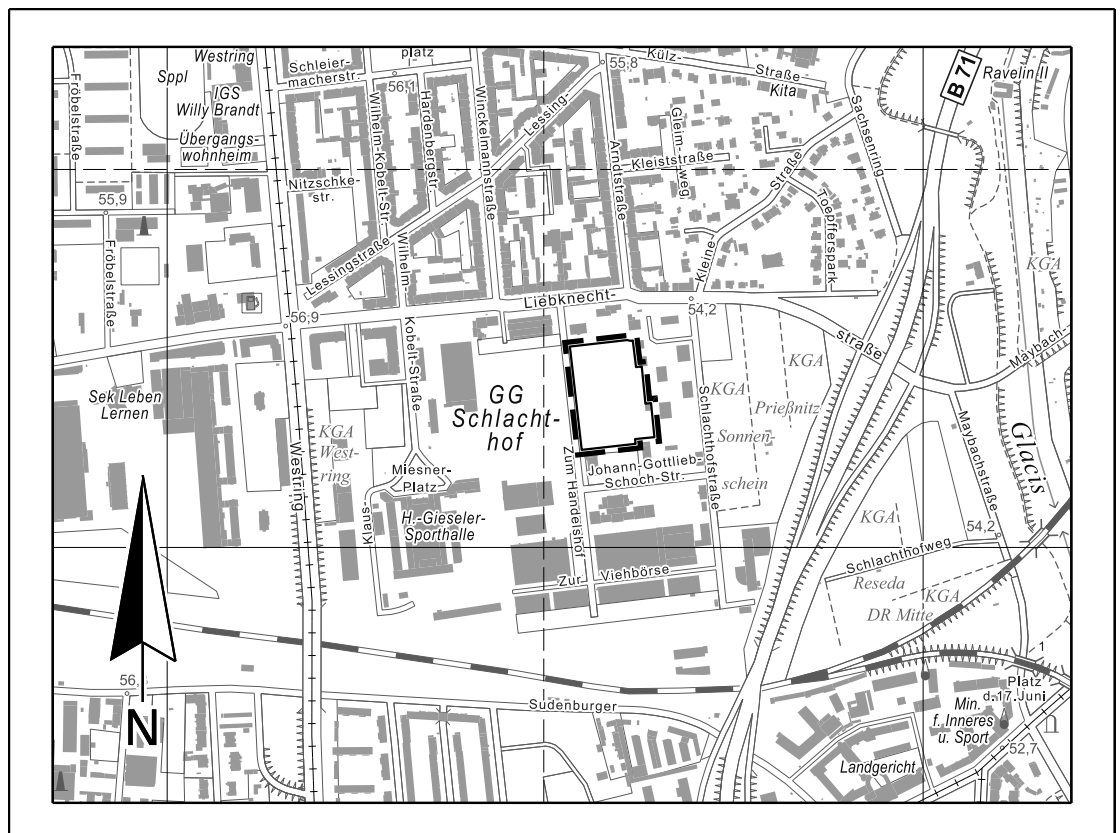


Begründung zum  
Entwurf der 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 223-1  
SCHLACHTHOF im Teilbereich  
Stand: Juli 2018



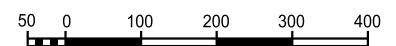
Planverfasser:

Stadtplanungsbüro

Meißner & Dumjahn GbR

Käthe-Kolwitz-Str.9

99 734 Nordhausen



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 07/2018

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Begriffsdefinitionen.....</b>	<b>2</b>
<b>3. Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Erforderlichkeit der Planaufstellung .....</b>	<b>3</b>
<b>5. Prüfung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB. 5</b>	<b>5</b>
<b>6. Aufstellungsverfahren .....</b>	<b>6</b>
<b>7. Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>7</b>
<b>8. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand.....</b>	<b>7</b>
<b>8.1. Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Stadtgebiet.....</b>	<b>7</b>
<b>8.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung .....</b>	<b>8</b>
<b>8.3. Verkehr .....</b>	<b>8</b>
<b>8.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur.....</b>	<b>9</b>
<b>8.5. Grünflächen / Vegetation.....</b>	<b>9</b>
<b>8.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen.....</b>	<b>10</b>
<b>8.7. Boden, Baugrund, Altlasten .....</b>	<b>10</b>
<b>8.8. Eigentumsverhältnisse.....</b>	<b>10</b>
<b>9. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.....</b>	<b>11</b>
<b>9.1. Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>11</b>
<b>9.2. Art und Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>11</b>
<b>9.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>12</b>
<b>9.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....</b>	<b>12</b>
<b>9.5. Verkehrserschließung .....</b>	<b>12</b>
<b>9.6. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>12</b>
<b>9.7. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
<b>9.8. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>13</b>
<b>9.9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....</b>	<b>13</b>
<b>10. Umweltrechtliche Belange .....</b>	<b>14</b>
<b>11. Bodenordnende Maßnahmen nach BauGB .....</b>	<b>15</b>
<b>12. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten .....</b>	<b>15</b>
<b>13. Flächenbilanz.....</b>	<b>16</b>
<b>14. Planverfasser.....</b>	<b>16</b>
<b>Anlage 1:</b>	Ergebnisse der Schalltechnischen Gutachten (Bericht-Nr.: 02017-P-I vom 14.08.2017), der 1. Ergänzung (Bericht-Nr.: 02617-P-I vom 20.09.2017) sowie der 2. Ergänzung (Bericht-Nr.: 00218-P-I vom 16.01.2018); Verfasser: Dipl.-Ing. Dipl. Mus. Hagen Rosenheinrich, Büro Akustik und Schallschutz Rosenheinrich - ASR; Weimar-Leipzig)

## 1. Rechtliche Grundlagen

Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ der Landeshauptstadt Magdeburg bilden

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

## 2. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“ der Landeshauptstadt Magdeburg – nachfolgend auch als „Ursprungsplan“ bezeichnet – erlangte bereits 1999 Rechtskraft. Auf einer ca. 5 ha großen Fläche westlich der Altstadt und der B 71 im Stadtteil 24 „Stadtfeld Ost“ gelegen, wurden damals die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete und verträgliche Nachnutzung des ehemaligen Schlachthofgeländes geschaffen.

Die nun in Rede stehende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ der Landeshauptstadt Magdeburg umfasst einen nur ca. 1,2 ha großen Teilbereich des Ursprungsplanes, wird im Folgenden auch als „5. Bebauungsplanänderung“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Landeshauptstadt Magdeburg als „Entwurf“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“ der Landeshauptstadt Magdeburg wird im Folgenden auch als „Plangebiet“ bezeichnet. Die Beschreibung der Lage und räumlichen Abgrenzung erfolgt nachfolgend unter Pkt. 3. und 8.1. der Begründung.

## 3. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet umfasst eine ca. 12.270 m<sup>2</sup> große Brachfläche innerhalb des Ursprungsplanes, südlich der mehrgeschossigen, straßenbegleitenden Bebauung der „Liebknechtstraße“, östlich der kommunalen Straße „Zum Handelshof“.

Im Ursprungsplan ist in diesem Bereich eine Wohnbebauung mit zwingend 5-, 6- bzw. 7 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise (Blockrand- / Zeilenbauweise) festgesetzt.

In den Jahren nach 2000 sind die Nachfrage und somit auch der konkrete Bedarf an Wohnungen und Wohnformen in derartigen Wohngebäuden kontinuierlich gesunken. Dieses ist die Hauptursache, dass im Zeitraum seit 1999 bis heute auch keine Wohnungsbauvorhaben im Plangebiet umgesetzt wurden.

Darüber hinaus werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Ursprungsplanes (durch Baulinien eng begrenzte überbaubare Grundstücksflächen auf denen die Wohngebäude zwingend mit 5 bis 7 Vollgeschossen zu errichten sind) in dieser Form als nicht umsetzbar angesehen.

Deshalb sind die damals getroffenen Festsetzungen im Hinblick auf zeitgemäße reale Erfordernisse zu überprüfen und in der Folge zu korrigieren bzw. anzupassen.

Die Aufstellung der vorliegenden 5. Bebauungsplanänderung verfolgt das Ziel, diese innerstädtisch gelegene, wertvolle Baufläche zu aktivieren und einer zeitgemäßen Wohnnutzung zuzuführen.

Dabei wird die Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet WA) unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Um jedoch dem zeitgemäßen Bedarf und somit auch der Umsetzbarkeit und der Vermarktungsfähigkeit Rechnung zu tragen, wurde die zulässige Geschosshöhe auf 3 bis 5 Vollgeschosse reduziert. Bis auf den westlichen Bereich entlang der Straße „Zum Handelshof“ werden die festgesetzten Baulinien durch Baugrenzen und die geschlossene Bauweise durch die offene Bauweise ersetzt.

Ziel ist es, einen attraktiven innerstädtischen Wohnstandort zu entwickeln, der auch dem zeitgemäßen Wunsch nach Licht und Sonne sowie ausreichender Durchgrünung Rechnung tragen kann.

Mit der Änderung bzw. Anpassung der Festsetzungsinhalte für eine zeitgemäße Wohnnutzung werden die notwendigen städtebaulichen Rahmenbedingungen geschaffen, um diesen innerstädtischen Standort revitalisieren zu können. Gleichzeitig wird insbesondere auch dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen (Vorrang der intensiven gegenüber einer extensiven Siedlungsentwicklung).

#### **4. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

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

Das Baugesetzbuch definiert im § 1 Abs. 1 BauGB die Bauleitplanung zum zentralen städtebaulichen Gestaltungsinstrument. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die städtebauliche Entwicklung nicht vollständig dem "Spiel der freien Kräfte" oder isolierten Einzelentscheidungen nach §§ 34 und 35 BauGB überlassen bleiben soll, sondern der Lenkung und Ordnung durch Planung bedarf. Die Regelungen in §§ 34 und 35 BauGB sind kein gleichwertiger Ersatz für einen Bebauungsplan, sondern sie gelten als *Planersatzvorschriften*, nicht als Ersatzplanung. Ein qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf besteht grundsätzlich dann, wenn im Zuge der Genehmigungspraxis auf der Grundlage von §§ 34 und 35 BauGB städtebauliche Konflikte ausgelöst werden oder ausgelöst werden könnten, die einer Gesamtkoordination in einem förmlichen Planungsverfahren bedürfen bzw. ein solches erfordern.

Eine Gemeinde muss spätestens zu dem Zeitpunkt planerisch einschreiten, wenn die planersetzenden Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB zur Steuerung der von ihr beabsichtigten städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nach ihrer Einschätzung nicht mehr ausreichen. Gleiches gilt selbstverständlich auch, wenn eine Gemeinde erkennt, dass bestehende Festsetzungen in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht zur beabsichtigten städtebaulichen Ordnung und Entwicklung führen und deshalb ein Planänderungserfordernis besteht (§ 1 Abs. 8 BauGB).

Im § 1 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, *sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*. Daraus folgt zunächst, dass die Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen nicht in das Belieben einer Gemeinde gestellt ist, sondern eine Rechtspflicht darstellt, sobald das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit vorliegt. In der Fachliteratur spricht man in diesem Zusammenhang auch von einer so genannten „weisungsfreien Pflichtaufgabe“, also um eine Angelegenheit der Selbstverwaltung einer Gemeinde.

Obwohl der Begriff der „Erforderlichkeit“ im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ein unbestimmter Rechtsbegriff ist, steht es wiederum nicht im Belieben einer Gemeinde, Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben.

Es bleibt aber grundsätzlich (zunächst) der hoheitlichen Einschätzung der Gemeinde überlassen (Planungsermessen), auf der Grundlage einer planerischen Konzeption zur zukünftigen Entwicklung die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens zu erkennen und zu bestimmen.

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat nach pflichtgemäßem Ermessen die Erforderlichkeit der 5. Änderung des derzeitig rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beurteilt und sieht auf Grund nachfolgend dargelegter städtebaulicher Ziele und Gründe die Notwendigkeit der Einleitung des im Übrigen gesetzlich vorgeschriebenen Planänderungsverfahrens:

- Änderung der städtebaulichen Rahmenbedingungen als Voraussetzung zur Revitalisierung einer seit vielen Jahren brach liegenden ehemaligen Gewerbefläche,
- Inwertsetzung einer innerstädtischen Fläche in integrierter Lage mit grundsätzlich gesicherter Anbindung an die vorhandene technische und soziale Infrastruktur,
- Berücksichtigung des planungsrechtlichen Grundsatzes des Vorranges der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung mit dem Ziel des sparsamen Umganges mit der Inanspruchnahme von Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB),
- städtebaulich vertretbare Reduzierung der baulichen Höhe und Verzicht auf eine geschlossene Bauweise als Voraussetzung für die Realisierung attraktiver, zeitgemäßer und damit nachgefragter innerstädtischer Wohnformen (gute mikroklimatische Bedingungen; Durchlüftung und Durchgrünung des Wohnquartiers),
- Sicherung des konfliktfreien Einfügens von Bauvorhaben in die umgebenden Nutzungsstrukturen und Schaffung investitionssicherer, städtebaulich geordneter Rahmenbedingungen,
- Gewährleistung eines städtebaulich vertretbaren Handlungsspielraumes für Bauherren und Architekten, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielvorgabe der verbindlichen Bauleitplanung verletzt wird.

Der geänderte Bebauungsplan enthält am Ende des Planverfahrens als verbindlicher Bauleitplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Festsetzungen der 5. Bebauungsplanänderung erfüllen die inhaltlichen Kriterien nach § 1 Abs. 5 BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg (siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in der Begründung).

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat aus den dargelegten Gründen am 08.10.2015 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Bebauungsplanänderung gefasst und damit das beschleunigte Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 13a BauGB eingeleitet.

## 5. Prüfung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Die Vorgaben der Plan - UP - Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAGBau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.

Ausnahmen hiervon regelt der § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Darüber hinaus wurde die o.a. Ausnahmeregelung auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB) erweitert, um im Städtebaurecht zur Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden, die bessere Ausschöpfung vorhandener Potenziale, zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern sowie die zügige Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigte Verfahren) zu erleichtern.

Die in Rede stehende 5. Bebauungsplanänderung erfüllt die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB, da:

- alle bereits vorhandenen äußeren Erschließungsanlagen am Plangebiet effizient genutzt werden können,
- im konkreten Planfall (die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Bebauungsplanänderung beträgt nur ca. 12.270 m<sup>2</sup>) die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB deutlich unterschritten wird,
- das Planvorhaben gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 (Liste „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) *nicht* UVP – pflichtig ist und auch keine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß UVPG (Anlage 2) durchzuführen ist,
- das Planvorhaben gemäß der Anlage zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) *weder* vorprüfpflichtig noch UVP – pflichtig ist und
- damit durch die in Rede stehende 5. Bebauungsplanänderung *keine* Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- es *keine* Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt.

Bei der Änderung oder Ergänzung eines vorhandenen Bebauungsplans beziehen sich die Schwellenwerte des §13a Abs. 1 Satz 2 nur auf die Summe der geänderten bzw. ergänzten Grundflächen im jeweiligen Änderungs- oder Ergänzungs- Bebauungsplan, soweit der zu ändernde oder zu ergänzende Plan vor dem Verbindlich werden der Plan-UP-RL aufgestellt

worden ist. Die durch diese „Altpläne“ bewirkte Beeinträchtigung der Umwelt nimmt die Plan-UP-RL als Bestand hin.

Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-RL) ist am 21.07.2001 im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften L 197/30 DE veröffentlicht worden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“ ist im 22.08.2000 mit der Veröffentlichung der Satzung im Amtsblatt Nr. 100 rechtswirksam geworden.

Insofern ist bei der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB nur die Fläche maßgeblich, die durch die bebauungsplan-Änderung zusätzlich versiegelt wird. Die Versiegelung in den Allgemeinen Wohngebieten mit 0,4 zzgl. 0,2 für Nebenanlagen entspricht der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Das Sondergebiet Einzelhandel ist bisher als Gewerbegebiet mit einer maximalen Versiegelung von 0,7 zzgl. 0,1 für Nebenanlagen festgesetzt, durch die Bebauungsplanänderung wird diese Versiegelung auf eine GRZ von 0,95 erhöht, das entspricht einer zusätzlich versiegelten Fläche von 1.560 m<sup>2</sup>.

Selbst wenn man davon ausgeht, dass es einen funktionell-räumlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan Nr. 223-1.3. „Klaus-Miesner-Platz“ gibt, kommt man zu keinem abweichenden Ergebnis, da auch hier das laufende Bebauungsplanverfahren die Festgesetzte GRZ im Wesentlichen einhält. Die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche als Sondergebiet Einzelhandel (GRZ 0,8) führt zu einer Mehrversiegelung von 3.465 m<sup>2</sup>. Die Gemeinbedarfsfläche (GRZ 0,8= war bislang hälftig als Wohngebiet (GRZ 0,6) und hälftig als Gewerbegebiet (GRZ 0,8) ausgewiesen. Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit einer GRZ von 0,8 führt zu einer zusätzlich versiegelten Fläche von 1.451 m<sup>2</sup>.

Fazit: Auch bei gemeinsamer Betrachtung dieser drei Änderungsverfahren liegt die Summe der zusätzlich versiegelten Fläche mit rund 6500 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

Aus den o.g. Gründen ist aus Sicht der Landeshauptstadt Magdeburg die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung der 5. Bebauungsplanänderung ausreichend begründet. Deshalb wurde:

- gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr.1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, *abgesehen und § 4c nicht angewendet* sowie
- *kein* Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr.4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

## 6. Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.10.2015 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ der Landeshauptstadt Magdeburg im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB eingeleitet. Dieser Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. 32 vom 06.11.2015 bekannt gemacht.

Die Planaufstellung ist ein mehrstufiger Prozess nach Maßgabe des Baugesetzbuches, unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie verschiedener Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Es wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung am 05.07.2018 durchgeführt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2

Nr. 1 BauGB). Aufgrund zeitlicher Überschneidungen werden die Anregungen aus der durchgeführten Bürgerversammlung in der Abwägung und Satzung behandelt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden soll parallel zur Auslegung im Oktober 2018 erfolgen.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss der 5. Bebauungsplanänderung anschließend durch die Landeshauptstadt Magdeburg ortsüblich bekannt zu machen. Die 5. Bebauungsplanänderung ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Planunterlagen der 5. Bebauungsplanänderung eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt die 5. Bebauungsplanänderung in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

## 7. Übergeordnete Planungen

Schutzgebiete des Natur-, Wasser- und Umweltrechts sowie sonstige höherrangige Nutzungsregelungen privilegierter Fachplanungen werden durch die 5. Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Im Landesentwicklungsplan LSA ist für die Planungsregion Magdeburg die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum festgelegt (LEP-LSA Punkt 3.2.10 Nr. 3).

In der kartographischen Darstellung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg (2006) gibt es keine Darstellungen von Zielen bzw. Grundsätzen der Raumordnung, die den Inhalten der 5. Bebauungsplanänderung entgegenstehen.

Auf Grund der konkreten Zielausrichtung und der Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebiets stehen die Inhalte der 5. Bebauungsplanänderung den Zielvorgaben der Raumordnung nicht entgegen.

Durch die 5. Bebauungsplanänderung wird eine Überschreitung der raumordnerisch zulässigen Wohnbauflächenentwicklung für das Oberzentrum „Landeshauptstadt Magdeburg“ *nicht begründet* (keine Raumrelevanz der Planung).

Die Landeshauptstadt Magdeburg kann davon ausgehen, dass der Inhalt der 5. Bebauungsplanänderung mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt, und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

Bebauungspläne als auch deren Änderung sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Somit kann die 5. Bebauungsplanänderung vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 8. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

### 8.1. Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet der 5. Bebauungsplanänderung liegt westlich der Altstadt der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil 24 (Stadtfeld Ost) in der Flur 144 und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Südgrenzen der Flurstücke 10227, 10226 und 10147 (teilweise),
- im Osten durch die Ostgrenze des Flurstücks 10231,
- im Süden durch die Südgrenze des Flurstücks 10231,



- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 10112 (kommunale Straße „Zum Handelshof“) in geradliniger Führung (ohne Berücksichtigung der Einmündungen).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 12.270 m<sup>2</sup>.

Die Flächen nördlich und südlich des Plangebietes befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsplanes mit den damals (1999) getroffenen Festsetzungen.

Im Osten grenzt das Plangebiet direkt an die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 an, bei der ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 223-1 aufgehoben wurde. Somit sind dort Bauvorhaben wieder nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die kommunale Straße „Zum Handelshof“ stellt die Grenze des Plangebietes im Westen dar; westlich dieser Straße befindet sich der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“.

## **8.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung**

Der ehemalige Bestand an Gebäuden und baulichen Anlagen im Plangebiet wurde bereits zurückgebaut. Bauliche Restbestände im Untergrund (Fundamente, Keller, Leitungstrassen und Schächte etc.) können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Fläche wurde mit Mutterboden abgedeckt und der Sukzession überlassen. Das gesamte Plangebiet ist frei von Gehölzbeständen.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die südliche, straßenbegleitende Bebauung der „Liebknechtstraße“, die ihrerseits noch innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ (Ursprungsplan) liegt.

Östlich des Plangebietes entstehen derzeit im Bereich der Teilaufhebung des Ursprungsplanes (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 223-1.1 „Liebknechtstraße 27“, 1. Änderung) 4-geschossige Einzelwohnhäuser in offener Bauweise (Wohnprojekt „Loft am Glacis“).

Südlich des Plangebietes befindet sich ein 3-geschossiges, unter Denkmalschutz stehendes Bürogebäude.

Westlich der direkt angrenzenden kommunalen Straße „Zum Handelshof“ befinden sich die Flächen des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“, die parallel zur 5. Bebauungsplanänderung aufgestellt wird. Diese Fläche ist derzeit ebenfalls frei von jeglicher Bebauung.

## **8.3. Verkehr**

Das Plangebiet ist über den festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereich von und zur kommunalen Straße „Zum Handelshof“ verkehrstechnisch ausreichend erschlossen (Hauptzufahrt zur geplanten Tiefgarage sowie Feuerwehrezufahrt im Nordwesten des Plangebietes).

Die darüber hinaus im Norden des Plangebietes festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: private Verkehrsfläche) aus Richtung der kommunalen Straße „Zum Handelshof“ dient der verkehrlichen Erschließung der nördlich und östlich angrenzenden, aber außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Bebauungsplanänderung liegenden Grundstücke sowie der Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Kfz Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Grundstücken im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sicher zu stellen.

#### **8.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur**

Die im Plangebiet anfallenden häuslichen Abwässer sowie das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser können über das zentrale Schmutz- und Regenwasserentsorgungsnetz der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH abgeleitet werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass aufgrund der möglichen Bodenverunreinigungen im gesamten Geltungsbereich Niederschlagswasser, das auf den öffentlichen befestigten Flächen, den privaten befestigten Flächen und den Dachflächen anfällt, nicht mittels Rigolen flächenhaft oder mittels Schächten punktuell versickert werden soll.

Dem gegenüber steht die Forderung der SWM, das Niederschlagswasser konform zum § 55 WHG in jedem Fall vor Ort zu belassen.

Aus Gründen der schadstoffbelasteten Auffüllhorizonte und der nicht durchlässigen Bodenschichten ist das gesamte Plangebiet für eine oberflächige Rigolenversickerung nicht geeignet. Mit der unteren Wasserbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde wurde daher eine Versickerungslösung in Form von Kunststoff-Kastenrigolen mit hydraulischem Anschluss an die versickerungsfähigen grundwasserführenden Sandschichten im tieferen Untergrund abgestimmt. (sh. Kap. 5.4)

Die vorgesehenen Versickerungsanlagen sind entsprechend der geltenden Normen und Richtlinien, insbesondere unter Beachtung des DWA - Arbeitsblattes A 138 sowie DWA - M 153, zu planen und zu bemessen. Anstelle der vorherigen Abführung des Niederschlagswassers der Straßenflächen über Versickerungsmulden (belebte Bodenzone) wurde mit der unteren Wasserbehörde als alternative genehmigungsfähige Lösung die vorherige Behandlung des Niederschlagswassers in einer Sedimentationsanlage mit nachgeschaltetem Filterschacht abgestimmt. Für die Versickerung des Niederschlagswassers der befestigten Flächen mittels Versickerungsanlagen ist die wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz von der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Im hydraulischen Einflussbereich der Versickerungsanlage dürfen sich jedoch keine Auffüllungen / Kontaminationen befinden, diese sind vorher zu beseitigen.

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem zentralen Versorgungsnetz der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG.

Die Gas- und Elektroenergieversorgung des gesamten Plangebietes erfolgt durch den bedarfsgerechten Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG. Zur Sicherstellung der Versorgung mit Elektrizität ist auf Anforderung des Netzbetreibers ein Standort für eine Transformatorenstation bereitzustellen, bevorzugt nahe der Straße „Zum Handelshof“ (Rechtsgrundlage ist der § 10 der NAV).

Die Lage der historischen Elt-Kabel (10-kV und 1-kV) über die Nordostecke des Flurstückes 150938-144-10170/0000.00 wurde auf der Planzeichnung gekennzeichnet und ist bei der weiteren Umsetzung zu beachten.

Das Plangebiet ist in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Städtischen Abfallwirtschaftsbetriebs der Landeshauptstadt Magdeburg integriert.

#### **8.5. Grünflächen / Vegetation**

Wie bereits unter Pkt. 8.2. ausgeführt, wurde der ehemalige Bestand an Gebäuden und baulichen Anlagen zurückgebaut. Bauliche Restbestände im Untergrund (Fundamente, Keller, Leitungstrassen und Schächte etc.) können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Fläche wurde abgedeckt und der Sukzession überlassen. Das gesamte Plangebiet ist frei von Gehölzbeständen.

Schutzgebiete und geschützte Einzelobjekte nach Naturschutzrecht sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **8.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen**

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Kulturdenkmale. Südlich, außerhalb des Plangebietes befindet sich ein 3-geschossiges, unter Denkmalschutz stehendes Bürogebäude. Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Dennoch gilt die gesetzliche Meldepflicht gemäß Denkmalschutzgesetz im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde.

### **8.7. Boden, Baugrund, Altlasten**

Die Flächen im Plangebiet liegen in einem Bereich einer Belastung des Grundwassers mit umweltgefährdeten Stoffen. Dieses kann unter Umständen zu erhöhten Kosten bei der Realisierung der geplanten Bebauung führen, z.B. für die Grundwasserhaltung oder die fachgerechte Entsorgung des kontaminierten Bodens.

Der Grundwasserspiegel steht zwischen 4 bis 7 m unter der Geländeoberfläche an. Wird im Rahmen von Bauvorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich, muss das unter Umständen kontaminierte Grundwasser vor der Wiedereinleitung gereinigt werden.

Die Grundwassersituation wird a. G der o. g. Belastung im Rahmen eines Monitorings überwacht. Die innerhalb der Änderungsbereiche vorhandenen Grundwassermessstellen (GWMS) 793-12-v-m, 793-13-v-m und GWM 8 im 4. Änderungsbereich und die vorhandenen GWMS 793-14-v-m und GWM 6 im 5. Änderungsbereich sind deshalb für weitere Kontrollen als Überwachungseinrichtung i. S. § 4 Abs. 1 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 in der derzeit geltenden Fassung zu erhalten.

Da der Planungsbereich als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten mit dem Auffinden von Kampfmitteln / Blindgängern gerechnet werden. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen ist eine Überprüfung der Fläche vor Ort notwendig. Hierzu ist 6 bis 8 Wochen vor dem Beginn von Bauarbeiten die Polizeidirektion Magdeburg, Abt. Gefahrenabwehr zu informieren. Ein entsprechender Hinweis ist in den Planteil B auf der Planzeichnung aufgenommen worden.

### **8.8. Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in Privateigentum.

## **9. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen der Bebauungsplanänderung**

### **9.1. Städtebauliches Konzept**

Im Ursprungsplan ist in diesem Bereich eine Wohnbebauung mit zwingend 5-, 6- bzw. 7 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise (Blockrand- / Zeilenbauweise) festgesetzt.

In den Jahren nach 2000 ist der Bedarf an Wohnungen und Wohnformen in 5- bis 7-geschossigen Wohngebäuden in Blockrand- bzw. Zeilenbauweise jedoch drastisch zurückgegangen. Viele junge Familien aber auch Senioren suchen aus unterschiedlichsten Gründen eine Wohnung im urbanen Raum (Nähe zur Arbeit, zu Dienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten, Kita, Schule etc.), fordern aber dennoch eine gewisse Individualität und hohe Qualität, Belichtung und Durchgrünung als Voraussetzung für das Wohnen in der Stadt.

Die 3- bis 5-geschossigen Wohngebäude in offener Bauweise werden diesen städtebaulichen Aspekten künftig wesentlich besser gerecht, als das städtebauliche Konzept des Ursprungsplanes von 1999.

Der Inhalt und die Festsetzungen werden nachfolgend im Einzelnen beschrieben und begründet.

### **9.2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für die Baugebietsflächen im Planbereich wurde die Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet WA) unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Eine nach § 1 Abs. 5 BauNVO mögliche Einschränkung der nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erfolgte nicht, um dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) vollumfänglich zu entsprechen.

Allerdings wurden gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um insgesamt eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu sichern.

Um dem zeitgemäßen Bedarf und somit auch der Umsetzbarkeit und der Vermarktungsfähigkeit Rechnung zu tragen, wurde die zulässige Geschosshöhe von (zwingend) 5-, 6- bzw. 7 Vollgeschossen auf 3 bis 5 Vollgeschosse reduziert. Um andererseits aber auch eine städtebaulich noch verträgliche Dichte zu erreichen, wurde die Mindestanzahl von 3 Vollgeschossen festgesetzt.

Ziel ist es, einen attraktiven innerstädtischen Wohnstandort zu entwickeln, der auch dem zeitgemäßen Wunsch nach Licht und Sonne sowie ausreichender Durchgrünung Rechnung tragen kann.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) und der Geschossflächenzahl (GRZ = 1,2) werden die Obergrenzen für die Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten.

Die Überschreitungsmöglichkeit für Überbauungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht ausgeschlossen und dient der effizienten Ausnutzung wertvoller innerstädtischer Baulandflächen im Sinne des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Vorrang der intensiven gegenüber einer extensiven Siedlungsentwicklung).

### **9.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im Zuge der 5. Bebauungsplanänderung werden - mit Ausnahme der festgesetzten Baulinie entlang der öffentlichen Straße „Zum Handelshof“ - alle anderen festgesetzten Baulinien des Ursprungsplanes durch Baugrenzen ersetzt.

Darüber hinaus wurde die geschlossene Bauweise durch eine offene Bauweise ersetzt, um einen attraktiven innerstädtischen Wohnstandort entwickeln zu können, der dem zeitgemäßen Wunsch nach Licht und Sonne sowie ausreichender Durchgrünung Rechnung tragen kann.

Weitere Regelungen und Einschränkungen im Plangebiet sind auf Grund seiner städtebau-räumlichen Lage und der umgebenden Bebauungsstruktur städtebaulich nicht erforderlich bzw. zu begründen.

### **9.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Es ist vorgesehen, die erforderlichen Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage im Plangebiet unterzubringen.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen soll nicht weiter eingeschränkt werden. Da das Plangebiet keine städtebaulich bedeutsame Lage hat, erscheinen weitere Regelungen bzw. Einschränkung der Bauherren bzw. Grundstückseigentümer unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange nicht geboten.

### **9.5. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über den festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereich von und zur kommunalen Straße „Zum Handelshof“ verkehrstechnisch ausreichend erschlossen (Hauptzufahrt zur geplanten Tiefgarage).

Die darüber hinaus im Norden des Plangebietes festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: private Verkehrsfläche) aus Richtung der kommunalen Straße „Zum Handelshof“ dient neben der Funktion als Feuerwehrezufahrt der verkehrlichen Erschließung der nördlich und östlich angrenzenden, aber außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Bebauungsplanänderung liegenden Grundstücke sowie der Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Kfz Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Grundstücken im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sicher zu stellen.

### **9.6. Ver- und Entsorgung**

Über die in der kommunalen Straße „Zum Handelshof“ bereits vorhandenen Leitungen der einzelnen Ver- und Entsorgungsträger kann das Plangebiet der 5. Bebauungsplanänderung erschlossen und entsorgt werden.

### **9.7. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen**

Die nicht durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes sind als gestaltete private Grünflächen anzulegen, dauerhaft gärtnerisch zu pflanzen und zu erhalten.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebietsfläche ist je angefangener 500 m<sup>2</sup> in Anspruch genommener Fläche, die nach § 19 (2) und (4) BauNVO entsprechend der getroffenen GRZ-Festsetzung von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ein großkroniger standortgerechter Laubbaum oder zwei standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind bereits vorhandene Bäume anzurechnen.

Diese Festsetzung stellt ein Mindestmaß der durchzuführenden Durchgrünung und Sicherung der Freiraumqualität des Plangebietes dar.

## **9.8. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

Im Zuge der Aufstellung der 5. Bebauungsplanänderung wurde die Erarbeitung eines Schalltechnischen Gutachtens in Auftrag gegeben, um die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Voraussetzungen der geplanten weiteren Standortentwicklung bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen und die erforderlichen Festsetzungen zu treffen.

Die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens (Bericht-Nr.: 02017-P-I vom 14.08.2017), der 1. Ergänzung (Bericht-Nr.: 02617-P-I vom 20.09.2017) sowie der 2. Ergänzung (Bericht-Nr.: 00218-P-I vom 16.01.2018); Verfasser: Dipl.-Ing. Dipl. Mus. Hagen Rosenheinrich, Büro Akustik und Schallschutz Rosenheinrich - ASR; Weimar-Leipzig sind bei der weiteren Umsetzung der 4. Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage 1 bei).

Im Bericht-Nr.: 02017-P-I vom 14.08.2017 hat der Gutachter auf den Seiten 40 bis 42 Vorschläge für die Übernahme erforderlicher immissionsschutzrechtlicher Maßnahmen in die Festsetzungen dargelegt, die in die Planzeichnung (Teil A) und die Textlichen Festsetzungen § 6 (1) bis § 6 (5) (im Teil B) übernommen wurden.

In der 1. Ergänzung (Bericht-Nr.: 02617-P-I vom 20.09.2017) wurden vom Gutachter noch einmal Varianten in Abhängigkeit des Abstandes der geplanten Wohngebäude in Richtung der Lärmquellen und der notwendigen Höhe der entsprechenden Lärmwand berechnet und im Ergebnis gegenüber vergleichbar dargestellt.

In der 2. Ergänzung (Bericht-Nr.: 00218-P-I vom 16.01.2018) wurden vom Gutachter letztendlich die maßgeblichen Außenlärmpegel an den Baugrenzen der Wohngebietsflächen ermittelt und auf der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

## **9.9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Schutzgebiete des Natur-, Wasser- und Umweltrechts sowie sonstige höherrangige Nutzungsregelungen privilegierter Fachplanungen, welche nach § 9 Abs. 6 oder 6a BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Unter den „Hinweisen“ im Planteil B auf der Planzeichnung wird auf den bestehenden Kampfmittelverdacht sowie unerwartet freigelegte archäologische Funde und das Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen hingewiesen:

- Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft, 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verarbeiten muss Kontakt mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr aufgenommen werden.
- Sollten bei Erdarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn

weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel. 540-2719).

Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

- Der Hinweis Archäologische Bodenfunde verweist auf die Pflichten nach § 17 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

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

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

## **10. Umweltrechtliche Belange**

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der im Beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird (siehe Pkt. 5 der Begründung), wird von einer Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, im Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 7 BauGB sind aber auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sachgerecht und angemessen zu berücksichtigen.

Durch die Planaufstellung werden keine umweltrechtlichen Belange wesentlich berührt. Schutzgebiete des Natur-, Wasser- und Umweltrechts sowie sonstige höherrangige Nutzungsregelungen privilegierter Fachplanungen, welche nach § 9 Abs. 6 oder 6a BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Rahmen der 6. Änderung des B-Planes Nr. 223-1 „Schlachthof“ wird eine Bilanzierung erfolgen. Da auf der im rechtskräftigen B-Plan ausgewiesenen Bahnfläche eine Grünfläche mit Baumhain entstehen soll, ist davon auszugehen, dass die Zahl der Bäume sowie die Versiegelung insgesamt ausgeglichen sein werden.

Das Plangebiet ist bereits jetzt durch einen Bebauungsplan überplant. Durch den Inhalt der 5. Bebauungsplanänderung wird die planungsrechtliche Situation nicht verschärft.

### **Artenschutzrechtliche Einschätzung:**

Nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten

erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Planänderungsgebietes ist im Wesentlichen schon durch seine Lage, der daraus resultierenden anthropogenen Überprägung (innerstädtische Lage, urbaner Stadtraum, Straßenverkehr), dem damit verbundenen Verlust der Lebensraumfunktionen auf den bebauten bzw. genutzten Flächen sowie den Störungen / Belastungen eingeschränkt.

Hauptsächlich anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemerophile) sind hier zu erwarten. Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Planänderungsgebietes gibt es derzeit nicht.

Da aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass wildlebende europäische Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie streng geschützte Fledermausarten im Planänderungsgebiet dennoch potenziell auftreten könnten, ist vor baulichen Maßnahmen eine Kontrolle zur Vermeidung eines individuenbezogenen Tötungsstatbestandes durchzuführen (vgl. dazu auch § 39 BNatSchG).

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Naturschutzbehörde (Landeshauptstadt Magdeburg) anzuzeigen.

Abschließend bleibt aber festzustellen, dass die im Planänderungsgebiet nicht auszuschließenden, potenziellen Vorkommen besonders geschützter Fledermaus- und Vogelarten *durch die geänderten bzw. angepassten Festsetzungsinhalte* der 5. Bebauungsplanänderung nicht erheblich mehr als bislang beeinträchtigt werden.

Die Verlagerung der abschließenden Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange auf die Baugenehmigungsebene ist im konkreten Fall somit möglich und zulässig. Ein entsprechender Hinweis erfolgte unter „Hinweisen“ im Planteil B auf der Planzeichnung.

Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist im Beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

## **11. Bodenordnende Maßnahmen nach BauGB**

Im Rahmen der 5. Bebauungsplanänderung sind keine bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

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



Bei der Umsetzung der 5. Bebauungsplanänderung entstehen der Landeshauptstadt Magdeburg keine Kosten (Absicherung / Vereinbarung durch Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB).

### 13. Flächenbilanz

<b>Nutzungsart</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil (%)</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	11.580 m <sup>2</sup>	94,4%
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: hier privater Wohnweg	690 m <sup>2</sup>	5,6%
<b>Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:</b>	<b>12.270 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

### 14. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen, Juli 2018