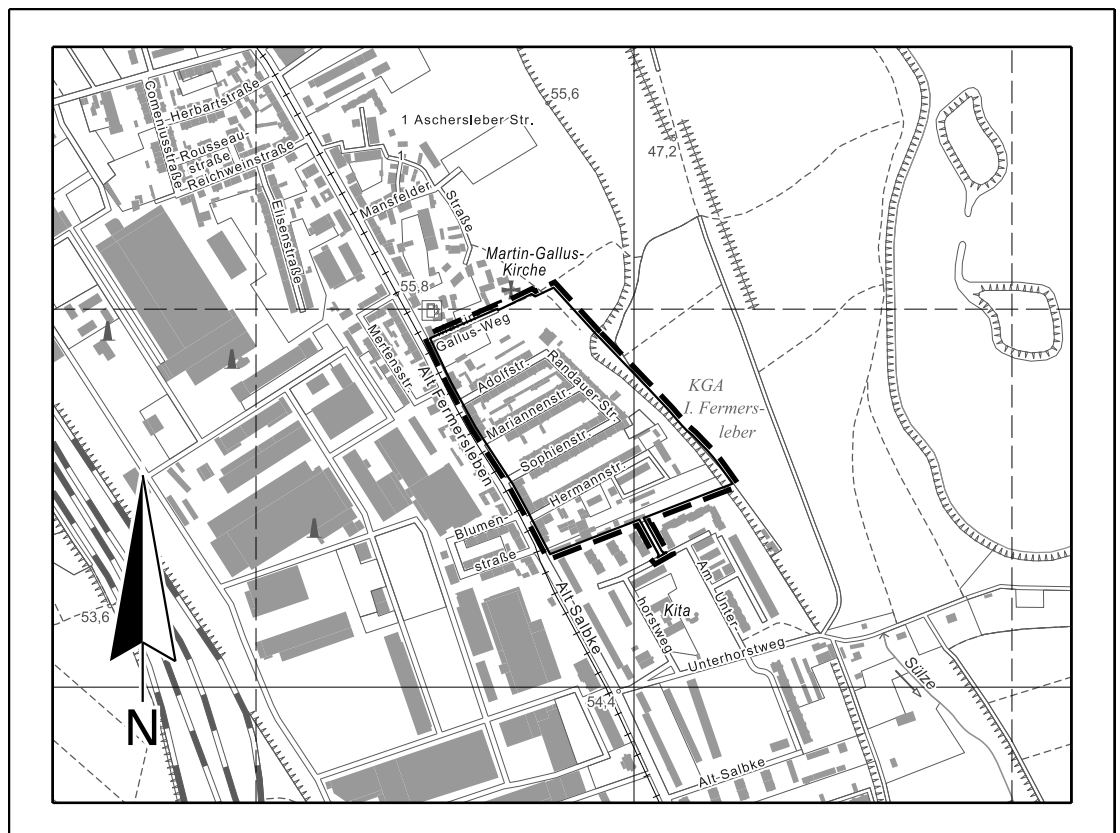


Vorprüfung des Einzelfalls zum Bebauungsplan Nr. 476-1

MARIANNENVIERTEL

Stand: Mai 2018



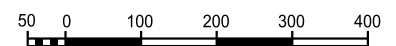
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadkartenausguges: 04/2016

I Grundlagenermittlung

1. Anlass und Zielstellung der Bauleitplanung

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss Nr. 800-024(VI)16 am 18.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 476-1 „Mariannenviertel“ eingeleitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 7,2 ha Fläche innerhalb der Ortslage Fermersleben/ Salbke Nord.

Das sogenannte Mariannenviertel ist geprägt durch eine dichte Blockrandbebauung. Eine öffentliche Aufenthaltsmöglichkeit ist im näheren Umkreis nicht vorhanden bzw. nur über Umwege zu erreichen. Die vorhandenen Baulücken im Mariannenviertel erlauben aufgrund Ihrer Lage entlang der Hauptstraße Alt Fermersleben aus städtebaulicher Sicht die Errichtung eines öffentlichen Platzes im Plangebiet. Hierbei ist eine sinnvolle Integration der möglichen Lückenbebauung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu ermitteln.

Im Nordosten des Plangebietes befinden sich zusammenhängende Grünflächen, in denen Wegeführungen zum Erholungsgebiet Salbker See vorhanden sind. Diese Wegeverbindung ist lediglich über Umwege von den Anwohnern des Plangebietes zu erreichen. Im laufenden Bebauungsplanverfahren soll geprüft werden, ob eine öffentliche Wegeverbindung über zurzeit private Grundstücksflächen gesichert werden kann.

1. Angaben zur bestehenden und geplanten Baurechtssituation

2.1 Bestehende Baurechtssituation

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 476-1 „Mariannenviertel“ liegt überwiegend im unbeplanten Innenbereich. Das Plangebiet stellt sich derzeit als bebaute Siedlung dar und ist planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen. Es besteht demnach Baurecht gemäß § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2.2 Angaben zu den geplanten Inhalten und Zielen des Bebauungsplanes

Mit der Planaufstellung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Ausweisung eines öffentlichen Quartiersplatzes entlang der Verkehrsfläche Alt Fermersleben und dessen Integration in die angrenzenden Bebauungsmöglichkeiten
- Untersuchung der Möglichkeiten zur Schaffung einer Wegeverbindung in Richtung Salbker See
- Prüfung der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für den barrierefreien Ausbau der Straßenbahn-Haltestelle „Mariannenstraße“ unter Berücksichtigung einer städtebaulich verträglichen straßenbegleitenden Bebauung

- Planerische Konkretisierung der Zielstellung der Erhaltungssatzung zum Schutz des städtebaulichen Gesamtcharakters bzw. der Erhalt des Gesamtbildes des Ortsteils Alt Salbke

3 Angaben zum Standort und zur Größe des Bebauungsplanes

3.1 Lage

Lage:

Das sogenannte Mariannenviertel befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteils Fermersleben, der sich entlang des Hochufers der Elbe erstreckt.

Angrenzende Bebauung:

Die westlich an das Plangebiet angrenzende Hauptverkehrsachse Alt Fermersleben wird geprägt durch eine baulich heterogene straßenbegleitende Wohnbebauung. Nördlich des Mariannenviertels grenzt der alte Ortskern Fermersleben um die Martin-Gallus-Kirche mit der historischen, dörflichen Baustruktur. Südlich des Plangebietes befindet sich die Geschosswohnbebauung entlang des Unterhorstweges. Östlich grenzen Kleingärten und die Elbaue an.

Fläche des Geltungsbereichs: 72.686 m²

Fläche nach § 13a Abs. 1 BauGB: 28.978 m²

3.2 Bestehende Nutzungen

<u>Siedlung</u>	in großen Teilen des Plangebietes vorhandene Wohnnutzung, kleinteilig Garagenhöfe und Gewerbe
<u>Erholung</u>	Private Gärten, begrünte Höfe, Elbauenlandschaft
<u>Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft</u>	keine
<u>Verkehr</u>	innerhalb des Plangebietes auf öffentlichen Verkehrsflächen, westlich grenzt die Hauptverkehrsachse Alt Fermersleben an, Martin-Gallus-Weg als öffentliche Wegeverbindung zwischen der Hauptstraße und der Wegeverbindungen der Elbaue
<u>Ver- und Entsorgung</u>	Ver- und Entsorgungstrassen sind in den öffentlichen Straßen vorhanden und können ergänzt werden.

3.3 Bestehende Schutzausweisungen

Natur und Landschaft Ca. 200 m östlich des B-Plangebietes befindet sich ein Geschützter Biotop, bis ca. 130 m östlich der Geltungsbereichsgrenze dehnt sich das Biosphärenreservat Mittel-elbe aus. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Aufstellung des B-Planes mit keinen negativen Auswirkungen auf beide Schutzgebiete zu rechnen ist.

<u>Gehölzschutz</u>	diverse Gehölzbestände und Einzelgehölze, die der Baumschutzsatzung unterliegen, private Gärten am nördlichen, und südöstlichen Plangebietsrand
<u>Wasserrecht</u>	kein Gewässer im Plangebiet, keine Schutzausweisungen
<u>Denkmalschutz</u>	keine Bau- oder Kulturdenkmale archäologische Kulturdenkmale Jungsteinzeit (Baalberger Kultur)

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

Alle Schutzgüter (Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten, Biotope, Landschaftsbild/ Erholung) sind im Geltungsbereich des B-Plangebietes und darüber hinaus stark anthropogen verändert und überprägt. Reichtum, Qualität, Empfindlichkeit sind überwiegend als gering einzustufen, was sich dem zufolge auch auf die zu erwartende Regenerationsfähigkeit bezieht. Ein großer Anteil der Fläche ist bebaut und versiegelt. Die vorhandenen Grünflächen am östlichen Plangebietsrand sind Ortsbildprägend und somit von hoher Qualität, die weiteren vorhandenen Grünflächen, Gehölzflächen und Einzelgehölze, vorrangig im Bereich der geplanten Spielplatzfläche, sind von mittlerer Qualität. Ortsbildprägende Einzelgehölze werden als erhaltenswert eingestuft.

3.5 Kultur- und Sachgüter

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

3.6 Mensch

<u>Wohnfunktion</u>	überwiegend Geschosswohnungsbau
<u>Arbeitsfunktion</u>	kleinteilig Gewerbebetriebe im südlichen Bereich des Plangebietes
<u>Erholungsfunktion</u>	in den privaten Hof- bzw. Gartenflächen vorhanden, Elbaue

4. Angaben zur Bevölkerung

Fermersleben ist eine reine Wohnsiedlung ohne industrielle Ansiedlungen und mit nur wenigen Gewerbebetrieben, liegt aber im Einzugsbereich der westlich und südlich nahegelegenen Gewerbeparks. Dagegen sind mit dem Naherholungsgebiet Salbker Seen und dem Sportkomplex am nördlichen Ende der Straße Alt Fermersleben Freizeitangebote gegeben. Der Stadtteil ist über Straßenbahn- und Buslinien an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. An der Elbe befindet sich der Sportboothafen Fermersleben. Entlang des Elbufers führt der westelbische Elberadweg. Im Stadtteil bestehen mehrere Kleingartenvereine.

Der zu erwartende Bedarf an Kindertageseinrichtungsplätzen, auf die lt. Gesetz zur Förderung und Betreuung von Kindern Rechtsanspruch besteht, kann mittelfristig durch Einrichtungen in

angrenzenden Plangebietes gedeckt werden. Kitas und die Grundschule Salbke sind im Einzugsbereich des Plangebietes von bis zu 1.500 m vorhanden. Es besteht laut Spielplatzflächenkonzeption 2015-2020 (2030) ein Defizit an Spielflächen von ca. 4000 m² in Fermersleben. Der einzig öffentlich zugängliche Spielplatz Alt Fermersleben/ Denkmalsplatz befindet sich in einer Entfernung von ca. 650 m.

5. Erfordernis der Vorprüfung im Einzelfall

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

Da jedoch die zu erwartende Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 28.978 m² den gesetzlich vorgegebenen Schwellenwert von 20 000 m² überschreitet, wird gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Auf der Grundlage einer überschlägigen Prüfung ist dadurch festzustellen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen auslösen würde. Grundlage bildet das Prüfschema der Anlage 2 zum § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB.

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

Baugebiet	Fläche in m ²	Zulässige GRZ (inkl. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)	Fläche nach § 19 (2) BauNVO
Allgemeines Wohngebiet	39.959	0,6	23.975
Mischgebiet	6.670	0,75	5.003
Öffentliche Verkehrsfläche	10.252	---	---
Private Verkehrsfläche	342	---	---
Fuß-/ Radwege	675	---	---
Quartiersplatz	1.187	---	---
Öffentliche Grünfläche	6.806	---	---
Spielplatzfläche	2.216	---	---
Private Grünfläche	4.579	---	---
Summe	72.686		28.978

II Vorprüfung des Einzelfalls

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

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

Der Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben in nachgeordneten Zulassungsverfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren) wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 476-1 „Mariannenviertel“ als verbindliches Planungsrecht geschaffen.

Vorhandener Rahmen:

Derzeit bestimmt sich die Zulässigkeit von Vorhaben überwiegend gemäß § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich). Im südlichen Plangebiet setzt die sehr locker und heterogen bestehende Bebauung einen großen Spielraum sowohl was die Gebäudehöhe, als auch den Überbauungsgrad angeht. Im Norden befindet sich ein Bereich, welcher durch die fehlende Erschließung eine Bebauung gemäß § 34 BauGB ausschließt, für einen Quartiersabschluss jedoch städtebaulich wünschenswert ist.

Geänderter Rahmen:

Der B-Plan Nr. 476-1 wird das sogenannte Mariannenviertel im Bestand festsetzt und nach Norden erweitert. Der Versiegelungsgrad im gesamten Plangebiet wird nur unwesentlich größer werden, als es der derzeitige Bestand darstellt bzw. unter Beachtung der gem. § 34 BauGB zulässigen Bebaubarkeit besteht.

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

1.2 Ausmaß, in dem andere Pläne und Programme beeinflusst werden

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 476-1 „Mariannenviertel“ entsprechend der derzeitigen Nutzung und städtebaulichen Planung als Wohnbaufläche dar. Der B-Plan 476-1 wird somit aus dem F-Plan entwickelt.

Andere Pläne und Programme

Die Planungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 476-1 sind konform mit den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt und des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg. Andere Pläne und Programme werden nicht beeinflusst.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 476-1 „Mariannenviertel“ ist bedeutsam hinsichtlich der Einbeziehung umweltbezogener Erwägungen, insbesondere auf die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung der Wohnqualität des Gebietes. Dies ist vorrangig begründet in der Nachnutzung einer Brache durch einen Quartiersplatz sowie die Herstellung eines Spielplatzes und Wegeverbindungen in Erholungsbereiche. Somit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB entsprochen, Ressourcen geschont und vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt und erweitert.

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

Landschafts-/ Ortsbild

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

Grünflächen, Natur und Landschaft

- Sicherung vorhandener Grünflächen und deren Vernetzung
- Festsetzung neuer Grünflächen
- Erhaltungsfestsetzungen für Gehölze
- Beschränkung der Versiegelung
- Festsetzung von Neupflanzungen

Weitere relevante Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich umweltbezogener einschl. gesundheitsbezogener Erwägungen konnten nicht festgestellt werden.

1.4 Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Immissionsschutz

Durch die stark befahrene Straße Alt Fermersleben mit einem hohen Anteil Durchgangsverkehr wird die Wohnbebauung im Nahbereich der Straße durch deren verkehrliche Immissionen belastet. Durch die Planaufstellung kann diese Belastung jedoch nicht beeinflusst werden. Die Bebauungsplanaufstellung schafft keine Zunahme dieser Belastung. Sie setzt neue, heranrückende Nutzung nur in dem Maße fest, welches im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zulässig ist.

Grünflächen und Gehölze

Im Geltungsbereich bestehen private Grünflächen als Kleingärten und Höfe sowie größere zusammenhängende Grünflächen, in denen Wegeführungen zum Erholungsgebiet Salbker See vorhanden sind. Außerdem befindet sich eine unversiegelte Brachfläche im nördlichen Plangebiet. Neue Grünflächen sind geplant im Zusammenhang mit der Gestaltung des Spielplatzes und den zu schaffenden Wegeverbindungen.

Der ortsbildprägende Gehölzbestand soll erhalten bleiben und wird gesondert festgesetzt. Teile des Gehölzbestandes werden jedoch für die Baufeldfreimachung entfallen. Für daraus resultierende notwendige Neuanpflanzungen wurden Pflanzgebotsfestsetzungen verwendet.

Zusätzliche textliche Festsetzungen zur Stellplatzbepflanzung tragen zur umweltkonformen baulichen und sonstigen Nutzung im Plangebiet bei.

1.5 Eingriffsregelung

Die Umsetzung eines Bebauungsplanes stellt in der Regel nach § 14 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Durch den Bebauungsplan Nr. 476-1 wird das vorhandene Baurecht (unbeplanter Innenbereich, planungsrechtliche Zulässigkeit gem. § 34 BauGB) geändert, es wird verbindliches Baurecht nach § 30 BauGB hergestellt. Es werden dabei jedoch im Wesentlichen keine neuen Eingriffe im Sinne des BNatSchG vorbereitet, die nicht auch jetzt schon zulässig wären. Dieser Sachverhalt gilt für die Fläche südlich des Martin-Gallus-Weges.

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

1.6 Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Die zu beachtenden Umweltvorschriften werden im Bauleitplanverfahren beachtet. Der Bebauungsplan Nr. 476-1 hat nach dem vorliegenden Kenntnisstand keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

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

2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Unumkehrbarkeit der Auswirkungen

Durch die Planverwirklichung würde der Aufenthaltswert im Mariannenviertel grundsätzlich steigen. Die Integration eines Spielplatzes verringert das Defizit an Spielflächen im Stadtteil Fermersleben. Der Quartiersplatz erhöht die Attraktivität sowie den Wohnqualität im Quartier. Fuß- und Radwegeverbindungen in die Elbaue und die nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzende Wohngegenden schaffen kurze Wege ohne Umwege über die Hauptverkehrsstraße Alt Fermersleben. Die Ausweisung zusätzlich zum Bestand vorhandenen Baufenster bewirken eine Neuordnung und Lückenschließung.

Die Auswirkungen einer Bebauung sind nicht mehr umkehrbar. Neue wesentliche Auswirkungen aufgrund der Aufstellung dieses B-Planes sind nicht zu erwarten, da die hier festgesetzten Bauflächen bereits ganz überwiegend dem Innenbereich zuzuordnen sind.

2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Das Plangebiet steht mit keinem Bebauungsplan in einer zeitlichen, sachlichen und räumlichen Verbindung. Der in Aufstellung befindliche einfache Bebauungsplan Nr. 477-1 „Alt Fermersleben“ beinhaltet zwar das Plangebiet des B-Planes Nr. 476-1 „Mariannenviertel“, da dieser jedoch nur Festsetzungen zu Einzelhandelsvorhaben erzielt, ist ein sachlicher Zusammenhang nicht erkennbar.

Grenzüberschreitende Auswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Mit den Festsetzungen eines Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu

entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 476-1 „Mariannenviertel“ werden keine Risiken für die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. Gefahr von Verkehrsunfällen, Brandgefahr, gewerbliche Havarien) vorbereitet oder hervorgerufen. Es werden keine Nutzungen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.

2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschafts- und Ortsbild, Arten/ Biotope sowie auf Kultur und Sachgüter sind auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 476-1 „Mariannenviertel“ beschränkt. Sie werden auf Grund der vorliegenden Gegebenheiten (bestehende Bebauung, bestehende Erschließungsanlagen bzw. Versiegelungsflächen) als nicht erheblich eingeschätzt.

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

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

zu prüfende Kriterien	mögliche Auswirkungen durch den Bebauungsplan
<u>besondere natürliche Merkmale</u>	Überwiegend keine, da das Gebiet größtenteils anthropogen überprägt ist. Im Plangebiet befinden sich Grünflächen, die die entsprechend der bestehenden Nutzung festgesetzt sind.
Bedeutung	Die Grünflächen und Einzelgehölze prägen Teile des Plangebietes und sind für das Stadtbild und das Kleinklima von Bedeutung.
Sensibilität	Gehölze sind empfindlich gegenüber Beschädigungen durch Baumaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich.
Überschreitung von Umweltqualitätsnormen/ Grenzwerten	Nicht bekannt und nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
Auswirkungen durch den Bebauungsplan	Im Bebauungsplan werden Teile der vorhandenen Grünflächen festgesetzt mit dem Ziel der langfristigen Sicherung. Es werden neue Grünflächen und Flächen für Anpflanzungen festgesetzt. Private Gärten werden im südlichen Plangebiet in geringer Flächengröße überplant.

	<p>Erhaltungsfestsetzungen für Einzelgehölze wurden getroffen. Gehölze, die bei der Umsetzung der Planung entfernt werden müssen, sind nach der Baumschutzsatzung zu ersetzen. Dafür wurden entsprechende Gehölze und nicht überbaubare Grundstücksflächen im B-Plan festgesetzt.</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind keine Auswirkungen auf natürliche Merkmale durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten.</p>
<u>kulturelles Erbe</u>	Im Geltungsbereich befinden sich keine Denkmale. Es besteht keine besondere Wertigkeit des Plangebietes im Hinblick auf das kulturelle Erbe.
<u>Intensität der Bodennutzung</u>	Hoch, großflächig anthropogen überprägt. Die Festsetzungen zur zulässigen Bebauung durch den Bebauungsplan Nr. 476-1 führen nicht zur Veränderung der grundsätzlich bereits bestehenden Bebaubarkeit und baulichen Bodennutzung.
Bedeutung	Hoch im Sinne des Städtebaus, überplante Bereiche sind weitgehend bereits innerstädtisches Bauland
Sensibilität	Aufgrund der Vorbelastungen (bestehende Bebauung / Versiegelung, Abbruchflächen) gering.
Überschreitung von Umweltqualitätsnormen/ Grenzwerten	Nicht bekannt und nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten
Auswirkungen durch den Bebauungsplan	Städtebauliche Ordnung bei Neubebauung, Schaffung der Durchquerbarkeit des Quartiers, Aufwertung der städtebaulichen Situation, keine Erhöhung der Bodennutzungsintensität; Beseitigung von Gehölzen und Versiegelung von Flächen, dafür aber Ersatz nach Baumschutzsatzung und Entsiegelung/ Abbruch an anderer Stelle im Plangebiet; keine wesentlichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 476-1 „Mariannenviertel“ sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten zu erwarten.

2.6 Gebiete gemäß Anlage 2 Nr. 2.6 BauGB

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

	zu prüfende Gebiete	mögliche Auswirkungen durch den Bebauungsplan
2.6.1	Im Bundesanzeiger gemäß 31-32 Bundesnatur-	keine Betroffenheit

	schutzgesetz bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 Bundesnaturschutzgesetz, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst	keine Betroffenheit
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 Bundesnaturschutzgesetz, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst	keine Betroffenheit
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 Bundesnaturschutzgesetz	keine Betroffenheit
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	keine Betroffenheit
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß §§ 51-53 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	keine Betroffenheit
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	keine Betroffenheit
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	Betroffenheit
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	keine Betroffenheit

zu 2.6.8:

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

Umweltrelevante Auswirkungen auf die umliegenden Gebiete (angrenzender Gebäudebestand, Stadtteile Buckau, Salbke) sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auszuschließen.

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss Nr. 800-024(VI)16 am 18.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 476-1 „Mariannenviertel“ eingeleitet. Anlass für die Aufstellung ist die Sicherung eines öffentlichen Quartiersplatzes zur Schaffung und einer Wegeverbindung Richtung Salbker See. Der Geltungsbereich soll durch Stadtratsbeschluss nach Süden, Norden und Osten erweitert werden. Der Geltungsbereich des

Bebauungsplanes umfasst ca. 7,2 ha Fläche innerhalb der Ortslage Fermersleben/ Salbke Nord.

Änderungen der grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklung im Gesamtgebiet werden durch den Bebauungsplan nicht hervorgerufen. Der Bebauungsplan 476-1 folgt dem Leitbild der Innenentwicklung. Bebauungspläne der Innenentwicklung können gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Da jedoch die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mit 28.978 m² mehr als 2 ha und weniger als 7 ha beträgt, ist § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB anzuwenden. Es wurde deshalb eine Vorprüfung des Einzelfalls nach den Vorgaben der Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls wurden die Kriterien der Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB abgearbeitet. Dabei wurden die Anwendbarkeit des § 13 a in Bezug auf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO und das Vorhandensein von Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter geprüft.

Erhebliche negative Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 476-1 „Mariannenviertel“ konnten nach überschlägiger Einschätzung nicht festgestellt werden, so dass das Verfahren gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Damit wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Mögliche berührte umweltrechtliche Belange werden auch ohne separate Umweltprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bearbeitet und in der Abwägung sachgerecht berücksichtigt zur Sicherung und Bewertung der maßgeblichen allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.