# Landeshauptstadt Magdeburg

DS0497/08_Anlage_3

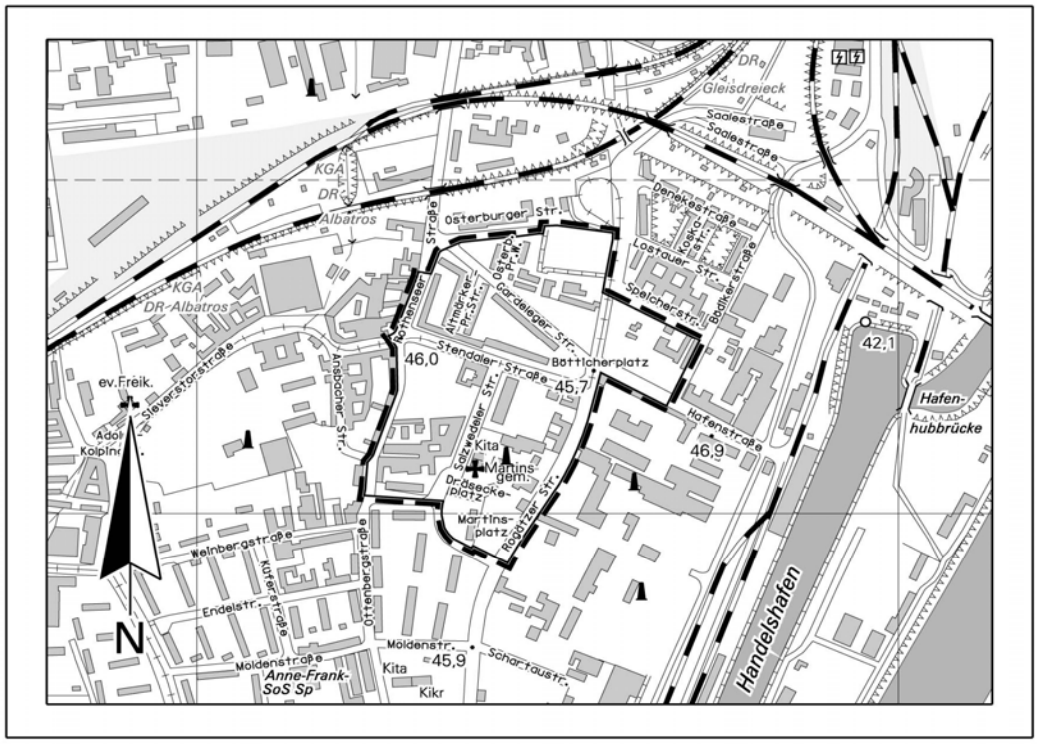
Stadtplanungsamt Magdeburg

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

## Teilbereich Nr. 178-4C

## STENDALER STRASSE

## Stand: Oktober 2008




Planverfasser:

IVW Ingenieurbüro für Verkehrs-
und Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Calbische Straße 17
39 122 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 10/2008

# Entwurf

## Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 "Rogätzer Straße" Teilbereich C „Stendaler Straße“

**Inhaltsübersicht** **Seite**


| | | |
|---|---|---|
| **1.** | **Einleitung** | **3** |
| **2.** | **Anlass der Änderung** | **3** |
| **3.** | **Abgrenzung des Räumlichen Geltungsbereiches** | **4** |
| **4.** | **Gegenwärtiges Planungsrecht** | **5** |
| 4.1 | Regionaler Entwicklungsplan | 5 |
| 4.2 | Flächennutzungsplan | 5 |
| 4.3 | Bebauungspläne | 5 |
| 4.4 | Ver- und Endsorgung | 6 |
| 4.5 | Denkmalpflege | 7 |
| 4.6 | Altlasten | 8 |
| **5.** | **Gegenstand der Änderungen im Teilbereich C** | **9** |
| 5.1 | Baugebietsnummerierung | 9 |
| 5.2 | Änderung Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 5.3 | Änderung Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 5.4 | Änderung Bauweise und Baugrenzen | 11 |
| 5.5 | Änderung Erschließung | 11 |
| 5.6 | Gegenüberstellung Flächennutzung | 12 |
| **6.** | **Ziele und Inhalt des B-Planes (Begründung der Änderungen)** | **13** |
| 6.1 | Baugebiete | 13 |
| 6.2 | Maß der Baulichen Nutzung | 16 |
| 6.3 | Gewerbliche Nutzung | 17 |
| 6.4 | Stellplätze und Garagen | 19 |
| 6.5 | Verkehr | 19 |
| 6.6 | Ver- und Entsorgung | 20 |
| 6.7 | Grün- und Spielflächen | 21 |
| 6.8 | Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 22 |
| **7.** | **Immissionsschutz** | 23 |
| **8.** | **Bodenordnende Maßnahmen** | **23** |
| **9.** | **Kosten für die Stadt** | **24** |
| **10.** | **Rechtsgrundlagen** | **25** |

# 1. EINLEITUNG

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Alte Neustadt.

Die **Alte Neustadt** ist ein Stadtteil im Norden der Landeshauptstadt Magdeburg. Der Stadtteil umfasst den Hafen bis zur Altstadt.

Der Bau des Handelshafens von 1886 bis1893 auf dem Agneswerder war von entscheidender Bedeutung für die Ansiedlung neuer Industrie (Mühlenwerke, Kaffeefabrik – heute *Röstfein* sowie Lager und Silos.

Die Brauerei in der Sieverstorstraße, ehemals „Börde Bräu“ bis in die 90–ger Jahre, sie wurde 1823 als Brauerei Bodenstein gegründet. Nach der Wende wurde sie stillgelegt, die Gebäude verfielen. Hier ist geplant das Gelände für ein neues Wohngebiet der Alten Neustadt auszubauen.

Ab 1898 wurde die Martinskirche errichtet. Im 2. Weltkrieg schwer zerstört wurde die Kirche 1959 gesprengt. Heute stehen hier Wohnblöcke der 60-ger Jahre.

Magdeburg hat von 1990 bis 2005 rund 60.000 Einwohner verloren und ist von 290.000 auf 230.000 Einwohner geschrumpft. Dies stellt die Stadt vor große Herausforderungen, da die zur Verfügung stehenden Wohnflächen den Bedarf übersteigen.

# 2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG

Mit der Änderung des rechtsverbindlichen B-Planes soll die städtebauliche Entwicklung dem aktuellen Bedarf im Teilbereich C angepasst werden.

Aufgrund des Erweiterungsbedarfes des Schulstandortes (Fläche Gemeinbedarf), einschließlich eines Schulsportplatzes, dem Wegfall des kirchlichen Kindergartens am bisherigen Standort sowie des veränderten Standortes für den Spielplatz mit Sicherung des Bolzplatzes und einer neu entstandenen Öffentlichen Grünfläche an der Rogätzer Straße, dem Martinsplatz, machte sich diese Teilbereichsänderung erforderlich.

# 3. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

## 3.1 Abgrenzung

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB setzt der Bebauungsplan die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches (Plangebietes) fest.

Das Plangebiet, der Teilbereich C „Stendaler Straße“ ist ca. 12,8 ha groß und betrifft den nordwestlichen Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr.178-4 „Rogätzer Straße“ (ca. 60 ha groß).

Der räumliche **Geltungsbereich** wird umgrenzt:

- im Norden: von der Südgrenze der Osterburger Straße und von der Südgrenze des Geh-/Radweges in Fortführung der Osterburger Straße bis zur Rogätzer Straße
- im Osten: von der Ostgrenze der Rogätzer Straße, der Südgrenze der Hafenstraße, der Westgrenze der Bödikerstraße, der Südgrenze der Speicherstraße und der Ostgrenze der Rogätzer Straße
- im Süden: von der Nordseite der Salzwedeler Straße
- im Westen: von der Westgrenze der Ottenbergstraße und der Westgrenze der Rothenseer Straße.

Der Geltungsbereich ist im nördlichen Innenstadtbereich der Landeshauptstadt Magdeburg. Über die Stendaler Straße fährt die Straßenbahn der Linie 2, mit der die Stadtmitte in ca. 10 bis 15 Minuten erreichbar ist. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Bahnstrecke nach Stendal und Berlin. Östlich der Rogätzer Straße hat sich Industrie und Gewerbe, historisch gewachsen, angesiedelt. Dahinter befindet sich das Gelände des Magdeburger Binnenhafens.

Im Bereich der Stendaler Straße befinden sich die Infrastruktureinrichtung Schule.

Im Süden, Norden und Teilbereiche im Westen angrenzend an den Teilbereich C bleibt der rechtsgültige Bebauungsplan 178-4 gültig. Östlich grenzt die 1. Änderung des Bebauungsplanes 178-4 Teilbereich B „südlich Hafenstraße“ an das Plangebiet an.

## 3.2 Eigentumsverhältnisse

Der größte Flächenanteil befindet sich im privatem Eigentum. Ein Teil gehört der Stadt Magdeburg und der KGE Kommunalgrund.

# 4. GEGENWÄRTIGES PLANUNGSRECHT

## 4.1 Regionaler Entwicklungsplan

„Im **Regionalen Entwicklungsplan** für die Planungsregion Magdeburg wird festgestellt:
In der Planungsregion Magdeburg ist bereits über einen längeren Zeitraum ein Rückgang der Einwohnerzahlen zu verzeichnen. Auch der Verdichtungsraum der Landeshauptstadt Magdeburg kann sich dem Prozess der Suburbanisierung nicht entziehen; so wird Magdeburg als Arbeitsort, jedoch immer weniger auch als Wohnstandort genutzt“.
Ein Ziel der Regionalplanung der Region Magdeburg ist den sinkenden Bevölkerungszahlen in der Region entgegenzutreten.
Dies ist auch Ziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und damit im Zusammenhang stehend mit dem Änderungsverfahrendes Bebauungsplanes „Rogätzer Straße“, Teilbereich „Stendaler Straße“.
Mit der Planaufstellung sollen Voraussetzungen geschaffen werden für einen attraktiven Wohnstandort mit verschiedenen Wohnformen und nahegelegenen Infrastruktureinrichtungen sowie Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten.

## 4.2. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes für Magdeburg (Az.: 25.31/21101/1-MD) entwickelt. Der FNP wurde am 05.03.2001 durch die höhere Verwaltungsbehörde, das Regierungspräsidium Magdeburg, genehmigt und durch die Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg am 06.04.2001 wirksam.
Im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2001 ist das Plangebiet wie folgt dargestellt:

- Wohnbaufläche fast im gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 178-4 Teilbereich C
- Gemischte Bauflächen entlang der Rogätzer Straße, nördlich der Gardeleger Straße in einer Tiefe von ca. 90 m.
- Fläche für den Gemeinbedarf im Bereich des Schulstandortes

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Plangebietes C wird im Zuge der 10. FNP-Änderung im Parallelverfahren geändert.

## 4.3 Bebauungspläne

Im Norden an die B-Planänderung anschließend, gilt weiterhin der Bebauungsplan Nr.178-4 „Rogätzer Str.“ von 2003. Er weist entlang der Osterburger Straße und längs der Bahntrasse bis in einer Tiefe von ca. 35 bis 60 m allgemeines Wohngebiet mit einer drei- und viergeschossigen,

geschlossenen Bebauung aus. Daran östlich angrenzend ist die Wendeschleife der Straßenbahn. Ganz im Norden des B-Planes Nr.178-4 von 2003, vor der Eisenbahnstrecke von Magdeburg – Stendal und Magdeburg - Berlin sind private Grünflächen (Kleingärten) und öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Im Süden gilt ebenfalls weiterhin der Bebauungsplan Nr.178-4 von 2003, der hier Allgemeines Wohnen ausweist.

Unmittelbar westlich an den Teilbereich C angrenzend befindet sich ebenfalls Wohnnutzung.

Im Osten an das Plangebiet angrenzend ist Gewebefläche ausgewiesen,. Hier wird zur Zeit die 1. Änderung Teilbereich B „südlich Hafenstraße„ bearbeitet.

## 4.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das Gas-, Wasser-, Abwasser-, Strom- und Telefonnetz angeschlossen. Träger der Anlagen sind die Städtischen Werke Magdeburg (SWM) und die Deutsche Telekom. Das Plangebiet ist nicht an die Fernwärmeversorgung angeschlossen, investive Maßnahmen sind auch nicht geplant.

### *4.4.1 Gasversorgung*

Das Plangebiet gilt als erschlossen. Der vorhandene Leitungsbestand befindet sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und ist damit gesichert.

### *4.4.2 Wasserversorgung*

Das B-Plan Gebiet ist wasserseitig erschlossen der Leitungsbestand wurde teilweise erneuert.

Der verbleibende Leitungsbestand soll im Zuge des grundhaften Straßenausbaus ausgewechselt werden. Entsprechend der vorgesehenen Bebauung können der Rückbau von Versorgungsleitungen bzw. Anschlusserneuerungen oder Netztrennungen vorgenommen werden.

Netzerweiterungen bei geplanter Neubebauung sind aus dem vorhandenen Netzbestand möglich.

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge (Löschwasserbedarf 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden) ist bei erneuerten Leitungsbestand möglich. Bei dem Altbestand wird dies nach erfolgter Erneuerung gewährleistet.

### *4.4.3 Elektroenergieversorgung*

In den Straßen Rogätzer Straße - Lostauer Straße - Bödikerstraße - Hafenstraße - Theodor-Kozlowski-Straße - Sandtorstraße befindet sich ein erdverlegtes 110 kV-Kabel der E.ON Avacon AG in Nord-Süd-Richtung. Ferner verläuft ein Fernmeldekabel der E.ON Avacon AG unter der Rogätzer Straße in Nord-Süd-Richtung.

In der Gardeleger Straße, Rothenseer Straße und der Salzwedeler Straße befindet sich jeweils eine Trafostation.

#### *4.4.4 Abwasserentsorgung*

Auf den neu zu bebauenden Flächen (insbesondere WA 7 und MI 1) sollte die Entwässerung im modifizierten Trennsystem erfolgen.

Das Regenwasser der unbelasteten Flächen ist bei hydrologischer Eignung der Flächen zu versickern.

Bei der Nutzung der Mischwasserkanäle zur Niederschlagswasserableitung bleibt die Festlegung einer maximalen Einleitmenge vorbehalten.

Das Schmutzwasser kann in die angrenzenden öffentlichen Kanäle (Mischwasserkanäle) abgeleitet werden.

Die Abwasserentsorgungsbedingungen der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH sind zu beachten.

## 4.5 Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege

#### *4.5.1 Baudenkmale*

Im Plangebiet befinden sich die nachfolgend aufgezählten Baudenkmale:

- ***Stendaler Straße 10***

- eine Doppelschule, die in zwei Bauabschnitten erbaut wurde (Nordflügel 1887/88 und Südflügel 1890/91), für zwei funktional unabhängige Schuleinrichtungen. Seit dem Sommer 2004 steht das neugotische, dreistöckige Schulgebäude mit Klinkerfassade, leer. Dazu gehört ein 1890 errichtetes Dienstwohnhaus.

  Schulgebäude und Dienstwohnhaus sind denkmalgeschützt.

- ***Salzwedler Straße 18***

- Gemeindehaus der evangelischen Martinsgemeinde, erbaut 1912/13, ursprünglich zu der unmittelbar benachbarten, in der Nachkriegszeit abgerissenen Martinskirche am Dräsekeplatz gehörend.
- Es ist ein dreigeschossiger Putzbau mit Mansarddach über verklinkertem Erdgeschoss, repräsentativer Portikus, der Kirchsaal als übergiebelter Seitenrisalit mit großen Fenstern und kolossaler Lisenengliederung, eine schlichte Form des späten Jugendstils.

- ***Stendaler Straße 9/Ecke Salzwedler Straße***

- Wohn- und Geschäftshaus

  Viereinhalbgeschossiger Ziegelbau mit sehr reicher Putzgliederung und polygonal gebrochenen Eckrisalitenin straßenbildprägender Ecklage, erbaut ca. 1880/1890
- eindrucksvoller Neorenaissanancebau mit herrschaftlichen Anspruch, städtebaulich bedeutsam

### *4.5.2 Bodendenkmalpflege*

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

Es kann jedoch ein Auftreten archäologischer Denkmale im Randbereich der mittelalterlichen Vorstadt „Alte Neustadt“ (Bereich Dräseckeplatz) nicht ausgeschlossen werden. Wenn in diesem Bereich Bodeneingriffe stattfinden, sollte eine vorherige Abstimmung von Bauherr, UDSchB & LDA (Gespräch, Überlagerung mit Stadtplänen der Vorkriegszeit bzw. aus der vor-napoleonischen Zeit) stattfinden.

Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales „bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen“. In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Ansprechpartner ist: Dr. Thomas Weber Tel.: 039292/699824, Fax: 039292/699850

EMail: tweber@lda.mk.lsa-net.de

## 4.6 Altlasten

- **Altlastfläche „SKET-Hartverchromerei“ zwischen Salzwedeler Straße und Rogätzer Straße (800203)**

Die Altlasten resultieren sowohl aus dem jahrzehntelangen Umgang mit Produkten der Hartverchromerei als auch aus einer Chromsäurehavarie im März 1989.

Das kontaminierte Erdreich wurde bis auf den belasteten Boden unter dem Produktionsgebäude zu großen Teilen entsorgt. Nach den der Bodenschutzbehörde vorliegenden Werten von Gefährdungsabschätzungen (1992) und Beprobungen von Grundwasser ist nach wie vor anzunehmen, dass bei Hochwasser der Elbe und / oder Sickerwasser auch weiterhin Chrom aus dem Boden in das Grundwasser verfrachtet wird.[1]

Untersuchungen des ehemaligen Kindergartengeländes ergaben, dass dorthin keine Chromverfrachtung erfolgte.

Bei Bebauung der betroffenen Flächen ist die Altlastfläche zu sanieren oder so abzudecken, dass Gefährdungen ausgeschlossen werden können. Die Untere Bodenschutzbehörde ist einsprechend einzubeziehen.

[1] Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg vom 22.04.2008.

## 5. GEGENSTAND DER ÄNDERUNGEN IM TEILBEREICH C „Stendaler Straße“

In diesem Teilbereich C ergeben sich folgende Änderungen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 184-4 „Rogätzer Straße“:

### 5.1 Baugebietsnummerierung

Die Nummerierung der einzelnen Baugebiete wurde im Teilbereich C geändert, da es sich um einen Teilbereich aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan handelt und die alte Nummerierung hier für den Teilbereich C nicht fortlaufend ist.

### 5.2 Änderung der Art der baulichen Nutzung

1. Die Mischgebietsfläche nördlich der Gardeleger Straße (ehemals MI 2.2) verkleinert sich um den Bereich des dort vorhandenen Bolzplatzes mit seiner Zuwegung und der umgebenden Grünfläche, ebenso verkleinert sich das angrenzende Allgemeine Wohngebiet (ehemals WA 2.1). Der vorhandene Bolzplatz befindet sich nach einer Sanierung und in Pflege und Bewirtschaftung von SFM in einem sehr guten Zustand. Der Bedarf ist vorhanden. Eine Erweiterung für einen Kinderspielplatz ist hier möglich und vorgesehen. Der Kinderspielplatz wird der Ersatz für den im rechtsverbindlichen B-Plan südlich der Schule festgesetzten öffentlichen Kinderspielplatz sein.

   Der o. g. öffentliche Spielplatz zwischen Salzwedler und Rogätzer Straße, südlich der Schule entfällt. Er wird auf der Grünfläche am Bolzplatz entstehen.
2. Die Mischgebietsfläche (ehemals MI 11.1) südlich der Stendaler Straße wird Allgemeines Wohnen WA 5. Hier wird voraussichtlich kein klassischer Geschosswohnungsbau bzw. Wohn- und Geschäftshäuser entstehen, sondern eine innerstädtische Einfamilienhausbebauung in verdichteter Bauweise.
3. Die Fläche für den Gemeinbedarf, hier die Schule, wird um den Teil des erfolgten Abrisses in der Rogätzer Straße (ehemals WB 12.1) und der Hafenstraße (ehemals MI 8.2) erweitert. Die ehemalige Baufläche WB 12.1 an der Rogätzer Straße wird in diesem Bereich kleiner und die ehemalige Mischgebietsfläche MI 8.2 an der Hafenstraße entfällt. Südlich des Schulstandortes wird die Fläche für Gemeinbedarf dem Besonderen Wohnen (WB) zugeordnet, da sich mit dieser Baugebietsausweisung die vorhandenen Gebäude variabler nutzen lassen.

   Ebenfalls wird die Gemeinbedarfsfläche „kirchlicher Kindergarten“ dem besonderen Wohngebiet WB zugeschlagen, da die Nutzung Kindergarten hier nicht mehr besteht. Die neue Baugebietsausweisung gestattet eine variable Nutzung.

4. Die Mischgebietsfläche nördlich der Hafenstraße (ehemals MI 8.2) wird im gesamten südlichen Bereich Fläche für Gemeinbedarf, da sie für die Erweiterung des Schulstandortes, den Schulsportplatz, gebraucht wird.
5. Die Wohngebietsfläche südlich der Speicherstraße (ehemals WA 8.1) und der nördliche Teil der Mischgebietsfläche (ehemals MI 8.2) ebenfalls südlich Speicherstraße wird neu zur Besonderen Wohngebietsfläche WB 4, da sich auf dieser Fläche schon ein Gewerbebetrieb befindet und die Schulsportfläche unmittelbar südlich angrenzt. Die Fläche kann mit dieser Festsetzung variabler genutzt werden.
6. Im südlichen Bereich verkleinert sich die Baufläche (ehemals WB 12.1) zwischen Salzwedeler und Rogätzer Straße, da hier neu eine Grünfläche, der Martinsplatz, entstanden ist.
7. Das ehemalige Lehrerhaus wird zum eingeschränkten Gewerbegebiet und entfällt somit aus der Fläche für Gemeinbedarf.

## 5.3 Maß der Baulichen Nutzung

Das Maß der Bebauung wird den veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen angepasst. Die im rechtsverbindlichen B-Plan sehr eng gefassten Mindestgeschosszahlen wirken eher investitionshemmend und werden deshalb zurückgenommen.

1. die Baufläche südlich der Stendaler Straße (ehemals MI 11.1), GRZ 0,5; Geschosshöhe III-IV, Geschossfläche 2,0 wird

   **neu** WA 5 , GRZ 0,4; Geschosshöhe II-IV, Geschossfläche 1,2

   Hier wird voraussichtlich kein klassischer Geschosswohnungsbau bzw. Wohn- und Geschäftshäuser entstehen, sondern eine innerstädtische Einfamilienhausbebauung in verdichteter Bauweise. Die Untergrenze der Geschosshöhe und die Geschossfläche sowie die Grundflächenzahl wurden deshalb dem entsprechend angepasst.
2. In den meisten anderen Baugebieten wurde die Geschossigkeit an die der Umgebungsbebauung angepasst und nur die Obergrenze festgesetzt.
3. In den Baugebieten WB 4 und MI 3 wurde zusätzlich auch eine Untergrenze in der Geschossigkeit festgesetzt, da das städtebauliche Ziel hier die Schaffung raumbildender Bebauung ist. Die festgesetzte zwingend drei- und bis viergeschossige Bebauung orientiert sich am angrenzenden Bestand von Gardeleger und Stendaler Straße.

## 5.4 Bauweise und Baugrenzen

In den Baugebieten WA 2.1; WA 11.2; WA11.3; WB 12.1 des rechtsgültigen B-Planes wurde geschlossene Bebauung festgesetzt. Dies wurde in offene Bebauung geändert, um einen größtmöglichen architektonischen Spielraum zu zulassen.
In der Änderung sind dies die Baugebiete WA1; WA7 und WB1.

## 5.5 Erschließung

1. Die Fläche GFL 4, Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zwischen der Ottenbergstraße und der Salzwedeler Straße (bzw. zwischen den ehemaligen Baugebieten WA 11.2 und WA 11.3) entfällt. Die beiden Baugebiete werden zu einem Baugebiet WA 7 zusammengefasst. Um hier einen größtmöglichen architektonischen Spielraum zu lassen, wird für das Baugebiet eine großzügig bemessene überbaubare Fläche mit offener Bauweise festgesetzt (im rechtsgütigen B-Plan geschlossene Bauweise).
2. Das neu aufgenommene Geh- Fahr und Leitungsrecht GFL 1 dient der Sicherung einer Zuwegung zum neu geschaffenen Martinsplatz und weiter in Richtung Nahversorgungszentrum.
   Das Geh- Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 dient der Sicherung der Erschließung des mittig im Besonderen Wohngebiet WB zwischen Salzwedeler und Rogätzer Straße gelegenen Grundstück an die öffentliche Verkehrsfläche.
   Das neu aufgenommene Geh- Fahr- und Leitungsrecht GFL 3 dient der Sicherung der Erschließung der Wohnblöcke nördlich der Stendaler Straße.
   Das ebenfalls neue Geh- Fahr- und Leitungsrecht GFL 4 an der Gardelegener Straße dient der Sicherung der Zufahrt für den Energieversorger zu seinem Grundstück mit der Trafostation.

## 5.6 Gegenüberstellung der Flächennutzungen für den Teilbereich C

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Teilbereich C beträgt ca. **12,8 ha**.

**Flächenbilanz:**

(geometrisch ermittelte Werte)

| **Flächenübersicht** | **Rechtsgültiger B-Plan Anteilige Fläche (ha)** | **Rechtsgültiger B-Plan Anteilige Fläche *(%)*** | **Änderung Fläche (ha)** | **Änderung *(%)*** | **Differenz (ha)** |
|---|---|---|---|---|---|
| Eingeschränktes Gewerbe | 0 | *0* | 0,08 | *0,66* | **+0,08** |
| Mischgebiete (MI) | 2,5 | *19,5* | 1,28 | *10,0* | **-1,22** |
| besondere Wohngebiete (WB) | 0,8 | *6,2* | 1,54 | *12,0* | **+0,74** |
| allgemeine Wohngebiete (WA) | 5,1 | *40,6* | 5,0 | *39,0* | **-0,2** |
| Flächen für den Gemeinbedarf | 1,4 | *10,9* | 1,54 | *12,1* | **+0,14** |
| davon Fläche mit Zweckbestimmung Spielplatz | 0,1 | *0,8* | 0 | *0* | **-0,1** |
| Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz | 0 | *0* | 0,2 | *1,56* | **+0,2** |
| Flächen für Versorgungsanlagen | 0 | *0* | 0,01 | *0,08* | **+0,01** |
| öffentliche Grünflächen (Parkanlage) | 0 | *0* | 0,25 | *2,0* | **+0,25** |
| Straßenverkehrsflächen | 2,7 | *21,1* | 2,7 | *21,1* | **0** |
| Straßenbahnen | 0,2 | *1,56* | 0,2 | *1,56* | **0** |
| **Summe** | **12,8** | ***100*** | **12,8** | ***100,0*** | |

# 6. ZIELE UND INHALT der 1. Änderung BEBAUUNGSPLAN 178-4 Teilbereich C (Begründung der Änderungen)

## 6.1 Baugebiete

### *6.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA1 bis WA8*

Als allgemeine Wohngebiete werden die Baugebiete des Teilplangebiets C festgesetzt, die auch bisher schon als solche genutzt werden. Angrenzende bisher brachliegende oder wenig genutzte Flächen werden in die allgemeinen Wohngebiete einbezogen und für eine bauliche Nutzung zur Verfügung gestellt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die festgesetzte Bauweise orientieren sich an der bereits vorhandenen Bebauung.

Auf bisher brachliegenden oder wenig genutzten Flächen soll eine Bebauung mit innerstädtischem Charakter entstehen, die sich in die Umgebung einfügt. Eine übermäßige, im Allgemeinen über vier Geschosse hinausgehende Höhenentwicklung soll jedoch vermieden werden, um hochwertige, attraktive Wohnbedingungen zu gewährleisten und so die Entwicklung des gesamten Gebietes zu fördern. Angesichts der mäßigen Nachfrage nach Wohnraum in der Landeshauptstadt Magdeburg besteht für eine stärkere Verdichtung auch kein Bedarf. In den bereits überwiegend viergeschossig bebauten Bereichen wird eine drei- bis viergeschossige Bebauung zugelassen, damit sich Neubauten in den Bestand harmonisch einfügen.

Die Zulässigkeit der bereits bestehenden Überbauung der Altmärker Privatstraße wird durch die zeichnerische Festsetzung abgesichert.

Aus verkehrlichen, stadtgestalterischen und städtebaulichen Gründen sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

<u>Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 3</u>

Diese Baugebiete liegen nördlich der Stendaler Straße und bilden eine städtebaulich zusammenhängende Baugruppe, die erhalten bleiben soll.

<u>Baugebiete WA 5, WA 6 und WA 7</u>

Das Baugebiet WA 5 zusammen mit WA 6 ist im Norden durch eine strenge Raumkante begrenzt, die sich nach Süden mit dem Baugebiet WA 7 zugunsten einer aufgelockerten Baustruktur auflöst. Den Abschluss bildet vorhandene Bebauung.

Das vorhandene 5-geschossige Wohn- und Geschäftshaus im Baugebiet WA 6 ist denkmalgeschützt und prägt die Ecksituation Stendaler Straße / Salzwedeler Straße, es soll erhalten bleiben.

Entlang der Stendaler Str. ist geschlossene Bauweise festgesetzt, um die lineare Struktur des Baugebietes, vor allem entlang der Straße, architektonisch zu betonen. Weiterhin sichert die geschlossene Bebauung im WA 5 und WA 6 eine ruhige Innenhoflage für die südlich angrenzenden Bauflächen im WA 7. Hier kann bis zu viergeschossig gebaut werden, wobei auch niedrigere Anbauten oder Wohnhof-Konzepte möglich sind. Um einen größtmöglichen Städtebaulichen Spielraum zu lassen, wird für das Baugebiet eine großzügig bemessene überbaubare Fläche mit offener Bauweise festgesetzt.
Die Baugebiete sollen vorrangig über die Ottenbergstraße und über die Salzwedeler Straße erschlossen werden.

Baugebiet WA 8

Bei diesem Baugebiet handelt es sich um vorhandene Gebäude, die dem Wohnen dienen. Die festgesetzten Baugrenzen sichern den Bestand des Baugebietes. Die vorhandene vollflächige Begrünung auf den nicht überbaubaren Flächen in diesem Gebiet sind gewichtige Elemente für ein ansprechendes Wohnumfeld und die Freiraumqualität in diesen bebauten Bereichen.

### *6.1.2 Mischgebiete MI 1 bis MI 3 und besondere Wohngebiete WB 1 bis WB 4*

Baugebiete WB

Der seit 2003 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 178-4 setzt entlang der Westseite der Rogätzer Straße eine viergeschossige straßenbegleitende, geschlossene Bebauung fest, die im Teilbereich C als vorhandene Bebauung nur noch durch vier Häuser gegeben ist. Im Bereich Bötticherplatz wurde die Bebauung bereits 2005 auf ca. 50 m Länge abgerissen. Die Fläche ist als Erweiterungsfläche für den Schulstandort vorgesehen.
Eine weitere Lücke für die geschlossene Bebauung ist durch die Tankstelle, Anfang der 90-ger Jahre gebaut, entstanden. Danach ist auf einer Länge von ca. 80 m eine öffentliche Grünfläche, der Martinsplatz, entstanden. Die im rechtsverbindlichen B-Plan geforderte geschlossene Bebauung wurde nicht realisiert. Dies berücksichtigend setzt die Änderung eine offene Bauweise fest und übernimmt ansonsten die Festsetzungen hinsichtlich der Baulinie entlang der Rogätzer Straße.
Diese Baulinie sichert die Fortsetzung der nur noch teilweise bestehenden, straßenbegleitenden Raumkante an der Rogätzer Straße und ermöglicht eine städtebaulich erwünschte Bebauung für die Zukunft.
An der Westseite der Rogätzer Straße und ostseitig der Salzwedeler Straße werden, abgeleitet aus der vorhandenen städtebaulichen Struktur, vorwiegend besondere Wohngebiete ausgewiesen. Diese Gebiete sind weiterhin als Wohnstandort vorgesehen, ermöglichen jedoch

darüber hinausgehende gewerbliche Nutzungen.

Das Besondere Baugebiet erstreckt sich jetzt bis zur Salzwedler Straße, um das denkmalgeschützte kirchliche Gebäude, in dem sich ehemals der kirchliche Kindergarten befand mit in diese Nutzung einzubeziehen. Es wäre eine zukünftige Nutzung als Büro- und Geschäftsgebäude durch den vorgegebenen Baukörper denkbar, die jetzige Nutzung durch die Kirchengemeinde wird durch die Gebietsfestlegung nicht behindert.

Die unmittelbar südlich an den Schulstandort angrenzende Baufläche des Besonderen Baugebietes sowie der südliche Bereich des Schulstandortes wurden mit einer Obergrenze von 8 m Gebäudehöhe festgesetzt, da hier eine Grenzbebauung vorgesehen ist und die Gebäudehöhen deshalb übereinstimmen sollen.

Baugebiete MI 2 und MI 3

Die Mischgebiete liegen im Kreuzungspunkt von Rogätzer Straße, Hafenstraße, Gardeleger Straße und Stendaler Straße, am Kreisverkehr „Bötticherplatz“. Die Ausweisung eines Mischgebietes entspricht der gewünschten Nutzung entlang der Rogätzer Straße. Städtebauliches Ziel ist hier die Schaffung raumbildender Bebauung. Die festgesetzte zwingend drei- und bis viergeschossige Bebauung orientiert sich am angrenzenden Bestand von Gardeleger und Stendaler Straße.

Die Zurücksetzung der Baugrenze im nördlichen Bereich der Rogätzer Straße erlaubt die Pflanzung von straßenbegleitendem Grün.

Baugebiet WB 4

Das Baugebiet WB 4 ist teilweise bebaut und gewerblich genutzt. Es ist Ziel des Bebauungsplanes, die Gebäude in ihrem Bestand zu sichern. Das festgesetzte besondere Wohngebiet sowie die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen den Bestand und geben optimale Erweitungsmöglichkeiten. Die Festsetzung der Baulinie an der Speicherstraße leitet sich aus dem prägenden Bestand der Bebauung der nördlichen Straßenseite ab.

Auch hier soll die Zurücksetzung der Baugrenze entlang der Rogätzer Straße die Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen ermöglichen bzw. vorhandene Gehölze erhalten.

Baugebiet MI 1

Das Baugebiet liegt westlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Rogätzer Straße, im Norden des Plangebietes.

Aufgrund seiner Lage und Größe ist das Gebiet in hohem Maße für die Entwicklung von neuen Wohnformen und die Kombination verschiedener Wohnmöglichkeiten sowie Gewerbe auf einem Grundstück geeignet. Die großzügig festgesetzten Baugrenzen sollen nicht für den Einzelhandel genutzt werden, sondern neben alternativen Wohnformen auch Mischnutzungen von Wohnen mit

kleinteiligem Handwerk oder freien Berufen ermöglichen.

### *6.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf*

Bei dem Baugebiet handelt es sich um den Schulstandort. Seit über 100 Jahren befindet sich auf dem Gelände eine Schule, die Gebäude sind aus der Gründerzeit (Siehe auch Punkt 2.4 Denkmalpflege). Bis 1996 war hier eine Grund- und Sekundarschule. Seit 1996 stehen die Gebäude leer.

Es ist Ziel der Planung, den Schulstandort zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Darüber hinaus soll der Schulkomplex heutigen Standards angepasst werden und eine neue Spotanlage erhalten.

Die langfristige Sicherung des Schulstandortes, die auch eine Erneuerung und Ergänzung der Gebäude umfasst, bedingt eine größere Ausweisung der Grundstücke als Fläche für den Gemeinbedarf und eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Für die zukünftige Schulsportfläche wurde der südliche unbebaute Anteil des Quartiers zwischen Speicherstraße und Hafenstraße ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Die Gemeinbedarfsfläche südlich des Schulstandortes entfällt, weil hier die Nutzung Kindergarten nicht mehr besteht und die angrenzenden Flächen sich nicht für die Schule umnutzen lassen. Diese Flächen werden dem Besonderen Wohngebiet zugeschlagen. Diese Baugebietsausweisung gestattet eine variable Nutzung.

### *6.1.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet*

Das ehemalige Lehrerhaus ist als Gebäude für die Schule nicht mehr nutzbar. Es wird aus dem Schulkomplex ausgegliedert und als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Hier sollen nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Wohnungen sind nicht zugelassen, um Konflikten gegenüber dem Schulstandort vorzubeugen.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen, die Geschossigkeit sowie die maximale Höhe der Baukörper geregelt. Die bauliche Dichte im Teilgebiet C soll eine dem Bestand im Stadtteil angemessene Entwicklung sichern.

Der Bebauungsplan ermöglicht ein der Standortgunst des Plangebietes angemessen großes Angebot an neuem Wohnraum und nicht wesentlich störendem Gewerbe, ohne auf einen insgesamt hohen Grünflächenstandard zu verzichten.

Die großzügig festgesetzten Baugrenzen, die großflächigen Baufelder und eine maximal

viergeschossige Bauweise ermöglichen einen großen gestalterischen Spielraum.
Die teilweise festgesetzte geschlossene Bauweise erlaubt Hausgruppen, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau. Im Sinne der Zielsetzungen, hier ein vielfältiges Wohnungsangebot vorrangig für junge Familien zu schaffen, sind Mischungen verschiedenartiger Wohnformen erwünscht. An städtebaulich markanten Standorten wurden auch Festsetzungen zur Mindestgeschossigkeit beibehalten bzw. neu aufgenommen.

Verhältnis zur Landesbauordnung

Die vorhandene, zum Teil unter Denkmalschutz stehende Bebauung hält die Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA, in der Fassung vom 20.12.2005) teilweise nicht ein. Die Erhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen städtebaulichen Struktur und die angemessene Gestaltung der öffentlichen Räume ist Ziel dieses Bebauungsplans. Hierzu setzt der Bebauungsplan teilweise Baulinien und zulässige Geschosszahlen bzw. Gebäudehöhen fest, die bei einer Bebauung zu einer Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 BauO LSA führen werden. In diesen Fällen steht die Gestattung geringerer Tiefen der Abstandsflächen im Einklang mit dem städtebaulichen Konzept bzw. ergibt sich durch die zwingenden Festsetzungen (Baulinien) dieses Bebauungsplans.
Im Plangebiet sind für das Baugebiet MI 3 städtebaulich gewünschte Überschreitungen der Maximalwerte der Baunutzungsverordnung erforderlich um eine städtebaulich gewünschte Lückenschließung auf einem kleinen Grundstück realisieren zu können.

## 6.3 Gewerbe / Dienstleistungsgewerbe / Einzelhandel

Wesentliches Anliegen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung durch Ansiedlung und Sicherung der Betriebe des Einzelhandels und des Dienstleistungsgewerbes an städtebaulich integrierten Standorten.
Konkurrierende Standorte des Einzelhandels im Plangebiet sollen vermieden werden, um eine gezielte Entwicklung des Ladenbesatzes auf die Straßen Stendaler Straße, Rogätzer Straße und am Bötticherplatz zu beschränken. Deshalb ist das Mischgebiet MI 1 im Norden des Plangebietes nicht für Einkaufmärkte vorgesehen. Flächen für Einkaufsmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind östlich angrenzend an das Plangebiet in der Rogätzer Straße geplant und teilweise schon vorhanden. Darüber hinaus werden die geplanten Wohngebiete im Innenbereich nicht durch Kundenverkehr belastet. Um jedoch auch im Einzelfall private Infrastruktur als Laden, Kiosk, Galerie und ähnliche Einrichtungen, die die Wohngebiete im positiven Sinne als städtisches Wohnquartier bereichern, zu ermöglichen, können hier ausnahmsweise Läden bis 400 qm Verkaufsfläche im WA 6 zugelassen werden, wenn die Nutzungen und das Verkehrsaufkommen

nicht das Wohnen belasten oder einschränken. Grundsätzlich besteht jedoch das Ziel, durch einen Ausschluss von Einzelhandel in den Innenbereichen ein störendes, erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie größere Stellplatzanlagen nicht zuzulassen, vor allem aber die vorhandenen bzw. in Planung befindlichen Nahversorgungszentren der Alten Neustadt an der Agnetenstraße und der Rogätzer Straße nicht zu gefährden.
Diese Festsetzungen basieren auf dem „Magdeburger Märktekonzept“ zur Steuerung der Ansiedlung des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Magdeburg.

### *6.3.1 Gewerbliche Nutzungen*

Mischgebiet

Es ist Ziel des Bebauungsplanes, im nördlichen Teil des Plangebietes in einem Teilbereich Möglichkeiten für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen mit einer angemessen großen Anzahl von Arbeitsplätzen zu schaffen. In Teilbereichen (Baugebiet MI 1) sind aufgrund der großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksflächen auch größere nicht wesendlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe möglich. Der Störungsgrad bemisst sich hier u. a. auch nach dem Verkehrsaufkommen, das die gewerblichen Nutzungen erzeugen.

Allgemeines Wohnen

In den WA-Gebieten handelt es sich weitgehend um Nutzungen, die dem Bereich des Dienstleistungsgewerbes, den freien Berufen und dem Einzelhandel zuzurechnen sind.

Besondere Wohngebiete

Die Baugebiete entlang der Rogätzer Straße sind mit Verkehrslärm belastet auch durch das östlich der Straße beginnende Gewerbegebiet mit zur Zeit einem vorhandenen Einkaufsmarkt.
Der dahinterliegenden Bebauung soll eine variable Nutzung ermöglicht werden. Wegen dieser Randbedingungen sind im WB andere Nutzungen als Wohnen in allen Geschossen zulässig.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Das ehemalige Lehrerhaus ist von drei Seiten durch den Schulkomplex begrenzt. Hier sollen nur solche Gewerbebetriebe untergebracht werden, die keinen negativen Einfluss auf den Unterrichtsablauf haben. Es soll aber auch kein Wohnen zugelassen werden, da der Ablauf des Tagesgeschehens in der Schule hier störend sein könnte.

Tankstellen

Tankstellen werden in den allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten und Mischgebieten ausgeschlossen.
An der Rogätzer Straße befindet sich eine Tankstelle, die von der Rogätzer Straße aus erschlossen und angefahren wird. Sie ist Anfang der 90-ger Jahre entstanden und der Bestand sowie die Entwicklung durch textliche Festsetzungen gesichert.

## 6.4 Stellplätze und Garagen

Es ist grundsätzliches Ziel einer städtebaulichen Planung, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Bereichen mit dichterer Bebauung (WA-Gebiete) soweit wie möglich zu begrünen und von Fahrverkehr frei zu halten.

In den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 7, WB1 und WB 4, die zum größten Teil schon bebaut sind, sind oberirdische Stellplätze bzw. Stellplatzanlagen möglich.

Um Stellplätze möglichst kostengünstig anzulegen und Baukosten zu reduzieren, werden deshalb für den überwiegenden Teil der Baugebiete ebenerdige Stellplätze innerhalb der großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht.

Um eine Beeinträchtigung des Stadtbilds und der Wohnqualität zu vermeiden, den Natur- und Umweltschutz zu fördern und die Kanalisation zu entlasten, wird die Bepflanzung von Stellplatzanlagen mit Bäumen und die wasserdurchlässige Ausführung von Stellflächen vorgeschrieben. Die textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10 regeln eine Teilbegrünung der Stellplätze und Parkplätze, indem für jeweils 5 Parkplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist.

## 6.5 Verkehr

Es werden die derzeitigen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Änderungen sind nicht vorgesehen.

Bei den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht zwischen eigentlicher Verkehrsfläche und Verkehrsgrün bzw. Straßenbaumbepflanzung unterschieden. Dies soll einer detaillierteren Planungsebene vorbehalten bleiben, da diese Festsetzungen aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen an derartige Planungen (Leitungsbestand, Lage der Straßenbeleuchtung und Grundstückzufahrten) auf Bebauungsplanebene nicht zweckmäßig ist. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nach §1 Abs. 5 BauGB bleibt unberührt.

### *6.5.1 Äußere Erschließung*

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird nicht verändert. Das Plangebiet wird über die Stendalerstraße, die Rogätzerstraße, und die Gardeleger Straße, in Verbindung mit der Hafenstraße und der Kozlowski Straße erschlossen. Der Knotenpunkt Rogätzer Str., Stendaler Str., Gardeleger Str. und Hafenstraße ist durch einen Kreisverkehr gelöst.

### *6.5.2 Innere Erschließung*

Die inneren Erschließungsstraßen der Baugebiete sind die Ottenbergstraße, welche die westliche Grenze des Geltungsbereiches bildet, die Salzwedeler Straße, Dräsickeplatz, die Altmärker Privatstraße, die Osterburger Straße, Bödiker Straße und die Speicherstraße.
Für die vorhandene Bebauung Stendaler Straße 11 bis 18 im WA 3 wird ein Geh- und Fahrrecht für Anwohner und ein Leitungsrecht für Versorgungsbetriebe festgesetzt, damit sie dauerhaft an die öffentliche Erschließung angeschlossen sind.
Für die Grundstücke hinter der Tankstelle in der Rogätzer Straße wird ebenfalls ein Geh- und Fahrrecht für Anlieger und ein Leitungsrecht für Versorgungsbetriebe aus diesem Grund festgesetzt.

#### *6.5.3 Parkplätze*

Der aus der Nutzung der privaten Grundstücksflächen resultierende Stellplatzbedarf ist auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Für die Wohnnutzungen sind im öffentlichen Straßenraum Besucherparkplätze in ausreichender Anzahl vorhanden. In einem Grün- und Parkstreifen entlang der Rogätzer Straße sollen auch Parkplätze ausgebaut werden, in der Stendaler Straße ist der Parkstreifen entlang der Straße vorhanden. Diese Parkplätze können als Besucherparkplätze genutzt werden.
Für die gewerblichen Nutzungen sind die Besucherparkplätze zusätzlich zu den erforderlichen Stellplätzen im Baugenehmigungsverfahren auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

#### *6.5.4 Fuß- und Radwege*

Die inneren Erschließungsstraßen im Plangebiet erhalten keine gesondert ausgebauten Radwege, da sie nicht mit Durchgangsverkehr oder nennenswertem Ziel- und Quellverkehr belastet werden. Für Radfahrer sind die inneren Erschließungsstraßen gefahrlos zu befahren.
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen verlaufen Fußwege, die an das Wegesystem in den Baugebieten anschließen. An den Haupterschließungsstraßen sind Fuß- und Radwege vorhanden bzw. geplant.

### 6.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt im Rahmen der vorhandenen Systeme, die gegebenenfalls zu erneuern und zu ergänzen sind. Weitere Ver- und Entsorgungsanlagen können auf der Grundlage von § 14 BauNVO innerhalb der Baugebiete zugelassen werden. Bisher noch durch Baugebiete verlaufende Leitungen sollen zukünftig auf der Grundlage von Abstimmungen zwischen den Grundstückseigentümern und den Versorgungsbetrieben in den öffentlichen Straßenraum umverlegt werden, dabei regelt sich die Kostentragungspflicht gemäß den jeweils bestehenden Rechtsverhältnissen.

## 6.7 Grün-und Spielflächen

### *6.7.1 Öffentliche Grünflächen*

Im Plangebiet bestand eine Unterversorgung mit Spielflächen, privatem und öffentlichem (zugänglichem) Grün. Die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Straßenraums in der Rogätzer Straße ist aufgrund fehlender Begrünung und Gestaltung niedrig. Durch den geplanten Ausbau der Rogätzer Straße und den neu entstandenen Martinsplatz wird hier Abhilfe geschaffen.

Der Martinsplatz ist als öffentliche Grünfläche Parkanlage im B-Plan festgesetzt worden.

Der Martinsplatz im Verbund mit dem festgesetzten Gehrecht zwischen Dräseckeplatz und Rogätzer Straße gewährleistet eine fußläufige Abkürzung zum Gewerbegebiet östlich der Rogätzer Straße und den dort befindlichen Einkaufsmärkten.

### *6.7.2 Öffentliche Grünfläche mit Spielfläche*

Die ca. 1.650 qm große Grün- und Spielfläche liegt nördlich der Gardeleger Straße zwischen den Baugebieten WA1, MI1 und MI2. Sie wurde ehemals auch für den Schulsport genutzt und steht jetzt den Anwohnern zur Verfügung. Die Grünfläche dient vor allem als Bolzplatz und soll durch eine Spielfläche für Schulkinder ergänzt werden. Der Bolzplatz wurde saniert und befindet sich in Pflege und Bewirtschaftung von SFM. Der Bedarf ist vorhanden und wird sich nach Abschluss der laufenden Sanierung der Wohngebäude in den Baugebieten WA 1; 2 und 3 weiter erhöhen.

### *6.7.3 Private Spielflächen*

Die Verpflichtung für private Grundstückseigentümer, unter bestimmten Voraussetzungen auf ihren Grundstücken Spielflächen für Kleinkinder und Kinder im Vorschulalter zu schaffen, ist in der Landesbauordnung und in der Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg geregelt.

Zu den grundlegenden Forderungen an die Lage und die Beschaffenheit dieser Spielflächen zählen

- die unmittelbare Nähe zur elterlichen Wohnung
- die Möglichkeit zur Beaufsichtigung
- eine wirksame Abgrenzung gegen Verkehrsflächen
- eine kindgerechte Ausstattung.

Die Spielflächen sind entsprechend der o. g. Kinderspielplatzsatzung im Baugenehmigungsverfahren auf den Freiflächen der Baugrundstücke nachzuweisen. Der B-Plan sichert durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen geeignete Bereiche.

### 6.7.4 Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes und des Stadtklimas wurden Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen getroffen. Bäume spenden Schatten, binden Staub, fördern die Taubildung, spenden Sauerstoff und bieten Tieren Lebensraum.

Bäume haben über die ökologische Wirksamkeit hinaus eine besondere Aufgabe bei der Gestaltung der Städte. Einerseits verkörpern Bäume im Stadtraum die Natur, andererseits können

sie als Baumreihe oder Baumallee Raumkanten bilden.
Der Bötticherplatz wird meist von Gebäuden eingegrenzt. Im Bereich des Sportplatzes und an der Schule sollen Bäume und Sträucher diese Raumkanten bilden.
Die textlichen Festsetzungen Nr. 11 und 12 regeln die Mindestanforderungen an die Bepflanzung.
Die textlichen Festsetzungen Nr. 10 regelt eine Teilbegrünung der Stellplätze und Parkplätze, indem für jeweils 5 Parkplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist.

## 6.8 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Es ist Ziel des Bebauungsplanes, die Erschließungsflächen aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen möglichst gering zu halten und eine Übererschließung von öffentlichen und privaten Flächen zu vermeiden. Die festgesetzten Geh- Fahr- und Leitungsrechte dienen diesem Ziel.

### *6.8.1 Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte (GFL 1, GFL 2, GFL3, GFL 4)*

Diese Flächen sichern Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit sowie unterschiedliche Fahr- und Leitungsrechte. Sie dienen sowohl der privaten Erschließung einzelner Baugebiete als auch der Sicherung von Fußwegen oder Radwegeverbindungen.
Das GFL 1 ist ein Fuß- und Radweg für die Allgemeinheit. Es sichert jedoch auch den Garagenbesitzern nordwestlich der Parkanlage „Martinsplatz“ eine PKW-Zufahrt (nur für Anlieger) zu ihren Grundstücken.
GFL 2 sichert Geh- und Fahrrechte für Anlieger und auch die Zufahrt für Müllfahrzeuge sowie Leitungsrechte für Versorgungsbetriebe.
GFL 3 sichert Geh- und Fahrrechte für Anlieger und auch die Zufahrt für Müllfahrzeuge sowie Leitungsrechte für Versorgungsbetriebe.
GFL 4 sichert Geh- und Fahrrechte für den Erschließungsträger.

## 7. IMMISSIONSSCHUTZ

Vom Ingenieurbüro für Schallschutz *ECO AKUSTIK* wurde mit Stand vom 11.07.2008 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ der Landeshauptstadt Magdeburg auf der Basis der Änderungsentwürfe, topographischer Karten und Angaben zum Straßen- und Schienenverkehr sowie zum Gewerbe ein Schalltechnisches Gutachten erstellt.

Dieses Gutachten liefert unter Zugrundelegung der gängigen Berechnungs- und Beurteilungsvorschriften eine flächendeckende Aussage zu den zu erwartenden Beurteilungspegeln durch Verkehrs- und Gewerbelärm.

Die Darstellung der Außenlärmpegel erfolgt im B-Plan in Form von farbigen Linien, die jeweils die Grenze eines Lärmpegelbereiches darstellen.

Die Orientierungswerte (DIN 18005 Beiblatt 1) sind durch Verkehrs- und Gewerbelärm tags und nachts in einigen Bereichen des Plangebietes überschritten.

Diese Orientierungswerte der DIN 1818005 sind aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte.

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Gemeinde. Beim Überwiegen anderer Belange, wie z. B. in vorbelasteten Bereichen, bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, kann nach oben abgewichen werden.

Aus der Überschreitung der Orientierungswerte durch vorhandene Lärmbelastung leiten sich keine Rechtsansprüche vorhandener oder zukünftiger Bebauung ab.

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz in den Punkten 13; 14 und 15 sollen die nach § 15 BauNVO normativ bestimmten zumutbaren Lärmbelästigungen in schutzbedürftigen Gebieten, in denen Wohnhäuser errichtet werden, sichern.

## 8. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung der Planungsziele sind die bebauten und unbebauten Grundstücke ggf. durch Umlegung in der Weise neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die beabsichtigte bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete und erschlossene Grundstücke entstehen.

# 8. KOSTEN FÜR DIE LANDESHAUPTSTADT

Die Ziele der Entwicklungsmaßnahmen „Rothensee“ werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes konkretisiert.

Als Entwicklungsträger wurde die KGE Kommunalgrund GmbH eingesetzt, die als Treuhänderin tätig ist.

Maßnahmebezogene Vorhaben werden aus dem außerhalb des städtischen Haushalts geführten Treuhandvermögen finanziert, das vom Entwicklungsträger bewirtschaftet wird. Durch den Verkauf von Grundstücken zum Neuordnungswert und die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen nach § 169 Abs. 1 Nr. 7 in Verbindung mit § 154 BauGB können die entstehenden Kosten finanziert werden.

Die Kosten der Gesamtmaßnahme sowie die Deckung der Kosten sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Entwicklungsmaßnahme darzustellen.

Nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme wird das Treuhandvermögen in den städtischen Haushalt der Landeshauptstadt Magdeburg überführt. Jährlich wird den zuständigen politischen Gremien der Landeshauptstadt Magdeburg die Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme zur Zustimmung vorgelegt.

# 10.0. RECHTSGRUNDLAGEN

## 10.1. Gesetze, Verordnungen

### *10.1.1 Bundesrecht*

Baugesetzbuch (BauGB) Neufassung vom 23.09.2004
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18.08.1997, zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. IS 2833)

Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90, zuletzt geändert durch Art. 3
des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.93 (BGBl. IS.479)

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung
des Planinhaltes, (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanzV 90)
vom 18.12.90 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.99,
zuletzt geändert durch Art. 2 des Ges. vom 23.12.04

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.98
zuletzt geändert am 09.12,.2004 (BGBl. IS 3214)

### *10.1.2 Landesrecht*

Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt
vom 28.04.1998, zul. geändert das Gesetz vom 20.12.05 (GVBl. LSA S. 804)

Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 12.04.2006 (GVBl. LSA S. 249)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchGLSA)
vom 21.10.01 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

Landesentwicklungsplan vom 23.08.1999 (LEP-LSA) zuletzt
geändert durch das Gesetz vom 15.08.05 (GVBl. LSA S. 550)

### *10.1.3 Weitere Pläne, Verordnungen und Richtlinien*

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg,
genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29.05.2006

Verordnung zur Änderung von Zielen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan vom23.08.1999

Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg am 05.03.2001 durch die höhere Verwaltungsbehörde, das Regierungspräsidium Magdeburg, genehmigt und durch die Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg am 06.04.2001 wirksam.

Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ der Landeshauptstadt Magdeburg, veröffentlicht im Amtsblatt am 04.02.2003

## INHALTSVERZEICHNIS BEGRÜNDUNG TEIL II

## UMWELTBERICHT


| | | |
|---|---|---|
| **1** | **EINLEITUNG** | **3** |
| **1.1** | **Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans** | **3** |
| 1.1.1 | Inhalte und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ | 3 |
| 1.1.2 | Inhalte und Ziele des Teilplans Nr. 178-4C „Stendaler Straße“ | 3 |
| **1.2** | **Rechtsgrundlagen und Umweltziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Umweltbericht** | **4** |
| 1.2.1 | Rechtliche Grundlagen der Umweltprüfung | 4 |
| 1.2.2 | Umweltziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Umweltbericht | 4 |
| **2** | **BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG** | **7** |
| **2.1** | **Grundlagen und Vorgehensweise** | **7** |
| **2.2** | **Abgrenzung der Untersuchungsräume** | **7** |
| **2.3** | **Aktuelle Schutzausweisungen** | **7** |
| **3** | **BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN** | **8** |
| **3.1** | **Methodik** | **8** |
| **3.2** | **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen** | **8** |
| 3.2.1 | Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen und sonstigen Gefahren | 8 |
| 3.2.2 | Angaben zur Eingriffsregelung | 10 |
| 3.2.3 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 12 |
| 3.2.4 | Maßnahmen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 12 |
| **3.3** | **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter** | **13** |
| 3.3.1 | Schutzgut Boden | 13 |
| 3.3.2 | Schutzgut Wasser | 14 |
| 3.3.3 | Schutzgut Klima / Luft | 15 |
| 3.3.4 | Schutzgut Arten und Biotope | 16 |
| 3.3.5 | Schutzgut Landschaftsbild | 17 |
| 3.3.6 | Schutzgut Mensch | 19 |
| 3.3.7 | Kultur- und Sachgüter | 22 |
| 3.3.8 | Wirkungsgefüge und biologische Vielfalt | 23 |
| **4** | **PROGNOSE** | **25** |
| **4.1** | **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung** | **25** |
| **4.2** | **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung** | **25** |
| **4.3** | **Anderweitige Planungsmöglichkeiten** | **25** |

**5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 26**

**5.1 Untersuchungsmethoden, verwendete Unterlagen und Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 26**

**5.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken und fehlende Kenntnisse 27**

**5.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt 27**

**6 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 28**

**6.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 28**

**6.2 Umweltziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Umweltbericht 28**

**6.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes 30**

**6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 31**

**6.5 Prognose 36**

**6.6 Angewandte Untersuchungsmethoden und verwendete Unterlagen 37**

**6.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken und fehlende Kenntnisse 37**

**6.8 Maßnahmen zur Überwachung 38**

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1. Allgemeine Ziele und Grundsätze als Vorgabe der Fachgesetze und -planungen ..... 5
Tab. 2. Übersicht über die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ..... 13
Tab. 3. Übersicht über die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser) ..... 14
Tab. 4. Übersicht über die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft ..... 15
Tab. 5. Übersicht über die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten / Biotope ..... 16
Tab. 6. Übersicht über die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild ..... 17
Tab. 7. Übersicht über die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ..... 19
Tab. 8. Übersicht über die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ..... 22
Tab. 9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ..... 23
Tab. 10. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen ..... 27
Tab. 11. Allgemeine Ziele und Grundsätze als Vorgabe der Fachgesetze und -planungen ..... 29
Tab. 12. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen ..... 38

## Anlagen

1 Ermittlung der Änderung der versiegelbaren Fläche im Teilplan C

# 1 Einleitung

## 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

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

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

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

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

- Teilbereich A „Südlich Peter-Paul-Straße“
  - (zwischen der Peter-Paul-Straße im Norden, der Theodor-Kozlowski-Straße im Osten, der Wittenberger Straße im Süden und der Rogätzer Straße im Westen)

- Teilbereich B „Südlich Hafenstraße“
  - (zwischen der Hafenstraße im Norden, der Theodor-Kozlowski-Straße im Osten, der Peter-Paul-Straße im Süden und der Rogätzer Straße im Westen

- Teilbereich C „Stendaler Straße“
  - (zwischen der Osterburger Straße und der Speicherstraße im Norden, der Rogätzer und der Bödiker Straße im Osten, der Salzwedeler und der Hafenstraße im Süden sowie der Rothenseer und Ottenbergstraße im Westen)

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

### 1.1.2 Inhalte und Ziele des Teilplans Nr. 178-4C „Stendaler Straße“

Die hier vorgelegte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 – 4 „Rogätzer Straße“ Teilplan C „Stendaler Straße“ beinhaltet die Änderung des Teilbereiches zwischen der Osterburger Straße und der Speicherstraße im Norden, der Bödikerstraße, der Hafenstraße und der Rogätzer Straße im Osten, der Salzwedeler Straße im Süden sowie der Ottenbergstraße und der Rothenseer Straße im Westen.

Die wesentlichen Änderungen im Geltungsbereich des Teilplanes C bestehen in bedarfsgerechten Flächenverschiebungen der Mischgebiete, der allgemeinen und der besonderen Wohngebiete untereinander und der Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ und Geschossigkeit).
Der vorhandene Bolzplatz nördlich der Gardelegener Straße soll zu Lasten der derzeit dort ausgewiesenen Mischgebietsflächen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden.
Ebenfalls als öffentliche Grünfläche wird der neu gestaltete Martinsplatz zu Lasten der derzeit festgesetzten besonderen Wohngebietsfläche ausgewiesen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ‚Schule’ wird in ihrem Zuschnitt verändert. Das ehemalige Lehrerhaus wird zum eingeschränkten Gewerbegebiet und entfällt ebendieser Fläche. Die Fläche für den Gemeinbedarf ‚Kirchlicher Kindergarten’ entfällt zugunsten einer besonderen Wohngebietsfläche.
Die derzeit ausgewiesene Mischgebietsfläche nördlich der Hafenstraße wird im Gegenzug zur Fläche für den Gemeinbedarf ‚Schulsport’.

Zielstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 - 4 Teilplan C „Stendaler Straße“ ist daher die Anpassung der städtebauliche Ordnung an die aktuellen Nutzungen und die Entwicklungsziele der Stadt unter Berücksichtigung einer wirtschaftlich angepassten, bedarfsgerechten und umweltverträglichen Nachnutzung des Geländes. Art und Maß der baulichen Nutzung sind der vorhandenen und umgebenden Bebauung entsprechend zu wählen.
Detailliertere Aussagen sind der Begründung, Teil I, Kap. 5.2 und 5.3 zu entnehmen

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

### 1.2.1 Rechtliche Grundlagen der Umweltprüfung

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

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

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

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

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

Die Umweltprüfung ist vollständig im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuwickeln.

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

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

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

| Schutzgut | Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen | Quelle |
|---|---|---|
| allgemeine schutzgut-übergreifende Aussagen zum Schutz der Umwelt und ihrer Bestand-teile | - Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die soziale, wirtschaftliche u. umweltschützende Anforderungen in Einklang bringt<br>- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen | §1 (5) BauGB |
| | - Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen<br>- Berücksichtigung der Auswirkungen der Bauleitplanung auf die einzelnen Schutzgüter, deren Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt<br>- Vermeidung von Emissionen<br>- sparsame, effiziente Nutzung von Energie einschl. erneuerbarer Energien<br>- Berücksichtigung der Darstellung von Landschafts- und sonstigen Plänen | §1 (6) 7. a,e,f, g,i BauGB |
| | - Eingriffsregelung - Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen Schutzgütern<br>- Festlegung und Darstellung von Kompensationsmaßnahmen | §1a (3); §5 (2a); §9 (1a) BauGB |
| | - Durchführung einer Umweltprüfung zum Bauleitplan<br>- Erstellung eines Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung und Einstellung in den Verfahrensablauf<br>- Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange | §2(4); §2a; §3; §4; §5 (5); §6 (5); §9 (8), §10 (4) BauGB |
| | - Monitoring-Vorschriften zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen | §4c BauGB |
| | - Darstellung von Schutzausweisungen u. Restriktionen i.S.d. Umweltschutzes | §5 (2,2a,3,4); §9(1,5) BauGB |
| | - Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen)<br>- Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht Wärme, Strahlen u.ä. Erscheinungen) | BImSchG und Verordnungen<br>BNatSchG<br>NatSchG LSA |
| Boden | - Bodenschutzklausel – sparsamer Umgang mit Grund und Boden<br>- Nachverdichtung / Innenentwicklung vor Außenentwicklung | §1a (2) BauGB |
| | - langfristiger Schutz des Bodens und seiner Funktion im Naturhaushalt, insbes. als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), historisches Archiv, Standort für Rohstofflagerstätten und Nutzungen<br>- Schutz vor / Vorsorge gegen Entstehung schädlicher Bodenveränderungen<br>- Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten | BBodSchG |
| | - Verzicht auf weitere Bodenverdichtungen<br>- Entsiegelung von Flächen, deren Versiegelung nicht notwendig ist<br>- Bebauung hat vorrangig auf bereits gestörten Standorten zu erfolgen<br>- Schutz und Pflege unversiegelter, naturnaher Böden | LP Magdeburg[1] |
| Wasser | - Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen<br>- Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion der Gewässer | Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) |
| | - Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu versickern | LP Magdeburg |

[1] Landschaftsplan der Stadt Magdeburg, 1999.

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

[2] Landschaftsrahmenplan der Stadt Magdeburg, 1997.

# 2 Bestandsaufnahme und Bewertung

## 2.1 Grundlagen und Vorgehensweise

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

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

Die wesentlichen Änderungen im Teilbereich B bestehen in der bedarfsgerechten Anpassung bereits ausgewiesener Bauflächen in Art und Maß der baulichen Nutzung. Daher kann auf eine erneute Bestandserfassung hinsichtlich der Schutzgüter verzichtet werden.
**Es wird vollinhaltlich auf die Beschreibung und Bewertung des Naturraumes und der Schutzgüter im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ verwiesen.**

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

## 2.2 Abgrenzung der Untersuchungsräume

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

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

## 2.3 Aktuelle Schutzausweisungen

**Schutzgebiete und –objekte gem. Naturschutzgesetz Sachsen – Anhalt**

- keine Betroffenheit -

**Wald gem. Waldgesetz Sachsen – Anhalt**

- keine Betroffenheit -

**Schutzgebiete gem. Wassergesetz Sachsen – Anhalt**

- keine Betroffenheit -

**Schutzgebiete und –objekte gem. Denkmalschutz Sachsen –Anhalt**

Im Geltungsbereich des Teilplanes C befinden sich Baudenkmale, die im Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg aufgeführt sind. Sie wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
Archäologische Denkmale sind nicht bekannt, können jedoch im Randbereich der mittelalterlichen Vorstadt „Alte Neustadt“ (Bereich Dräseckeplatz) nicht ausgeschlossen werden.

**Schutz von Gehölzen in der Landeshauptstadt Magdeburg**

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

# 3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

## 3.1 Methodik

Grundlage der Ermittlung der voraussichtlich verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen sind die Ergebnisse der Bestandserfassung zu den einzelnen Schutzgütern gegenüber Art und Umfang der durch die Planung vorbereiteten Beeinträchtigungen (Inhalte des Bauleitplanes).

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

Die zu erwartenden Konflikte ergeben zunächst baubedingte Beeinträchtigungen. Sie sind reversibel und begrenzt auf einen kurzen Zeitraum und daher meist nicht erheblich oder nachhaltig.
Die anlagebedingten Beeinträchtigungen ergeben sich aus der Herstellung und Erhaltung der baulichen Anlage selbst. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind meist dauerhaft und daher erheblich und nachhaltig.
Durch die Nutzung ergeben sich nach der Errichtung der baulichen Anlagen die betriebsbedingten Auswirkungen. Diese wirken zeitlich unbegrenzt für die Dauer der Nutzung der baulichen Anlage. Sie können je nach Nutzungszweck erheblich oder unerheblich bzw. nachhaltig oder nicht nachhaltig sein.

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

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

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

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

**Vorkehrungen zum Immissionsschutz**

In Innenbereichs- und Gemengelagen wie im vorliegenden Fall können die angestrebten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht immer eingehalten werden.

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

Für die westlich der Rogätzer Straße befindlichen (teilweise eingeschränkten) Gewerbe- und Industriegebiete wurden im benachbarten Teilplan B „Südlich Hafenstraße“ immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt, um Beeinträchtigungen der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen auszuschließen. Dadurch wird sichergestellt, dass es nicht zu unzumutbaren Lärmbelästigungen in den Wohngebieten kommt.

Der IFSP entspricht dem abgestrahlten Schallleistungspegel pro m² der Grundflächen eines Gebietes. Diese Kontingentierung erfolgt nach der DIN 45691.[3]

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

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

Passive Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109

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

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

**Vorkehrungen zum Schutz vor Kontaminationen**

Die Altlasten resultieren sowohl aus dem jahrzehntelangen Umgang mit Produkten der Hartverchromerei als auch aus einer Chromsäurehavarie im März 1989.
Das kontaminierte Erdreich wurde bis auf den belasteten Boden unter dem Produktionsgebäude zu großen Teilen entsorgt. Nach den der Bodenschutzbehörde vorliegenden Werten von Gefährdungsabschätzungen (1992) und Beprobungen von Grundwasser ist nach wie vor anzunehmen, dass bei Hochwasser der Elbe und / oder Sickerwasser auch weiterhin Chrom aus dem Boden in das Grundwasser verfrachtet wird.[4]
Untersuchungen des Kindergartengeländes ergaben, dass dorthin keine Chromverfrachtung erfolgte.

Bei Bebauung der betroffenen Flächen ist die Altlastfläche zu sanieren oder so abzudecken, dass Gefährdungen ausgeschlossen werden können. Die Untere Bodenschutzbehörde ist einsprechend einzubeziehen.

Eine Kennzeichnung der Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wurde sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Teilplan 178-4C „Stendaler Straße“ vorgenommen. Die Kontaminationssituation ist im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen zu berücksichtigen. Zusätzlich zu den bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen und dem laufenden Monitoring werden für Baumaßnahmen folgende Empfehlungen gegeben:

Entsorgung kontaminierten Materials

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

Versiegelung im Bereich kontaminierter Flächen

Auf Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, kann eine vollständige Versiegelung zugelassen werden (Textliche Festsetzung 9. des Bebauungsplanes).
Öffentlichen und private Stellflächen auf Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, sind deshalb nicht wasserdurchlässig, sondern mit einer Vollversiegelung zu bauen, damit Auswaschungen in das Grundwasser wirksam vermieden werden.

Verdacht auf Kontaminationen

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

[4] Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg vom 22.04.2008.

## 3.2.2 Angaben zur Eingriffsregelung

**Rechtsgrundlagen**

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

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

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

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

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

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ wurde in einem Grünordnungsplan die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes vorgenommen. Ein Ausgleich wurde jedoch aufgrund dessen, dass die Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 34 BauGB zulässig waren, nicht festgesetzt.

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

Kompensationsflächenfestsetzungen werden durch die vorgelegte Planung im Teilplan B nicht berührt und im Weiteren auch nicht betrachtet.

**Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 178-4 Teilplan C „Stendaler Straße“**

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

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

**Ermittlung der Veränderungen der zulässigen Versiegelung für den Bebauungsplan Nr. 178-4 Teilplan C „Stendaler Straße“**

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

Überschlägig wird die zulässige Versiegelungsfläche von 61 % auf 58 % innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des Teilplan C reduziert, die nicht überbaubare Fläche erhöht sich von 39 % auf 42 %. Das entspricht einer Verringerung der möglichen Versiegelungsfläche von ca. 4.280 m².

Die rechtskräftige Ausweisung von ca. 99.000 m² Baufläche reduziert sich auf ca. 94.400 m². Das ist vor allem der Neuausweisung von ca. 4.500 m² öffentlicher Grünfläche (Martinsplatz, Bolzplatz) zu Lasten von Bauflächen geschuldet. Bisher sind im Umgriff des Teilplanes C keine öffentlichen Grünflächen ausgewiesen worden.
Über die Veränderung von Grundflächenzahlen innerhalb der Bauflächen kommt es zu einer geringen Erhöhung der zulässigen Versiegelung von 220 m² (4.280 m² Reduzierung der versiegelbaren Fläche - 4.500 m² Neuausweisung öffentliche Grünfläche = -220 m²).

Insgesamt wird jedoch durch die 1. Änderung im Teilplan C eine Reduzierung versiegelbaren Fläche erreicht (s.o.).
Damit stellt sich die rechnerische Bilanz der zulässigen Versiegelung im Teilplan B deutlich positiv dar als in der derzeit rechtskräftigen Planfassung (Anlage 1).

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

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

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

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

Die nachweisliche Reduzierung der zulässigen Versiegelung im Teilplan C kann in der Gesamtbilanz der Teilpläne A, B und C zur Anrechnung der nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ nicht mehr verfügbaren Kompensationsfläche für den Neubau der Th.-Kozlowski-Straße im Teilplan B angerechnet werden.

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

Hinsichtlich der festgesetzten Begrünung der Verkehrsanlagen sind keine planerischen Änderungen vorgesehen. Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg bleiben unberührt.

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

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

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

#### Minderung der Neuversiegelung

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

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

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

#### Öffentliche Grünflächen

Im Teilplan C werden öffentliche Grünflächen neu ausgewiesen. Der bereits neu gestaltete Martinsplatz wird als öffentliche Grünfläche ‚Park’ ausgewiesen. Die öffentliche Grünfläche nördlich der Gardelegener Straße dient der Zweckbestimmung ‚Bolzplatz / Spielplatz’.

#### Pflanzgebote

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen ‚Schule’ bzw. ‚Schulsport’ werden Pflanzgebotsflächen an der Grenze zu Verkehrsanlagen festgesetzt, die mit Laubbäumen bzw. frei wachsenden Hecken zu gestalten sind.

#### Begrünung Stellplatzanlagen

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

#### Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung

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

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

Ein entsprechender Hinweis wird auf dem Planblatt des Bebauungsplanes vermerkt.

## 3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

### 3.3.1 Schutzgut Boden

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

| Wirkfaktoren Schutzgut Boden | standortbezogene Auswirkungen | Schutz, Vermeidung, Verminderung und andere mindernde Umstände (Vorbelastungen) / Kompensation | Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen |
|---|---|---|---|
| **Baubedingte Auswirkungen** | | | |
| Beeinträchtigung von Flächen mit besonderer Bedeutung der Bodenfunktionen durch vorübergehende Flächenbeanspruchung durch Baustelleneinrichtungen, -straßen, Lagerflächen (Verdichtung, Abtragung, Aufschüttung) | - keine Betroffenheit von Flächen mit besonderer Bodenfunktion, kein natürlich gewachsener Boden mehr<br>- Flächenbeanspruchung durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze nur auf bereits versiegelten bzw. auf durch das Bauvorhaben selbst beanspruchten Flächen<br>- Abbruch / Wiederbebauung, Bodenab- / auftrag, Verfüllung, Entsorgung, teilweise bereits erfolgt | **Vorbelastung**<br>durch Versiegelung, Befahren, Aufschüttungen sind Bodenfunktion bereits stark beeinträchtigt oder zerstört<br>**Vermeidung**<br>Keine Inanspruchnahme der Grünflächen, Minimierung der Flächen für Zufahrten, Lager, Baustelleneinrichtung<br>Gesonderte Zwischenlagerung / Wiedereinbau geeigneten Oberbodens, Vermeidung von Schadstoffeinträgen | keine |
| **Anlagebedingte Auswirkungen** | | | |
| Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung | - Böden im Plangebiet erfüllen keine natürlichen Bodenfunktionen mehr<br>- maximale zulässige Versiegelung gemäß BauNVO bzw. tw. nicht ausgeschöpft:<br>  - GEe - GRZ 0,6<br>  - WB - GRZ 0,6<br>  - WA - GRZ 0,4<br>- maximal mögliche Überbauung von rd. 7,37 ha | **Vorbelastung**<br>Nachnutzung / Wiederbebauung von Altstandorten mit vergleichbarem Versiegelungsgrad<br>Versiegelung in größerem Umfang bereits jetzt zulässig<br>**Verminderung**<br>Neuausweisung öffentlicher Grünflächen anstelle der vormals dargestellten Bauflächen<br>Ausweisung von Pflanzgebotsflächen | keine<br>Verbesserung: durch den Teilplan 178-4C wird geringere Versiegelung zugelassen als im BP 178-4 |
| Beeinträchtigung Bodenwasserhaushalt | - keine Veränderungen zu erwarten | **Vorbelastung**<br>Vorhandene Versiegelung, Abführung von Regenwasser<br>Flächen für Versickerung nicht geeignet (eingeschränkt versickerungsfähig, Altlasten) | keine |
| **Betriebsbedingte Auswirkungen** | | | |
| Beeinträchtigung durch Schadstoffimmissionen | - keine Schadstoffimmissionen durch die geplanten Nutzungen zu erwarten | kein Erfordernis | keine |

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

### 3.3.2 Schutzgut Wasser

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

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

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

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

### 3.3.3 Schutzgut Klima / Luft

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

| Wirkfaktoren Schutzgut Klima / Luft | standortbezogene Aussagen | Schutz, Vermeidung, Verminderung und andere mindernde Umstände (Vorbelastungen) / Kompensation | Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen |
|---|---|---|---|
| **Baubedingte Auswirkungen** | | | |
| Beeinträchtigung von Kalt- bzw. Frischluftbahnen sowie von -sammelgebieten mit lufthygienischer und klimatischer Ausgleichsfunktion durch Staub- oder Schadstoffeintrag in der Bauphase | - zeitweilige Erhöhung der Staub- und Schadstoffimmissionen während Abbruch- bzw. Bautätigkeit durch Transport- und Baufahrzeuge<br>- keine Betroffenheit von Kalt- oder Frischluftbahnen sowie von Flächen mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion | **Vorbelastung**<br>Emissionen (Staub, Schadstoffe) aktueller Nutzungen aus dem nahen Umfeld (Straßenverkehr, Gewerbe)<br>**Vermeidung**<br>Vermeidung von Staubentwicklung durch Benetzen während Abbruch- bzw. Bautätigkeit | keine |
| **Anlagebedingte Auswirkungen** | | | |
| Verlust / Funktionsverlust von Waldflächen mit lufthygienischer und klimatischer Ausgleichsfunktion | - keine Betroffenheit | kein Erfordernis | keine |
| Verlust von Kaltluftentstehungsflächen | - keine Betroffenheit | kein Erfordernis | keine |
| Hemmung / Umleitung / Zerschneidung von Kalt- Frischluftbahnen mit lufthygienischer / klimatischer Ausgleichsfunktion | - keine Betroffenheit | kein Erfordernis | keine |
| Beeinträchtigung des Meso- oder Mikroklimas (Verdunstungsverhältnisse, Strahlungshaushalt) durch Neuversiegelung | - Versiegelung auf max. 7,37 ha möglich<br>- mikroklimatische Veränderungen durch Aufheizung bodennaher Luftschichten versiegelter Flächen wg. Vorbelastung nicht zu erwarten<br>- Beeinträchtigung Mesoklima nicht zu erwarten | **Vorbelastung**<br>Vorhandener vergleichbarer Versiegelungsgrad<br>**Verminderung**<br>Neuausweisung öffentlicher Grünflächen anstelle der vormals dargestellten Bauflächen<br>Anpflanzung von Gehölzen als klimawirksame Strukturen<br>- Ausweisung von Pflanzgebotsflächen<br>- je 5 Stellplätze 1 Baumpflanzung | keine<br>Verbesserung: durch den Teilplan 178-4C wird geringere Versiegelung zugelassen als im BP 178-4 |
| **Betriebsbedingte Auswirkungen** | | | |
| Beeinträchtigung von Kalt-/ Frischluftbahnen, -sammelgebieten mit lufthygienischer / klimatischer Ausgleichsfunktion | - keine Betroffenheit | kein Erfordernis | keine |

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

### 3.3.4 Schutzgut Arten und Biotope

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

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

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

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

### 3.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

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

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

| Wirkfaktoren Schutzgut Landschaftsbild | standortbezogene Aussagen | Schutz, Vermeidung, Verminderung und andere mindernde Umstände (Vorbelastungen) / Kompensation | Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen |
|---|---|---|---|
| Überformung d. Eigenart von Landschaftsbildeinheiten mit Empfindlichkeit gg. Durchschneidung, Veränderung der Oberflächengestalt, Querung landschaftsprägender Talräume sowie Gewässern | - keine Betroffenheit | kein Erfordernis | keine |
| Verlust von Flächen mit bedeutenden Landschaftsbildqualitäten durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung | - keine Betroffenheit von Flächen mit bedeutenden Landschaftsbildqualitäten<br>- neu gestalteter Martinsplatz als prägender Stadtplatz wird gesichert | **Vorbelastung**<br>Siedlungslandschaft, dicht bebauter innerstädtischer Bereich mit benachbarten Bauflächen, Verkehrsanlagen<br>derzeit teilweise neu bebaut, Altbebauung, teilweise Siedlungsbrachen und Flächen ohne Aufenthaltsqualität<br>**Maßnahmen**<br>Ausweisung öffentlicher Grünflächen<br>Anpflanzung von Gehölzen als ortsbildprägende Strukturen<br>- Ausweisung von Pflanzgebotsflächen<br>- je 5 Stellplätze 1 Baumpflanzung | keine |
| Verlust d. Vielfalt durch Flächenbeanspruchung / Durchschneidung prägender Vegetations- und Strukturelemente | - keine Betroffenheit | kein Erfordernis | keine |
| **Betriebsbedingte Auswirkungen** | | | |
| Beeinträchtigung von Gebieten mit natürlicher Erholungseignung durch Verlärmung, visuelle Störreize und durch den fließenden Verkehr | - keine Relevanz, da das Plangebiet nicht für die Erholung geeignet ist<br>- Erholungsnutzungen im Umfeld werden durch geplante Nutzungen nicht beeinträchtigt | kein Erfordernis | keine |

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

Die Funktion der straßen- und ortsbildprägenden Strukturen wird nachhaltig durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen und Pflanzgebote gesichert.
Gleichzeitig werden durch die Baurechtschaffung entsprechend den städtebaulichen Zielstellungen der Landeshauptstadt Magdeburg sowohl bestehende Nutzungen als auch die Neubebauung / Nachnutzung innerstädtischer Brachen und Beseitigung städtebaulicher Missstände erzielt und das Stadtbild verbessert. Das Stadtteilzentrum als „identitätsstiftende Mitte“ wird durch die korrespondierenden Standorte der Sondergebiete Einzelhandel im Teilplan B und die Parkanlage Martinsplatz im Teilplan C neu geschaffen.

### 3.3.6 Schutzgut Mensch

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

| Wirkfaktoren Schutzgut Mensch | standortbezogene Aussagen | Schutz, Vermeidung, Verminderung und andere mindernde Umstände (Vorbelastungen) / Kompensation | Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen |
|---|---|---|---|
| **Baubedingte Auswirkungen** | | | |
| **Wohn- und Wohnumfeldfunktion** | | | |
| Baubedingte Verlärmung, Luftschadstoffimmissionen und Erschütterungen von bebauten Gebieten in spezifischen städtebaulichen Problembereichen | - keine Betroffenheit städtebaulicher Problembereiche<br>- zeitweilige Beeinträchtigung der Wohnqualität der bestehenden Wohnnutzung im Geltungsbereich und westlich benachbarter Wohnbauflächen | **Vorbelastung**<br>Nutzungen des nahen Umfeldes (Straßenverkehr, Gewerbe, Bautätigkeit in benachbarten Gebieten)<br>**Vermeidung / Verminderung**<br>Vermeidung von Staubentwicklung durch Benetzen,<br>Einhaltung der Immissionsrichtwerte bezgl. Baulärm,<br>Verlagerung lärmintensiver Tätigkeiten außerhalb von Mittags- und Nachtruhen | keine |
| **Erholungs- und Freizeitfunktion** | | | |
| Beeinträchtigungen von Reinluft-, Kur-, Erholungsgebieten, Erholungszielpunkten, Freizeiteinrichtungen durch Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen | - keine Betroffenheit | kein Erfordernis | keine |
| Beeinträchtigung der natürlichen Erholungseignung durch Verlärmung und sonstige Störreize | - keine Betroffenheit | kein Erfordernis | keine |
| **Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen** | | | |
| Beeinträchtigung der Trink-, Brauchwassernutzung durch Schadstoffeintrag | - keine Betroffenheit | kein Erfordernis | keine |
| Kontamination von Nahrungsmitteln | - keine Betroffenheit | kein Erfordernis | keine |
| **Anlagebedingte Auswirkungen** | | | |
| **Wohn- und Wohnumfeldfunktion** | | | |
| Trennung von Funktionsbeziehungen in bebauten Gebieten | - keine Betroffenheit | kein Erfordernis | keine |
| Trennung von Wohn- / Mischgebieten von siedlungsnahen Freiräumen | - keine Betroffenheit | kein Erfordernis | keine |

| Wirkfaktoren Schutzgut Mensch | standortbezogene Aussagen | Schutz, Vermeidung, Verminderung und andere mindernde Umstände (Vorbelastungen) / Kompensation | Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen |
|---|---|---|---|
| Visuelle Beeinträchtigung des Stadt- bzw. Ortsbildes | - keine negative Beeinträchtigung des Stadt- bzw. Ortsbildes<br>- Erhaltung / Sicherung prägender Gehölze<br>- Verbesserung des Wohnumfeldes durch bedarfsgerechte Baurechtschaffung i.V.m. der Beseitigung von Brachen und städtebaulichen Missständen im Umfeld | **Vorbelastung**<br>derzeit teilweise neu bebaut, Altbebauung, teilweise Siedlungsbrachen und Flächen ohne Aufenthaltsqualität<br>**Maßnahmen**<br>Ausweisung öffentlicher Grünflächen<br>Neuschaffung des Stadtteilzentrums als „identitätsstiftende Mitte“ durch die korrespondierenden Standorte der Sondergebiete Einzelhandel im Teilplan B und die Parkanlage Martinsplatz im Teilplan C neu geschaffen.<br>Anpflanzung ortsbildprägender Gehölzstrukturen<br>- Ausweisung von Pflanzgebotsflächen<br>- je 5 Stellplätze 1 Baumpflanzung | keine |
| **Erholungs- und Freizeitfunktion** | | | |
| Verlust von Erholungsgebieten oder Freizeiteinrichtungen | - keine Betroffenheit | kein Erfordernis | keine |
| Trennung von Funktionsbeziehungen im Bereich von Erholungsgebieten, Freizeiteinrichtungen, Rad- / Wanderwegen | - keine Betroffenheit | kein Erfordernis | keine |
| **Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen** | | | |
| Beeinträchtigung von Kaltluft-, Frischluftabflussbahnen mit klimameliorativer und lufthygienischer Funktion durch Schadstoffeintrag u. Unterbrechung Luftaustausch | - keine Relevanz wegen fehlender Kalt- und Frischluftabflussbahnen | kein Erfordernis | keine |
| **Betriebsbedingte Auswirkungen** | | | |
| **Wohn- und Wohnumfeldfunktion** | | | |
| Beeinträchtigung bebauter Gebiete durch Kunden-, Anliefer- und Anwohnerverkehr<br>Beeinträchtigung bebauter Gebiete durch Verlärmung | - durch die Neuausweisung der Sondergebiete Einzelhandel im Teilplan B ist zusätzlicher Kunden- und Anlieferverkehr zu erwarten<br>- durch die Verlagerung der Hauptverkehrsströme der gewerblichen Erschließung auf die Theodor-Kozlowsi-Straße wird im Gegenzug der gewerblich bedingte Verkehr in der Rogätzer Straße reduziert | **Vorbelastung**<br>Bestehende Nutzungen im Geltungsbereich (Einzelhandel, Gewerbe)<br>Nutzungen des nahen Umfeldes (Straßenverkehr, Gewerbe, vorh. Geschäfte, Hotel, Feuerwache Nord)<br>**Vermeidung / Verminderung**<br>Festsetzungen zum passiven Schallschutz | keine |

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

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

### 3.3.7 Kultur- und Sachgüter

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

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

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

### 3.3.8 Wirkungsgefüge und biologische Vielfalt

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

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

Tab. 9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

| primär betroffenes Schutzgut \ sekundär beeinträchtigtes Schutzgut | | Boden | Wasser | | Klima / Luft | Flora / Fauna | Landschaftsbild | Mensch | Kultur-/ Sachgüter |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Grundwasser | Oberflächenwasser | | | | | |
| **Boden** | | | x | x | x | **(X)** | x | | x |
| **Wasser** | **Grundwasser** | x | | x | | x | | x | |
| | **Oberflächenwasser** | x | x | | x | x | x | x | |
| **Klima / Luft** | | | | x | | x | | x | |
| **Flora / Fauna** | | x | x | | **(X)** | | **(X)** | **(X)** | |
| **Landschaftsbild** | | | | | | | | **(X)** | x |
| **Mensch** | | | | | | | | | |
| **Kultur- und Sachgüter** | | | | | | | x | x | |

x allgemeine Wechselwirkung vorhanden

**X** negative Wechselwirkung durch das konkrete Vorhaben und seine Begleitmaßnahmen gegeben

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

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

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 durch den Teilplan C wird die zulässige Versiegelung um ca. 0,43 ha vermindert. Da im Plangebiet durch frühere Nutzungen kein natürlich anstehender Boden mehr vorhanden ist und eine rechnerische Minderversiegelung stattfindet, kann hier nicht von Beeinträchtigungen des Bodens und negativen sekundären Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern ausgegangen werden. Es stehen zukünftig mehr bodenoffene Flächen mit Entwicklungspotenzial für siedlungsnahe Biotope zur Verfügung. Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Arten und Biotope bestehen insofern, dass die Begrünung nicht überbaubarer Flächen gesichert wird.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Voraussichtlich verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt**

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

# 4 Prognose

## 4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

- Schaffung der Voraussetzung der bedarfsgerechten Nachnutzung einer Gemengelage mit großflächigem Misch- und Wohngebietsflächen sowie Gemeinbedarfsflächen unter Anpassung der Flächenzuschnitte, der Grundflächenzahlen und der Geschossigkeit
- Beseitigung innerstädtischer Brachen, Verbesserung des Umfeldes und Belebung des Stadtteils
- Herauslösung bestehender größerer Nutzungen mit eigenem Charakter aus Baugebieten (z.B. Martinsplatz, Bolzplatz)
- Vermeidung von Flächeninanspruchnahmen derzeit unbebauter Flächen im Außenbereich durch Nachnutzung innerstädtischer Flächen (bedarfsgerechte Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- Minderung der rechnerisch zulässigen Versiegelungsfläche durch den Teilplan C gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan
- Sicherung der prägenden Straßenrandbebauung entlang der Rogätzer Straße durch Festlegung einer Baulinie / Baugrenze
- Schaffung von weiteren Trittsteinbiotopen in der Siedlungslandschaft durch Sicherung / Anlage von Grünflächen (öffentliche Grünflächen, Pflanzgebote)
- es entstehen keine erheblichen und nachhaltigen negativen Beeinträchtigungen der Umwelt, des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes
- Festsetzung von Vorkehrungen zum Immissionsschutz anhand eines aktuellen Schallgutachtens

## 4.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

- geringe Aussicht auf Beseitigung der Restbrachen wegen nicht bedarfsorientierter Bauflächenausweisung im Innenbereich (Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Flächenzuschnitte von Mischgebieten, allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie Gemeinbedarfsflächen) mit negativen Auswirkungen auf das Landschafts- / Ortsbild sowie umliegende Wohnnutzungen
- offenere städtebauliche Vorgabe zur Straßenrandbebauung entlang der Rogätzer Straße (Baugrenze anstatt Baulinie)
- keine bauleitplanerische Sicherung der bestehenden öffentlichen Grünflächen (Martinsplatz, Bolzplatz) und der Pflanzgebotsstreifen
- fehlende Festsetzungen zum Immissionsschutz entsprechend den aktuellen Erfordernissen

## 4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

# 5 Zusätzliche Angaben

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

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

**Raumordnung und Landesentwicklung**

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

**Fachgesetze und Verordnungen**

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

**Gutachten**

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

**Sonstige Vorgaben und Unterlagen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tab. 10. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

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

Die Zuständigkeit für die Überwachung der ordnungsgemäßen Ausführung der Kompensationsmaßnahmen liegt bei der Landeshauptstadt Magdeburg.
Die Ergebnisse der Überprüfungen sind in der Verfahrensakte zu dokumentieren.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

# 6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

## 6.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

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

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

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

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

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

**Die hier vorgelegte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 – 4 „Rogätzer Straße“ Teilplan C „Stendaler Straße“ beinhaltet die Änderung des Teilbereiches zwischen der Osterburger Straße und der Speicherstraße im Norden, der Bödikerstraße, der Hafenstraße und der Rogätzer Straße im Osten, der Salzwedeler Straße im Süden sowie der Ottenbergstraße und der Rothenseer Straße im Westen.**

Die wesentlichen Änderungen im Teilplan C bestehen in bedarfsgerechten Flächenverschiebungen der Mischgebiete, der allgemeinen und der besonderen Wohngebiete untereinander und der Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung.
Der neu gestaltete Martinsplatz und der Bolzplatz nördlich der Gardelegener Straße sollen zu Lasten der derzeit dort ausgewiesenen Bauflächen als öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden.
Die Fläche für den Gemeinbedarf ‚Schule’ wird in ihrem Zuschnitt verändert. Das ehemalige Lehrerhaus wird zum eingeschränkten Gewerbegebiet und entfällt ebendieser Fläche. Die Fläche für den Gemeinbedarf ‚Kirchlicher Kindergarten’ entfällt zugunsten einer besonderen Wohngebietsfläche.
Die derzeit ausgewiesene Mischgebietsfläche nördlich der Hafenstraße wird im Gegenzug zur Fläche für den Gemeinbedarf ‚Schulsport’.

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

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

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

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

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

| Schutzgut | Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen |
|---|---|
| **allgemeine schutzgutübergreifende Aussagen zum Schutz der Umwelt und ihrer Bestandteile** | Baugesetzbuch<br>- Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die soziale, wirtschaftliche u. umweltschützende Anforderungen in Einklang bringt<br>- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen<br>- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen<br>- Berücksichtigung der Auswirkungen der Bauleitplanung auf die einzelnen Schutzgüter, deren Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt<br>- Vermeidung von Emissionen<br>- sparsame, effiziente Nutzung von Energie einschl. erneuerbarer Energien<br>- Berücksichtigung der Darstellung von Landschafts- und sonstigen Plänen<br>- Eingriffsregelung: Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs-/ Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes<br>- Festlegung und Darstellung von Kompensationsmaßnahmen<br>- Durchführung einer Umweltprüfung zum Bauleitplan<br>- Erstellung eines Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung und Einstellung in den Verfahrensablauf<br>- Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange<br>- Monitoring-Vorschriften zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen<br>- Darstellung von Schutzausweisungen u. Restriktionen i.S.d. Umweltschutzes |
| | Bundesimmissionsschutzgesetz und –verordnungen, Naturschutzgesetz des Bundes und des Landes Sachsen-Anhalt<br>- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen)<br>- Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, Nachteile, Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u.ä.) |
| **Boden** | Baugesetzbuch<br>- Bodenschutzklausel – sparsamer Umgang mit Grund und Boden<br>- Nachverdichtung / Innenentwicklung vor Außenentwicklung |
| | Bundesbodenschutzgesetz<br>- langfristiger Schutz des Bodens und seiner Funktion im Naturhaushalt: als Lebensgrundlage / –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen; als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), historisches Archiv, Standort für Rohstofflagerstätten und Nutzungen<br>- Schutz vor / Vorsorge gegen Entstehung schädlicher Bodenveränderungen<br>- Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten |
| | Landschaftsplan der Stadt Magdeburg<br>- Verzicht auf weitere Bodenverdichtungen<br>- Entsiegelung von Flächen, deren Versiegelung nicht notwendig ist<br>- Bebauung hat vorrangig auf bereits gestörten Standorten zu erfolgen<br>- Schutz und Pflege unversiegelter, naturnaher Böden |
| **Wasser** | Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt<br>- Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum<br>- Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion der Gewässer |
| | Landschaftsplan der Stadt Magdeburg<br>- Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu versickern |
| **Klima / Luft** | Baugesetzbuch<br>- allgemeiner Klimaschutz |
| | Technische Anleitung Luft<br>- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt |
| | Landschaftsplan der Stadt Magdeburg<br>- Begrünung von klimatisch belasteten Bereichen im Stadtgebiet |

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

## 6.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

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

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

Die wesentlichen Änderungen im Geltungsbereich des Teilplanes C bestehen in bedarfsgerechten Flächenverschiebungen der Bauflächen untereinander und der Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ und Geschossigkeit). Daher kann auf eine erneute Bestandserfassung hinsichtlich der Schutzgüter verzichtet werden. Es wird vollinhaltlich auf die Erfassung und Bewertung im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ verwiesen.

Im Geltungsbereich des Teilplanes C befinden sich Baudenkmale. Sie wurden nachrichtlich übernommen. Archäologische Denkmale sind nicht bekannt, können jedoch im Randbereich der mittelalterlichen Vorstadt „Alte Neustadt“ (Bereich Dräseckeplatz) nicht ausgeschlossen werden.

Weitere Schutzausweisungen irgendeiner Art sind nicht betroffen.

## 6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

1. Baubedingte Beeinträchtigungen (zeitlich auf die Bauphase beschränkt)

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

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

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

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

- Beeinträchtigungen durch Lärm

**Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Vorkehrungen zum Immissionsschutz

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

Für die westlich der Rogätzer Straße befindlichen (teilweise eingeschränkten) Gewerbe- und Industriegebiete wurden im benachbarten Teilplan B „Südlich Hafenstraße“ immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt, um Beeinträchtigungen der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen auszuschließen. Dadurch wird sichergestellt, dass es nicht zu unzumutbaren Lärmbelästigungen in den Wohngebieten kommt.

- Passive Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109

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

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

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

Vorkehrungen zum Schutz vor Kontaminationen

Aussagen zur Altlastensituation im Gebiet sind im Kap. 3.2.1 enthalten.
Eine Kennzeichnung der sanierten Altlastenverdachtflächen wurde im Bebauungsplan vorgenommen.
Die Kontaminationssituation ist im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen zu berücksichtigen.
Zusätzlich zu den bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen und dem laufenden Monitoring werden für Baumaßnahmen folgende Empfehlungen gegeben:

- Entsorgung kontaminierten Materials

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

- Versiegelung im Bereich kontaminierter Flächen

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

- Verdacht auf Kontaminationen

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

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

**Angaben zur Eingriffsregelung**

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

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

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

Kompensationsflächenfestsetzungen werden durch die vorgelegte Planung im Teilplan B nicht berührt und im Weiteren auch nicht betrachtet.

Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 178-4 Teilplan C „Stendaler Straße“

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

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Eingriffe vorbereitet, die nicht auch jetzt schon zulässig sind. Die mit dem Teilplan C geplanten und auszuweisenden Nutzungen sind überwiegend bereits vollzogen oder zulässig. Folglich ist die Eingriffsregelung im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

Ermittlung der Veränderungen der zulässigen Versiegelung für den Bebauungsplan Nr. 178-4 Teilplan C „Stendaler Straße“

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

Überschlägig wird die zulässige Versiegelungsfläche von 61 % auf 58 % innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des Teilplan C reduziert, die nicht überbaubare Fläche erhöht sich von 39 % auf 42 %. Das entspricht einer Verringerung der möglichen Versiegelungsfläche von ca. 4.280 m².

Die rechtskräftige Ausweisung von ca. 99.000 m² Baufläche reduziert sich auf ca. 94.400 m². Das ist vor allem der Neuausweisung von ca. 4.500 m² öffentlicher Grünfläche (Martinsplatz, Bolzplatz) zu Lasten von Bauflächen geschuldet. Bisher sind im Umgriff des Teilplanes C keine öffentlichen Grünflächen ausgewiesen worden.
Über die Veränderung von Grundflächenzahlen innerhalb der Bauflächen kommt es zu einer geringen Erhöhung der zulässigen Versiegelung von 220 m² (4.280 m² Reduzierung der versiegelbaren Fläche - 4.500 m² Neuausweisung öffentliche Grünfläche = -220 m²).

Insgesamt wird jedoch durch die 1. Änderung im Teilplan C eine Reduzierung versiegelbaren Fläche erreicht (s.o.). Damit stellt sich die rechnerische Bilanz der zulässigen Versiegelung im Teilplan B deutlich positiv dar als in der derzeit rechtskräftigen Planfassung (Anlage 1).

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

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

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

Die Vorgehensweise entspricht auch dem Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung.

Die nachweisliche Reduzierung der zulässigen Versiegelung im Teilplan C kann in der Gesamtbilanz der Teilpläne A, B und C angerechnet werden.
Die Reduzierung von Versiegelungen hat gleichfalls positive Wirkungen auf das Wohnumfeld, das Stadtbild und das Lokalklima.
Hinsichtlich der festgesetzten Begrünung der Verkehrsanlagen sind keine planerischen Änderungen vorgesehen. Vorgaben der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg bleiben unberührt.

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

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

Minderung der Neuversiegelung

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

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

Öffentliche Grünflächen

Im Teilplan C werden öffentliche Grünflächen neu ausgewiesen. Der bereits neu gestaltete Martinsplatz wird als öffentliche Grünfläche ‚Park’ ausgewiesen. Die öffentliche Grünfläche nördlich der Gardelegener Straße dient der Zweckbestimmung ‚Bolzplatz / Spielplatz’.

Pflanzgebote

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen werden Pflanzgebotsflächen an der Grenze zu Verkehrsanlagen festgesetzt, die mit Laubbäumen bzw. frei wachsenden Hecken zu gestalten sind.

Begrünung Stellplatzanlagen

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

Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung

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

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

**Umweltauswirkungen, Wechselwirkungen und biologische Vielfalt**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die biologische Vielfalt eines Gebietes umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, Arten und deren genetische Vielfalt. Sie korreliert unmittelbar mit den anzutreffenden biotischen (Landschaftselemente, Arten und Lebensgemeinschaften) und abiotischen (Boden, Wasserhaushalt, Klima, Luft) natürlichen Grundlagen (Schutzgütern) eines Gebietes und ihrer Wechselwirkungen, deren Ausprägung und Qualität.

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

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

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

Voraussichtlich verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt

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

## 6.5 Prognose

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

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

- Schaffung der Voraussetzung der bedarfsgerechten Nachnutzung einer Gemengelage mit großflächigem Misch- und Wohngebietsflächen sowie Gemeinbedarfsflächen unter Anpassung der Flächenzuschnitte, der Grundflächenzahlen und der Geschossigkeit
- Beseitigung innerstädtischer Brachen, Verbesserung des Umfeldes und Belebung des Stadtteils
- Herauslösung bestehender größerer Nutzungen mit eigenem Charakter aus Baugebieten (z.B. Martinsplatz, Bolzplatz)
- Vermeidung von Flächeninanspruchnahmen derzeit unbebauter Flächen im Außenbereich durch Nachnutzung innerstädtischer Flächen (bedarfsgerechte Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- Minderung der rechnerisch zulässigen Versiegelungsfläche durch den Teilplan C gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan
- Sicherung der prägenden Straßenrandbebauung entlang der Rogätzer Straße durch Festlegung einer Baulinie / Baugrenze
- Schaffung von weiteren Trittsteinbiotopen in der Siedlungslandschaft durch Sicherung / Anlage von Grünflächen (öffentliche Grünflächen, Pflanzgebote)
- es entstehen keine erheblichen und nachhaltigen negativen Beeinträchtigungen der Umwelt, des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes
- Festsetzung von Vorkehrungen zum Immissionsschutz anhand eines aktuellen Schallgutachtens

**Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

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

- geringe Aussicht auf Beseitigung der Restbrachen wegen nicht bedarfsorientierter Bauflächenausweisung im Innenbereich (Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Flächenzuschnitte von Mischgebieten, allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie Gemeinbedarfsflächen) mit negativen Auswirkungen auf das Landschafts- / Ortsbild sowie umliegende Wohnnutzungen
- offenere städtebauliche Vorgabe zur Straßenrandbebauung entlang der Rogätzer Straße (Baugrenze anstatt Baulinie)
- keine bauleitplanerische Sicherung der bestehenden öffentlichen Grünflächen (Martinsplatz, Bolzplatz) und der Pflanzgebotsstreifen
- fehlende Festsetzungen zum Immissionsschutz entsprechend den aktuellen Erfordernissen

**Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

## 6.6 Angewandte Untersuchungsmethoden und verwendete Unterlagen

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

**Raumordnung und Landesentwicklung**

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

**Fachgesetze und Verordnungen**

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

**Gutachten**

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

**Sonstige Vorgaben und Unterlagen**

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

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

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

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

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

## 6.8 Maßnahmen zur Überwachung

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

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

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

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

Tab. 12. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

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

Die Zuständigkeit für die Überwachung der ordnungsgemäßen Ausführung der Kompensationsmaßnahmen liegt bei der Landeshauptstadt Magdeburg.
Die Ergebnisse der Überprüfungen sind in der Verfahrensakte zu dokumentieren.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

# Bebauungsplan Nr. 178-4 C "Stendaler Straße"

## Ermittlung der Änderung der versiegelbaren Fläche

| Flächennutzung | Bebauungsplan Nr. 178-4 "Rogätzer Straße" (Flächenanteil Teilplan C) | | | | | Bebauungsplan Nr. 178-4 C "Stendaler Straße" | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Fläche in m² | GRZ | mögliche Ver-siegelung in m² | unver-siegelte Freifläche in m² | Anteil in % | Fläche in m² | GRZ | mögliche Ver-siegelung in m² | unver-siegelte Freifläche in m² | Anteil in % |
| **Bauflächen** | **99.000** | | | | **77** | **94.400** | | | | **74** |
| **Mischgebiet MI** | 25.000 | **0,6** | 15.000 | 10.000 | | 10.000 | **0,4** | 4.000 | 6.000 | |
| **Besondere Wohngebiete WB** | 8.000 | **0,6** | 4.800 | 3.200 | | 18.200 | **0,6** | 10.920 | 7.280 | |
| **Allgemeine Wohngebiete WA** | 52.000 | **0,4** | 20.800 | 31.200 | | 50.000 | **0,4** | 20.000 | 30.000 | |
| **Gemeinbedarfsfläche** | 14.000 | **0,6** | 8.400 | 5.600 | | 15.400 | **0,6** | 9.240 | 6.160 | |
| **Gemeinbedarfsfläche** | | **0,8** | 0 | 0 | | | **0,8** | 0 | 0 | |
| **Gewerbegebiete** | | **0,8** | 0 | 0 | | 800 | **0,6** | 480 | 320 | |
| **Verkehrsflächen** | **29.000** | | | | **23** | **29.000** | | | | **23** |
| Straße | 27.000 | 1,0 | 27.000 | 0 | | 27.000 | 1,0 | 27.000 | 0 | |
| Bahn | 2.000 | 1,0 | 2.000 | 0 | | 2.000 | 1,0 | 2.000 | 0 | |
| **Versorgungsflächen** | **0** | | 0 | | **0** | **100** | **0,8** | 80 | 20 | **0** |
| **Grünflächen** | **0** | | | | **0** | **4.500** | | | | **4** |
| davon private Grünflächen | 0 | | | 0 | | 0 | | | 0 | |
| davon öffentliche Grünflächen | 0 | | | 0 | | 4.500 | | | 4.500 | |
| **Plangebiet Gesamt [m²]** | **128.000** | | **78.000** | **50.000** | **100** | **128.000** | | **73.720** | **54.280** | **100** |
| **Plangebiet Gesamt [%]** | **100** | | **61** | **39** | | **100** | | **58** | **42** | |

| | | |
|---|---|---|
| **Veränderung m²** | **-4.280** | **4.280** |
| **Veränderung %** | **-3** | **3** |