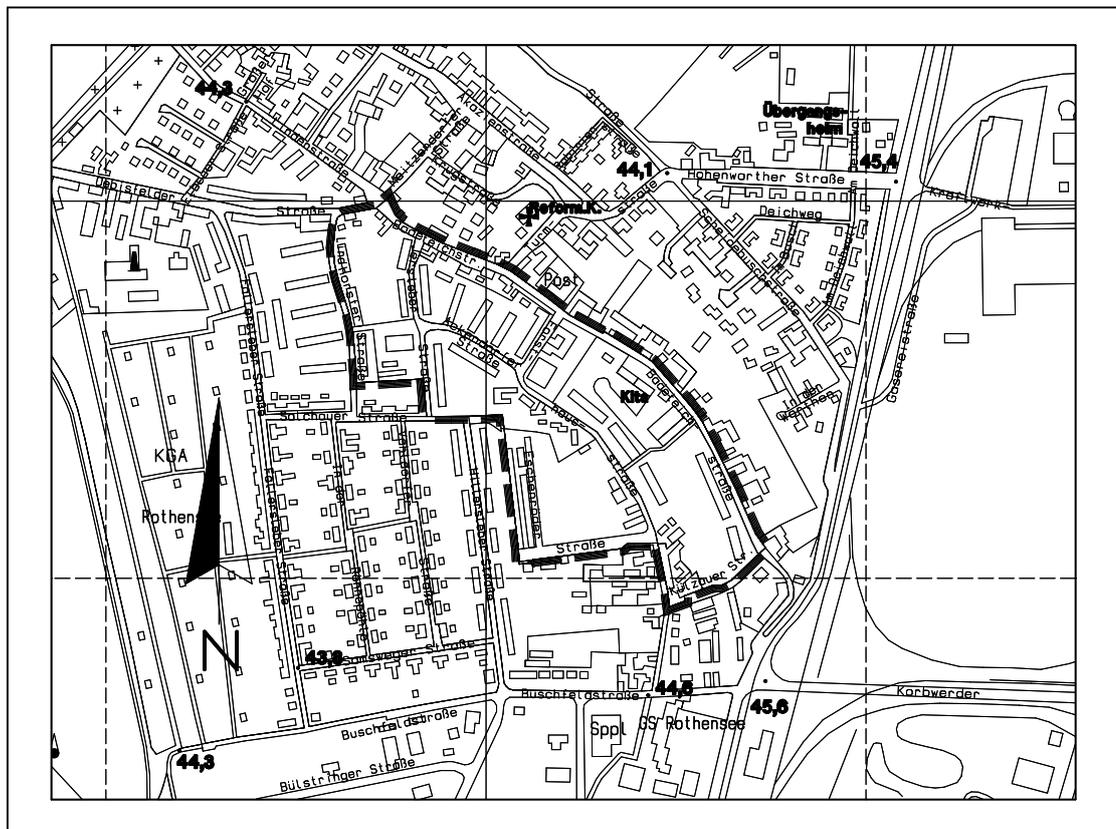


Begründung zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 104-2

FORSTHAUSSTRASSE

Stand: März 2008



Planverfasser:
Architekt
Dipl.-Ing. Heinz Matern
Gareisstraße 13
39106 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

A horizontal scale bar with markings at 50, 0, 100, 200, 300, and 400 units.

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1 : 10 000

Stand des Stadkartenauszugs: 02/2008

INHALT

1.	Allgemeines	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes.....	2
1.3	Vorbereitende Bauleitplanung	2
2.	Rahmenbedingungen	3
2.1	Derzeitige Nutzung des Plangebietes	3
2.2	Eigentumsverhältnisse	3
2.3	Bodenbeschaffenheit, Grundwasser, Klima, Altlasten	3
2.4	Emissionen und Immissionen.....	4
2.5	Vegetation.....	4
3.	Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes	5
3.1	Art und Mass der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubarkeit.....	5
3.2	Gemeinbedarf.....	6
3.3	Verkehr	7
3.4	Grünflächen	8
3.5	Ver- und Entsorgung	9
4.	Planrealisierung.....	11
5.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	12
6.	Flächenbilanz	12
	Bebauungsvorschlag	

1. ALLGEMEINES

1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 104-2 „Forsthausstraße“ weist eine Größe von ca. 13,2 ha auf. Er liegt in der Flur 207 und wird wie folgt umgrenzt:

- im Nordosten und Norden von der Nordostgrenze der Badeteichstraße (Flurstück 10145) und der Südgrenze der Oebisfelder Straße (Flurstück 10012)
- im Südwesten und Westen von der Ostgrenze der Lindhorster Straße (Flurstücke 1725/243, 1724/241, 1723/250, 1722/242, 1721/244), der Nordgrenze der Grundstücke Salchauer Straße 17 bis 27 (Flurstücke 1470/244, 1471/244, 1472/244, 1473/244, 1474/244, 1475/244), der Westgrenze der Jersleber Straße (Flurstück 1476/244, der Südgrenze der Flurstücke 1476/244, 1477/244, der Westgrenze der Flurstücke 1366/244, 1367/244, 2118, 2119, 2120, 2033/244, der Südgrenze der Eschenröder Straße (Flurstücke 2033/244 und 2120 im Verlauf der ausgebauten Straßenbegrenzungslinie; Nordseite der Flurstücke 10205, 10206, 10066) und der Ostgrenze der Forsthausstraße (Flurstück 10157)
- im Süden von der Nordgrenze der Külzauer Straße (Flurstück 2134).

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem Aufstellungsbeschluss. Im Rahmen des Vorentwurfs war das Bearbeitungsgebiet im Westen zur Anbindung an die Salchauer Straße geringfügig vergrößert worden. Diese Planungsvariante wurde jedoch aufgrund eingehender Stellungnahmen im Zuge der Abwägung wieder verworfen. Der Geltungsbereich muss damit nicht verändert werden.

1.2 ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Das Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes resultiert zum einen aus dem Stadtumbaukonzept. Nach dem teilweisen Rückbau von Plattenbauten ist für die Nachnutzung der Grundstücke die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern. Insbesondere ist so die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der Ortslage Rothensee zu gewährleisten. Das Maß der Bebauung und die Bauweise zukünftiger Bebauung sollen an die Siedlungsstruktur der alten Dorflage angeglichen werden. Der durch den gravierenden Leerstand der Geschosswohnungsbauten hervorgerufene Rückgang der Bevölkerungszahlen im Ortsteil Rothensee soll aufgehalten werden. Mittel- bis langfristig soll durch die Ausweisung neuer Bauflächen nach dem Abbruch von Plattenbauten in Kombination mit Sanierung und Rückbau eine solche Einwohnerentwicklung in der Ortslage gesichert werden, die auch den Bestand von Dienstleistungsgewerbe, Einzelhandel und sozialer Infrastruktur garantiert und damit den Erhalt der Ortslage Rothensee als lebenswerten Wohnstandort inmitten des ansonsten in diesem Stadtteil dominierenden Gewerbes.

Zum anderen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich in Bezug auf die mit Stadtratsbeschluss vom 08.12.2003 erfolgte förmliche Festlegung großer Teile dieses Bereiches als Anpassungsgebiet gemäß § 170 BauGB für die Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“.

1.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB weitgehend auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Stadt Magdeburg entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist genehmigt und wurde mit der Bekanntmachung im April 2001 wirksam.

Im Flächennutzungsplan sind Teilflächen des Plangebietes als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Bestandserhebung sowie die Prüfung der städtebaulichen Ziele für das Anpassungsgebiet an die Entwicklungsmaßnahme Rothensee führt zum Planungsziel Allgemeines Wohngebiet für das gesamte Plangebiet. Der Flächennutzungsplan muss in diesem Bereich geändert werden.

Am 07.02.2002 wurde vom Stadtrat das Stadtumbaukonzept der Stadt Magdeburg beschlossen. Das Ergebnis ist ein kurz- bis mittelfristiger, großflächiger Rückbau von Geschosswohnungsbauten und die Entwicklung des Einfamilienhausbaus für den Standort Rothensee.

Des Weiteren wurden vorbereitende Untersuchungen gemäß §§ 170 und 144 BauGB bezüglich eines Anpassungsgebietes in der Ortslage Rothensee durchgeführt und abgeschlossen. Danach stellt sich für den Bereich Badeteich-, Eschenröder, Ackendorfer und Jersleber Straße durch einen erhöhten, konzentrierten Sanierungsbedarf und dem resultierenden, fortschreitenden Leerstand eine spezielle Situation in diesem Bereich der Ortslage Rothensee dar, die es erforderlich macht, schnelle Gegenmaßnahmen zu treffen. Das Anpassungsgebiet Rothensee hat der Stadtrat am 08.12.2003 beschlossen. Als Kompromiss zum Stadtumbaukonzept sind hier der Teilabriss von Geschosswohn-

bauten, die Umnutzung dieser Flächen zu kleinteiligerem Wohnen sowie die Sanierung der verbleibenden Wohnblöcke und Freiflächen vorgesehen.

Die räumliche Erweiterung des Anpassungsgebietes nach Nordwesten um den Bereich beidseitig der Lindhorster Straße wurde vom Stadtrat gemäß Voruntersuchung am 09.02.2006 beschlossen.

2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet in unmittelbarer Nähe des ehemaligen Dorfkerns von Rothensee ist durch seine Wohnnutzung geprägt. Allerdings ist ein erheblicher Leerstand der Geschosswohnbauten zu verzeichnen, welcher auf Sanierungsbedarf und eine schlechte Wohnqualität durch die Ballung von Geschosswohnbauten zurückzuführen ist. Eine Überalterung der verbleibenden Wohnbevölkerung ist eingetreten.

Folgende unterschiedliche Baugebiete sind zu finden:

- teilweise leerstehende fünfgeschossige Wohnblöcke („Plattenbauten“) entlang der Badeteichstraße und Forsthausstraße
- teilweise leerstehende viergeschossige Wohnblöcke mit nicht ausgebautem Satteldach an der Ackendorfer Straße und Jersleber Straße
- teilweise leerstehende zweigeschossige Wohnblöcke nicht ausgebautem Satteldach im Bereich Jersleber Straße und Lindhorster Straße
- bereits sanierte zweigeschossige Wohnblöcke nicht ausgebautem Satteldach im Bereich Ackendorfer Straße
- Grundstücke mit überwiegend vorhandener dörflicher Bebauung (Nutzung: Wohnen und vereinzelt Gewerbe) entlang der nördlichen Badeteichstraße, Oebisfelder Straße und in Teilbereichen der Forsthausstraße
- Einkaufsmarkt mit angrenzendem kleinteiligem Dienstleistungsgewerbe an der Forsthausstraße (die Nutzung des Einkaufsmarktes wird kurzfristig aufgegeben)
- leerstehender Einkaufsmarkt an der Jersleber Straße
- Garagenkomplex an der Eschenröder Straße
- teilweise leerstehendes Gebäude der Kindertageseinrichtung in der Badeteichstraße
- Feuerwehr in der Forsthausstraße.

Im Ergebnis der Untersuchungen zum Anpassungsgebiet und des Stadtumbaukonzeptes sind folgende Rückbauten bereits erfolgt:

- zwei fünfgeschossigen Wohnblöcke („Plattenbauten“) entlang der Eschenröder Straße
- der Technikstützpunkt zwischen Jersleber Straße und Lindhorster Straße (hier derzeit Planung eines öffentlichen Kinderspielplatzes durch die Stadt, die Realisierung hat bereits begonnen).

Weiterhin zum Rückbau vorgesehen ist:

- die Wärmeumformerstation an der Badeteichstraße
- die Kindertagesstätte (voraussichtlich zugunsten Ersatzneubau).

Für die verbleibenden Geschosswohnbauten ist nach Abstimmung mit den Eigentümern keine Minimierung der Geschossigkeit geplant.

Das Plangebiet befindet sich im Schulbezirk der kommunal geführten Schulen Grundschule „Rothensee“ und Sekundarschule „Thomas Müntzer“.

2.2 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Der überwiegende Anteil der Grundstücke des Plangebietes befindet sich in privatem Besitz. Sämtliche vorhandenen Straßenverkehrsflächen sowie die Grundstücke der Feuerwehr, der Kindertageseinrichtung und des ehemaligen Technikstützpunktes sind städtisches Eigentum. Die Grundstücke mit drei- und fünfgeschossigen Geschosswohnbauten befinden sich in Besitz privater Immobiliengesellschaften.

2.3 BODENBESCHAFFENHEIT, GRUNDWASSER, KLIMA, ALTLASTEN

Das Plangebiet ist naturräumlich der Magdeburger Elbaue zuzuordnen. Die Bodenhöhen liegen bei 43 bis 44 m ü HN. Die in der Kartengrundlage eingetragenen Höhenangaben sind Höhen über HN.

Folgendes Bodenprofil ist im Plangebiet vorhanden:

- ca. 0,5 m Mutterboden

- 2,0 bis 3,0 m Auelehm bzw. -ton
- > 10,0 m Sand und Kies des Elbtals
- darunter tertiärer Ton.

Es sind keine tiefliegenden oder oberflächennahen nutzbaren Bodenschätze vorhanden.

Folgende Grundwasserverhältnisse sind im Plangebiet vorzufinden:

- Oberfläche des Grundwassers: unterhalb des Auelehms im gespannten Zustand, stellt sich 2,0 bis 3,0 m unter Gelände ein
- Generelle Abflussrichtung: von Südwest nach Nordost
- Kontaminationsgefährdung: mittel
- Regenwasserversickerung: kaum möglich (Staunässebildung über dem Auelehm).

Großklimatisch gehört das untersuchte Gebiet zur Übergangszone zwischen subozeanischem und subkontinentalem Klima. Folgende klimatische Bedingungen sind im Plangebiet vorzufinden:

- Mittlere Temperatur / Jahresmittel: 8,6 °C
- Mittlere Temperatur / Januar: 0,0 °C
- Mittlere Temperatur / Juli: 17,9 °C
- Niederschlagssumme / Jahr: 556 mm.

Es sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Von der unteren Bodenschutzbehörde wird darauf verwiesen, dass im Bereich der Garagenanlagen an der Eschenröder Straße bisher keine Prüfungen auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten erfolgt sind.

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln erforderlich.

2.4 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Wie die Ortslage insgesamt, ist das Plangebiet von gewerblich und verkehrlich intensiv genutzten Flächen umgeben. Es wird demzufolge von deren Emissionen, Lärm, Luftschadstoffe und Geruch beeinflusst. In der Umgebung befinden sich nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen, durch die der Ortsteil Rothensee vorbelastet ist, teilweise sind die geltenden Richtwerte für Lärm ausgeschöpft. Der historisch gewachsenen Wohnstandort Rothensee besteht seit Jahrzehnten in unmittelbarer Nachbarschaft mit Industrie und Gewerbe im Sinne einer städtebaulichen Gemengelage. Bestehende Konflikte können nur gelöst werden, wenn bei Neu- und Umbau entsprechender Gewerbeanlagen die bestehenden Wohngebäude der Ortslage berücksichtigt sowie Richtwerte und Abstände eingehalten werden.

Aus dem Plangebiet selbst ist nicht mit nennenswerten Emissionsbelastungen zu rechnen. Innerhalb der Ortslage sind auf Grundstücken mit vorhandener dörflicher Bebauung vereinzelt Gewerbebetriebe zu finden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um nicht störendes Dienstleistungsgewerbe.

Sämtliche Straßen des Plangebietes sind als Erschließungsstraßen mit geringem Konfliktpotenzial einzu-stufen. Großräumig bestimmen der August-Bebel-Damm, die Bundesautobahn A2, der geplante Nordverbinder (Burger Straße, kurzfristig keine Verkehrsanbindung geplant) und die Eisenbahnlinie die Geräuschsituation.

Durch die in der Forsthausstraße ansässige Feuerwehr kann es zu Lärmbelästigungen kommen.

2.5 VEGETATION

Naturräumlich ist Rothensee der charakteristischen Elbauenlandschaft (nicht überfluteter Bereich) zuzuordnen. Die potentiell natürliche Vegetation stellt sich als Eichen-Ulmen-Auenwald (Hartholzaue) und Weiden-Pappel-Auenwald (Weichholzaue) dar.

Im Plangebiet stellen die Bäume die wertgebenden Landschaftselemente dar. In den unterschiedlichen Baugebieten sind unterschiedliche Vegetationsbereiche zu finden. Die historisch gewachsenen Hausgärten im Bereich der dörflichen Bebauung weisen Zier- und Nutzpflanzungen auf. Besonders an der Badeteichstraße ist aufgrund der geringen Größe der Grundstücke und der dichten Bebauung der Versiegelungsgrad sehr hoch. Im Bereich der zweigeschossigen Wohnblöcke an der Ackendorfer, Jersleber und Lindhorster Straße ist eine ausgeprägte Baum- und Strauchpflanzung vorhanden. Im Bereich der vier- und fünfgeschossigen Wohnblöcke an Badeteich-, Forsthaus-, Ackendorfer und Jersleber Straße sind teilweise ausgedehnte Rasenflächen mit spärlicherem Baum- und Strauchbestand zu finden. Das Gebiet an der Eschenröder Straße ist durch den kürzlichen Abbruch der fünfgeschossigen Wohnblöcke geprägt. Straßenbegleitgrün ist vor allem auf der Nordostseite der Forsthausstraße und vor der Kindertageseinrichtung in der Badeteichstraße in Form einer dichten Baumpflanzung zu finden, ansonsten eher spärlich ausgeprägt. Der überwiegende Teil der vorhandenen Baumpflanzungen steht nach Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg unter Schutz, teilweise sind bereits Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung erfolgt. Es wurden keine besonders schützenswerten Biotoptypen im Plangebiet festgestellt. Im Plangebiet ist mit Nist- und Brutstätten gebäudebewohnender Tierarten (Vögel, Fledermäuse) z.B. in den Fugen von Plattenbauten zu rechnen.

Ein Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

3. WESENTLICHER INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARKEIT

Entsprechend der derzeitigen vorwiegenden Wohnnutzung werden sämtliche Bauflächen des Plangebietes nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle allgemeinen Wohngebiete mit der Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete WA1:

Im Bereich der Eschenröder Straße soll aufgrund des Abrisses der fünfgeschossigen Wohnblöcke eine Neubebauung der Grundstücke erfolgen.

Es wird eine offene Bauweise bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern geplant, welche sich an einer dörflichen Bebauung orientiert. Mit der Festsetzung einer Dreigeschossigkeit bei einer maximalen Firsthöhe von 10,5m sollen gängige Einfamilienhaustypen (z.B. Haus mit Erdgeschoss und Dachgeschoss im Satteldach mit Drempel, Haus mit Erdgeschoss und Obergeschoss im Staffelgeschoss oder Haus mit Erdgeschoss und Obergeschoss mit flach geneigtem Dach) möglich sein. Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit würde nach aktueller Bauordnung LSA kein ausreichend großes Haus mit Satteldach und Drempel zulassen, da ausbaufähige Dachgeschosse als Geschosse gerechnet werden müssten.

Teilweise werden die Baugrenzen von 3,0m auf 6,0m zur Straßenbegrenzungslinie zurückgenommen, um eine straßenbegleitende Bepflanzung der privaten Baugrundstücke zu ermöglichen, im Nord-Süd-Verlauf der Eschenröder Straße muss zugunsten einer geordneten Straßenfront entlang einer Baulinie gebaut werden.

Die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind hier unzulässig. Es werden Festsetzungen zur Verbringung des Regenwassers und zur Bepflanzung der Grundstücke getroffen.

Durch diese Festsetzungen kann die Baustruktur dieses Baugebietes aufgewertet und ein Bezug zur westlich anschließenden kleinteiligen Siedlungsstruktur und zur nördlich und südlich angrenzenden vorhandenen dörflichen Bebauung hergestellt werden. Städtebaulich problematisch bleibt der Übergang zur fünfgeschossigen Bauweise in der Forsthausstraße. Dem Bedarf potentieller Eigenheimbauer kann entsprochen werden. Bei einer Grundstücksgröße um die 500 bis 600 m² können ca. 20 neue Eigenheime gebaut werden.

Allgemeine Wohngebiete WA2, WA3:

Zur Sicherung des Bestandes wird für die vorhandenen Wohngebiete an der Forsthaus- und Badeteichstraße eine dreigeschossige Bauweise aus Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die Dreigeschossigkeit berücksichtigt den Gebäudebestand, z.B. dreigeschossige Wohngebäude mit Flachdach aber auch das dörfliche Wohnhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss mit Drempel und ausgebauten oder ausbaufähigen Dachboden.

Die Baugrenzen orientieren sich an der vorwiegenden Grenzbebauung und verlaufen somit mit der Straßenbegrenzungslinie. Vereinzelt kann die Grundflächenzahl von 0,4 einschließlich deren Überschreitungsmöglichkeit durch die bestehende bauliche Nutzung nicht eingehalten werden. Hier sollen die Festsetzungen dazu dienen, bei Abbruch von abgängigen Nebengebäuden nachfolgende Bauungen bzw. Versiegelungen zu reduzieren.

Die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind hier unzulässig. Allerdings soll der SB-Markt an der Forsthausstraße (WA3) keine Einschränkungen erhalten, um auch weiterhin ein Nahversorgungszentrum zu erhalten. Da mit einer Nutzungsaufgabe dieses SB-Marktes leider zu rechnen ist, soll der Bebauungsplan sinnvolle Festsetzungen für eine Nachnutzung der bestehenden Gebäude treffen. Hier sind in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe möglich, lediglich Tankstellen sind unzulässig. Die Aufweitung des Baufeldes WA3 an der Forsthausstraße ermöglicht eine vom Bestand abweichende Bebauung. Das vorhandene Baugebiet an der Oebisfelder Straße wird in Richtung Norden zulasten einer Grundstücksfläche des WA5 und der Grundstücksfläche des ehemaligen zu ermöglichen.

Allgemeine Wohngebiete WA4, WA5:

Für die Wohnbauten an der Forsthaus-, Ackendorfer, Jersleber und Lindhorster Straße werden ausschließlich bestandsschützende Festsetzungen getroffen. Dazu werden die Baufelder durch Baugrenzen entsprechend der aktuellen Grundfläche der vorhandenen Gebäude zuzüglich einer einseitigen, straßenabgewandten Erweiterungsfläche für Balkonanlagen festgelegt, ebenso wird die vorhandene Dreigeschossigkeit gemäß aktueller Bauordnung LSA als Höchstmaß festgesetzt. Eine bauliche Erweiterung ist nur bedingt möglich, ein Dachausbau der vorhandenen Satteldächer zu Wohnzwecken ist mit der festgesetzten Bauweise ausführbar.

Die in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Schank- und Speisewirtschaften werden hier ausgeschlossen, die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig. Das Baufeld der ehemaligen Kaufhalle an der Jersleber Straße (WA4) erhält eine maximale Ausdehnung (3,0m Abstand zur Wohnbereichsgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie), Umnutzung und Neubau soll hier möglich sein. Abweichend zur o.a. Nutzung sind hier Schank- und Speisewirtschaften nicht ausgeschlossen.

Die öffentliche Grünfläche im Bereich des ehemaligen Technikstützpunktes wird zur vorhandenen Grundstücksgrenze zugunsten des allgemeinen Wohngebietes WA5 an der Lindhorster Straße um 2,0m zurückgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete WA6:

Für die fünfgeschossigen Wohnblöcke an Badeteich-, Forsthaus-, Ackendorfer und Jersleber Straße ist vom Eigentümer eine komplette Sanierung geplant, für diese Baugebiete werden ebenfalls bestandsschützende Festsetzungen getroffen. Dazu werden die Baufelder durch Baugrenzen entsprechend der aktuellen Grundfläche der vorhandenen Gebäude einschließlich ihrer Balkonanlagen festgelegt. Eine bauliche Erweiterung ist somit nicht möglich. Bei ggf. dennoch vorgehenden langfristig beabsichtigten baulichen Veränderungen muss der Bebauungsplan geändert werden. Ebenso werden die vorhandenen Geschossigkeiten als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird das nicht ausgebaute Dachgeschoss im Satteldach der Gebäude an der Jersleber und Ackendorfer Straße gemäß aktueller Bauordnung mitgerechnet, ein Ausbau ist damit möglich.

Die in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Schank- und Speisewirtschaften werden hier ausgeschlossen, die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

Der bestehende Garagenkomplex an der Eschenröder Straße wird im Bebauungsplan festgesetzt und dem Baugebiet WA6 zugeordnet. Die Garagen sind vermietet und genutzt. Ein kurzfristiger Rückbau ist nicht abzusehen. Langfristig sind aber ein Rückbau des Garagenkomplexes und die Anordnung eines Baufeldes aus Einzel- und Doppelhäusern ggf. auch in Teilabschnitten, dem Bedarf entsprechend, denkbar (zusätzliche ca. 5 neue Eigenheime möglich). Dazu wäre dann eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

3.2 GEMEINBEDARF

Die Feuerwehr wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Grundflächenzahl 0,4 als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Der Standort in der Forsthausstraße soll dauerhaft gesichert werden. Eine geplante Erweiterungsfläche für den Bau von Stellplätzen wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet. Hier ist eine dreigeschossige Bauweise möglich. Das Baufeld erhält eine maximale Ausdehnung (3,0m Abstand zur Wohnbereichsgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie).

Auch der Standort der Kindertageseinrichtung in der Badeteichstraße wird im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Der derzeitige mittelfristige Schulentwicklungsplan bis 2008/09 legt eine Grundschule für Rothensee fest. Die Stadtverwaltung hat eine Entscheidung zur Sanierung oder Neubau der Kindertageseinrichtung am Standort Badeteichstraße nicht vor 2008 in Abhängigkeit von der Schulentwicklungsplanung in Aussicht gestellt.

Die Festsetzungen von Baufeldgröße, Zweigeschossigkeit und Grundflächenzahl 0,3 orientieren sich an einer vorliegenden Entwurfsplanung, die den Abriss des dreigeschossigen Gebäudes und einen eingeschossigen Neubau vorsieht. Dem wesentlich gesunkenen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen im Ortsteil angemessen soll eine Verkleinerung sowohl des Gebäudes als auch der Freifläche festgesetzt werden.

Die Grundstücksfläche auf der Nord-West-Seite wird zurückgenommen und gemeinsam mit der freiwerdenden Fläche der Wärmeumformerstation dem WA6 als Gemeinschaftsstellplatzfläche einschließlich Abpflanzung entlang der Kindertageseinrichtung zugeschlagen.

3.3 VERKEHR

Außer im Bereich Eschenröder Straße bleibt das bestehende Erschließungssystem im Plangebiet erhalten, die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sich durchgängig am Bestand. Eine Veränderung des Ausbaugrades der bestehenden Straßen hinsichtlich verkehrlicher Funktion und Ausdehnung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht vorgesehen. Der überwiegende Teil der öffentlichen Straßen im Plangebiet sind bereits saniert und ordnungsgemäß ausgebaut.

Für das anstelle der abzureißenden Geschosswohnbauten neu anzusiedelnde kleinteilige Wohngebiet an der Eschenröder Straße soll aus wirtschaftlichen Gründen und im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die vorhandene Straßenführung genutzt werden. Auf die im Rahmen des Vorentwurfs untersuchte Anbindung der Eschenröder Straße an die Salchauer Straße wird zugunsten der betroffenen privaten Grundstücke und hinsichtlich einer Eingriffsminimierung in den Grünbestand verzichtet.

Für die geplante Eigenheimbebauung wird die Straßenbreite der Eschenröder Straße als Anliegerstraße als ausreichend eingeschätzt. Die Straßenverkehrsfläche im Ost-West-Verlauf wird entsprechend der bestehenden Grundstücksgrenzen festgelegt. Für den Nord-Süd-Verlauf wird die westliche Grundstücksgrenze als Straßenbegrenzungslinie festgelegt, damit kann der Bestand der Garagenanlagen gesichert werden. Die östliche Straßenbegrenzungslinie wird im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung neu festgelegt, die Straßenverkehrsfläche erhält eine Breite von 7,5 m (Straßenbreite 5,5 m). Damit ist das einseitige Parken im Straßenraum möglich.

Der vorhandene Wendehammer wird als Wendeanlagentyp 3 gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 (3-achsiges Müllfahrzeug, LKW 22t, Wendekreis für PKW) ausgewiesen und ist damit geringfügig größer als der bestehende Wendehammer.

Im Anschluss wird ein 3,5m breiter öffentlicher Fuß- und Radweg angeordnet, welcher vorhandene Trampelpfade berücksichtigt und eine für Fußgänger wichtige Wegverbindung von der Forsthausstraße in Richtung der Siedlung an der Salchauer und Hillersleber Straße darstellt. Hier wird die Baugrenze der Gemeinschaftsgaragen zurückgenommen, damit einschließlich Fuß- und Radweg eine breitere unbebaute Fläche entsteht, die ausreichende Ausrundungsradien für eine Notüberfahrt darstellt.

Der vorhandene mittige Wendehammer wird nicht zum Wenden benötigt, hier können neben den Grundstückszufahrten Stellplätze angeordnet werden.

In den neuen Wohngebieten werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesen, die als private Stichstraßen die innere Erschließung auf der Grundlage einer Direkterschließung ermöglichen, eine Erschließung in zweiter Reihe wird nicht notwendig.

Ein 3,0m breiter öffentlicher Fuß- und Radweg (zuzüglich öffentlicher Grünfläche) verbindet Jersleber und Lindhorster Straße im Bereich des neu zu planenden Spielplatzes.

In Verlängerung der Ackendorfer Straße ermöglicht eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen die Zufahrt zu Stellplätzen und Garagen im Innenbereich und stellt gleichzeitig eine weitere Fuß- und Radwegverbindung zwischen Jersleber und Lindhorster Straße dar.

Der Innenbereich der Geschosswohnbauten an der Badeteich- und Forsthausstraße soll im Zug der Freiraumgestaltung Fuß- und Radwegführungen ermöglichen.

Abweichend vom zuvor beschriebenen Erhalt des Ausbaugrades der Straßen werden Baumaßnahmen für den ruhenden Verkehr notwendig. Nach Sanierung und Neubezug der mehrgeschossigen Wohnblöcke ist ein Stellplatzproblem absehbar, welches nicht mit vorhandenen Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum gelöst werden kann. Dieses Problem soll vorwiegend von den Eigentümern auf den Wohnbaugrundstücken geregelt werden. Allerdings ist die Anordnung dieser Stellplatzflächen aufgrund der

vorhandenen Grünflächen und Gehölzbestände in den Innenbereichen der Geschosswohnbauten konfliktreich, ebenso wird der Wohnkomfort hinsichtlich Erholungsflächen wesentlich beeinträchtigt. Die Schaffung von Stellplätzen in fußläufiger Entfernung ist jedoch wichtig, weil die Vermietung von Wohnungen eng im Zusammenhang mit der Stellplatzsituation steht.

Bei der Planung wurden o.a. Belange berücksichtigt. Der Bebauungsplan weist Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen in den allgemeinen Wohngebieten aus, um eine geordnete Befahrung bei weitgehendem Schutz der Innenbereiche zu ermöglichen bzw. Stellplatzbereiche zu konzentrieren. Der Erhalt größerer zusammenhängender privater Grünflächen kann gesichert werden.

Im Rahmen des Vorentwurfes wurde eine Stellplatzbilanz für das Plangebiet ohne direkte Zuordnungen von Stellplätzen zu den Wohngebieten erstellt. Die im Rahmen eines Bauantrages nachzuweisenden Stellplätze gemäß § 48 BauO LSA dienen hier als Orientierung für die Bemessung der im Bebauungsplan festzusetzenden Stellplatzflächen. Gemäß Richtzahlen für den Stellplatzbedarf entspricht dieser für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung bei 10% Besucheranteil. Im Ergebnis konnte der Stellplatzbedarf der Geschosswohnbauten mit einem Schlüssel von ca. 1 Stellplatz je Wohneinheit unter Berücksichtigung vorhandener öffentlicher Stellplätze, der vorhandenen Garagenanlage Eschenröder Straße und der neu geplanten Stellplätze und Garagen gedeckt werden:

vorhandene und zu sanierende Wohnungen im Geschosswohnungsbau insgesamt:	ca. 520
vorhandene und neue Stellplätze/Garagen im Plangebiet insgesamt:	ca. 500

Der darüber hinausgehende Bedarf kann über straßenbegleitendes Parken im öffentlichen Straßenraum erreicht werden (nur in Bereichen ohne Senkrechtparker möglich).

Stellplätze WA1:

In diesem neuen Plangebiet müssen Stellflächen und Garagen auf den privaten Grundstücken geschaffen werden. Neue Stellplatzflächen werden als Senkrechtparker entlang einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten von der Forsthausstraße ausgewiesen, ansonsten ist das vorwiegend einseitige Parallelparken entlang der Eschenröder Straße möglich.

Stellplätze WA2, WA3:

In diesen Bereichen wird im Bestand im Wesentlichen auf den eigenen Grundstücken geparkt, zusätzlich ist das vorwiegend einseitige Parallelparken im öffentlichen Straßenraum möglich.

Stellplätze WA4, WA5:

Hier ist das Befahren der Innenhöfe unumgänglich. Seit Fertigstellung der Straßenbauarbeiten in der Ackendorfer und Jersleber Straße wird durch die Nutzung eines befestigten Sicherheitsstreifen beidseitig parallel geparkt.

Stellplätze WA6:

Es werden Stellplatzflächen an den Kopfbereichen der Geschosswohnbauten ausgewiesen, die Befahrung der Innenhöfe wird vermieden.

Die nicht mehr benötigte Fläche der Wärmeumformerstation und eine Teilfläche der Kindertageseinrichtung an der Badeteichstraße sollen als Stellplatzflächen ausgewiesen werden, hier kann mit ca. 70 Stellplätzen in Form von zwei Fahrspuren mit jeweils beidseitig Senkrechtparkern dem erhöhten Stellplatzbedarf in diesem Gebiet Rechnung getragen werden. Außerdem kann durch diese Neuausweisung von Stellplätzen wie im Vorentwurf favorisiert auf den Neubau von Senkrechtparkern entlang der Forsthausstraße im Bereich der vorhandenen Baumpflanzung verzichtet werden, was wiederum das Parallelparken im öffentlichen Straßenraum der Forsthausstraße ermöglicht.

Ebenso wird auf die im Vorentwurf orientierten Senkrechtparker an der Ackendorfer Straße wegen der bereits ausgebauten Straßenverkehrsfläche mit Parallel-Parktaschen verzichtet.

Im Baugebiet existieren bereits größere Flächen für Senkrechtparker entlang der Badeteichstraße, der Eschenröder Straße und der Jersleber Straße.

Die vorhandene Garagenanlage an der Eschenröder Straße wird dem Baugebiet WA6 zugeordnet.

Beim Bau der Gemeinschaftsstellplätze und -garagen an der Jersleber Straße ist ein Sicherheitsabstand von 1,2m zur vorhandenen Trafostation zu beachten.

3.4 GRÜNFLÄCHEN

In den Innenbereichen der Geschosswohnbauten werden vorhandene Freiflächen als private Grünflächen festgesetzt. Die Anordnung von Stellplatzflächen für die mehrgeschossigen Wohnblöcke erfolgt so, dass

die Grünflächen nicht zu stark zergliedert und die Innenbereiche weitestgehend von der Befahrung ausgeschlossen werden. Die Anordnung der Flächen erfolgt in konzentrierter Form bzw. in den Giebelbereichen der Geschossbauten.

Zwischen Badeteichstraße und Forsthausstraße in Verbindung mit der Freifläche der Kindertageseinrichtung entsteht ein größerer zusammenhängender Grünbereich. Die Aufwertung dieses Baugebietes muss neben einer attraktiven Sanierung der Gebäude durch raumbildendes Grün erfolgen. Hier sind eine intensivere, parkähnliche Bepflanzung und eine stärkere Nutzbarmachung für die Anwohner wünschenswert. Ein Wegesystem soll integriert werden. Die Öffnung der Freifläche der Kindertageseinrichtung als Schaltfläche in den Stadtteil ist möglich.

Im Bereich der dreigeschossigen Wohnblöcke an Ackendorfer, Jersleber und Lindhorster Straße erfolgt die Anordnung der privaten Grünflächen durch die Ausweisung von Stellplatzflächen so, das eine Quartierbildung erfolgt. Hier ist durch den vorhanden Baum- und Strauchbestand bereits eine gute Wohnqualität vorzufinden, welche mit den Sanierungsarbeiten erhalten und aufgewertet werden soll.

Das neue Baugebiet an der Eschenröder Straße ermöglicht eine Bepflanzung auf den privaten Wohnbaugrundstücken entlang der Ostseite des Nordsüdverlaufs der Eschenröder Straße und teilweise an den Stichstraßen durch eine zurückgesetzte Baugrenze. In diesem Baugebiet sind bereits als Ersatz gepflanzte Bäume nach Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg vorhanden. Diese stehen inmitten der geplanten Bauflächen, sodass ein besonderer Schutz städtebaulich nicht sinnvoll erscheint. Ausgleichend wird festgesetzt, dass in den neuen Wohngebieten je Grundstück 1 mittel- bis großkroniger heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen ist.

Im gesamten Plangebiet vorhandene Bepflanzungen sollen weitestgehend erhalten bzw. ergänzt werden. Nördlich der ehemaligen Kaufhalle an der Jersleber Straße wird für die bereits nach Baumschutzsatzung als Ersatz gepflanzten Bäume eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Die Baumpflanzungen vor der Kindertageseinrichtung sind ebenfalls als Ersatz gepflanzte Bäume nach Baumschutzsatzung. Bei baulichen Veränderungen auf diesem städtischen Grundstück ist der Erhalt bzw. Ausgleich dieser Bäume im Rahmen der Ausführungsplanung Stadt zu regeln.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzbepflanzung gemäß der potentiell natürlichen Vegetation mit je 1 großkronigen heimischen Laubbaum (StU 18-20 cm) und 20 heimischen Sträuchern je 50m² anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Bei diesen Flächen handelt es sich um Abpflanzungen einer Stellplatzfläche im Bereich der ehemaligen Wärmeumformerstation bzw. Kindertageseinrichtung an der Badeteichstraße. Hier ist der Verlauf der Trinkwasserleitung DN 800 St zu beachten, in deren Schutzbereich keine tiefwurzelnde Bepflanzung erfolgen darf.

Auf allen Stellplatzflächen muss 1 großkroniger heimischer Laubbaum je 6 Stellplätze auf den Stellplatzfläche bzw. deren angrenzenden Wohnbau- und Grünflächen gepflanzt werden.

Im Plangebiet wird ein öffentlicher Kinderspielplatz mit einer effektiven Größe von 800 m² auf einer öffentlichen Grünfläche in Kombination mit Ausgleichflächen im Bereich des ehemaligen Technikstützpunktes angeordnet. Die Lage abseits von Straßen und vorhandener Baumbestand begünstigen diesen Standort.

Im neuen Baugebiet an der Eschenröder Straße ist durch kleinparzellige Bebauung eine Minimierung der Versiegelung zu erwarten. Das anfallende Regenwasser ist hier auf den eigenen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten bzw. zu versickern.

Problematisch hinsichtlich des Versiegelungsgrades stellt sich der Bedarf an Stellplätzen einschließlich Zufahrten im Bereich Geschosswohnungsbau dar. Der Abfluss des anfallenden Regenwassers auf neu zu errichtenden Stellplatzflächen ist durch die Verwendung versickerungsfähiger Materialien zu reduzieren. Eine vollständige Versickerung kann hier aufgrund der ungünstigen Bodeneigenschaften nicht festgesetzt werden.

3.5 VER- UND ENTSORGUNG

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Information und Fernwärme sowie Mischwasserkanäle als Entsorgungsleitungen.

Außer im Bereich Eschenröder Straße bleibt das bestehende Ver- und Entsorgungssystem im Plangebiet erhalten. Es erfolgen keine Eingriffe an bestehenden Versorgungsleitungen, die Festsetzung der

öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sich durchgängig am Bestand. Neuerschließungen werden in den neuen Stichstraßen an der Eschenröder Straße und teilweise in der Eschenröder Straße selbst notwendig.

Über vorhandenen Leitungen und Kanälen dürfen weder Baulichkeiten (außer Aufbauten von Straßen und Freiflächen) errichtet noch tiefwurzelnde Gewächse (Bäume) angepflanzt werden.

Elektroversorgung:

Die im Plangebiet vorhandenen Trafostationen an der Jersleber Straße und an der Forsthausstraße sind trotz Abrissmaßnahmen im Geschosswohnbau weiterhin versorgungsnotwendig. Sofern Verkehrsanlagen an die vorhandenen Anlagen heran gebaut werden, ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 1,2m zu berücksichtigen, ebenso ist der Leitungsbestand zu beachten.

Im Baufeld des neuen Baugebietes an der Eschenröder Straße verläuft derzeit ein 10-kV-Kabel, welches mit Beginn der Baumaßnahmen in den öffentlichen Bereich umverlegt werden muss. Hier vorhandene 1-kV-Kabel können möglicherweise in Teilen für die spätere Versorgung weiter genutzt werden, dies muss über eine detaillierte Planung geprüft werden. Da die Versorgung der ehemaligen Wohnblöcke im Altbestand von der Hofseite erfolgte, sind in jedem Fall Neuerschließungsmaßnahmen notwendig.

Gasversorgung:

In der Lindhorster, Jersleber, Ackendorfer, Forsthaus-, Eschenröder und Badeteichstraße verlaufen ND-Gasleitungen mit einem Versorgungsdruck 40 mbar. Sie sind versorgungswirksam und zu schützen. Eine Netzerweiterung für geplante Neubaubauung aus dem Leitungsbestand ist möglich.

Bei allen Planungen bezüglich einer Bebauung sind die relevanten Normen, insbesondere die DIN 1998 sowie das DVGW-Regelwerk anzuwenden. Bezüglich geplanter Baumstandorte sind die Forderungen des DVGW-Merkblattes GW 125 einzuhalten.

Wasserversorgung:

Im Plangebiet existieren versorgungswirksame Wasserversorgungsleitungen DN 80 bis DN 200 in den Straßenbereichen sowie eine Hauptversorgungsleitung im Baugebiet bzw. in der privaten Grünfläche zwischen Badeteichstraße und Külzauer Straße.

Je nach anstehender Maßnahme zur Sanierung, zum Rückbau oder Abriss von Wohnhäusern können Anschlussenerneuerungen oder Netztrennungen vorgenommen werden. Die Trinkwasserversorgung kann unter Beachtung erforderlicher Netzanpassungen für Neubebauungen gesichert werden.

Für die Hauptversorgungsleitung DN 800 St wurde ein 10,0m breiter ein von der Bebauung (außer Verkehrsanlagen) freizuhaltender Schutzstreifen, je 5,0m beidseitig der Rohrachse, in der Planzeichnung festgesetzt. Es gelten die Nutzungsbeschränkung nach dem DVGW- Arbeitsblatt W400-1. Die SWM beantragen die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit. Der Standort konnte vom Versorgungsbetrieb nur mit ungenauer Lage übermittelt werden.

Der Versorgungsdruck (SP) beträgt im Plangebiet ca. 93 mHN, was unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Geländehöhe einem Betriebsdruck (OP) von 4,7 bis 5,0 bar entspricht.

Als Grundschatz zur Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz wird eine Entnahmemenge von 48 bis 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet.

Bezüglich Baumpflanzungen sind die Forderungen des DVGW-Merkblattes GW 125 einzuhalten.

Wärmeversorgung:

Im Plangebiet befinden sich im Bereich der mehrgeschossigen Wohngebäude Fernwärmeleitungen, deren Bestand beachtet werden muss. Die Wärmeumformerstation in der Badeteichstraße wurde im August 2006 abgelöst. Eine fernwärmeseitige Versorgung der geplanten Einfamilienhäuser kann im Einzelfall durch die SWM geprüft werden.

Abwasserentsorgung:

Das bestehende Mischwassernetz bleibt langfristig erhalten, bei Neuanschlüssen wie an der Eschenröder Straße wird vom Entsorgungsbetrieb jedoch eine getrennte Erschließung und Ableitung gefordert.

Gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde können aufgrund der vorhandenen Auelehmschicht und der daraus resultierenden schlechten Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Niederschlagswassers nur Mulden als Versickerungsanlagen nach ATV 138 zur Verbringung des Niederschlagswassers von den Verkehrs- und Wohnbauflächen zum Einsatz kommen. Entsprechend ausreichende Freiflächen

dafür sollen eingeplant werden. Auf den Privatgrundstücken sind vorzugsweise Anlagen zur Niederschlagswasserfassung (z.B. Zisternen) und anschließende Gartenbewässerung zu planen.

Im Plangebiet sind jedoch keine öffentlichen Grünflächen mit der Möglichkeit zur Versickerung von Regenwasser bzw. Regenwasserrückhaltung vorhanden, ebenso gestattet der vorhandene Straßenraum keine Ausbaumöglichkeiten zur Anlage von Mulden. Im Wesentlichen dient die Mischkanalisation auch weiterhin zur Entwässerung der bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Lediglich im Bereich neu ausgewiesener Fuß- und Radwege kann eine Muldenentwässerung im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft werden. Eine Erweiterung der öffentlichen Flächen zur Anlage von Versickerungsmulden erscheint aufgrund der Überplanung bereits bestehender bebauter Bereiche nicht angemessen und wird deshalb nicht festgesetzt.

Eine Reduzierung der Einleitung von Regenwasser in das vorhandene Netz ist nur durch das Zurückhalten, Verwerten bzw. Versickern auf den neuen privaten Grundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und durch Verwendung versickerungsfähiger Materialien auf neuen Stellplätzen möglich. Dazu wurden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Für Ausführungsplanungen sind zwingend Baugrunduntersuchungen zugrunde zu legen, um die Möglichkeit der Regenwasserversickerung standortkonkret präzisieren zu können.

Eine Übernahme von Regenwasser in das Mischwassersystem aus Versickerungsflächen, Mulden, Gerinnen oder ähnlichen oberflächlichen Regenwasserableitungen (Notentlastung) wird vom Entsorgungsbetrieb abgelehnt. Wie vorn beschrieben existieren für eine Versickerung ungünstige Bodenverhältnisse. Deshalb sollen im Rahmen der Ausführungsplanung und im Zusammenspiel mit Baugrundgutachten partiell Ausnahmen möglich bleiben. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, wenn ungünstige Bodenverhältnisse durch ein Baugrundgutachten nachweislich keine Versickerung erlauben, kann von der Zurückhaltung, Verwertung oder Versickerung Abstand genommen werden.

Die Einleitung von Grundwasserdrainagen in die Mischwasserkanalisation ist untersagt.

Die Nutzung von Grundwasser ist hinsichtlich der möglichen Kontamination eingeschränkt. Die Bohrung eines Brunnens ist vorher der untern Wasserbehörde anzuzeigen.

Die zukünftigen Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass Sie bei der Errichtung ihrer Gebäude den Schutz vor Vernässung eigenverantwortlich vorzunehmen haben.

Informationsanlagen:

Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG (überwiegend in öffentlichen Straßenverkehrsflächen), auf die Rücksicht genommen werden muss. Eine Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan erfolgt nicht, da eine Einmessung der Leitungen noch nicht erfolgte.

In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30m für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Erntungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten.

Abfallentsorgung:

Die Stellplätze für Wertstoffcontainer im Kreuzungsbereich Forsthaus- / Eschenröder Straße, Kreuzungsbereich Forsthaus- / Ackendorfer Straße und in der Jersleber Straße wurden aus dem Bestand übernommen, an der Jersleber Straße wird eine Fläche von 3,0m x 9,0m parallel zur Fahrbahn festgesetzt.

Sonstiges:

In der Baufläche im Bereich Külzauer Straße / Badeteichstraße befinden sich Elektroleitungen der Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH, welche durch Leitungsrecht zugunsten der MVB im Bebauungsplan festgesetzt wurden.

4. PLANREALISIERUNG

Die planerischen Festsetzungen begründen keinen Bedarf einer Bodenordnung. Lediglich im Bereich der Eschenröder Straße wird eine Grundstücksneuordnung erforderlich werden, hier sind aber nur wenige Eigentümer betroffen, sodass eine freiwillige Bodenordnung durch Ankäufe wahrscheinlich ist.

5. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Durch den Abriss von Geschosswohnbauten, die Ausweisung von Bauflächen für Eigenheimbauer, die Lösung des Stellplatzproblems im Bereich der Geschosswohnbauten sowie durch eine Aufwertung der Freiraumgestaltung in den Innenbereichen der Baugebiete mit den verbleibenden Geschosswohnbauten kann die Attraktivität des Wohnstandortes Rothensee wieder hergestellt werden. Dem weiteren Leerzug der Geschosswohnbauten kann so entgegengewirkt werden. Mit einem Zuzug von Arbeitnehmern der benachbarten Gewerbe- und Industriegebiete ist zu rechnen.

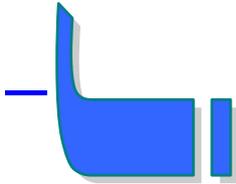
Eine Vier- und Fünfgeschossigkeit der verbleibenden Mietwohnblöcke wird für die sonst dörflich geprägte Ortslage dennoch städtebaulich ungünstig bewertet. Besonders prägnant ist dieser Wechsel der Baustrukturen und Geschossigkeiten in der Badeteichstraße.

Problematisch stellt sich der voraussichtliche Wegfall des SB-Marktes an der Forsthausstraße dar. Hier ist eine Nachnutzung im Dienstleistungs- und Versorgungsbereich sinnvoll, um den Bestand der umliegenden gewerblichen und sozialen Einrichtungen im Sinne eines Stadtteilzentrums zu garantieren. Der Bebauungsplan kann mit seinen Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen nur die Voraussetzungen dafür schaffen.

6. FLÄCHENBILANZ

	Flächen in m ²	Flächenanteile in %
1. Allgemeine Wohngebiete	88.874	67,46
1.1. WA1, dreigeschossig, ED, FH	17.773	13,49
1.1.1. Überbaubare Fläche GRZ 0,4 + Überschreitung	10.664	
1.1.2. Nicht überbaubare Fläche	7.109	
1.2. WA2 und WA3, dreigeschossig, ED	22.087	16,77
1.2.1. Überbaubare Fläche GRZ 0,4 + Überschreitung	13.252	
1.2.2. Nicht überbaubare Fläche	8.835	
1.3. WA4 und WA5, dreigeschossig	21.108	16,02
1.3.1. Überbaubare Fläche GRZ 0,4 + Überschreitung	12.665	
1.3.2. Nicht überbaubare Fläche	8.443	
1.4. WA6, fünfgeschossig	27.906	21,18
1.4.1. Überbaubare Fläche GRZ 0,4 + Überschreitung	16.744	
1.4.2. Nicht überbaubare Fläche	11.162	
2. Flächen für den Gemeinbedarf	6.817	5,17
2.1. Kindertageseinrichtung	4.775	3,62
2.1.1. Überbaubare Fläche GRZ 0,3 + Überschreitung	2.149	
2.1.2. Nicht überbaubare Fläche	2.626	
2.2. Feuerwehr	2.042	1,55
2.2.1. Überbaubare Fläche GRZ 0,4 + Überschreitung	1.225	
2.2.2. Nicht überbaubare Fläche	817	
3. Verkehrsflächen	21.737	16,50
3.1. Straßenverkehrsflächen	21.433	16,27
3.2. Verkehrsflächen besond. Zweckbest. Fuß-/Radwege	304	0,23
4. Flächen für Versorgungsanlagen	351	0,27
4.1. Trafostation	324	0,25
4.2. Wertstoffcontainer	27	0,02
5. Grünflächen	13.959	10,60
5.1. Öffentliche Grünflächen	2.144	1,63
5.1.1. Kinderspielplatz	800	
5.1.2. Sonstige	1.344	
5.2. Private Grünflächen	11.815	8,97
Plangebiet gesamt	131.738	100,00





Umweltbericht

zum B-Plan Nr. 104-2

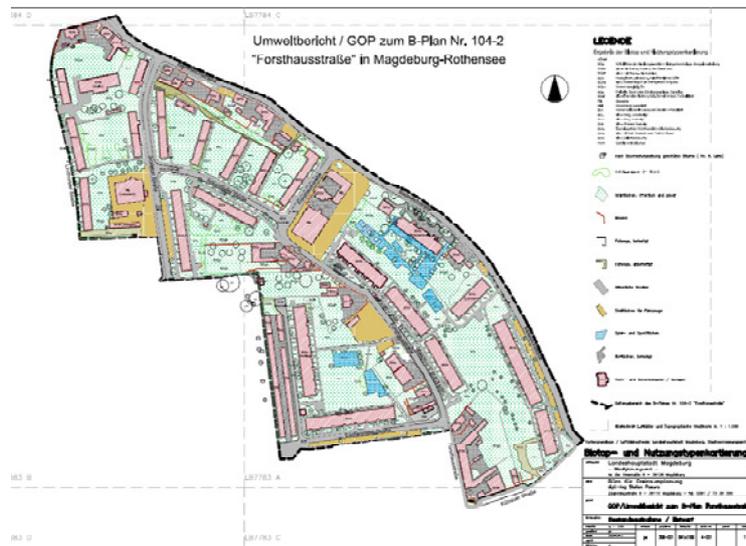
"Forsthausstraße" Magdeburg - Rothensee

Datum:

17.02.2006

04.12.2006

31.08.2007



im Auftrag der

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6
39128 Magdeburg



INHALT

	Seite
1 Beschreibung der Planung	4
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)	4
1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	4
1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans	4
2 Beschreibung der Prüfmethode	4
2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	4
2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden	6
2.3 Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	6
3 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	6
3.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren	6
3.2 Baubedingte Wirkfaktoren	7
3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren	7
4 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	8
die nach Fachgesetzen und -planungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den B-Plan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung des Plans berücksichtigt wurden	
5 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung	11
5.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung / Gesundheit	11
5.2 Schutzgut Tiere	11
5.3 Schutzgut Pflanzen	11
5.4 Schutzgut Boden	12
5.5 Schutzgut Wasser	13
5.6 Schutzgut Klima/Luft	14
5.7 Schutzgut Landschaft(-sbild) Naturraum / Naturräumliche Gliederung	15
5.8 Schutzgut Kultur- u. sonstige Sachgüter	16
5.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	16
6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei nicht Durchführung der Planung	17
7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	17
7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	17
7.2 Ausgleichsmaßnahmen	18
7.2.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung / Gesundheit	18
7.2.2 Schutzgut Boden	18
7.2.3 Schutzgut Wasser	19
7.2.4 Schutzgut Klima/Luft	19
7.2.5 Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	19
7.2.6 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	19
7.3 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	19



8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des B-Planes auf die Umwelt (Monitoring)	19
	wird zum gegebenen Zeitpunkt ergänzt	
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
10	Erklärung zum Umweltbericht	20
	wird zum gegebenen Zeitpunkt ergänzt	
11	Literaturverzeichnis	21

Anlagen

Anlage 1:	Baumkataster	22
Anlage 2:	Artenliste für die Anpflanzung in Ausgleichsflächen	28
Anlage 3:	Biotop- und Nutzungstypenkartierung	30

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Lage des Planungsraumes im Stadtgebiet Magdeburg	5
Abb. 4.1	Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt (Kartenausschnitt)	8
Abb. 4.2	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	10
Abb. 5.4.1	Ausschnitt aus Karte 5 "Boden-Bewertungen" - Landschaftsplan	12
Abb. 5.5	Hochwasserwahrscheinlichkeit im Bereich Elbkilometer 323-327	14
Abb. 5.6	Monats- und Jahresmittelwerte bzw. -summen für Lufttemperatur, Niederschlag, relative Luftfeuchte und Sonnenscheindauer an der Klimastation Magdeburg; Zeitraum 1951 - 1980	15



1 Beschreibung der Planung

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)

Zitat aus dem Erläuterungsbericht zum B-Plan: "Das Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes resultiert zum einen aus dem Stadtumbaukonzept. Nach dem vorgesehenen zumindest teilweisen Rückbau von Plattenbauten ist für die Nachnutzung der Grundstücke die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern. Insbesondere ist so die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der Ortslage Rothensee zu sichern. Das Maß der Bebauung und die Bauweise zukünftiger Bebauung sollen an die Siedlungsstruktur der alten Dorflage angeglichen werden. Der durch den gravierenden Leerstand der Geschosswohnungsbauten hervorgerufene Rückgang der Bevölkerungszahlen im Ortsteil Rothensee soll aufgehalten werden. Mittel- bis langfristig soll durch die Ausweisung neuer Bauflächen nach dem Abbruch von Plattenbauten in Kombination mit Sanierung und Rückbau eine solche Einwohnerentwicklung in der Ortslage gesichert werden, die auch den Bestand von Dienstleistungsgewerbe, Einzelhandel und sozialer Infrastruktur garantiert und damit den Erhalt der Ortslage Rothensee als lebenswerten Wohnstandort inmitten des ansonsten in diesem Stadtteil dominierenden Gewerbes. Zum anderen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich in Bezug auf die erfolgte förmliche Festlegung großer Teile dieses Bereiches als Anpassungsgebiet gemäß § 170 BauGB für die Entwicklungsmaßnahme Rothensee."

1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine Alternative zum Teilaspekt Rückbau innerhalb des B-Planes gibt es offensichtlich nicht, da der Wohnungsleerstand mit anderen Mitteln als Abriss für zwei Objekte nicht zu beseitigen ist. Die so entstandene innerörtliche Brachfläche wird sinnvoll durch eine neue Bebauung genutzt. Der sich nachteilig auf die gesamte städtebauliche Situation und Sozialstruktur auswirkende Wohnungsleerstand bliebe unter Verzicht auf eine Nutzungsänderung (Abriss und folgender Neubau von EFH / RH) in Kombination mit Gebäudesanierungen erhalten oder würde sich ggf. noch verstärken.

Um attraktive Wohnmöglichkeiten zu schaffen ist auch eine Aufwertung des Wohnumfeldes in Betracht zu ziehen. Im vorliegenden Fall ist dies jedoch keine ausreichende Maßnahme, da genügend andere attraktivere Wohnungen im direkten Umfeld angeboten werden und die Nachfrage nach Wohnraum in dieser Größenordnung und Qualität nicht vorhanden ist: bei weiter sinkendem oder stagnierendem Bevölkerungsstand im Stadtteil Rothensee ist für große Plattenbauten keine ansteigende Nachfrage zu erwarten.

Die Landeshauptstadt als Planungsträger kann nur versuchen, günstige Voraussetzungen für eine städtebaulich positive Entwicklung zu schaffen. Die Umsetzung liegt dann in der Verantwortung privater Investoren und Wohnungseigentümer.

1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Im B-Plan wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Desweiteren sind Flächen für den Gemeinbedarf, Verkehr, Versorgungsanlagen und Grünflächen vorgesehen. Für weitergehende Ausführungen wird an dieser Stelle auf den Erläuterungstext des B-Planes verwiesen.

2 Beschreibung der Prüfmethode

2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die Festlegung der räumlichen Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Abgrenzung des B-Planes. Sie ist unten kartografisch dargestellt (Abb. 1)

Die inhaltliche Abgrenzung der B-Planung erstreckt sich auf die Beurteilung der kompletten innerhalb eines Umrings von ca. 13,20 ha liegenden bebauten Flächen und Freiflächen. Flächen außerhalb des Plangebietes wurden nicht untersucht, da keine Auswirkungen über das Plangebiet hinaus auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Das aktuelle Planungsgebiet liegt in der Flur 207 und wird wie folgt umgrenzt:

im Nordosten und Norden von der Nordostgrenze der Badeteichstraße (Flurstück 10145) und der Südgrenze der Oebisfelder Straße (Flurstück 10012), im Westen von der Ostgrenze der Lindhorster Straße (Flurstücke 1725/243, 1724/241, 1723/250, 1722/242, 1721/244, der Nordgrenze der Grundstücke Salchauer Straße 17 bis 27 (Flurstücke 1470/244, 1471/244, 1472/244, 1473/244, 1474/244, 1475/244, der Westgrenze der Jersleber Straße (Flurstück 1476/244, der Südgrenze der Flurstücke 1476/244, 1477/244, der Westgrenze der Flurstücken 1366/244, 1367/244, 2118, 2119, 2120, 2033/244, der Südgrenze der Eschenröder Straße (Flurstücke 2033/244, 10085, 10066) und der Ostgrenze der Forsthausstraße (Flurstück 157) im Süden von der Nordgrenze der Külzauer Straße (Flurstück 2134).

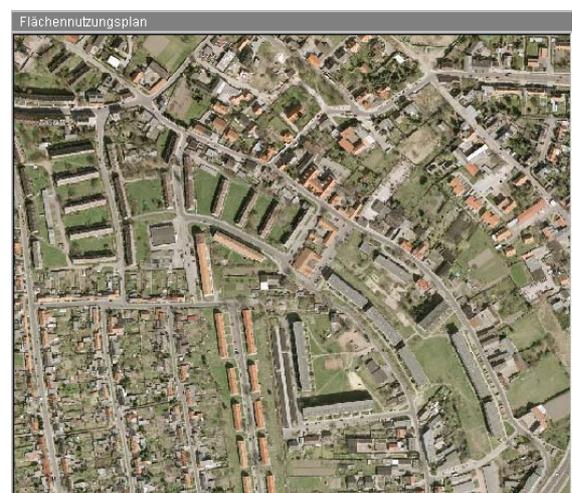
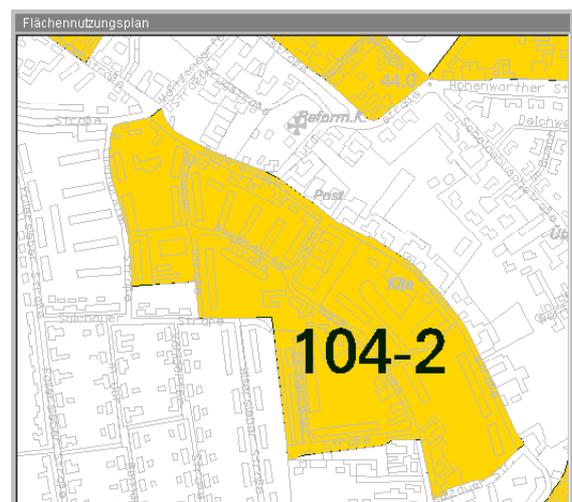
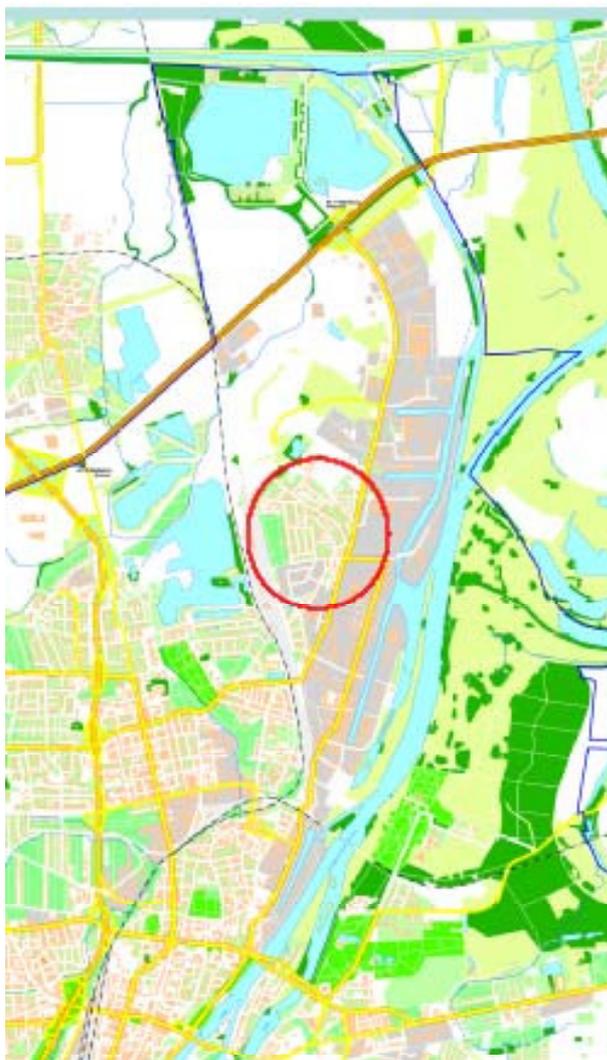


Abb. 1: Lage des Planungsraumes im Stadtgebiet Magdeburg
Quelle: <http://www.magdeburg.de> (screenshot)



2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Für die Prüfung der Umweltbelange wurden sowohl die vorhandenen Literaturquellen ausgewertet als auch eine Bestandserhebung der Biotoptypen vor Ort durchgeführt. Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen wurde eine ökologische Risikoanalyse durchgeführt.

Zusätzlich wurde der Baumbestand entlang der Forsthausstraße im Bereich der Hausnummern 11 bis 25 in einem separaten Gutachten einer Vitalitätsbewertung unterzogen.

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach Punktwerten (z.B. nach dem "Magdeburger Modell" oder dem Modell des Landes Sachsen-Anhalt) ist nicht Gegenstand des vorliegenden Berichtes. Dies folgt aus §1a BauGB in Verbindung mit §34 BauGB "Zulässigkeit des Vorhabens" (Innenbereich). Eine über das bisher mögliche Maß der baulichen Nutzung hinausgehende Nutzung ist nicht vorgesehen.

Methodik der Landschaftserfassung, -bewertung und Bilanzierung

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Ortsbild wird durch die Zustandsbewertung der Biotop- und Nutzungstypen realisiert, da den Biotop- und Nutzungstypen eine Indikatorfunktion für die gesamte Landschaft zugewiesen werden kann. Die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaftsbild werden mit zusätzlichen Kriterien erfasst und beurteilt.

Die Anwendung zahlenbasierter Rechenmodelle wird für Zwecke der Naturschutzfachplanung generell als problematisch erachtet. Es ergibt sich hierbei die methodische Schwierigkeit, Zustände des Naturhaushaltes über mehr oder weniger geeignete und subjektiv ausgewählte Indikatoren und für bestimmte Zustände für vorgegebene Zielerfüllungsgrade zu einer Gesamtwertzahl zu aggregieren und flächenmäßig zu vergleichen. Aus der Ermittlung der Größe der insgesamt betroffenen Fläche läßt sich noch kein Flächenäquivalent für den erforderlichen Ausgleich bzw. für Ersatzmaßnahmen bestimmen. Es müssen weitere, qualitative Bewertungsschritte berücksichtigt werden, die von funktionalen Aspekten bestimmt sind, so z.B.:

- Beeinträchtigung eines Biotops am Rande oder durch Zerschneidung
- Wirkungen auf den Biotopverbund
- Habitatfunktion für die Fauna u.a.

Zur Bewertung der Klimasituation wurde u.a. das im August 1995 veröffentlichte Klimagutachten für die Landeshauptstadt Magdeburg herangezogen.

Zur Beschreibung des Ortsbildes wurde neben den Ortsbegehungen, Luftbildauswertungen zur Wirkung der zum Abriss vorgesehenen Wohnblöcke bezüglich Verschattungswirkungen herangezogen.

2.3 Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Bei der Beschaffung und Zusammenstellung der Unterlagen traten keine Probleme auf.

3 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

3.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Als anlagebedingte Wirkfaktoren sind vorrangig zu nennen:

- Bodenversiegelung
- geänderte Verteilung der Versickerung von Niederschlagswasser
- geringfügiger Veränderung der Grundwasserverhältnisse
- geringfügige Änderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes (kleinteiligere Strukturierung)



Als "anlagebedingt" ist im Wesentlichen die dauerhafte Versiegelung von Boden durch den Neubau von EFH / MFH anzusehen. In der Summe bedarf es einer Flächenbilanzierung mit einer Gegenüberstellung von versiegeltem Bestand, Entsiegelung durch Abriss und möglicher neuer Versiegelung durch Ein- und Zweifamilienhäusern, Straßen, Wege und Flächenbedarf für weitere Infrastruktur. Nach jetzigem Kenntnisstand und Stand der B-Planung kann die mögliche Neuversiegelung größere Anteile annehmen, als durch den Rückbau Flächen entsiegelt werden können. Die GRZ liegt bei 0,4. Demnach darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf bis zu 40 % eines Grundstücks Boden überbaut werden, zzgl. zulässiger Überschreitungsmöglichkeiten.

Gleiches gilt für die Flächen für den Gemeinbedarf. Neue Verkehrsflächen werden sowohl zur Erschließung von Grundstücken als auch für den ruhenden Verkehr benötigt. Eine Ausweisung von Stellplätzen im vorhandenen Verkehrsraum wird teilweise geplant. Flächen für Versorgungsanlagen werden für eine vorhandene Trafostation und für vorhandene und neu zu schaffende Wertstoffcontainer benötigt.

Die Grünflächen beinhalten auch Flächen für einen Kinderspielplatz und sonstige nicht speziell gewidmete Flächen (z.B. unbefestigte Wege, Brachflächen).

3.2 Baubedingte Wirkfaktoren

- Abriss von 2 Wohngebäuden (Plattenbauten) - ist bereits erfolgt !
- Straßenbauarbeiten
- Schachtarbeiten für Medienverlegung
- allgemeine Bauarbeiten
- Partikel- und Schallemissionen (Staub, Verkehrslärm, Lärm durch Baumaschinen)

Während der Realisierung von Abriss, Rückbau und Neubau von EFH / MFH / Blockbebauung und Infrastruktur kommt es zur vorübergehenden Inanspruchnahme von Boden für Baustelleneinrichtung, Baustraßen u.a.m. sowie einer erhöhten Belastung durch Lärm, Staub u.a. Emissionen aus der Bautätigkeit und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen. Damit sind vorübergehende und dauerhafte vegetationsbeseitigende und bodenverdichtende /-versiegelnde Wirkungen verbunden, die nach Beendigung der Bauarbeiten zum größten Teil wieder aufgehoben werden können.

3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Der "Betrieb" von Wohngebäuden ist - sofern man diesen Ausdruck hier überhaupt anwenden möchte - regelmäßig mit Emissionen durch z.B. motorisierten Individualverkehr (MIV) der Anlieger und Hausbrand (Gas, Öl, vereinzelt Kohle) verbunden.

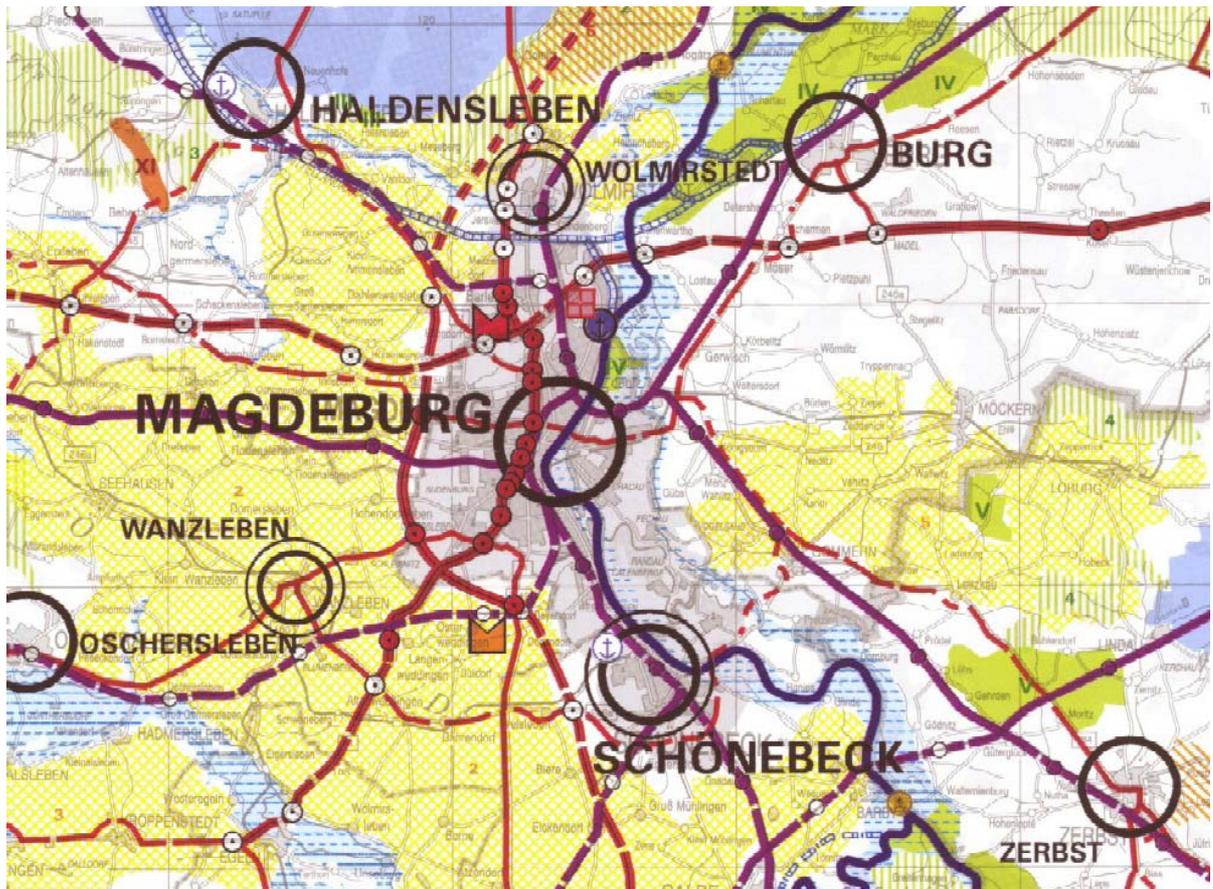
Die großräumige Immissionsbelastung aus den angrenzenden Gewerbegebieten nördlich und östlich des August-Bebel-Dammes dürfte bei entsprechenden Wetterlagen - trotz moderner Anlagentechnik und erfolgter Altlastensanierung (u.a. Teerseen / Gasereigelände) - deutlich größere Einwirkungen auf das Plangebiet haben, als die Nutzungsänderung, die sich aus der möglichen neuen Bebauung ergeben wird.



4 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigungen

Für die Berücksichtigung der Umweltbelange und Schutzgüter wurde insbesondere berücksichtigt:

- das BauGB
- das Bundesnaturschutzgesetz
- das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
- der Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt
- das Landschaftsprogramm für das Land Sachsen-Anhalt
- der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg
- der Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Magdeburg
- der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg
- der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg



3.4. Vorrangstandorte

	Landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen
	Schwerpunktstandorte für Industrie und Gewerbe
	Güterverkehrszentrum Magdeburg-Rothensee
	Regionale Güterverkehrszentren
	Binnenhafen Magdeburg
	Hafenausbau
	Internationaler Verkehrsflughafen

Abb. 4.1 Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt (Kartenausschnitt)

Der oben abgebildete Ausschnitt aus der Karte zum LEP zeigt im Bereich Rothensee den Schwerpunkt Verkehr und Infrastruktur mit Vorrangstandorten "Güterverkehrszentrum" und "Binnenhafen Magdeburg". Dies zeigt die Überlagerung von großräumigeren Immissionen aus Verkehr und Gewerbe gegenüber Immissionsbelastungen, die im Plangebiet direkt entstehen.



Landschaftsprogramm (LPR) Sachsen-Anhalt

Das LPR beinhaltet wesentliche Grundsätze für Naturschutz und Landschaftspflege, die bei der Erarbeitung von Fachbeiträgen zu berücksichtigen sind.

§14 Landschaftsprogramm (NatSchG LSA):

(1) Die oberste Naturschutzbehörde hat für den Bereich des Landes ein Landschaftsprogramm auszuarbeiten und fortzuschreiben.

(2) Das Landschaftsprogramm stellt überörtlich die Erfordernisse und die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

(3) Die raumbedeutsamen Erfordernisse und Maßnahmen des Landschaftsprogramms sind unter Abwägung mit den anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen nach Maßgabe der landesrechtlichen Vorschriften in den Landesentwicklungsplan, die Regionalen Entwicklungspläne und Teilgebietsentwicklungspläne aufzunehmen.

Das Landschaftsprogramm stellt die im Interesse des gesamten Landes erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gutachtlich dar. Es enthält insbesondere Aussagen über geschützte und schutzbedürftige Teile von Natur und Landschaft, über schutzbedürftige wildlebende Tier- und Pflanzenarten, über die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, über die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Es ist ein Fachplan des Umweltressorts für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Leitbilder (zur Erhaltung und Weiterentwicklung) und Anforderungen des Landschaftsprogramms sind bei der Beurteilung von Eingriffen in Natur und Landschaft bei Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen.

Die 5 wesentlichen Leitlinien zu Naturschutz und Landschaftspflege sind:

- (1) Nachhaltiger und ganzheitlicher Schutz von Natur und Landschaft
- (2) Nutzung im Einklang mit Natur und Landschaft
- (3) Erhaltung der biotischen Vielfalt
- (4) Entwicklung der Kultur- und Erholungslandschaft
- (5) Schutz auf der gesamten Landesfläche

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg

Der Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 26.02.2004 weist gegenüber dem Landesentwicklungsplan keine neuen Sachverhalte auf, die Auswirkungen auf das B-Plangebiet haben.

Landschaftsrahmenplan / Biotopkartierung

Innerhalb der Landschaftsrahmenplanung wurden im Stadtgebiet die §37 (alt: §30) Biotope nach NatSchG LSA erfaßt [DR. REICHHOFF, 1994] und für den Umweltbericht von der Unteren Naturschutzbehörde zur Übernahme angefragt bzw. der Text- und Kartenteil des LRP ausgewertet. Es liegen keine Kartierungsergebnisse im Planungsgebiet vor. Auch vom Landesamt für Umweltschutz in Halle liegen lt. telefonischer Nachfrage keine aktuellen das Planungsgebiet betreffenden Kartierungen vor. Die Übermittlung digitaler Daten / Karten ist mit Stand 16.02.2006 noch offen. Eine ergänzende Auswertung erfolgt, sobald die Daten übermittelt werden.

Im LRP werden unter Punkt 7.2 Hinweise für die Bauleitplanung gegeben. Der B-Plan berücksichtigt diese Vorgaben dahingehend, dass den Forderungen ... *"geplante Wohnbauvorhaben dürfen nicht zu einem Verbauen der historischen Ortslagen und intakter Siedlungsränder führen"* und ... *"bei den Gebäuden [ist] hinsichtlich Gestalt und Höhe auf den Zusammenhang mit der historischen Bausubstanz zu achten"* entsprochen wird.



Flächennutzungsplan

Für den Planungsbereich innerhalb der Ortslage Rothensee ist sowohl die Festsetzung "Wohnbaufläche" als auch "Gemischte Baufläche" vorgenommen worden.

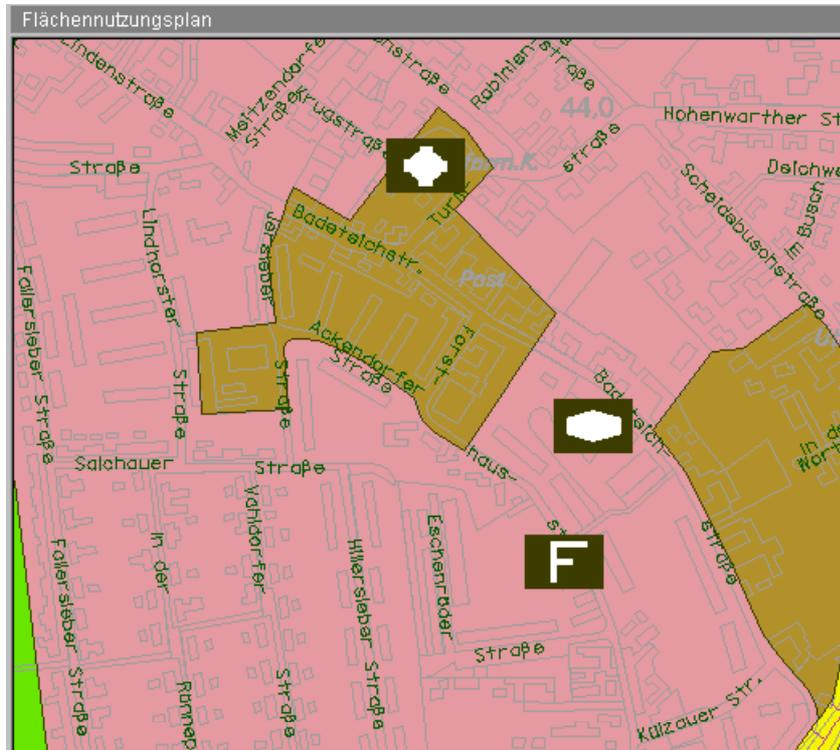


Abb. 4.2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Quelle: <http://www.magdeburg.de>

Landschaftsplan

Wesentliche, für die Beurteilung der Umweltauswirkungen relevanten Ziele des Umweltschutzes, sind:

- weitestgehender Erhalt des unbebauten Außenraumes
- Erhalt und Entwicklung übergeordneter Freiraumzonen als Grünschnitten vom Außenraum bis zur Innenstadt, die als stadtökologische Ausgleichsgebiete klimatisch und lufthygienisch ausgleichend wirken und die stark verdichtete Innenstadt mit dem Außenraum verbinden
- Erhalt und Sicherung von Vegetations- und Freiflächen, die durch Grünzüge miteinander verbunden werden mit besonderem Schwerpunkt in belasteten Gebieten
- Vermeidung von Bodenversiegelung
- Vermeidung von Abgrabungen und Aufschüttungen
- Im gesamten Elbtal ist die Grundwassergeschüttheit sehr ungünstig, so daß in diesem Bereich ebenfalls besondere Vorsorge zum Schutz des Grundwassers getroffen werden müssen

Das Landschaftsprogramm, das aktuelle Regionale Entwicklungsprogramm, der Landschaftsrahmenplan und der Landschaftsplan wurden auf ihre Aussagen zu Schutzgebieten und Restriktionsflächen (u.a. Altlasten) geprüft. Die Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung des Umweltamtes der Landeshauptstadt Magdeburg wurden in der Bewertung des Zustandes der Schutzgüter berücksichtigt.



5 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltwirkungen der Planung

5.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung / Gesundheit

Die Lebensqualität der Bevölkerung in einem Ortsteil wird durch vielfältige Faktoren bestimmt. An dieser Stelle kann nur auf die Aspekte Bezug genommen werden, die durch die B-Planung berührt werden: dies sind vorrangig Immissionen und mikro-klimatische Wirkungen, das Ortsbild sowie die Grünstruktur als Element der Aufenthaltsqualität für Erholung, Freizeit und Kommunikation (Wohnumfeld). Für das Planungsgebiet lassen sich erhebliche Defizite beim Wohnumfeld feststellen, die städtebaulich-strukturell bedingt aber auch durch eine Vernachlässigung der privaten und öffentlichen Freiräume gekennzeichnet sind. Die strukturellen Defizite können mit der Planung und der daraus möglichen strukturellen Neugliederung zum größten Teil beseitigt werden; die Aufwertung des Wohnumfeldes ist vorrangig von den Grundstückseigentümern zu leisten. Die grünordnerischen Festsetzungen der Planung dienen dazu, eine die Wohnqualität verbessernde Situation zu schaffen.

5.2 Schutzgut Tiere

Es liegen keine Literaturquellen zu Untersuchungen mit Aussagen zum wildlebenden Tierbestand für das Plangebiet vor. Zoologische Bestandserhebungen sind in Abstimmung mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes nicht vorgesehen und werden aufgrund der Siedlungs- und Flächenstrukturen bisher auch nicht für erforderlich gehalten. Das festgestellte Vorkommen von Mauerseglern (*Apus apus*) an 2 zum Abriss vorgesehenen Wohnblöcken ist im Rahmen der Erteilung der Abrissgenehmigung abgehandelt worden (Schaffung von Ersatzlebensräume) und ist daher nicht Gegenstand des Umweltberichtes.

Ausgewertet wurde auch eine Flora-Fauna-Kartierung zum B-Plangebiet 103 - 4 / Tierheimstandort (Dr. Malchau; 2003) hinsichtlich möglicher Tierarten, die aufgrund ihres Aktionsradius auch im B-Plangebiet 104-2 erwartet werden können. Als einzige Art ist hier der Rotmilan zu erwähnen (nach EU-Vogelschutzrichtlinie geschützt), der als sog. "Kulturfolger" auch in den städtischen Lagen anzutreffen ist. Der Rotmilan wird als sehr anpassungsfähig hinsichtlich seiner Beute eingeschätzt. Die Lebensraumbedingungen werden sich für diese Vogelart durch die geplanten Maßnahmen nicht verschlechtern. Als Jagdrevier bleibt das Plangebiet erhalten.

Bewertung:

Aufgrund der Bestands- und Nutzungsstrukturen ist nicht mit dem Vorkommen von besonders schutzwürdigen gebäudebewohnenden Arten, wie z.B. Fledermäusen oder Wanderfalken zu rechnen. Eine Ausnahme können die Fugen von Plattenbuten darstellen, die Lebensraum für Fledermäuse bieten. Hier muß im Baugenehmigungsverfahren entsprechender Schutz bzw. Ersatzlebensraum geschaffen werden. Der B-Plan begründet keine die Lebensraumbedingungen für Vögel verschlechternden Maßnahmen.

5.3 Schutzgut Pflanzen

Potenziell-natürliche Vegetation

Die PNV der Elbaue stellt sich als Stieleichen-Ulmen-Auenwald auf den höher gelegenen Bereichen der Hartholzau ein, während in den tiefen Lagen Weiden-Pappel-Auwald der Weichholzau anzutreffen wäre. Auf den nicht regelmäßig überschwemmten Bereichen des Eichen-Ulmen-Mischwaldes schließt sich ein Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchen-Wald auf grundwassergeprägten Standorten an.



Charakteristisch sind kontinental geprägte Pflanzengesellschaften mit wärmeliebenden Arten, Bsp. *Ulmus minor* (Feldulme), *Cornus sanguinea* (roter Hartriegel).

Es wurde eine Biotoptypenkartierung nach dem modifizierten Schlüssel der Landeshauptstadt Magdeburg durchgeführt. Es wurden bisher keine besonders schützenswerten Biotoptypen im Planungsgebiet festgestellt. Das Vorkommen einzelner Arten der "Roten Listen" kann dennoch nicht vollkommen ausgeschlossen werden und ist auch bei der erfolgten terrestrischen Kartierung regelmäßig nur über "Zufallsfunde" nachzuweisen. Dies war jedoch nicht der Fall.

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes als auch des Landschaftsplanes weisen für das Planungsgebiet keine schutzwürdigen Bereiche aus. Auch sind keine Planungen zur Ausweisung von Schutzgebieten bekannt, die als Schutzzweck z.B. bestimmte Vegetationsformen (Biotope) oder Arten und Lebensgemeinschaften zum Ziel haben. Auch geschützte Biotoptypen oder Arten nach FFH-Richtlinie sind im Gebiet nicht vorhanden.

Die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg geschützten Bäume wurden separat erfaßt und beschrieben (siehe Anhang: Baumkataster)

Um neue Stellplätze für die Bewohner der Wohnblöcke in der Forsthausstraße (Ostseite) zu schaffen, wird ein Eingriff in den dort vorhandenen allee-artigen Baumbestand unvermeidbar. Der Baumbestand - vorwiegend Eschen - weist einen inhomogenen Entwicklungs- und Vitalitätszustand auf. Aufgrund der Pflanzung mit geringen Abständen der Bäume zueinander, ungünstiger sonstiger Standortbedingungen und ggf. mangelhafter Pflegeschnitte, sind viele Bäume schlecht entwickelt und weisen z.T. Kümmerwuchs auf. Für diesen Bereich wurde ein separates Fachgutachten erstellt.

Um den Bedarf an Stellplätzen abzudecken wurde mit einem Zuordnungsschlüssel von 1 Stellplatz je Wohneinheit gerechnet. Damit ist eine Unterdeckung in Kauf genommen denn üblicherweise wird mit einer Quote von 1 bis 1,5 Stellplätzen je WE gerechnet.

5.4 Schutzgut Boden

Die Elbeniederung ist Bestandteil einer großen Niederungslandschaft ohne ausgeprägte natürliche Reliefstruktur, im UG bei einer Höhenlage von 44 – 45 m ü. H.N. mit deutlich anthropogener Überformung. Holozäne Ablagerungen in einer Mächtigkeit von 1-2 m bilden als Bodenarten limnisch-fluviale Auenlehme und Auetone. Darunter finden sich pleistozäne Ablagerungen der Saalekaltzeit / darunter Niederterrassen. Unter Grundwassereinfluß haben sich auch Gleye gebildet.

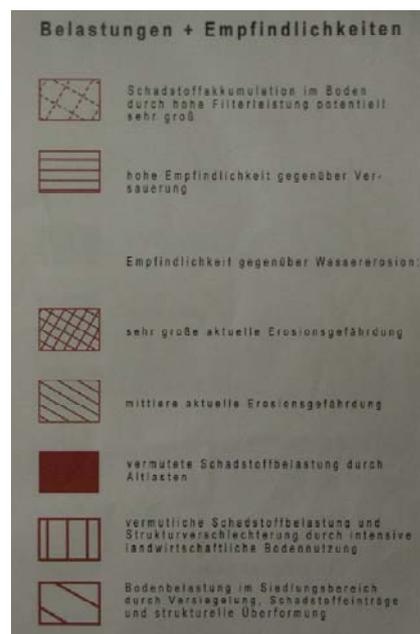




Abb: 5.4.1 Ausschnitt aus Karte 5 "Boden-Bewertungen (Landschaftsplan 1999)

Eine mittlere bis sehr hohe Feldkapazität (Wasserspeicherfähigkeit und Adsorptionsvermögen) bewirkt eine gute Filterung von Schadstoffen. Damit verbunden ist gleichzeitig die Gefahr der Akkumulation von Schadstoffen.

Im Elbtal sind holozäne Bildungen weit verbreitet. Es handelt sich hierbei um die postglaziale Ablagerung von Sanden und Kiesen, die in einigen Gebieten eine Schichtdicke von bis zu 10 m erreichen kann. Holozäne Sande und Kiese wurden im Elbtal weithin durch Auenlehme überdeckt. Beim Auenlehm handelt es sich um Hochwasserablagerungen aus Feinsand, Schluff und Ton mit einer Korngröße von 0,05 - 0,01 mm. Die Mächtigkeit des im Elbtal angelagerten Auenlehms beträgt durchschnittlich 1,0 - 2,0 m, in Abhängigkeit von der Höhenlage der zuvor abgelagerten Sedimente.

Zu den holozänen Bildungen gehören auch die Flußtal-Alluvionen. Dabei handelt es sich um limnisch-fluviatile Faulschlammbildungen, die aus Schluffen mit reichlich organischen Beimengungen bestehen, oder um die fluviatilen Auenlehme und -tone der Elbe und deren Zuflüsse, die meistens kalkfrei sind.

Bewertung:

- Boden mit wichtigen Regelungsfunktionen = hohes Sorptions- und Wasserhaltevermögen
- Schadstoffakkumulator im Boden durch hohe Filterleistung sehr hoch
- Bodenbelastung im Siedlungsbereich durch Versiegelung, Schadstoffeinträge, strukturelle Überformung

in den Wohnbaugebieten finden sich Pararendzinen aus Trümmerschutt, durch Aufschüttungen aus schadstoffbelasteten Böden kann der Schadstoffgehalt der Böden ggf. relativ hoch sein.

Durch das Siedlungsgebiet und den damit bedingten Eingriff sind die Bodenverhältnisse deutlich anthropogen überformt und entsprechen in keiner Weise den ursprünglichen natürlich „gewachsenen“ Verhältnissen.

5.5 Schutzgut Wasser

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Für das Schutzgut Grundwasser lassen sich Aussagen zur Geschützhtheit bzw. dem daraus resultierenden Schutzbedarf wegen des Maßstabes der Bodenkarte für die betroffenen Standorte nur ungenau bestimmen. Generell muss mit einem geringen Grundwasserflurabstand in Korrelation mit den schwankenden Pegelständen der Elbe gerechnet werden. Inwieweit sich die Grundwasserströmung hier noch auswirkt läßt sich nur durch Felduntersuchungen klären. Ggf. könnten zukünftige Baugrunduntersuchungen ersatzweise und annähernd Aussagen ermöglichen.

Diverse Altlasten im östlich angrenzenden Gewerbegebiet dürften eine erhebliche Hintergrundbelastung für das Grundwasser darstellen, vor der eine mögliche neue Belastung aus den Baumaßnahmen und dem "Dauerbetrieb" einer Wohnsiedlung", der aus Realisierung der Planung resultieren könnte, in den Hintergrund tritt. Da der Grundwasserstand in der Elbtalniederung eng mit dem Pegelstand der Elbe korreliert ist, ist sowohl eine Grundwasserfließrichtung von als auch zur Elbe hin zu erwarten.

Hydrologische Verhältnisse: Grundwasser, Fließ- und Stillgewässer

Durch die künstlichen Eingriffe im Bereich des Industriehafens wurde das hydrologische Regime des gesamten Gebietes deutlich verändert. Der Grundwasserspiegel korrespondiert mit den Wasserständen der Fluß-Elbe. Er wird sich durch die geplante Sperranlage des



Magdeburger Industriehafens vom Wasserstand der Elbe zukünftig ggf. weniger abhängig darstellen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach NO.

Unter natürlichen Verhältnissen wäre im UG Wasser ein prägender Faktor, da es in einer Auenlandschaft typischerweise oberflächennah ansteht und somit im wesentlichen die Entwicklung und die Eigenschaften der Böden sowie der Flora und Fauna bestimmt.

Elb-Km	323	324	325	326	327
HW ₂	45,72	45,42	45,12	44,81	44,52
HW ₅	46,36	46,10	45,83	45,56	45,30
HW ₁₀	46,75	46,50	46,23	45,97	45,70
HW ₂₀	47,06	46,77	46,48	46,20	45,92
HW ₅₀	47,22	46,94	46,66	46,38	46,10
HW ₁₀₀	47,35	47,07	46,78	46,50	46,21

Abb. 5.5: Hochwasserwahrscheinlichkeit im Bereich Elbkilometer 323-327

Da die Elbe im Verlauf der Jahrzehnte durch wasserbauliche Maßnahmen ihre Gewässersohle vertieft hat, trägt auch dieser Umstand zu einem eher niedrigeren Grundwasserstand bei. Der GW-Flurabstand schwankt in einem Bereich zwischen 2 und 5 Metern. Für die GW-Ganglinien gilt, daß die höchsten GW-Stände im April bzw. Juni, die niedrigsten im August bzw. im Februar gemessen wurden.

Bewertung:

- Grundwasser anthropogen stark überformt
- Grundwasserflurabstände 2 – 5 m
- mäßig geschütztes GW
- Bereich, in dem natürlicherweise keine nennenswerte GW- Neubildung erfolgt (> 25 mm/ a)
- aufgrund von Versiegelung ist die natürliche GW-Bildung um ca. 50% verringert

5.6 Schutzgut Klima/ Luft

Der Raum Magdeburg gehört laut Atlas der Deutschen Demokratischen Republik [AKADEMIE DER WISSENSCHAFTEN DER DDR, 1981] zum stark maritim beeinflussten Binnentiefland (mitteldeutsches Trockengebiet, 506 mm durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge), d.h. die Jahrgänge des Niederschlags und der Lufttemperatur sind relativ schwach ausgeprägt. Die gemäßigte Klimasituation ist leicht kontinental geprägt.

Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt 8,6° C, die mittlere jährliche Niederschlagssumme liegt zwischen 500 und 600 mm, mit einem monatlichen Maximum im Juni. Die Anzahl der Tage mit einer Schneedecke größer 1 cm liegt immerhin bei durchschnittlich 33 Tagen im Jahr. Die mittlere Sonnenscheindauer beträgt 1619 Stunden pro Jahr, während die mittlere relative Luftfeuchte mit 80 % registriert wurde [vgl. KLIMAGUTACHTEN, 1995]. Das Windfeld zeigt vorrangig westliche Winde.

Im Vergleich mit anderen deutschen Großstädten wie Hamburg und Karlsruhe zeigt sich, daß trotz kontinentalem Einfluß die relative Luftfeuchte in Magdeburg im Mittel höher liegt, als z. B. in Hamburg. Dies erklärt sich aus den Windverhältnissen: in Magdeburg ist die „Transportrate“ geringer als in Hamburg, wo der Luftaustausch wesentlich intensiver ist. Die Belastung der Luft mit Schadstoffen aus Industrie und Hausbrand ist im Gegensatz zur Emissionsquelle Verkehr zurückgegangen [vgl. STAU MAGDEBURG, 1993 - 1995].



Monat	Lufttemperatur in ° C	Niederschlag in mm	Rel. Luftfeuchte in %	Sonnenscheindauer
Januar	-0,5	34	87	48
Februar	0,2	29	84	66
März	3,6	35	79	122
April	7,9	40	74	166
Mai	12,7	50	72	215
Juni	16,4	64	73	229
Juli	17,5	61	75	215
August	17,1	56	76	198
September	13,7	37	79	163
Oktober	9,2	34	84	109
November	4,5	39	87	50
Dezember	1,3	42	88	38
Jahr: Mittel bzw. Summe	8,6	521	80	1619

Abb. 5.6: Monats- und Jahresmittelwerte bzw. -summen für Lufttemperatur Niederschlag, relative Luftfeuchte und Sonnenscheindauer an der Klimastation Magdeburg; Zeitraum 1951 - 1980

Quelle: DWD, Wetteramt Leipzig; in : KLIMAGUTACHTEN (1995)

Bewertung:

Die luft-hygienische Situation kann folgendermaßen beschrieben werden:

"gemäßigter städtischer Überwärmungsbereich mit erhöhten Temperaturen und mäßig eingeschränktem Luftaustausch"

Es kann davon ausgegangen werden, daß die luft-hygienische Situation großräumig vom nahen Industriegebiet Rothensee und dem Verkehr auf dem August-Bebel-Damm überlagert wird. Die Vorbelastungen aus der industriellen Produktion im Gewerbegebiet Rothensee sind im Lauf der letzten 15 Jahre deutlich zurückgegangen (Stilllegung, Sanierung von Altlasten). Neue Emissionsquellen sind jedoch entstanden, so z.B. eine Holz-Leimbinder-Produktion (2003), das Müllheizkraftwerk (2005). Eine konkrete Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet ist aufgrund fehlender Daten nicht möglich. Eine weitere Zunahme des Schwerverkehrs auf dem August-Bebel-Damm durch Müllanlieferung zum MHKW der SWM, ggf. auch durch Umgehungsverkehr von LKW aufgrund der Mautgebühren, ist zu erwarten. Über die sanierte Oebisfelder Straße / Brücke erfolgen auch Anlieferungen zum MHKW aus Barleben durch die Ortslage Rothensee. Die möglichen Auswirkungen auf das Plangebiet sind nach unserem Kenntnisstand bislang noch nicht durch Untersuchungen ermittelt worden (Meßergebnisse aus dem laufenden Betrieb).

Der Luftaustausch mit dem weiteren Umfeld im Belastungsgebiet „Rothensee“ ist von den möglichen Baumaßnahmen nicht betroffen.

5.7 Schutzgut Landschaftsbild (Ortsbild)

Die ästhetischen Werte der Landschaft beinhalten nicht nur visuelle Wirkungen, sondern jede Art sinnlicher Wahrnehmung (Gerüche, Lärm u.a.). Sie sind permanent vorhanden, allerdings auch mit starken Veränderungen nach Tageszeit, Witterung und Jahreszeit.

Die Schönheit oder Monotonie einer Landschaft wird immer aus dem Erlebnis des Menschen in der Landschaft selbst zu erklären sein. Folglich kann das Landschaftsbild nicht anders als mittelbar über das Empfinden bewertet werden, das in einem betrachtenden Menschen



ausgelöst wird. Das Empfinden des Bewerter ist das Werkzeug der Bewertung. Der gewählte Standort bestimmt den wahrgenommenen Bildausschnitt, abhängig von Blickwinkel, Blickrichtung und Entfernung. Eine Landschaft zeigt sich somit nicht in nur einem Landschaftsbild sondern je nach Standortwahl in unendlich viel verschiedenen: Aussagen über ein Landschaftsbild gelten nur für den Standort und den Zeitpunkt der Betrachtung.

Die Naturräumliche Gliederung ordnet das Plangebiet der naturräumlichen Haupteinheit "Magdeburger Elbtal" (im Elbe-Elster-Tiefland) zu. Der Untersuchungsraum gehört lt. Landschaftsplan zur Landschaftsbildeinheit "Rothenseer Ackeraue", der typische Auencharakter ist im ehemaligen Dorf Rothensee verständlicherweise jedoch nicht ausgeprägt, es überwiegen bauliche bzw. technische Elemente. Die städtische Bebauung dominiert weite Teile des Planungsgebietes. Eine dörfliche Struktur grenzt aber noch n/o an die Badeteichstraße an.

Auf eine Bestandserfassung des Landschaftsbildes nach Kriterien wie z.B. „landschaftsbildprägend“, „kulturlandschaftlich wertvoll“ und „Störfaktoren“ wurde bewußt verzichtet, da das Landschaftsbild je nach Blickwinkel, Jahreszeit und Witterung und der Wertschätzung des Betrachtenden stark variieren kann.

Bewertung:

- das Plangebiet ist Bestandteil einer Niederungslandschaft ohne ausgeprägte natürliche Reliefstruktur
- der Charakter einer Auenlandschaft mit überwiegender Ackernutzung (am Rande der Bebauung) ist nicht mehr vorhanden
- die Siedlungsform weist einen heterogenen Baubestand auf, mit z.T dörflichem Charakter
- das Wohnumfeld im Bereich der Geschoßwohnungsbauten weist z.T. ein ungepflegtes Erscheinungsbild auf

Der B-Plan ermöglicht in einem Teilbereich eine kleinteiligere Siedlungs- und Nutzungsstruktur und sieht an mehreren Stellen eine verbesserte funktionale Durchgrünung des Wohnbereichs sowie die Anlage eines ca. 800 qm großen Spielplatzes vor. Durch den Rückbau von zwei großen Wohnblöcken (bereits abgerissen) wird eine bessere Höhenstaffelung zur umliegenden Bebauung geschaffen. Die Schaffung von Einfamilienhäusern an dieser Stelle entspricht eher der ortstypischen Siedlungsstruktur.

5.8 Schutzgut Kultur- u. sonstige Sachgüter

Im UG sind keine entsprechenden Schutz -oder Sachgüter bekannt.

5.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Bestand sind im wesentlichen von der anthropogenen Nutzung bestimmt, die - wie geschildert - sich entscheidend auf die Komplexe Tier- und Pflanzenwelt, Boden/Wasser, Luft/Klima und Landschaft auswirkt. Weitere deutliche Wechselwirkungen gehen von den vorhandenen Verkehrsimmissionen aus, die sich nachteilig für Menschen, Tiere, Pflanzen sowie Luft und Klima auswirken.



6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Mittlerweile ist der Rückbau der 2 Plattenbauten in der Eschenröder Straße erfolgt. Ohne den Abriss wären negative Auswirkungen durch eine weiter zunehmende "Leerstandsproblematik" zu erwarten gewesen, insbesondere das Ortsbild hätte sich weiter verschlechtert. Aufgrund der Bevölkerungsverluste der letzten 10 Jahre ist das Verkehrsaufkommen durch motorisierten Anliegerverkehr trotz eines allgemein relativ steigenden Fahrzeugbestandes innerhalb der Ortslage nicht angestiegen. Bei einer erneuten Belebung des Wohnungsmarktes muss mit einer leichten Zunahme der verkehrsbedingten Lärm- und Schadstoffemissionen gerechnet werden.

Das Erschließungs- und Grünstrukturkonzept stärkt den nicht-motorisierten Verkehr innerhalb der Ortslage, da attraktive Grünverbindungen mit Fuß- und Radwegen versehen werden. Dies wird auch durch die geplante Verlagerung eines örtlichen Einkaufsmarktes an den August-Bebel-Damm erforderlich, um eine für Fußgänger und Radfahrer geeignete Anbindung zu ermöglichen. Gleichzeitig wird damit einer Forderung des Landschaftsplanes entsprochen, das übergeordnete Fahrradwegenetz zu verbessern.

Mit den Festsetzungen des B-Planes wird eine raumsparende Anordnung des ruhenden Verkehrs erreicht. Pflanzgebote integrieren die Stellflächen in den Freiraum. Würde auf diese Einflußnahme in der B-Planung verzichtet, wäre ein unkontrolliertes Parken der Anlieger in den Grünflächen zu befürchten mit in Folge schädlichen Auswirkungen auf das Ortsbild, die Verlärmung unmittelbar bei den Wohnbauten und unkontrollierter Inanspruchnahme von Bodenflächen, die einer Gestaltung durch Bepflanzung dann entzogen wären.

7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Boden

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben wurde versucht, die Neuversiegelung von Boden durch ein flächensparendes Erschließungskonzept und eine Begrenzung der GFZ auf 0,4 zu begrenzen. Der Schlüssel für die notwendigen Pkw-Stellflächen mit dem üblichen Wert 1,0 - 1,5 / je WE wurde geringfügig unterschritten. Pkw-Stellplätze können aber z.T. im öffentlichen Straßenraum angelegt werden.

Der Rückbau von 2 Wohnblöcken und der dazugehörigen Wege sowie der bereits erfolgte Abbruch der Schule zwischen Jersleber und Lindhorster Straße führt zu einer Entsiegelung von Boden. Demgegenüber steht die mögliche Neuversiegelung durch neue Wohnbebauung.

Über den Weiterbestand und die Nutzung eines Garagenkomplexes westlich der Eschenröder Straße (Nord-Süd verlaufender Abschnitt) liegen noch keine gesicherten Erkenntnisse vor. Nach Hinweisen des Umweltamtes sind hier bei Abriss- oder Umgestaltungsmaßnahmen Altlastverdachtsflächen (bisher nicht erfaßt, aber vermutet) zu berücksichtigen und ggf. entsprechende Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Offiziell liegen keine Altlastverdachtsflächen vor.

Boden verdichtende und temporär Boden abtragende Eingriffe während der Bauphase sind unverzüglich wieder durch entsprechende Maßnahmen (Bodenlockerung, Bodenauftrag) auszugleichen. Die Inanspruchnahme von Flächen für Baustelleneinrichtung u. dgl. m. ist vorrangig auf bereits versiegelten oder noch nicht rekultivierten Flächen vorzusehen. Eine Inanspruchnahme bisher unversehrter Böden ist zu vermeiden.



Schutzgut Wasser

Durch die Gebote und Festlegungen im B-Plan, oberflächenhaft anfallendes Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu sammeln, zu verwerten oder wenn möglich, zu versickern, wird die Ableitung von Regenwasser von privaten Flächen über die Kanalisation in die Vorflut weitgehend vermieden. Niederschlagswasser von befestigten neuen öffentlichen Flächen sowie Fuß- und Radwegen soll in geeigneten Anlagen gesammelt und über Mulden versickert werden.

Schutzgut Klima / Luft

Durch den Rückbau der beiden Wohnblöcke wird sowohl die große Schattenwirkung der Gebäude als auch punktuell die Windgeschwindigkeit durch entfallende "Düseneffekte" verringert. Auch die großen, monotonen Rasenflächen, die als Abstandsgrün fungieren, werden durch eine kleinteiligere Grüngestaltung privater Gärten ersetzt und somit entstehen positive Effekte auf das Mikroklima mit geringeren Temperaturschwankungen und reduzierten Windgeschwindigkeiten. Die Zufuhr von Frisch- und Kaltluft wird durch die mögliche Änderung der Bebauungsstruktur nicht wesentlich verändert.

Eine Bilanzierung der Anzahl der rückgebauten WE mit den neu entstehenden WE läßt erkennen, ob dadurch eine Zunahme der Verkehrsbelastung zu erwarten ist. Je Haushalt ist mit durchschnittlich 1,2 Pkw zu rechnen. Nach derzeitigem Planungsstand wird sich die Anzahl der WE verringern, so daß selbst bei noch weiter steigendem Motorisierungsgrad aus dieser Quelle (statistisch betrachtet) keine zusätzlichen Immissionsbelastungen hervorgerufen werden.

Auf die zwischenzeitlich in die Planung mit aufgenommene neue Straßenverbindung von der Eschenröder zur Salchauer Straße wird nun verzichtet.

7.2 Ausgleichsmaßnahmen

7.2.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung / Gesundheit

Die Diversifizierung des Orts- und Landschaftsbildes durch eine kleinteiligere Bebauung und die landschaftsgestaltenden Maßnahmen auf Grünflächen und Neupflanzungen wird der Erlebniswert des Wohnstandortes gesteigert. Damit sind allgemeine Wohlfahrtswirkungen für die Einwohner von Rothensee verbunden. Die Belastung aus Emissionen wird sich nicht erhöhen, allenfalls in der Bauphase können zusätzliche Belastungen auftreten, die aber nicht nachhaltig wirken werden und somit auch nicht erheblich sind. Zusätzlich wird ein neuer Spielplatz entstehen, der die Wohn- und Lebensqualität - insbesondere für die Kinder im Ortsteil - deutlich verbessern wird.

7.2.2 Schutzgut Boden

Durch einer Gegenüberstellung (Bilanzierung) des versiegelten Flächenanteils vor Durchführung der Maßnahme und mit dem möglichen Versiegelungsgrad nach Durchführung der Maßnahme ließe sich beurteilen, ob eine Zunahme bzw. "über das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung" hinausgehende Versiegelung möglich wird. Die Flächeninanspruchnahme je WE liegt bei der aus dem B-Plan möglichen Bebauung mit EFH / MFH höher, als dies bei Geschoßwohnungsbauten der Fall ist. Eine Bilanzierung der Flächenanteile im Rahmen des Bewertungsverfahrens nach z.B. dem "Magdeburger Modell" ist jedoch nicht als Bestandteil des Umweltberichtes vorgesehen.



7.2.3 Schutzgut Wasser

Durch das Gebot der weitgehenden Versickerung bzw. Verwertung von Niederschlagswasser auf privaten Flächen ergibt sich die Chance, die Grundwasserneubildungsrate gegenüber dem Ausgangszustand etwas zu erhöhen. Es sollen die notwendigen Anlagen zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auch entlang von neu zu errichtenden Fuß- und Radwegen angelegt und ökologisch hochwertig gestaltet werden, so dass sich eine entsprechende Biotopfunktion entwickeln kann.

7.2.4 Schutzgut Klima/ Luft

Es werden keine Maßnahmen zum Ausgleich für erforderlich gehalten.

7.2.5 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung

Die spezifischen Freiraumqualitäten in Bereichen mit typischer ländlicher Dorfstruktur werden durch die vorgesehene Bebauungsstruktur gestützt. Der Erhalt und die Erhöhung der Qualität von Natur und Landschaft in Siedlungsgebieten mit relativ hohem Grünanteil wird durch Pflanzungen und Pflanzgebote erreicht. Diese Festsetzungen werden im Lauf des Planverfahrens entwickelt und abgestimmt und sind dann im Zuge der Realisierung der Bauvorhaben mit umzusetzen. Vorrangig werden bei Stellplätzen und entlang neuer Wegeverbindungen neue Grünstrukturen geschaffen (Pflanzbindungen, Flächenbindungen).

7.2.6 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Es werden keine Maßnahmen zum Ausgleich für erforderlich gehalten.

7.3 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich (Bilanz)

Eine Gegenüberstellung mit z.B. punktbewerteten Biotop- und Nutzungstypen nach dem "Magdeburger Modell" ist derzeit nicht Gegenstand des Umweltberichtes.

8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des B-Planes auf die Umwelt (Monitoring)

wird zum gegebenen Zeitpunkt ergänzt

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des B-Planes werden Möglichkeiten für die städtebauliche Neugliederung und eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geschaffen. Der vorliegende Umweltbericht beschreibt die Auswirkungen auf die Schutzgüter und zeigt Maßnahmen auf, wie beeinträchtigende Wirkungen vermieden und kompensiert werden.

Wird eine Bebauung nach den Vorgaben und Möglichkeiten des B-Planes realisiert, so sind vorrangig Funktionen des Schutzgutes Boden betroffen. Weder auf das Schutzgut Luft / (Mikro-)Klima noch auf Oberflächengewässer (nicht vorhanden) sind erhebliche Auswirkungen zu erwarten. In Verbindung mit den möglichen Wirkungen auf den Boden (Versiegelung) sind auch Wirkungen auf den Teilbereich Grundwasser zu erwarten, die aber als nicht erheblich einzustufen sind. Durch das Gebot der Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser, das auf versiegelten Flächen anfällt, wird ein Oberflächenabfluß von privaten Flächen weitgehend vermieden.



Mit den Eigentümern der Grundstücke wird eine Lösung angestrebt, neu zu schaffende Pkw-Stellplätze weitgehend aus "grünen Innenhöfen" herauszuhalten. Mit der Anlage von Stellplätzen entlang der Forsthausstraße wird in einen vorhandenen Baumbestand eingegriffen. Als Kompensation wird eine Neupflanzung im Verhältnis 1 Baum / 4 Stellplätze festgelegt. Erst im Rahmen der Detail- bzw. Ausführungsplanung kann genau festgelegt werden, welche Bäume ggf. zu erhalten sind. Hierzu wurde ein separates Baumgutachten des betroffenen Bereichs erarbeitet.

Im Planungsgebiet sind keine Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten oder -gesellschaften festgestellt worden.

Defizite im Bereich vorhandener Grünflächen sind formal nicht zu bewerten. Die Umsetzung der mit dem B-Plan festzusetzenden neuen Grünstrukturen entlang von Wegen und Stellplätzen wird zu einer Aufwertung im Plangebiet führen. Damit verbunden sind auch positive Wirkungen auf das Ortsbild / Landschaftsbild.

Die Anwendung der Eingriffsregelung findet hier nach §1a BauGB in Verbindung mit §34 BauGB nicht statt. Da es sich um einen unbepflanzten Innenbereich handelt und das Maß der zulässigen Bebauung nicht über das bisher zulässige Maß hinausgeht, besteht auch keine Notwendigkeit der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

10 Erklärung zum Umweltbericht

wird zum gegebenen Zeitpunkt ergänzt



11 Literaturverzeichnis

Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA vom 08.04.2002, GVBl.LSA 21/2002 S. 214

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818) m.W.v. 1.7.2005

Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG)

Flächennutzungsplan 2004 der Landeshauptstadt Magdeburg

GEONET Umweltplanung und GIS-Consulting GbR (7/2000)- Klimaanalyse Magdeburg - Klima- und immissions-ökologische Funktionen und Planungsempfehlungen (Abschlußbericht);

Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) v. 23.08.1999 (GVBl. Nr. 28/1999 S. 244), zuletzt geändert durch dritte Ges. v. 25.08.2005(GVBl. Nr. 51/2005S. 550)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I 2002, S. 1193) zuletzt geändert: 21. Juni 2005 (BGBl. I 2005, S. 1818)

Schmal + Ratzbor (12/1999): Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg

Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt vom 15.08.2005

Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH (1997): Landschaftsrahmenplan der Stadt Magdeburg

Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH (9/2001): Kataster der geplanten Geschützten Landschaftsbestandteile (GLB) der Landeshauptstadt Magdeburg

Landeshauptstadt Magdeburg (1993): Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg

Malchau, Werner - Büro für Umweltberatung und Naturschutz (9/2003): Untersuchungen zur Fauna und Flora im Gebiet des Bebauungsplanes 103 - 4) der Landeshauptstadt Magdeburg, Südliche Bürger Straße / Tierheim

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) v. 23.Juli 2004 (GVBl. Nr. 41/2004 S. 454), geändert durch Ges. zur Änd. v. 14.01.2005 (GVBl. Nr. 4/2005 S. 14); zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005, GVBl. LSA 2005, S. 769, 801

PETERSON, J. u. LANGNER, U. (1992): Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen für die CIR-luftbildgestützte Biotoptypen- und Nutzungstypenkartierung im Land Sachsen-Anhalt in: Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Heft 4

Planzeichen für die Landschaftspläne - RdErl. des MU v. 23.11.1998 (MBI. Nr. 61/1998 S. 2229)

Regionaler Entwicklungsplan für die Region Magdeburg (Entwurf v. 26.02.2004 und Änderungen vom 30.06.2005)

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt - Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; RdErl. 16.11.2004 Ministerialbatt

aufgestellt: Magdeburg, den 17.02.2006 / 30.08.2007



ANLAGEN

Anlage 1: Baumkataster

überarbeitet nach Unterlagen des Umweltamtes; Stand 10/2006

Die in der Spalte "Bemerkungen" mit einem (X) gekennzeichnete Bäume stehen nach Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg unter Schutz (gemäß Satzung und Beschluss der Stadtverordnetenversammlung von 1993)

Bäume, die als Ersatzpflanzungen unter Schutz stehen, sind zusätzlich mit einem "E" gekennzeichnet (XE)

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Kronendurchmesser in m	Stammumfang in m	Bemerkungen
1	Gemeine Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	4,00	0,36	4 –stämmig
2	Krim-Linde	Tilia euchlora	3,50	0,36	
3	Krim-Linde	Tilia euchlora	3,50	0,28	
4	Krim-Linde	Tilia euchlora	3,00	0,34	
5	Gemeine Birke	Betula pendula	5,00	0,71	X
6	Gemeine Birke	Betula pendula	7,00	0,80	X
7	Krim-Linde	Tilia euchlora	3,50	0,27	
8	Krim-Linde	Tilia euchlora	3,00	0,35	
9	Krim-Linde	Tilia euchlora	3,00	0,32	
10	Krim-Linde	Tilia euchlora	3,00	0,39	
11	Krim-Linde	Tilia euchlora	3,50	0,33	
12	Krim-Linde	Tilia euchlora	3,00	0,31	
13	Krim-Linde	Tilia euchlora	2,00	0,29	
14	Krim-Linde	Tilia euchlora	4,00	0,35	
15	Krim-Linde	Tilia euchlora	2,50	0,31	
16	Krim-Linde	Tilia euchlora	3,00	0,34	
17	Eschen-Ahorn	Acer negundo	9,00	0,53	2 –stämmig X
18	Eschen-Ahorn	Acer negundo	6,00	0,52	5 –stämmig X
19	Eschen-Ahorn	Acer negundo	9,00	0,56	3 –stämmig X
20	Eschen-Ahorn	Acer negundo	4,00	0,68	2 –stämmig X
21	Eschen-Ahorn	Acer negundo	4,00	0,32	4 –stämmig
22	Weide	Salix spec.	7,00	0,62	X
23	Kultur-Apfel	Malus domestica	5,00	0,42	
24	Eberesche	Sorbus aucuparia	5,00	0,47	
25	Eschen-Ahorn	Acer negundo	5,00	0,40	
26	Eberesche	Sorbus aucuparia	3,00	0,49	
27	Eschen-Ahorn	Acer negundo	5,00	0,42	
28	Eschen-Ahorn	Acer negundo	4,00	0,40	
29	Eberesche	Sorbus aucuparia	5,00	0,43	
30	Eschen-Ahorn	Acer negundo	5,00	0,20	3 –stämmig
31	Eschen-Ahorn	Acer negundo	5,00	0,42	
32	Eberesche	Sorbus aucuparia	3,00	0,28	
33	Späte Traubenkirsche	Padus serotina	5,00	0,57	X
34	Essigbaum	Rhus typhina	5,00	0,55	X
35	Essigbaum	Rhus typhina	7,00	0,34	2 –stämmig
36	Gemeine Birke	Betula pendula	6,00	0,64	X
37	Essigbaum	Rhus typhina	4,00	0,32	2 –stämmig
38	Eberesche	Sorbus aucuparia	3,00	0,25	
39	Gemeine Birke	Betula pendula	3,00	0,27	

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Kronendurchmesser in m	Stammumfang in m	Bemerkungen
40	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	5,00	0,59	X
41	Gemeine Fichte	Picea abies	4,50	0,56	X
42	Eschen-Ahorn	Acer negundo	5,00	0,39	
43	Eschen-Ahorn	Acer negundo	6,00	0,41	
44	Eschen-Ahorn	Acer negundo	2,50	0,37	
45	Eschen-Ahorn	Acer negundo	5,00	0,55	X
46	Eschen-Ahorn	Acer negundo	7,00	0,63	X
47	Eschen-Ahorn	Acer negundo	5,00	0,67	X
48	Eschen-Ahorn	Acer negundo	5,00	0,42	
49	Eschen-Ahorn	Acer negundo	5,00	0,42	
50	Eschen-Ahorn	Acer negundo	6,00	0,90	X
51	Eschen-Ahorn	Acer negundo	6,00	0,63	X
52	Eschen-Ahorn	Acer negundo	5,00	0,41	
53	Eschen-Ahorn	Acer negundo	6,00	0,54	X
54	Eschen-Ahorn	Acer negundo	6,00	0,60	X
55	Gemeine Fichte	Picea abies	3,50	0,38	
56	Eschen-Ahorn	Acer negundo	4,00	0,57	X
57	Eschen-Ahorn	Acer negundo	5,00	0,70	X
58	Eschen-Ahorn	Acer negundo	8,00	1,03	X
59	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	2,50	0,29	
60	Eschen-Ahorn	Acer negundo	3,50	0,32	
61	Eschen-Ahorn	Acer negundo	5,00	0,68	X
62	Eschen-Ahorn	Acer negundo	6,00	0,62	X
63	Gemeine Birke	Betula pendula	1,00	0,20	
64	Eschen-Ahorn	Acer negundo	4,00	0,33	
65	Eschen-Ahorn	Acer negundo	6,00	0,65	X
66	Eschen-Ahorn	Acer negundo	5,00	0,54	X
67	Eschen-Ahorn	Acer negundo	5,00	0,38	
68	Eschen-Ahorn	Acer negundo	8,00	0,86	X
69	Eschen-Ahorn	Acer negundo	7,00	0,55	X
70	Mehlbeerbaum	Sorbus aria	4,00	0,48	
71	Eschen-Ahorn	Acer negundo	6,00	0,28	5 –stämmig
72	Eschen-Ahorn	Acer negundo	6,00	0,56	X
73	Eschen-Ahorn	Acer negundo	3,50	0,56	X
74	Gemeine Fichte	Picea abies	4,50	0,58	X
75	Eschen-Ahorn	Acer negundo	3,00	0,36	
76	Eschen-Ahorn	Acer negundo	5,00	0,62	X
77	Späte Traubenkirsche	Padus serotina	7,00	0,90	X
78	Eschen-Ahorn	Acer negundo	3,00	0,35	
79	Eschen-Ahorn	Acer negundo	5,00	0,60	X
80	Eschen-Ahorn	Acer negundo	3,00	0,43	
81	Eschen-Ahorn	Acer negundo	4,00	0,74	X
82	Eschen-Ahorn	Acer negundo	4,00	0,76	X
83	Eschen-Ahorn	Acer negundo	3,00	0,42	
84	Eschen-Ahorn	Acer negundo	6,00	0,60	X
85	Eschen-Ahorn	Acer negundo	3,00	0,25	
86	Eschen-Ahorn	Acer negundo	4,50	0,60	X
87	Eschen-Ahorn	Acer negundo	5,00	0,93	X
88	Eschen-Ahorn	Acer negundo	5,00	0,58	X
89	<i>Genehmigung zur Fällung liegt vor</i>				
90	Eschen-Ahorn	Acer negundo	6,00	0,77	X
91	Eschen-Ahorn	Acer negundo	7,00	0,79	X
92	Eberesche	Sorbus aucuparia	7,00	0,69	X
93	Robinie	Robinia pseudoacacia	9,00	1,09	X
94	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	7,00	0,70	X
95	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	6,00	0,73	X
96	Gemeine Birke	Betula pendula	5,00	0,29	
97	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	2,50	0,28	

Umweltbericht zum B-Plan Nr. 104-2 "Forsthausstraße"

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Kronendurchmesser in m	Stammumfang in m	Bemerkungen
98	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	2,00	0,27	
99	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	2,00	0,21	
100	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	4,00	0,52	X
101	Robinie	Robinia pseudoacacia	6,00	0,75	X
102	Gemeine Birke	Betula pendula	2,50	0,31	
103	Gemeine Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	3,50	0,22	
104	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	3,00	0,22	
105	Gemeine Fichte	Picea abies	1,50	0,19	
106	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	1,50	0,22	
107	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	3,50	0,33	
108	Gemeine Birke	Betula pendula	2,00	0,32	
109	Walnuss	Juglans regia	4,00	0,32	
110	Eberesche	Sorbus aucuparia	3,00	0,28	
111	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	5,00	0,60	X
112	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	3,00	0,34	
113	Süßkirsche	Cerasus avium	5,00	0,64	X
114	Süßkirsche	Cerasus avium	8,00	0,89	X
115	Süßkirsche	Cerasus avium	6,00	0,49	
116	Süßkirsche	Cerasus avium	5,00	0,58	X
117	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	5,00	0,53	X
118	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	6,00	0,50	X
119	Gemeine Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	5,00	0,66	X
120	Kultur-Apfel	Malus domestica	6,00	0,33	
121	Pflaume	Prunus domestica	7,00	0,66	X
122	Eschen-Ahorn	Acer negundo	10,00	0,84	X
123	Eschen-Ahorn	Acer negundo	11,00	0,96	X
124	Eschen-Ahorn	Acer negundo	8,00	0,77	X
125	Gemeine Birke	Betula pendula	5,00	0,55	X
126	Eschen-Ahorn	Acer negundo	8,00	0,98	X
127	Eschen-Ahorn	Acer negundo	8,00	0,60	X
128	<i>Genehmigung zur Fällung liegt vor</i>				
129	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	3,00	0,48	XE
130	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	3,00	0,48	
131	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	3,00	0,48	
132	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	3,00	0,48	
133	Eschen-Ahorn	Acer negundo	7,00	0,71	X
134	Krim-Linde	Tilia euchlora	1,00	0,20	XE
135	Krim-Linde	Tilia euchlora	1,00	0,19	XE
136	Kanadische Pappel	Populus x canadensis	9,00	2,26	X
137	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	7,00	0,94	X
138	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	6,00	0,76	XE
139	Feld-Ulme	Ulmus minor	9,00	0,78	X
140	Krim-Linde	Tilia euchlora	3,00	0,25	XE
141	Gemeine Birke	Betula pendula	5,00	0,35	3 –stämmig
142	Feld-Ulme	Ulmus minor	7,00	0,85	X
143	Krim-Linde	Tilia euchlora	2,50	0,26	XE
144	Gemeine Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	1,00	0,26	XE
145	Winter-Linde	Tilia cordata	6,00	0,80	X
146	Winter-Linde	Tilia cordata	5,00	0,70	Kronenschäden X
147	Eschen-Ahorn	Acer negundo	14,00	1,57	X
148	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	10,00	2,00	X

Umweltbericht zum B-Plan Nr. 104-2 "Forsthausstraße"

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Kronendurchmesser in m	Stammumfang in m	Bemerkungen
149	<i>Genehmigung zur</i>	<i>Fällung liegt vor</i>			
150	Winter-Linde	Tilia cordata	9,00	1,12	4 –stämmig
151	Kanadische Pappel	Populus x canadensis	19,00	3,50	X
152	Gemeine Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	17,00	2,05	X
153	Süßkirsche	Cerasus avium	9,00	1,02	X
154	Gemeine Birke	Betula pendula	7,00	0,85	X
155	Gemeine Birke	Betula pendula	5,00	0,94	X
156	Spitz-Ahorn	Acer platanooides	10,00	1,20	X
157	Gemeine Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	5,00	0,66	X
158	Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	7,00	1,70	X
159	Robinie	Robinia pseudoacacia	15,00	1,70	X
160	Hainbuche	Carpinus betulus	1,50	0,25	
161	Hainbuche	Carpinus betulus	1,50	0,26	
162	Hainbuche	Carpinus betulus	1,50	0,25	
163	Spitz-Ahorn	Acer platanooides	5,00	0,58	Stammschäden X
164	Robinie	Robinia pseudoacacia	5,00	0,90	2 –stämmig X
165	Robinie	Robinia pseudoacacia	4,00	0,53	X
166	Hainbuche	Carpinus betulus	2,00	0,30	
167	Hainbuche	Carpinus betulus	2,00	0,28	
168	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	6,00	0,75	X
169	Eberesche	Sorbus aucuparia	7,00	0,70	X
170	Eberesche	Sorbus aucuparia	5,00	0,66	X
171	Eberesche	Sorbus aucuparia	7,00	0,54	X
172	Feld-Ahorn	Acer campestre	3,00	0,33	
173	Eschen-Ahorn	Acer negundo	12,00	1,33	X
174	Gemeine Birke	Betula pendula	3,00	0,53	X
175	Pyramiden-Pappel	Populus nigra „Italica“	4,00	3,50	X
176	Pyramiden-Pappel	Populus nigra „Italica“	10,00	3,80	X
177	Winter-Linde	Tilia cordata	9,00	1,53	X
178	Spitz-Ahorn	Acer platanooides	4,00	0,35	
179	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	5,00	0,44	
180	Gemeine Birke	Betula pendula	6,00	0,54	X
181	Orient. Lebensbaum	Thuja occidentalis	5,00	0,86	X
182	Kultur-Apfel	Malus domestica	2,00	0,20	XE
183	Kultur-Birne	Pyrus communis	3,00	0,21	XE
184	Stiel-Eiche	Quercus robur	3,00	0,25	XE
185	Krim-Linde	Tilia euchlora	3,00	0,23	XE
186	Stiel-Eiche	Quercus robur	3,00	0,27	XE
187	Krim-Linde	Tilia euchlora	2,00	0,25	XE
188	Stiel-Eiche	Quercus robur	2,50	0,24	XE
189	Stiel-Eiche	Quercus robur	2,50	0,27	XE
190	Krim-Linde	Tilia euchlora	3,50	0,26	XE
191	Gemeine Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	10,00	1,69	X
192	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	7,00	0,83	X
193	Kirschpflaume	Prunus cerasifera	3,00	0,28	
194	Berg-Ahorn	Acer	8,00	0,57	X

Umweltbericht zum B-Plan Nr. 104-2 "Forsthausstraße"

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Kronendurchmesser in m	Stammumfang in m	Bemerkungen
		pseudoplatanus			
195	Gemeine Birke	Betula pendula	5,00	0,59	X
196	Weichsel-Kirsche	Prunus mahaleb	6,00	0,48	
197	Eberesche	Sorbus aucuparia	7,00	0,89	X Krone stark geschädigt
198	Spitz-Ahorn	Acer platanooides	2,50	0,24	
199	Spitz-Ahorn	Acer platanooides	3,00	0,27	
200	Spitz-Ahorn	Acer platanooides	3,00	0,29	
201	Spitz-Ahorn	Acer platanooides	14,00	1,22	X
202	Walnuss	Juglans regia	17,00	2,40	X
203	Robinie	Robinia pseudacacia	9,00	1,54	X
204	Robinie	Robinia pseudacacia	9,00	1,44	X
205	Stiel-Eiche	Quercus robur	6,00	0,58	X
206	Robinie	Robinia pseudacacia	4,00	0,38	
207	Gemeine Birke	Betula pendula	7,00	0,94	X
208	Gemeine Fichte	Picea abies	3,00	0,44	
209	Gemeine Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	8,00	1,23	X
210	Winter-Linde	Tilia cordata	7,00	0,62	X
211	Silber-Pappel	Populus alba	14,00	3,04	X
212	Spitz-Ahorn	Acer platanooides	3,00	0,24	
213	Gemeine Birke	Betula pendula	7,00	0,83	X
214	Gemeine Birke	Betula pendula	1,70	0,09	
215	Gemeine Birke	Betula pendula	1,50	0,10	
216	Rot-Buche	Fagus sylvatica	0,70	0,10	
217	Gemeine Fichte	Picea abies	6,00	0,72	X
218	<i>Genehmigung zur Fällung liegt vor</i>				
219	<i>Genehmigung zur Fällung liegt vor</i>				
220	<i>Genehmigung zur Fällung liegt vor</i>				
221	<i>Genehmigung zur Fällung liegt vor</i>				
222	Orientalischer Lebensbaum	Thuja occidentalis	3,00	0,32	
223	<i>Genehmigung zur Fällung liegt vor</i>				
224	<i>Genehmigung zur Fällung liegt vor</i>				
225	<i>Genehmigung zur Fällung liegt vor</i>				
226	Weide	Salix spec.	7,00	0,50	X 2 -stämmig
227	Walnuss	Juglans regia	10,00	0,64	X
228	Walnuss	Juglans regia	7,00	0,56	X
229	Winter-Linde	Tilia cordata	1,20	0,16	XE
230	Winter-Linde	Tilia cordata	0,80	0,16	XE
231	Kanadische Pappel	Populus x canadensis	10,00	2,00	X
232	Gemeine Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	11,00	2,22	X
233	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	8,00	0,85	X
234	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	10,00	1,10	X
235	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	9,00	1,80	x
236	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	8,00	1,28	x
237	Robinie	Robinia pseudacacia	7,00	0,77	x
238	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	14,00	2,25	x
239	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	10,00	1,59	x
240	Eibe	Taxus baccata	5,00	0,93	x
241	Eibe	Taxus baccata	3,00	0,59	x
242	Robinie	Robinia	5,00	0,42	

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Kronendurchmesser in m	Stammumfang in m	Bemerkungen
		pseudacacia			
243	Krim-Linde	Tilia euchlora	3,00	0,19	XE
244	Krim-Linde	Tilia euchlora	2,50	0,21	XE
245	Krim-Linde	Tilia euchlora	3,00	0,20	XE
246	Kanadische Pappel	Populus x canadensis	7,00	0,48	
247	Krim-Linde	Tilia euchlora	2,00	0,19	XE
248	<i>Genehmigung zur Fällung liegt vor</i>				
249	<i>Genehmigung zur Fällung liegt vor</i>				
250	<i>Genehmigung zur Fällung liegt vor</i>				
251	<i>Genehmigung zur Fällung liegt vor</i>				
252	<i>Genehmigung zur Fällung liegt vor</i>				
253	Essigbaum	Rhus typhina	5,00	0,48	
254	<i>Genehmigung zur Fällung liegt vor</i>				
255	<i>Genehmigung zur Fällung liegt vor</i>				
256	<i>Genehmigung zur Fällung liegt vor</i>				
257	Essigbaum	Rhus typhina	7,00	0,50	X
258	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	7,00	0,46	
259	Douglasie	Pseudotsuga menziesii	5,00	0,42	
260	Robinie	Robinia pseudacacia	9,00	0,86	X
261	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	4,00	0,42	
262	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	4,65	0,44	
263	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	3,80	0,35	
264	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	4,20	0,38	
265	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	3,60	0,36	

Nomenklatur nach:

ROTHMALER, W. (1987): „Exkursionsflora“, Bd. 3 Atlas der Gefäßpflanzen, Verlag Volk und Wissen, Volkseigener Verlag, Berlin



Anlage 2: Artenliste für die Anpflanzung in Ausgleichsflächen

Vorgaben für Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen

Auf den neu zu gestaltenden Flächen ist aufgrund bauzeitlicher Einwirkungen eine Bodenvorbereitung durch Lockerung für die anschließenden Einsaaten und Gehölzpflanzungen durchzuführen. Sollte durch Baumaßnahmen Boden mit Schadstoffen belastet werden ist dieser auszutauschen. Das zusätzlich neu aufzubringende Bodensubstrat sollte nicht übermäßig nährstoffreich sein (z.B. kein Klärschlamm-Kompost).

In der Auswahl der Pflanzen muß generell auf die Exposition Rücksicht genommen werden.

Für extensiv zu pflegende Flächen (z.B. Straßenbankette) sollen Ansaatmischungen mit einer Aussaatmenge von mindestens 20 g/m², in den Randbereichen (Randstreifen) von mindestens 15 g/m² erfolgen. Die Ansaaten müssen nach den technischen und ökologischen Erfordernissen erfolgen. In der Ausschreibung ist die Pflege (2 Jahre) nach DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“ vorzusehen.

Zur Bepflanzung entlang der neuen Erschließungsstraßen sollen Hochstamm-Laubbäume, Stammdurchmesser mindestens 16-18 cm, als Solitäre mitverwendet werden (vgl. Pflanzenliste).

Alle landschaftsgestaltenden Maßnahmen sind möglichst frühzeitig zu beginnen, spätestens jedoch nach der Herstellung der vegetationsfähigen Bodenflächen. Diese sind parallel zu den technischen Bauausführungen zu planen. Eine Abstimmung mit dem Bauzeitenplan der Erschließungsbauarbeiten ist erforderlich.

Im Sinne einer naturnahen Entwicklung der Pflanzungen ist eine langfristige Änderung der Artenzusammensetzung durch Einwanderung weiterer standortheimischer Arten erwünscht. In den Festsetzungen zu den Grünflächen sind Flächen zur Ansiedlung einer typischen dörflichen Ruderalflora zu berücksichtigen.

● Zwischenbegrünung / Wiesenansaat als Begleitgrün an Verkehrsflächen

Zusammensetzung: 10,0 % *Achillea millefolium*
 15,0 % *Agrostis stolonifera*
 40,0 % *Lolium perenne*
 35,0 % *Poa annua*
 oder gleichwertig z.B. HESA RSM 4.6

● Gehölzpflanzungen (anthropogen veränderte Standorte)

Dt. Pflanzennamen	Botanischer Pflanzennamen	Dt. Pflanzennamen	Botanischer Pflanzennamen
Bäume 1. Ordnung:		Bäume 1. Ordnung:	
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>

Sträucher:

Dt. Pflanzennamen	Botanischer Pflanzennamen	Dt. Pflanzennamen	Botanischer Pflanzennamen
Eingriffel. Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Besenginster	<i>Sorothamnus scoparius</i>	Salweide	<i>Salix caprea</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>		



● Gehölzpflanzungen auf Freiflächen

Dt. Pflanzennamen	<i>Botanischer Pflanzennamen</i>	Dt. Pflanzennamen	<i>Botanischer Pflanzennamen</i>
Acer campestre	Feldahorn	Cornus mas	Hartriegel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche	Virburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		

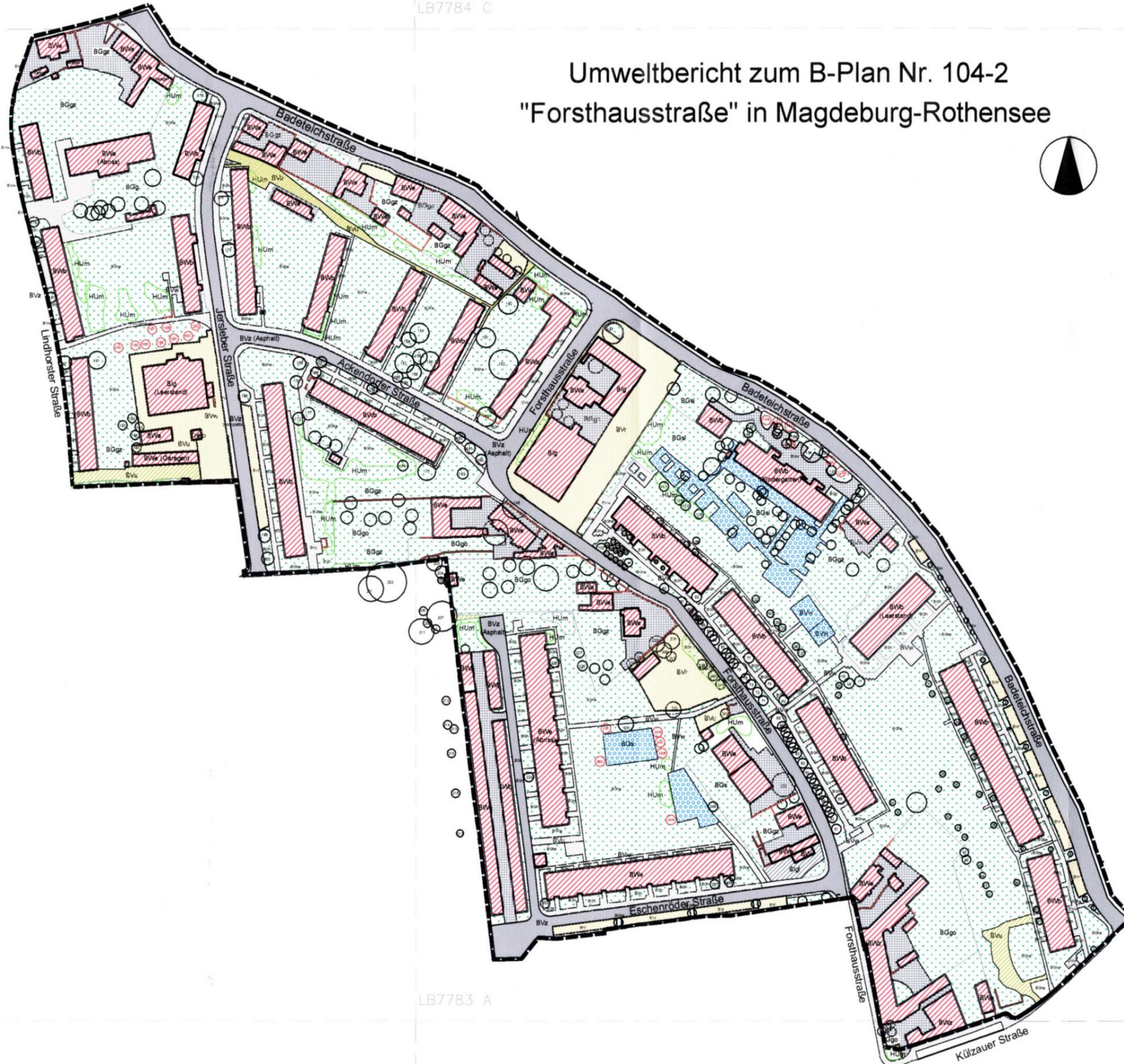
● Solitärgehölze

Dt. Pflanzennamen	<i>Botanischer Pflanzennamen</i>	Dt. Pflanzennamen	<i>Botanischer Pflanzennamen</i>
Quercus robur	Stieleiche	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus patraea	Traubeneiche	Aesculus hippocastnus	Gem. Roßkastanie



Anlage 3: Biotop- und Nutzungstypenkartierung

Umweltbericht zum B-Plan Nr. 104-2 "Forsthausstraße" in Magdeburg-Rothensee



LEGENDE

Ergebnis der Biotop und Nutzungstypenkartierung

- Kürzel
- BGg Grünflächen im Stadlungsbereich - Kleingarten-Anlage, Bungalowssiedlung
- BGgo dito - mit überw. Obst- u. Gemüseanbau
- BGgz dito - mit überw. Zierfunktion
- BGh Hausgärten, privates u. halböffentliches Grün
- BGhv dito - Abstandsgrün im mehrgesch. Wng.bau
- BGpv Verkehrsbegleitgrün
- BGs Freizeit-, Sport oder Erholungsanlage, Camping
- BGai dito - intensive Nutzung z.B. Schwimmbad, Fußballplatz
- Bg Gewerbe
- Bgl Gewerbe - Lagerplatz
- BVr Verkehrsfläche im bebauten Bereich - Parkplatz
- BVu dito - Weg, unbefestigt
- BVw dito - Weg, befestigt
- BVz dito - Strasse 2-spurig
- BVb überwiegender Wohnbereich - Blockbebauung
- BViE dito - Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser
- BViZ dito - Zeilenbebauung
- HUm Gehölz - mit Bäumen

○ / ⊕ Baumstandorte / geschützte Bäume mit Nr. lt. Liste

⬭ Gehölzgruppen (= HUm)

⬭ Grünflächen, öffentlich und privat

— Mauern

— Fußwege, befestigt

— Fußwege, unbefestigt

— öffentliche Straßen

— Stellflächen für Fahrzeuge

— Spiel- und Sportflächen

— Hoffflächen, befestigt

— Wohn- und Gewerbebauten / Garagen

— Geltungsbereich des B-Planes Nr. 104-2 "Forsthausstraße"

Blattschnitt Luftbilder und Topographische Stadtkarte M. 1 : 1.000

Biotop- und Nutzungstypenkartierung

auftraggeber	Landeshauptstadt Magdeburg - Stadtplanungsamt - An der Steinkuhle 6 - 39128 Magdeburg					
planer	Büro für Freiraumplanung dipl.-Ing Stefan Pasura Zaunkönigstraße 9 - 39110 Magdeburg - tel: 0391 / 73 30 300					
projekt	Umweltbericht zum B-Plan Forsthausstraße					
Werkungsphase	Bestandsaufnahme / Entwurf					
maßstab	1 : 2.000 (in Origin)	verfasser	projekt-nr.	Blattgröße	zeichn.-nr.	geprüft
gezeichnet	pa					
datum	2007-08-30					
geprüft		pa	308-001	841x1189	4-001	
blattnummer	A3					1