

Landeshauptstadt Magdeburg

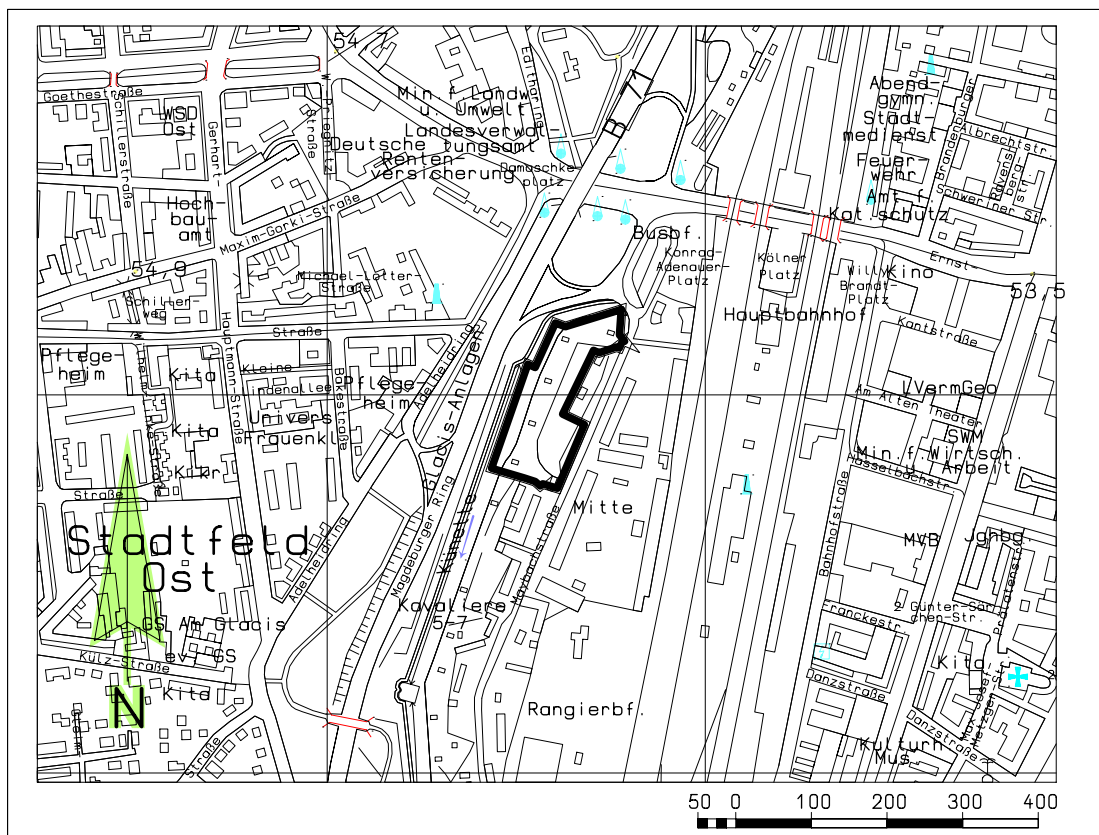


DS 0257/11 Anlage 3 Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237-4.1

KAVALIER VI MAYBACHSTRASSE

Stand: September 2011



Planverfasser:

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10000

Stand des Stadtkartenausuges: 11/2009

Thomas Flemming c/o Lutz Wegener

Jutta-Balk-Strasse 5

39104 Magdeburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 237 – 4.1

„Kavalier VI Maybachstraße“

In der

Landeshauptstadt Magdeburg

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kavalier VI Maybachstraße“
in der
Landeshauptstadt Magdeburg

Auftraggeber: Herr David Mangelsdorf
 Richard-Wagner-Straße 3a
 39106 Magdeburg

Auftragnehmer: ARCHITEKTUR + GESTALTUNG
 Dipl.-Ing. Thomas Flemming
 Dipl.-Ing. Lutz Wegener
 Jutta-Balk-Strasse 5
 39104 Magdeburg
 Tel.: 0391 4003425
 Mail: thomasflemming@email.de

Datum: September 2011

Inhaltsverzeichnis

1. RECHTSGRUNDLAGEN	4
1.1. BAUGESETZBUCH (BAUGB)	4
1.2. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)	4
1.3. PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV)	4
1.4. BAUORDNUNG DES LANDES SACHSEN-ANHALT (BAUO LSA)	4
2. VERFAHRENSSTAND/ ART DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS	5
3. PLANUNGSERFORDERNIS.....	5
4. GELTUNGSBEREICH	6
5. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME	6
5.1. LAGE	6
5.2. REALNUTZUNG.....	6
5.3. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES	7
6. ÜBERGEORDNETE VORGABEN	8
6.1. LANDES- UND GEBIETSENTWICKLUNGSPLANUNG	8
6.2. FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSRAHMENPLAN.....	8
7. PLANUNG.....	9
7.1. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES.....	9
8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	9
8.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	9
8.2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
8.3. PRIVATE HOFFLÄCHE	10
8.4. WALLANLAGEN / GRÜNFLÄCHEN	10
8.5. VERKEHRSFLÄCHEN UND STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG.....	11
8.6. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB)	12
9. 9. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS AUF ÖFFENTLICHE BELANGE	12
9.1 Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	12
9.2 Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere; Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	12
10. AUSWIRKUNGEN AUF PRIVATE BELANGE.....	13
11. KENNDATEN DER PLANUNG / FLÄCHENBILANZ.....	13
12. DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	14
13. UMWELTBERICHT	16

1. Rechtsgrundlagen

1.1. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

1.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

1.3. Planzeichenverordnung (PlanzV)

In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58).

1.4. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

In der Fassung vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769) geändert durch das Gesetz, vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 717)

1.5. Gemeindeordnung des Landes Sachsen- Anhalt (GO LSA)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009 (GrBl. LSA S. 389), geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2009 (GrBl. LSA S. 648)

2. Verfahrensstand/ Art des Aufstellungsverfahrens

Es wird das Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB angewendet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist.

Weiterhin werden die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einem Umweltbericht erfasst und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachhaltiger Beeinträchtigungen der Schutzgüter beschrieben. Im Unterschied zum Vorentwurf des Umweltberichts wird hierbei nicht das Magdeburger Modell zur Eingriffsbilanzierung angewendet.

Aufgrund der Überlagerung von Bebauung und Vegetationsbestand existiert hier eine Sondersituation, die anhand des Magdeburger Modells nicht hinreichend erfasst werden kann. Daher erfolgt die Eingriffsbilanzierung rein verbal-argumentativ, indem der Eingriff schutzgutbezogen beschrieben wird und den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt wird. Eine rechnerische Bilanzierung entfällt.

3. Planungserfordernis

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (2004) sind die Flächen des Kavalier VI als Grünfläche/Kleingärten ausgewiesen, da die Wallanlage kleingärtnerisch genutzt wurde.

Der Eigentümer beabsichtigt, den historischen Zustand der Festungsanlage wieder herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Ein Nutzungskonzept sieht die Umnutzung des Kavalier VI in ein Veranstaltungszentrum mit musealen Einrichtungen, Restaurants, Cafe, kleine Ladengeschäfte u.a. vor.

Eine Zulässigkeit des Vorhabens ist jedoch aufgrund der überwiegenden Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB sowie der Ausweisung als Grünfläche/Kleingärten im Flächennutzungsplan nicht gegeben. Demzufolge besteht die Notwendigkeit einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um planungsrechtlich die gewerbliche und kulturelle Nutzung des denkmalgeschützten Ensembles abzusichern.

Der Eigentümer und Vorhabenträger hat einen Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Kavalier VI Maybachstraße bei der Landeshauptstadt Magdeburg eingereicht.

4. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 10064 und 162 der Gemarkung Magdeburg, Flur 152 und ist in seiner Lage der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Bebauungsplangebiet hat nach Umringvermessung eine ausgewiesene Größe von 18.688,70 m².

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1. Lage

Das 18.688,70 m² große Planungsgebiet befindet sich im Zentrum der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Stadtfeld Ost an der Maybachstraße im Gebiet der ehemaligen Festungsanlagen.

Das Flurstück 10063 (Flur 152) zwischen dem Kavalier VI und der Maybachstraße außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 237-4.1 „Kavalier VI Maybachstraße“ gehört einem anderen Eigentümer. Auf dieser Fläche befindet sich eine genehmigte Nutzung als Kfz-Werkstatt.

5.2. Realnutzung

Die Räumlichkeiten in der Gebäudeanlage sind zum überwiegenden Teil ungenutzt und somit verfallsgefährdet. Die relativ ebene Fläche über den Kasematten wird zum Teil noch als Kleingarten genutzt, soll aber bis zum 31.12.2011 aufgegeben werden. Die Hoffläche dient aktuell als Erschließung und PKW-Stellfläche und ist im südlichen Bereich ungenutzt.

5.3. Belange des Denkmalschutzes

Kurzbeschreibung des Objektes

Das vom Grundstückseigentümer zur Umnutzung und Gestaltung vorgesehene Grundstück befindet sich im archäologischen Flächendenkmal der Magdeburger Altstadt und der historischen Festungsanlagen und ist als Kulturdenkmal (KD) gem. § 2 Ziffer 3 und 4 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) gewürdigt.

Das Kavalier VI ist als überhöhter Wallabschnitt Bestandteil der in wesentlichen Abschnitten erhaltenen Westfront der ehemaligen Festung Magdeburg. Es steht unter Denkmalschutz und ist Bestandteil des amtlichen Denkmalverzeichnisses Sachsen-Anhalt. Band 14: Landeshauptstadt Magdeburg.

1869-1874 errichtet, ist es ein sogenanntes offenes, weil nur zur Vorfeldverteidigung angelegtes, von der inneren Wallstraße (Maybachstraße) tangiertes Bauwerk. Es ist Bestandteil der einstigen Erdumwallung der Stadt. In das Kavalier VI sind Kasematten eingelassen: das zweietagige Kasernenkasemattenkorps mit Latrinen, zwei Kriegspulvermagazinen, Hohltraversen auf dem Wall und eine Wallpoterne (Tunnelgang) mit grabseitigen Flankenkasematten. Die Verbindung zwischen dem Hof bzw. dem Kasemattenkorps des Kavalier VI und dem Wall ist durch Rampen, Außen- und Innentreppen und einen noch rudimentär vorhandenen Geschossaufzug gewährleistet bzw. gewährleistet gewesen. Die Wallprofile sind verwischt bzw. durch die kleingärtnerische Nutzung seit den 1920er Jahren verloren gegangen. Besonders davon betroffen sind die Volltraversen und die Brustwehr.

Die gut erhaltene Anlage hat durch mangelnde Unterhaltung, Kriegseinwirkungen und die gewerbliche und kleingärtnerische Nutzung nach dem Erwerb des Geländes durch die Preußischen Staatseisenbahnen, später Deutsche Reichsbahn, Schäden erfahren.

Denkmalpflegerische Bewertung

Das Kavalier VI ist als Bestandteil der historisch überkommenen geschlossenen Kernumwallung eines der letzten historischen Zeugnisse für den „neudeutschen“ Festungsbau (ab 1860/70) auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Magdeburg.

Beim Kavalier VI handelt es sich um eine Wehranlage, die durch die Stadterweiterung Magdeburgs nach 1865 (preuß. Kabinettsbeschluss) und die Notwendigkeit der Schaffung von Kasernen für die nach 1870 neu geschaffene Truppengattung der „Fußartillerie“ (Belagerungsartillerie) erforderlich wurde. Der Wall und seine Profile sowie die Kasemattenausbildung (erdgeschützte Ziegelpfeilerkonstruktion für das Kasemattenkorps) trugen dem militärtechnischen Fortschritt Rechnung. Seit der zweiten Hälfte der 1880er Jahre war die Wehranlage durch den Einsatz der Brisanzgranate veraltet.

Eine denkmalgerechte Instandsetzung der Gebäude- und Wallanlage ist aufgrund des guten baulichen Zustands möglich. Dies wird schrittweise über einen längeren Zeitraum erfolgen.

6. Übergeordnete Vorgaben

6.1. Landes- und Gebietsentwicklungsplanung

Die Landeshauptstadt Magdeburg wird als Oberzentrum klassifiziert.

6.2. Flächennutzungs- und Landschaftsrahmenplan

Gemäß dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan wird das Bearbeitungsgebiet als Grünfläche/Kleingärten ausgewiesen. Im Beiplan Nr. 26 zum FNP LH MD ist unter Punkt 30 das Kavalier VI benannt.

Im Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Magdeburg sind keine konkreten Aussagen zum Plangebiet enthalten.

7. Planung

7.1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Eigentümer der Flurstücke Nr. 10064 und 162 (Flur 152) beabsichtigt, die denkmalgeschützte Gebäudeanlage sowie die Außenanlage des Kavalier VI für eine gewerbliche und kulturelle Nutzung herzurichten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die erforderliche Planungssicherheit des Vorhabenträgers bei der komplexen Realisierung seines Vorhabens schaffen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit zeichnerischem Teil, textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie dem Umweltbericht enthält Aussagen für die städtebauliche Ordnung und Erschließung des Plangebietes.

Berücksichtigt werden die besonderen Belange des Denkmalschutzes für dieses historisch bedeutsame Gebiet im Einklang und unter Beachtung der Forderungen des Umweltschutzes.

8. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

8.1. Städtebauliches Konzept

Die geplante Instandsetzung und Herstellung der Nutzungsfähigkeit der historisch überkommenen Festungsanlage trägt zur städtebaulichen Aufwertung des Areals an der Maybachstraße bei. Weiterhin dient die gewerbliche und kulturelle Nutzung dem Erhalt des Flächendenkmals, das als Zeugnis der Magdeburger Stadtgeschichte von hohem öffentlichem Interesse ist.

8.2. Art der baulichen Nutzung

Die unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen und erdüberdeckten Gebäude des Kasemattenkorps und der Pulverkammern des Kavalier VI können genutzt werden für nicht

störende Handwerksbetriebe, Gaststätten mit regionaler Bedeutung (mit der Möglichkeit zur Durchführung von Tanz- und Live-Musikveranstaltungen), kulturelle und museale Einrichtungen, Ladengeschäfte (je $\leq 200 \text{ m}^2$ Nutzfläche), Büro- und Praxiseinrichtungen, Büros für Freiberufler, Vereinsräume sowie als Wohnungen für Personal.

Immissionsschutzrechtliche Belange werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Die denkmalschutzrechtlichen Belange werden durch enge Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde, dem Verein der Freunde der Festung Magdeburg e.V. und dem Beirat für Festungsanlagen der Landeshauptstadt Magdeburg berücksichtigt.

8.3. Private Hoffläche

Zur Erschließung auf dem Grundstück wird eine private Hoffläche festgesetzt.
Notwendige Stellplätze werden im Plangebiet bereitgestellt.

Die private Hoffläche soll der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

8.4. Wallanlagen / Grünflächen

Die Erdüberdeckung der Gebäudeanlage bestand aus einem spezifisch für den Verteidigungsfall hergestellten System von Wallprofilen und deren Erschließung. Diese wurden durch die kleingärtnerische Nutzung nach 1945 bis heute überformt. Auf den Flächen der Wallprofile zwischen ehemaliger Brustwehr (aktuell ungefähr entlang der Böschungskante Kleingartenanlage) und Künette hat sich ein ca. 40-jähriger Hangwald entwickelt.

Vorbehaltlich einer denkmalrechtlichen Genehmigung sollen die historisch belegbaren Wallprofile und Wegebeziehungen wiederhergestellt werden. Aus landschaftsbildästhetischen und artenschutzrechtlichen Gründen soll wertvoller

Baumbestand auf den Wallprofilen der ehemaligen Kleingartenanlage erhalten bleiben. Nach einem natürlichen Abgang oder bei weiterer Schädigung am Kulturdenkmal, nicht nachgepflanzt werden.

Der als private Grünfläche festgesetzte Bereich soll teilweise der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

8.5. Verkehrsflächen und stadttechnische Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt im Nordosten und Südosten über Einfahrten von der Maybachstraße.

Ein Fahr-, Geh- und Leitungsrecht auf der privaten Hoffläche wird zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks; Flurstück 10063 / Flur 152 entsprechend den Festsetzungen in den Planteilen A und B eingeräumt.

Die stadttechnische Versorgung des Plangebietes wird durch die Städtischen Werke Magdeburg GmbH (SWM) gewährleistet.

Erforderliche Leitungen für die Medien Elektroenergie, Trinkwasser für die Versorgung und Schmutzwasser für die Entsorgung werden mit entsprechenden Hausanschlüssen nach Abstimmung und entsprechenden Verträgen im öffentlichen Straßenraum und der privaten Hoffläche verlegt.

Fernmeldetechnisch wird das Gebiet durch die Deutsche Telekom erschlossen.

Im Plangebiet fallen Hausmüll, Bioabfälle und wieder verwertbare Stoffe an, die durch die zentrale Abfallbeseitigung der Stadt Magdeburg und durch beauftragte Unternehmen getrennt erfasst und beseitigt werden.

Aufstellplätze für Sammelbehälter zur Abfallbeseitigung werden auf dem Plangebiet vorgehalten.

8.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb der Bebauungsplanfläche auf dem Flurstück 10064, Flur 152 umgesetzt.

Es werden nach Maßgabe des Denkmalpflegerischen Ziekonzeptes auf der Hofffläche und den zur Maybachstraße angrenzenden Böschungen 16 Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm und 25 Laubbäume als Hochstamm oder Stammbusch mit einem Stammumfang von 14-16 cm gepflanzt und auf Dauer erhalten. Auf der erdgeschützten Mehrgebäudeanlage werden gemäß Konzeptskizze Grünordnungsplan 450 m² Strauchpflanzungen nach Wiederherstellung der Wallprofile angepflanzt.

Die Pflanzungen haben spätestens in der Pflanzperiode nach entsprechender Wiederherstellung der Wallprofile auf der Kleingartenfläche zu erfolgen.

9. 9. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange

9.1 *Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)*

Die Belange des Denkmalschutzes wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt und werden in Form einer Denkmalpflegerischen Zielstellung für das Kavalier VI gesondert erarbeitet.

9.2 *Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere; Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt*

Auf der Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne und somit auch vorhabenbezogenen Bauleitpläne gemäß §12 BauGB auf ihre Umweltverträglichkeit zu

prüfen. Dazu ist ein Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung zu erarbeiten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgte verbal-argumentativ.

Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope (§§ 17-23 NatSchG LSA) befinden sich weder im Planungsgebiet, noch werden sie durch das Vorhaben indirekt berührt.

Durch die denkmalgerechte Wiederherstellung der Wallprofile im Bereich der Kleingartenanlage werden Bäume und Sträucher entfernt, die das Bauwerk schädigen sowie durch Abgrabung/Anschüttung geschädigt werden. Als Entsiegelung ist der Abriss der Kleingartenbungalows zu werten. Die Ersatzmaßnahmen kompensieren nicht nur den Funktionsverlust der betroffenen Schutzgüter, sondern verbessern auch das Landschaftsbild gemäß den Vorgaben des Landschaftsplanes. Durch die Festsetzungen werden die Belange des Umweltschutzes berührt.

10. Auswirkungen auf private Belange

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit verbundene vertraglich gesicherte Erschließung werden private Belange im Plangebiet nicht beeinträchtigt.

11. Kenndaten der Planung / Flächenbilanz

Fläche des B-Plangebietes	18.688,70 qm	100 %
- Hofflächen	ca. 5.780 qm	30,9 %
- Grünflächen / Wall über Kasematten	ca. 12908,7. qm	69,1 %

12. Durchführung und Kosten des Bebauungsplans

Der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 237-4.1 verpflichtet sich zur Übernahme der vertraglich mit der Stadt vereinbarten Aufwendungen bei der Vorbereitung und Durchführung des Bebauungsplanes.

Die Erschließungskosten und die Aufwendungen für grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen werden noch ermittelt.

Gesetze und Richtlinien

Baugesetzbuch (BauGB), in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung BauNVO, vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert 22.4.1993

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 29.Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542) gültig ab 01.03.2010

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23.07.2004, (GrBl. LSA S. 454) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GrBl. LSA S. 708), gültig ab 01.01.2010

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 16.November 2004 (MBI. S. 658), zuletzt geändert und wieder in Kraft gesetzt durch Runderlass vom 12. März 2009 (MDI. LSA S. 250), gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MV 42.2-22302/2

Magdeburger Modell der Eingriffsregelung, Stadtplanungsamt Magdeburg, 9/1997

Literaturverzeichnis

- | | |
|---|---|
| Jäde/Dirnberger/Weiss, 2005: | Kommentar Baugesetzbuch,
Baunutzungsverordnung |
| Krautzberger / Söfker, 2005: | Baugesetzbuch mit ergänzenden Vorschriften |
| Landschaftsplanung Dr. Reichhoff, 1997: | Landschaftsrahmenplan der Stadt Magdeburg |
| Kuschnerus, Ulrich, 2005: | Der sachgerechte Bebauungsplan –
Handreichungen für die kommunale Praxis |

13. Umweltbericht

Umweltbericht

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237 – 4.1

„Kavalier VI Maybachstraße“

in der

Landeshauptstadt Magdeburg

Auftraggeber: David Mangelsdorf
R.-Wagner-Str. 3a
39106 Magdeburg

Auftragnehmer: Landschaftsarchitektur + Städtebau
Ulrike Bischoff
Freie Landschaftsarchitektin
Olvenstedter Straße 28
39108 Magdeburg

Stand: September 2011

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung / Gesetzliche Grundlagen.....	3
1.1 Vorhabenbeschreibung	4
1.2 Lage und Untersuchungsrahmen	5
2. Raumbedeutsame Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes.....	6
2.1 Vorgaben der Raumordnung	6
2.2 Vorgaben der Landschaftsplanung	6
3. Bestandsaufnahme und –bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	7
3.1 Landschaftliche Einordnung.....	7
3.2 Heutige potentielle natürliche Vegetation	7
3.3 Boden / Relief	8
3.4 Wasser	10
3.5 Luft / Klima	12
3.6 Arten und Biotope	13
3.6.1 Biotoptypenkartierung.....	13
3.6.2 Fauna	15
3.6.3 Schutzgebiete und geschützte Biotope	16
3.7 Landschaftsbild.....	17
3.8 Mensch / Immissionsschutz/Erholungs- und Erlebnisfunktion	17
3.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	18
3.10 Wechselwirkungen.....	18
3.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	19
4. Vermeidung und Minderung	19
4.1 Vermeidung	19
4.2 Minderung	19
5. Eingriffsbilanzierung / Zielkonzept	20
5.1 Ermittlung des IST-Zustandes/ Bilanzierung	20
5.4 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	23
6. Monitoring – geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen .	23
7. Zusammenfassung.....	23

Anhang I.	Übersichtskarte
Anhang II.	Bestandsfotos
Anhang III.	Übersichtskarte Brutvogelkartierung
Anhang IV.	Biotoptypenkartierung
Anhang V.	Konzeptskizze Grünordnungsplan

1. Aufgabenstellung / Gesetzliche Grundlagen

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a Abs. 1 BauGB für das Aufstellungsverfahren in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen. Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage für seine Abwägung mit anderen Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind. Um verfahrensrechtlichen Anforderungen nachzukommen, soll im Umweltbericht der Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis dokumentiert und belegt werden.

Im Umweltbericht werden analog zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Menschen, Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie das Landschaftsbild analysiert. Weiterhin werden Vorbelastungen und Wechselwirkungen erfasst und bewertet. In der Konfliktanalyse werden die Auswirkungen des Vorhabens aufgrund bau-, anlage- und betriebsbedingter Wirkfaktoren dargestellt.

Erhebliche Beeinträchtigungen werden beschrieben und geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

1.1 Vorhabenbeschreibung

Das 18.688,70 m² große Planungsgebiet befindet sich im Zentrum der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Stadtfeld Ost an der Maybachstraße im Gebiet der ehemaligen Festungsanlagen.

Das Flurstück 10063 (Flur 152) zwischen dem Kavalier VI und der Maybachstraße außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 237-4.1 „Kavalier VI Maybachstraße“ gehört einem anderen Eigentümer. Auf dieser Fläche befindet sich eine genehmigte Nutzung als Kfz-Werkstatt.

Das Kavalier VI ist als Bestandteil der historisch überkommenen geschlossenen Kernumwallung eines der letzten historischen Zeugnisse für den „neudeutschen“ Festungsbau (ab 1860/70) auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Magdeburg und befindet sich im archäologischen Flächendenkmal der Magdeburger Altstadt und der historischen Festungsanlagen.

Der Eigentümer beabsichtigt, den historischen Zustand der Festungsanlage wieder herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Ein Nutzungskonzept sieht die Umnutzung des Kavalier VI in ein Veranstaltungszentrum mit musealen Einrichtungen, Restaurants, Cafe, kleine Ladengeschäfte u.a. vor.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 10064 und 162 der Gemarkung Magdeburg, Flur 152:

Vorbehaltlich einer denkmalrechtlichen Genehmigung sollen die historisch belegbaren Wallprofile¹ und Wegebeziehungen auf der Gebäudeanlage, die bis heute als Kleingartenanlage genutzt wurde, wiederhergestellt werden.

Aus landschaftsbildästhetischen und artenschutzrechtlichen Gründen wird der vorhandene Baumbestand auf den Wallprofilen der ehemaligen Kleingartenanlage, sollte er nicht abgängig und/oder durch die Wallprofilierung zu stark abgegraben oder angeschüttet werden, erhalten bleiben. Baum- und Strauchwerk welches die Gebäudekonstruktion schädigt, wird vollständig entfernt.

¹ Es werden ausschließlich die Hohltraversen, die über einen Treppenabgang ins Gebäude verfügen wiederhergestellt. Die als Erdkörper relikthaft vorhandenen Volltraversen werden nicht wiederhergestellt.

Der während der letzten 40-50 Jahre entstandene Wald auf den Wallprofilen bis zur Eskarpenmauer / Grundstücksgrenze wird im Rahmen des Bebauungsplans als private Grünfläche festgesetzt. Über die vorgesehene Wiederherstellung der Wallprofile und Umwandlung der Waldfläche in einen (Halb-) Trockenrasen wird, im Unterschied zum Vorentwurf des Umweltberichts, im Rahmen des zu erarbeitenden Denkmalpflegeplans einschließlich der erforderlichen Eingriffsbilanzierung entschieden. Dieser Sachverhalt ist nicht Bestandteil des Umweltberichts.

Der als private Grünfläche festgesetzte Bereich auf der Gebäudeanlage soll teilweise der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Der Hofbereich dient als öffentlich zugängliche Fläche der Erschließung und als temporärer Veranstaltungsort und soll durch eine entsprechende Gestaltung aufgewertet werden. Um die Symmetrie des denkmalgeschützten Ensembles wieder erlebbar zu machen, soll langfristig das eingeschossige Bauwerk vor der südlichen Pulverkammer entfernt werden.

1.2 Lage und Untersuchungsrahmen

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Stadtteil Stadtfeld Ost am Rand des westlichen Zentrums im rückwärtigen Bereich des Hauptbahnhofs. An der westlichen und nördlichen Seite wird das Gebiet begrenzt durch einen schmalen Grünstreifen sowie den Magdeburger Ring und deren Abfahrt. Die Maybachstraße begrenzt an der östlichen Seite das B-Plangebiet. Südlich befinden sich Flächen der Deutschen Bahn, die partiell als Kleingärten genutzt werden und mit Garagen, und mehr oder weniger auffälligen Gebäuden bebaut sind. Hinsichtlich abiotischer und biotischer Schutzgüter beschränkt sich der Untersuchungsrahmen auf die 18.688,70 m² große Bebauungsplanfläche, da die Auswirkungen des Bebauungsplans keine negativen Beeinträchtigungen des durch Verkehr, Bahn und Gewerbe geprägten Umfelds erwarten lassen.

2. Raumbedeutsame Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes

2.1 Vorgaben der Raumordnung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (2004) der Landeshauptstadt Magdeburg sind die Flächen des Kavalier VI als Grünfläche/Kleingärten ausgewiesen, da die Wallanlage kleingärtnerisch genutzt wurde.

Eine Zulässigkeit des Vorhabens ist jedoch aufgrund der überwiegenden Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB sowie der Ausweisung als Grünfläche/Kleingärten im Flächennutzungsplan nicht gegeben. Demzufolge besteht die Notwendigkeit einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um planungsrechtlich die gewerbliche und kulturelle Nutzung des denkmalgeschützten Ensembles abzusichern.

Es wird das Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB angewendet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist.

2.2 Vorgaben der Landschaftsplanung

Für die Landeshauptstadt Magdeburg kann auf einen Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 1997 sowie auf einen Landschaftsplan aus dem Jahr 1999 zurückgegriffen werden, aus denen wesentliche Aussagen zu den Schutzgütern übernommen wurden.

3. Bestandsaufnahme und –bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.1 Landschaftliche Einordnung

Der Landschaftsausschnitt im Bereich des Kavalier VI. gehört zur naturräumlichen Haupteinheit der „Magdeburger Börde“, hier zur Untereinheit der Niederen Börde, die sich bis zum Elbtal erstreckt.

3.2 Heutige potentielle natürliche Vegetation

Die heutige potentielle natürliche Vegetation ist eine theoretisch– methodische Grundlage für die Darstellung der Vegetation ohne menschlichen Einfluss. Sie dient dazu das Entwicklungspotential des Bearbeitungsgebietes zu beurteilen sowie geeignete Maßnahmen und Pflanzenarten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abzuleiten.

Aufgrund der geringen Niederschlagsmengen würde sich auf dem theoretischen Standort der Börde ein wärmeliebender Traubeneichen-Winterlinden-Hainbuchenwald entwickeln. Im Bereich des Schatthanges an der Westseite des Kavalier VI sowie am Böschungsfuß der Künette würden sich edellaubholzreiche Hangwälder entwickeln. Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) sowie Esche (*Fraxinus exelsior*) und Feld-Ahorn (*Acer campestre*) sind bereits vorhanden. Als Zeiger-Art ist der Wald-Gelbstern (*Gagea lutea*) flächig vorhanden.

3.3 Boden / Relief

Der ehemals anstehende Lößboden ist durch die Bebauung und Profilierung erheblich anthropogen überformt worden. Lediglich auf dem Bauwerk sowie am westlichen Hang sind lößgeprägte Böden anzutreffen, die am Böschungsfuß durch Sickerwasser feuchtebestimmt sind.

Im Hof des Kavalier VI ist der Boden zum großen Teil mit Betonplatten, Pflasterrampen und Asphaltdecken versiegelt. Gemäß Flächennutzungsplan sind die Böden im Bebauungsplanausschnitt „erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet (§ 9 Abs. 5,6 BauGB)“. Weiterhin ist das Gebiet als Bombenabwurfgebiet registriert. Es ist eine Kampfmittelerkundung und bei Erfordernis eine Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

Gemäß Angabe der Unteren Bodenschutzbehörde befindet sich vor der Mittelpoterne ein ehemals vorhandener Ölabscheider mit Umfeld, bei dem im Rahmen einer Untersuchung in der Bodenluft aromatische Kohlenwasserstoffe unterhalb des Maßnahmenschwellenwertes für Bodenluftbelastungen (LAWA 1993) nachgewiesen wurden. Eine punktuelle Kontamination im Untergrund ist daher nicht auszuschließen. Beim Antreffen von Kontamination im Untergrund können Untersuchungen und ggf. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr notwendig werden."

Im südlichen Bearbeitungsgebiet wurde auf einen Abfallplatz (Haus- und Gartenmüll) mit geringem Verdacht auf Kontamination hingewiesen, der nach Angabe des Eigentümers bereits entfernt wurde.

Durch die geplanten Entsiegelungen im Hofbereich (siehe Plan: „Konzeptskizze Grünordnungsplan“) und den Abriss der Gartenbungalows in der Kleingartenanlage werden die Bodenfunktionen (Speicher- und Pufferfunktion und Lebensraum für Arten und Biotope) partiell wiederhergestellt.

Die Wege auf der Gebäudeanlage werden mit wasserdurchlässigem Material hergestellt.

Bei der Profilierung und Vegetationsbegründung der Wallprofile auf der Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage werden zum Erosionsschutz entsprechende ingenieurbioologische Sicherungsbauweisen angewendet.

Folgende Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde / LSA Magdeburg werden in den Umweltbericht aufgenommen und nachfolgend berücksichtigt:

„Der vorhandene Untergrund im Hofbereich B-Plangebiet ist nicht zur Anlage von Grünflächen geeignet, da durch die langjährige Versiegelung die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigt oder zerstört sind. Dementsprechend ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. § 2 Abs. 11 BBodSchV herzustellen. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht ist i. W. abhängig von der Durchwurzelungstiefe der Folgenutzung, d.h. der bestimmungsmäßigen Vegetation. Die entsprechende Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht für Rasen im Landschaftsbau beträgt 0,20 bis 0,50 m für Gehölze/Stauden (die hier vorgesehenen Bäume) 0,40 -1,00 m.

Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i.S. §2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht werden, dessen Schadstoffgehalte die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr.4 BBodSchV einhalten. Soweit keine Vorsorgewerte festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte Z0 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA TR20) vom 05.11.2004 einzuhalten“ (Auszug Stellungnahme Untere Bodenschutzbehörde vom 29.06.2010)

3.4 Wasser

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern von Bedeutung. Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Die Stadt Magdeburg ist entwicklungsgeschichtlich bedingt relativ arm an natürlichen Oberflächengewässern und wird maßgeblich geprägt durch die Elbe und deren Zuflüsse.

Am westlichen Rand des B-Plangebietes fließt ein künstlicher Entwässerungsgraben, die so genannte Künette in Nord-südlicher Richtung. Dieser war Bestandteil der Hauptumwallung der Westfront an der Festungsanlage Magdeburg. Im Festungsbau wird die Künette als kleiner Abzugsgraben in den Fuß eines trocken ausgebauten Erdgrabens eingetieft. Der Erdgraben diente als Annäherungshindernis und die Künette wurde mit dem früh- und

neuzeitlichen Festungsbau vielfach als stetig wasserführender sumpfiger Graben angelegt, der ein Durchschreiten unmöglich machte.

Anfallendes Niederschlagswasser vom Bauwerk wurde zeitverzögert innerhalb von zwei Tagen vor der Mittelpoterne (zentraler Haupteingang) aufgefangen und unterirdisch über zwei Kanalstränge durch das Bauwerk in die Künette geleitet. Dieses System funktioniert heute nicht mehr, soll aber im Zuge der Restaurierung wiederhergestellt werden.

Der Hofbereich besitzt eine sehr geringe ökologische Grundwasserfunktion, aufgrund des hohen Versiegelungsgrades. Im Gegensatz dazu hat die Oberbodenschicht auf der Wallanlage eine sehr hohe Grundwasserfunktion, da die bis zu 2,5 m hohe Bodenschicht als Zwischenspeicher und Puffer dient.

Bezüglich des Schutzgutes Wasser stellt das Vorhaben aufgrund der Entsiegelung sowie der Verbesserung der Fließeigenschaften der Künette eine Verbesserung dar.

Hinweis der Unteren Wasserbehörde:

„Der Vorrang der Versickerung des Niederschlagswassers im Planbereich vor Ableitung muss eingehalten werden. Platzmangel ist keine Begründung für eine Nicht-Eignung der Versickerung, jedoch, in Anlehnung an die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde, auf Flächen, die kontaminiert sind.

*In den letzten Jahrzehnten wurden mehrere Regenwasserabschläge in die Künette installiert. Ob die Künette das Aufnahmevermögen für zusätzliches Niederschlagswasser von diesen Flächen nach Reaktivierung der Mittelpoterne besitzt, kann im Moment nicht eingeschätzt werden. Wenn, dann wäre nur eine gedrosselte Einleitung (möglicherweise als Notüberlauf) mit der gebietstypischen Menge von 2l/s*ha zulässig.“*

Hinweis der Unteren Denkmalschutzbehörde:

„Ein weiterer Abschlag in die Künette ist nur vertretbar, wenn die Künette ertüchtigt wird und sie mittels einer Hebestation in den oberen Klinkekanal entwässern kann. Eine ständige Einleitung zusätzlichen Regenwassers (geplant ist auch die Einleitung des BV EÜERA in die Künette hat bereits zur Folge, dass die Eskarpenmauer dauerhaft im Fundamentbereich von Wasser umspült ist und das Kulturdenkmal zerstört wird und in seiner Standsicherheit gefährdet ist.“

Der Hinweis wird im Rahmen der Bauplanung berücksichtigt.

3.5 Luft / Klima

Luft und Klima sind als im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB verankert. Die Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz wurde mit dem EAG Bau zusätzlich in § 1 Abs. 4 BauGB als Planungsgrundsatz aufgenommen.

Das Klimagutachten für die Stadt Magdeburg (1995, Hrsg. Stadtplanungsamt Magdeburg) wurde berücksichtigt.

Das hiesige Klimagebiet wird nach GUMPERT (1973) als „Östliche Altmark und Elbniederung zwischen Magdeburg und Rathenow“ bezeichnet und gehört zum sogenannten mitteldeutschen Trockengebiet. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme wird mit 556 mm angegeben und die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,5 - 9,0°C, wobei im zentralen Stadtgebiet mehr als 9°C erreicht werden. Die vorherrschenden Windrichtungen sind West, Südwest und Nordwest.

Bezüglich des Lokalklimas sind Grün- und Laubmischwaldflächen wichtige Kaltluft- bzw. Frischluftentstehungsgebiete, die in Abhängigkeit von der Hangneigung und somit der Abflussmöglichkeit für Siedlungsgebiete eine hohe Bedeutung besitzen, da sie Temperatur und Luftfeuchte positiv regulieren.

Aufgrund der geringen Hangneigung und der erhöhten Bodenrauhigkeit ist ein hoher lokalklimatischer Nutzen für angrenzende westlich gelegene Wohngebiete eher gering.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Luft/Klima sind nicht erheblich. Im Gegenzug verbessert sich das Kleinklima auf der Hoffläche/Kleingartenanlage durch Entsiegelung und Baumpflanzungen.

3.6 Arten und Biotope

3.6.1 Biotoptypenkartierung

Die Kartierung der Biotoptypen fand im Mai 2010 statt. Die Klassifizierung der Biotoptypen orientierte sich an dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt und dem Prodnromus der Pflanzengesellschaften Sachsen-Anhalts (Schubert, 2001).

Die Hofffläche ist zu ca. 80% mit Betonplatten, Pflaster und Asphalt befestigt, auf denen sich durch Aufgabe der Nutzung kleinflächig eine wärmeliebende Ruderalvegetation (*Sedum spec.*, *Potentilla anserina*) entwickelt hat. Auf den unbefestigten Restflächen hat sich u.a. auf kiesigem Untergrund ein ruderalisiertes mesophiles Grünland (u.a. *Dactylis glomerata*, *Solidago canadensis*, *Achillea millefolium*) entwickelt.

Großflächige Fliedergebüsche (*Syringa vulgaris*) bedecken die südlichen Böschungen der Wallanlage (Gebüsch frischer Standorte, überwiegend nicht-heimisch). Auf der nördlichen Seite breiten sich Zitter-Pappel-Bestände (*Populus tremula*) aus. Dominierend im südlichen Hofbereich ist eine Solitärpappel (*Populus spec./STU 2,80*) deren Vitalität in regelmäßigen Abständen überprüft werden sollte.

Auf den Rasenböschungen zur Maybachstraße hat sich aufgrund fehlender Pflege ein 10 - 25 -jähriger Baumbestand (Berg-Ahorn / *Acer pseudoplatanus*) etabliert, der einzelbaumweise erfasst wurde und erhalten bleiben soll.

Im nördlichen Bereich des Hofes befindet sich eine kleine ungepflegte Grünfläche mit Winter-Linde (*Tilia cordata*), Gemeine Fichten (*Picea abies*), Esche (*Fraxinus exelsior*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Spiersträuchern (*Spiraea spec.*) und Tamarisken (*Tamarix spec.*).

Die Hofffläche ist insgesamt als geringwertig für das Schutzgut Arten und Biotope zu bewerten.

Die plateauartige Fläche der Wallanlage bis zur ehemaligen Brustwehr wird seit über 60 Jahren als Kleingartenanlage genutzt. Aktuell wird nur noch max. ¼ der Fläche als Kleingarten benutzt.

Ein Teil der Fläche ist durch Gartenbungalows, Terrassen- und Treppenanlagen befestigt, wobei die aufgelassenen Gartenbungalows und die verbliebenen Schornsteine als potentiell Fledermaushabitat zu betrachten sind². Obst- und Ziergehölze sowie ausdauernde Stauden- und Ruderalflächen sind Bestandteil der Vegetation. Für das Schutzgut Arten und Biotop sind insbesondere die älteren Baum- und Heckenbestände (Nussbaum, Obstbäume) von Bedeutung.

Im Bereich der nördlichen Pulverkammer hat sich durch Nutzungsaufgabe ein flächiger Götterbaum-Bestand (*Ailanthus altissima*) entwickelt, ein Neophyt der sich weiterhin stark ausbreitet und deren Bekämpfung sehr schwierig ist. Aufgrund des niedrigen Wuchses wird der Bestand als Gebüsch trocken-warmer Standorte (überwiegend nicht-heimisch) eingestuft.

An der westlichen Hangkante hat sich seit ca. 40 Jahren ein junger Laubmischwald entwickelt, der dominiert wird von Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Gemeiner Esche (*Fraxinus excelsior*) und Feldahorn (*Acer campestre*). Partiiell kommen die Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und der Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) vor. In der gering entwickelten Strauchschicht sind Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) vertreten. Die Krautschicht im Waldmantelbereich wird dominiert von nitrophilen Giersch- und Brennesselbeständen. Als Zeiger-Art für edellaubholzreiche Laubwälder ist der Wald-Gelbstern (*Gagea lutea*) flächig vorhanden.

Der Hangwald am Kavalier VI ist Teil eines Waldgürtels der sich entlang des ehemaligen Festungswalls bis zur Liebknechtstraße erstreckt.

² Während der Fledermauskartierung im August 2010 konnten keine Wochenstubenquartiere nachgewiesen werden. Vermutlich ist die Lage zwischen der Bahnanlage und der Schnellstraße und die damit einhergehende Schallimmission für die Nicht-Eignung als Habitat verantwortlich.

3.6.2 Fauna

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde für den Umweltbericht für das Schutzgut Fauna die Erfassung der Avifauna und der Fledermausbestände als Brut- und Nahrungshabitat im Vorhabengebiet festgelegt.

Die Daten des Landschaftsrahmenplans sind zur Bewertung des Ist-Zustandes zu allgemein.

AVIFAUNA

Bezüglich der Avifauna wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde von Herrn W. Kuntermann aus Magdeburg zwischen April und Mai 2010 folgende Reviervögel mit Reviergesang kartiert.

- Heckenbraunellen
- Hausrotschwänze
- Kohlmeisen
- Zaunkönige
- Mönchsgrasmücken
- Girlitz
- Amsel

Alle Vogelarten sind gemäß BNatSchG besonders geschützte Arten. Keine der kartierten Vogelarten sind in der Roten Liste des Landes Sachsen-Anhalt aufgeführt. In der vom BfN jährlich herausgegebenen Broschüre „Vögel in Deutschland“ wurde für den Girlitz in den letzten 20 Jahren eine deutschlandweite Abnahme um 20-50% festgestellt. Ob dies für die Region Magdeburg übertragbar ist, kann aufgrund fehlender Untersuchungen nicht beurteilt werden.

Die Übersichtskarte zu den Standorten der Brutvögel ist im Anhang III. dargestellt. Hieraus wird deutlich, dass alle Vogelarten und hierbei vor allem die Heckenbrüter, wie Zaunkönig, Mönchsgrasmücke und Heckenbraunelle ihren Lebensraum auf dem mosaikartigen Kleingartenareal haben. Dies bietet sehr unterschiedliche Lebensräume auf engstem Raum –Offenland / Baumbestand / Hecken und dient durch fruchttragende Gehölze/Krautbestände als Nahrungshabitat.

Im Hangwald konnte nur eine geringe Anzahl kartiert werden, vermutlich weil dort kein nennenswerter Strauchbestand existiert. Es ist aber davon auszugehen, dass insbesondere die Waldmantelbereiche als Habitate dienen.

Im Grünordnungsplan wird für die Erhaltung des Avifauna-Bestandes das Vorhabengebiet entsprechend den Lebensraumansprüchen der kartierten Vogelarten gestaltet werden.

FLEDERMÄUSE

Die Schornsteine und Bungalows der Kleingartenanlage stellen potentielle Fledermaushabitate dar.

Im Zeitraum zwischen Ende Juli bis Ende August wurden im gesamten Planungsgebiet mittels BAT-Detektor fünf Kartierungen durchgeführt. Es konnte nur ein Überflug im gesamten Beobachtungszeitraum aufgenommen werden. Es ist davon auszugehen, dass sich im Planungsgebiet keine Wochenstubenquartiere befinden und die Fläche maximal als Überflugrevier genutzt wird.

Alle bislang vorhandenen Schornsteine sollen erhalten bleiben.

3.6.3 Schutzgebiete und geschützte Biotope

Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind weder direkt noch indirekt durch das Vorhaben betroffen.

3.7 Landschaftsbild

Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich als Voraussetzung für die Erholung des Menschen in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern. Als Landschaftsbild bezeichnet man die sinnlich-wahrnehmbare Ausprägung von Natur und Landschaft, die für die Beurteilung der landschaftsbezogenen Erholung sowie die Nutzbarkeit und Erreichbarkeit herangezogen wird.

Das Landschafts- / Stadtbild am gesamten Kavalier VI ist stark gestört. Die Symmetrie des Flächendenkmals ist durch die KFZ-Werkstatt und die Einzäunung nicht mehr erlebbar und das Bauwerk durch die eingebauten Garagentore verunstaltet. Auch das eingeschossige Gebäude vor der Pulverkammer, das aktuell durch einen Schießverein genutzt wird, beeinträchtigt das Stadtbild erheblich.

Die Wahrnehmbarkeit der historischen Festungsanlage ist, vom Magdeburger Ring aus betrachtet, durch den Baumbestand erheblich beeinträchtigt.

Das Vorhaben hat, neben der Vermarktung und Nutzung der Gebäudeanlage das Ziel, die historische Festungsanlage des Kavalier VI wieder sichtbar und erlebbar zu machen. Dazu zählen die partielle Wiederherstellung der Wallprofile auf der Fläche der Kleingartenanlage sowie die Aufwertung der Hoffläche durch Entsiegelungen und Baumpflanzungen.

Die naturschutzfachlichen und denkmalrechtlichen Ziele bezüglich des Hangwaldes sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Gemäß Bebauungsplan wird die Fläche als private Grünfläche ausgewiesen.

3.8 Mensch / Immissionsschutz/Erholungs- und Erlebnisfunktion

Die aktuelle Lärmbelastung an der westlichen Seite des Kavalier VI ist aufgrund der unmittelbaren Lage am Magdeburger Ring erheblich. Im Hof des Kavalier VI ist die Lärmbelastung eher gering, da das Bauwerk und die abgesenkte Lage als Schallschutz wirken und von der Maybachstraße geringe Immissionen ausgehen. Lokal kann es jedoch zu einer Lärmbelästigung durch die KFZ-Werkstatt-Nutzung kommen. Da gemäß textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan eine Wohnnutzung mit Ausnahme der Errichtung einer

Dienstwohnung (Hausmeister) ausgeschlossen ist und ähnlich emittierende kulturelle, soziale und versorgende Infrastruktur vorgesehen wird, ist ein allgemein höherer Lärmpegel zu dulden.

Stadtplanerisch ist eine Aktivierung des Standortes am Kavalier VI von hoher Bedeutung, da dies die städtebauliche Entwicklung der Maybachstraße anschieben wird, die, obwohl zentral gelegen aktuell eher im „Dornröschenschlaf“ verharret.

3.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige ober- wie unterirdische vom Menschen gestaltete Anlagen und Landschaftsteile, die vom geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, archäologischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind.

Das vom Grundstückseigentümer zur Revitalisierung und gestalterischer Aufwertung vorgesehene Grundstück befindet sich im ehemaligen Festungsgürtel der Stadt Magdeburg und ist als archäologisches Flächendenkmal ausgewiesen.

Das Kavalier VI ist Bestandteil der einstigen Kernumwallung der Stadt und gehört mit den Kavaliere IV, V und den Kurtinen zur Westfront der Festung. Die Kavaliere IV-VI bilden entlang der Maybachstraße eine Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt. Das Kavalier VI besitzt eine hohe geschichtliche, bautechnische und städtebauliche Bedeutung für die Stadt Magdeburg.

Bei Erdarbeiten ist mit anzeigepflichtigen Funden zu rechnen, die entsprechende Maßnahmen gemäß Denkmalschutzgesetz LSA erfordern.

Alle vorgeschlagenen Maßnahmen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Denkmalrechtliche und Naturschutz-/Artenschutzrechtliche Belange sind im Zuge der Baugenehmigung auf der Grundlage des Denkmalpflegeplans entsprechend abzuwägen.

3.10 Wechselwirkungen

Kumulative Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

3.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage würde sich langfristig durch Sukzession ein Wald entwickeln. Für den Arten- und Biotopschutz ist dies positiv zu bewerten. Bezüglich der Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sowie Mensch/Erholungs- und Erlebnisfunktion ist mit der Sukzession die Zerstörung des Baudenkmals verbunden, was bisher bereits an der Eskarpenmauer erkennbar ist.

4. Vermeidung und Minderung

4.1 Vermeidung

Zum Schutz der Brutvögel wird die Wiederherstellung der Wallanlagen in Zusammenhang mit der Fällung von Bäumen gemäß § 39 (5) Abs. 2 BNatSchG nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September stattfinden.

4.2 Minderung

- Verzicht auf großflächige Ablagerungen und Aufschüttungen von Baumaterialien
- Getrennter Abtrag von Ober- und Unterboden
- Wiederverwendung des vor Ort abgetragenen Bodens
- Fachgerechter Umgang mit Bau- und Betriebsstoffen
- Fachgerechte Entsorgung von Bauschutt und Abfällen
- Einhaltung der DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke)
- Verwendung wasserdurchlässiger Deckschichten im Wegebau
- Versickerung des Niederschlagswassers
- Lockerung der durch die Bautätigkeit verdichteten Böden

5. Eingriffsbilanzierung / Zielkonzept

Zwischen dem Stadtplanungsamt und dem Umweltamt der Stadt Magdeburg wurde vereinbart, dass hierbei ausnahmsweise nicht das Magdeburger Modell der Eingriffsregelung angewendet wird. Aufgrund der Überlagerung von Bebauung und Vegetationsbestand existiert hier eine Sondersituation, die anhand des Magdeburger Modells nicht hinreichend erfasst werden kann. Daher erfolgt die Eingriffsbilanzierung rein verbal-argumentativ, indem der Eingriff schutzgutbezogen beschrieben wird und den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt wird. Eine rechnerische Bilanzierung entfällt.

Der Code und die Gliederung der Biotoptypen basieren auf: Schuboth, J. (2004), das auch Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (RdErl. des MLU vom 24.11.2006-22.2-22302/2) ist.

5.1 Ermittlung des IST-Zustandes/ Bilanzierung

Bezogen auf die Biotoptypen sowie historische und heutige Nutzungs- und Funktionsbereiche wird der Untersuchungsraum untergliedert in den Hofbereich und den Kleingartenbereich³.

HOF

Die geplante denkmalgerechte Umgestaltung der Hoffläche führt bei allen Schutzgütern zu einer Verbesserung im Vergleich zum vorhandenen Bestand.

Eine denkmalgerechte, ästhetische und ökologische Gestaltung des Hofes ist aufgrund der eingezäunten Kfz-Werkstatt-Nutzung schwierig, da die Symmetrie der Anlage nicht erlebbar ist. Daher wird das Kfz-Werkstatt-Gelände „verpackt“ mit einer Rasenfläche und locker verteilten Bäumen. Die Linienführung zwischen befestigter und Rasenfläche nimmt die Gebäudelinie auf, sodass die Symmetrie der Anlage deutlicher wird. Eine Baumreihe vor dem Gebäude ist historischen Abbildungen zu entnehmen und unterstützt die Symmetrie.

³ Die Grenze zwischen der Kleingartenanlage und dem Hangwald befindet sich im Bereich der ehemaligen Brustwehr, die mit ihrer Profilierung wiederhergestellt werden soll.

Dadurch erfährt die Hoffläche eine Aufwertung hinsichtlich der Aufenthaltsqualität, des Kleinklimas und verbesserter Lebensraumhabitate.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser wird eine Verbesserung durch Entsiegelung (Abbruch Gartenbungalows, Betonplatten) und die Herstellung wasserdurchlässiger Wegebeläge erzielt. Die Schutzgüter Arten und Biotop, das (Klein-) Klima und das Landschaftsbild werden durch die Anpflanzung der Baumreihe vor dem Gebäude und den Baumgruppen langfristig profitieren.

Im Hof unterliegen 5 Laubbäume der Baumschutzsatzung (Fassung vom 13.02.2009), da der Stammumfang > 50 cm ist. Zwei dieser Bäume müssen gefällt werden, da sie sich in geplanten Zufahrts- und Wendebereichen befinden (*Tilia cordata*, *Robinia pseudoaccacia*). Die Pappel (*Populus spec.*) sollte in engen Zeitabständen auf ihre Standfestigkeit überprüft werden.

KLEINGARTENBEREICH (ca. 7.000 m²)

Die Wallprofile auf dem Gebäude des Festungsbauwerks wurden nach dem 2. Weltkrieg bis heute als Kleingartenanlage genutzt, wodurch das Bodenrelief überformt wurde. Reste der Voll- und Hohltraversen sind heute noch erkennbar. Zahlreiche Bungalowbauten mit dazugehörigen Terrassen wurden errichtet, Zier- und Nutzgehölze sowie Stauden angepflanzt. Teilweise verwilderten die Gärten durch Nutzungsaufgabe in den letzten Jahren.

Vorbehaltlich einer denkmalrechtlichen Genehmigung wird das Bodenrelief auf der Grundlage des historischen Quellenmaterials wiederhergestellt, mit Ausnahme der Volltraversen, die in ihrem überformten Charakter erhalten bleiben. Gemäß Festsetzung des Bebauungsplans wird die Kleingartenanlage als private Grünfläche gewidmet, die für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Im Zuge der denkmalgerechten Wiederherstellung werden die Gartenbungalows inklusive der befestigten Außenanlagen, Mauern und Zaunanlagen abgerissen. Somit werden ca. 1.000 m² bebauter Fläche entsiegelt. Alle neu anzulegenden Wege/Aufenthaltsbereiche werden in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet. Hierdurch werden ca. 700 m² befestigt.

Bei der Wiederherstellung des Bodenreliefs werden abgestorbene Heckenstrukturen und Bäume und durch Ab- und Aufgrabungen nicht mehr lebensfähige Gehölze entfernt, vor allem aber wenn sie die Baukonstruktion des sich unterhalb befindlichen Gebäudes gefährden. Ansonsten bleiben Bäume und Hecken bis zum natürlichen Abgang erhalten. Eine Bestandsaufnahme bestehender Bäume und Sträucher war nicht Bestandteil der Aufgabenstellung. Natürliche Gehölzaufwüchse sind zeitnah zu entfernen / zu roden.

Der Götterbaumbestand (*Ailanthus altissima*) über der sich nördlich befindenden Pulverkammer wird vollständig gerodet, da sich diese Neophyten-Art aggressiv ausbreitet.

Nadelgehölze werden vollständig entfernt. Diese besitzen bezüglich der Habitategnung für die Avifauna eine untergeordnete Rolle. Der Baum- und Heckenbestand ist für die kartierten Vogelarten (Bsp. Girlitz, Mönchgrasmücke) ein wichtiger Lebensraum.

Bezüglich der abiotischen Schutzgüter (Boden, Wasser, Luft) und dem Landschaftsbild verursachen die Veränderungen im Bereich der Kleingärten keine nachhaltige Beeinträchtigung. Durch die Entsiegelung und die Etablierung eines (Halb-) Trockenrasens gewinnt das Schutzgut Boden seine Speicher- und Pufferfunktion zurück und dient als Lebensraum für Arten und Biotope. Auch das Landschaftsbild wird durch die denkmalgerechte Wiederherstellung aufgewertet.

Als nachhaltige Beeinträchtigung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht der Verlust der Heckenstrukturen zu werten. Um diese auszugleichen werden, um denkmalgerechten und naturschutzfachlichen Aspekten zu genügen, die Standorte der ehemaligen Volltraversen, die als Hügel noch erkennbar sind mit nicht wuchernden Sträuchern bepflanzt, die im ausgewachsenen Zustand die Form der Volltraverse in Vegetationsform darstellen. Als Sträucher sind weißblühende, kompakte Strauchformen zu bevorzugen, z.B. *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Philadelphus coronarius* (Falscher Jasmin), *Staphylea colchica* (Pimpernuss). Die Fläche beträgt ca. 450 m². Damit wird der Verlust von Heckenstrukturen vollständig kompensiert.

Im Bereich der ehemaligen Brustwehr, heute der Übergang von den Kleingärten zum Hangwald, muss nach Wiederherstellung des Wallprofils aufgrund der öffentlichen Zugänglichkeit eine Absturzsicherung erfolgen, da die Böschung mit einem Böschungswinkel von ca. 1:1,5 errichtet wurde. Daher wird an dieser Kante eine Ligusterhecke angelegt, die regelmäßig geschnitten werden soll.

5.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Lage, des spezifischen Vorhabens und der besonderen denkmalgeschützten Baulichkeit sind Standortalternativen nicht gegeben.

6. Monitoring – geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Da gravierende artenschutzrechtliche Auswirkungen durch die Maßnahmen im Hofbereich und auf der Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage nicht zu erwarten sind, wird auf ein Monitoring verzichtet.

7. Zusammenfassung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Auswirkungen des Bebauungsplans hinreichend erfasst werden konnten. Die Entsiegelungsmaßnahmen (Abriss der Gartenbungalows, Teile der Hoffläche), die Wiederherstellung der Wallprofile auf der Kleingartenfläche und die Entwicklung der Halbtrockenrasengesellschaften in Zusammenhang mit verbleibenden Bäumen sind bezüglich aller Schutzgüter als positiv zu beurteilen.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten nicht auf.

Gesetze und Richtlinien

Baugesetzbuch (BauGB), in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 29.Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542) gültig ab 01.03.2010

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23.07.2004, (GrBl. LSA S. 454) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GrBl. LSA S. 708), gültig ab 01.01.2010

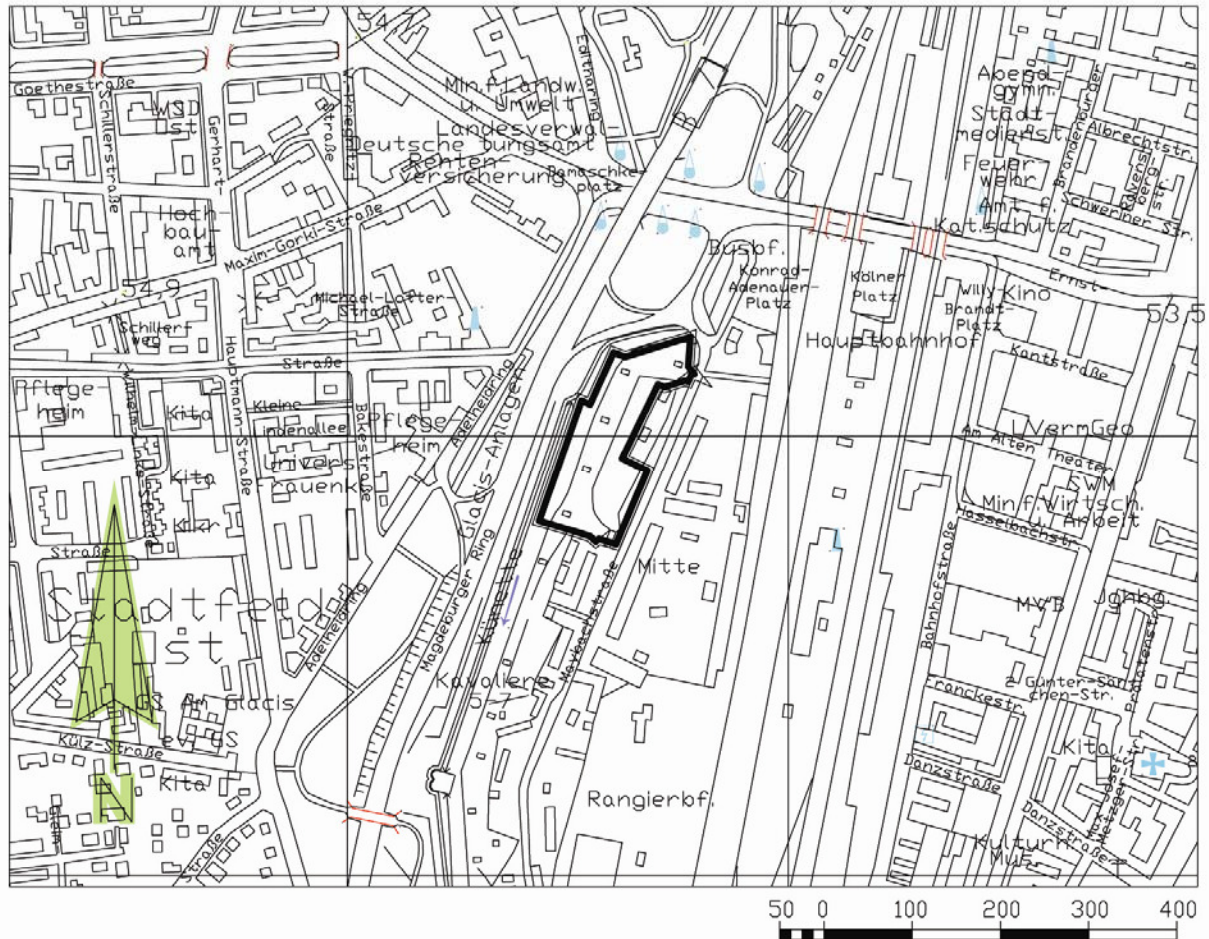
Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 16.November 2004 (MBI. S. 658), zuletzt geändert und wieder in Kraft gesetzt durch Runderlass vom 12. März 2009 (MDI. LSA S. 250), gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MV 42.2-22302/2

Magdeburger Modell der Eingriffsregelung, Stadtplanungsamt Magdeburg, 9/1997

Literaturverzeichnis

- | | |
|--|--|
| Bruns, 2005: | Gehölzkatalog Bruns - Baumschule |
| Ellenberg H., 2001: | Zeigerwerte von Pflanzen in Mitteleuropa |
| Geologisches Landesamt LSA, 1999 | Bodenatlas Sachsen-Anhalt |
| Landeshauptstadt Magdeburg Hrsg., 1995 | Klimagutachten für die Stadt Magdeburg |
| Schubert R., 2001: | Prodromus der Pflanzengesellschaften Sachsen-Anhalts |
| Landschaftsplanung Dr. Reichhoff, 1997 | Landschaftsrahmenplan der Stadt Magdeburg |

Anhang I: Übersichtsplan



Lage in Magdeburg

Anhang II: Bestandsfotos



Abb. 1: Gebüsch trocken-warmer Standorte, nicht-heimisch (dominanter Götterbaumbestand auf der Pulverkammer des Kavalier VI



Abb. 2: Hofffläche, Blick in nördliche Richtung



Abb.3: stark überwuchelter Bereich im Süden des Kavalier VI



Abb.4: Kleingarten



Abb.5: noch intakte Schornsteine auf den Kasematten

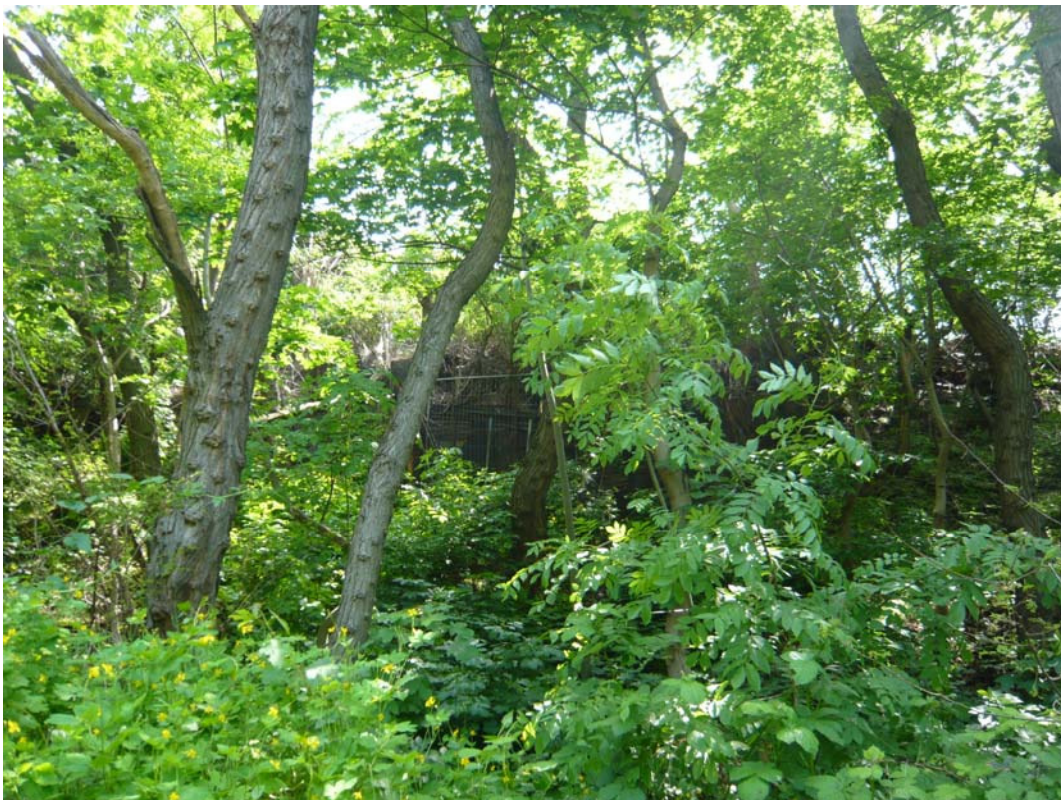


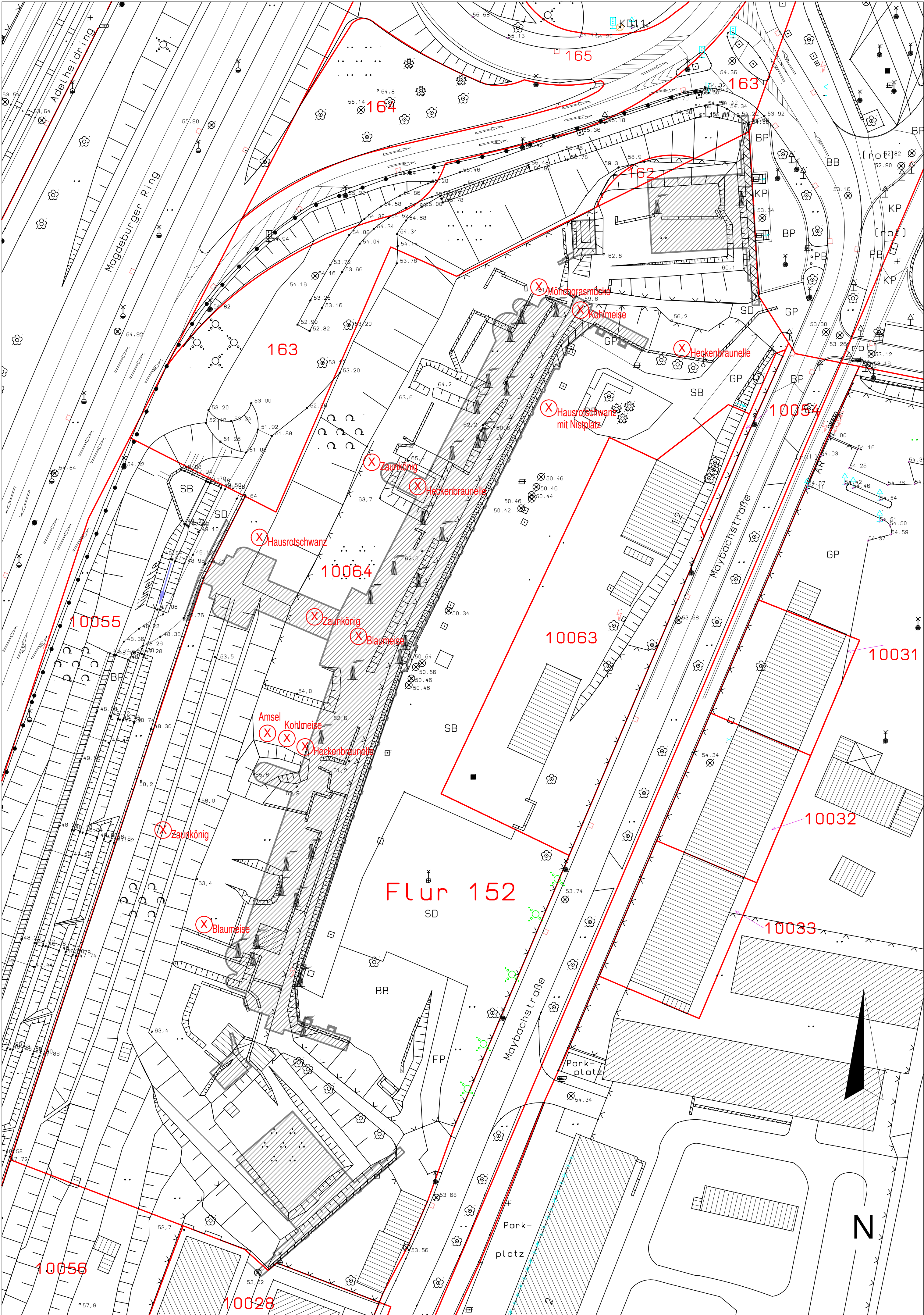
Abb.6: Laubmischwald auf der Westseite



Abb.7: Gehölzbewuchs zerstört langsam die Mauer an der Westseite des Bearbeitungsgebietes

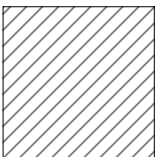


Abb.8: Blick von den aktuell noch als Kleingartenfläche genutzten Kasemattenflächen



Legende
Vogelbeobachtungen (Reviervögel)
April und Mai 2010

Kavalier VI; Maybachstraße, 39104 Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Gemeinde: Stadt Magdeburg
Flur: 152
Flurstücke: 162 + 10064

-  Erdüberdeckte Kasernenkasematte + Nebenanlagen
-  Flurstücksgrenzen
-  Standorte der Reviervögel + Bezeichnung Vogelart

Blaumeise

DIPL.-ING. THOMAS FLEMMING
JUTTA-BALK-STRASSE 5, 39104 MAGDEBURG
Tel.: 0391-4003425
Funk: 0173-8427842

PROJEKT: Vogelbeobachtungen (Reviervögel)
Kavalier VI; Maybachstraße
39104 Magdeburg

PLANINHALT: Standorte der beobachteten
Reviervögel

BEARB.: Kuntermann	GEZ.: Flemming	GEPR.:
DATUM: 14.05.2010	Maßstab: 1:500	PLAN NR.: P-001/V



Legende

- Unbefestigter Weg (VWA)
- befestigter Weg, gepflastert (VWB)
- befestigter Platz (VPZ)
- Kleingartenanlage (AKE)
- ruderales mesophiles Grünland (GMF)
- Gebüsch frischer Standorte, überwiegend nicht-heimische Arten (HYC)
- Gebüsch trocken-warmer Standorte, überwiegend nicht-heimische Arten (HTC)
- Mischwald Laubholz, nur heimische Baumarten (XQV)
- Einzelbaum (HEC), Stammumfang in m
- erdüberdeckte Gebäudeanlage

Projekt

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237-4.1 Kavalier VI Maybachstraße

Plan: Biotoptypenkartierung

unmaßstäblich

Auftraggeber

David Mangelsdorf
Richard-Wagner-Straße 3a
39106 Magdeburg

PLANUNG

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR + STÄDTEBAU

Freie Landschaftsarchitektin
Ulrike Bischoff
Ovenstedter Straße 28
39108 Magdeburg
Tel. 0391-5038247
Fax: 0391-5038248
mobil 0160-8292922
mail: Bischoff@t-link.de

	Datum	Zeichen
bearbeitet	11/2010	Bischoff
gezeichnet	17.11.2010	Bl
geprüft		

Kartengrundlage: Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt



Legende

- befestigter Weg, wassergebundene Decke (VWB)
- befestigter Platz, gepflastert (VPZ)
- Hangwald
- wiederhergestellte Wallprofile:
Halbtrockenrasen mit Bäumen und Sträuchern aus der überkommenen Kleingartennutzung
- Strauchpflanzungen auf den überkommenen Reliefresten der Volltraversen
- Ligusterhecke / geschnitten
- wiederhergestellte Hohltraverse (schematische Darstellung)
- Rasen
- Rasenpflaster
- Baumeupflanzungen
- Baumbestand (wird nach Abgang nicht ersetzt)
- erdüberdeckte Gebäudeanlage

Projekt

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237-4.1 Kavalier VI Maybachstraße

Plan: Konzeptskizze Grünordnungsplan

unmaßstäblich

Auftraggeber

David Mangelsdorf
Richard-Wagner-Straße 3a
39106 Magdeburg

PLANUNG

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR + STÄDTEBAU

Freie Landschaftsarchitektin
Ulrike Bischoff
Olivenstädter Straße 28
39108 Magdeburg

Tel. 0391-5038247
Fax. 0391-5038248
mobil 0160-60292922
mail Bischoff@t-link.de

	Datum	Zeichen
bearbeitet	06/2011	Bischoff
gezeichnet	29.06.2011	Bi
geprüft		

Kartengrundlage: Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt