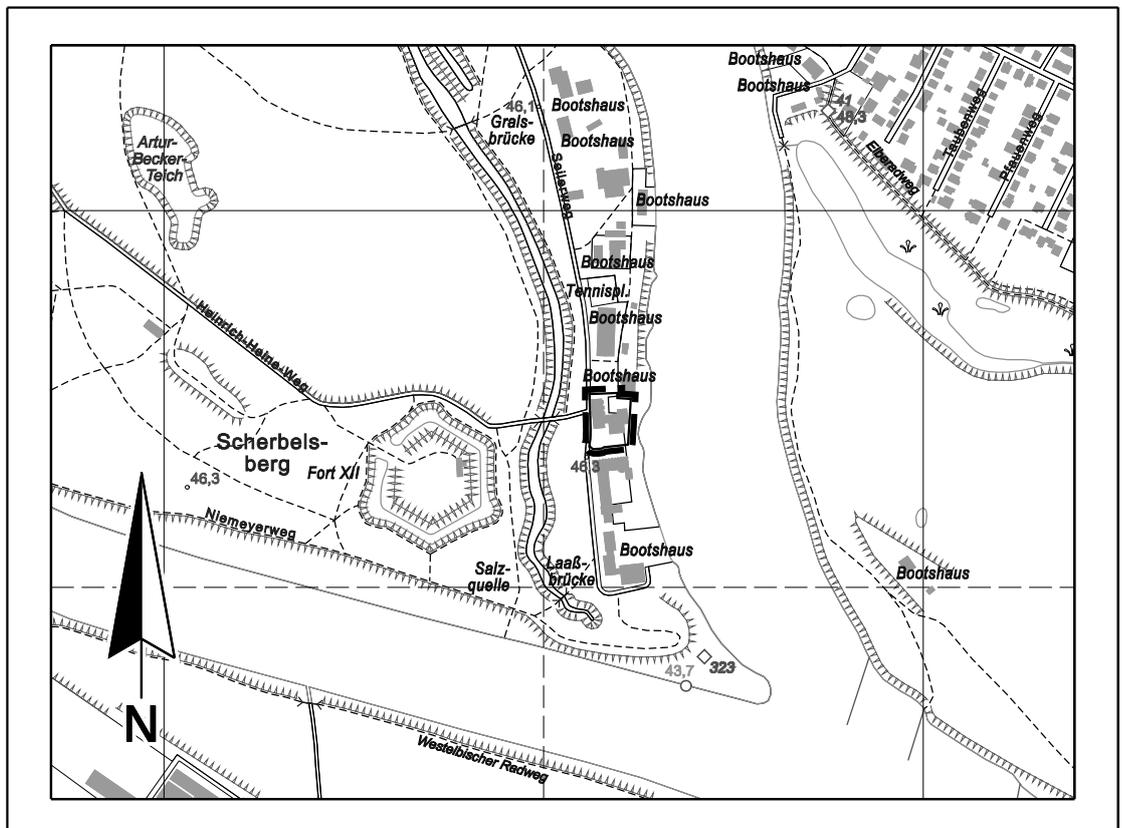




## Begründung zur Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250-5.1

### HAUS DER ATHLETEN

Stand: November 2015



Planverfasser:

werk+architektur

Forckestraße 01

38 855 Wernigerode

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 11/2015

## Inhaltsverzeichnis

### A. Städtebaulicher Teil

1.	Rechtsgrundlagen	
1.1	Allgemeines	Seite 4
1.2	Regional- und Landesplanung	Seite 4
1.3	Flächennutzungsplan	Seite 4
1.4	Bebauungspläne	Seite 4
2.	Anlass und Ziel der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	Seite 5
3.	Geltungsbereich	Seite 6
4.	Beschreibung des Vorhabens	Seite 7
4.1	Städtebauliches Konzept	Seite 7
4.2	Einrichtungen und Nutzungskonzept	Seite 8
4.3	Verkehrskonzept	Seite 9
5.	Begründung einzelner Festsetzungen	Seite 10
5.1	Art der baulichen Nutzung	Seite 10
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	Seite 11
5.3	Mit Rechten zu belastende Fläche	Seite 12
5.4	Private Stellplätze und Garagen	Seite 12
5.5	Ver- und Entsorgung	Seite 13
5.6	Grünordnung	Seite 15
5.7	Festsetzungen zum Hochwasserschutz	Seite 15
6.	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	Seite 17
7.	Städtebauliche Daten	Seite 18
7.1	Flächenbilanz	Seite 18
8.	Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	Seite 18
8.1	Kosten und Finanzierung	Seite 18
9.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	Seite 18

### B. Umweltbericht

10.	Einleitung	Seite 20
10.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	Seite 20
10.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	Seite 23
11.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	Seite 25
11.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	Seite 25
12.	Wechselwirkungen	Seite 33
13.	Eingangsbeurteilung der Verträglichkeit nach Artikel 6 FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG	Seite 35
14.	Spezielle artenschutzrechtliche Betrachtung	Seite 36
14.1	Darlegung der Betroffenheit der Arten	Seite 38
15.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	Seite 39
15.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	Seite 39
15.2	Konfliktanalyse	Seite 40
16.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	Seite 42
16.1	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflge	Seite 42

16.2	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	Seite 45
16.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	Seite 46
17.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	Seite 47
18.	Literatur	Seite 48

**Anlage 1: Eingriffsbilanzierung**

**Anlage 2: Gehölzliste**

**Anlage 3: Merkblatt „ Baumschutz auf Baustellen“**

**Anlage vB1: Ausführungen zum Bauen im hochwassergefährdeten Bereich**

**Anlage vB2: Entwurfsplanung**

**Anlage vB3: FFH-Vorprüfung**

## A. Städtebaulicher Teil

### 1. Rechtsgrundlage

---

#### 1.1 Allgemeines:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, in der zuletzt geltenden Fassung
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA) in der zuletzt geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) geändert durch Art. 2 KlimaSchFG vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509 GO LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 383) zuletzt geändert durch 4. Gesetz der GO vom 30.11.2011 (GVBl. LSA S.814).
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

#### 1.2 Regional- und Landesplanung

Belange der Raumordnung und Landesplanung sowie benachbarter Gemeinden werden nicht berührt.

#### 1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist mit integrierter Änderung vom 13.07.2005 seit dem 06.04.2001 wirksam.

Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg ist die Planfläche dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorbehalten als Sonderbaufläche für sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen mit einem hohen Grünanteil.

Mit der Sportnutzung und einer Grundflächenzahl der baulichen Anlage die kleiner ist als bei dem vorhandenen Objekt kann festgestellt werden, dass der anvisierte vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bebauungsplanes nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

#### 1.4 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan.

## 2. Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

---

Die Wohnungsbaugesellschaft Kalbe mbH ist Erbbaupachtberechtigter der Flurstücke 2/33, 2/34 und 2/36 mit 3.561,0 qm. Auf diesem befindet sich bereits der Hotelkomplex „Haus der Athleten“.

Auf Grund der erheblichen Schädigung der Bausubstanz des vorhandenen Hotelkomplexes für Sportler durch das letzte Hochwasser im Jahr 2013 plant die Wohnungsbaugesellschaft Kalbe mbH an gleicher Stelle einen Ersatzneubau als Elbsporthotel, der gleichermaßen den aktuellsten erhöhten Hochwasserschutzanforderungen und dem gestiegenen Niveau hinsichtlich den Anforderungen an einen modernen Beherbergungsbetrieb einer solchen Anlage gerecht werden soll.

Die Gefahr der Hochwassersituation ist aufgrund des letzten Hochwassers im Juni 2013 erhöht. Aus diesem Grund hat das Land Sachsen-Anhalt ein entsprechendes Förderprogramm aufgelegt und in diesem festgelegt, dass nur nachhaltige Projekte gefördert werden, die einem späteren Hochwasser auch Stand halten. Hier soll also ein **optimierter Hochwasserschutz** geplant und sinnvoll durchgeführt werden.

Das Planungsteam der ARGE **architektur 21 hat sich hinsichtlich dieses Schwerpunktes** intensiv mit einer möglichen Sanierung des vorhandenen Hotelkomplexes „Haus der Athleten“ und einer Neubauplanung für ein Hotel an diesem Standort beschäftigt.

Dabei ist das Planungsteam besonders auf ein sogenanntes Opfergeschoss als Geschoss für PKW-Stellplätze eingegangen.

Da für die Integrierung des Opfergeschosses das Erdgeschoss des Bestandsgebäudes des vorhandenen Hotels vorgehalten werden muss, ist ein erheblicher – insbesondere konstruktiver – Eingriff notwendig.

Dies birgt einen sehr hohen wirtschaftlichen Aufwand in sich, der hinsichtlich der Nachhaltigkeit und Zumutbarkeit für den Bauherren nicht zu verantworten wäre.

Aus diesem Grund wurde eine Entscheidung zugunsten der Neubauvariante getroffen.

Der Vergleich der Flächenansätze bei gleicher Zimmeranzahl zeigt deutlich, dass ein kompakter Neubau mit städtebaulicher, architektonischer Gesamteinordnung in das vorhandene wunderschöne Parkgelände am Alten Elbarm deutliche Vorteile gegenüber der Sanierung des Altbestandes am Standort aufweist.

Der geplante Ersatzneubau hat mit seinem kompakten Gebäude und seinen wirtschaftlich neu orientierten, inneren Strukturen sowie den neuen Angebotskomponenten, wie Sauna, Wellness, Fitness und Freizeitgestaltung, unter Beachtung einer wirtschaftlichen Betreibung gegenüber einer Altbausanierung des vorhandenen Hotelkomplexes unwiderlegbare Vorteile.

Besonders das architektonische Gesamtkonzept wertet den Standort als Freizeitattraktion im Parkkomplex für die Zukunft auf und wird vielen Gästen aus nah und fern zur Verfügung stehen. Magdeburg wird um eine Attraktion reicher.

Weiterhin bleibt festzuhalten, dass die dargestellte Vorplanung für einen Neubau den notwendigen, **optimierten Hochwasserschutz** am Standort zu 100% erfüllt.

Auf Grund der Kompaktheit des neuen Gebäudes mit integrierten Parkdeck und den beiden auskragenden Obergeschossen wird die Flächenversiegelung nicht erhöht.

Insbesondere die Integration des ruhenden Verkehrs innerhalb der Gebäudestruktur kommt einer großzügigeren landschaftlichen Einbindung in das vorhandene Umfeld mit seinen weitläufigen Grünflächen zugute. Dies entspricht auch den Vorgaben aus dem FNP.

Für den Ersatzneubau liegt bereits die Zusage zur Gewährung von Fördermitteln des Landes Sachsen-Anhalt im Rahmen der beantragten Zuwendung zur Beteiligung an den Hochwasserschäden von 2013 gemäß der Richtlinie „Hochwasserschäden Sachsen-Anhalt 2013“ vor. Diese Fördermittelzuwendung ist ausschließlich auf einen Ersatzneubau an diesem Ort gerichtet und wurde daraufhin fachlich und sachlich geprüft.

Da das Plangebiet mit dem Gebäude nicht im Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB steht, wird ein Planungsbedarf ausgelöst.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Magdeburg zu gewährleisten.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels sowie einem auch der Öffentlichkeit zugänglichen Wellness- und Gastronomiebereich im Rotehornpark im Sinne einer ressourcenschonenden Entwicklung zur Stärkung und Förderung des Tourismus in Magdeburg, das der städtebaulichen und landschaftlichen Lage gerecht wird, den angrenzenden Landschaftsraum in die Konzeption einbezieht und dadurch einen individuellen Charakter erhält. Es soll eine attraktive Bebauung mit Grün- und Terrassenfläche unter Berücksichtigung der Belange der Erschließung (Verkehrerschließung und Einrichtungen der technischen Infrastruktur, z. B. Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenentwässerung, Elektrizität, Gas, Datenleitungen) gewährleistet werden.

Städtebauliches Ziel ist dabei die gestalterische und strukturelle Aufwertung im Einklang mit den zu beachtenden denkmalpflegerischen Belangen.

Der Geltungsbereich des Vorhabengebietes wird so eng wie möglich entsprechend dem Bedarfsplan ausfallen.

### **3. Geltungsbereich**

---

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Magdeburg der Flur 141 die Flurstücksnummern 2/33, 2/34 und 2/36.

Für die Flurstücke mit ca. 3.561,0 qm ist die Wohnungsbaugesellschaft Kalbe mbH Erbbaupachtsberechtigter.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die Südgrenzen des Flurstücks 2/32 (Flur 141), mit dem Schweizer Haus und dem dazugehörigen Parkplatz;
- im Osten: durch die Westgrenze der Flurstücke 2/32, 2/35 und 2/1 (Flur 141), einer fußläufigen Erschließung der Parkanlage mit anschließendem Arm der „Alten Elbe“;
- im Süden: durch die Nordgrenzen der Flurstücke 2/31 und 2/28 (Flur 114), einem Parkplatz und dem FORD Trainingszentrum und
- im Westen: durch den „Seilerweg“, des Flurstückes 2/37 (Flur 141).

## 4. Beschreibung des Vorhabens

---

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt am östlichen Ufer der Elbinsel Werder zur Alten Elbe im Rotehornpark.

Der Rotehornpark liegt auf der Elbinsel Werder und ist vom Stadtzentrum aus über den Strombrückenzug mit zwei Straßenbahnlinien, einer Buslinie und dem Auto zu erreichen. Fußgänger können außerdem zwei weitere Brücken nutzen: die Sternbrücke vom Westufer und die Brücke am Wasserfall vom Ostufer aus. Zudem gibt es eine Fährverbindung für Fußgänger und Radfahrer von Magdeburg-Buckau aus. An der Sternbrücke befindet sich ein großer Parkplatz am Westufer der Elbe. Weitere Parkmöglichkeiten sind im Bereich der Stadthalle direkt auf der Insel vorhanden. Ein dichtes Wegenetz erschließt den Park in alle Himmelsrichtungen und führt auch unmittelbar an die Südspitze der Werderinsel.

Die Gestaltung des Rotehornparks begann im Jahr 1870 auf dem Gelände, auf dem sich zuvor Teile der Festung Magdeburg befanden. Der Plan für die Anlage stammt von dem städtischen Gartenbaudirektor Paul Niemeyer, der 1871 erste Anpflanzungen und Wegeanlagen vornehmen ließ. Unter Gartenbaudirektor Schoch wurde der Park später bis an die Alte Elbe ausgedehnt. Schoch schuf eine weitläufige und großzügige Parklandschaft unter Betonung des Auencharakters des Gebietes.

Das Plangelände ist relativ eben und ohne Höhenversprünge.

Auf dem Plangebiet befindet sich bereits der Hotelkomplex „Haus der Athleten“, der der Unterbringung von Sportlern diente. Dieser wurde beim letzten Hochwasser 2013 stark in Mitleidenschaft gezogen.

Für die höhenmäßige Einordnung des geplanten Ersatzneubaus wurden die Angaben der Hochwassergefahrenkarte berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, das Erdgeschossniveau deutlich erhöht gegenüber dem jetzigen Gelände zu definieren. Aus dieser Notwendigkeit wurde funktional ein offenes Untergeschoss als aufgeständertes in der Landschaft

verdecktes Parkdeck angedacht. Die Unterdecke des Parkdecks liegt dabei bei ca. +2,20 m über dem Gehweg und reagiert damit sicher auf die zukünftigen Gefährdungsprognosen. Das Parkdeck ist so geplant, dass es im Hochwasserfall ohne größere Schäden geflutet werden kann.

Mit dem verdeckten Untergeschoss wird gleichzeitig auch das Parkplatzproblem für den Standort harmonisch im Einklang mit dem Park geklärt.

Der neue Baukörper des Hotels soll im Gegensatz zum vorhandenen winkelförmigen Altbau nun rechtwinklig zum Wasser angeordnet werden, so dass dieser nicht den Blick und den Zugang vom Park zum Wasser wie sein Vorgängerbau verstellt. Damit hält der Ersatzneubau nun wesentlich mehr Abstand zu den historischen Gebäuden der Nachbarbebauung. Mit der angedachten Gebäudeausrichtung erhalten alle Zimmer des Hotels eine Blickausrichtung zum Wasser und zum Park.

Der Neubau spielt durch seine Transparenz mit der wunderschönen Umgebung des Parks und dem weiten Blick auf den Elbe-Arm. Angedacht ist in der Materialwahl mit Holz ein Zusammenspiel mit der Nachbarbebauung und dem Park einzugehen.

## 4.2 Einrichtungen und Nutzungskonzept

Es wird auf dem Baufeld ein modernes viergeschossiges Gebäude geplant, welches sich auf der Plattform des halbversenkten Parkdecks terrassiert in die Höhe entwickelt.

Insgesamt beinhaltet der Komplex 60 Hotelzimmer mit ca. 4.785,01 qm Netto- Gesamtnutzfläche, einschließlich der Nutzfläche für Gastronomie, Seminarräume, Wellness- und Sportbereiche und Parkdeck.

Über dem als Opfergeschoss ausgebildeten Parkdeck entsteht ein hochwassersicheres Plateau mit dem Erdgeschoss und einer großen ganztägig besonnten, öffentlichen Freiterrasse. Darüber schweben förmlich die beiden auskragenden Obergeschossen, in denen die Hotelzimmer untergebracht sind.

Im Erdgeschoss sind eine kleine Empfangslobby, ein zur Elbe orientierter Gastronomiebereich mit dazugehöriger Küche und ein flexibel abtrennbarer Seminarbereich geplant. Im obersten, zurückgesetzten Geschoss ist im elbseitigen Kopf ein kleiner Wellness- und Fitnessbereich mit Außenterrasse vorgesehen.

Es ist vorgesehen, die Unterkunft weiterhin vorrangig Sportlern zu widmen. Gemäß Vertrag über das Erbbaurecht vom 12.10.1998 ist in § 5 die Zweckbindung einer Sportgaststätte mit Sportlerherberge festgeschrieben. Diese Zweckbindung übernahm die jetzige Erbaupachtberechtigte, der Vorhabenträger, beim Kauf des Objektes im Jahr 2009. Die Erfüllung der Zweckbindung dieses Erbaurechtes steht im Vordergrund der jetzigen Planung.

Vor allem auch die angebotene Gastronomie soll als Attraktion der allgemeinen Öffentlichkeit, den Magdeburgern oder Ausflüglern des Rotehornparks zur Verfügung stehen.

Grundsätzlich soll der Neubau sich als zeitgemäßer, transparenter aber auch kompakter Baukörper darstellen, welcher im Inneren einen geringen Verkehrsflächenanteil aufweist.

### 4.3 Verkehrskonzept

Das Vorhabengebiet liegt an der öffentlichen Straße „Seilerweg“. Diese dient von Norden kommend als Erschließungsstraße für alle an der Ostseite des Parks liegenden Nutzungen.

Hierüber erfolgt die Belieferung des Hotels und der Gastronomie, aber auch die Anfahrt der Gäste wird über den „Seilerweg“ gewährleistet.

Für die Rotehorninsel, auf dem das Vorhabengebiet sich befindet, existiert ein Städtebaulicher Rahmenplan SRP als Leitlinie und Zielsetzung der Stadt für die geplante und gewünschte Entwicklung des Parkes. Dieser dient auch als Grundlage für diese Bauleitplanung.

Gemäß SRP ist es von grundlegender Bedeutung den motorisierten Verkehr im Bereich des Rotehornparkes stark zu minimieren. Dies gilt vor allem für den nicht gerichteten motorisierten Individualverkehr („Spazierfahrer“).

Die gastronomischen Nutzungen sind für alle Parkbenutzer offen und stehen somit in funktionalem Zusammenhang mit dem Rotehornpark und dienen dessen Aufwertung.

Die Anzahl der Sitzplätze sind entsprechend dem genehmigten Bestand auf 170 fixiert, so dass hier ein deutlich höheres Angebot nicht existiert. Im Hinblick auf den geplanten Wegfall der gastronomischen Einrichtungen im Fort XII und dem nun nicht mehr geplanten Wiederaufbau der Jägerhütte wird in der Summe nicht mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens gerechnet.

Auf Grund der sensiblen Parkstruktur wird versucht, mit der Stadt ein gemeinsames Konzept auf Basis des städtebaulichen Rahmenplanes zu finden und zu entwickeln, das die Befahrbarkeit in die Gegebenheiten des Parkcharakters einbettet. Neben den Einschränkungen für PKWs im Sinne des SRP gehört hierzu die Schaffung von unterirdischen Flächen für den ruhenden Verkehr mit 57 Stellplätzen im Haus der Athleten, so dass diese nicht mehr im Park sichtbar sind.

Diese Stellplatzanzahl ist an den genehmigten Bestand ausgerichtet und entsprechen auch der aktuellen **Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS der Landeshauptstadt Magdeburg**. Gerade für mobil beeinträchtigte Mitbürger bieten diese Stellplätze die Möglichkeit, auch diesen Bereich des Parks zu erleben. Die nächsten öffentlichen Stellplätze am Stadthallenareal befinden sich fußläufig in rund 2 Kilometern Entfernung.

Die fußläufige Anbindung spielt eine große Rolle. Das neue Gebäude fügt sich in das Wegenetz des Parks ein, nimmt dieses auf, insbesondere den öffentlichen Fußweg entlang der „Alten Elbe“ (eine Forderung des Denkmalpflegerischen Rahmenplans), so dass Durchwegungen der Terrassen- und Freianlagen auch für die Öffentlichkeit möglich sind. Diese sind explizit gewünscht und werden im Planblatt dieser Bauleitplanung mit einem öffentlichen Gehrecht festgesetzt.

Vom „Seilerweg“ erfolgt über einen nördlichen privaten Erschließungsweg die Anbindung des offenen Parkdecks mittels Rampe. Für die Anlieferfahrzeuge steht eine Wendeanlage zur Verfügung.

Für Kurzzeit- oder Behindertenparkplätze stehen auch noch ca. 4 oberirdische Stellplätze zur Verfügung.

Alle Nutzungen sind barrierefrei über den Aufzug zu erreichen.

## 5. Begründung der Festsetzung

---

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung eines Vorhabens im Baugebiet bestimmt und darüber hinaus im integrierten Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich der Beschreibung des Vorhabens konkretisiert. Die Abgrenzung des Baugebietes ist der städtebaulichen Entwicklungszielrichtung angepasst. Da die Gemeinde im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplanes als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB nicht an die Baunutzungsverordnung gebunden ist, kann hier das Vorhaben „Haus der Athleten“ festgesetzt werden.

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung im Baugebiet bestimmt. Die Nutzung ist auf die Aufgabenwahrnehmung eines Beherbergungsgewerbes mit vorrangiger Nutzung für Sportler mit bis zu maximal 60 Hotelzimmern zulässig.

Darüber hinaus sind die unabdingbar mit dem Betrieb eines Hotels verbundenen Nebennutzungen allgemein zulässig. Hierzu zählen die Anlagen für die Verwaltung des Hotels; Räume für die der Gesundheit und Erholung dienenden Berufe, wie z. B. Massage, Kosmetik und Gesundheitstherapien; Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke; Schank- und Speisewirtschaften sowie Stellplätze und Tiefgaragen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.

Gleichfalls sind alle weiteren zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, wie Funktionsräume, Abstellräume, Zugänge, Terrassen u. ä., Bestandteil der Zulässigkeit.

Zulässig sind alle Einrichtungen und Anlagen, die für die Realisierung des Hotels gemäß dem beschriebenen Konzept notwendig sind. Weitere Nutzungen sind an diesem Standort nicht gewünscht, so dass die übrigen Baugebietstypen der BauNVO die gewünschte städtebauliche Entwicklung nicht ermöglichen.

Anlagen und Räume für Einrichtungen der Fort- und Weiterbildung sind nur zulässig, sofern sie im sachlichen Zusammenhang mit der Nutzung des Beherbergungsgewerbes stehen und der Nutzung des Hotels untergeordnet sind. Diese Einschränkung soll verhindern, dass innerhalb des Plangebietes Einrichtungen errichtet werden, die eine Entwicklung zu einem städtebaulich nicht

gewollten Konferenzstandort führen. Gleichzeitig dient diese Festsetzung der Förderung von Synergieeffekten zur Erweiterung des fachbezogenen Angebotes der umliegenden Sportstätten. Die Zulässigkeit von Verkaufsflächen von bis zu maximal 50 qm dient der Unterbringung von kleinen tourismusbezogenen Shops, wie z. B. einem Andenkenladen. Diese Nutzungen dürfen ausdrücklich, zur bereits erwähnten Förderung der sportlichen Ausrichtung, auch nur im Nutzungskontext mit diesem stehen.

Die Begrenzung der Hotelzimmerzahl auf 60 sowie der Anlagen und Einrichtungen für sportliche und gesundheitliche Zwecke auf insgesamt ca. 4.890,3 qm Bruttogeschossfläche (BGF) mit Parkdeck sowie von Gastronomiebetrieben mit maximal 100 Innensitzplätzen und ca. 50 Aussensitzplätzen verhindert eine u. a. hinsichtlich der Verkehrserzeugung unverträgliche Größe des Gesamtkomplexes für den Rotehornpark und eine unverträgliche Lärmbelastung. Diese Kapazität liegt im Rahmen der Auslegung des Vorgängerbaues mit seinen genehmigten 170 Sitzplätzen, so dass auch aus diesem Grund keine nennenswerten Mehrbelastung zu erwarten sein wird.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Auf Grund der Bauweise mit großzügigen Terrassen kommt es zu geringfügigen Überschneidungen hinsichtlich der Abstandflächen. Diese Überschneidungen beeinträchtigen nicht die Belichtung und Belüftung der Hotelzimmer. Auch werden die brandschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten.

### 5.2.1 Grundflächenzahl

Für die Berechnung der GRZ ist § 19 BauNVO bestimmend.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,70 festgesetzt. Dies entspricht der Grundfläche der geplanten Gebäude und Erschließungsflächen von ca. 2.482,9 qm und ist fast identisch mit dem bisherigen Versiegelungsgrad der bestehenden Hotelanlage mit ca. 2.427,5 qm.

Die hierfür maßgebliche GRZ für bauliche Anlagen gemäß §19 BauNVO (1) kann für 1.760,55 qm mit 0,5 angegeben werden.

Sie liegt damit deutlich unter der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstgrenze für sonstige Sondergebiete von 0,8.

Mit der Festsetzung der Dachbegrünung wird ebenfalls erreicht, dass sich die Durchgrünung des Plangebiets im Vergleich zum Bestand nicht verschlechtert. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und verzögern Temperaturschwankungen. Somit wird durch die positiven klimatischen Effekte der Dachbegrünungen dem Naturhaushalt zusätzlich Rechnung getragen.

Der geplante Versiegelungsgrad folgt dem Ziel, gemäß den § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB der planerischen Verpflichtung mit Grund und Boden nachhaltig und damit sparsam umzugehen. Hierzu gehört auch die Bereitstellung von Flächen für Beherrbergungsbetriebe. Durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur wird einerseits eine bessere Auslastung des Infrastrukturangebotes erreicht und andererseits werden Ressourcen geschont, die ansonsten zur Neuschaffung der Infrastruktur herangezogen werden müssten. Die auch unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Bauweise geplante, verdichtete Baustruktur bietet innenstadtnah die Möglichkeit, flächensparendes und ökologisches Bauen umzusetzen.

### 5.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Geschossanzahl

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als Höchstmaß festgesetzt. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden durch Maße über NHN festgesetzt. Überschreitungen durch notwendige punktuelle Einrichtungen und Anlagen, wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Klimageräte, Oberlichter etc., werden zugelassen.

Auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen wird verzichtet, da die Höhenentwicklung und die Gebäudekubatur durch die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkanten in Verbindung mit den für die Gebäude festgesetzten Flachdächern sowie der Geschossanzahl ausreichend bestimmt ist, um eine u. a. hinsichtlich der Verkehrserzeugung unverträgliche Größe des Gesamtkomplexes für den Rotehornpark und eine unverträgliche Lärmbelastung zu verhindern.

### 5.2.3 Bauweise

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, wie offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 55,0 m festgesetzt. Dies erfolgt auf Grund der gestalterischen Zielsetzung das Baukörpervolumen kompakt, aber auch filigran zu halten und über einen luftigen Sockel aus Glas und Holz einen darüber und über den Landschaftsraum schwebenden „Riegel“ zu installieren.

## 5.3 Mit Rechten zu belastende Flächen

Im südlichen und östlichen Bereich der Baufläche in Anbindung zur Straße „Seilerweg“, ist ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt um die gewünschte fuß- und radläufige Querverbindung über das Plangebiet zum in Nord-Süd-Richtung verlaufenden öffentlich nutzbaren Gehweg am Ufer der „Alten Elbe“ zu gewährleisten.

## 5.4 Private Stellplätze und Garagen

Für den Hotelbesucherverkehr wird ein entsprechend verdeckt liegendes Parkgeschoss gebaut, das Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

Die notwendigen Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher finden fast ausschließlich innerhalb dieser Planfläche statt. Lediglich werden ca. 4 Stellplätze als Kurzzeitstellplätze und Behindertenstellplatz

im vorderen Zufahrtbereich angeboten. Auch werden im Parkgeschoss Fahrradstellplätze untergebracht.

## 5.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trink-, - und Löschwasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze ist grundsätzlich möglich. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Planung der Ver- und Entsorgung mit den Leitungsträgern weiter abgestimmt und konkretisiert.

Ein Planungs- und Bauvorlaufzeitraum von ca. 4 Monaten durch die Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM) ist zu berücksichtigen.

### 5.5.1 Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG vom 31.07.2009) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Laut Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde kann das Alte Wasserrecht hinsichtlich der Abführung des Regenwassers in Richtung Stromelbe weiter genutzt werden. Die vorhandene Versiegelung des Bestandes beträgt ca. 2.427,0qm. Die neue Versiegelung wird ca. 2.482,9 qm aufweisen und somit fast identisch mit dem des Bestandes sein. Positiv wirkt sich hier aber auch die geplanten Dachbegrünungen aus, wodurch sich der Abflussbeiwert wesentlich verringert.

Da sich dadurch die Situation bei einem Ersatzneubau verbessert und keine Mehreinleitung erfolgt, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Kapazitäten ausreichend sind.

### 5.5.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasser-Entwässerung wird im Freigefällesystem geplant.

Die Einleitung erfolgt, wie gehabt, in die vorhandene Stz Leitung DN 200 im Seilerweg. Im Falle eines Hochwasserereignisses mit Überflutungspotential wird die Entsorgung zum Schutz und zur Entlastung der Abwasseranlage eingestellt. Ab einem Elbepegelstand von ca. 5,20 m an der Strombrücke Magdeburg wird das nördlich des geplanten Bauvorhabens befindliche Schmutzwasserpumpwerk außer Betrieb genommen wird. Ab diesem Zeitpunkt ist kein Hotel- und Gaststättenbetrieb mehr möglich.

### 5.5.3 Trinkwasserversorgung

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist ebenfalls bereits wasserseitig erschlossen.

Die Versorgung der geplanten Bebauung ist über einen Trinkwasseranschluss mit Einbindung in die VW DN 125 GG im Seilerweg möglich.

Die Herstellung des Trinkwasser-Netzanschlusses muss im Rahmen des Antragsverfahrens zwischen den SWM und dem Vorhabenträger geklärt werden.

#### 5.5.4 Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung mit 1.600 l/min. muss über zwei Stunden sichergestellt werden.

Generell soll die Löschwasserversorgung über die öffentliche Wasserversorgung der SWM sichergestellt werden. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über die bereits im Versorgungsnetz vorhandenen Unterflurhydranten, ggf. ist ein zusätzlicher Unterflurhydrant anzuordnen. Da eine Versorgung über 1600 l/min durch das Trinkwassernetz nicht vorgehalten werden kann, ist geplant die Restversorgung über ein Rückhaltevolumen mit einem Löschwasserbrunnen zu gewährleisten. Hier erfolgt im Bauantragsverfahren eine detaillierte Fachplanung in Absprache mit den zuständigen Ämtern.

#### 5.5.5 Brandschutz

Für das Plangebiet sind Zuwegungen, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr notwendig. Die Zuwegung erfolgt über die Hauptzufahrt. Es wurden entsprechende Aufstell- und Bewegungsflächen angeordnet.

#### 5.5.6 Gas- und Stromversorgung

Ein Gasanschluss der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co.KG (SWM) liegt nicht an. Bis zum jetzigen Planstand ist es vorgesehen, die Versorgung, wie gehabt, mittels Flüssiggas weiterzuführen. Weitere Varianten werden noch im fortschreitenden Planverfahren untersucht.

Der Netzbetreiber für Strom ist die Netze Magdeburg GmbH.

Der Netzanschluss muss direkt aus der nördlich vom Plangebiet liegenden Trafostation hergestellt werden.

Dem Vorhabenträger obliegt die Beantragung und Beauftragung der Herstellung der Hausanschlüsse. Die Herstellung erfolgt jeweils durch den Betreiber.

Bei allen Planungen sind die relevanten Normen, insbesondere die DIN 1998, die DIN 18920 und das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 anzuwenden.

Das Netzanschlusskabel des nördlichen Nachbarn Seilerweg 17 „Schweizer Haus“ liegt derzeit östlich auf dem Plangebiet. Hier wird auf Kosten des Vorhabenträgers eine Umverlegung durch Direktanschluss an den Seilerweg präferiert, da somit keine Sicherung über GFL notwendig ist. Diese Maßnahme erfolgt in Absprache mit dem Versorger.

#### 5.5.7 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der

Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Diese sind mit dem Denkmalpflegerischen Rahmenplan und dem Städtebaulichen Rahmenplan Rotehorninsel abzustimmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

Sicherheitsabstände sind einzuhalten, und Überbauungen sind zu vermeiden.

Die Kostenübernahme regelt sich nach Telekommunikationsgesetz.

### 5.5.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Städtischen Abfallwirtschaftsbetrieb SAB Magdeburg.

Die planerischen Details der Müllentsorgung werden noch im weiteren Verfahren mit den Städtischen Abfallwirtschaftsbetrieb SAB Magdeburg endgültig geklärt. Ein möglicher Sammelplatz könnte im Einfahrtbereich auf dem Grundstück angeordnet werden.

### 5.6 Grünordnung

Die Festsetzungen innerhalb des Plangebietes dienen vorrangig einer Erhaltung des Landschaftsbildes sowie der anteiligen Absicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Maßnahmen sind in ausführlicher Form in den Anlagen zum Umweltbericht enthalten.

Die Umsetzung der Anpflanzungen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich ist mit einer zeitlichen Bindung an die Realisierung des Vorhabens geknüpft (Fertigstellung innerhalb von einem Jahr nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen), um eine zu große zeitliche Spanne zwischen Vollzug des Eingriffs und Erreichen der Ausgleichswirkung zu verhindern.

Um die gewünschte gestalterische und ökologische Wirkung der festgesetzten Anpflanzungen dauerhaft sicherzustellen, werden zudem Pflege und ggf. Ersatz für abgängige Gehölze geregelt.

Die Maßnahmen der Grünordnung, die mit dem Denkmalpflegerischen Rahmenplan abzustimmen sind, werden durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Regelungen im Durchführungsvertrag verbindlich. Damit ist deren Umsetzung gesichert.

### 5.7 Festsetzungen zum Hochwasserschutz

Wie bereits genannt, ist die Gefahr eines Hochwasserereignisses aufgrund des letzten Hochwassers im Juni 2013 im Plangebiet erhöht.

Das Ziel des Ersatzneubaues ist es aber, die Hochwassersituation gegenüber dem jetzigen Bestand durch die Erhöhung des Retentionsvolumens und Verringerung des Fließwiderstandes zu verbessern. Dies auch im Interesse auf eine nachhaltige Investition. Ebenfalls steht das Wohl der Allgemeinheit an vorrangiger Stelle. Dies wurde ebenfalls durch die Fördermittelbereitstellung des Landes Sachsen-Anhalt im Rahmen der beantragten Zuwendung zur Beteiligung an den Hochwasserschäden von 2013 gemäß der Richtlinie „Hochwasserschäden Sachsen-Anhalt 2013“ als positiv eingeschätzt.

Der Standort des Hauses der Athleten wird durch Bauantragsgenehmigungsunterlagen mit wasserrechtlichen Erlaubnissen, die bis zum Jahr 1973 zurückgehen, dokumentiert.

Auf Grund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 03.06.2014 ( BVerwG, 03.06.2014 – BverG 4 CN 6.12 ) ist es eindeutig, dass der Ersatzneubau des Hauses der Athleten nicht unter „die Ausweisung von neuen Baugebieten...“ nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG fällt. Entsprechend sind die Anforderungen nach § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG nicht zu erfüllen. Es gelten die Ausnahmeveraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG. Diese Ausnahmen werden eingehalten.

Es wurde das Verhalten des Ersatzneubaues durch das Büro Ingenieure für Innovative Siedlungswasserwirtschaft GbR untersucht ( Anlage vB1 v.11-5/15 mit Nachtrag vom 6-11/15), und es werden die entsprechenden Nachweise geführt, dass die gleichzeitigen Voraussetzungen und somit die Belange des Hochwasserschutzes nach §1 Abs.6 Nr.1 und 12 BauGB betrachtet und vorhanden sind, um abweichend von § 78 (1) im Einzelfall eine Genehmigung nach § 78 (3) WHG zu erhalten :

- Der Verlust an Retentionsraum wird zeitgleich mehr als ausgeglichen ,
- Der Wasserstand und der Abfluss wird nicht nachteilig verändert werden.
- Bestehender Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt werden.
- Die Bauweise wird hochwasserangepasst ausgeführt werden.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass das hochwasserangepasste Bauen durch eine Reihe von Maßnahmen sichergestellt wird und gegenüber der derzeitigen Bebauung eine wesentliche Verbesserung darstellt. Eine bauliche Anlage ist nach § 78 Abs. WHG genehmigungsfähig, wenn das Vorhaben:

Nummer 1 – „die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,“.

Die bestehende Bebauung belegt im Hochwasserfall einen Rückhalteraum von 1.330 m<sup>3</sup>, die geplante Bebauung dagegen nur 370 m<sup>3</sup>. Das bedeutet, dass durch den Neubau 960 m<sup>3</sup> mehr Rückhaltevolumen zur Verfügung stehen als derzeit. Ein negativer Effekt für den Wasserstand ist daher ausgeschlossen.

Nummer 2 – „den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,“

Gegenüber dem derzeitigen Zustand verbessert sich die Abflusssituation deutlich. Die Gebäudebreite quer zur Fließrichtung bleibt annähernd gleich, aber das Parkdeck ist größtenteils

durchströmbar und bietet somit einen geringeren Fließwiderstand.

Nummer 3 - „den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und“ in unmittelbarer Umgebung der geplanten Bebauung befinden sich keine Hoch- wasserschutzanlagen, die beeinträchtigt werden können.

Nummer 4 – „hochwasserangepasst ausgeführt wird“

Das hochwasserangepasste Bauen wird durch eine Reihe von Maßnahmen sichergestellt ( s.o. ) und stellt gegenüber der derzeitigen Bebauung eine wesentliche Verbesserung dar.

Dass der Standort voll im Abströmbereich liegt und mit ca. 2m + x überflutet wird, trifft nur auf extreme Hochwässer mit einem Wiederkehrintervall von  $T > 150$  a zu. Darüber hinaus steht das Gebäude im Strömungsschatten des Gebäudes Seilerweg 21 (Rücker Akademie GmbH), welches deutlich größer und sehr massiv gebaut ist.

Die Überflutung des Geländes beginnt bei einem Wasserstand am Pegel Strombrücke von ca. 5,40 m. In den letzten 45 Jahren ist dies an 66 Tagen, also ca. 1,5 Tage pro Jahr, vorgekommen. Der Fall, dass das Gelände in den letzten 70 Jahren mit mehr als 1 m Wasserstand überströmt wurde, trat bei 2 Ereignissen an insgesamt 7 Tagen auf und 2 m + x für 24 h.

Gemäß DIN 4049-3 (1994) ist ein Eishochwasser ein Hochwasser, das durch das Zusammentreffen von hohen Durchflüssen und Durchflussbehinderungen durch Eis (z.B. Eisversetzung) entstanden ist. Nennenswerte Eishochwasser hat es im Raum Magdeburg seit 1941 nicht mehr gegeben.

Lediglich Treibeis trat in den letzten Jahren wieder verstärkt auf. Eine Statistik ist schwer aufzustellen. Die klimatischen und zivilisatorischen Einflüsse sind stark prägend. Als sicher gilt aber, dass sie deutlich seltener auftreten, als normale Hochwasser. Zudem zeigen Untersuchungen (Schuh, A.: „Eishochwasser an Oder und Elbe aus historischen und meteorologischen Gesichtspunkten und im Hinblick auf mögliche Gefährdungen“; 2011, Kapitel 4.3.4.2.8) dass sich bei hohen Abflüssen keine geschlossene Eisdecke bildet und nur Treibeis auftritt.

## **6. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

---

Zur Information über relevante Planungen, übergeordnete Rechtsbestimmungen und vorliegende Gutachten sind entsprechende nachrichtliche Darstellungen und Verweise in die Planzeichnung und den Textteil aufgenommen.

## 7. Städtebauliche Daten

---

### 7.1 Flächenbilanz

Fläche	in ca. qm	in ca. %
Gesamtfläche Geltungsbereich <i>Flst.Nrn. 2/33, 2/34 und 2/36 in Flur 141</i>	3.561,0	100,00
Zur GRZ-Berechnung maßgebliche Baugrundstücksfläche	3.561,0	100,00
Grundfläche Gebäude davon : Dachbegrünung	1.760,55 250,0	49,40 14,20
Grundfläche Nebenanlagen	722,35	20,30
Überbaute Grundstücksflächen insgesamt	2.482,90	69,72
Grünflächen	1.078,10	30,30

## 8. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

---

### 8.1 Kosten und Finanzierung

Prinzipiell übernimmt gemäß § 12 BauGB „Vorhaben- und Erschließungsplan“ der Vorhabenträger die Planungs- und Erschließungskosten, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehen bzw. durch das Vorhaben ausgelöst werden.

Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt, der Voraussetzung für den Vorhaben- und Erschließungsplan ist.

## 9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

---

Die Wohnungsbaugesellschaft Kalbe mbH ist Erbaupachtberechtigte des Plangrundstückes und wird auch durch sie verwaltet. Dieser obliegt allein die Umsetzung des Bebauungsplanes.

Eine Grundstücksneuordnung ist nicht erforderlich, da Grundstücksflächen anderer Eigentümer von dem Vorhaben nicht betroffen sind.

Zur Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem die Maßnahmen zur Durchführung bzw. die vom Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen für die Verwirklichung des Bauvorhabens geregelt werden.

Maßnahmen der Stadt Magdeburg, die der Planverwirklichung dienen, sind weder vorgesehen noch erforderlich.

Wernigerode, den 16. November 2015

antje göttel

dipl.ing.arch | dipl.ing.bau

**werk+architektur**

38855 wernigerode | forckestraße 01

fon 03943.606632 | 0173.2431595

a.goettel@werkPlusarchitektur.d

## B. Umweltbericht

### 10. Einleitung

---

#### 10.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

##### **Ausgangssituation**

Das „Haus der Athleten“ wurde durch das Elbe-Hochwasser 2013 in seiner Bausubstanz so erheblich geschädigt, dass sich die Wohnungsbaugesellschaft Kalbe mbH als Eigentümerin entschlossen hat an gleicher Stelle einen Neubau als Elbsporthotel zu errichten. Mit diesem Ersatzneubau soll gleichermaßen den aktuellsten erhöhten Hochwasserschutzanforderungen und dem gestiegenen Niveau hinsichtlich der Anforderungen an einen modernen Beherbergungsbetrieb einer solchen Anlage Rechnung getragen werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg ist der Standort als Sonderbaufläche für sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen mit einem hohen Grünanteil ausgewiesen.

##### **Geltungsbereich**

Der Bereich, für den die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 250-5.1, „Haus der Athleten“ Seilerweg 19 beabsichtigt ist, umfasst die Flurstücke 2/33, 2/34 und 2/36 der Gemarkung Magdeburg, Flur 141, mit 0,3561 ha. Der künftige Geltungsbereich ist in Abbildung 1 dargestellt.

Die Grundstücke sind im Besitz der Wohnungsbaugesellschaft Kalbe mbH. Auf diesen befindet sich bereits der Hotelkomplex „Haus der Athleten“.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die Südgrenzen des Flurstückes 2/32 (Flur 141), mit dem Schweizer Haus und dem dazugehörigen Parkplatz;
- im Osten: durch die Westgrenze der Flurstücke 2/32, 2/35 und 2/1 (Flur 141) einer fußläufigen Erschließung der Parkanlage mit anschließendem Arm der „Alten Elbe“;
- im Süden: durch die Nordgrenzen der Flurstücke 2/31 und 2/28 (Flur 114) einem Parkplatz und dem FORD Trainingszentrum und
- im Westen: durch den „Seilerweg“, des Flurstückes 2/37 (Flur 141).

### **Vorprägung des Standortes**

Der geplante Hotelneubau wird an Ort und Stelle des bestehenden „Haus der Athleten“ errichtet werden. Der Standort als solches ist bereits durch den bis 2013 laufenden Beherbergungsbetrieb des noch vorhandenen Hotelkomplexes „Haus der Athleten“ vorbelastet. Alle infrastrukturellen Einrichtungen und Anlagen sind im Prinzip bereits vorhanden.

### **Planungsziele und Vorhabenträger**

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels sowie einem auch der Öffentlichkeit zugänglichem Wellness- und Gastronomiebereich im Rotehornpark im Sinne einer ressourcenschonenden Entwicklung zur Stärkung und Förderung des Tourismus in Magdeburg, das der Lage gerecht wird, den angrenzenden Landschaftsraum in die Konzeption einbezieht und dadurch einen individuellen Charakter erhält. Es soll eine attraktive Bebauung mit Grün- und Terrassenfläche unter Berücksichtigung der Belange der Erschließung (Verkehrerschließung und Einrichtungen der technischen Infrastruktur, z. B. Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenentwässerung, Elektrizität, Gas, Datenleitungen) gewährleistet werden. Städtebauliches Ziel ist dabei die gestalterische und strukturelle Aufwertung im Einklang mit den zu beachtenden denkmalpflegerischen Belangen.

Der Vorhabenträger, die Wohnungsgesellschaft Kalbe mbH beabsichtigt einen kompakten Neubau mit städtebaulicher, architektonischer Gesamteinordnung in das vorhandene wunderschöne Parkgelände am Alten Elbearm zu integrieren, welcher im Vergleich der Flächenansätze bei gleicher Anzahl von Zimmern deutliche Vorteile gegenüber der Sanierung des Altbestandes am Standort aufweist.

Mögliche notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Ergebnis dieses Berichtes sollen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. unmittelbar westlich angrenzend realisiert werden.

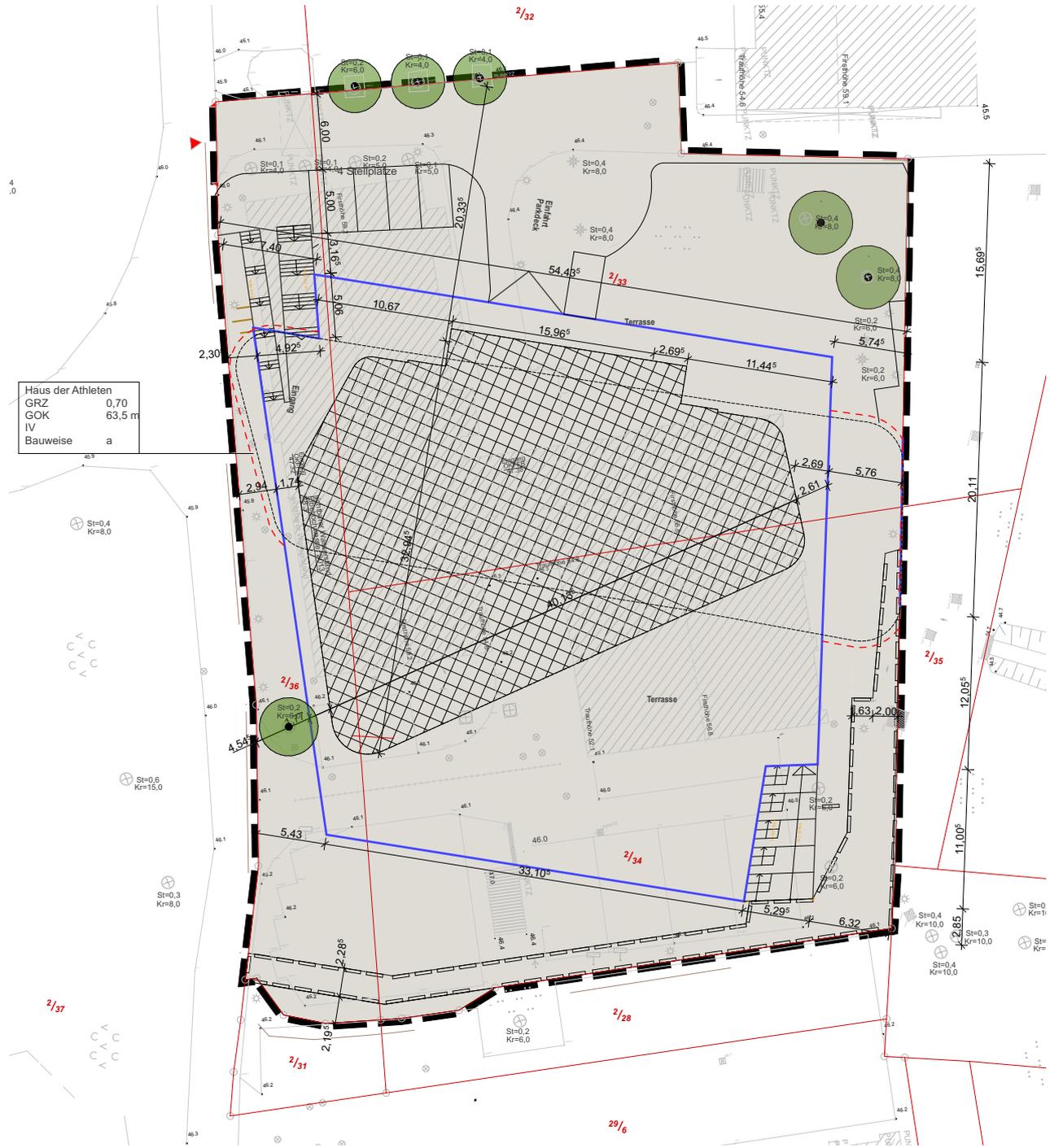


Abbildung 1: vorhabenbez. B-Plan Nr. 250-5.1 „Haus der Athleten“ (Entwurfsstand: 11/2015, Ausschnitt)

Begründung zur Satzung vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250-5.1 „Haus der Athleten“

## 10.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

### 10.2.1 Fachgesetze

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung eines verbindlichen Planungsrechtes für das Plangebiet. Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 24.06.2004) zu beachten, die im Rahmen der Planaufstellung im Zuge der Umweltprüfung durch eine grünordnerische Fachplanung und den daraus resultierenden Festsetzungen im Bebauungsplan vollzogen wird.

Bezogen auf das Plangebiet gelten dementsprechend nachfolgend aufgeführte Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. IS. 1548) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, gemäß Art. 27 Satz 1 des Gesetzes am 01.03.2010 in Kraft getreten
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt i. d. F. v. 10.12.2010 (NatschG LSA, GVBl. LSA Nr. 27/2010, ausgegeben am 16.12.2010)
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), RdErl. vom 16.11.2004, zuletzt geändert durch RdErl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95) geändert
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Ausfertigung vom 16.03.2011
- Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.04.1968 (BGBl. 1968 II S. 173), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 125 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) geändert
- Landeswaldgesetz von Sachsen-Anhalt vom 13.04.1994
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Ausfertigungsdatum: 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) geändert
- Bodenschutzgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA 2002, S. 214), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005 (GVBl. LSA 2005, S. 769, 802)
- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) Ausfertigungsdatum: 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146) geändert
- Baumschutzsatzung Landeshauptstadt Magdeburg vom 22.01.2009

Die oben genannten Gesetze finden alle, bis auf das BauGB, ihre Anwendung und Beachtung bei der Abhandlung der einzelnen Schutzgüter.

Im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, aufgelistet.

Belange des Umweltschutzes § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung im Planvorhaben
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	- siehe Kapitel 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5 und 2.1.6 sowie Kapitel 3
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	das Planvorhaben grenzt unmittelbar an das NATURA 2000-Gebiet „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ (DE 3936-301) an - zur Ermittlung der Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ist in einer separaten Unterlage eine FFH-Vorprüfung durchzuführen, Zusammenfassung des Ergebnisses siehe Kapitel 2.1.9
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	- siehe Kapitel 2.1.7
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	- siehe Kapitel 2.1.8
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	schädliche Emissionen sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten alle anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt, die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation, die Abfallentsorgung erfolgt über die öffentliche Abfallentsorgung im Plangebiet
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird durch die Verwendung von Geräten gemäß dem aktuellen Stand der Technik praktiziert
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts	zu Plänen des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechts ist im Planungsraum nichts bekannt
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	- in Bezug auf das Planvorhaben ist keine Beeinträchtigung dieses Belanges des Umweltschutzes zu erwarten
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	- siehe Kapitel 3

**Tabelle 1: Darstellung der Belange des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung in dem Planvorhaben**

## 10.2.2 Fachplanungen

Der derzeit noch geltende **Landschaftsrahmenplan (1996)** befindet sich in der Überarbeitung.

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsteil „Rotehornpark“. Der Rotehornpark stellt trotz seiner künstlichen Gestaltung einen wertvollen Teil der Überflutungsauwe mit Vorkommen zahlreicher, auentypischer, gefährdeter Tier- und Pflanzenarten dar. Aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt hat der Park wichtige Klimaausgleichsfunktionen.

Es wird davon ausgegangen, dass dieser weiterhin ein beliebtes Naherholungsgebiet Magdeburgs darstellen wird. Laut LRP soll eine Ausweitung der Bebauung oder des Wegenetzes unterbleiben und die Grünflächen sollen naturnah bewirtschaftet werden, was eine späte Mahd im Jahr einschließt.

Nutzungskonflikte für Vorkommen störanfälliger Tierarten sind in der Erholungsnutzung, der Nutzung durch Sportvereine und Auskiesung in der benachbarten Alten Elbe sowie in dem vermehrten Verkehr zu sehen.

Der **Flächennutzungsplan ist mit integrierter Änderung vom 13.07.2005** seit dem 06.04.2001 wirksam. Er weist die Planfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Sonderbaufläche für sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen mit einem hohen Grünanteil aus. Es

kann festgestellt werden, dass das Planvorhaben gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

Die Fläche des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan nicht als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet.

Der vorliegende **Städtebauliche Rahmenplan Rotehorninsel Magdeburg (Dez. 2006)** schreibt die Planung von 2006 mit einem Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren fort. Derzeit befindet sich die Planung in der erneuten Überarbeitung. Er ist das Bindeglied zwischen den formalen Ebenen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes. Hier werden Ziele für die Rotehorninsel beschrieben, Handlungsschwerpunkte definiert und Projekte aufgezeigt, mit denen die Stärkung des Kultur-, Sport- und Tourismus- und Naherholungsstandortes erreicht werden soll. Wichtigste Aufgabe des Rahmenplanes ist es, die vielgestaltigen Entwicklungsansätze der Rotehorninsel als Teilgebiet der Innenstadt in einem städtebaulichen sowie touristischen, mittel- bis langfristigen Ziel- und Sinnzusammenhang darzustellen und damit die erforderliche Diskussion fortzuführen.

## **11. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

---

### **11.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

#### **11.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

##### **Bestand**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Das Plangebiet wird durch den Landschaftspark „Stadtpark Rotehorn“ geprägt. Dieser denkmalschutzrechtlich geschützte Park wird vor allem durch seinen alten Baumbestand geprägt. Die Umschließung der Insel mit den Elbströmen – Stromelbe und Alte Elbe – führt ebenso dazu, dass in dem Gebiet seltene Tier- und Pflanzenarten vorhanden sind.

Das Plangebiet liegt in dem als Park gestalteten und bewirtschafteten Teil der Elbinsel. Dieser ist besonders durch seinen alten Baumbestand gekennzeichnet. Es ist davon auszugehen, dass hier die für Parks typischen Singvogel- und Spechtarten vorkommen. Die Nähe zu großen und kleinen Wasserflächen beherbergt sicher auch eine Anzahl an verschiedenen Wasservogelarten.

Für das weitere Umfeld, insbesondere die Alte Elbe ist von einer Mehrzahl an besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten auszugehen. Es ist sehr wahrscheinlich, dass die Kiesbänke in der Alten Elbe regelmäßig als Nistplatz für Flußregenpfeifer (*Charadrius dubius*) und Flusssuferläufer (*Tringa hypoleucos*) genutzt werden. Der Nachweis des Bibers (*Castor fiber*) gilt in der Elbe sowie allen Zuflüssen und Nebenarmen als sicher. Mit dem Fischotter (*Lutra lutra*) ist sehr wahrscheinlich zu rechnen, da sich diese Art derzeit von Norden aus in der Ausbreitung befindet.

### **Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Die planerischen Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes und die darauf folgenden baulichen Veränderungen werden nur eine sehr geringe Beeinträchtigung für das Schutzgut nach sich ziehen. Die Planvorhaben ist in einem Bereich mit einer geringen ökologischen Wertigkeit auf einer bereits anthropogen überprägten Fläche geplant.

Vorkommen von seltenen bzw. besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten sind für das unmittelbare Plangebiet nicht bekannt, dementsprechend unwahrscheinlich ist auch eine Beeinträchtigung solcher Arten. Eine negative Auswirkung auf das weitere Umfeld ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Für die entstehenden Eingriffe ist entsprechend der Eingriffsregelung ein Ausgleich bzw. Ersatz zu schaffen.

## **11.1.2 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet liegt an der Südspitze der Rotehorninsel, welche sich zwischen der heutigen Stromelbe, dem Hauptfluss, und der Alten Elbe herausgebildet hat. Bedingt durch die periodisch wechselnden Wasserstände haben sich in der Elbaue schichtenweise in verschiedenen Mächtigkeiten Flußsande und Lehme abgelagert. Die Rotehorninsel wird nur bei Hochwasserereignissen überströmt, so dass hier die Schwemmsandablagerungen deutlich über dem Auelehm liegen. Über dem Schwemmsand befindet sich der gewachsene Boden in geschätzter Dicke von bis zu 0,5 m. Die Schwemmsande und Auelehmablagerungen können in der Elbaue bis zu mehrere Meter stark sein.

Im Bereich der Bauwerke ist davon auszugehen, dass hier der natürliche Boden aufgrund der Bauwerkgründungen bereits durch Trag- und Sauberkeitsschichten ausgetauscht bzw. überdeckt ist.

### **Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Das Schutzgut Boden ist im Plangebiet infolge der bestehenden Überbauung durch Versiegelung, Verdichtung und Veränderung des natürlichen Bodenprofils bereits stark gestört. Die natürlichen

Bodenfunktionen – Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte – sowie die Nutzungsfunktionen sind bereits stark geschädigt bzw. dauerhaft verloren gegangen.

Durch das Vorhaben ist keine Erhöhung der bestehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden für das Planungsgebiet zu erwarten.

### 11.1.3 Schutzgut Wasser

#### 11.1.3.1 Grundwasser

##### **Bestand**

Der Grundwasserflurabstand im Planungsgebiet ist < 2 m. Es handelt sich dabei um ungespanntes Grundwasser im Lockergestein. Bedingt durch die geringe Tiefe des anstehenden Grundwassers ist dieses gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Infolge der regelmäßigen Hochwassersituationen an dem Standort können die zeitweilig überstauten Flächen potenzielle Kontaminationsherde des Grundwassers darstellen.

##### **Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Der geplante Hotelneubau wird nach dessen Fertigstellung weniger Grundfläche in Anspruch nehmen als der jetzige Bestand. Eine Intensivierung der Flächenversiegelung der sonstigen Freiflächen ist ebenfalls nicht vorgesehen.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,7 festgesetzt. Dies entspricht nahezu der Grundfläche der geplanten Gebäude und Erschließungsflächen von etwa 2.435,4 qm. Sie liegt unter der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstgrenze für sonstige Sondergebiete von 0,8 und unter dem bisherigen Versiegelungsgrad mit ca. 2.427,25 qm. Die durch die getroffenen Festsetzungen entstehende Grundstücksbebauung lässt auf den Grundstücken ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung des Gebietes.

Das anfallende Niederschlagswasser soll möglichst ortsnah direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer gemäß vorhandenem Wasserrecht eingeleitet werden.

Durch das Vorhaben ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser bezogen auf die Grundwasserneubildungsrate für das Planungsgebiet zu erwarten.

#### 11.1.3.2 Oberflächengewässer

##### **Bestand**

Im Umfeld des Plangebietes bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich mehrere bedeutsame Oberflächengewässer.

Der Vorhabenstandort liegt unmittelbar am westlichen Ufer der Alten Elbe. Diese ist zusammen mit der südlich/südwestlich verlaufenden Stromelbe Bestandteil des Bundeswasserstraßennetzes und per Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) als solches eingestuft.

Vom Hauptstrom abgetrennt liegt westlich des Plangebietes die Taube Elbe. Diese ist ein abgeschnittener Altarm der Elbe und verläuft in nördlicher Ausrichtung durch den Kulturpark Rotehorn, in Verbindung mit dem Adolf-Mittag See bildet diese ein Stillgewässer. Eine Durchströmung dieser beiden Gewässer erfolgt bereits bei relativ geringen Hochwasserereignissen.

### **Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Es ist festzustellen, dass das Planvorhaben keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Oberflächengewässer hervorruft bzw. Auswirkungen auf dieses hat, welche zu einer Beeinträchtigung führen können.

Während der Abriss- und Bauphase des Gebäudes sind Auswirkungen auf die benachbarten Gewässer sehr unwahrscheinlich, da der Geltungsbereich keine Berührungspunkte zu den Gewässern aufweist. Wirkpfade sind nicht zu erkennen. Lediglich bei unsauberer Arbeitsweise (austretendes Betonwasser bei der Errichtung von Fundamenten o. ä.) oder Havarien (Leckagen an Schmier- oder Kraftstofftanksleitungen der Baufahrzeuge) kann es zu Gewässerverschmutzungen kommen. Um solche Auswirkungen sicher zu vermeiden sind die in Kapitel 5.1.1 genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen während der Bauphase zu beachten.

Mit der Anlage des Hotelneubaus wird ein Baukörper in einem amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet errichtet. Bei einem grundsätzlichen Neubau wäre dies zum einen nicht statthaft (§ 78 Abs. 3 Satz 1 WHG) und weiterhin würde wertvoller Retentionsraum der Flussaue entzogen werden. Es handelt sich jedoch um einen Ersatzneubau der unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfähig ist. Der verloren gegangene Rückhalteraum der Aue ist umfangs-, funktions- und zeitgleich auszugleichen.

Mit diesen Anforderungen wurde sich planungsseitig bereits auseinandergesetzt. Für die höhenmäßige Einordnung des geplanten Neubaus wurden die Angaben der Hochwassergefahrenkarte berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, das Erdgeschossniveau deutlich gegenüber dem jetzigen Gelände zu definieren. Aus dieser Notwendigkeit wurde funktional ein offenes Untergeschoss als aufgeständertes, in der Landschaft verdecktes Parkdeck angedacht. Die Decke des Parkdecks liegt damit bei ca. +2,90 m über dem Gehweg und reagiert damit sicher auf die zukünftigen Gefährdungsprognosen (HW 2013 ca. 2,40 m über Gehweg).

Das Parkdeck ist so geplant, dass es im Hochwasserfall problemlos geflutet werden kann. Mit dem verdeckten Untergeschoss wird gleichzeitig auch das Parkplatzproblem für den Standort harmonisch im Einklang mit dem Park geklärt.

Der Rückhalteraum im Fall eines Hochwasserereignisses ist durch die vorgesehene Planung gegenüber dem jetzigen Bestand vergrößert.

Durch den laufenden Hotelbetrieb sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

#### 11.1.4 Schutzgut Luft und Klima

##### **Bestand**

Das Klima im Plangebiet wird wesentlich durch die angrenzenden Flussläufe von Alter Elbe und Stromelbe geprägt. Flußtäler nehmen aufgrund ihrer natürlichen Gefälleneigung die Funktion als Luftaustauschbahnen. Durch diese Luftaustauschbahnen werden bodennahe Luftmassen aus größeren Entfernungen (z. B. unbelasteteren Regionen) in Belastungsräume transportiert.

Der Baumbestand des Rotehornparks wirkt sich positiv auf das kleinräumige Klima aus.

##### **Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima durch das Planvorhaben ist nicht zu erwarten.

#### 11.1.5 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgüter 11.1.1 – 11.1.4

Die vorgenannten Schutzgüter sind in ihrem Wirkungsgefüge eng miteinander verflochten. Eingriffe in ein Schutzgut bedingen ebenso Veränderungen in den anderen Schutzgütern.

#### 11.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

##### **Bestand**

Maßgeblich für die qualitative Beurteilung einzelner Landschaftsbildkomponenten sind sowohl deren raumwirksame Größenordnung als auch das flächenhafte Gefüge im Verhältnis zu einer hinreichend definierten, auch allgemein anerkannten Bezugseinheit. Hierunter kann man ein nach hypothetischen Grundsätzen formuliertes Leitbild, aber auch eine idealisierte bzw. reale Landschaft verstehen. Anerkannte Normen zur Durchsetzung des vorsorgenden Landschaftsbildschutzes gibt es bislang jedoch noch nicht.

Als Bezugseinheit kann hier das jetzige Erscheinungsbild gewertet werden. Dieses besteht aus dem geschützten Landschaftspark und den Elbströmen.

Die Einstufung des Rotehornparks als geschützter Landschaftspark sowie Bestandteil des landesweiten Tourismusprojektes „Gartenträume – historische Parkanlagen in Sachsen-Anhalt“ weist auf den hohen Landschafts- und Erholungswert des Gebietes hin. Die Anlage des Parks um 1870 folgte ästhetischen Regeln, welche mit der Erstellung des städtebaulichen Rahmenplanes Rotehorninsel Magdeburg wieder aufgegriffen und umgesetzt bzw. eventuelle Fehler der Vergangenheit korrigiert werden sollen.

Die Einbettung der Rotehorninsel zwischen dem Hauptelbstrom und der Alten Elbe unterstreicht die Attraktivität des Gebietes. Erholungssuchende können im Park als auch am bzw. auf dem Wasser ihren Freizeitbeschäftigungen nachgehen.

#### **Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Eines der primären Ziele der Unterschutzstellung des Parks ist der Schutz und Erhalt eines harmonischen Erscheinungsbildes des Rotehornparks. Da sich die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch und Kultur- und Sachgüter auf den Rotehornpark beziehen, wird an dieser Stelle auf die zusammenfassende Bewertung im Kapitel 11.1.8 verwiesen.

### 11.1.7 Schutzgut Mensch

#### **Bestand**

Die Rotehorninsel ist als „grüne Insel“ am Rand der Magdeburger Innenstadt ein wichtiger Bestandteil des touristischen Leitkonzeptes der Stadt Magdeburg. Auf der Insel finden ganzjährig zahlreiche Kulturveranstaltungen statt.

Die Rotehorninsel hat einen sehr hohen Erholungswert und wird in vielfältiger Weise zur Erholung durch die Bürger und Gäste der Stadt Magdeburg aufgesucht.

#### **Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Eines der primären Ziele der Unterschutzstellung des Parks ist der Schutz und Erhalt eines harmonischen Erscheinungsbildes des Rotehornparks. Da sich die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter auf den Rotehornpark beziehen, wird an dieser Stelle auf die zusammenfassende Bewertung im Kapitel 11.1.8 verwiesen.

### 11.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

#### **Bestand**

Der Landschaftspark „Stadtpark Rotehorn“ ist gemäß Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) im Denkmalbestand der Baudenkmäler und Kleindenkmäler der Stadt Magdeburg gelistet. Die Parkanlage ist von hohem ökologischem, ästhetischem und touristischem Wert und wurde auch in das touristische Landesprojekt „Gartenträume – historische Parkanlagen in Sachsen-Anhalt“ aufgenommen.

#### **Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Das Planvorhaben setzt die für diesen Standort angestammte Nutzung fort. Mit dem Neubau des Hotels an Ort und Stelle sowie in nahezu gleichem Umfang soll dieser wieder als Erholungsort für Sportler und andere Gäste fungieren. Daher ist das Planvorhaben auf den Erholungswert des

Rotehornparkes und damit dessen Erhalt ausgerichtet. Eine Nutzungsintensivierung ist nicht vorgesehen.

Auf Grund der sensiblen Parkstruktur wird versucht, mit der Stadt ein gemeinsames Konzept auf Basis des städtebaulichen Rahmenplanes (SRP) zu finden und zu entwickeln, das die Befahrbarkeit in die Gegebenheiten des Parkcharakters einbettet.

Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den dafür vorgesehenen Stellplätzen im sogenannten Opfergeschoss wird dieser weder die Wege im Park blockieren noch den ästhetischen Wert des Landschaftsparks durch abgestellte Kraftfahrzeuge auf dem Hotelgelände mindern.

Die fußläufige Anbindung spielt eine große Rolle. Das neue Gebäude fügt sich in das Wegenetz des Parks ein, nimmt dieses auf, insbesondere den öffentlichen Fußweg entlang der „Alten Elbe“, (eine Forderung des Denkmalpflegerischen Rahmenplans), so dass Durchwegungen der Terrassen- und Freianlagen auch für die Öffentlichkeit möglich sind.

Bei der Konzeption des geplanten Bauwerkes wurde besonderer Wert darauf gelegt, dass sich der Baukörper harmonisch in die Landschaft einfügt und nicht als Fremdkörper empfunden wird. Die Fassadengestaltung mit Holz sowie die Ausrichtung des Baukörpers, die entgegen dem bestehenden Bau dann Blickachsen vom Seilerweg auf die Alte Elbe bzw. umgekehrt freigibt, tragen wesentlich dazu bei, dass der Hotelneubau dem Schutzstatus des Landschaftsparks „Stadtpark Rotehorn“ gerecht wird.

#### 11.1.9 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete, sowie weitere Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope

Im Bereich des Bebauungsplanes sind Gebiete aus verschiedenen Schutzgebietskategorien vorhanden. Einen Überblick über die im Umfeld des Bebauungsplanes vorhandenen Schutzgebiete sowie die Darstellung einer möglichen Beeinträchtigung erfolgt in Tabelle 3. In der nachfolgenden Tabelle 2 werden die Beeinträchtigungsstufen kurz erläutert.

**Tabelle 2: Erläuterung der Beeinträchtigungsstufen**

Beeinträchtigungsstufe	Umweltauswirkung	Erläuterung
Nicht betroffen	Keine Umweltauswirkungen	- Belange des Schutzgutes sind nicht berührt oder werden nicht beeinträchtigt
Stufe 1	Umweltauswirkungen sehr geringer Erheblichkeit	- sehr geringe Auswirkungen sind vorhanden und/oder - das Schutzgut weist eine besonders geringe Empfindlichkeit auf oder - vorhandene geringe Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung reduziert werden
Stufe 2	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit	- geringe Auswirkungen sind vorhanden und/oder - das Schutzgut weist eine geringe Empfindlichkeit auf oder - vorhandene mittelschwere Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung vermindert werden
Stufe 3	Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit	- mittelschwere Auswirkungen sind vorhanden und/oder - Auswirkungen hoher Erheblichkeit werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung deutlich reduziert
Stufe 4	Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit	- hohe Auswirkungen sind vorhanden und/oder - Auswirkungen sehr hoher Erheblichkeit werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung deutlich reduziert
Stufe 5	Umweltauswirkungen sehr hoher Erheblichkeit	- sehr hohe Auswirkungen sind vorhanden und/oder - die Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nicht oder nur unwesentlich reduziert werden

**Tabelle 3: Schutzgebiete im Wirkraum des Vorhabens**

Schutzgebietskategorie	Beeinträchtigungsstufe Erläuterung	Maßnahmen
FFH-Gebiet Nr. 0050 „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ (DE 3936-301)	Stufe 1 (vorbehaltlich einer separaten FFH-Vorprüfung)	Verweis auf Ergebnis der FFH-Vorprüfung
Biosphärenreservat Nr. 0004 „Mittelelbe“	nicht betroffen die Bebauungsplanung wirkt den Schutzzwecken des Biosphärenreservates nicht entgegen	keine Maßnahmen
Gesetzlich geschützter Biotop § 30 BNatSchG GB_0270MD_„Alte Elbe Magdeburg“ GB_0034MD_„Taube Elbe im Stadtpark Rotehorn“	nicht betroffen es sind keine Auswirkungen ersichtlich, die eine Beeinträchtigung des geschützten Biotopes erkennen lassen	keine Maßnahmen
Baumschutzsatzung Stadt Magdeburg	Stufe 2 durch die Baumaßnahmen sind insgesamt 8 Bäume betroffen, von denen 3 in den sachlichen Geltungsbereich der Baumschutzsatzung fallen; bei den anderen Bäumen handelt es sich entweder um Nadelbäume (2 Fichten) oder die Stammumfänge sind noch sehr gering Stufe 1 entlang des Transportweges und im Baustellenbereich sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen	entsprechend der Baumschutzsatzung werden Nachpflanzungen auf dem Gelände angeordnet  Stammschutz - siehe Kapitel 6.1.1, sowie Anlage 3

## 12. Wechselwirkungen

---

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen. Zwischen den einzelnen Schutzgütern untereinander treten zwangsläufig Wechselwirkungen auf, die genauso wie die Schutzgüter im Einzelnen durch einen Eingriff beeinträchtigt werden können. Unter solchen Wechselwirkungen versteht man Prozesse, die in der Umwelt ablaufen. Diese Prozesse sind u. a. verantwortlich für die Bildung und Stabilisierung von Lebensgemeinschaften, die sich wiederum regulierend auf die abiotischen Standortbedingungen auswirken.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht mögliche Wechselbeziehungen:

Wirkung von: Wirkung auf:	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Landschaft	Kultur-/ Sachgüter
Mensch		naturnahe Umwelt wird als Bereicherung des Landschaftserlebens wahrgenommen	Boden dient der Produktion von Lebensmitteln	Grundwasser wichtiger Trinkwasserlieferant, Oberflächengewässer werden in vielfältiger Weise zur Erholung genutzt, in eingeschränktem Maß werden Fließgewässer zur Energieerzeugung genutzt	klimatische Veränderungen können sich auf die Gesundheit auswirken	hoher Stellenwert für Erholung und Landschaftserleben	Dokumentation der Zeitgeschichte
Tiere/ Pflanzen	Einengung der Lebensräume durch anthropogene Nutzung		Lebensraum für Tiere und Pflanzen	Lebensraum für Tiere und Pflanzen	Klimaänderungen können Veränderungen der Artenzusammensetzung bewirken	Grundstruktur der Lebensräume und deren Vernetzung	keine Auswirkung
Boden	Überbauungen schädigen die nat. Bodenfunktionen, Grundbestandteil der landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzung	bewirken zahlreiche Stoffwechselprozesse im Boden, Vegetationsdecke = nat. Schutz für Boden		wichtiger Bestandteil für im Boden ablaufenden Prozesse, Erosion	bedeutender Einflussfaktor für Stoffwechselprozesse	stellt die Grundstruktur für verschiedene Böden dar, Beteiligung an den Bodenbildungsprozessen	keine Auswirkung
Wasser	Grundwassergefährdung durch anthropogene Stoffeinträge	Vegetation als Wasserspeicher und Filter	Grundwasserfilter, Wasserspeicher		Grundwasserneubildungsrate von klimatischen Faktoren abhängig	keine Auswirkung	keine Auswirkung
Klima/Luft	Freiflächenüberbauung sowie Nutzungen können Klima/Luft entscheidend beeinflussen	Luftregeneration durch Gehölzbestände, Entstehung von Kaltluft auf Wiesen- und Ackerflächen	kaum Auswirkungen, geringe Beeinflussung des Mikroklimas	Klimaausgleichsfunktion durch Oberflächenwasserkörper, Verdunstungsrate		wichtig für Ausbildung des Mikroklimas	keine Auswirkung
Landschaft	vielfältiger Einfluss durch Bebauungen und Nutzungsänderungen	Vegetation als landschaftsprägendes Element, Tiere wirken z.T. landschaftsverändernd z. B. Biberdämme, Weidelandschaften von Großherbivoren	Boden ist Träger aller Landschaftselemente, Bodenstruktur/-relief selbst Landschaftselement	Oberflächengewässer bilden charakteristische Landschaftselemente	Veränderungen des Landschaftsbildes durch Klimaänderungen oder Faktoren wie z. B. Wind, Temperatur, Niederschlag		Kulturgüter stellen oft charakteristische Landschaftselemente dar
Kultur-/ Sachgüter	Beeinträchtigungen durch Überbauungen und Nutzungsänderungen	ggf. Lebensraum für Tierarten z.B. Fledermäuse in Dachstühlen und Stollen	Archivfunktion	Bodendenkmäler werden durch Grundwasser konserviert	keine Auswirkung	keine Auswirkung	

**Tabelle 4: Wechselwirkungen der Schutzgüter**

### **13. Eingangsbeurteilung der Verträglichkeit nach Artikel 6 FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG**

---

Zur Feststellung, ob eine erhebliche Beeinträchtigung der maßgeblichen Bestandteile des bestätigten FFH-Gebietes durch das geplante Bauvorhaben ausgeschlossen werden kann, ist gemäß Art. 6 der FFH-Richtlinie in Verbindung mit § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine **Eingangsbeurteilung** der FFH-Verträglichkeit durchzuführen.

Die geplante Baumaßnahme liegt im Randbereich des **NATURA 2000-Gebietes DE 3936-301 „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ [1]**.

Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erstreckt sich über eine Gesamtfläche von 6.589 ha und beherbergt eine Vielzahl geschützter bis seltener Pflanzen- und Tierarten. Es handelt sich hier um einen strukturreichen Abschnitt der Elbaue mit einer Vielzahl auentypischer Lebensräume (Altarme, Auwälder, Wälder) und vielen auentypischen Tier- und Pflanzenarten. Die großflächigen und vielgestaltigen Auwälder, Wiesen und Altwässer haben Bedeutung als Lebensraum für zahlreiche auentypischen Tier- und Pflanzenarten. Die Elbe ist Lebensraum für Libellen und wandernde Fischarten

Das geplante Bauvorhaben befindet sich außerhalb des FFH-Gebietes undmittelbar an dessen Rand.

Die Studie wird in Anlehnung an den „Leitfaden zur FFH-Verträglichkeitsprüfung im Bundesfernstraßenbau“ erarbeitet. Die Anwendung des Leitfadens wird den Bauverwaltungen bei den Landkreisen etc. gemäß RdErl. des MBV vom 20.9.2004 – 37/31105 empfohlen.

Das Büro für Umweltplanung Dr. Friedhelm Michael war damit beauftragt, die erforderliche Unterlage zu erarbeiten.

Im Ergebnis ist daher festzustellen, dass erhebliche und nachhaltige bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind und eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungszustände und Entwicklungsmöglichkeiten auszuschließen ist.

Es wird eingeschätzt, dass unter der Bedingung, dass das Vorhaben in dem beantragten Rahmen verwirklicht wird, es nicht zu erwarten ist, dass das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen oder für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen des bestätigten NATURA 2000-Gebietes DE 3936-301 „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ sowie der Kohärenz von NATURA 2000 nach sich zieht.

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes prognostizierbar sind, **entfällt die Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung.**

**Die FFH-Vorprüfung wird als eigenständige Unterlage in die Verfahrensunterlagen eingebunden.**

## **14. Spezielle artenschutzrechtliche Betrachtung**

---

Zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Das BNatSchG unterscheidet in § 7 Abs. 2 Nr. 13 „besonders geschützte Arten“ und in Nr. 14 „streng geschützte Arten“, die dem gesetzlichen Schutz unterliegen.

Als **besonders geschützte Arten** gelten:

- Arten der Anhänge A und B der EG – Artenschutzverordnung (EG-VO)
- Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VSch-RL)
- Arten der Anlage 1, die in Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) mit einem Kreuz gekennzeichnet sind

Als **streng geschützte Arten** gelten:

- Arten des Anhangs A der EG – Artenschutzverordnung (EG-VO)
- Arten des Anhangs IV der FFH-RL
- Arten der Anlage 1, die in Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) mit einem Kreuz gekennzeichnet sind.

Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-RL - sowie in den Artikeln 5, 7 und 9 der Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 30. November 2009 - Vogelschutz-Richtlinie VSch-RL - verankert. Im nationalen deutschen Naturschutzrecht ist der Artenschutz in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG umgesetzt. Die Länder können keine abweichenden Regelungen zum Artenschutz treffen.

Die für diesen speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag maßgeblichen Verbotstatbestände („Zugriffverbote“) sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG normiert. Danach ist es grundsätzlich „verboten,

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

eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
  4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“
- Weitere artenschutzrechtliche Verbotstatbestände („Besitz- und Vermarktungsverbote“) nach § 44 Abs. 2 BNatSchG) sind auf Grund des Genehmigungsantrages ausgeschlossen und werden daher nicht weiter betrachtet.

Für Eingriffe in den Naturhaushalt, die nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG zulässig sind, enthält § 44 Abs. 5 BNatSchG Einschränkungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

„(5) Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Entsprechend der obigen Ausführung gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tierarten, für Europäischen Vogelarten sowie für solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nummer 2 aufgeführt sind.

## 14.1 Darlegung der Betroffenheit der Arten

Wie bereits im Kapitel 2 „Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen“ zum Schutzgut Tiere und Pflanzen kurz angerissen ist in dem weiteren Umfeld des Vorhabens mit dem Vorkommen einiger artenschutzrechtlich relevanter Tierarten auszugehen.

Zu den möglichen artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen des Vorhabens wird in der folgenden Tabelle Art- bzw. Artgruppenbezogen Bezug genommen.

Art / Artgruppe	Vorkommen im Gebiet	Wirkung des Vorhabens
Fledermäuse	- Fledermäuse kommen mit Sicherheit in den von alten höhlenreichen Baumbeständen des Rothehornparks vor	- im Rahmen des Vorhabens ist nicht vorgesehen Bäume zu fällen, die als Fledermaushabitate in Frage kommen <b>Keine Beeinträchtigung!</b>
Biber ( <i>Castor fiber</i> )	- Bibervorkommen an der Elbe sind hinlänglich bekannt und auch im Umfeld des Planvorhabens zu erwarten	- von dem Vorhaben sind keine negativen Wirkungen auf die Art zu erwarten - Art ist dämmerungs-/nachtaktiv, so dass eine Beeinträchtigung durch den Baustellen- und Lieferverkehr ausgeschlossen werden kann <b>Keine Beeinträchtigung!</b>
Fischotter ( <i>Lutra lutra</i> )	- die Art ist derzeit in der geografischen Ausbreitung von Norden nach Süden begriffen und wurde auch bereits mehrfach im Stadtgebiet von Magdeburg gesichtet - im FFH-Gebiet 0050 LSA liegt die Nachweisfrequenz an den festgelegten Stichprobenorten bei 87,5 % - dies sind deutliche Hinweise auf eine dauerhafte Nutzung des Gesamtgebietes (LAU 2015), in der genannten Studie wird die am östlichen Stadtrand verlaufende Umflutehle als für den Fischotter deutlich attraktiver ausgewiesen, als die Stromelbe in Magdeburg, die Nachweise der Art im Stadtgebiet beschränken sich auf wenige Markierungsstellen und machen eher den Eindruck, dass es sich hier um vereinzelte oder zufällig durchwandernde Tiere handelt - die anthropogenen Störungen und Beeinträchtigungen sind hier sehr hoch, so dass hier nicht von einer dauerhaften Ansiedlung ausgegangen werden kann	- von dem Vorhaben sind keine negativen Wirkungen auf die Art zu erwarten - das Gebiet hat für den Fischotter eine untergeordnete Bedeutung - Art ist dämmerungs-/nachtaktiv, so dass eine Beeinträchtigung durch den Baustellen- und Lieferverkehr ausgeschlossen werden kann <b>Keine Beeinträchtigung!</b>
Vögel	- entsprechend der Gehölzstrukturen des Parks sowie der angrenzenden Fließgewässer von Stromelbe und im speziellen der Alten Elbe ist mit dem Vorkommen vor verschiedenen Singvogel-, Specht- und Wasservogelarten zu rechnen	- es ist nicht zu erwarten, dass von dem Planvorhaben Auswirkungen ausgehen, die zu einer Verschlechterung der Lebensbedingungen für die genannten Artgruppen und damit eventuell zu einer Beeinträchtigung der lokalen Populationen führen <b>Keine Beeinträchtigung!</b>

Tabelle 5: Art- bzw. artgruppenbezogene artenschutzrechtliche Betrachtung

### **Fazit**

Die artenschutzrechtliche Betrachtung des Planvorhabens kommt zu dem Schluss, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

Es verbleiben keine Beeinträchtigungen, die vor Ort durch CEF- oder konfliktvermeidende Maßnahmen ausgeglichen werden müssen.

Das Vorhaben ist nach den Vorschriften des speziellen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zulässig. Ein Ausnahmeverfahren gemäß § 45 (7) BNatSchG wird nicht erforderlich.

## **15. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

---

### 15.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

#### **Vorhabenunabhängiges Konzept**

Die grundsätzliche Nutzungsart wird mit oder ohne beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die gleiche bleiben. Wenn der B-Plan keine Gültigkeit erlangt, ist es jedoch sehr wahrscheinlich, dass die durch das Hochwasser 2013 am „Haus der Athleten“ entstandenen Schäden nicht mehr saniert werden und der Baukörper infolge der Nutzungsaufgabe sich selbst überlassen bleibt und zerfällt.

#### **Vorhabenabhängiges Konzept**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht vor das hochwassergeschädigte „Haus der Athleten“ abzureißen und an Ort und Stelle einen von der überbaubaren Grundfläche und Gästeanzahl her nahezu gleichgroßen Hotelersatzneubau zu errichten. Der Hotelersatzneubau sieht vor, das komplette Erdgeschoss als sogenanntes Opfergeschoss zu errichten. Dieses wird die Stellplätze für die KfZ der Hotelgäste beherbergen, kann jedoch im Hochwasserfall relativ schadlos geflutet werden. Gegenüber dem jetzigen Bestand wird hierdurch der Rückhalteraum (Retentionsraum) der Elbaue vergrößert. Weiterhin sieht die architektonische Planung eine andere Gestaltung des Baukörpers sowie der Fassade vor, so dass sich das Gesamtensemble besser in das Landschaftsbild und damit in das Schutzkonzept des Landschaftsparks „Stadtpark Rotehorn“ einpasst.

## 15.2 Konfliktanalyse

### 15.2.1 Planungs-Prognose

#### **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

- mit dem Vorhaben gehen Lebensräume mit einer geringen ökologischen Wertigkeit für Tiere und Pflanzen verloren,
- Vorkommen besonders geschützter Arten innerhalb des Geltungsbereiches wurden nicht nachgewiesen und sind auch nicht zu erwarten,
- eine unsachgemäße Außenbeleuchtung des Objektes kann zu einer Beeinträchtigung der nachtaktiver Tierarten führen, unsachgemäße Beleuchtung kann einen regelrechten "Staubsaugereffekt" auf die Insekten in einem weiteren Umfeld ausüben, etwa auf Wasserinsekten wie Köcherfliegen, die von den Leuchtpunkten magisch angezogen werden und qualvoll verenden; auch Fische, Vögel und Fledermäuse werden durch unsachgemäße Beleuchtung beeinträchtigt,
- insgesamt ist eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten, welche durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den verbleibenden Flächen kompensiert werden kann,

#### **Boden/Wasser**

- die Grundflächenzahl für des B-Plangebiet wurde mit 0,70 festgesetzt und dies entspricht in etwa der Grundfläche des Bestandes sowie der geplanten Gebäude und Erschließungsflächen von 2.482,9 qm,
- die Auswirkungen lassen sich durch geeignete Maßnahmen verringern, z. B. Parkflächen, Feuerwehrstellfläche und Wege weitestgehend unbefestigt bzw. versickerungsfähig lassen (Großfugenpflaster o. wassergeschlämmte Flächen),

#### **Klima, Luft**

- negative Auswirkungen auf das Mikroklima sind nicht zu erwarten,

#### **Landschaft**

- das Landschaftsbild verändert sich geringfügig,
- die geplante Neuausrichtung des Hotelneubaus sowie die Fassadengestaltung mit Holzelementen tragen zu einer verträglichen Gestaltung des Landschaftsbildes bei,

#### **Mensch**

- negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da die geplanten Nutzungsarten keine stofflichen Emissionen verursachen,
- das Gebiet hat für Erholungssuchende eine sehr hohe Bedeutung, eine Beeinträchtigung des Erholungswertes ist lediglich temporär während der Bauphase durch ein erhöhtes

- Verkehrsaufkommen zu erwarten,
- im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde auf die Minderung des Erholungswertes der Landschaft durch den motorisierten Verkehr im Park hingewiesen - dies ist aber allein durch das Planvorhaben nicht verursacht

**Kultur- und Sachgüter**

- eine Schädigung des denkmalschutzrechtlich geschützten Landschaftsparks „Stadtpark Rotehorn“ ist nicht ersichtlich,
- schützenswerte Kultur- und Sachgüter (archäologische Bodenfunde) sind nicht bekannt, aber auch nicht auszuschließen,

**Wechselwirkungen**

Es sind keine erheblichen nachteiligen Wechselwirkungen zu erwarten.

**Zusammenfassung der Konflikte**

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der nachteiligen Auswirkungen
Mensch	zeitlich auf die Bauphase bezogen, ist eine eingeschränkte Erholungsnutzung im Bereich des Seilerweges zu erwarten	●
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	es werden keine Lebensräume von Pflanzen und Tieren beeinträchtigt	-
Boden	es erfolgt keine Inanspruchnahme weiterer Flächen, der Hotelneubau wird an Ort und Stelle des „Haus der Athleten“ errichtet, die Versiegelung wird gegenüber dem Bestand verringert	-
Wasser	Wirkung auf Grundwasserneubildungsrate ist gleichbleibend, da sich am Versiegelungsgrad keine grundlegenden Änderungen ergeben, durch die Verringerung der Versiegelung verbessert sich der Zustand geringfügig durch die Errichtung eines flutbaren Opfergeschosses wird der Retentionsraum erweitert	-
Klima, Luft	Veränderungen des örtlichen Kleinklimas sind nicht zu erwarten	-
Landschaft	Veränderungen des Landschaftsbildes bleiben gering und werden durch Neuausrichtung des Baukörpers (Freigabe von Sichtachsen) und einer Fassadengestaltung mit Holzelementen durchaus positiv empfunden	-
Kultur und Sachgüter	Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sowie des Schutzzieles des denkmalschutzrechtlich geschützten Landschaftsparks „Stadtpark Rotehorn“ sind nicht zu erwarten	-
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	-

●●● sehr erheblich, ●● erheblich, ● wenig erheblich, - nicht erheblich

### 15.2.2 Status-quo-Prognose

Aufgrund der Schäden durch das Elbhochwasser 2013 am „Haus der Athleten“ wird eine Sanierung des Bestandes sehr schwierig sein (Fördermittelfreigabe, Versicherungen). Es ist daher sehr wahrscheinlich, dass der Beherbergungsbetrieb nicht mehr aufgenommen wird, das Haus verfällt und als Ruine zurückbleibt.

## 16. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

---

### 16.1 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege

Die erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen sind gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie § 6 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen ergeben sich aus der Beschreibung der Umweltauswirkungen und ihrer Bestandteile, keine Anforderungen zum Ausgleich und Ersatz.

#### 16.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nachstehend aufgeführte Maßnahmen werden zur Übernahme in die weitere Planung als Empfehlung oder Festsetzung vorgeschlagen:

##### **Schutzgut Mensch**

- Befahrbarkeit des Parkgeländes  
Durch die, im Rahmenplan Rotehorn formulierte, geplante Stilllegung des Gastronomiestandortes Ford XII und der nicht mehr geplanten Wiedererrichtung der Jägerhütte, wird nicht von einem Anwachsen des KFZ-Verkehrs gerechnet. Der Hotel- und Gastronomiestandort „Haus der Athleten“ wird gegenüber dem Bestand nicht erweitert.

##### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

- Baustelleneinrichtung  
Lagerflächen für Baumaterialien und Baumaschinen sind auf den vorhandenen befestigten Flächen bzw. die dafür vorgesehenen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 250-5.1 einzurichten, bestehende Grünflächen und für spätere Pflanzmaßnahmen vorgesehene Flächen sind zu schützen, Materialablagerung bzw. ein Befahren der Flächen hat hier zu unterbleiben.

- Baumschutz  
Entlang des Transportweges (Seilerweg) des Abriss- und Baumaterials sind alle Bäume deren Abstand zum Fahrbahnrand weniger als 2 m betragen, mittels einer Stammummantelung aus Brettern oder ähnlichem mit dauerhaft wirksamen Mitteln gegen Anfahrtschäden zu sichern. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Baufahrzeuge die befestigten Flächen des Transportweges nicht verlassen können und somit es zu keinen Anfahrtschäden und zum Befahren der unbefestigten Wurzelbereiche kommen kann.  
Auf dem Baustellengrundstück sind alle Bäume mit einem wirksamen Baumschutz zu versehen, wichtig ist hier neben dem Stammschutz auch den Wurzelbereich wirksam vor Verdichtungen zu schützen, Hinweise zur Verfahrensweise sind dem Hinweisblatt „Baumschutz auf Baustellen“ in der Anlage zu entnehmen
- Lichtverschmutzung  
Um der zunehmenden Lichtverschmutzung (unerwünschte Beeinflussung der Umwelt durch meist künstliche Lichtquellen) entgegenzuwirken und die negativen Folgen für in erster Linie nachtaktive Insekten in diesem sensiblen Auenbereich weitgehend zu minimieren, sind folgende Punkte bei der Planung und Einrichtung der Außenbeleuchtung zu beachten:  
punktuelle Beleuchtung, da wo sie gebraucht wird – Gehwege/Treppen, Beschränkung von Anzahl und Ausrichtung der Lampen und Leuchten, von Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das gestalterisch und funktional Notwendige, Leuchtdauer bzw. Leuchtintensität reduzieren – durch Abschaltprogramme bzw. Reduzierung der Lichtintensität (z. B. 23.00–05.00 Uhr Abschaltung bzw. Dimmung)  
Ausrichtung der Leuchte grundsätzlich zum Boden, Vermeidung direkter Abstrahlung in den Nachthimmel und unnötiger Lichtemissionen z. B. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse, zielgerichtete Projektion und Blendschutz  
die Höhe des Leuchtpunktes möglichst beschränken/minimieren – je höher der Leuchtpunkt angebracht ist, desto größer seine Fernwirkung  
Leuchtkörper verwenden, die einen möglichst geringen Anteil an kurzwelligem Licht aussenden und geschlossen sind, um die Fallenwirkung zu vermindern  
Senkung des Energieverbrauchs durch Lichtplanung und den Einsatz energieeffizienter Beleuchtungstechnik – LED, vor allem im warm-weißen Spektralbereich

### **Schutzgut Wasser und Boden**

- Baustelleneinrichtung  
Sind unbefestigte Flächen innerhalb des Geltungsbereiches durch Befahren oder ähnliches verfestigt, sind diese durch Tiefenlockerung wieder aufzulockern und dadurch die natürlichen Bodenfunktionen wieder weitgehend herzustellen.
- Hochwasserschutz  
Zum Hochwasserschutz des Gebäudeneubaus wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches potentielle Auswirkungen eines Hochwassers auf das geplante Gebäude bzw. den Hochwasserabfluss und Höhen des Wasserstandes durch entsprechende Berechnungen und Plänen darlegt – bei Vorlage des Gutachtens wird dieses diesem Bericht als Anlage beigefügt und die Ergebnisse und Maßnahmen in den Umweltbericht übernommen.

- Sonstige  
Eine Minderung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser und Boden wird durch die Verwendung großfugigen Pflasters oder wassergebundener Decke auf Erschließungswegen und Parkflächen sowie der Versickerung anfallenden Oberflächenwassers in Mulden bzw. Rigolen erzielt. Vorrangiges Ziel sollte die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort bleiben.  
Zum Schutz des Schutzgutes Boden ist auf einen maßvollen Umgang mit Grund und Boden zu achten, Bodenversiegelungen sind auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen bzw. zu verringern.

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Mit der Anlage von Ersatzpflanzungen auf dem Gelände soll die geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weitestgehend minimiert werden.
- Die KFZ-Abstellplätze werden zukünftig verdeckt im Gebäude errichtet, eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird somit vermieden.

#### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

- Die fußläufige Anbindung spielt im denkmalgeschützten Park eine große Rolle, insbesondere der öffentlichen Fußweg entlang der „Alten Elbe“. Dieser im Bebauungsplan festgesetzte Fußweg ist die Umsetzung einer Forderung des Denkmalpflegerischen Rahmenplans, so dass die Alte Elbe hier erlebbar wird und Durchwegungen der Terrassen- und Freianlagen auch für die Öffentlichkeit möglich sind.
- Im Zuge der Bauarbeiten könnten kulturhistorisch wertvolle Güter zutage gebracht werden. Bei dem Auffinden solcher, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, und die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Magdeburg ist zu informieren.

### **16.1.2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen**

Das ökologische und grüngestalterische Leitbild zielt auf die Kompensation negativer Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die Neuschaffung standortheimischer Gehölzbestände und die gestalterische Einbindung der geplanten Bebauung in das Stadtbild durch Neupflanzungen und Dachbegrünung ab.

Im Einzelnen sollen folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden:

- Anpflanzung von 3 Laubbäumen innerhalb des Geltungsbereiches,
- Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf ca. 250 qm Dachfläche des Hotelersatzneubaus.

#### **Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Anlage 1)**

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Eingriffes erfolgt nach dem Magdeburger Modell der Eingriffsregelung (modifizierte Fassung 9/97).

Im Bestand wurde eine Biotopwertigkeit von 467,2 Punkten ermittelt.

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens beträgt die ökologische Bilanz des Vorhabens eine Wertigkeit von 524,12 Punkten. Diese Steigerung der Wertigkeit ist in der geplanten extensiven Dachbegrünung begründet.

## 16.2 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

### Scoping

Am 30.10.2014 fand eine Abstimmung zur Festlegung des erforderlichen Untersuchungsrahmens (Scoping) mit dem Stadtplanungsamt und am 15.01.2015 mit der Unteren Naturschutz- sowie der Unteren Wasserbehörde statt.

### Beauftragung umweltbezogener Gutachten

Da es sich bei dem Planvorhaben um einen Ersatzneubau handelt und keine Erweiterung der Flächeninanspruchnahme vorgesehen ist und die weitere Nutzung nahezu identisch zu der bisherigen bleibt, wurden seitens der UNB keine Einwände vorgebracht. Die Nähe zum gemeldeten FFH-Gebiet Nr. 0050 „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ macht die Durchführung einer FFH-Vorprüfung obligatorisch.

Die Untere Wasserbehörde stellt in ihrer Stellungnahme fest, dass der B-Plan nicht die Ausweisung eines neuen Baugebietes betrifft (§ 78 Abs. 1 WHG). Damit sind die Anforderungen nach § 78 Abs 2 WHG hinfällig. Für die Genehmigung des Einzelvorhabens sind die Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG zu erfüllen.

#### **Auszug § 78 Abs. 3 WHG**

(3) Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Bei der Festsetzung nach § 76 Absatz 2 kann die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen auch allgemein zugelassen werden, wenn sie

1. in gemäß Absatz 2 neu ausgewiesenen Gebieten nach § 30 des Baugesetzbuchs den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen oder
2. ihrer Bauart nach so beschaffen sind, dass die Einhaltung der Voraussetzungen des Satzes 1 gewährleistet ist.

In den Fällen des Satzes 2 bedarf das Vorhaben einer Anzeige.

Eine entsprechende Baugenehmigung ist zu beantragen.

### **Bewertungsmethodik**

Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ.

Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes erfolgte nach dem Magdeburger Modell.

## 16.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

### 16.3.1 Absicherung der Maßnahmen

Die Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag, der vor Planreife und Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger abgeschlossen wird.

### 16.3.2 Monitoringkonzept

Wichtiger Kernbestandteil des Monitoring ist die Vollzugskontrolle der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Diese Kontrolle erfolgt durch die Genehmigungsbehörde unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde. Bei Verstößen gegen die Festsetzungen kann diese die Maßnahmendurchsetzung veranlassen oder ggf. auf Kosten des Verantwortlichen in Ersatzvornahme treten.

Kontrolliert wird im Hinblick auf Fristeinhaltung des Maßnahmevollzugs, Vollständigkeit und fachliche Qualität der Umsetzung sowie deren ökologische Wirksamkeit.

Die Überwachung der Maßnahmen des Eingriffs erfolgt durch Messungen und Erhebungen (wie Verkehrszählungen, Luftmessungen, Biotopkartierung, Luftbildbefliegung), die im Rahmen regelmäßiger Umweltdatenerhebung und -berichterstattung durchgeführt werden. Dadurch ist auch die Betrachtung des planerischen Umfeldes gewährleistet.

Waren starke Unsicherheiten bei den Prognosen oder waren grenzwertnahe Betroffenheiten zu erwarten, können gezielte Einzelüberprüfungen veranlasst werden. Wichtige Hinweise liefern auch Beschwerden und Hinweise von Bürgern.

Die Kontrolle soll spätestens 5 Jahre nach Verfahrensbeginn einsetzen, bei nichtstädtischen Vorhaben spätestens 5 Jahre nach Planreife.

## 17. Allgemein verständliche Zusammenfassung

---

Das „Haus der Athleten“ wurde durch das Elbe-Hochwasser 2013 in seiner Bausubstanz so erheblich geschädigt, dass sich die Wohnungsbaugesellschaft Kalbe mbH als Eigentümer entschlossen hat an gleicher Stelle einen Neubau als Elbsporhotel zu errichten. Mit diesem Ersatzneubau soll gleichermaßen den aktuellsten erhöhten Hochwasserschutzanforderungen und dem gestiegenen Niveau hinsichtlich der Anforderungen an einen modernen Beherbergungsbetrieb einer solchen Anlage Rechnung getragen werden.

In der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen dieses Berichtes Beeinträchtigungen der Schutzgüter in einer unterschiedlichen Schwere festgestellt.

Der geplante Hotelneubau wird an Ort und Stelle des bestehenden „Haus der Athleten“ errichtet werden. Der Standort als solches ist bereits durch den bis 2013 laufenden Beherbergungsbetrieb des noch vorhandenen Hotelkomplexes „Haus der Athleten“ vorbelastet. Alle infrastrukturellen Einrichtungen und Anlagen sind im Prinzip bereits vorhanden.

Das ökologische und grüngestalterische Leitbild zielt auf die Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die Neuschaffung standortheimischer Gehölzbestände und die gestalterische Einbindung der geplanten Bebauung in das Stadtbild durch Neupflanzungen und Dachbegrünung ab.

Im Einzelnen sollen folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden:

- Anpflanzung von 3 Laubbäumen innerhalb des Geltungsbereiches,
- Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf ca. 250 qm Dachfläche des Hotelneubaus.

**Nach Realisierung der Planung sowie Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und der entsprechenden Kompensation des Punktedefizits verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.**

BÜRO FÜR UMWELTPLANUNG

Dr. Friedhelm Michael

Wernigerode, November 2015



(Dr. Friedhelm Michael)

## 18. Literatur

---

**WERKPLUSARCHITEKTUR (2015):** vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 250-5.1 'Haus der Athleten', Seilerweg 19, Stadt Magdeburg, Stand: November 2015

**BAUGESETZBUCH (BauGB),** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011.

**BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)** vom 29.07.2009, gemäß Art. 27 Satz 1 des Gesetzes am 01.03.2010 in Kraft getreten.

**LAU, LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT** (Hrsg.) (2000): Die Landschaftsschutzgebiete Sachsen-Anhalts.- Magdeburg. 494 S.

**LAU, LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT** (Hrsg.) (1997): Die Naturschutzgebiete Sachsen-Anhalts.- Jena, Stuttgart, Lübeck, Ulm (Gustav Fischer). 543 S.

**NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (NatSchG LSA)** i. d. F. v. 10.12.2010 (NatschG LSA, GVBl. LSA Nr. 27/2010, ausgegeben am 16.12.2010)

**MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT** (Hrsg.) (2004): Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), RdErl. Vom 16.11.2004, zuletzt geändert durch RdErl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2.

**WASSERGESETZ FÜR DAS LAND SACHSEN-ANHALT (WG LSA)** i. d. F. der Ausfertigung vom 16.03.2011

**GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTS (WASSERHAUSHALTSGESETZ – WHG)** i. d. F. der Ausfertigung vom 31.07.2009

## Anlage 1\_ Bestandsbilanzierung

In der nachfolgenden Tabelle erfolgt die Darstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor dem Eingriff. Die Bestandsbilanzierung wird nach dem Magdeburger Modell vorgenommen.



	Biotoptyp	Flächengröße	Wertfaktor	Erhaltungszustand	Wertigkeit
1	Grundfläche Gebäude	1061,00	0	0,1	0,0
2	Fläche Terrasse	160,00	0,1	0,1	1,6
3	befestigte Flächen	1206,25	0,1	0,1	12,1
4	Grünflächen	1133,75	0,4	1,0	453,5
	<b>Summen</b>	<b>3561,00</b>			<b>467,2</b>

Begründung zur Satzung vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haus der Athleten“

## Darstellung der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen

### **Ersatzmaßnahme E 1 – Anpflanzung von Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches**

Als Ersatz für die entnommenen Bäume wird die Anpflanzung von Bäumen auf den Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches festgelegt.

Es sollen Baumarten aus der für die Stadt Magdeburg erarbeiteten Gehölzliste (Anlage 2) verwendet werden. Es sind 3 Laubbäume zu pflanzen. Bei der Artenauswahl soll sich am vorhandenen Bestand im Rotehornpark orientiert und möglichst auetypische Gehölze verwendet werden.

Die Gehölzliste in der Anlage 2 enthält auch eine Auswahl verschiedener heimischer Straucharten. Es wird an dieser Stelle empfohlen auf dem Plangebiet auch gruppenweise Strauchpflanzungen mit Arten der Liste vorzunehmen.

### **Ersatzmaßnahme E 2 – Dachbegrünung**

Die Bebauungsplanung sieht die Begrünung einer Dachfläche vor. Die Begrünung soll als extensive Dachbegrünung ausgeführt werden und einen Anteil an blühenden krautigen Pflanzen aufweisen, um den vorkommenden Insekten Nahrungsmöglichkeiten zu schaffen.

Es wird die Verwendung folgender Richtlinie empfohlen:

Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen –  
Dachbegrünungsrichtlinie. Ausgabe 2008 Hrsg.: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung  
Landschaftsbau e. V. (FLL), Bonn

### **Hinweise zu den Baumpflanzungen E 1**

Zur Pflanzung sollte ausschließlich aus gebietsheimischem Saatgut gezogenes, standortgerechtes Pflanzgut zur Verwendung kommen. Die Gehölze sind aus anerkannten Baumschulen zu beziehen. Für Saat- und Pflanzgut ist ein Herkunftsnachweis zu erbringen. Bei den Gehölzarten sind nur einheimische Gehölze aus dem Wuchsgebiet des mittel- und ostdeutschen Tief- und Hügellandes zu verwenden.

Bei den Laubbäumen können von der Qualität her Heister mit einer Höhe von 150–200 cm verwendet werden. Diese haben ein besseres Anwuchsvermögen und sind im Falle einer Nachpflanzung kostengünstiger neu zu beschaffen.

Der Mindestabstand der Laubbaumanpflanzung zum Bestand und untereinander soll 10 m nicht unterschreiten. Grundsätzlich soll nur bei frostfreiem Wetter gepflanzt werden. Die Pflanzlöcher

müssen groß genug sein, damit die Wurzeln ausreichend Platz finden. Die Löcher sollen für Hochstämme 100 x 100 cm groß sein und für Heister 60 x 60 cm. Nach Fertigstellung der Pflanzung sind die Gehölzflächen bzw. Pflanzscheiben mit Rindenmulch anzudecken und ausreichend zu wässern.

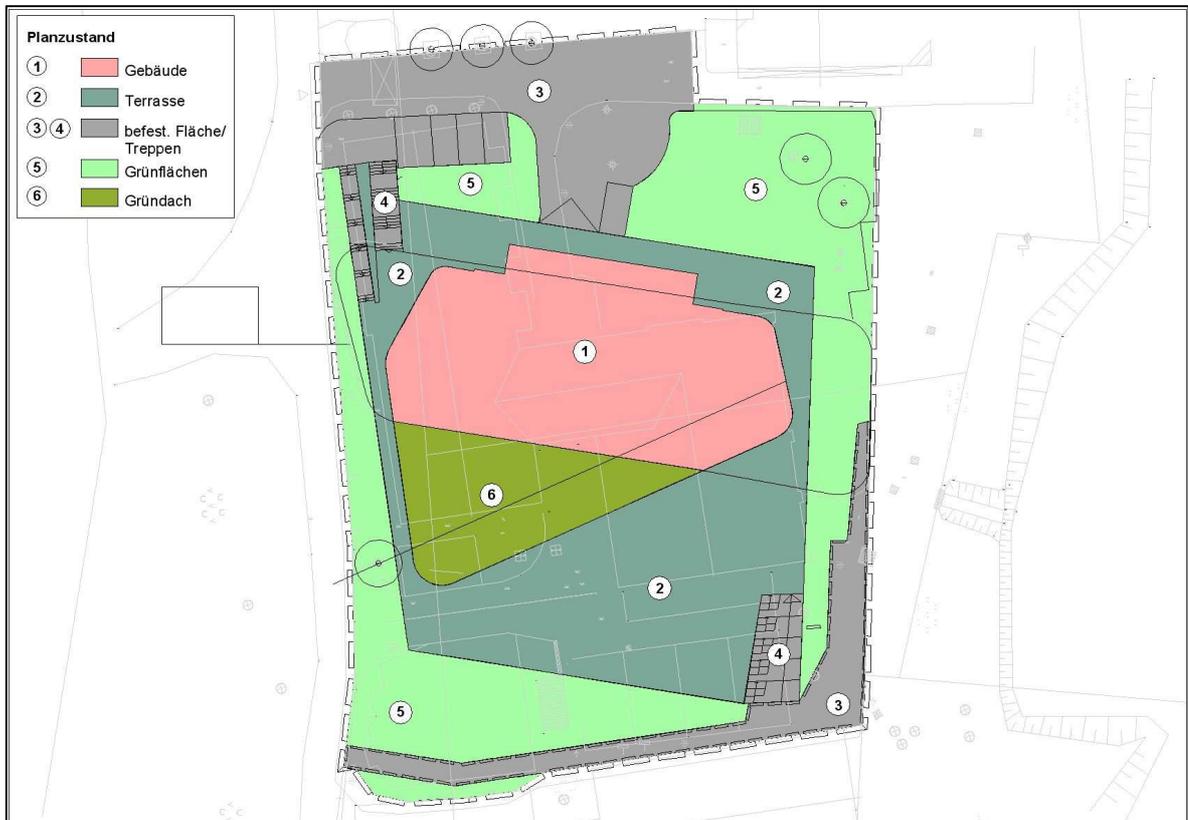
Hauptbestandteil ist neben der Ausführung der Pflanzarbeiten die Fertigstellungspflege (1. Standjahr) und eine mindestens 3-jährige Entwicklungspflege.

Für die Ausführung der Pflegearbeiten als Fertigstellungspflege gilt DIN 18916 bzw. 18917, als Entwicklungspflege gilt DIN 18919.

- |    |                        |                         |
|----|------------------------|-------------------------|
| 1. | Pflanzung im Herbst    |                         |
| 2. | Pflege im 1. Standjahr | (Fertigstellungspflege) |
| 3. | Pflege im 2. Standjahr | (Entwicklungspflege)    |
| 4. | Pflege im 3. Standjahr | (Entwicklungspflege)    |
| 5. | Pflege im 4. Standjahr | (Entwicklungspflege)    |

Die Pflanzungen sind möglicherweise mit einem ausreichenden Verbisschutz gegen Wildverbiss und Fegeschäden zu sichern. Die Art der Ausführung bleibt der Bauleitung überlassen. Die Baumpflanzungen sind mittels Pfahlanbindung für die Zeit der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu sichern.

## Bilanzierung der landschaftspflegerischen Maßnahmen



	Biototyp	Flächengröße	Wertfaktor	Biotopentwicklung	Wertigkeit
1 + 2	Grundfläche Gebäude +Terrassen	1.760,55	0	0,6	0,0
3	befestigte Flächen	598,21	0,1	0,6	35,89
4	Treppe	124,14	0,1	0,6	7,45
5	Grünflächen	1.075,84	0,4	1	430,34
	Summen	3.561,00			473,68
6	begrüntes Dach	252,20	0,2	1	50,44
	Gesamtgewinn				<b>524,12</b>

Die flächensparende Bauweise des geplanten Hotelneubaus sowie die vorgesehene extensive Dachbegrünung führen zu einer positiven ökologischen Bilanz. Es sind daher keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Begründung zur Satzung vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Haus der Athleten“

Die eingriffsbezogenen Baumfällungen werden entsprechend den Vorgaben der Baumschutzsatzung Magdeburg innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 250-5.1 „Haus der Athleten“ ersetzt.

## Anlage 2\_ Gehölzliste

Für Pflanzungen sind zu verwenden:

Bäume:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Französischer Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudo-platanus</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Gemeine Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
hochstämmige Obstbäume (siehe spezielle Sortenliste)	

Sträucher:

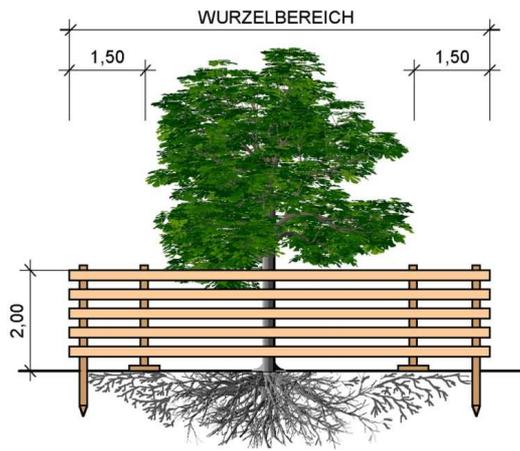
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Bei den zu verwendenden Gehölzarten sind entsprechend § 40 Abs. 1 BNatSchG und § 1 Forstsaatgutgesetz sowie dem Merkblatt „Florenverfälschung“ des Landes Sachsen-Anhalt (Dez. 1997) Pkt. 6.3 nur einheimische Gehölze aus dem jeweils entsprechenden Wuchsgebiet zu verwenden.

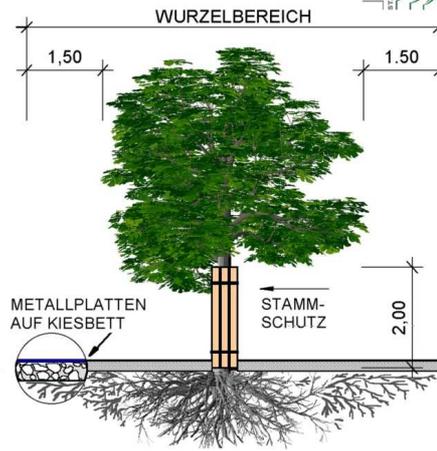
### Anlage 3\_ Baumschutz auf Baustellen

# Baumschutz auf Baustellen

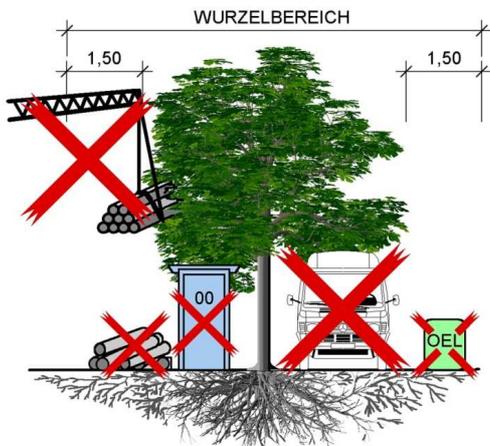
AUTOR: ARBEITSKREIS STADTBÄUME, DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ, November 2001/April 2012



WURZELSCHUTZ  
DURCH ZAUN



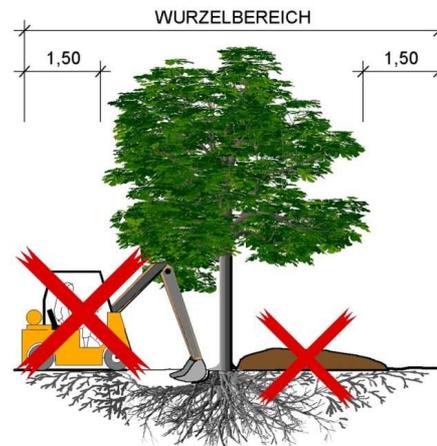
WURZELSCHUTZ  
DURCH LASTVERTEILUNG



NICHT BEFAHREN  
NICHT ABLAGERN:  
- TREIBSTOFFE, CHEMIKALIEN  
- BAUMATERIALIEN  
- BAUSTELLENEINRICHTUNG  
SCHWENKBEREICH BEACHTEN

**WICHTIG:**

DIN 18920 und RAS - LP4  
ZTV-Baumpflege  
BAUMSCHUTZSATZUNG



KEIN BODENABTRAG  
KEINE AUFSCHÜTTUNG  
NICHT VERDICHTEN  
KEINE LEITUNGSVERLEGUNG!  
KRONE SCHÜTZEN

Begründung zur Satzung vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Haus der Athleten“