig sind. Die mit dem Teilplan B geplanten und auszuweisenden Nutzungen sind überwiegend bereits vollzogen oder nach § 34 bzw. § 30 BauGB zulässig (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Folglich ist die Eingriffsregelung im vorliegenden Fall m.E. nicht anzuwenden.

Anzuwenden ist die Eingriffsregelung jedoch im Hinblick auf die im Bebauungsplan Nr. 178-4 festgesetzte öffentliche Grünfläche ‚Park‘, die im Zuge der 1. Änderung (Teilplan B) überplant werden soll (siehe nachfolgende Aussagen).

Hinsichtlich der festgesetzten Baumpflanzungen als Ausgleich für den Neubau der Theodor-Kozlowski-Straße werden mit der Aufstellung des Teilplanes B insofern Veränderungen vorbereitet, dass aufgrund des Wegfalls der Planstraße A an dieser auch keine Straßenbäume gepflanzt werden können.

Ermittlung der Veränderungen der zulässigen Versiegelung für den Bebauungsplan Nr. 178-4 Teilplan B „Südlich Hafenstraße“

Die Gegenüberstellung der Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 178-4 Teilplan B im rechtskräftigen Zustand und in der geplanten 1. Änderung (siehe Anlage 1) führte zu folgendem Ergebnis:

Die rechtskräftige Ausweisung von ca. 121.200 m² Baufläche erhöht sich auf ca. 135.300 m². Das ist dem Wegfall der Planstraße A und der Inanspruchnahme der öffentlichen Grünfläche geschuldet. Die derzeit ausgewiesenen 31.400 m² Verkehrsfläche werden auf 17.600 m² reduziert. Ursachen sind v.a. der Wegfall der Planstraße A zugunsten gewerblicher Bauflächen und die Reduzierung der ausgewiesenen Verkehrsfläche der Theodor-Kozlowski-Straße zugunsten einer separaten Grünfläche, die mit 4.800 m² neu ausgewiesen wird.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche „Stadtteilzentrum“ mit einer Flächengröße von ca. 6.400 m² (abzüglich zu erhaltender denkmalgeschützter Gebäude und versiegelter Freiflächen: 5.100 m² - das entspricht der im GOP festgesetzten Fläche zur Kompensation) wird im Zuge der 1. Änderung als private Grünfläche auf ca. 1.300 m² reduziert.

Innerhalb des SO 2 wird im Teilplan B weiterhin eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Flächengröße von ca. 400 m² festgesetzt. Diese ist zu 50% zu begrünen und geht daher mit 200 m² Grünfläche in die Gesamtrechnung ein.

Schließlich wird die öffentliche Grünfläche für das Straßenbegleitgrün, die derzeit als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen ist, mit einer Fläche von 4.800 m² dargestellt. Die in den Teilplänen 178-4A und 178-4B entlang der Theodor-Kozlowski-Straße ausgewiesenen Grünflächen sind in der Örtlichkeit zwar bereits vorhanden und werden nicht neu angelegt, jedoch wird mit der jetzt vorgenommenen Ausweisung eine bauleitplanerische Sicherung als Grünflächen über das Reglement der Baumschutzsatzung hinaus vorgenommen. Die Bereiche sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ als Verkehrs- und Gewerbeflächen ausgewiesen.

Insgesamt stehen im Umgriff des Teilplans B der bisherigen rechtskräftigen Ausweisung von 6.400 m² Grünfläche die Neuausweisung von 6.100 m² Grünfläche gegenüber, was einer reinen Flächenreduzierung um 300 m² entspricht.

Zusätzlich kommt es innerhalb der Bauflächen über die Veränderung von Grundflächenzahlen zu einer Reduzierung der zulässigen Versiegelung innerhalb der Bauflächen:

Überschlägig wird die zulässige Versiegelungsfläche von 75 % auf 73 % innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des Teilplan B reduziert, die nicht überbaubare Fläche erhöht sich von 25 % auf 27 %. Das entspricht einer Verringerung der möglichen Versiegelungsfläche von ca. 3.440 m². Unter Berücksichtigung der rechnerischen Reduzierung der Grünflächen (6.100 m² - 6.400 m² = -300 m²) entsprechen 3.740 m² der Erhöhung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Bauflächen.

Damit stellt sich die rechnerische Bilanz der zulässigen Versiegelung im Umgriff des Teilplan B deutlich positiver dar als in der derzeit rechtskräftigen Planfassung.

Darstellung der Anpassung der Eingriffsregelung für den Neubau der Theodor-Kozlowski-Straße ‚Öffentliche Grünfläche Park‘ im Teilplan Nr. 178-4B „Südlich Hafestraße“

Die derzeit rechtskräftig ausgewiesene öffentliche Grünfläche „Park“ an der Rogätzer Straße ist mit einer Flächengröße von 5.100 m² als Kompensationsfläche zum Ausgleich der Eingriffe durch den „Neubau der Theodor-Kozlowski-Straße“ festgesetzt worden. Eine Umsetzung der öffentlichen Grünfläche als Parkanlage erfolgte bisher nicht. Derzeit wird die Fläche überwiegend von versiegelten / befestigten Freiflächen und Gebäuden eingenommen. Der Anteil unversiegelter Freiflächen liegt ca. bei 20%. Das entspricht dem zulässigen Bebauungsgrad einer Baufläche mit einer GRZ von 0,8. Die Fläche soll im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ mit den Festsetzungen des aufzustellenden Teilplan B überwiegend als Baufläche (SO) in Anspruch genommen werden.

Ebenfalls als Ausgleich für den Neubau der Theodor-Kozlowski-Straße wurde die Pflanzung von 136 Straßenbäumen I. Ordnung und 233 Straßenbäumen II. / III. Ordnung festgesetzt.

In der Anlage 3 ist eine Aufstellung von Art und Umfang der für den 4-spurigen Ausbau der Theodor-Kozlowski-Straße im Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ersichtlich.

Der festgesetzten Kompensationsmaßnahme ‚Öffentliche Grünfläche Park‘ gegenübergestellt werden die mit der 1. Änderung des genannten Bebauungsplanes durch die Teilpläne A, B und C geänderten und neu festzusetzenden Grünflächen als Kompensationsmaßnahmen. Die Ermittlung des Ausgleichswertes erfolgt zur Absicherung der Vergleichbarkeit identisch zum Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ nach dem Magdeburger Modell.

Ziel der gegenüberstellenden Berechnung ist der Nachweis, dass der Ausgleichswert der Summe der Wertpunkte der Kompensationsmaßnahmen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 178-4 auch nach der 1. Änderung erreicht wird.

Die Grünfläche entlang der Theodor-Kozlowski-Straße geht nach Abstimmung mit der UNB in die Gegenüberstellung nicht mit ein.

Der festgesetzte Ausgleichswert der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ mit insgesamt 2.550 Wertpunkten kann durch die Ausweisung anderer öffentlicher Grünflächen in den Teilplänen B und C mit insgesamt 2.730 Wertpunkten vollständig erreicht werden. Es resultiert ein leichter Überschuss von 180 Wertpunkten.

Wenn die Zunahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Bauflächen der Teilbereiche A, B und C mit hinzugerechnet wird, ergibt sich sogar ein Überschuss von 1.011 Wertpunkten. (Ermittlung siehe Anlage 2)

Die Überplanung der öffentlichen Grünfläche ‚Park‘ an der Th.-Kozlowski-Straße kann also vollständig innerhalb der Geltungsbereiche A, B, und C der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ ausgeglichen werden.

Darstellung des Realisierungsgrades der festgesetzten Baumpflanzungen für den Neubau der Theodor-Kozlowski-Straße im Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“

Die Pflanzung von Straßenbäumen I. Ordnung wird durch den Teilplan B berührt. Die Bäume I. Ordnung entlang der Th.-Kozlowski-Straße wurden gepflanzt.

Die Pflanzung weiterer Straßenbäume II. Ordnung im Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ wird nur insofern berührt, dass durch den Wegfall der Planstraße A der Verkehrsraum zur Anordnung von Straßenbäumen an dieser Stelle nicht mehr verfügbar ist.

Da aber bisher der überwiegende Teil der festgesetzten Baumpflanzungen im Gebiet bereits nachweislich umgesetzt ist (siehe Anlage 2) und auch der planungsrechtlich gesicherte und bilanzierte 4-spurige Ausbau der Theodor-Kozlowski-Straße bislang nur 2-spurig realisiert wurde, ist der Umfang der festgesetzten Baumpflanzungen im Gebiet vollständig umsetzbar.

Ermittelt und vergleicht man die Wertpunkte für die festgesetzten Baumpflanzungen mit den realisierten Baumpflanzungen, ergibt sich bereits jetzt ein Überschuss, da mehr Bäume I. Ordnung gepflanzt worden sind, als festgesetzt waren.

Es ist davon auszugehen, dass die nach derzeitigem Kenntnisstand noch zu pflanzenden Bäume im Falle des Vollzugs des 4-spurigen Ausbaus der Theodor-Kozlowski-Straße im Geltungsbereich des ge-

samt dem Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ angeordnet werden können. Diesbezüglich bietet sich z.B. der noch anstehende Ausbau der Rogätzer Straße und der Schifferstraße an.

Flächenbilanz der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“

Teilflächen A, B und C (gesamt)

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ stehen der entfallenden öffentlichen Grünfläche „Stadtteilzentrum“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ mit einer Flächengröße von 6.400 m² im Bebauungsplan bei gemeinsamer Betrachtung der kumulierenden Teilpläne Nr. 178-4A, Nr. 178-4B und Nr. 178-4C neu auszuweisende Grünflächen zu Lasten von Bau- und Verkehrsflächen von ca. 17.700 m² gegenüber. Das entspricht einer Erhöhung um 11.300 m² ausgewiesene Grünfläche. (Anlage 1)

Hinsichtlich möglicher zulässiger Versiegelungen lässt sich daraus in jedem Fall eine Verbesserung der Gesamtsituation und Sicherung der Durchgrünung des Gebietes ableiten. Insgesamt reduziert sich die zulässige Versiegelungsfläche innerhalb der Teilpläne A, B und C um ca. 14.070 m². Davon entfallen 11.300 m² auf die Erhöhung der Ausweisung von Grünflächen und 2.770 m² auf die Erhöhung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Bauflächen. Das wiederum kann mit in die Ausgleichsbilanz zur Th.-Kozlowski-Straße eingestellt werden.

Die Reduzierung von Versiegelungen hat gleichfalls positive Wirkungen auf das Wohnumfeld, das Stadtbild und das Lokalklima.

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Parkanlage „Martinsplatz“ im Teilplan C hinsichtlich ihrer Lage und Ausstattung und in Korrespondenz mit der geplanten Sondergebietsfläche Einzelhandel durchaus geeignet, ein identitätsstiftendes Stadtteilzentrum zu bilden.

Hinsichtlich der festgesetzten Begrünung der Verkehrsanlagen sind keine planerischen Änderungen vorgesehen.

Die im Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ Teil B, § 18 getroffenen Festsetzungen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 178-4 einschließlich der Teilpläne 178-4 A, 178-4 B und 178-4 C insgesamt nachzuweisen. Es erfolgen keine Festsetzungszuordnungen zu den Teilplänen A, B und C.

Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg bleiben unberührt.

3.2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Baubedingte Beeinträchtigungen der Umwelt können durch die konsequente Einhaltung gesetzlicher Vorgaben, Richtlinien, Normen und sonstigen allgemein anerkannten Regeln der Technik wirksam vermieden werden. Gesonderte Regelungen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

Minderung der Neuversiegelung

Zur Minderung der Neuversiegelungsrate und Erhaltung der Versickerungsfähigkeit für Regenwässer vor Ort sind auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen Stellplätze und Parkplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. (Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.). Das gilt nicht für Fahrbahnen zur Erschließung der Stellplätze und Parkplätze. Das gilt nicht auf Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (sh. 3.2.1).

3.2.4 Maßnahmen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes, zur Einbindung der geplanten baulichen Anlagen in das Umfeld und zur Begünstigung aller Schutzgüter des Naturhaushaltes werden Maßnahmen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Plangebiet in geeigneter Form festgesetzt.

Private Grünfläche

Im Bereich der Sondergebietsfläche SO 2 wird eine private Grünfläche ausgewiesen. Diese ist parkartig zu gestalten und mit mindestens 12 großkronigen Laubbäumen als Hochstamm zu bepflanzen.

Begrünung Stellplatzanlagen

Zur Sicherung der Durchgrünung des Gebietes ist auf Stellplatzanlagen je angefangene fünf Stellplätze ein großkroniger Laubbaum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 20 cm) zu pflanzen.

Begrünung Theodor-Kozlowski-Straße

Mit der Ausweisung des öffentlichen Grünstreifens westlich der Theodor-Kozlowski-Straße werden die als Ausgleich für deren Neubau im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ festgelegten und bereits umgesetzten Baumpflanzungen im Geltungsbereich des Teilplanes B bauleitplanerisch gesichert. Die auf der öffentlichen Grünfläche vorhandenen Bäume sind zu schützen und zu erhalten.

Der Bereich ist derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Gehölze vorhanden, die der Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg unterliegen.

Gehölze, die aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes ggf. gefällt werden müssen, sind bevorzugt im Geltungsbereich bzw. an anderer Stelle durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren. Der erforderliche Fällantrag ist dann vom Grundstückseigentümer / Verursacher zum konkreten Vorhaben mit Angabe von Art, Qualität und Standort der zu beseitigenden und den als Ersatz zu pflanzenden Gehölzen zu stellen. Zuständig für die Erteilung einer Fällgenehmigung ist die untere Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg.

Ein entsprechender Hinweis wird auf dem Planblatt des Bebauungsplanes vermerkt.

3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

3.3.1 Schutzgut Boden

Tab. 2. Übersicht über die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Wirkfaktoren Schutzgut Boden	standortbezogene Auswirkungen	Schutz, Vermeidung, Verminderung und andere mindernde Umstände (Vorbelastungen) / Kompensation	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen
Baubedingte Auswirkungen			
Beeinträchtigung von Flächen mit besonderer Bedeutung der Bodenfunktionen durch vorübergehende Flächenbeanspruchung durch Baustelleneinrichtungen, -straßen, Lagerflächen (Verdichtung, Abtragung, Aufschüttung)	<ul style="list-style-type: none"> - keine Betroffenheit von Flächen mit besonderer Bodenfunktion, kein natürlich gewachsener Boden mehr - Flächenbeanspruchung durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze nur auf bereits versiegelten bzw. auf durch das Bauvorhaben selbst beanspruchten Flächen - Abbruch / Wiederbebauung, Bodenab- / auftrag, Verfüllung, Entsorgung, teilweise bereits erfolgt 	<p>Vorbelastung durch Versiegelung, Befahren, Aufschüttungen sind Bodenfunktion bereits stark beeinträchtigt oder zerstört</p> <p>Vermeidung Keine Inanspruchnahme der Grünflächen, Minimierung der Flächen für Zufahrten, Lager, Baustelleneinrichtung</p> <p>Gesonderte Zwischenlagerung / Wiedereinbau geeigneten Oberbodens, Vermeidung von Schadstoffeinträgen</p>	keine
Anlagebedingte Auswirkungen			
Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung	<ul style="list-style-type: none"> - Böden im Plangebiet erfüllen keine natürlichen Bodenfunktionen mehr - maximale zulässige Versiegelung gemäß BauNVO nicht ausgeschöpft: <ul style="list-style-type: none"> - GEE-Flächen - teilweise GRZ 0,6 - WB - GRZ 0,5 - SO - GRZ 0,6 - maximal mögliche Überbauung von rd. 11,66 ha 	<p>Vorbelastung Nachnutzung / Wiederbebauung von Altstandorten mit vergleichbarem Versiegelungsgrad</p> <p>Versiegelung in größerem Umfang bereits jetzt zulässig</p> <p>Verminderung Separate Ausweisung des straßenbegleitenden Grünstreifens an der Th.-Kozłowski-Straße anstelle der vormals dargestellten Verkehrsfläche</p>	keine Verbesserung: durch den Teilplan 178-4B wird geringere Versiegelung zugelassen als im BP 178-4
Beeinträchtigung Bodenwasserhaushalt	<ul style="list-style-type: none"> - keine Veränderungen zu erwarten 	<p>Vorbelastung Vorhandene Versiegelung, Abführung von Regenwasser</p> <p>Flächen für Versickerung nicht geeignet (eingeschränkt versickerungsfähig, Altlasten)</p>	keine
Betriebsbedingte Auswirkungen			
Beeinträchtigung durch Schadstoffimmissionen	<ul style="list-style-type: none"> - keine Schadstoffimmissionen durch die geplanten Nutzungen zu erwarten 	kein Erfordernis	keine

- **Funktionsverluste / Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen und Risiken** - nicht zu erwarten -

3.3.2 Schutzgut Wasser

Eine Bewertung von Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Oberflächengewässer erfolgt aufgrund fehlender Gewässer im Plangebiet nicht.

Tab. 3. Übersicht über die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser)

Wirkfaktoren Schutzgut Grundwasser	standortbezogene Aussagen	Schutz, Vermeidung, Verminderung und andere mindernde Umstände (Vorbelastungen) / Kompensation	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen
Baubedingte Auswirkungen			
Temporäre Beeinträchtigung der Grundwasserdynamik (Anschnitt, Stau, Umleitung, Absenkung)	- nicht zu erwarten - möglicherweise sind temporäre lokal eng begrenzte Wasserhaltungsmaßnahmen im Bereich von Baugruben notwendig	Vermeidung Baugrubenverbau für temporäre, kleinflächige Grundwasserabsenkung, schnellstmögliche Durchführung der Baumaßnahme, Vollständiger Rückbau nach Fertigstellung	keine
Grundwasserverschmutzung durch Anschneiden von grundwasserführenden Schichten	- potenzielle Gefahr der Verschmutzung durch Anschneiden grundwasserführender Schichten im Bereich von Baugruben - bei Einhaltung der technischen Vorschriften und Richtlinien nicht zu erwarten	Vermeidung Reparaturarbeiten bzw. Betankungen von Baumaschinen ausschließlich auf versiegelten Flächen durchführen Einhaltung der technischen Vorschriften und Richtlinien	keine
Anlagebedingte Auswirkungen			
Beeinträchtigung Grundwasserdynamik (Anschnitt, Stau, Umleitung, Absenkung)	- keine Betroffenheit	kein Erfordernis	keine
Störung der Grundwasserverhältnisse durch Veränderung der Infiltrationsfläche (Entwässerung, Fassung, gesammelte Ableitung)	- Grundwasserneubildungsrate sehr gering - hoher bestehender Versiegelungsgrad - Versickerung nur sehr eingeschränkt möglich - anfallendes Regenwasser von versiegelten Flächen wird jetzt und zukünftig überwiegend in die Kanalisation eingeleitet	Vorbelastung durch Versiegelung / Verdichtung bleibt die geringe Grundwasserneubildung weiterhin stark beeinträchtigt Verminderung Separate Ausweisung des straßenbegleitenden Grünstreifens an der Th.-Kozłowski-Straße anstelle der vormals dargestellten Verkehrsfläche	keine Verbesserung: durch den Teilplan 178-4B wird geringere Versiegelung zugelassen als im BP 178-4
Betriebsbedingte Auswirkungen			
Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag in Abhängigkeit von den filternden Deckschichten	- keine Gefährdung durch Schadstoffeinträge bei zukünftiger Nutzung zu erwarten	kein Erfordernis	keine

- **Funktionsverlust / Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken** - nicht zu erwarten -

3.3.3 Schutzgut Klima / Luft

Tab. 4. Übersicht über die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Wirkfaktoren Schutzgut Klima / Luft	standortbezogene Aussagen	Schutz, Vermeidung, Verminderung und andere mindernde Umstände (Vorbelastungen) / Kompensation	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen
Baubedingte Auswirkungen			
Beeinträchtigung von Kalt- bzw. Frischluftbahnen sowie von -sammelgebieten mit lufthygienischer und klimatischer Ausgleichsfunktion durch Staub- oder Schadstoffeintrag in der Bauphase	<ul style="list-style-type: none"> - zeitweilige Erhöhung der Staub- und Schadstoffimmissionen während Abbruch- bzw. Bautätigkeit durch Transport- und Baufahrzeuge - keine Betroffenheit von Kalt- oder Frischluftbahnen sowie von Flächen mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion 	<p>Vorbelastung Emissionen (Staub, Schadstoffe) aktueller Nutzungen aus dem nahen Umfeld (Straßenverkehr, Gewerbe)</p> <p>Vermeidung Vermeidung von Staubentwicklung durch Benetzen während Abbruch- bzw. Bautätigkeit</p>	keine
Anlagebedingte Auswirkungen			
Verlust / Funktionsverlust von Waldflächen mit lufthygienischer und klimatischer Ausgleichsfunktion	- keine Betroffenheit	kein Erfordernis	keine
Verlust von Kaltluftentstehungsflächen	- keine Betroffenheit	kein Erfordernis	keine
Hemmung / Umleitung / Zerschneidung von Kalt- Frischluftbahnen mit lufthygienischer / klimatischer Ausgleichsfunktion	- keine Betroffenheit	kein Erfordernis	keine
Beeinträchtigung des Meso- oder Mikroklimas (Verdunstungsverhältnisse, Strahlungshaushalt) durch Neuversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung auf max. 11,66 ha möglich - mikroklimatische Veränderungen durch Aufheizung bodennaher Luftschichten versiegelter Flächen wg. Vorbelastung nicht zu erwarten - Beeinträchtigung Mesoklima nicht zu erwarten 	<p>Vorbelastung Vorhandener vergleichbarer Versiegelungsgrad</p> <p>Kompensation Ausweisung des separaten Grünstreifens zu Lasten von Verkehrsfläche ergibt rechnerische Minderversiegelung Anpflanzung von Gehölzen als klimawirksame Strukturen (je 5 Stellplätze 1 Baumpflanzung)</p>	keine Verbesserung: durch den Teilplan 178-4B wird geringere Versiegelung zugelassen als im BP 178-4
Betriebsbedingte Auswirkungen			
Beeinträchtigung von Kalt- / Frischluftbahnen, -sammelgebieten mit lufthygienischer / klimatischer Ausgleichsfunktion	- keine Betroffenheit	kein Erfordernis	keine

- **Funktionsverlust / Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken** **- nicht zu erwarten -**

3.3.4 Schutzgut Arten und Biotope

Tab. 5. Übersicht über die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten / Biotope

Wirkfaktoren Schutzgut Arten / Biotope	standortbezogene Aussagen	Schutz, Vermeidung, Verminderung und andere mindernde Umstände (Vorbelastungen) / Kompensation	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen
Baubedingte Auswirkungen			
Permanenter oder temporärer Verlust von Biotopen als Folge baubedingter Flächenbeanspruchung	- Flächenbeanspruchung durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze nur auf bereits versiegelten bzw. auf durch das Bauvorhaben selbst beanspruchten Flächen vorgesehen	Vorbelastung Überwiegend geringwertige bzw. vorbelastete Biotope vorhanden	keine
Beeinträchtigung / Funktionsverlust von Biotopen durch Schadstoffeintrag (z.B. Baumaschinen, Deponien, Störfälle)	- Betroffenheit überwiegend geringwertiger bzw. anthropogen beeinflusster Biotope - Beeinträchtigungen durch Schadstoffe nicht zu erwarten	Vermeidung Reparaturarbeiten bzw. Betankungen von Baumaschinen ausschließlich auf versiegelten Flächen durchführen Einhaltung der technischen Vorschriften und Richtlinien	keine
Beeinträchtigung oder Funktionsverlust von Teil- oder Gesamtlebensräumen durch visuelle Störreize, Verlärmung, Erschütterung, Licht, Trenn- und Barriereeffekte von Baustraßen	- störungsempfindliche Tierarten nicht zu erwarten - keine Beeinträchtigung des Umfeldes über die vorhandenen Beeinträchtigungen hinaus - Betroffenheit überwiegend geringwertiger bzw. anthropogen beeinflusster Biotope	Vorbelastung Störreize (Lärm, Licht etc.) und Einträge (Staub, Schadstoffe) aus angrenzenden Nutzungen (Verkehr, Wohnen, Gewerbe) vorhanden	keine
Anlagebedingte Auswirkungen			
Verlust von Biotopen durch Versiegelung und sonstige Flächenbeanspruchung	- überwiegend Betroffenheit bereits versiegelter / überbauter Flächen und geringwertiger Biotope - Gehölzverluste im Bereich der geplanten Sondergebietsflächen zu erwarten	Vorbelastung Versiegelung und anthropogen beeinträchtigte Biotope Kompensation Schutz der vorhandenen Straßenbäume (Th.-Kozlowski-Straße) durch Ausweisung einer separaten Grünfläche Anpflanzung von Gehölzen als klimawirksame Strukturen (pro 5 Stellplätze 1 Baumpflanzung) Beantragung von Fällgenehmigungen und Ersatzpflanzungen gem. Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg	keine
Verlust gefährdeter / geschützter Tier- / Pflanzenarten; Funktionsverlust geschützter Biotope	- keine Betroffenheit - keine störungsempfindlichen gefährdeten / geschützten Arten / Biotope aufgrund der bestehenden Nutzungen zu vermuten	kein Erfordernis Vermeidung Kontrolle von Gebäuden vor Abbruch auf gebäudebewohnende Tierarten und Abstimmung geeigneter Maßnahmen mit der UNB im Rahmen des konkreten Bauvorhabens	keine
Beeinträchtigung von Biotopen und Teilebensräumen durch Veränderung der Standortbedingungen			keine

Wirkfaktoren Schutzgut Arten / Biotope	standortbezogene Aussagen	Schutz, Vermeidung, Verminderung und andere mindernde Umstände (Vorbelastungen) / Kompensation	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen
Funktionsverlust, Beeinträchtigung von Schutzgebieten gem. NatSchG LSA	- keine Betroffenheit	kein Erfordernis	keine
Betriebsbedingte Auswirkungen			
Funktionsverlust oder Beeinträchtigung von Biotopen durch Schadstoffeintrag	- keine Gefährdung durch Schadstoffeinträge durch geplante Nutzungen zu erwarten	kein Erfordernis	keine
Funktionsverlust oder Beeinträchtigung von Teil- oder Gesamtlebensräumen durch visuelle Störreize, Verlärmung, Erschütterung, Licht	- keine störungsempfindlichen Teil- oder Gesamtlebensräumen im Umfeld - keine Beeinträchtigung angrenzender Biotope durch die geplante Nutzung	Vorbelastung Störreize (Lärm, Licht etc.) und Einträge (Staub, Schadstoffe) aus angrenzenden Nutzungen (Verkehr, Wohnen, Gewerbe) vorhanden	keine

- **Funktionsverlust / Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken** - nicht zu erwarten –

Die Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz war im vorliegenden Fall nur insoweit heranzuziehen, dass die Kompensationsflächen und –maßnahmen zum Neubau der Th.-Kozłowski-Straße in ihrem Ausgleichswert gesichert werden können. Für das Gesamtgebiet in kumulativer Betrachtung der Teilpläne A, B und C wurde nachgewiesen, dass der genannte Eingriff vollständig kompensiert werden kann.

3.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Tab. 6. Übersicht über die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Wirkfaktoren Schutzgut Landschaftsbild	standortbezogene Aussagen	Schutz, Vermeidung, Verminderung und andere mindernde Umstände (Vorbelastungen) / Kompensation	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen
Baubedingte Auswirkungen			
Permanenter oder temporärer Verlust von Flächen mit bedeutenden Landschaftsbildqualitäten und Überformung von Landschaftsbildeinheiten infolge Flächenbeanspruchung	- keine Betroffenheit von Flächen mit bedeutenden Landschaftsbildqualitäten	Vorbelastung Siedlungslandschaft, dicht bebauter innerstädtischer Bereich mit benachbarten Bauflächen und Verkehrsanlagen	keine
Anlagebedingte Auswirkungen			
Störung weiträumiger Sichtbeziehungen	- keine Betroffenheit	kein Erfordernis	keine
Durchschneidung von Schutzgebieten (wie NP, LSG) mit Funktionen für die landschaftsgebundene Erholung	- keine Betroffenheit	kein Erfordernis	keine

Wirkfaktoren Schutzgut Landschaftsbild	standortbezogene Aussagen	Schutz, Vermeidung, Verminderung und andere mindernde Umstände (Vorbelastungen) / Kompensation	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen
Überformung d. Eigenart von Landschaftsbildeinheiten mit Empfindlichkeit gg. Durchschneidung, Veränderung der Oberflächengestalt, Querung landschaftsprägender Talräume sowie Gewässern	- keine Betroffenheit	kein Erfordernis	keine
Verlust von Flächen mit bedeutenden Landschaftsbildqualitäten durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung	- keine Betroffenheit von Flächen mit bedeutenden Landschaftsbildqualitäten - noch junge Straßenbäume entlang der Th.-Kozlowski-Straße werden ortsbild- und straßenraumprägende Funktion übernehmen	Vorbelastung Siedlungslandschaft, dicht bebauter innerstädtischer Bereich mit benachbarten Bauflächen, Verkehrsanlagen derzeit teilweise neu bebaut, Altbebauung, teilweise Siedlungsbrachen und Flächen ohne Aufenthaltsqualität Kompensation Schutz der vorhandenen Straßenbäume (Th.-Kozlowski-Straße) durch Ausweisung einer separaten Grünfläche Anpflanzung von Gehölzen als ortsbildprägende Strukturen (pro 5 Stellplätze 1 Baumpflanzung)	keine
Verlust d. Vielfalt durch Flächenbeanspruchung / Durchschneidung prägender Vegetations- und Strukturelemente	- keine Betroffenheit	kein Erfordernis	keine
Betriebsbedingte Auswirkungen			
Beeinträchtigung von Gebieten mit natürlicher Erholungseignung durch Verlärmung, visuelle Störreize und durch den fließenden Verkehr	- keine Relevanz, da das Plangebiet nicht für die Erholung geeignet ist - Erholungsnutzungen im Umfeld werden durch geplante Nutzungen nicht beeinträchtigt	kein Erfordernis	keine

- **Funktionsverlust / Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken** - nicht zu erwarten –

Die Funktion der straßen- und ortsbildprägenden Straßenbäume an der Th.-Kozlowski-Straße wird nachhaltig gesichert durch die Ausweisung einer separaten Grünfläche zu Lasten von Verkehrsflächen.

Gleichzeitig werden durch die Baurechtschaffung entsprechend den städtebaulichen Zielstellungen der Landeshauptstadt Magdeburg sowohl bestehende Nutzungen als auch die Neubebauung / Nachnutzung innerstädtischer Brachen und Beseitigung städtebaulicher Missstände gesichert und damit das Stadtbild verbessert. Das Stadtteilzentrum als „identitätsstiftende Mitte“ wird durch die korrespondierenden Standorte der Sondergebiete Einzelhandel im Teilplan B und die Parkanlage Martinsplatz im Teilplan C neu geschaffen.

3.3.6 Schutzgut Mensch

Tab. 7. Übersicht über die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Wirkfaktoren Schutzgut Mensch	standortbezogene Aussagen	Schutz, Vermeidung, Verminderung und andere mindernde Umstände (Vorbelastungen) / Kompensation	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen
Baubedingte Auswirkungen			
Wohn- und Wohnumfeldfunktion			
Baubedingte Verlärmung, Luftschadstoffimmissionen und Erschütterungen von bebauten Gebieten in spezifischen städtebaulichen Problembereichen	<ul style="list-style-type: none"> - keine Betroffenheit städtebaulicher Problembereiche - zeitweilige Beeinträchtigung der Wohnqualität der bestehenden Wohnnutzung im Geltungsbereich und westlich benachbarter Wohnbauflächen 	<p>Vorbelastung Nutzungen des nahen Umfeldes (Straßenverkehr, Gewerbe, Bautätigkeit in benachbarten Gebieten)</p> <p>Vermeidung / Verminderung Vermeidung von Staubentwicklung durch Benetzen, Einhaltung der Immissionsrichtwerte bezgl. Baulärm, Verlagerung lärmintensiver Tätigkeiten außerhalb von Mittags- und Nachtruhen</p>	keine
Erholungs- und Freizeitfunktion			
Beeinträchtigungen von Reinluft-, Kur-, Erholungsgebieten, Erholungszielpunkten, Freizeiteinrichtungen durch Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen	- keine Betroffenheit	kein Erfordernis	keine
Beeinträchtigung der natürlichen Erholungseignung durch Verlärmung und sonstige Störreize	- keine Betroffenheit	kein Erfordernis	keine
Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen			
Beeinträchtigung der Trink-, Brauchwassernutzung durch Schadstoffeintrag	- keine Betroffenheit	kein Erfordernis	keine
Kontamination von Nahrungsmitteln	- keine Betroffenheit	kein Erfordernis	keine
Anlagebedingte Auswirkungen			
Wohn- und Wohnumfeldfunktion			
Trennung von Funktionsbeziehungen in bebauten Gebieten	- keine Betroffenheit	kein Erfordernis	keine
Trennung von Wohn- / Mischgebieten von siedlungsnahen Freiräumen	- keine Betroffenheit	kein Erfordernis	keine

Wirkfaktoren Schutzgut Mensch	standortbezogene Aussagen	Schutz, Vermeidung, Verminderung und andere mindernde Umstände (Vorbelastungen) / Kompensation	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen
Visuelle Beeinträchtigung des Stadt- bzw. Ortsbildes	<ul style="list-style-type: none"> - keine negative Beeinträchtigung des Stadt- bzw. Ortsbildes - Erhaltung / Sicherung prägender Gehölze - Verbesserung des Wohnumfeldes durch bedarfsgerechte Baurechtschaffung i.V.m. der Beseitigung von Brachen und städtebaulichen Missständen im Umfeld 	<p>Vorbelastung derzeit teilweise neu bebaut, Altbebauung, teilweise Siedlungsbrachen und Flächen ohne Aufenthaltsqualität</p> <p>Kompensation Schutz der vorhandenen Straßenbäume (Th.-Kozlowski-Straße) durch Ausweisung einer separaten Grünfläche Anpflanzung von Gehölzen als ortsbildprägende Strukturen (pro 5 Stellplätze 1 Baumpflanzung) Neuschaffung des Stadtteilzentrums als „identitätsstiftende Mitte“ durch die korrespondierenden Standorte der Sondergebiete Einzelhandel im Teilplan B und die Parkanlage Martinsplatz im Teilplan C neu geschaffen.</p>	keine
Erholungs- und Freizeitfunktion			
Verlust von Erholungsgebieten oder Freizeiteinrichtungen	- keine Betroffenheit	kein Erfordernis	keine
Trennung von Funktionsbeziehungen im Bereich von Erholungsgebieten, Freizeiteinrichtungen, Rad- / Wanderwegen	- keine Betroffenheit	kein Erfordernis	keine
Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen			
Beeinträchtigung von Kaltluft-, Frischluftabflussbahnen mit klimameliorativer und lufthygienischer Funktion durch Schadstoffeintrag u. Unterbrechung Luftaustausch	- keine Relevanz wegen fehlender Kalt- und Frischluftabflussbahnen	kein Erfordernis	keine
Betriebsbedingte Auswirkungen			
Wohn- und Wohnumfeldfunktion			
Beeinträchtigung bebauter Gebiete durch Kunden-, Anliefer- und Anwohnerverkehr Beeinträchtigung bebauter Gebiete durch Verlärmung	<ul style="list-style-type: none"> - durch die Neuausweisung der Sondergebiete Einzelhandel ist zusätzlicher Kunden- und Anlieferverkehr zu erwarten - durch die Verlagerung der Hauptverkehrsströme der gewerblichen Erschließung auf die Theodor-Kozlowski-Straße wird im Gegenzug der gewerblich bedingte Verkehr in der Rogätzer Straße reduziert 	<p>Vorbelastung Bestehende Nutzungen im Geltungsbereich (Einzelhandel, Gewerbe) Nutzungen des nahen Umfeldes (Straßenverkehr, Gewerbe, vorh. Geschäfte, Hotel, Feuerwache Nord)</p> <p>Vermeidung / Verminderung Festsetzungen zum passiven Schallschutz</p>	keine

Wirkfaktoren Schutzgut Mensch	standortbezogene Aussagen	Schutz, Vermeidung, Verminderung und andere mildernde Umstände (Vorbelastungen) / Kompensation	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen
Beeinträchtigung der Luftqualität bebauter Gebiete durch Schadstoffimmissionen	- keine Überschreitungen der Grenzwerte der TA Luft der CO ₂ - und Staubkonzentrationen	kein Erfordernis	keine
Beeinträchtigung durch Gerüche	- durch die Gewerbebetriebe „Röstfein Kaffee“ und „Vianda Fleisch- und Wurstwaren“ entstehen Gerüche, die die Wohn- und Wohnumfeldfunktion beeinträchtigen können	Die Betriebe genießen Bestandsschutz. Die genannten Beeinträchtigungen bestehen bereits. Durch die vorgelegte Bauleitplanung werden diesbezüglich keine neuen oder zusätzlichen Umweltbelastungen vorbereitet.	keine
Erholungs- und Freizeitfunktion			
Beeinträchtigungen von Reinluft-, Kur-, Erholungsgebieten, Erholungszielpunkten, Freizeiteinrichtungen durch Lärm, Schadstoffbelastungen, Erschütterungen	- keine Betroffenheit	kein Erfordernis	keine
Beeinträchtigung der natürlichen Erholungseignung durch Verlärmung und sonstige Störreize	- nicht zu erwarten, keine natürliche Erholungseignung im Gebiet	kein Erfordernis	keine
Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen			
Beeinträchtigung der Trink-, Brauchwassernutzung durch Schadstoffeintrag	- keine Betroffenheit	kein Erfordernis	keine
Kontamination von Nahrungsmitteln	- keine Betroffenheit	kein Erfordernis	keine
Abfallentsorgung	- ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen gem. den üblichen Entsorgungswegen	kein Erfordernis	keine
Beeinträchtigung von Kaltluft-, Frischluftabflussbahnen mit klimameliorativer / lufthygienischer Funktion für Wohn- / Mischgebiete durch Schadstoffeintrag und Unterbrechung des Luftaustausches	- keine Betroffenheit	kein Erfordernis	keine

- **Funktionsverlust / Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken** - nicht zu erwarten -

3.3.7 Kultur- und Sachgüter

Tab. 8. Übersicht über die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Wirkfaktoren Schutzgut Kultur- und Sachgüter	standortbezogene Aussagen	Schutz, Vermeidung, Verminderung und andere mindernde Umstände (Vorbelastungen) / Kompensation	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen
Baubedingte Auswirkungen			
Verlust von Bodendenkmälern, archäologisch relevanter Bereiche, kulturhistorisch bedeutsamer Objekten / Flächen	- keine Betroffenheit	kein Erfordernis	keine
Beeinträchtigung kulturhistorisch bedeutsamer Objekte / Bereiche durch Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen	- denkmalgeschützten Gebäude gem. Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg im Geltungsbereich vorhanden	Schutz und Sicherung der Baudenkmale durch Kennzeichnung im Plan Besonderer Schutz im Falle benachbarter Bautätigkeit	keine
Beeinträchtigung von Sachgütern	- im Gebiet oder angrenzend befinden sich Anlagen zur Ver- und Entsorgung	Schutz von zu erhaltenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen einschl. Einhaltung von Schutzabständen	keine
Anlagebedingte Auswirkungen			
Zerstörung und Überschüttung von Bodendenkmälern und archäologisch relevanten Bereichen (Verdachtsflächen)	- keine Bodendenkmäler oder -verdachtsflächen bekannt	kein Erfordernis	keine
Verlust von Kulturdenkmälern sowie kulturhistorisch bedeutsamen Bauwerken und Siedlungsstrukturen	- denkmalgeschützten Gebäude gem. Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg im Geltungsbereich vorhanden	Schutz und Sicherung der Baudenkmale durch Kennzeichnung im Plan	keine
Trennung von Funktionsbeziehungen bzw. Überformung historischer Kulturlandschaften, Parks	- keine Betroffenheit	kein Erfordernis	keine
Beeinträchtigung kulturhistorisch bedeutsamer Objekte oder Ensembles durch Benachbarung	- keine Betroffenheit	kein Erfordernis	keine
Betriebsbedingte Auswirkungen			
Beeinträchtigung kulturhistorisch bedeutsamer Objekte / Bereiche durch Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen	- keine Betroffenheit	kein Erfordernis	keine

- Funktionsverlust / Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken - nicht zu erwarten -

3.3.8 Wirkungsgefüge und biologische Vielfalt

Zu den Umweltauswirkungen eines Vorhabens gehören nicht nur die unmittelbaren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, sondern auch die mittelbaren Auswirkungen, die sich aufgrund der Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern ergeben können. Wechselwirkungen können zwischen den Schutzgütern direkt oder durch Verlagerungseffekte (indirekte Wechselwirkung) oder auch komplexe Wirkungszusammenhänge auftreten, da sich das Leistungsvermögen des Naturhaushaltes als Wirkungsgefüge aller Funktionen und Potentiale eines Raumes ergibt. Ohne Betrachtung des komplexen Wirkungsgefüges besteht die Gefahr der Vernachlässigung von Wirkungszusammenhängen, die bei der Analyse der erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens von Bedeutung sein können. Die Berücksichtigung von Wechselwirkungen ist ein wichtiger Bestandteil der Umweltvorsorge.

Als Wechselwirkungen sind auch solche Wirkungen anzusehen, die sich als Folge von Kompensationsmaßnahmen für ein anderes als das durch die Maßnahme zu schützende Schutzgut ergeben.

Tab. 9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

primär betroffenes Schutzgut \		sekundär beeinträchtigt Schutzgut	Boden	Wasser		Klima / Luft	Flora / Fauna	Land- schafts- bild	Mensch	Kultur-/ Sach- güter
				Grund- wasser	Ober- flächen- wasser					
Boden				x	x	x	(X)	x		x
Wasser	Grundwasser	x			x		x		x	
	Oberflächenwasser	x	x			x	x	x	x	
Klima / Luft					x		x		x	
Flora / Fauna		x	x			(X)		(X)	(X)	
Landschaftsbild									(X)	x
Mensch										
Kultur- und Sachgüter								x	x	

x allgemeine Wechselwirkung vorhanden

X negative Wechselwirkung durch das konkrete Vorhaben und seine Begleitmaßnahmen gegeben

(X) positive Wechselwirkung durch das konkrete Vorhaben und seine Begleitmaßnahmen gegeben

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden besteht im Allgemeinen in der Neuversiegelung und Flächenbeanspruchung, womit Lebensraumverluste von Flora und Fauna einhergehen. Das Entwicklungspotenzial auf diesen Flächen wird zerstört.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 durch den Teilplan B wird die zulässige Versiegelung um ca. 0,34 ha vermindert. Da im Plangebiet durch frühere Nutzungen kein natürlich anstehender Boden mehr vorhanden ist und eine rechnerische Minderversiegelung stattfindet, kann hier nicht von Beeinträchtigungen des Bodens und negativen sekundären Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern ausgegangen werden. Es stehen zukünftig mehr bodenoffene Flächen mit Entwicklungspotenzial für siedlungsnahen Biotope zur Verfügung. Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Arten und Biotope bestehen insofern, dass die Begrünung nicht überbaubarer Flächen gesichert wird.

Negative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Biotope sind durch den Teilplan B nicht zu erwarten. Eingriffe sind innerhalb der rechtskräftigen Bau- und Verkehrsflächen bereits jetzt auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ zulässig. Durch die Minderung der zulässigen Versiegelung und die Sicherung der vorhandenen Gehölze wirkt sich die Planänderung primär positiv auf das Schutzgut Arten und Biotope sowie sekundär positiv vor allem auf das Ortsbild und das Wohlbefinden des Menschen durch die Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes aus.

Die Inanspruchnahme der ausgewiesenen, aber bisher nicht realisierten öffentlichen Grünfläche als Kompensation zum Neubau der Th.-Kozlowski-Straße kann durch Ausweisung anderer Grünflächen mit gleichem Ausgleichswert ersetzt werden. Ggf. notwendige Gehölzverluste durch geplante Baumaßnahmen werden gem. Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg durch Ersatzpflanzungen kompensiert, sodass auch in diesem Fall keine negativen erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

Bauliche Anlagen i.V.m. visuellen Störreizen und Lärmemissionen können nicht nur die Lebensqualität des Menschen beeinträchtigen, sondern auch zu Störungen sensibler Tierarten führen. Da das Ortsbild durch bestehende anthropogene Nutzungen intensiv geprägt ist und störungsempfindliche Tierarten nicht zu vermuten sind, sind durch die geplante Bebauung diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

In gleichem Zuge findet zusätzlich durch die bedarfsgerechte Bauflächenplanung eine Verbesserung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch die Beseitigung von Brachen und Sicherung von Grünflächen statt. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild stehen in engem Zusammenhang mit der Erholungseignung und dem Wohlbefinden des Menschen.

Durch das Vorhaben ist primär nicht mit einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Mensch oder Kultur- und Sachgüter zu rechnen. Folglich können auch keine aus der Beeinträchtigung dieser Schutzgüter resultierenden Sekundärwirkungen entstehen.

Nach allgemeinem Kenntnisstand kann im vorliegenden Fall erklärt werden, dass die auftretenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht zu Problemverschiebungen führen.

Die biologische Vielfalt eines Gebietes umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, Arten und deren genetische Vielfalt. Sie korreliert unmittelbar mit den anzutreffenden biotischen (Landschaftselemente, Arten und Lebensgemeinschaften) und abiotischen (Boden, Wasserhaushalt, Klima, Luft) natürlichen Grundlagen (Schutzgütern) eines Gebietes und ihrer Wechselwirkungen, deren Ausprägung und Qualität. So bedingen Extremstandorte und / oder ungestörte Bereiche mit enger, mosaikartiger Verzahnung verschiedener Biotoptypen sowie ausgeprägten Elementen des Biotopverbundes eine hohe Vielfalt der Arten und Ökosysteme.

Landschaftsbestandteile von hoher Bedeutung und ausgeprägter biologischer Vielfalt sind im direkten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Vorhandene Gehölzstrukturen sind teilweise bedeutsam für das Ortsbild und die Durchgrünung des Stadtteils. Der ökologische Wert dieser Flächen ist mittel bis gering, das Entwicklungspotenzial und die Bedeutung für Orts- bzw. Landschaftsbild sind mittel bis hoch.

In Anbetracht der bereits zulässigen und überwiegend umgesetzten Nutzungen wird die biologische Vielfalt des Planungsgebietes nicht erheblich negativ beeinträchtigt, sondern es wird durch die Minderversiegelung und Ausweisung von Grünflächen das Entwicklungspotenzial verbessert.

Durch die geplante Nutzung werden im Plangebiet und zum unmittelbaren Planungsumfeld neue Grün- und Biotopverbundstrukturen planerisch gesichert, die in kurzen Entwicklungszeiträumen eine gleichwertige Wiederherstellung und sogar Verbesserung der gegebenen Situation darstellen.

Voraussichtlich verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt

Nach der Umsetzung aller Vermeidungs-, Minderungs- und Begrünungsmaßnahmen sind keine verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen auf die Umwelt des Naturlands und das Landschaftsbild zu erwarten.

4 Prognose

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 178-4B „Südlich Hafenstraße“ als Teilplan B der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ ist folgende Entwicklung vorhersehbar:

- Schaffung der Voraussetzung der bedarfsgerechten Nachnutzung einer Gemengelage mit großflächigem Gewerbe und teilweise brachliegenden Siedlungsflächen
- Wegfall der Planstraße A aufgrund fehlenden Bedarfs
- Schaffung von Arbeitsplätzen, Verbesserung des Umfeldes und Belebung des Stadtteils
- Anpassung des Bebauungsplanes an bereits genehmigte und realisierte Nutzungen, die nicht mit den bisherigen Ausweisungen der Bauflächen übereinstimmen (z.B. Jugendtreff, Einzelhandel)
- Vermeidung von Flächeninanspruchnahmen derzeit un bebauter Flächen im Außenbereich durch Nachnutzung innerstädtischer Flächen (bedarfsgerechte Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- Minderung der rechnerisch zulässigen Versiegelungsfläche durch den Teilplan B gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan
- Sicherung der prägenden Straßenrandbebauung entlang der Rogätzer Straße durch Festlegung einer Baulinie / Baugrenze
- Überplanung / Verlust der öffentlichen Grünfläche „Park“ mit Sondergebietsfläche Einzelhandel – dadurch veranlasst Umverlagerung von Kompensationsflächen
- Schaffung von weiteren Trittsteinbiotopen in der Siedlungslandschaft durch Sicherung / Anlage von Grünflächen (Straßenbegleitgrün Th.-Kozlowski-Straße, private Grünfläche)
- es entstehen keine erheblichen und nachhaltigen negativen Beeinträchtigungen der Umwelt, des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes
- Festsetzung von Vorkehrungen zum Immissionsschutz anhand eines aktuellen Schallgutachtens

4.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung des Teilplans Nr. 178-4B „Südlich Hafenstraße“ und Aufrechterhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ ist folgende Entwicklung absehbar:

- Beibehaltung der Ausweisung der öffentlichen Grünfläche „Park“ bei noch offener Umsetzung
- verbleibende Differenz zwischen Bauflächen ausweisungen im Bebauungsplan und genehmigter / bereits realisierter Nutzung (Einzelhandel, Jugendtreff, Planstraße A)
- geringe Aussicht auf Beseitigung der Restbrachen wegen nicht bedarfsorientierter Bauflächen ausweisung im Innenbereich mit negativen Auswirkungen auf das Landschafts- / Ortsbild sowie umliegende Wohnnutzungen
- offenere städtebauliche Vorgabe zur Straßenrandbebauung entlang der Rogätzer Straße (Baugrenze anstatt Baulinie)
- keine bauleitplanerische Sicherung des Straßenbegleitgrüns der Th.-Kozlowski-Straße
- fehlende Festsetzungen zum Immissionsschutz entsprechend den aktuellen Erfordernissen

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

An dieser Stelle sind anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zu prüfen.

Gemäß den Vorgaben übergeordneter Planungen und den städtebaulichen Zielen der Landeshauptstadt Magdeburg zur bevorzugten Nachnutzung innerstädtischer Flächen gegenüber der Flächenbeanspruchung im baurechtlichen Außenbereich ist das Gebiet für die vorgesehene Bebauung geeignet. Die baulichen Nutzungen sind entsprechend Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Schutzwürdigkeit gegenüber Immissionen und der verträglichen Einbindung in das Umfeld neu festgesetzt worden. Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplanes kommen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Untersuchungsmethoden, verwendete Unterlagen und Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

U.a. wurden folgende umweltbezogene Gutachten, Fachbeiträge, Planunterlagen und Richtlinien für die Erstellung des Umweltberichts herangezogen:

Raumordnung und Landesentwicklung

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juli 2005 (BGBl. I S. 1746).
- Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen – Anhalt (LPIG) v. 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255, zuletzt geändert durch zweites Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen – Anhalt v. 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466).
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen – Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466).
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD), genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29. Mai 2006, in Kraft seit 01. Juli 2006.
- Landschaftsplan der Stadt Magdeburg, 1999
- Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg, 2004

Fachgesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), im Art 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG), Bundesgesetzblatt 2002, Teil I Nr. 22 vom 03. April 2002, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 21.12.2004; 2005 I 186.
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214).
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung vom 23. Juli 2004, (GVBl. LSA S. 454), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung vom 21. April 1998 (GVBl. LSA S. 186), zuletzt geändert am 12. April 2006 (GVBl. LSA S. 248).
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 801).
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“
- sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen

Gutachten

- ECO Akustik Ingenieurbüro für Schallschutz: Immissionsschutzgutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ der Landeshauptstadt Magdeburg, 19. Juni 2008.

Sonstige Vorgaben und Unterlagen

- KGE Kommunalgrund Grundstücksbeschaffungs- und Erschließungs GmbH: Entwicklungsmaßnahme Magdeburg-Rothensee Zone IV, Monitoring Urban 21 ‚Alte Neustadt Handelshafen‘ 2008.
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg (Baumschutzsatzung), 1993.

Detaillierte Aussagen zur Methodik und zu den angewandten technischen Verfahren sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

5.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken und fehlende Kenntnisse

Folgende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten auf sowie folgende Sachverhalte begründen eventuell fehlende Kenntnisse für den Umweltbericht:

- nicht alle im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung angeschriebenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben

5.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Auf der Grundlage des BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die bei der Umsetzung ihrer Bauleitpläne entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen (§ 4 und 4c Abs. 3 BauGB). Im Ergebnis der Bewertung der Wirkfaktoren und möglichen Beeinträchtigungen ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Unabhängig davon sind im Sinne der Vorsorge und Vermeidung zu kontrollieren:

- Umweltauswirkungen wegen fehlenden Vollzugs einzelner Festsetzungen des Bauleitplanes
- zum Zeitpunkt der Abwägung nicht bekannte erhebliche Umweltauswirkungen auf das Plangebiet, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten.

Die Behörden, insbesondere das Umweltamt, sind nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinde über erhebliche, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt zu unterrichten. Somit wird es möglich, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Tab. 10. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Überprüfung	Zeitpunkt	Zuständigkeit	Art der Durchführung
Einhaltung der Auflagen aus Abbruch- bzw. Baugenehmigungen	Während der Abbruch- / Bauarbeiten	Stadt Magdeburg	Begehung / Dokumentation
Einhaltung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen in der Ausschreibung und der Bauausführung	während der Abbruch- und Bauarbeiten	Stadt Magdeburg	Begehung / Dokumentation
Beantragung von Fällgenehmigungen und Zuordnung von Ersatzpflanzungen	Bauantragstellung	Stadt Magdeburg	Begehung / Dokumentation
Kontrolle der Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen einschließlich Erfolgskontrolle	Gemäß Festsetzungen der Baugenehmigung Erfolgskontrolle während Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege jährlich, danach 5-jährlich	Stadt Magdeburg	Begehung / Dokumentation
Auftreten unerwarteter Konflikte zwischen benachbarten Nutzungen (z.B. Wohnen) während der Abbruch- und Bauzeit sowie während der bestimmungsgemäßen Nutzung des Baugebietes	nur auf Veranlassung	Stadt Magdeburg	Begehung / Dokumentation und Festlegung weiterer Maßnahmen

Die Zuständigkeit für die Überwachung der ordnungsgemäßen Ausführung der Kompensationsmaßnahmen liegt bei der Landeshauptstadt Magdeburg.

Die Ergebnisse der Überprüfungen sind in der Verfahrensakte zu dokumentieren.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

6.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ befindet sich im Stadtteil Rothensee der Landeshauptstadt Magdeburg.

Dessen Geltungsbereich soll teilweise entsprechend den aktuellen Rahmenbedingungen, dem Bedarf und den neuen städtebaulichen Zielstellungen der Landeshauptstadt Magdeburg durch mehrere kleinflächigere Bebauungspläne überplant werden. Diese Überplanung, die eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ darstellt, eröffnet nicht nur die Möglichkeit der Aktualisierung der Planinhalte und –ziele, sondern erlaubt auch die Erstellung handhabbarer Bebauungspläne.

Die bauleitplanerisch zu ändernden Bereiche des Gesamtgebietes werden aufgrund der Größe und Komplexität in drei zu ändernde Teilbereiche des Bebauungsplanes aufgeteilt:

- Teilbereich A „Südlich Peter-Paul-Straße“
- Teilbereich B „Südlich Hafenstraße“
- Teilbereich C „Stendaler Straße“

Außerhalb der zu ändernden Teilbereiche A, B und C bleibt der Bebauungsplan 178-4 „Rogätzer Straße“ weiterhin gültig.

Die hier vorgelegte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 – 4 „Rogätzer Straße“ Teilplan B „Südlich Hafenstraße“ beinhaltet die Änderung des Teilbereiches zwischen der Hafenstraße, der Theodor-Kozlowski-Straße, der Peter-Paul-Straße und der Rogätzer Straße.

Die wesentlichen Änderungen sind die Neuausweisung von Sondergebieten „großflächiger Einzelhandel“, um zur Stärkung des Standortes einen weiteren Lebensmittelmarkt mit höherwertigem Sortiment zur verbrauchernahen Versorgung der Alten Neustadt ansiedeln zu können, einer privaten Grünfläche sowie einer Gemeinbedarfsfläche am Standort des bereits fertiggestellten „Jugendfreizeittreff“. Auf die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche als Stadtplatz wird in gleichem Zuge verzichtet. Diese Änderungen dienen der Entwicklung des Stadtteilzentrums Alte Neustadt auch i.V.m. dem Stadtplatz auf der Westseite der Rogätzer Straße (Teilplan 178-4C).

Die Fläche des Besonderen Wohngebietes wird zu Lasten der angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebietsflächen vergrößert.

Darüber hinaus erfolgt eine Anpassung der Erschließungsanlagen und Grünflächen an den Bestand bzw. die aktuellen Erfordernisse und Zielstellungen der Stadt.

Zielstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 - 4 Teilplan B „Südlich Hafenstraße“ ist daher die Anpassung der städtebaulichen Ordnung an die aktuellen Nutzungen und die Entwicklungsziele der Stadt unter Berücksichtigung einer wirtschaftlich angepassten, bedarfsgerechten und umweltverträglichen Nachnutzung des Geländes. Art und Maß der baulichen Nutzung sind der vorhandenen und umgebenden Bebauung entsprechend zu wählen.

Gemäß Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

6.2 Umweltziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Umweltbericht

In Fachgesetzen und -planungen sind für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die i.R.d. Umweltprüfung Berücksichtigung finden müssen.

Die Ziele und Grundsätze aus Fachplanungen und Fachgesetzen konnten überwiegend berücksichtigt werden. Im Falle konträrer Zielstellungen und Nutzungsinteressen bzw. Konflikte wurden diese bei der Planaufstellung sachgerecht beurteilt, Prioritäten begründet und in die Abwägung eingestellt.

Folgende allgemeine Zielaussagen sind für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung:

Tab. 11. Allgemeine Ziele und Grundsätze als Vorgabe der Fachgesetze und -planungen

Schutzgut	Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen
allgemeine schutzgutübergreifende Aussagen zum Schutz der Umwelt und ihrer Bestandteile	Baugesetzbuch <ul style="list-style-type: none"> - Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die soziale, wirtschaftliche u. umweltschützende Anforderungen in Einklang bringt - Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen - Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen - Berücksichtigung der Auswirkungen der Bauleitplanung auf die einzelnen Schutzgüter, deren Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt - Vermeidung von Emissionen - sparsame, effiziente Nutzung von Energie einschl. erneuerbarer Energien - Berücksichtigung der Darstellung von Landschafts- und sonstigen Plänen - Eingriffsregelung: Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs-/ Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - Festlegung und Darstellung von Kompensationsmaßnahmen - Durchführung einer Umweltprüfung zum Bauleitplan - Erstellung eines Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung und Einstellung in den Verfahrensablauf - Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange - Monitoring-Vorschriften zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen - Darstellung von Schutzausweisungen u. Restriktionen i.S.d. Umweltschutzes Bundesimmissionsschutzgesetz und –verordnungen, Naturschutzgesetz des Bundes und des Landes Sachsen-Anhalt <ul style="list-style-type: none"> - Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) - Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, Nachteile, Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u.ä.)
Boden	Baugesetzbuch <ul style="list-style-type: none"> - Bodenschutzklausel – sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Nachverdichtung / Innenentwicklung vor Außenentwicklung Bundesbodenschutzgesetz <ul style="list-style-type: none"> - langfristiger Schutz des Bodens und seiner Funktion im Naturhaushalt: als Lebensgrundlage / –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen; als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), historisches Archiv, Standort für Rohstofflagerstätten und Nutzungen - Schutz vor / Vorsorge gegen Entstehung schädlicher Bodenveränderungen - Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten Landschaftsplan der Stadt Magdeburg <ul style="list-style-type: none"> - Verzicht auf weitere Bodenverdichtungen - Entsiegelung von Flächen, deren Versiegelung nicht notwendig ist - Bebauung hat vorrangig auf bereits gestörten Standorten zu erfolgen - Schutz und Pflege unversiegelter, naturnaher Böden
Wasser	Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum - Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion der Gewässer Landschaftsplan der Stadt Magdeburg <ul style="list-style-type: none"> - Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu versickern
Klima / Luft	Baugesetzbuch <ul style="list-style-type: none"> - allgemeiner Klimaschutz Technische Anleitung Luft <ul style="list-style-type: none"> - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt Landschaftsplan der Stadt Magdeburg <ul style="list-style-type: none"> - Begrünung von klimatisch belasteten Bereichen im Stadtgebiet

Schutzgut	Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen
Land- schaft / Erholung	Baugesetzbuch, Naturschutzgesetz des Bundes und des Landes Sachsen-Anhalt - Erhaltung und Entwicklung des baukulturellen Orts- u. Landschaftsbildes
Arten und Biotope	Baugesetzbuch, Naturschutzgesetz des Bundes und des Landes Sachsen-Anhalt - Berücksichtigung der Eingriffsregelung
	Landschaftsrahmenplan der Stadt Magdeburg - Sicherung und Vergrößerung der Grünflächen in Siedlungsgebieten mit höherem Grünanteil - Förderung des Biotopverbundes durch Ausweisung von Grünflächen
	Landschaftsplan der Stadt Magdeburg - Verbesserung der Situation von Natur und Landschaft in stark verdichteten Stadtgebieten - Erhalt und naturnahe Pflege von öffentlichen Grünflächen - Durchgrünung von Gewerbe- und Industrieflächen
Mensch	Baugesetzbuch - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt - Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde, sozial und kulturell ausgewogene Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung - Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen auf Frauen u. Männer - Berücksichtigung der Belange Bildungswesen, Sport, Freizeit, Erholung
	Technische Anleitung Lärm - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und deren Vorsorge
	DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - Sicherung ausreichenden Schallschutzes als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse - Festsetzung von Maßnahmen des aktiven Schallschutzes bei Heranziehung der schalltechnischen Orientierungswerte - Grundsatz der Lärmvorsorge und -minderung, insbes. am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch, Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt - Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile - Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege - Berücksichtigung erhaltenswerter baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung

6.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Der Zustand der Umwelt und ihrer Bestandteile unter Einbeziehung der Vorbelastungen ist zu ermitteln und zu bewerten, um die durch den Bebauungsplan voraussichtlich entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ermitteln zu können.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ im Teilbereich B „Südlich Hafenstraße“ in verdichteter Innenbereichslage. Grundsätzliche Änderungen der städtebaulichen Zielstellungen und am Gesamtkonzept Verkehrerschließung sind nicht vorgesehen.

Die wesentlichen Änderungen im Teilbereich B bestehen in der Neuausweisung von Sondergebieten Einzelhandel, teilweise zu Lasten von Gewerbegebetsflächen, teilweise zu Lasten einer ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche, die jedoch noch nicht realisiert wurde; der Anpassung an bereits realisierte Bebauung sowie der Anpassung der inneren Erschließung. Daher kann auf eine erneute Bestandserfassung hinsichtlich der Schutzgüter verzichtet werden. Es wird vollinhaltlich auf die Erfassung und Bewertung im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ verwiesen.

Im Geltungsbereich des Teilplanes B befinden sich Baudenkmale. Sie wurden nachrichtlich übernommen. Archäologische Denkmale sind nicht bekannt.

Weitere Schutzausweisungen irgendeiner Art sind nicht betroffen.

6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Umweltauswirkungen werden in bau-, anlage- sowie betriebsbedingte Wirkfaktoren gegliedert und unter Berücksichtigung des Kenntnisstandes so weit wie möglich in Art und Umfang beschrieben.

Die Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich aus der Differenz der Verschlechterung / Verbesserung der Situation und der aktuellen Vorbelastung (Zusatz- oder Minderbelastung) unter Berücksichtigung von Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und zur Verminderung sowie Vorkehrungen zum Schutz vor negativen Beeinträchtigungen

1. Baubedingte Beeinträchtigungen (zeitlich auf die Bauphase beschränkt)

- Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Beeinträchtigungen durch Bautätigkeit, Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen

2. Anlagebedingte Beeinträchtigungen (dauerhaft durch die Errichtung von baulichen Anlagen)

- Nutzungsänderung / Änderung des Versiegelungsgrades
- Beeinträchtigung des Orts- / Landschaftsbildes

3. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen (dauerhaft durch den Betrieb von Gewerbe)

- Beeinträchtigungen durch Lärm

Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Anlässlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 wurde für die Teilflächen A, B und C ein aktualisiertes Immissionsschutzgutachten erstellt. Darin werden auf Grundlage der aktuellen akustischen Situation (Verkehr und Gewerbe) Angaben zu Schallschutzmaßnahmen abgeleitet und für gewerbliche Ansiedlungen die maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) derart ermittelt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 an den nächstgelegenen schützenswerten baulichen Nutzungen weitestgehend eingehalten werden.

- Festlegung IFSP für die gewerblichen Bauflächen im Teilplan B „Südlich Hafestraße“
Für die nördlich der Peter-Paul-Straße befindlichen (teilweise eingeschränkten) Gewerbe- und Industriegebiete wurden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt, um Beeinträchtigungen der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen auszuschließen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen und die Gliederung in eingeschränkte Industriegebiete, Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete mit unterschiedlichen IFSP wird sichergestellt, dass es nicht zu unzumutbaren Lärmbelastungen in den Wohngebieten kommt.

- Passive Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109

Die im Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. In Verbindung mit einschlägigen Textfestsetzungen wird der Lärmschutz im Gebiet gesichert:

- In Bereichen, in denen die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten werden, sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes (Grundrissgestaltung und / oder bauliche Maßnahmen an den Fassaden) gem. Abschnitt 5 der DIN 4109 vorzusehen. Maßgeblich sind die eingetragenen Lärmpegelbereiche.
- Bei Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern in Bereichen mit Pegeln > 50 dB(A) nachts zur Lärmquelle sind diese Räume mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen auszustatten, die die Anforderungen der Lärmpegelbereiche erfüllen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Raum über mindestens ein Fenster verfügt, vor dem geringere Außenpegel anliegen.

Die ermittelten Kohlenmonoxid- und Staubkonzentrationen unterschritten die Grenzwerte der TA Luft. Die von den ansässigen Betrieben „Röstfein Kaffee“ und „Vianda Fleisch- und Wurstwaren“ ausgehenden Gerüche lagen dagegen oberhalb der Grenzwerte. Die Betriebe genießen Bestandsschutz und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt.

Vorkehrungen zum Schutz vor Kontaminationen

Aussagen zur Altlastensituation im Gebiet sind in der Begründung, Teil I, Kap. 5.4 enthalten.

Eine Kennzeichnung der sanierten Altlastenverdachtflächen wurde im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Die Kontaminationssituation ist im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen zu berücksichtigen.

Zusätzlich zu den bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen und dem laufenden Monitoring werden für Baumaßnahmen folgende Empfehlungen gegeben:

- **Entsorgung kontaminierten Materials**

Bei Baumaßnahmen sind der Bodenaushub und sonstiges Material den abfallrechtlichen Bestimmungen gemäß zu entsorgen. Bei nachfolgender Überbauung / Versiegelung resultiert keine Erhöhung des Gefährdungspotenzials.

- **Versiegelung im Bereich kontaminierter Flächen**

Auf Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, kann eine vollständige Versiegelung zugelassen werden (Textliche Festsetzung 1.5 des Bebauungsplanes). Öffentliche und private Stellflächen auf Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, sind zu versiegeln.

- **Verdacht auf Kontaminationen**

Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.

Von den geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes gehen keine Gefährdungen im Sinne von Umweltbelastungen, Kontaminationen u.ä. aus. Besondere Vorkehrungen sind nicht zu treffen.

Angaben zur Eingriffsregelung

Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“

Zum Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ wurde in einem Grünordnungsplan die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. Ein Ausgleich wurde jedoch aufgrund dessen, dass die Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren, nicht festgesetzt.

Ausgenommen davon waren die Vorhaben „Neubau Theodor-Kozlowski-Straße“ und „Neutrassierung Straßenbahn“, für die konkrete Kompensationsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt worden sind.

Die öffentliche Grünfläche „Park“, die mit dem Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ ausgewiesen und festgesetzt wurde, ist eine Kompensationsfläche, die dem Eingriff „Neubau der Theodor-Kozlowski-Straße“ zuzuordnen ist. Sie fällt in den Geltungsbereich des Teilplans B und ist insofern entsprechend in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Ebenfalls als Ausgleich für den Neubau der Theodor-Kozlowski-Straße“ wurde die Pflanzung von Straßenbäumen festgesetzt. (Anlage 2)

Kompensationsflächenfestsetzungen für den Neubau der Straßenbahntrasse werden durch die vorgelegte Planung nicht berührt und im Weiteren auch nicht betrachtet.

Kumulative Betrachtung der Teilpläne 178-4A, 178-4B und 178-4C

Im Hinblick auf übergreifende Betrachtung der in sachlichem, zeitlichem und räumlichem Zusammenhang stehenden Teilpläne A, B und C wurde die Gegenüberstellung der bestehenden und der geplanten Festsetzungen in diesem Bereich wie folgt vorgenommen:

- In der Gesamtbetrachtung wird teilplanübergreifend argumentiert.
- Hinsichtlich der überbaubaren Fläche wird der gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässige Versiegelungsgrad und der mit der geplanten Änderung zugelassene Versiegelungsgrad jeweils in den Grenzen des jeweiligen Teilbereiches formal ins Verhältnis gesetzt, um evtl. Mehr- oder Minderversiegelungen festzustellen.
- Die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist für diese Flächen nicht erforderlich.

- Bilanziert wird nur der neu erforderliche Ausgleich durch die Aufgabe der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ‚Park‘ als Ausgleichsfläche für den Neubau der Theodor-Kozlowski-Straße im Teilplan B.
- In die Ausgleichsermittlung werden einbezogen:
 - die Veränderung des Überbauungsgrades innerhalb der Bauflächen
 - Neuausweisungen von Grünflächen (ausgenommen das öffentliche Verkehrsgrün an der Th.-Kozlowski-Straße in den Teilplänen A und B)
 - Anzahl der bereits realisierten Baumpflanzungen im Gebiet

Ausgangspunkt ist grundsätzlich die mit rechtskräftigen dem Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ ausgewiesene zulässige und nicht die in der Örtlichkeit aktuell vorgefundene Nutzung!

Nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ nicht mehr verfügbare Kompensationsflächen können in der Gesamtbilanz durch die Neuausweisung von Grünflächen an anderer Stelle angeordnet werden.

Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 178-4 Teilplan B „Südlich Hafenstraße“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 178-4 B „Südlich Hafenstraße“ befindet sich im beplanten baurechtlichen Innenbereich. Die Änderung ist aufgrund der Anpassung der städtebaulichen Ordnung erforderlich. Es wird mit der teilweisen Änderung von Flächenzuschnitten sowie Art und Maß der baulichen Nutzung lediglich die städtebauliche Ordnung an die aktuellen Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen bzw. den Bestand und bereits genehmigte Bauvorhaben angepasst.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden überwiegend keine neuen Eingriffe vorbereitet, die nicht auch jetzt schon zulässig sind. Die mit dem Teilplan B geplanten und auszuweisenden Nutzungen sind überwiegend bereits vollzogen oder zulässig. Folglich ist die Eingriffsregelung im vorliegenden Fall m.E. nicht anzuwenden.

Anzuwenden ist die Eingriffsregelung jedoch im Hinblick auf die im Bebauungsplan Nr. 178-4 festgesetzte öffentliche Grünfläche ‚Park‘, die im Zuge der 1. Änderung (Teilplan B) überplant werden soll (siehe nachfolgende Aussagen).

Hinsichtlich der festgesetzten Baumpflanzungen als Ausgleich für den Neubau der Theodor-Kozlowski-Straße werden mit der Aufstellung des Teilplanes B insofern Veränderungen vorbereitet, dass aufgrund des Wegfalls der Planstraße A an dieser auch keine Straßenbäume gepflanzt werden können.

Ermittlung der Veränderungen der zulässigen Versiegelung für den Bebauungsplan Nr. 178-4 Teilplan B „Südlich Hafenstraße“

Die Gegenüberstellung der Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereiches im rechtskräftigen Zustand und in der geplanten Änderung (siehe Anlage) führte zu folgendem Ergebnis:

Die rechtskräftige Ausweisung von ca. 121.200 m² Baufläche erhöht sich auf ca. 135.300 m².
Die derzeit ausgewiesenen 31.400 m² Verkehrsfläche werden auf 17.600 m² reduziert.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche „Stadtteilzentrum“ mit einer Flächengröße von ca. 6.400 m² wird im Zuge der 1. Änderung als private Grünfläche auf ca. 1.300 m² reduziert.

Innerhalb des SO 2 wird im Teilplan B weiterhin eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Flächengröße von ca. 400 m² festgesetzt. Diese ist zu 50% zu begrünen und geht daher mit 200 m² Grünfläche in die Gesamtrechnung ein.

Schließlich wird die öffentliche Grünfläche für das Straßenbegleitgrün entlang der Theodor-Kozlowski-Straße mit einer Fläche von 4.800 m² neu dargestellt. Die Bereiche sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ als Verkehrs- und Gewerbeflächen ausgewiesen.

Insgesamt stehen im Umgriff des Teilplans B der bisherigen rechtskräftigen Ausweisung von 6.400 m² Grünfläche die Neuausweisung von 6.100 m² Grünfläche gegenüber, was einer reinen Flächenreduzierung um 300 m² entspricht.

Zusätzlich kommt es innerhalb der Bauflächen über die Veränderung von Grundflächenzahlen zu einer Reduzierung der zulässigen Versiegelung innerhalb der Bauflächen:

Überschlägig wird die zulässige Versiegelungsfläche von 75 % auf 73 % innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des Teilplan B reduziert, die nicht überbaubare Fläche erhöht sich von 25 % auf 27 %. Das entspricht einer Verringerung der möglichen Versiegelungsfläche von ca. 3.440 m².

Unter Berücksichtigung der rechnerischen Reduzierung der Grünflächen um 200 m² entsprechen 3.740 m² der Erhöhung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Bauflächen.

Damit stellt sich die rechnerische Bilanz der zulässigen Versiegelung im Teilplan B deutlich positiv dar als in der derzeit rechtskräftigen Planfassung. (Anlage 1)

Darstellung der Anpassung der Eingriffsregelung für den Neubau der Theodor-Kozłowski-Straße ‚Öffentliche Grünfläche Park‘ im Teilplan Nr. 178-4B ‚Südlich Hafestraße‘

Die derzeit rechtskräftig ausgewiesene öffentliche Grünfläche „Park“ an der Rogätzer Straße ist mit einer Flächengröße von 5.100 m² als Kompensationsfläche zum Ausgleich der Eingriffe durch den „Neubau der Theodor-Kozłowski-Straße“ festgesetzt worden. Eine Umsetzung der öffentlichen Grünfläche als Parkanlage erfolgte bisher nicht.

Die Fläche soll im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ mit den Festsetzungen des aufzustellenden Teilplan B überwiegend als Baufläche (SO) in Anspruch genommen werden.

Ebenfalls als Ausgleich für den Neubau der Theodor-Kozłowski-Straße wurde die Pflanzung von 136 Straßenbäumen I. Ordnung und 233 Straßenbäumen II. / III. Ordnung festgesetzt.

In der Anlage 3 ist eine Aufstellung von Art und Umfang der für den 4-spurigen Ausbau der Theodor-Kozłowski-Straße im Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ersichtlich.

Der festgesetzten Kompensationsmaßnahme ‚Öffentliche Grünfläche Park‘ gegenübergestellt werden die mit der 1. Änderung des genannten Bebauungsplanes durch die Teilpläne A, B und C geänderten und neu festzusetzenden Grünflächen als Kompensationsmaßnahmen. Die Ermittlung des Ausgleichswertes erfolgt zur Absicherung der Vergleichbarkeit identisch zum Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ nach dem Magdeburger Modell.

Ziel der gegenüberstellenden Berechnung ist der Nachweis, dass der Ausgleichswert der Summe der Wertpunkte der Kompensationsmaßnahmen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 178-4 auch nach der 1. Änderung erreicht wird.

Die Grünfläche entlang der Theodor-Kozłowski-Straße geht nach Abstimmung mit der UNB in die Gegenüberstellung nicht mit ein.

Der festgesetzte Ausgleichswert der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ mit insgesamt 2.550 Wertpunkten kann durch die Ausweisung anderer öffentlicher Grünflächen in den Teilplänen B und C mit insgesamt 2.730 Wertpunkten vollständig erreicht werden. Es resultiert ein leichter Überschuss von 180 Wertpunkten.

Wenn die Zunahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Bauflächen der Teilbereiche A, B und C mit hinzugerechnet wird, ergibt sich sogar ein Überschuss von 1.011 Wertpunkten. (Ermittlung siehe Anlage 2)

Die Überplanung der öffentlichen Grünfläche ‚Park‘ an der Th.-Kozłowski-Straße kann also vollständig innerhalb der Geltungsbereiche A, B, und C der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ ausgeglichen werden.

Darstellung des Realisierungsgrades der festgesetzten Baumpflanzungen für den Neubau der Theodor-Kozłowski-Straße im Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“

Die Pflanzung von Straßenbäumen I. Ordnung wird durch den Teilplan B berührt. Die Bäume I. Ordnung entlang der Th.-Kozłowski-Straße wurden gepflanzt.

Die Pflanzung weiterer Straßenbäume II. Ordnung im Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ wird nur insofern berührt, dass durch den Wegfall der Planstraße A der Verkehrsraum zur Anordnung von Straßenbäumen an dieser Stelle nicht mehr verfügbar ist.

Da aber bisher der überwiegende Teil der festgesetzten Baumpflanzungen im Gebiet bereits nachweislich umgesetzt ist (siehe Anlage 2) und auch der planungsrechtlich gesicherte und bilanzierte 4-spurige Ausbau der Theodor-Kozlowski-Straße bislang nur 2-spurig realisiert wurde, ist der Umfang der festgesetzten Baumpflanzungen im Gebiet vollständig umsetzbar.

Ermittelt und vergleicht man die Wertpunkte für die festgesetzten Baumpflanzungen mit den realisierten Baumpflanzungen, ergibt sich bereits jetzt ein Überschuss, da mehr Bäume I. Ordnung gepflanzt worden sind, als festgesetzt waren.

Es ist davon auszugehen, dass die nach derzeitigem Kenntnisstand noch zu pflanzenden Bäume im Falle des Vollzugs des 4-spurigen Ausbaus der Theodor-Kozlowski-Straße im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ angeordnet werden können. Diesbezüglich bietet sich z.B. der noch anstehende Ausbau der Rogätzer Straße und der Schifferstraße an.

Flächenbilanz der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“

Teilflächen A, B und C (gesamt)

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ stehen der der entfallenden öffentlichen Grünfläche „Stadtteilzentrum“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ mit einer Flächengröße von 6.400 m² im Bebauungsplan bei gemeinsamer Betrachtung der kumulierenden Teilpläne Nr. 178-4A, Nr. 178-4B und Nr. 178-4C neu auszuweisende Grünflächen zu Lasten von Bau- und Verkehrsflächen von ca. 17.700 m² gegenüber. Das entspricht einer Erhöhung um 11.300 m² ausgewiesene Grünfläche. (Anlage 1)

Hinsichtlich möglicher zulässiger Versiegelungen lässt sich daraus in jedem Fall eine Verbesserung der Gesamtsituation und Sicherung der Durchgrünung des Gebietes ableiten. Insgesamt reduziert sich die zulässige Versiegelungsfläche innerhalb der Teilpläne A, B und C um ca. 14.070 m². Davon entfallen 11.300 m² auf die Erhöhung der Ausweisung von Grünflächen und 2.770 m² entfallen auf die Erhöhung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Bauflächen.

Das wiederum kann mit in die Ausgleichsbilanz zur Th.-Kozlowski-Straße eingestellt werden.

Die Reduzierung von Versiegelungen hat gleichfalls positive Wirkungen auf das Wohnumfeld, das Stadtbild und das Lokalklima.

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Parkanlage „Martinsplatz“ im Teilplan C hinsichtlich ihrer Lage und Ausstattung und in Korrespondenz mit der geplanten Sondergebietsfläche Einzelhandel durchaus geeignet, ein identitätsstiftendes Stadtteilzentrum zu bilden.

Hinsichtlich der festgesetzten Begrünung der Verkehrsanlagen sind keine Änderungen vorgesehen. Die im Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ Teil B, § 18 getroffenen Festsetzungen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 178-4 einschließlich der Teilpläne 178-4 A, 178-4 B und 178-4 C insgesamt nachzuweisen. Es erfolgen keine Festsetzungszuordnungen zu den Teilplänen A, B und C.

Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg bleiben unberührt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Minderung der Neuversiegelung

Zur Minderung der Neuversiegelungsrate und Erhaltung der Versickerungsfähigkeit für Regenwässer vor Ort sind auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen Stellplätze und Parkplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. (Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.). Das gilt nicht für Fahrbahnen zur Erschließung der Stellplätze und Parkplätze. Das gilt nicht auf Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (sh. 3.2.1).

Maßnahmen zur Anpflanzung / Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen

Private Grünfläche

Im Bereich der Sondergebietsfläche SO 2 wird eine private Grünfläche ausgewiesen. Diese ist parkartig zu gestalten und mit mindestens 12 großkronigen Laubbäumen als Hochstamm zu bepflanzen.

Begrünung Stellplatzanlagen

Zur Sicherung der Durchgrünung des Gebietes ist auf Stellplatzanlagen je angefangene fünf Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

Begrünung Theodor-Kozlowski-Straße

Mit der Ausweisung des öffentlichen Grünstreifens westlich der Theodor-Kozlowski-Straße werden die als Ausgleich für deren Neubau im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ festgelegten und bereits umgesetzten Baumpflanzungen im Teilplan B bauleitplanerisch gesichert. Die auf der öffentlichen Grünfläche vorhandenen Bäume sind zu schützen und zu erhalten.

Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Gehölze vorhanden, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg geschützt sind.

Gehölze, die aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes ggf. gefällt werden müssen, sind gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg bevorzugt zu kompensieren. Der erforderliche Fällantrag ist dann vom Grundstückseigentümer / Verursacher zum konkreten Vorhaben zu stellen. Zuständig ist die untere Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg. Ein entsprechender Hinweis wird auf dem Planblatt des Bebauungsplanes vermerkt.

Umweltauswirkungen, Wechselwirkungen und biologische Vielfalt

In den Untersuchungen wurden bezüglich der erheblichen verbleibenden Umweltauswirkungen, die ursächlich durch die geplante Bebauung hervorgerufen werden können, folgende Ergebnisse erzielt:

Schutzgut	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen
Boden	keine
Wasser	keine
Klima / Luft	keine
Arten / Biotope	keine
Landschaftsbild	keine
Mensch	keine
Kultur- / Sachgüter	keine

Durch die rechnerische Minderversiegelung gegenüber der derzeit zulässigen Bebauung ergibt sich für alle Schutzgüter eine Verbesserung. Ausführliche Aussagen sind im Kap. 3.2.2 nachzulesen.

Zu den Umweltauswirkungen eines Vorhabens gehören nicht nur die unmittelbaren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, sondern auch die Auswirkungen, die sich aufgrund der Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern ergeben können. Die Berücksichtigung von Wechselwirkungen ist ein wichtiger Bestandteil der Umweltvorsorge. Es werden hier nur Wechselwirkungen von wesentlicher Bedeutung hervorgehoben.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden bestehen im Allgemeinen in der Neuversiegelung und Flächenbeanspruchung. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 durch den Teilplan B wird die zulässige Versiegelung vermindert. Da im Plangebiet kein natürlich anstehender Boden mehr vorhanden ist und eine rechnerische Minderversiegelung stattfindet, ist nicht von negativen Beeinträchtigungen des Bodens und Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern auszugehen.

Negative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Biotope sind durch den Teilplan B nicht zu erwarten. Durch die Minderung der zulässigen Versiegelung und die Sicherung der vorhandenen Gehölze wirkt sich die Planänderung primär positiv auf das Schutzgut Arten und Biotop sowie sekundär positiv vor allem auf das Landschafts- / Ortsbild aus.

Verbessernde Auswirkungen durch die bedarfsgerechte Bauflächenplanung auf das Landschaftsbild stehen in engem Zusammenhang mit der Erholungseignung und dem Wohnbefinden des Menschen.

Die Inanspruchnahme der ausgewiesenen, aber bisher nicht realisierten öffentlichen Grünfläche kann durch Ausweisung anderer Grünflächen mit gleichwertig ersetzt werden. Ggf. notwendige Gehölzverluste durch geplante Baumaßnahmen werden gem. Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg durch Ersatzpflanzungen kompensiert, sodass auch in diesem Fall keine negativen erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

Durch das Vorhaben ist primär nicht mit einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Mensch oder Kultur- und Sachgüter zu rechnen. Folglich können auch keine aus der Beeinträchtigung dieser Schutzgüter resultierenden Sekundärwirkungen entstehen.

Nach allgemeinem Kenntnisstand kann im vorliegenden Fall erklärt werden, dass die auftretenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht zu Problemverschiebungen führen.

Die biologische Vielfalt eines Gebietes umfasst die Vielfalt an Lebensräumen, Lebensgemeinschaften und Arten. Sie steht in unmittelbarem Zusammenhang mit den anzutreffenden biotischen (lebenden, z.B. Arten, Landschaft) und abiotischen (nicht lebenden) natürlichen Grundlagen (Schutzgütern: z.B. Boden, Wasser, Luft) eines Gebietes und ihrer Wechselwirkungen, deren Ausprägung und Qualität.

Landschaftsbestandteile von hoher Bedeutung und ausgeprägter biologischer Vielfalt sind im direkten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Vorhandene Gehölze sind teilweise bedeutsam für das Ortsbild und die Durchgrünung des Stadtteils. Der ökologische Wert dieser Flächen ist mittel bis gering, Entwicklungspotenzial und Bedeutung für Orts- / Landschaftsbild sind mittel bis hoch.

In Anbetracht der bereits zulässigen und überwiegend umgesetzten Nutzungen wird die biologische Vielfalt des Planungsgebietes nicht erheblich negativ beeinträchtigt, sondern es wird durch die Minderversiegelung und Ausweisung von Grünflächen das Entwicklungspotenzial verbessert.

Durch die geplante Nutzung werden im Plangebiet und zum unmittelbaren Planungsumfeld neue Grün- und Biotopverbundstrukturen planerisch gesichert, die in kurzen Entwicklungszeiträumen eine gleichwertige Wiederherstellung und sogar Verbesserung der gegebenen Situation darstellen.

Voraussichtlich verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt

Nach der Umsetzung aller Vermeidungs-, Minderungs- und Begrünungsmaßnahmen sind keine verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen auf die Umwelt des Naturhaushalts und das Landschaftsbild zu erwarten.

6.5 Prognose

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 178-4B „Südlich Hafenstraße“ als Teilplan B der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ ist folgende Entwicklung vorhersehbar:

- Schaffung der Voraussetzung der bedarfsgerechten Nachnutzung einer Gemengelage mit großflächigem Gewerbe und teilweise brachliegenden Siedlungsflächen
- Wegfall der Planstraße A aufgrund fehlenden Bedarfs
- Schaffung von Arbeitsplätzen, Verbesserung des Umfeldes und Belebung des Stadtteils
- Anpassung des Bebauungsplanes an bereits genehmigte und realisierte Nutzungen, die nicht mit den bisherigen Ausweisungen der Bauflächen übereinstimmen (z.B. Jugendtreff, Einzelhandel)
- Vermeidung von Flächeninanspruchnahmen derzeit un bebauter Flächen im Außenbereich durch Nachnutzung innerstädtischer Flächen (bedarfsgerechte Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- Minderung der rechnerisch zulässigen Versiegelungsfläche
- Sicherung prägender Straßenrandbebauung der Rogätzer Straße (Festlegung Baulinie/Baugrenze)
- Überplanung / Verlust der öffentlichen Grünfläche „Park“ mit Sondergebietsfläche Einzelhandel – dadurch veranlasst Umverlagerung von Kompensationsflächen
- Schaffung von weiteren Trittsteinbiotopen in der Siedlungslandschaft durch Sicherung / Anlage von Grünflächen (Straßenbegleitgrün Th.-Kozlowski-Straße, private Grünfläche)
- es entstehen keine erheblichen und nachhaltigen negativen Beeinträchtigungen der Umwelt, des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes
- Festsetzung von Vorkehrungen zum Immissionsschutz anhand eines aktuellen Schallgutachtens

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung des Teilplans Nr. 178-4B „Südlich Hafenstraße“ und Aufrechterhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ ist folgende Entwicklung absehbar:

- Beibehaltung der Ausweisung der öffentlichen Grünfläche „Park“ bei noch offener Umsetzung
- verbleibende Differenz zwischen Bauflächenausweisungen im Bebauungsplan und genehmigter / bereits realisierter Nutzung (Einzelhandel, Jugendtreff, Planstraße A)
- geringe Aussicht auf Beseitigung der Restbrachen wegen nicht bedarfsorientierter Bauflächenausweisung, negative Auswirkungen auf das Landschafts- / Ortsbild und Wohnnutzungen
- offenere städtebauliche Vorgabe zur Straßenrandbebauung entlang der Rogätzer Straße (Baugrenze anstatt Baulinie)
- keine bauleitplanerische Sicherung des Straßenbegleitgrüns der Th.-Kozlowski-Straße
- fehlende Festsetzungen zum Immissionsschutz entsprechend den aktuellen Erfordernissen

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Ziele übergeordneter Planungen und der städtebaulichen Ziele der Landeshauptstadt Magdeburg kommen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

6.6 Angewandte Untersuchungsmethoden und verwendete Unterlagen

U.a. wurden folgende umweltbezogene Gutachten, Fachbeiträge, Planunterlagen und Richtlinien in der jeweils aktuellen Fassung für die Erstellung des Umweltberichts herangezogen:

Raumordnung und Landesentwicklung

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen – Anhalt (LPIG)
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen – Anhalt (LEP-LSA)
- -Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD)
- Landschaftsplan der Stadt Magdeburg
- Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg

Fachgesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“
- sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen

Gutachten

- ECO Akustik Ingenieurbüro für Schallschutz: Immissionsschutzgutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ der Landeshauptstadt Magdeburg, 19. Juni 2008.

Sonstige Vorgaben und Unterlagen

- KGE Kommunalgrund Grundstücksbeschaffungs- und Erschließungs GmbH: Entwicklungsmaßnahme Magdeburg-Rothensee Zone IV, Monitoring Urban 21 ‚Alte Neustadt Handelshafen‘ 2008.
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg (Baumschutzsatzung), 1993.

Aussagen zu Methodik und technischen Verfahren sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

6.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken und fehlende Kenntnisse

Folgende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten auf sowie folgende Sachverhalte begründen eventuell fehlende Kenntnisse für den Umweltbericht:

- nicht alle im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung angeschriebenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben

6.8 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß Baugesetzbuch sind die bei der Umsetzung ihrer Bauleitpläne entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen. Im Ergebnis der Bewertung der Wirkfaktoren und möglichen Beeinträchtigungen ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Unabhängig davon sind im Sinne der Vorsorge und Vermeidung zu kontrollieren:

- Umweltauswirkungen wegen fehlenden Vollzugs einzelner Festsetzungen des Bauleitplanes
- zum Zeitpunkt der Abwägung nicht bekannte erhebliche Umweltauswirkungen auf das Plangebiet, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten.

Somit wird es möglich, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Tab. 12. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Überprüfung	Zeitpunkt	Zuständigkeit	Art der Durchführung
Einhaltung der Auflagen aus Abbruch- bzw. Baugenehmigungen	Während der Abbruch- / Bauarbeiten	Stadt Magdeburg	Begehung / Dokumentation
Einhaltung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen in der Ausschreibung und der Bauausführung	während der Abbruch- und Bauarbeiten	Stadt Magdeburg	Begehung / Dokumentation
Beantragung von Fällgenehmigungen und Zuordnung von Ersatzpflanzungen	Bauantragstellung	Stadt Magdeburg	Begehung / Dokumentation
Kontrolle der Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen einschließlich Erfolgskontrolle	Gemäß Festsetzungen der Baugenehmigung Erfolgskontrolle während Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege jährlich, danach 5-jährlich	Stadt Magdeburg	Begehung / Dokumentation
Auftreten unerwarteter Konflikte zwischen benachbarten Nutzungen (z.B. Wohnbauflächen) während der Abbruch- und Bauzeit sowie während der bestimmungsgemäßen Nutzung des Baugebietes	nur auf Veranlassung	Stadt Magdeburg	Begehung / Dokumentation und Festlegung weiterer Maßnahmen

Die Zuständigkeit für die Überwachung der ordnungsgemäßen Ausführung der Kompensationsmaßnahmen liegt bei der Landeshauptstadt Magdeburg.

Die Ergebnisse der Überprüfungen sind in der Verfahrensakte zu dokumentieren.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

Bebauungsplan Nr. 178-4 A "Südlich Peter-Paul-Straße"
 Ermittlung der Änderung der versiegelbaren Fläche

Flächennutzung	Bebauungsplan Nr. 178-4 "Rogätzer Straße" (Flächenanteil Teilplan A)				
	Fläche in m²	GRZ	mögliche Ver- siegelung in m²	unver- siegelte Freifläche in m²	Anteil in %
Bauflächen	35.400				68
Mischgebiet MI	20.300	0,6	12.180	8.120	
Besondere Wohngebiete WB		0,6	0	0	
Allgemeine Wohngebiete WA		0,4	0	0	
Gemeinbedarfsfläche		0,6	0	0	
Gemeinbedarfsfläche		0,8	0	0	
Gewerbegebiete	15.100	0,8	12.080	3.020	
Verkehrsflächen	17.000				32
Straße	17.000	1,0	17.000	0	
Bahn	0	1,0	0	0	
Versorgungsflächen	0		0		0
Grünflächen	0				0
davon private Grünflächen	0			0	
davon öffentliche Grünflächen	0			0	
Plangebiet Gesamt [m²]	52.400		41.260	11.140	100
Plangebiet Gesamt [%]	100		79	21	

Bebauungsplan Nr. 178-4 A "Südl. Peter-Paul-Straße"

Fläche in m²	GRZ	mögliche Ver- siegelung in m²	unver- siegelte Freifläche in m²	Anteil in %	Bilanz in m²
18.200	0,6	10.920	7.280		
	0,6	0	0		
	0,4	0	0		
	0,6	0	0		
17.200	0,8	13.760	3.440		
	0,8	0	0		
14.000				27	-3.000
14.000	1,0	14.000	0		
0	1,0	0	0		
0		0		0	
3.000				6	3.000
0			0		
3.000			3.000		
52.400		38.680	13.720	100	
100		74	26		

Veränderung m²
Veränderung %

-2.580 **2.580**
-5 **5**

Bebauungsplan Nr. 178-4 B "Südlich Hafestraße"
 Ermittlung der Änderung der versiegelbaren Fläche

Flächennutzung		Bebauungsplan Nr. 178-4 "Rogätzer Straße" (Flächenanteil Teilplan B)			
	Fläche in m²	GRZ	mögliche Ver- siegelung in m²	unver- siegelte Freifläche in m²	Anteil in %
Bauflächen	121.200				76
Mischgebiet MI		0,6	0	0	
Besondere Wohngebiete WB	4.400	0,5	2.200	2.200	
Allgemeine Wohngebiete WA		0,4	0	0	
SO		0,6	0	0	
SO (Pflanzfläche)		0,6	0	0	
Gemeinbedarfsfläche		0,8	0	0	
Gewerbegebiete	77.800	0,8	62.240	15.560	
Gewerbegebiete	39.000	0,6	23.400	15.600	
Verkehrsflächen	31.400				20
Straße	31.400	1,0	31.400	0	
Bahn	0	1,0	0	0	
Versorgungsflächen	0		0		0
Grünflächen	6.400				4
davon private Grünflächen	0			0	
davon öffentliche Grünflächen	6.400		800	5.600	
Plangebiet Gesamt [m²]	159.000		120.040	38.960	100
Plangebiet Gesamt [%]	100		75	25	

Bebauungsplan Nr. 178-4 B "Südlich Hafestraße"					Bilanz in m²
Fläche in m²	GRZ	mögliche Ver- siegelung in m²	unver- siegelte Freifläche in m²	Anteil in %	
135.300				85	14.100
	0,6	0	0		
7.800	0,5	3.900	3.900		
	0,4	0	0		
14.500	0,6	8.700	5.800		
400	0,5	200	200		
1.600	0,8	1.280	320		
91.600	0,8	73.280	18.320		
19.400	0,6	11.640	7.760		
17.600				11	-13.800
17.600	1,0	17.600	0		
0	1,0	0	0		
0		0		0	
6.100				4	-300
1.300			1.300		
4.800			4.800		
159.000		116.600	42.400	100	
100		73	27		

Veränderung m²
Veränderung %

-3.440 **3.440**
-2 **2**

Bebauungsplan Nr. 178-4 C "Stendaler Straße"
 Ermittlung der Änderung der versiegelbaren Fläche

Flächennutzung	Bebauungsplan Nr. 178-4 "Rogätzer Straße" (Flächenanteil Teilplan C)				
	Fläche in m²	GRZ	mögliche Ver- siegelung in m²	unver- siegelte Freifläche in m²	Anteil in %
Bauflächen	99.000				77
Mischgebiet MI	25.000	0,6	15.000	10.000	
Besondere Wohngebiete WB	8.000	0,6	4.800	3.200	
Allgemeine Wohngebiete WA	52.000	0,4	20.800	31.200	
Gemeinbedarfsfläche	14.000	0,6	8.400	5.600	
Gemeinbedarfsfläche		0,4	0	0	
Gewerbegebiete		0,8	0	0	
Verkehrsflächen	29.000				23
Straße	27.000	1,0	27.000	0	
Bahn	2.000	1,0	2.000	0	
Versorgungsflächen	0		0		0
Grünflächen	0				0
davon private Grünflächen	0			0	
davon öffentliche Grünflächen	0			0	
Plangebiet Gesamt [m²]	128.000		78.000	50.000	100
Plangebiet Gesamt [%]	100		61	39	

Bebauungsplan Nr. 178-4 C "Stendaler Straße"					Bilanz
Fläche in m²	GRZ	mögliche Ver- siegelung in m²	unver- siegelte Freifläche in m²	Anteil in %	
90.700				71	-8.300
9.100	0,4	3.640	5.460		
15.400	0,6	9.240	6.160		
50.000	0,4	20.000	30.000		
8.750	0,6	5.250	3.500		
6.650	0,4	2.660	3.990		
800	0,6	480	320		
28.600				22	-400
26.600	1,0	26.600	0		
2.000	1,0	2.000	0		
100	0,8	80	20	0	100
8.600				7	8.600
0			0		
8.600			8.600		
128.000		69.950	58.050	100	
100		55	45		

Veränderung m²
Veränderung %

-8.050 **8.050**
-6 **6**

Flächenbilanz

Bebauungsplan Nr. 178-4 "Rogätzer Straße"

Teilflächen A, B, C ges.

	Fläche in m ²	GRZ	mögliche Ver-siegelung	unver-siegelte Freifläche	Anteil in %
Bauflächen	255.600				75
Verkehrsflächen	77.400				23
Grünflächen	6.400				2
Plangebiet Gesamt [m²]	339.400		239.300	100.100	100
Plangebiet Gesamt [%]	100		71	29	

	Fläche in m ²	GRZ	mögliche Ver-siegelung	unver-siegelte Freifläche	Anteil in %	
	261.500				77	5.900
	60.200				18	-17.200
	17.700				5	11.300
	339.400		225.230	114.170	100	
	100		66	34		

Veränderung m²
 Veränderung %

-14.070 14.070
 -4 4

davon Flächenveränderung Grünflächen in m²

Teilfläche A	3.000
Teilfläche B	-300
Teilfläche C	8.600

davon Flächenveränderung Grünflächen gesamt in m² **11.300**

Zunahme unversiegelte Freiflächen gesamt abz. Grünflächen in m² **2.770**

= Zunahme nicht überbaubare Grundstücksflächen in Baugebieten

Bebauungsplan Nr. 178-4 "Rogätzer Straße", Ausgleich gem. § 18 Textfestsetzungen

Straße	Projektbezeichnung	Bauherr	Jahr	Baumart	Anzahl	davon I. Ordnung	davon II. Ordnung	anrechenb. Wertpunkte
Th.-Kozlowski-Straße	Erschließungsstr. ehem. Güterbahnhof Nord, 1.BA	KGE	1999	Spitz - Ahorn	139	139		
	Erschließungsstr. ehem. Güterbahnhof Nord, 2.BA			Spitz - Ahorn	23	23		
	Lärmschutzwand			Spitz - Ahorn	3	3		
	4-spüriger Ausbau							
Sandtorstraße	Erschließungsstr. ehem. Güterbahnhof Nord, 3.BA	KGE	1999	Spitz - Ahorn	28	28		
Saalestraße	Anbindung Saalestraße, 5.BA	KGE	1999	Gemeine Esche	22	22		
Ottenbergstraße	Ottenbergstraße Nord Ottenbergstraße Süd	KGE	2001	Wild-Birne	1		1	
				Stadt-Linde 'Greenspire'	3	3		
				Röt-Dorn	3		3	
Salzwedeler Straße	Salzwedeler Straße (östl. Ottenberg), Parktaschen	LH MD	1997	Winter-Linde	9	9		
Moldenstraße	Moldenstraße	LH MD		Ginko	12	12		
Hafenstraße	Hafenstraße	KGE	2001	Spitz - Ahorn	12	12		
Rogätzer Straße Nord	Rogätzer Straße zw. Bötticherplatz u. Saalestraße	KGE	2002	Baum - Hasel	26		26	
Bötticherplatz	Kreisverkehr Rogätzer Straße (Bötticherplatz)	KGE	2006	Winterlinde	8	8		
				Zierkirsche	3		3	
				Eberesche	3		3	
Rogätzer Straße Süd	Rogätzer Straße südl. Bötticherplatz	KGE						
Stendaler Straße	Stendaler Straße	KGE	2006	Robinien	8	8		
Peter-Paul-Straße	Peter-Paul-Straße Ost, 1.BA	KGE	2003	Spitz - Ahorn	3	3		
Wittenberger Platz	Kreisverkehr Wittenberger Platz	SWM / LH MD	2008	Kaiser - Linde	7	7		
				Blasenesche*	9		9	
Schifferstraße	Schifferstraße (Ausbau geplant)	KGE						
Wendeschleife Straßenbahn	Anzahl Bäume, die über die Festsetzung des § 19 der Textfestsetzungen (22 Stück) hinausgehen: 35 gepflanzt - 22 festgesetzt = 13 Mehrpflanzungen	KGE	2001	Trauben - Eiche Wild - Kirsche Hainbuche	13	13		
Summe realisierte Pflanzungen					335	290	45	6.520
Festsetzung gem. Bebauungsplan					369	136	233	6.448
Bilanz**					-34	154	-188	72

* 1 Stück muss noch gepflanzt werden im Geltungsbereich BP 178-4 A

außerhalb BP 178-4

Ausbau geplant, Anzahl zu pflanzender Bäume steht noch nicht fest

Anrechnung von Überschüssen

** negatives Vorzeichen = Defizit

positives Vorzeichen = Überschuss

Kompensationsflächen zum Ausgleich der Eingriffe durch den Neubau der Theodor-Kozlowski-Straße

Zurodnung Teilplan	Maßnahmen	Bebauungsplan Nr. 178-4 "Rogätzer Straße"				
		Bewertung gem. GOP Rogätzer Straße				
		Stück	Fläche in m ²	Punkte / m ²	Ausgleichswert in Punkten	
A,B	Grünstreifen Th.-Kozlowski-Straße		a			
B	Anlage einer privaten Grünfläche					
B	Anlage einer öffentlichen Grünfläche (Park)		b	5.100	0,5	2.550
C	Anlage einer öffentlichen Grünfläche (Park)					
C	Bolzplatz Gardelegener Straße					
C	Grünfläche Btticherplatz					
Zwischensumme					2.550	
A,B,C	Zunahme der nicht überbau-baren Grundstücksflächen innerhalb von Baugebieten					
Endsumme					2.550	

Festsetzungen Baumpflanzung Gesamtgebiet 178-4					
A,B	Bäume I. Ordnung Th.-Kozlowski-Straße	136	c	20	2.720
A,B,C	Straßenbäume II. Ordnung im übrigen Gebiet	233	c	16	3.728
Summe		369			6.448

a - geht gem. Abstimmung mit der UNB nicht in die Bilanzierung ein

b - Flächenangabe gem. GOP Rogätzer Straße, S. 12

c - BP Nr. 178-4, Teil B: Textliche Festsetzungen, § 18

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 178-4 "Rogätzer Straße"				
gem. Teilpläne A, B, C				
Stück	Fläche in m ²	Punkte / m ²	Biotop gem. Magdeburger Modell	Ausgleichswert in Punkten
	1.300	0,3	4f	390
	2.500	0,4	3c, Abschlag 0,1 Punkte wg. Befestigung	1.000
	5.700	0,2	4f / 4l anteilig zu 50%	1.140
	400	0,5	3c	200
				2.730
	2.770	0,3	4f	831
				3.561

Bilanz

+ 180

+ 1.011

Festsetzungen Baumpflanzung Gesamtgebiet 178-4 incl. Teilpläne A,B,C				
136		20		2.720
233		16		3.728
369				6.448

0

bereits gepflanzte Bäume gem. Anlage 2				
335				
290	I.O	20		5.800
45	II.O	16		720
-34				6.520

+ 72

+ 1.083