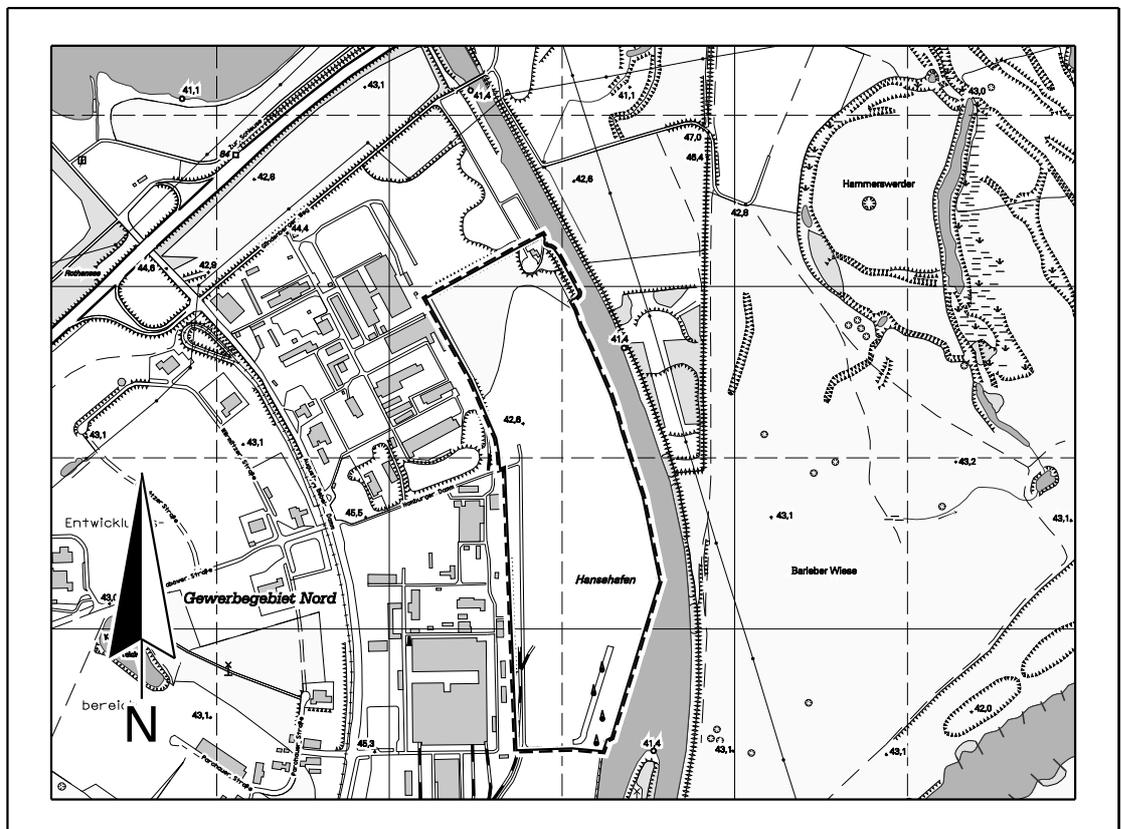


Begründung zum 2. Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 103-2E

ROTHENSEER VERBINDUNGSKANAL

Stand: Februar 2011



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszeuges: 08/2008

Begründung Teil I

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Ziele und Zwecke und Erforderlichkeit der Planänderung	2
2. Abgrenzung des Geltungsbereichs	2
3. Bestehende Rechtsverhältnisse, übergeordnete Planung, Aufstellungsverfahren	3
4. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan, Bestand	4
5. Begründung der geänderten Festsetzungen	5
5.1. Öffentliche Straßenverkehrsfläche	5
5.2. Gleisanlagen	6
5.3. Baugebiete	6
5.4. Überbaubare Grundstücksflächen	7
5.5. Grünflächen	8
5.6. Ausgleichsmaßnahmen	8
5.7. Immissionsschutz	9
5.8. Ver- und Entsorgung	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes / Planrealisierung	11
7. Flächenübersicht	12

Anlage: Begründung Teil II, Umweltbericht

1. Allgemeine Ziele und Zwecke und Erforderlichkeit der Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, da im Zuge der weiterführenden Planungen zur Erschließung des Plangebietes nach Rechtskraft des B-Planes eine Veränderung der Lage der öffentlichen Erschließungsstraße und eine Veränderungen der Lage der Hafenbahngleise (sowohl Hauptgleis parallel zur öffentlichen Straße als auch Anschlussgleis zur Kaianlage) notwendig wurden. Dabei musste auch der Geltungsbereich geringfügig erweitert werden. Insgesamt dient die Planänderung damit der Ansiedlung weiterer hafenrelevanter Industrie- und Gewerbebetriebe im neuen Hansehafen und der Schaffung von Arbeitsplätzen, vorrangig durch die Sicherung der bedarfsgerechten und realisierbaren Erschließung. Im Zuge der Vermarktung der Bauflächen durch die Hafen GmbH stellten sich jedoch teilweise auch geänderte Bedarfe überbaubarer Grundstücksflächen und Bauflächen heraus. Weiterhin erfolgte im Rahmen des Änderungsverfahrens eine Anregung von einem betroffenen Grundstückseigentümer mit Auswirkungen auf die geplante private Grünfläche.

Ebenfalls im Laufe der Planänderung ergaben sich neue Aspekte hinsichtlich der nördlich an das Plangebiet anschließenden Flächen mit Auswirkungen auf das Plangebiet.

2. Abgrenzung und Änderung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Im Westen bzw. Nordwesten wurde eine geringfügige Erweiterung erforderlich, um die geplante Straße nach Westen in Richtung des Industrie- und Gewerbeparks Mittelalbe verschieben zu können. Dies ist notwendig, da auf der ursprünglich beabsichtigten Trasse keine kurzfristige Klärung der Eigentumsverhältnisse möglich war. Mit der Verschiebung nach Westen soll eine zügigere Realisierbarkeit gesichert werden. Im Osten wurde die Grenze angepasst an die veränderte Wasserkante nach Herstellung der neuen Spundwand und Verbreiterung des Rothenseer Verbindungskanals. Die ehemals festgesetzte Wasserfläche entfällt somit vollständig.

Das Plangebiet umfasst neu eine Fläche von 53,1 ha und hat sich damit um ca. 5,6 ha gegenüber dem rechtsverbindlichen B-Plan-Gebiet verkleinert.

Das Plangebiet wird zukünftig umgrenzt:

- im Norden: von der Nordgrenze des Flurstückes 519/101 und deren westlicher Verlängerung um 25 Meter, von den Nordgrenzen der Flurstücke 522/385, 384/1, 10404 und der geradlinigen Verlängerung der Nordgrenze des Flurstückes 10404 bis zur vorhandenen Spundwand am Rothenseer Verbindungskanal (alle Flurstücke Flur 201);
- im Osten: von der bestehenden westlichen Wasserkante (Spundwand) des Rothenseer Verbindungskanals;
- im Süden: von der südlichen Grenze der Flurstücke 10530, 10531, 10526, 10525 (alle Flur 201) und von der südlichen Grenze des Flurstückes 10024 der Flur 205;

- im Westen: von der Westgrenze der Flurstücke 10024, 10027 (beide Flur 205), der Westgrenze der Flurstücke 10283, 10532, 10500, 10499, 10501, 10502, 10509 (alle Flur 201), weiter von einer Geraden zwischen der Südwestecke des Flurstückes 10509 und der Nordostecke des Flurstückes 10244 (beide Flur 201), weiter von einer Geraden von der Nordostecke des Flurstückes 10244 aus, welche in Richtung Norden 25 m parallel verläuft zur westlichen Grenze des Flurstückes 519/101 (Flur 201).

3. Bestehende Rechtsverhältnisse, übergeordnete Planung, Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan 103-2E „Rothenseer Verbindungskanal“ ist seit dem 27.10.2005 rechtsverbindlich. Am 15.02.07 beschloss der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die 1. Änderung des B-Planes mit der Zielstellung der Änderung der Erschließungsanlagen und der Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen. Mit diesem Stadtratsbeschluss wurde auch der Geltungsbereich im Nordwesten erweitert.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Umweltverbände erfolgte vom 26.02. bis 28.03.08.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 13.08.09 wurde der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes beschlossen. Ebenfalls am 13.08.09 beschloss der Stadtrat über die Abwägungsergebnisse der zum Vorentwurf des geänderten B-Planes eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und Betroffenen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 18.09. bis zum 19.10.09, es gingen im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen ein. Parallel zur Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum B-Plan-Entwurf beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung gingen mehrere Stellungnahmen ein, die im Ergebnis der Abwägung zu Veränderungen des Planinhaltes führten und somit die Erarbeitung eines zweiten Entwurfs zur B-Plan-Änderung erforderlich machten.

Der B-Plan ist aus dem seit dem 06.04.2001 rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der F-Plan weist für das Plangebiet Sonderbaufläche Hafen bzw. Grünfläche aus. Die 1. Änderung kann weitgehend aus dem F-Plan entwickelt werden. Eine geringfügige Abweichung besteht im Bereich der Grünfläche, diese hat einen teilweise anderen Flächenzuschnitt, was aber nicht die Grundzüge der Planung betrifft.

Südlich an das B-Plan-Gebiet anschließend befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 103-2H „Am Hansehafen Nord“, welcher ebenfalls Flächen für Hafensondernutzung und Industriegebiet festsetzt. Im Norden anschließend an das B-Plan-Gebiet befindet sich der B-Plan 103-2I „Glindenberger Weg“ in Aufstellung. Dieser Bebauungsplan soll die weitere bauliche Entwicklung und Erschließung der Flächen entlang des Rothenseer Verbindungskanals bis zum Glindenberger Weg vorbereiten. Diese Planaufstellung erfolgte anfangs parallel mit dem 1. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan 103-2E „Rothenseer Verbindungskanal“, da eine enge inhaltliche Verknüpfung besteht.

Durch das Wasserstraßenneubauamt und die Magdeburger Hafen GmbH wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt zum Ausbau des Rothenseer Verbindungs-

kanals (Planfeststellungsbeschluss vom 09.05.01). Durch Planänderung (Planänderungsbeschluss der Wasser- und Schifffahrtsdirektion Ost vom 12.07.05) wurde Baurecht geschaffen für die Spundwandverlängerung nach Norden entlang des Rothenseer Verbindungskanals. Diese Spundwand ist bereits fertiggestellt. Für den nördlich der Spundwand geplanten Dammbereich im Abschnitt zwischen nördlichem Spundwandende und südlichem Ende der vorhandenen Spundwand des ehemaligen Plattenwerkes befand sich eine weitere Planänderung im Verfahren. Mit Planänderungsbeschluss der Wasser- und Schifffahrtsdirektion Ost vom 05.02.09 wurde auch dieser Übergangs- und Anpassungsbereich neu geregelt. Diese Planänderung wurde nachrichtlich übernommen.

4. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan, Bestand

Das Plangebiet liegt im Norden der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Gewerbegebiet Nord. Es umfasst den neuen Hansehafen der Landeshauptstadt Magdeburg. Durch den Ausbau des Wasserstraßenkreuzes Magdeburg und der Hafenanlagen kann hier ein moderner und leistungsfähiger Hafenbetrieb stattfinden. Durch die im Bau befindliche Niedrigwasserschleuse wird der Hafen zukünftig auch bei Niedrigwasser der Elbe vollschiffig erreichbar sein.

Durch das Wasserstraßenneubauamt und die Magdeburger Hafen GmbH wurde gemeinsam ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt zum Ausbau des Rothenseer Verbindungskanal und für die Uferbefestigung des Hafens auf 760 m Länge (Planfeststellungsbeschluss vom 09.05.01). Ebenfalls durch Planfeststellung (Planfeststellung der Wasser- und Schifffahrtsdirektion Ost vom 12.07.05) wurde Baurecht geschaffen für die Spundwandverlängerung entlang des Rothenseer Verbindungskanal nach Norden (590 m). Beide Maßnahmen sind bereits fertig gestellt.

Mit der Verfügung der Planfeststellungsbehörde der Wasser- und Schifffahrtsdirektion Ost vom 05.02.09 wurde ein Planänderungsbeschluss für den Schräguferbereich am Nordende der Spundwand erlassen. Die diesbezüglichen Ergebnisse wurden nachrichtlich im Rahmen der B-Plan-Änderung eingearbeitet. Betroffen ist die Abgrenzung von Grünfläche und Sondergebiet Hafen in nordöstlichsten Plangeltungsbereich sowie ein Pflanzgebot. Der Wartungsweg liegt innerhalb der Baufläche Sondergebiet.

Die der Erschließung des Bebauungsplangebietes dienende Verlängerung der Straße Am Hansehafen befindet sich im Bau. Der südliche Abschnitt ist bereits fertiggestellt, ebenso die Anbindung nach Westen zum August-Bebel-Damm (Hamburger Damm, diese Straße liegt außerhalb des Plangebietes). Für den zweiten Bauabschnitt der Verlängerung liegt die Ausführungsplanung vor, sie soll unter Inanspruchnahme von Fördermitteln durch die Landeshauptstadt Magdeburg errichtet werden. Ebenfalls bereits realisiert sind Gleisanlagen und Kaianlagen der Magdeburger Hafen GmbH, um einen Bahnanschluss und entsprechende Umschlagprozesse abzusichern. Im südöstlichen Planbereich wurden eine Betriebsstraße, ein modernes KV-Terminal incl. einer Schwerlastverladefläche an der Kaikante errichtet. Nördlich des KV-Terminals erstrecken sich entlang der ebenfalls fertig gestellten Spundwand weitere Umschlagflächen.

Auch die Geländeauffüllung, welche aus Gründen des Hochwasserschutzes erforderlich ist, erfolgte bereits überwiegend (im südlichen Teil vollständig, im Norden an-

teilig). Dazu wurde u.a. das Aushubmaterial der Verbreiterung des Rothenseer Verbindungskanals verwendet.

Eine bauliche Nutzung entsprechend der Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes wurde somit gesichert. Das Gebiet ist vollständig vermarktet.

Aus den Beteiligungsverfahren im Rahmen des Änderungsverfahrens sind nachfolgende Hinweise relevant:

Es bestehen keine archäologischen Denkmale im Plangebiet. Es ist jedoch die gesetzliche Meldepflicht zu beachten, die im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde besteht gem. § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

Hingewiesen wurde außerdem seitens E.ON Avacon auf eine stillgelegte Ölkabeltrasse. Ein ca. 150 m langes Rohrstück befindet sich im südwestlichen Bereiche des Plangebietes und kann in Abstimmung mit dem Leitungsträger zurückgebaut werden.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung ist eine wesentliche Änderung der Rahmenbedingungen dahingehend entstanden, dass die nördlich des Plangebietes bestehenden Spundwand voraussichtlich nicht stillgelegt wird (wie nach Planfeststellung bestimmt), sondern es soll diese Spundwand zurückversetzt und erneuert werden, um auch für diesen Bereich einen möglichen Umschlag weiterhin zu sichern. Damit ergibt sich die Zielstellung, das im nordöstlichsten Plangebiet im ersten Änderungsentwurf festgesetzte Industriegebiet neu als Sondergebiet Hafen festzusetzen.

5. Begründung der geänderten Festsetzungen

5.1. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Realisierung der öffentlichen Erschließungsanlagen, vor allem der Straßenverkehrsflächen, ist Voraussetzung für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben. Während im Süden bis zur westlichen Anbindung zum August-Bebel-Damm die Verlängerung der Straße Am Hansehafen bereits realisiert werden konnte, scheiterte bisher die weitere Fortführung an noch nicht geklärten Eigentumsverhältnissen. Zwar könnten aufgrund der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche Enteignungsverfahren stattfinden, dies wäre jedoch ein sehr zeitaufwändiger Prozess. Aus den laufenden Verhandlungen mit jeweiligen Eigentümern entstand so die Planungsvariante, mit einer leichten Verschiebung der Straßen- und Gleistrasse nach Westen einen neuen Ansatz zur weiteren Erschließung zu finden. Bebauung ist nicht vorhanden, so dass zunächst keine entgegenstehenden Belange ersichtlich sind. Im Bebauungsplanänderungsverfahren wurde die neue Trasse weiter untersucht und gemäß den Festsetzungen des B-Plan-Entwurfes festgelegt. Wesentlicher Belang war dabei auch die Befahrbarkeit von Sondertransporten (Überbreiten und –längen) für die im Plangebiet sowie im direkten Umfeld ansässigen Unternehmen zu gewährleisten. Aufgrund der damit erforderlichen Verkehrsbreiten konnte die Fortsetzung der Baumreihe im öffentlichen Straßenraum nicht weiter festgesetzt werden und bleibt nicht Planungsziel. Die hier geplanten Baumstandorte werden als Ersatz auf einem privaten Baugrundstück im Geltungsbereich des B-Planes gesichert. Dazu wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen.

5.2. Gleisanlagen

Im rechtsverbindlichen B-Plan sind als Vermerke mehrere Gleisanlagen der Hafeneisenbahn dargestellt. Das Baurecht hierfür wurde über Verzicht auf Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren vom 09.06.06 (Planungsträger war die Magdeburger Hafen GmbH) hergestellt.

Die Lage des von Südwest nach Nordost verlaufenden Zuführungsgleises zum KV-Terminal wurde im Zuge der Planrealisierung nochmals geändert. Im B-Plan-Änderungsverfahren wird der tatsächliche Gleisverlauf (bereits hergestellt) wiederum als Vermerk übernommen und die Baugrenzen in ihrer Lage der neuen Trasse sinngemäß angepasst.

Für bauliche Anlagen im Gleisbereich ist die Zustimmung durch den Landesbevollmächtigten für Bahnaufsicht in Sachsen-Anhalt erforderlich.

5.3. Baugebiete

Neu ist das Industriegebiet GI 1 im westlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes nördlich der Fläche für Versorgungsanlagen. Hier soll eine Tankstelle errichtet werden. Die Fläche des Baugebietes ist dem zukünftigen Bedarf des bereits bekannten Bauherrn angepasst. Die Lage des Baugebietes resultiert aus dem Bedürfnis, die östlich der Straße gelegenen zusammenhängenden Sondergebietsflächen Hafen nicht durch eine Splitterfläche zu unterteilen, sondern große Bauflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche für Ansiedlungen vorzuhalten.

Die Ausweisung als GI erfolgte, da auch im Umfeld industrielle Nutzungen dominieren und Einschränkungen hinsichtlich der Störwirkung von Betrieben nicht erforderlich sind.

Das ehemalige GI entlang des westlichen Randes des Plangebietes wird damit zum GI 2.

Das im ersten Entwurf zum geänderten B-Plan festgesetzte Baugebiet GI 3 wird im zweiten Entwurf zur Planänderung wieder zum Sondergebiet Hafen SO 1 (wie im ursprünglichen rechtsverbindlichen B-Plan). Die erneute Änderung der Baugebietsfestsetzung resultiert aus der Absicht der Magdeburger Hafen GmbH und eines Gewerbebetriebes, den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich, gelegen im benachbarten Bebauungsplangebiet 103-2I „Glindenberger Weg“, weiterhin für Hafenumschlag zu nutzen. Die eigentlich gemäß Planfeststellung zur vollschiffigen Anbindung mittelfristig notwendige Einstellung des Hafenumschlags an der vorhandenen Kaianlage soll umgangen werden. Dazu ist der zurückversetzte Neubau einer Spundwand geplant. Dies wiederum macht eine Sondergebietsfestsetzung „Hafen“ sinnvoll und städtebaulich angemessen.

Eine Veränderung erfolgte außerdem im Rahmen der Erarbeitung der B-Plan-Änderung bereits in der Vorentwurfsphase im nördlichen Bereich. Durch die Anregung des betroffenen Grundstückseigentümers wurde hier im Rahmen der Abwägung dieser Stellungnahme gefolgt und das Sondergebiet Hafen zu Lasten der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche vergrößert. Durch die Lage und den Zuschnitt dieses Grundstückes würde die geplante private Grünfläche dieses Grundstück mittig zerschneiden und in zwei selbständig kaum baulich nutzbare Dreiecksflächen teilen. Auch unter Beachtung der Lagegunst unmittelbar an der neu geplanten Hapterschließungsstraße soll hier der Anregung Folge

geleistet und die private Grünfläche verkleinert werden. Es ist hierfür eine Ausgleichsmaßnahme im näheren Umfeld geplant und festgesetzt. Durch Entsiegelung nicht mehr benötigter bisheriger Bauflächen im unbeplanten Innenbereich in erschließungstechnisch ungünstigerer Lage wird ein Ausgleich mittels textlicher Festsetzung im B-Plan gesichert. Die Verkleinerung der geplanten Grünfläche wird planerisch hinsichtlich negativer Auswirkungen auf den Naturhaushalt dahingehend beachtet, dass im nördlich angrenzenden B-Plan ebenfalls unmittelbar anschließend weitere private Grünflächen festgesetzt werden.

5.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die veränderte Lage des Zuführungsgleises (das Baurecht hierfür wurde über ein Planverzichtsverfahren hergestellt) ist auch eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Die Baugrenze verläuft wie im rechtsverbindlichen Plan in jeweils 5 Metern Abstand zur Gleisanlage, jedoch insgesamt weiter nördlich. Im Gegensatz zur im SO 1 insgesamt überbaubaren Grundstücksfläche auch über die Gleisanlagen hinweg erfolgt hier die vollständige Freihaltung der Gleistrasse, da die angrenzenden Bauflächen zukünftige gewerbliche Unternehmen bebauen und nutzen werden, wogegen die SO 1-Schwerlastfläche durch die Hafen GmbH selbst bewirtschaftet wird. Damit besteht hier eine ausreichende Regelung zur Sicherung der Belange des Hafenbetriebes über die entsprechende textliche Festsetzung.

Eine wesentliche Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche betrifft die Verschiebung der Baugrenze im SO 1 bis an die Wasserkante. Im rechtsverbindlichen Plan war die gesamte SO 1- Sondergebietsfläche ohne überbaubare Grundstücksfläche. Auf dieser geplanten und im Süden bereits realisierten Schwerlastfläche war nur über textliche Festsetzung die ausnahmsweise Zulässigkeit für Be- und Entladeeinrichtungen für den Hafenbetrieb geregelt. In der mittlerweile angelaufenen Realisierungsphase stellte sich diese zu Gunsten der Hafen GmbH getroffene Festsetzung (Sicherung eines störungsfreien Umschlags) als hinderlich heraus. So werden durch die jeweiligen Nutzer gerade für den Umschlagbetrieb und für Zwischenlagerungen bauliche Anlagen wie Überdachungen, Hallen oder Absetzbecken erforderlich, welche ohne überbaubare Grundstücksfläche nicht zulässig sind, diesbezügliche Befreiungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurden im nördlichen Plangebiet bereits erforderlich und sollen zukünftig durch die Änderung des B-Planes vermieden werden.

Deshalb wird nun die Baugrenze bis an die Kaikante verschoben, so dass das gesamte SO1-Gebiet eine überbaubare Grundstücksfläche bildet. Über die zugehörigen textlichen Festsetzungen mit entsprechenden Beschränkungen ist die vorrangige Zweckbestimmung einer Schwerlast-, Be- und Entladefläche dennoch gesichert, ohne notwendige bauliche Anlagen für Ansiedler einzuschränken.

Geändert wurde weiterhin die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im mittleren Bereich. Das etwa mittig im Plangebiet von Ost nach West verlaufende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird im geänderten Plan nicht mehr festgesetzt. Der mittels rechtsverbindlichem B-Plan lagegenau festgesetzte Verlauf einer potentiellen Betriebsstraße war für den Hafen hinderlich, da bei der Parzellierung bzw. Vergabe von Grundstücken für zukünftige Nutzer deren Flächenbedarf noch nicht bekannt war und durch diese Festsetzung eine Zerschneidung ggf. notwendiger Betriebsflächen hätte entstehen können. Zwischenzeitlich ist die Betriebsstraße in Verlänge-

rung des Hamburger Dammes mit den entsprechenden Versorgungsanlagen errichtet und die Parzellierung abgeschlossen.

Neu hinzu gekommen ist die überbaubare Grundstückfläche im GI 1. Diese überbaubare Fläche wurde dem bereits bekannten Bedarf einer zukünftigen Tankstelle angepasst.

Ebenso vergrößert sich die überbaubare Grundstücksfläche durch die unter Punkt 5.4 beschriebene Vergrößerung des SO₂-Sondergebietes Hafen im Norden des Plangebietes parallel zur Erschließungsstraße.

5.5. Grünflächen

Auf einem Teil der westlich der geplanten Straße gelegenen privaten Grünfläche nördlich der Fläche für Versorgungsanlagen ist mittlerweile die Errichtung einer Tankstelle vorgesehen. Aufgrund der zunehmenden Bedeutung der Straße Am Hansehafen für den gewerblichen Verkehr und der Ansiedlung von Logistikunternehmen wird ein entsprechender Bedarf nach Kraftstoffen ausgelöst. Deshalb wird hier ein kleine Industriegebietsbaufläche festgesetzt, die Grünfläche nach Norden und Westen erweitert aufgrund der Verschiebung der Straße und der Vergrößerung des Bebauungsplangebietes im nordwestlichen Bereich.

Die im Norden des Plangebietes bestehende Grünfläche sollte durch die Verschiebung der Verkehrsfläche nach Westen um ca. 450 m² vergrößert werden und damit auch die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese im Vorentwurf zum B-Plan enthaltene Planung wurde im Entwurf geändert. Durch die Anregung des betroffenen Grundstückseigentümers wird hier dem privaten Belang der wirtschaftlichen Nutzung auch unter Beachtung der Lagegunst der betroffenen Fläche an der Hapterschließungsstraße der Vorrang eingeräumt gegenüber der angedachten Erweiterung der privaten Grünfläche und geplanten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Veränderung erfordert jedoch eine Bilanzierung der Eingriffe gem. § 1a BauGB und eine Festsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen. Diese Festsetzungen sind im Entwurf aufgenommen, der Ausgleich erfolgt in kurzer Entfernung zum Plangebiet auf privaten Industriegebietsflächen durch Entsigelung und Begrünung.

5.6. Ausgleichsmaßnahmen

Die Erweiterung des Bebauungsplangebietes nach Westen im nördlichen Abschnitt der Straße Am Hansehafen erfolgt in einen Bereich hinein, welcher der Beurteilung nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortslage, hier Industriegebiet) unterliegt. Demzufolge schafft der Bebauungsplan im Vergleich zu dem, was nach § 34 BauGB möglich ist, kein zusätzliches Baurecht. Ein Ausgleich für die Erweiterungsfläche ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB daher nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der Bebauungsplanaufstellung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Die Umwidmung eines Teils der westlich der Erschließungsstraße gelegenen geplanten Grünfläche, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, zum Industriegebiet bedingt eine erneute Bewertung des Ausgleichserfordernisses für Eingriffe gem. § 1a BauGB.

Die Festsetzung der neuen Industriegebietsfläche wird gleichfalls als eingriffsneutral eingeschätzt, da zusätzliche Grünflächen mit Pflanzbindung in der Erweiterungsfläche ausgewiesen werden, welche ansonsten generell einer intensiven baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zuzuführen wäre. Die Größe der privaten Grünfläche mit Pflanzbindung bleibt annähernd gleich.

Der Eingriff in diese planerisch vorgesehene Grünfläche wird unter besonderer Wichtung der wirtschaftlichen Belange für städtebaulich vertretbar erachtet. Die Errichtung der Tankstelle auf der für bauliche Nutzung vorgesehenen Sondergebietsfläche würde die mögliche Vermarktung großer zusammenhängender Grundstücksflächen mit direkter Anbindung an die Straße Am Hansehafen verhindern. Bei der ursprünglichen Planaufstellung wurden die Belange von Boden, Natur und Landschaft bereits durch Begründung eines erheblichen externen Ausgleichsdefizits berücksichtigt und insofern den wirtschaftlichen Belangen untergeordnet. Diese Verhältnismäßigkeit soll auch für die hier anstehende notwendige Änderung zum Tragen kommen.

Eine Eingriffsbilanzierung wurde jedoch erforderlich durch Änderung der im rechtsverbindlichen B-Plan und im Vorentwurf der 1. Änderung als private Grünfläche festgesetzten Grundstücksfläche im Nordwesten des Plangebietes zu Sondergebietsfläche. Die konkrete Lage der durch die Veränderung der Grünflächenfestsetzung notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurde im Einvernehmen mit dem begünstigten Grundstücksbesitzer bestimmt und durch eine entsprechende Festsetzung abgesichert. Die Fläche für diese Ausgleichsmaßnahme befindet sich im nordwestlich angrenzenden unbeplanten Innenbereich zwischen August-Bebel-Damm und dem Bebauungsplangebiet 103-2I „Glindenberger Weg“ auf bisherigen Industriegebietsflächen, welche derzeit nicht genutzt sind. Im Umweltbericht, Anlage zur Begründung, sind die betroffenen Flächen und die Maßnahmen in einer Anlage dargestellt und erläutert. Mittels textlicher Festsetzung ist die Umsetzung gesichert.

Darüber hinausgehende Veränderungen für den Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht verbunden. Eine Pflanzgebotsfestsetzung im nördlichsten Abschnitt des SO1-Gebietes stellt eine nachrichtliche Übernahme aus der Planänderung zum planfestgestellten Ausbau des Rothenseer Verbindungskanals dar. Auf dieser Fläche wird eine Gehölzhecke angelegt als Ausgleichsmaßnahme der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes. Neu ist eine textliche Festsetzung zur Bepflanzung eines privaten Baugrundstückes mit Bäumen. Dies dient dem Ersatz der im Zuge der Veränderungen im öffentlichen Straßenraum entfallenden Baumstandorte.

5.7. Immissionsschutz

Im Rahmen der Beteiligungen der Behörden zur Planung wurde durch die untere Immissionsschutzbehörde angeregt, die Bauflächen einzuschränken hinsichtlich zulässiger Lärmkontingente.

Die seit vielen Jahren im Industrie- und Gewerbegebiet Rothensee ausgeübte Vergabepaxis von Immissionsanteilen für genehmigungsbedürftige Anlagen nach einem „erweiterten“ Irrelevanzkriterium der TA Lärm ist, wegen der Vielzahl der Einzelgenehmigungen, an ihre Grenzen gestoßen.

Mit der Festsetzung von zulässigen Emissionen, die unter Berücksichtigung bereits vorhandener Nutzungen im Einwirkungsbereich und des Schutzanspruchs ermittelt werden, wird die Obergrenze für die Geräuschbelastung der Betroffenen festgeschrieben. Hierdurch werden im Verfahren der Bauleitplanung aber auch bei der

späteren Umsetzung im konkreten Genehmigungsverfahren Anforderungen an die schalltechnische Planung gestellt. Als wesentliches Ergebnis erhält man jedoch ein hohes Maß an Planungssicherheit, sowohl für einen potentiellen Ansiedler als auch für die Betroffenen sowie eine optimale Ausnutzung unter schalltechnischen Gesichtspunkten.

Mit Festsetzung von Emissionskontingenten werden weitere Ansiedlungen ermöglicht, ohne dass an den relevanten Immissionsorten mit Richtwertüberschreitungen zu rechnen ist. Eine entsprechende textliche Festsetzung regelt diese Kontingente.

5.8. Ver- und Entsorgung

Mit der Planänderung sind keine wesentlichen Veränderungen dieser Belange verbunden. Das Plangebiet ist im Süden bereits weitgehend erschlossen, Erweiterungen sind in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen möglich. Der Entfall der Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im mittigen Bereich des Sondergebietes Hafen hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung, da die erforderlichen Trassen/Ringschlüsse bereits errichtet und gesichert sind.

Gasversorgung:

Im östlichen Gehwegbereich bzw. dessen zukünftiger Verlängerung befindet sich eine neu verlegte Hochdruck-Gasleitung.

Wasserversorgung:

Entlang der Westseite des Plangebietes befindet sich im Straßenverlauf eine VW OD 160/225 PE-Leitung. Die Verlängerung nach Norden ist mit dem Weiterbau der Straße in Richtung Glindenberger Weg vorgesehen. Von dieser Leitung aus kann die Erschließung des Plangebietes erfolgen. In Abhängigkeit von der Bebauung und des Bedarfes innerhalb dieser Fläche ist entweder eine innere Erschließung aufzubauen oder der Anschluss einzelner zu versorgender Objekte über Stichleitungen vorzusehen. Die Versorgungsdruckhöhe beträgt 94m HN, was einem Betriebsdruck von 4,5 bis 4,6 bar entspricht.

Als Grundschutz zur Löschwasserentnahme kann eine Entnahmemenge von 192 m³/h gewährleistet werden.

Elektroenergieversorgung

Im westlichen, straßenbegleitenden Grünstreifen der Straße „Am Hansehafen“, zwischen Straßenkante und Böschungskante des Entwässerungsgrabens, liegt unsere 30 kV-Vorhaltetrasse. Der mit einer Breite von 3,75m ausgewiesene Bereich ist ausreichend.

Im Bereich der künftigen Grundstückszufahrten wird ein Leitungsschutz erforderlich. Im Falle der Ansiedlung von Firmen und Beplanung der Grundstücke, insbesondere in den erwähnten Einmündungsbereichen, ist SWM Magdeburg rechtzeitig zu informieren und einzubeziehen.

Abwasserentsorgung

Für alle Gewerbe- / Industrieflächen entlang der Erschließungsstraße gilt weiterhin als bevorzugter RW-Entsorgungspfad eine Ableitung in den Rothenseer Verbindungskanal. Regenwasser öffentlicher Flächen (Straße) wird zum Großteil über straßenbegleitende Gräben entsorgt.

Für die Schmutzwasserentsorgung sind bislang zwei Abwasserpumpwerke einschließlich Kanalanlagen errichtet worden. Ein weiteres Pumpwerk wird für die abwasserseitige Erschließung der Flächen entlang der nördlichen Verlängerung der Straße „Am Hansehafen“ erforderlich. Detaillierte Entwässerungsplanungen stehen

noch aus, sodass der potentielle Standort ca. im nördlichen Bereich des B-Plan-Gebietes bzw. im südlichen Bereich des B-Plan-Gebietes 103-2I „Glindenberger Weg“ erwartet werden kann.

Telekom:

Seitens der Telekom wurde auf den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes hingewiesen sowie die notwendige Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger. Es ist notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im südwestlichen Geltungsbereich befindet sich ein ca. 150 m langes Reststück einer stillgelegten Ölkabeltrasse. Dieses Kabel kann bei Bedarf in Abstimmung mit der E.ON Avacon AG zurückgebaut werden.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes, Planrealisierung

Große Teile der Planung wurden, wie unter Punkt 4 beschrieben, bereits realisiert bzw. befinden sich im Bau. Durch die im Zuge des B-Plan-Änderungsverfahrens veränderten Festsetzungen werden sich vor allem die Erschließungsbedingungen verändern einschließlich anderer Betroffenheiten von Grundstückseigentümern. Diese notwendige Klärung der Eigentumsverhältnisse ist im Zusammenwirken der zuständigen städtischen Dienststellen der Landeshauptstadt Magdeburg erfolgt.

Die Weiterführung der Straße Am Hansehafen nach Norden erfolgt in Verantwortung und Trägerschaft der Landeshauptstadt Magdeburg unter Inanspruchnahme von Fördermitteln. Die Realisierung ist für den Zeitraum ab 2010 vorgesehen.

Durch die geänderten Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen verbessert sich die Nutzbarkeit insbesondere der unmittelbar am Rothenseer Verbindungskanal gelegenen Sondergebietsbauflächen Hafen. Damit wird der Lagegunst entsprechend den wirtschaftlichen Belangen bei der Planänderung in besonderem Maße Rechnung getragen.

Eine Verbesserung der Bebaubarkeit ergibt sich außerdem durch die Planänderung für einen privaten Grundstücksbesitzer im nördlichen Plangebiet.

Das externe Ausgleichserfordernis wird durch die Planänderung vergrößert. Der zusätzliche Eingriff muss durch den Begünstigten ausgeglichen werden, eine textliche Festsetzung sichert dies.

Für die im Zuge der Änderung der Straßenplanung nicht mehr geplanten Straßenbäume erfolgt eine Ersatzpflanzung auf einem privaten Baugrundstück. Diese Realisierung ist gesichert.

Folgekosten entstehen für die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen. Bei einem Ansatz von 1,50 €/m²,a ergeben sich insgesamt 28.750 € pro Jahr Folgekosten. Das straßenbegleitende Grün dient ausschließlich als Entwässerungsmulde und geht insofern in die Pflege und Unterhaltung der Abwassergesellschaft Magdeburg über, die diesbezüglichen Folgekosten für die Landeshauptstadt Magdeburg sind im vorher genannten Wert bereits enthalten.

7. Flächenübersicht

Nutzungsart	<i>Davon Teilfläche</i>	<i>Größe in ha Teilfläche</i>	<i>%</i>	Gesamtfläche in ha	%
Sondergebiet				41,8	78,8
	<i>SO 1</i>	<i>6,7</i>	<i>10,1</i>		
	<i>SO 2</i>	<i>34,6</i>	<i>57,5</i>		
	<i>SO 3</i>	<i>0,5</i>	<i>0,8</i>		
Industriegebiet				0,8	1,5
	<i>GI 1</i>	<i>0,3</i>	<i>0,5</i>		
	<i>GI 2</i>	<i>0,5</i>	<i>1,0</i>		
Gleisanlagen				4,9	9,3
Verkehrsanlagen				1,9	3,5
Fläche für Versorgungsanlagen				0,1	0,2
Grünflächen				3,6	6,7
	<i>Private Grünfläche</i>	<i>3,0</i>	<i>5,7</i>		
	<i>Öffentliche Grünfläche</i>	<i>0,5</i>	<i>1,0</i>		
Plangebiet Gesamt				53,1	100,0

Begründung Teil II Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. EINLEITUNG	2
1.1 Planungsanlass	2
1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	2
1.3 Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für das Plangebiet	2
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	3
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	3
2.1.1 Schutzgut Mensch	3
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	3
2.1.3 Schutzgut Luft und Klima	6
2.1.4 Schutzgut Landschaft	8
2.1.5 Schutzgut Boden	8
2.1.6 Schutzgut Wasser	10
2.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	11
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	11
2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	11
2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	11
2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	12
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	12
2.3.1 Schutzgut Mensch	12
2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
2.3.3 Schutzgut Luft und Klima	13
2.3.4 Schutzgut Landschaft	13
2.3.5 Schutzgut Boden	13
2.3.6 Schutzgut Wasser	14
2.3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	14
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	15
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	15
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	15
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	15

ANHANG: Eingriffsbewertung/Bilanzierung externer Ausgleichsmaßnahmen

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da im Zuge der weiterführenden Planungen zur Erschließung des Plangebietes eine Veränderung der Lage der öffentlichen Erschließungsstraße und eine Veränderung der Lage der Hafengebäude notwendig wurde. Dabei muss auch der Geltungsbereich geringfügig erweitert werden. Insgesamt dient die Planänderung damit der Ansiedlung weiterer hafenrelevanter Industrie- und Gewerbebetriebe im neuen Hansehafen und der Schaffung von Arbeitsplätzen, vorrangig durch die Sicherung der bedarfsgerechten und realisierbaren Erschließung. Im Zuge der Vermarktung der Bauflächen durch die Hafen GmbH (Verpachtung) stellten sich jedoch teilweise auch geänderte Bedarfe überbaubarer Grundstücksflächen heraus.

1.2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist bereits rechtsverbindlich und hat im Zuge des Ausbaus des Rothenseer Verbindungskanals das Baurecht hergestellt für die Entwicklung des neuen Hansehafens. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend vorwiegend Sondergebietsfläche für Hafennutzung fest nebst zugehörigen Erschließungsanlagen und –flächen. Um das im Norden bestehende Biotop ist eine private Grünfläche festgesetzt, ebenso am nordwestlichen Plangebietsrand. Mehrere Gleise der Hafenbahn sind als nachrichtliche Übernahme enthalten.

Die Inhalte und Ziele der jetzt anstehenden Änderung des Bebauungsplanes bestehen ebenfalls in der Herstellung des Baurechts für die Hafennutzung einschließlich der notwendigen Erschließungsanlagen.

1.3. Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für das Plangebiet

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Veränderungen der Nutzung und Gestalt von Flächen mit Auswirkungen auf die Umweltbelange und die verschiedenen Schutzgüter vorbereitet. Entsprechende Fachgesetze und Fachplanungen sind zu beachten. Für das Plangebiet ist die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich.

Die für das Plangebiet vorliegenden Fachplanungen Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan wurden hinsichtlich zu berücksichtigender Vorgaben und Entwicklungsziele für Natur und Landschaft ausgewertet. Als Entwicklungsziele des Landschaftsrahmenplanes sind zu nennen:

- Beachtung der Erfordernisse des Arten – und Biotopschutzes,
- Erhalt-, Pflege- und Entwicklung von Gehölzbeständen und Ruderalflächen,

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg nennt u.a. folgende Entwicklungsziele:

- Erhalt, Pflege und Entwicklung des Gehölzbestandes,
- Schutz und Pflege unversiegelter Böden,
- Erhalt klimatisch wirksamer Grünbestände

Im Plangebiet befindet sich das § 37 Biotop GB 167 Röhricht am Rothenseer Verbindungskanal.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation der Umwelt und ihrer Bestandteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt auf Grundlage vorhandener Planunterlagen und Informationen sowie Bestandserhebungen vor Ort.

Im Rahmen des Umweltberichtes werden zunächst alle Schutzgüter umfassend beschrieben, die Bewertung erfolgt jedoch nur in Bezug auf die Änderungen des Bebauungsplanes.

2.1.1. Schutzgut Mensch

Im Bebauungsplangebiet gibt es keine Anwohner. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in der Ortslage Rothensee (ca. 1700 m), der Siedlung Schiffshebewerk (ca. 1600 m) und der Gemeinde Hohenwarthe (ca. 2000m). Es ist somit davon auszugehen, dass diese Wohngebiete nicht betroffen sind. Im Ergebnis der durch die untere Immissionsschutzbehörde beauftragten Untersuchung des gesamten Industriegebietes Rothensee und Gewerbegebiet Nord wurde jedoch die Festsetzung einer Lärmkontingentierung für erforderlich gehalten. Der B-Plan setzt deshalb Emissionskontingente für die Baugebiete fest.

Der Schutz des Menschen ist erforderlich im Rahmen des Aufenthalts als Beschäftigter von im Plangebiet ansässigen Unternehmen. Dies betrifft jedoch nicht das Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplanes, sondern den betrieblichen Arbeitsschutz.

Eine Erholungsnutzung ist im Gebiet nicht vorhanden. Das Gelände ist weitgehend unzugänglich. Durch die Änderung des Bebauungsplanes verändert sich diese Situation nicht wesentlich.

Bewertung:

Die Betroffenheit des Schutzgutes Mensch durch die Planänderung ist unerheblich.

2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Flora

Als potentielle natürliche Vegetation kann man für den Untersuchungsraum einen Eschen-Stieleichen-Hainbuchenwald der eingedeichten Auen annehmen (Quelle: Bericht des Landesamtes für Umweltschutz (Sonderheft 1/2000) – „Karte der potentiellen natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt“). Im Untersuchungsraum sind keine Reste dieser Pflanzengesellschaft mehr vorhanden.

Im Rahmen der Aufstellung des bereits rechtsverbindlichen B-Planes wurde 1994 eine flächendeckende Biototypenerfassung vorgenommen. Die Erfassung wurde

vom Grünordnungsplan 103-2E „Rothenseer Verbindungskanal“, Stand März 2004, Büro Schube und Westhus Magdeburg, übernommen. Diese Erfassung bildet die Grundlage für die Bilanzierung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und für die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses.

Mittlerweile wurden durch Baumaßnahmen und Erdaufschüttungen bereits die ursprünglich vorhandenen Biotoptypen weitgehend beseitigt. Lediglich im Norden und Nordwesten sind noch keine Eingriffe in den Bestand erfolgt.

Im Nachfolgenden sind die dort noch erhaltenen Biotoptypen beschrieben:

HUml	Gebüsch mit Bäumen – Laubgehölze
<p>Am nördlichen Rand des Untersuchungsraumes befindet sich ein Feldgehölz feuchter Standorte. Das Gebüsch besteht überwiegend aus Weiden. Silberweide, Mandelweide, Bruchweide, Korbweide und Salweide.</p> <p>Ein weiteres Gebüsch liegt am Übergang zu den vorhandenen Industrieanlagen. Hier stehen neben Weiden, Birken, Robinien, Ahorn auch Pappeln und Holunder. Insbesondere die älteren und geschlossenen Bestände am Rand des vorhandenen Industriegeländes sind Lebensraum für eine reichhaltige Insekten- und Avifauna und besitzen daher eine besondere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.</p>	
KGm	Mesophiles Grünland
<p>Dieser Biotoptyp hat sich auf der Westseite des Kanaldammes und an den Acker angrenzend entwickelt. Es handelt sich hier um ruderalisierte Glatthaferwiesen, die vermutlich alle 2 – 3 Jahre gemäht werden.</p> <p>Die folgenden Arten dominieren auf den Flächen: Glatthafer, Gemeines Knäuelgras, Gemeine Quecke, Echtes Labkraut, Flockenblume.</p>	
KSm	Staudenflur, mittel
<p>Man findet verschiedene Sukzessionsstadien im Untersuchungsraum. Die Bandbreite reicht von ruderalisierten Staudenfluren bis hin zu bereits verbuschten Flächen. An den Uferböschungen zum Kanal kommen die Staudenfluren in ihrer feuchten Ausprägung vor. Hier findet man auch typische Stromtalarten, Uferstauden und Arten der Röhrichte. Die Gehölze auf der Kanalböschung wurden bereits als Vorbereitung für den Ausbau beseitigt. Eine weitere ausgedehnte Staudenflur findet am Biotopkomplex am nördlichen Rand des Untersuchungsraumes.</p>	
KGf	Feuchtgrünland

<p>Hier handelt es sich um eine hochstaudenreiche Nasswiese, die entsprechend der Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt als GB 167 – Röhricht am Rothenseer Verbindungskanal geschützt wird. Es handelt sich um eine verbrachte Feuchtwiese, die von der Rasenschmiele dominiert wird. Kleinflächig findet man Rohrglanzgras-Röhrichte und ein Schlankseggen-Ried. Randlich stockt ein weichholzauenartiges Weidengebüsch mit mehreren Weidenarten. Die folgenden Arten wurden bei der Erfassung des § 37 Biotops festgestellt (1997) Rasen-Schmiele, Gemeiner Beinwell, Esels-Wolfsmilch, Kleiner Odermennig, Echtes Labkraut, Wiesen-Platterbse, Gänse-Fingerkraut, Acker-Kratzdistel, Sumpf-Ziest, Rohrglanzgras, Schlank-Segge, Gelbe Schwertlilie, Bittersüßer Nachtschatten Es ist ein naturraumtypischer feuchtigkeitsgeprägter Lebensraum der auch in der Elbaue relativ selten geworden ist. Aufgrund des Vorkommens von Arten die an die spezifischen Bedingungen angepasst sind, ist dieser Lebensraumtyp besonders Wertvoll für den Biotop- und Artenschutz.</p>	
FAs	Vegetationsfreie Fläche, anthropogen, Feinsubstrat
<p>Rohbodenfläche nach der Auffüllung. Durch die genehmigten Auffüllungen (Baugenehmigung und Planfeststellung) entstanden Rohbodenflächen. Die als unversiegelte Flächen in die Kompensationsberechnung aufgenommen werden.</p>	
BVu	Weg unbefestigt
<p>Als unbefestigte Wege wurden die stark befahrenen Bereiche erfasst, die zur Aufschüttung der Flächen genutzt wurden. Die Flächen sind weitgehend vegetationsfrei und mit Schotter/ Splitt bzw. Recyclingmaterial befestigt. Stellenweise findet man in den Randbereichen eine schütterere Pioniervegetation aus kurzlebigen Arten.</p>	
BSii	Bebauung im Siedlungs- und Außenbereich überwiegend Industrie
<p>An den Untersuchungsraum grenzen die Flächen der Industriebetriebe entlang des August – Bebel-Dammes. Diese Flächen sind stark versiegelt und man findet meist Rasenflächen und an den Rändern Gebüsche mit Bäumen. Es handelt sich um angepflanzte Einzelbäume und um spontanes Gehölzaufkommen (Pappeln, Birken und Robinien). Auf den Restflächen findet man eine Ruderalvegetation mit wärmeliebenden und trockenheitsertragenen Arten.</p>	

Fauna

Die Tierwelt ist wegen der Lage am Rand eines Industriegebietes nicht sehr artenreich. Es sind nur allgemein verbreitete Arten zu erwarten. Vielfach werden die vorhandenen Gehölzstrukturen von Kleinvögeln als Nistplatz genutzt. Die vorhandenen Acker- und Ruderalflächen dienen als Nahrungsflächen. Hervorzuheben ist das Vorkommen von Insekten auf den ruderalen Wiesenflächen. Diese sind wegen ihres relativen Blüten- und Artenreichtums gute Lebensräume für verschiedene Arten. Von besonderer Bedeutung ist die Fläche des § 37 Biotops. Auf dieser Fläche konnte im Vergleich zur Ackerfläche eine weitaus höhere Artenzahl festgestellt werden.

Bei der Artenerfassung für den Landschaftsrahmenplan (Biotopkartierung) 1997 wurden im Untersuchungsraum die folgenden Vogelarten festgestellt: Amsel (*Turdus merula*), Sumpfrohrsänger (*Acrocephalus palustris*), Feldschwirl (*Locustella naevia*),

Gelbspötter (*Hippolais icterina*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Rohrammer (*Emberiza schoeniclus*). Es handelt sich um Arten der Feldgehölze, Ackerflächen und Feuchtgebiete.

Naturschutz

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches liegt das § 37 Biotop GB 167 – Röhricht am Rothenseer Verbindungskanal. Dieses wurde 1997 für den Landschaftsrahmenplan erfasst und wie folgt charakterisiert.

„Verbrachte Feuchtwiese, von Rasenschmiele dominiert, mit Rohrglanzgras-Röhricht und einem kleinflächigen Schlankseggen-Ried. Randlich stockt ein weichholzauenartiges Weidengebüsch mit mehreren Weidenarten.“

Auf dem Ostufer des Rothenseer Verbindungskanals beginnt das Landschaftsschutzgebiet (LSG0015 MD) Barleber und Jersleber See mit Ohre- und Elbeniederung. Ebenfalls beginnt auf dem Ostufer des Rothenseer Verbindungskanals das Biosphärenreservat „Flusslandschaft Mittlere Elbe“.

Die Elbe selbst und die Flächen des Lostauer Elbwiesen werden als FFH-Gebiet Nr. 174 „Stromelbe im Stadtzentrum Magdeburg“ geschützt. Durch den Abstand zur Elbe hat das Vorhaben keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet.

Außergewöhnliche Emissionen durch Industriebetriebe sind in dieser Planungsphase noch nicht absehbar.

Insgesamt sind die wertvollsten Flächen im Untersuchungsraum:

- die vorhandenen Feucht- und Nasswiesen des § 37 Biotops
- die vorhandenen Gebüsche und Hochstaudenfluren. Diese haben sich auf den Sukzessionsflächen /Ruderalfluren am Feldrand und die Flächen des § 37 Biotops entwickelt

Diese Lebensräume wurden bei der Entwicklung des Bebauungsplanes berücksichtigt und durch Festsetzungen gesichert.

Bewertung:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind unerhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

2.1.3. Schutzgut Luft und Klima

Der Raum Magdeburg ist großräumig der gemäßigten Klimazone zuzuordnen und liegt im Bereich zwischen subozeanischem Klima im Westen und subkontinentalen Klima im Osten. Die Zugehörigkeit zum Mitteldeutschen Trockengebiet, mit jährlichen mittleren Niederschlagswerten um 500 mm kennzeichnet das Klima im Magdeburger Raum, wobei der Juni der niederschlagreichste und der Februar der niederschlagärmste Monat ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,5 bis 9°C. Magdeburg liegt in der Westwindzone, entsprechend herrschen Westwinde vor. Aufgrund der lokalklimatischen Wirkungen im großstädtischen Raum sind im Stadtgebiet die Temperaturwerte und auch die Niederschlagswerte leicht erhöht.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand, am Übergang vom Industriegebiet Rothensee zur offenen Landschaft. Im Landschaftsplan und im Klimagutachten für die Stadt (Geonet 1999) wird die Fläche des Untersuchungsraumes wie folgt beschrieben:

- Die Ackerflächen sind als Kaltluftentstehungsgebiete wertvoll und für das lokale Klima bedeutsam.
- Wertvoll sind die Luftaustauschbahnen entlang der Bahnanlagen und die Verbindung der Ackerflächen vom Rothenseer Verbindungskanal in Richtung August-Bebel-Damm.
- Die bebauten Flächen werden als geringfügig belastet eingestuft.
- Wesentliche Einzelemittenten befinden sich im Industriegebiet entlang des August-Bebel-Dammes.

Kaltluftentstehungsgebiete stellen die Verbindung und den Austausch dar zwischen dem klimatischen Regenerationsraum Elbaue und den versiegelten und belasteten Flächen des Industriegebietes Rothensee.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan hat unter anderem auf den klimatisch aktiven Flächen eine Bebauung vorbereitet. Durch die mit dieser Planrealisierung verbundene Bebauung erfolgt eine Verschiebung der Anteile von unbebauter zur bebauten (versiegelten) Fläche, damit verschieben sich die mikroklimatischen Verhältnisse im Untersuchungsraum in Richtung „Stadtklima“. Die folgenden negativen Auswirkungen sind mit der verstärkten Versiegelung bei Planrealisierung zu erwarten:

- Verringerung der Gesamtstrahlung (Sonnenscheintage)
- Erhöhung des Anteils an Bewölkung und Nebel
- Verringerung des Tau-Niederschlags und des Schneefalls
- Verringerung der relativen Luftfeuchte
- Erhöhung der Temperaturextreme

Es entstehen mit der Umsetzung der bereits zulässigen Maßnahmen aus dem Bebauungsplan die folgenden Eingriffe:

- Zerstörung des Kaltluftentstehungsgebietes
- Störung der Verbindungen zwischen den Belastungsräumen entlang des August – Bebel- Dammes und der Elbaue.

Durch die angelaufenen Baumaßnahmen haben sich die ehemals positiven Wirkungen des Plangebietes hinsichtlich der Kaltluftentstehung bereits reduziert und werden sich im Rahmen der Planrealisierung gemäß der rechtsverbindlichen Festsetzungen weiter reduzieren. Bei einer zulässigen Versiegelung zwischen 0,8 und 1,0 in den großflächigen Baugebieten bleiben nur geringe Teile unversiegelter Flächen erhalten. Die positive Wirkung der Gleistrassen und die im Umfeld des Biotops zu erhaltenden und aufzuwertenden Grün- und Maßnahmenflächen bleibt jedoch bestehen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ändert sich die klimatische Situation nicht wahrnehmbar. Die geringe zusätzliche Versiegelung im Bereich der privaten Grünfläche westlich der Straße ist in Relation zur Gesamtfläche vernachlässigbar.

Bewertung:

Die Änderung des Bebauungsplanes hat unerhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

2.1.4. Schutzgut Landschaft

Gemäß NatSchG LSA ist "die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. ... Historische Kulturlandschaften und –landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, sind zu erhalten."

Landschaft bzw. Landschaftsbild werden geprägt durch im Planungsraum vorhandene Nutzungs- und Biotopstrukturen.

Das Gebiet ist Teil der Elbaue. Mit dem Bau des Rothenseer Verbindungskanal und der Aufschüttung der Deiche wurde das Gebiet nicht mehr überschwemmt. Es diente als Ackerland. Wesentlichen Einfluss auf das Landschaftsbild haben die vorhandenen industriellen Anlagen in der Umgebung des Untersuchungsraumes. Diese prägen den Raum. In Richtung Elbaue wurde der Landschaftsraum ursprünglich durch den Damm am Rothenseer Verbindungskanal abgegrenzt, jetzt durch die neu errichtete Spundwand. Das ursprüngliche Geländere relief wurde durch die Aufschüttungen überformt.

Entsprechend des Beitrages zum Flächennutzungsplan „Das Landschaftsbild im Stadtgebiet Magdeburg (Stadtplanungsamt 1995)“ wird die Fläche des Untersuchungsraumes zu den folgenden Raumtypen gezählt:

Im Untersuchungsraum findet man die Landschaftsbildtypen GIA 19 – altes Industriegebiet / Industriehafen und LA 19 - An der Schrote.

Diese Landschaftsbildtypen beschreiben nicht direkt den Raum, entsprechen aber in ihren Grundaussagen dem Untersuchungsraum. Es handelt sich um großflächige ackerbauliche und strukturarme Flächen. Die werden durch vereinzelte ungenutzte Bereiche mit beginnender Verbuschung unterbrochen. Prägend ist die Wirkung des benachbarten Industriegebietes (GIA 19) auf den Untersuchungsraum.

Zunehmend wird das Plangebiet durch die bereits errichteten Hafenanlagen und mit der weiteren Planrealisierung durch Industrie- und Gewerbebauten geprägt. Das Landschaftsbild wurde bereits durch die Auffüllung und den Bau der Industrie- und Hafenanlagen verändert. Die Kante des Industriegebietes hat sich in Richtung offene Landschaft verschoben. Der Raum wird dadurch stärker industriell geprägt. Allerdings ist durch die fast ausgeschlossene Zugänglichkeit dieses Gebietes die Wahrnehmbarkeit dieser Veränderung für den Menschen sehr gering.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist hinsichtlich dieser Wirkungen auf das Landschaftsbild zu vernachlässigen.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Landschaft sind unerheblich.

2.1.5. Schutzgut Boden

Der Untersuchungsraum liegt in der holozänen Talaue der Elbe. Durch die postglaziale Akkumulation wurde der Untergrund mit einer ca. 10 m mächtigen Holozänablagerung (Kiese und Sande) bedeckt. In geologisch jüngster Zeit lagerte sich auf diesen Kiesen und Sanden ca. 2 m Auenlehm ab. Dieser Auenlehm besteht aus Feinsand, Schluff und

Ton. Aus diesen Rohböden haben sich mineralische Nassböden, sogenannte Aueböden oder Gleye entwickelt. Diese Böden besitzen ein hohes Sorptionsvermögen und eine mittlere bis hohe Feldkapazität.

Die vorhandene Geländehöhe lag zwischen 41,5 – 42,8 m über NN. Durch Auffüllungen wurde diese Geländehöhe bereits verändert. Auf den Bau- und Erschließungsflächen sind zur Sicherung der Belange des Hochwasserschutzes Auffüllungen von ca. 3,5 m Mächtigkeit erforderlich. Hierfür wurden u.a. die im Rahmen des Ausbaus des Rothenseer Verbindungskanals anfallenden Aushubmassen verwendet.

Die deutlichsten Auswirkungen von Baumaßnahmen entstehen durch die Versiegelung/Überbauung biologisch aktiver Standorte. Die vorhandenen Standorte mit ihren geologischen, klimatischen, faunistischen und floristischen Besonderheiten werden beseitigt und durch künstliche Bauwerke bzw. eine kontinuierlich zu unterhaltende Vegetation ersetzt.

Eine Versiegelung hat die folgenden, direkten Auswirkungen auf den Naturhaushalt:

- Die Böden verlieren ihr Ertragspotential.
- Die Böden verlieren ihre Filter- und Reglerfunktion.
- Das Niederschlagswasser läuft beschleunigt weg und erhöht den Gebietsabfluss. Die Grundwasserneubildung reduziert sich.
- Voll- bzw. teilversiegelte Flächen sind in Bezug auf ihr thermisches Verhalten wesentlich unausgeglichener als Flächen mit einer Vegetationsabdeckung.

Das Schutzgut Boden wird vorrangig durch die bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässige Versiegelung nachteilig beeinflusst, da die natürlichen Bodenfunktionen durch Bebauung und Versiegelung zerstört werden. Die damit verbundenen Eingriffe sind bereits im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB erfasst und durch Festsetzungen zum externen Ausgleich gesichert worden. Die Realisierung dieser Ausgleichsmaßnahmen ist bereits erfolgt.

Die mit der Änderung des B-Planes verbundenen Veränderungen der Eingriffsbilanz wurden ebenfalls bewertet. Die Veränderungen gegenüber dem ursprünglichen B-Plan sind insgesamt von untergeordneter Größenordnung.

Die Erweiterung des Bebauungsplangebietes nach Westen im nördlichen Abschnitt der Straße Am Hansehafen erfolgt in einen Bereich hinein, welcher der Beurteilung nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortslage, hier Industriegebiet) unterliegt. Demzufolge schafft der Bebauungsplan im Vergleich zu dem, was nach § 34 BauGB möglich ist, kein zusätzliches Baurecht. Ein Ausgleich für die Erweiterungsfläche ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB daher nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der Bebauungsplanaufstellung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Innerhalb der Fläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist anliegend zum Änderungsbereich eine zusätzliche Industriegebietsfläche in die private Grünfläche mit Pflanzbindung aufgenommen worden. Diese Festsetzung wird gleichfalls als eingriffsneutral eingeschätzt, da zusätzliche Grünflächen mit Pflanzbindung in der Erweiterungsfläche ausgewiesen werden, die ansonsten generell einer intensiven baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zuzuführen wäre. Die Größe der privaten Grünfläche mit Pflanzbindung bleibt annähernd gleich.

Durch die Verschiebung der Verkehrsfläche nach Westen wird die private Grünfläche im Norden des Plangebietes um ca. 450 m² größer.

Bewertung:

Die Änderung des Bebauungsplanes ist auf das Schutzgut Boden insgesamt von unerheblicher Auswirkung.

2.1.6. Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an den Rothenseer Verbindungskanal. Der Rothenseer Verbindungskanal verbindet den Mittellandkanal mit dem Magdeburger Hafen und der Elbe.

Der Ausbau des Kanals wurde im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt. Der Untersuchungsraum liegt im Bereich der eingedeichten Elbaue, im natürlichen Überschwemmungsbereich. Vor den Überschwemmungen wird die Fläche durch die vorhandenen Deichanlagen bzw. Kaianlagen geschützt. Ausgeprägte Flutmulden sind auf der Fläche nicht mehr zu erkennen.

Am Nördlichen Rand durchfließt ein kleiner Entwässerungsgraben den Untersuchungsraum. Dieser Graben ist ein temporäres Fließgewässer, das die Flächen der Feuchtwiese und des § 37 Biotops entwässert. Der Entwässerungsgraben wurde geradlinig mit einem Regelquerschnitt ausgebaut. Die Uferböschungen sind mit einer feuchtigkeitsliebenden Hochstaudenflur bewachsen. Der Graben mündet in den Rothenseer Verbindungskanal. Die Grabenmündung kann bei Hochwasser durch ein Siel verschlossen werden. Die ersten 50 m des Grabens sind verrohrt.

Alle Wasserflächen sind sehr wertvoll als Lebensraum. Fließgewässer sind Verbundachsen im ökologischen Verbundsystem und damit sehr wertvoll für den Naturhaushalt. Da es sich beim Rothenseer Verbindungskanal um ein künstlichen Gewässer handelt, ist sein ökologischen Wert relativ niedrig. Bei dem kleinen Graben auf der Grünlandfläche handelt es sich um ein periodischen Gewässer mit einer artenreichen Vegetation. Dieser Gewässer ist als Lebensraum sehr wertvoll.

Alle offenen Wasserflächen sind sehr empfindlich gegenüber der Einleitung von Verschmutzungen. Dies hat immer direkte Auswirkungen auf die Artenzusammensetzung. Der Rothenseer Abstiegskanal ist nicht so hoch empfindlich, da durch die Nutzung als Schifffahrtsstraße schon ein gewisse Vorbelastung besteht.

Im Untersuchungsraum findet man ungespanntes Grundwasser in den holozänen Ablagerungen/ Lockergesteinsschichten (Sande und Kiese) des Elbtales. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. - 2,00 bis - 5,00 m entsprechend der Geländehöhe und dem Wasserstand von Elbe und Rothenseer Verbindungskanal.

Der Grundwasserstand ist direkt abhängig von der Wasserführung der Elbe und schwankt stark im jahreszeitlichen Verlauf. Nach Aussage des Geologischen Landesamtes ist die generelle Grundwasserfließrichtung nach Nordosten. Der Untersuchungsraum befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzonen. Man kann auch davon ausgehen, dass das Grundwasser im Untersuchungsraum durch Sickerstoffe aus den benachbarten Industriegebieten und den vorhandenen gewerblichen Nutzungen vorbelastet ist.

Grundwasserneubildung:

Die Grundwasserneubildung lässt sich aus der Differenz zwischen Niederschlag, Abflussmenge, Assimilation und Transpiration in einem Gebiet berechnen. Im Landschaftsplan der Stadt Magdeburg wurde dargestellt, dass durch die Lage des Untersuchungsraumes, in einer Flussaue, in diesem Bereich keine Grundwasserneubildung zu beobachten ist. Aus diesem Grund besitzt die Grundwasserneubildung innerhalb des Untersuchungsraumes im Naturhaushalt keine herausragende Bedeutung. Durch die zukünftig hohe Versiegelung ist die Grundwasserneubildung grundsätzlich eingeschränkt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird u.a. die Errichtung einer Tankstelle vorbereitet. Allerdings sind durch die strengen Auflagen bei der Errichtung und Betreibung keine Gefährdungen für das Grundwasser zu erwarten. Damit erstreckt sich

der Einfluss durch die Bebauungsplanänderung nur auf Veränderungen der Grundwasserneubildung für die insgesamt kleine Fläche des neuen Baufeldes. Insgesamt sich durch die Änderung des B-Planes keine Auswirkungen auf das Oberflächenwasser und geringfügige Auswirkungen auf das Grundwasser verbunden bzw. zu erwarten.

Bewertung:

Das Schutzgut Wasser wird durch die Änderung des Bebauungsplanes unerheblich berührt.

2.1.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:

Im Untersuchungsraum sind keine archäologischen oder Baudenkmale bekannt. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) die Entdeckung unverzüglich der Stadt Magdeburg und der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen ist. Es ist entsprechend dem Denkmalschutzgesetz LSA zu verfahren. Die Fundstelle ist nach dem Fund 3 Werkzeuge im unveränderten Zustand zu erhalten.

Bewertung:

Das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter ist durch die B-Plan-Änderung unerheblich betroffen.

2.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Es sind keine wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erkennen. Durch die zusätzliche Versiegelung von Boden erfolgen weitere geringe Eingriffe in den Bestand an Tieren und Pflanzen. Aufgrund der sehr geringen Gesamtwirkung sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

2.2. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands

2.2.1. Entwicklung bei Durchführung der Planänderung

Durch die Festsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen (s. Pkt. 2.4 und Anhang) wird sicher gestellt, dass sich unter planungsrechtlichen Aspekten der Flächenanteil versiegelter Flächen nicht erhöht. Insgesamt findet eine Verschiebung statt von einer potentiellen Entwicklung von Gehölzsukzessionsflächen (vor Planänderung als private Grünfläche festgesetzt, im geänderten B-Plan als Baufläche festgesetzt) hin zur Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen als externe Ausgleichsmaßnahmen auf teilweise vorher versiegelten Flächen. Durch das vorhandene Biotopentwicklungspotenzial auf den betroffenen Flächen und den unmittelbaren räumlichen Zusammenhang der externen Ausgleichsmaßnahmen im Naturraum ist sicher gestellt, dass der Umweltzustand sich durch die Planänderung im Wesentlichen ähnlich entwickelt, wie bei einer Nichtdurchführung der Planung.

Die Verschiebung der Baumstandorte aus dem öffentlichen Straßenraum in den Bereich eines privaten Gewerbegrundstückes erfolgt ebenfalls keine maßgebliche Veränderung des Umweltzustandes. Die Bäume haben voraussichtlich ein besseres

Entwicklungspotential, als im Straßenraum. Dafür entfällt im Straßenraum ein klimatischer und ortsbildprägender Status.

2.2.2. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planänderung

Bei Nichtdurchführung der Planänderung treten keine Veränderungen des Umweltzustandes ein, die über die bereits zulässigen gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan hinausgehen.

2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen für das Bebauungsplangebiet ergeben sich für das Maßnahmenprofil als allgemeine Anforderungen:

- Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft
- Erhaltung und Sicherung besonders geschützter Landschaftsbestandteile (§ 37 Biotop)
- Sicherung des Lebensraumes für Flora und Fauna

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu beachten. Durch die Realisierung der Planänderung des Bebauungsplanes zu erwartende Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind gemäß § 21 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Entsprechend der Ausführungen und Bewertungen zur Bestandserfassung und Bewertung der Schutzgüter sind durch die Planänderung keine wesentlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten, so dass es vorrangig um eine allgemeine Beachtung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange geht.

2.3.1. Schutzgut Mensch

Für die Berücksichtigung des Schutzgutes Mensch werden mit den Änderungen des B-Planes weder besondere Maßnahmen ergriffen, noch sind mit der Änderung voraussehbare Auswirkungen verbunden. Durch die Einschränkung der Bauflächen mit Emissionskontingenten werden gesunde Wohnverhältnisse in den relativ weit entfernt liegenden Bereichen mit schutzbedürftigen Nutzungen noch besser gesichert.

Durch die vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen wird allgemein für gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen des Menschen gesorgt durch Berücksichtigung dieser Umweltbelange.

Durch die geringe Bedeutung des Gebietes als Erholungsraum (keine direkte Nutzung) hat das Vorhaben auch keine Auswirkungen auf die Erholungsnutzungen, so dass diesbezügliche Maßnahmen nicht erforderlich sind.

2.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Bebauungsplan grenzt an das Biosphären Reservat „Mittlere Elbe“. Im Bereich des Vorhabens ist nur die Elbe selbst mit den Uferbereichen FFH-Gebiet. Es besteht also ein ausreichender Abstand zwischen dem Vorhabensgebiet und dem FFH-Gebiet.

Durch die Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen keine voraussehbaren Auswirkungen auf das FFH-Gebiet Stromelbe. Der Bebauungsplan hat somit keine negativen Auswirkungen auf geschützte Arten. Durch die Realisierung des Bebauungsplans ist keine Beeinträchtigung des Schutzzieles des FFH-Gebietes zu erwarten.

Im Rahmen der Änderung der Bebauungsplanes bleiben die wertvollsten Flächen erhalten. So bleibt das § 37 Biotop erhalten und ein Großteil der benachbarten feuchten Wiesenfläche wird ebenfalls erhalten und als Grünfläche geschützt. Durch die Verschiebung der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche nach Westen wird diese Grünfläche ebenfalls nach Westen erweitert und so etwas größer.

Durch die Verschiebung der Straßentrasse und Gleise sowie durch die Veränderungen zu Bauflächen bzw. überbaubaren Grundstücksflächen entstehen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, so dass diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen festgesetzt werden.

Da die im Bebauungsplan neu festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen biotopspezifisch und naturräumlich dem Biotopentwicklungspotenzial der Flächen entsprechen, die zukünftig planungsrechtlich bebaut werden können, werden keine erheblichen Auswirkungen auf den Tier- und Pflanzenartenbestand bewirkt.

2.3.3. Schutzgut Luft und Klima

Mit der Planänderung sind keine wahrnehmbaren Veränderungen von Luft und Klima zu erwarten, da die mit der Änderung verbundenen Verschiebungen von Bauflächen bzw. Verkehrsflächen klimatisch nicht relevant sind. Die zusätzliche Versiegelung ist hinsichtlich luft- und klimarelevanter Auswirkungen zu vernachlässigen. Besondere Maßnahmen zum Schutz von Luft und Klima sind nicht erforderlich.

2.3.4. Schutzgut Landschaft

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkung auf das Schutzgut Landschaft, da dass keine Maßnahmen begründet sind.

2.3.5. Schutzgut Boden

Die Erweiterung des Bebauungsplangebietes nach Westen im nördlichen Abschnitt der Straße Am Hansehafen erfolgt in einen Bereich hinein, welcher der Beurteilung nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortslage, hier Industriegebiet) unterliegt. Demzufolge schafft der Bebauungsplan im Vergleich zu dem, was nach § 34 BauGB möglich ist, kein zusätzliches Baurecht. Ein Ausgleich für die Erweiterungsfläche ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB daher nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der Bebauungsplanaufstellung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Innerhalb der Fläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist anliegend zum Änderungsbereich eine zusätzliche Industriegebietsfläche in die private Grünfläche mit Pflanzbindung aufgenommen worden. Die Festsetzung wird gleichfalls als eingriffsneutral eingeschätzt, da zusätzliche Grünflächen mit Pflanzbindung in der

Erweiterungsfläche ausgewiesen werden, die ansonsten generell einer intensiven baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zuzuführen wäre. Die Größe der privaten Grünfläche mit Pflanzbindung bleibt annähernd gleich.

Die Größe der nördlichen Grünfläche wird durch die Verschiebung der Straßentrasse nach Westen größer.

2.3.6. Schutzgut Wasser

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, so dass diesbezügliche Maßnahmen nicht festgesetzt werden.

2.3.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter, so dass diesbezügliche Maßnahmen nicht festgesetzt werden.

2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlass für die Änderung des B-Planes waren Probleme bei der Grundstücksbeschaffung für die öffentlichen Erschließungsanlagen.

Eine Alternative wäre die Beibehaltung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und die Klärung der Eigentumsverhältnisse über Enteignungsverfahren. Dies würde voraussichtlich einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen, was der zügigen Ansiedlung von Unternehmen und nachfolgenden gewerblichen und Hafennutzung entgegen stände. Dies ist unter der hier gewünschten vorrangigen Beachtung wirtschaftlicher Belange und damit verbundenen Schaffung von Arbeitsplätzen nicht sinnvoll.

Für die Verlängerung der Straße Am Hansehafen nach Norden gibt es außer geringfügigen Verschiebungen nach Westen und Osten sonst keine Alternativen. Diese Straße ist die einzige öffentliche Erschließungsstraße des Plangebietes und als Parallele zum August-Bebel-Damm mit perspektivischer Anbindung an den Glindenberger Weg zur Havariesicherung unverzichtbar. Eine weitere Verschiebung nach Osten wäre für die jetzt einzige zusammenhängende Grünfläche im Umfeld des Biotops mit einer Zerschneidung verbunden, was für die Berücksichtigung der umweltrechtlichen Belange nachteilig wäre. Diese Variante wurde auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiter verfolgt, da dann die bebaubaren Grundstücke ebenfalls kleiner werden würden.

Für die Änderung hinsichtlich der geplanten Ansiedlung einer Tankstelle auf der im rechtsverbindlichen Plan festgesetzten Grünfläche läge eine Alternative in der Errichtung auf der Ostseite auf den bereits als Sondergebietsfläche Hafen festgesetzten Bauflächen. Dies hätte allerdings eine Verschlechterung der Vermarktungs- und Parzellierungsfreiheit dieser großen Bauflächen zur Folge, was nicht im Interesse der Hafen GmbH als Eigentümer der Grundstücke liegt und auch nicht im öffentlichen Interesse der Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Reduzierung dieser noch nicht realisierten Grünfläche ist städtebaulich vertretbar und wird unter der hier besonderen Favorisierung wirtschaftlicher Belange als gerechtfertigt betrachtet.

Für die Änderung der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes 1 kommt als Alternative nur die Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen in Frage. Diese Festsetzungen behindern jedoch die

zweckentsprechende Nutzung dieses Baugebietes durch den Eigentümer und Betreiber, die Magdeburger Hafen Gesellschaft. Sie stehen damit dem eigentlichen Planungsziel, der Errichtung und Betreibung von Hafennutzung am neu errichteten Hansehafenterminal, entgegen, und sind so weder städtebaulich noch wirtschaftlich vorteilhaft.

Hinsichtlich der Änderung der Baufläche entlang der geplanten Erschließungsstraße auf der im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten privaten Grünfläche bleibt als Alternative die Beibehaltung der Grünflächenfestsetzung. Hier soll jedoch den berechtigten privaten Belangen der effektiven Grundstücksausnutzung in direkter Lage an einer neuen Erschließungsstraße der Vorrang eingeräumt werden. Für den notwendigen Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist bereits eine konkrete Maßnahmen und Fläche bestimmt und im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden eine Biotoptypenkartierung und Bewertung nach dem „Magdeburger Modell“ durchgeführt. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurde der im Zusammenhang mit der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 103-2E angefertigte Grünordnungsplan herangezogen.

Die Daten von Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan sowie die Angaben von Fachbehörden wurden ebenfalls ausgewertet.

3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter unter Prüfung der Auswirkungen der Änderung der Festsetzungen wurde keine erhebliche Betroffenheit festgestellt. Eine Überwachung ist insofern nicht erforderlich.

Es besteht jedoch die allgemeine behördliche Überwachungspflicht im Rahmen der Aufgaben der zuständigen Behörden und städtischen Dienststellen.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Rothenseer Verbindungskanal“ soll die Lage der öffentlichen Erschließungsstraße nach Westen verschoben werden. Es soll ein zusätzliches Baufeld für die Errichtung einer Tankstelle geschaffen werden. Weitere Veränderungen betreffen die überbaubaren Grundstücksflächen, nicht aber das zulässige Maß der Bebauung. Eine geplante Grünfläche verringert sich in ihrer Flächengröße.

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Rahmen des Umweltberichts untersucht. Der Bebauungsplan sichert mit seine Festsetzungen gesunde Arbeitsverhältnisse ebenso wie den Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie die weiteren untersuchten Schutzgüter.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.



Landeshauptstadt Magdeburg

Industrie- und Gewerbepark *Mittelelbe* GmbH

Bebauungsplan Nr. 103-2E
„Rothenseer Verbindungskanal“
1. Änderung

**Bilanzierung externer Ausgleichsflächen
im Gewebegebiet Glindenberger Weg**



INHALT

1	EINLEITUNG	2
1.1	Veranlassung	2
1.2	Rechtsgrundlagen	2
1.3	Methodik	2
2	BILANZIERUNG	3
2.1	Bewertung des Eingriffs und Ermittlung des Kompensationsbedarfs	3
2.2	Bewertung der externen Kompensation	3
2.3	Bilanz	4
3	MAßNAHMENBESCHREIBUNG	4
4	TEXTLICHE FESTSETZUNG	5

ANLAGEN

- 1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach dem Magdeburger Modell der Eingriffsregelung
- 2 Lageplan der externen Kompensationsmaßnahmen

1 Einleitung

1.1 Veranlassung

Im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 103-2E „Rothenseer Verbindungskanal“ befindet sich ein geschütztes Biotop, das als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen ist.

Im Zuge der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes soll eine Teilfläche von 6.313 m² des Biotops als Baufläche ausgewiesen werden. Damit wird ein Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 18 NatSchG LSA vorbereitet, der auf der Ebene der Bauleitplanung zu kompensieren ist.

Die vorliegende Unterlage enthält die Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach dem „Magdeburger Modell“ der Eingriffsregelung und die Darstellung und Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen.

1.2 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).

1.3 Methodik

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach dem „Magdeburger Modell“ der Eingriffsregelung. Für die Eingriffsfläche wird der Biotopwertverlust anhand von Biotopwertpunkten ermittelt, indem die Biotopwertpunkte des Ausgangszustandes und des Planungszustandes verrechnet werden.

Der ermittelte Biotopwertverlust entspricht dem Kompensationsbedarf.

Für die Kompensationsfläche wird in gleicher Weise durch Gegenüberstellung des Ausgangswertes und des Planwertes die Aufwertung in Biotopwertpunkten ermittelt.

Wenn die Aufwertung auf der Kompensationsfläche mindestens den Verlust auf der Eingriffsfläche in Biotopwertpunkten erzielt, gilt der Eingriff als ausgeglichen.

Sofern ein Überschuss an Biotopwertpunkten verbleibt, kann dieser über das Ausgleichsmanagement der Landeshauptstadt Magdeburg für andere Eingriffe angerechnet werden.

2 Bilanzierung

2.1 Bewertung des Eingriffs und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Ausgangswert

Der Eingriffsbereich ist die zu überplanende Teilfläche des geschützten Biotops innerhalb der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-2E „Rothenseer Verbindungskanal“. Die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird nach dem Magdeburger Modell mit einer Biotopwertigkeit von 0,7 mit einem entwicklungsfähigen Erhaltungszustand (0,8) eingeschätzt.

Daraus resultiert für eine Flächengröße von 6.313 m² ein Biotopwert von 3.535 Wertpunkten für den Ausgangszustand.

Planungswert

Nach dem Eingriff sind hier Bauflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,8 realisierbar. Daher erhalten 5.050 m² (80% von 6.313 m²) als mögliche voll versiegelte Fläche den Biotopwert 0 im Planungszustand. Die verbleibenden 1.263 m² (20% von 6.313 m²) werden als nicht überbaubare und nicht versiegelte Grundstücksflächen innerhalb von Baugebieten mit einer Biotopwertigkeit von 0,3 belegt. Daraus ergibt sich ein Planwert von 379 Biotopwertpunkten.

Kompensationsbedarf

Aus der Differenz zwischen Ausgangswert und Planungswert der Eingriffsfläche wird der Kompensationsbedarf ermittelt. Aus dem Verlust des Ausgangswertes von – 3.535 Biotopwertpunkten und dem zu erwartenden Planwert von 379 Wertpunkten errechnet sich ein auszugleichendes Defizit von – 3.156 Biotopwertpunkten (= Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung ist in der Anlage, Seite 2 ersichtlich.

Da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 103-2E „Rothenseer Verbindungskanal“ keine Flächen zur Kompensation dieses Eingriffs zur Verfügung stehen, sind externe Maßnahmen in erforderlichem Umfang festzulegen.

2.2 Bewertung der externen Kompensation

Kompensationsflächen stehen im Gewerbegebiet Glindenberger Weg westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 103 -2I „Glindenberger Weg“ in der Flur 201 der Gemarkung Magdeburg zur Verfügung (siehe Lageplan).

Ausgangswert

Im Bereich der geplanten Kompensationsflächen wurde der Ausgangszustand ermittelt. Aufgewertet werden sollen versiegelte Flächen (Beton) und nicht überbaute und versiegelte Grundstücksflächen innerhalb von Baugebieten. Versiegelte Flächen erhalten den Biotopwert 0. Die nicht überbauten und versiegelten Flächen werden mit einer Biotopwertigkeit von 0,3 bei einem Erhaltungszustand von 0,8 eingestuft.

Daraus resultiert für eine Flächengröße von 5.514 m² ein Biotopwert von 436 Wertpunkten für den Ausgangszustand.

Planungswert

Auf den benannten Kompensationsflächen sollen flächige Gehölzpflanzungen / Landschaftshecken aus heimischen Arten angelegt werden. Diese sind mit einer Biotopwertigkeit von 0,7 mit einem Erhaltungszustand von 1 zu bewerten.

Auf den verfügbaren Flächen von insgesamt 5.514 m² resultieren somit 3.860 erreichbare Biotopwertpunkte.

Kompensationswert

Werden der Ausgangswert und der Planwert miteinander verrechnet, ergibt sich eine Aufwertung (Ausgleichskontingent) von 3.424 Biotopwertpunkten.

Die Ermittlung des Ausgleichskontingentes ist in der Anlage, Seiten 3 und 4 flurstücksbezogen dargestellt.

2.3 Bilanz

Bei Gegenrechnung des ermittelten Kompensationsbedarfs auf der Eingriffsfläche und des zu erzielenden Ausgleichskontingents auf den Ausgleichsflächen ergibt sich ein leichter Kompensationsüberschuss von 268 Biotopwertpunkten.

Damit ist der Eingriff als vollständig kompensiert anzusehen.

Die Gesamtbilanz ist in der Anlage, Seite 1 ersichtlich.

3 Maßnahmenbeschreibung

Die Betonflächen sind vollständig zu entsiegeln und das Abbruchmaterial einschließlich Unterbau zu entfernen. Auch von den unversiegelten Flächen ist das vorgefundene Material zu entnehmen, sodass auf den gesamten Kompensationsflächen bis auf 50 cm unter Gelände abgetragen wird. Für die Einfriedung sind 10 cm Hochborde zu setzen.

Die so beräumten Flächen werden mit 50 cm Oberboden aufgefüllt und für die Pflanzung vorbereitet. Danach sind die Gehölze zu setzen und zum Schutz gegen Verunkrautung, Austrocknung und Erosion 10 cm stark zu mulchen.

Tab. 1. Pflanzliste

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
HEISTER		
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	Hei. 2 x v. m.B., Höhe: 125 – 150 cm
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel	Hei. 2 x v. m.B., Höhe: 125 – 150 cm
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	Hei. 2 x v. m.B., Höhe: 125 – 150 cm
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	Hei. 2 x v. m.B., Höhe: 125 – 150 cm
STRÄUCHER		
<i>Cornus mas</i>	Kornel-Kirsche	Str., 2 x v. m.B., Höhe: 60-100 cm
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	Str., 2 x v. m.B., Höhe: 60-100 cm
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel	Str., 2 x v. m.B., Höhe: 60-100 cm
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	Str., 2 x v. m.B., Höhe: 60-100 cm
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	Str., 2 x v. m.B., Höhe: 60-100 cm
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster	Str., 2 x v. m.B., Höhe: 60-100 cm
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	Str., 2 x v. m.B., Höhe: 60-100 cm
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	Str., 2 x v. m.B., Höhe: 60-100 cm
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	Str., 2 x v. m.B., Höhe: 60-100 cm
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	Str., 2 x v. m.B., Höhe: 60-100 cm
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	Str., 2 x v. m.B., Höhe: 60-100 cm

Die Pflanzung erfolgt in Reihen mit einem Reihenabstand von 1,5 m. Die Pflanzabstände in den Reihen betragen:

- zwischen Heistern 3 m
- zwischen Sträuchen 1 m
- zwischen Heister und Strauch 2 m

Zu den Außengrenzen der Pflanzflächen ist ein Pflanzabstand von 2 m einzuhalten.

Für die Pflanzungen ist die Fertigstellungspflege nach DIN 18916 und DIN 18917 sowie anschließend die zweijährige Entwicklungs- und Unterhaltungspflege nach DIN 18919 zu sichern.

Vor Realisierung ist eine qualifizierte Ausführungsplanung vorzulegen.

4 Textliche Festsetzung

Für die Übernahme in den Bebauungsplan wird folgende textliche Festsetzung vorgeschlagen:

Im Gewerbegebiet südlich des Glindenberger Weges sind auf privaten Grünflächen von insgesamt 5.514 m² Fläche Landschaftshecken anzupflanzen. Die Anlage erfolgt in der Flur 201 der Gemarkung Magdeburg auf den nachfolgend aufgeführten Flurstücken mit folgenden Flächenanteilen:

	Flurstück	Flächenanteil
Teilfläche A	10537	2.453 m ²
	89 / 6	185 m ²
Teilfläche B	10537	945 m ²
	80 / 4	978 m ²
	90 / 4	19 m ²
Teilfläche C	93 / 3	361 m ²
	93 / 4	573 m ²

Es sind heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden. Je 100 m² Grundfläche sind mindestens 30 Sträucher und 5 Heister zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach dem Magdeburger Modell der Eingriffsregelung

Kompensation des Eingriffs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103-2E "Rothenseer
Verbindungskanal" durch externe Ausgleichsflächen

Realisierung externes Ausgleichskontingent Gewerbegebiet
westlich Bebauungsplan Nr. 103-2 i "Glindenberger Weg"

Aufwertung (Ausgleichskontingent)	+	3.424
--	----------	--------------

Eingriff im Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 103-2E
"Rothenseer Verbindungskanal"

Kompensationsbedarf	-	3.156
----------------------------	----------	--------------

Bilanz	+	268
---------------	----------	------------

Eingriffsbereich Bebauungsplan Nr. 103-2E "Rothenseer Verbindungskanal"

Bestand (Ausgangswert)

Flurstück	Flächen- größe [m ²]	Biototyp		Biotop- wertigkeit	Erhaltungs- zustand	Biotopwert
	6.313		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,7	0,8	3.535
Summe Bestand	6.313					3.535

Planung (Zielwert)

Flurstück	Flächen- größe [m ²]	Biototyp		Biotop- wertigkeit	Biotopent- wicklung	Biotopwert
	5.050		Versiegelte Fläche (SO GRZ 0,8)	0	1	0
	1.263		nicht überbaute und versiegelte Grundstücksfläche in Baugebieten	0,3	1	379
Summe Planung	6.313					379

Kompensationsbedarf **3.156**

Realisierung externes Ausgleichskontingent Gewerbegebiet westlich Bebauungsplan Nr. 103-2I "Glindenberger Weg"

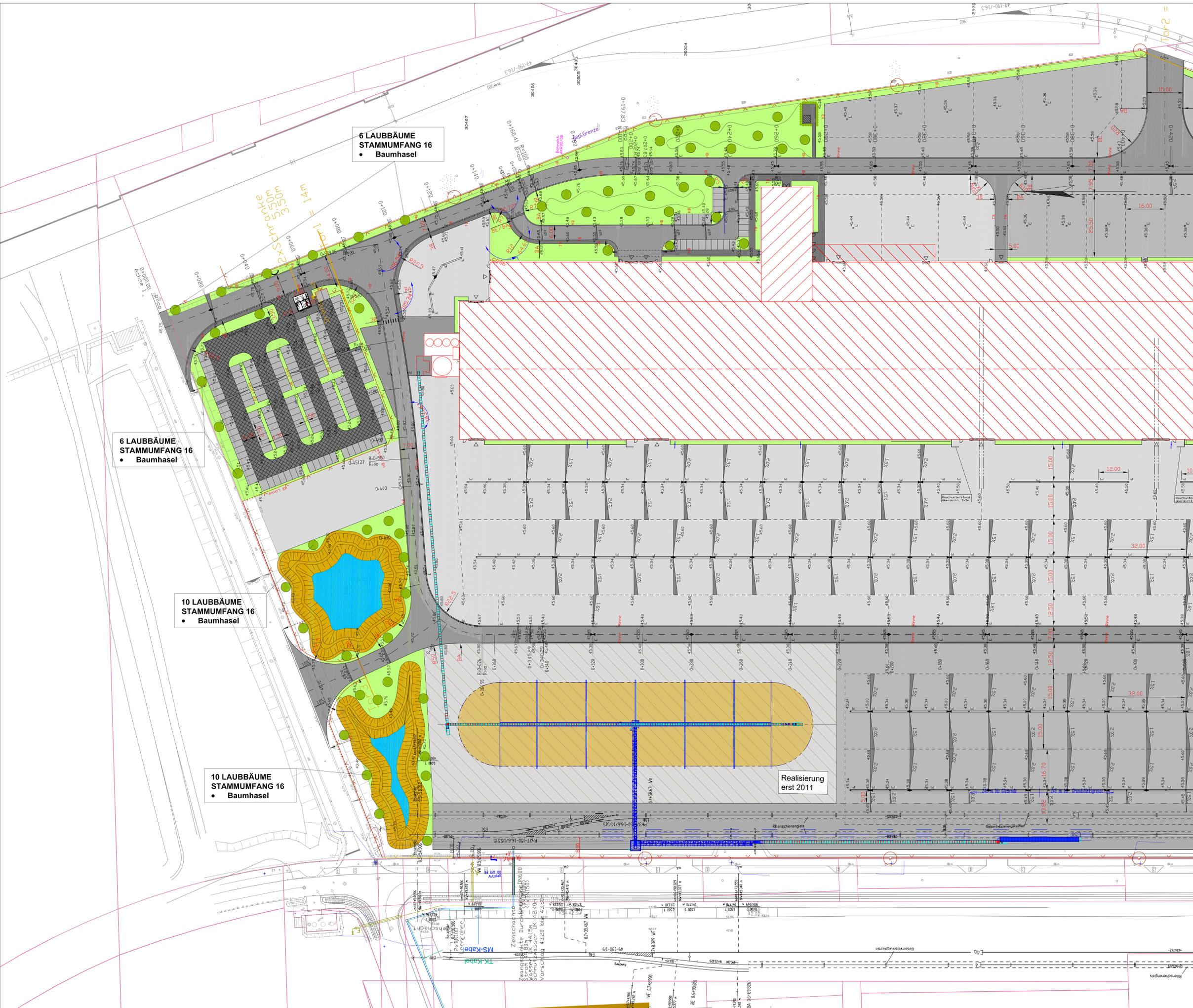
Bestand (Ausgangswert)

Flurstück	Flächen- größe [m²]	Biotoptyp		Biotop- wertigkeit	Erhaltungs- zustand	Biotopwert
10537	1.029	4f	nicht überbaute und versiegelte Grundstücksflächen in Baugebieten			
	20					
	82					
	224					
	122					
89/6	185					
90/4	19					
80/4	84					
	333					
93/3	323					
	2.421			0,3	0,6	436
10537	1.200	5a	versiegelte Flächen			
	721					
80/4	561					
93/3	38					
93/4	573					
	3.093			0	0	0
Summe Bestand	5.514					436

Realisierung externes Ausgleichskontingent Gewerbegebiet westlich Bebauungsplan Nr. 103-2I "Glindenberger Weg"

Planung (Zielwert)

Flurstück	Flächen- größe [m²]		Biototyp	Biotop- wertigkeit	Biotopent- wicklung	Biotopwert
Teilfläche A						
10537	1.029	2 i	Landschaftshecke mit heimischen Arten			
	1.200					
	224					
89/6	185					
Summe	2.638			0,7	1	1.847
Teilfläche B						
10537	82	2 i	Landschaftshecke mit heimischen Arten			
	20					
	122					
	721					
90/4	19					
80/4	84					
	333					
	561					
Summe	1.942			0,7	1	1.359
Teilfläche C						
93/3	323	2 i	Landschaftshecke mit heimischen Arten			
	38					
93/4	573					
Summe	934			0,7	1	654
Summe Planung	5.514					3.860
Aufwertung (Ausgleichskontingent)						3.424



6 LAUBBÄUME
STAMMUMFANG 16
• Baumhasel

6 LAUBBÄUME
STAMMUMFANG 16
• Baumhasel

10 LAUBBÄUME
STAMMUMFANG 16
• Baumhasel

10 LAUBBÄUME
STAMMUMFANG 16
• Baumhasel

Realisierung
erst 2011

- Grünstreifen / -fläche
- Asphalt
- Beton
- Pflaster grau
- Pflaster anthrazit
- Pflaster anthrazit - Parkplatz Verbundsteinpflaster

Bauherr:
WEC Turmbau GmbH
Alt Salbke 6-10
39122 Magdeburg

Bauvorhaben:
Errichtung einer Betonurmformgebung
Am Hansehafen, 39126 Magdeburg

Planinhalt:
LAGEPLAN
PFLANZPLAN

Planungsstand:
Ausführung

Bauherr: Magdeburg, den
Planer:

Planungsbüro
Baumert & Peschos GmbH
Architekten und Ingenieure

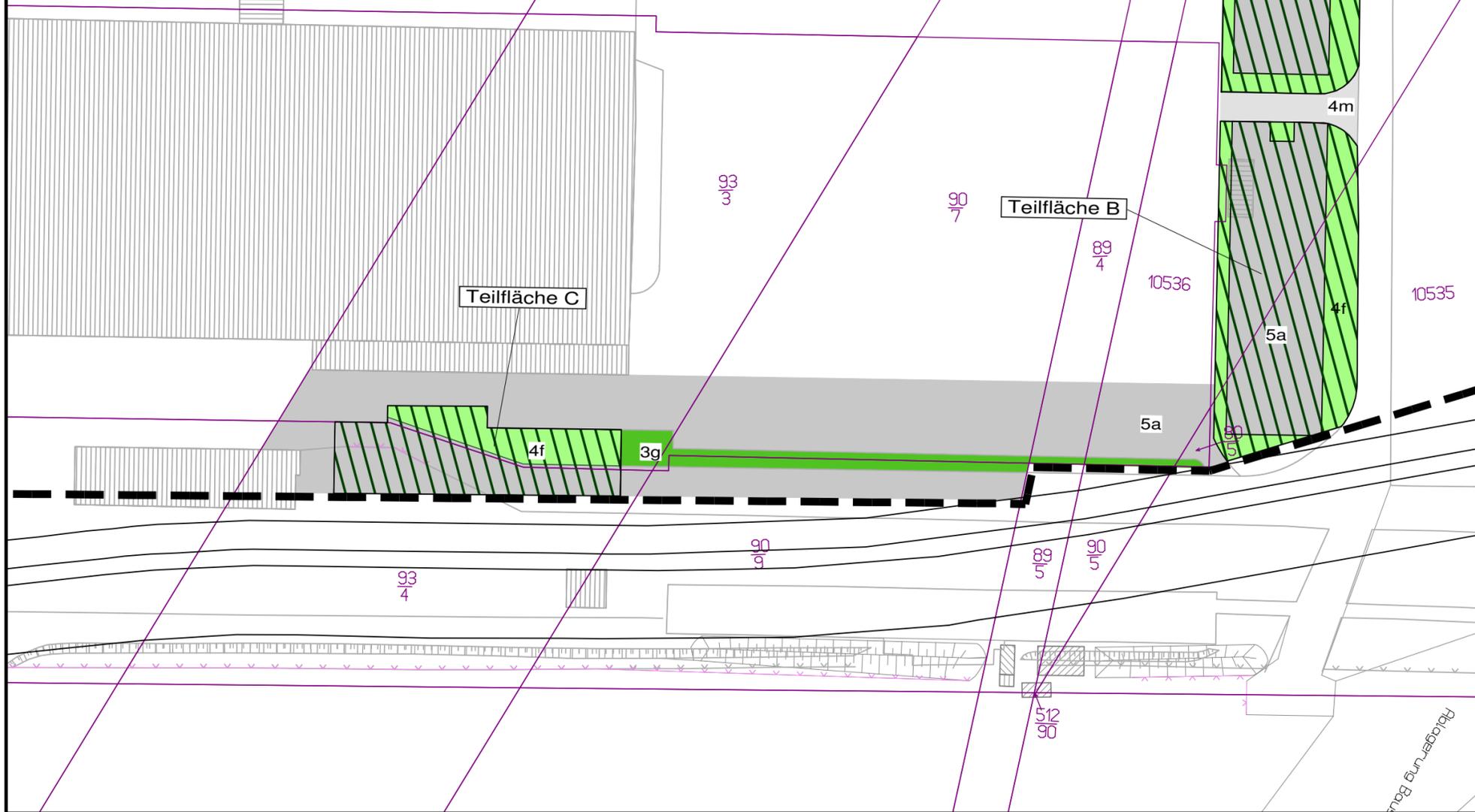
Hamburger Str. 1a
39124 Magdeburg
Tel. 0391 25581-0
Fax 0391 2558114
e-mail: planungsbuero@baumert-peschos.de

Projekt-Nr.:
A008 - 2461

Plan-Nr.:
A-A-UE-FL-UE-005

Maststab:
1:500m, c/m

Gezeichnet: Datum
WARTMANN 30.04.2010



-  2i Landschaftshecke mit heimischen Arten
- Sonstige Planzeichen:**
-  Grenze Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 103-21 "Glindener Weg"
-  Flurstücksgrenze
-  10097 Flurstücksnummer

Industrie- und Gewerbepark <i>Mittelelbe</i> GmbH		Unterlage Nr.
		Blatt-Nr.
		Reg.Nr. 5007020
	Datum	Zeichen
Landeshauptstadt Magdeburg Bebauungsplan Nr. 103 - 2 E Lageplan der externen Kompensationsflächen Gewerbegebiet Glindener Weg		bearbeitet gezeichnet geprüft
		Maßstab 1 : 1.000
 Steinbrecher u. Partner Ingenieurgesellschaft mbH www.ispnet.de Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner		