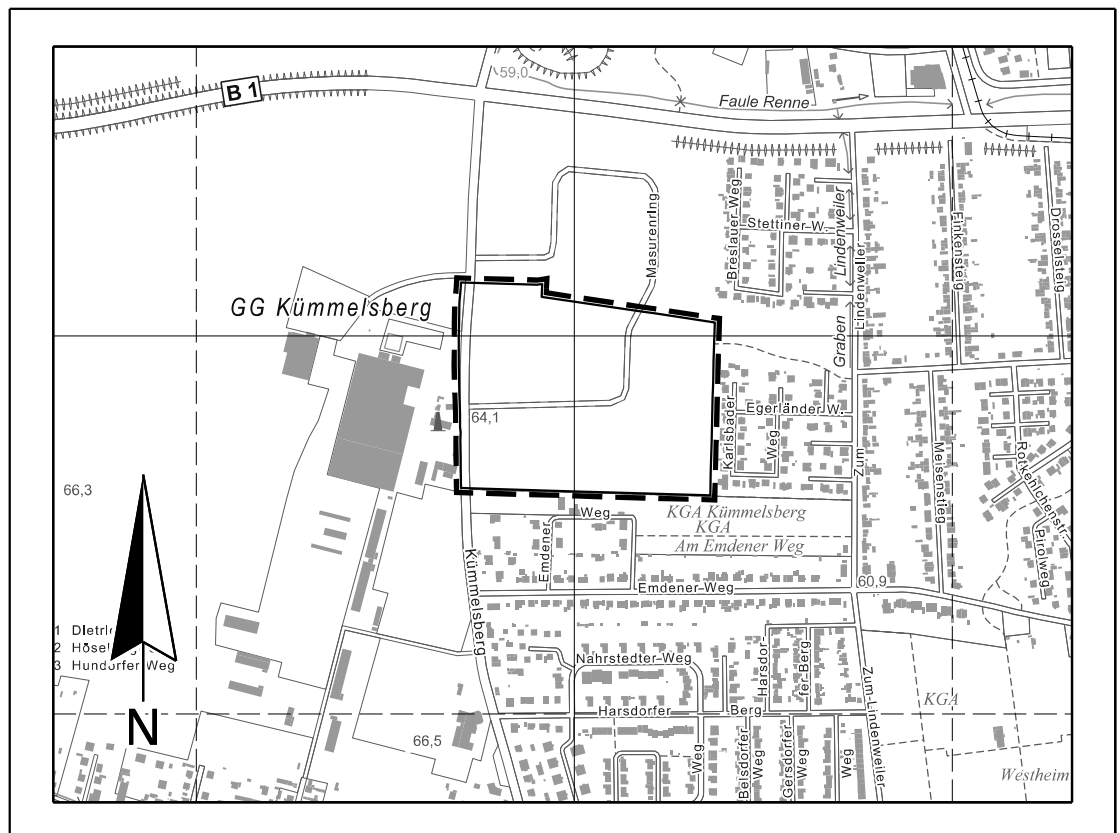


Begründung zur
Satzung der 6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 301-1
KÜMMELSBERG-OSTSEITE, im Teilbereich
Stand: Oktober 2016



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 08/2016

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen	2
1.1. Anlass und Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes	2
1.2. Rechtliche Rahmenbedingungen und Bestand	3
1.3. Verfahren	3
2. Begründung der Festsetzungen	4
2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	4
2.2. Verkehr	5
2.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
2.3.1 Bewertung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	6
2.3.2 Maßnahmen zum Bodenschutz	6
2.3.3 Öffentliche Grünflächen/ Artenschutz	7
2.4. Immissionsschutz	7
2.5. Ver- und Entsorgung	8
2.6. Kinderspielplatz	10
2.7. Flächenzusammenstellung	11
3. Maßnahmen zur Planverwirklichung	11

Anlage: Begründung Teil II, Umweltbericht

1. Vorbemerkungen

1.1. Anlass und Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ ist seit dem 03.05.1996 rechtsverbindlich.

Für das Bebauungsplangebiet 301-1 fand ein Bodenordnungsverfahren statt. Der Umlegungsbeschluss (Verfahrenseinleitung) wurde im Amtsblatt vom 28.12.1993 veröffentlicht. Im Amtsblatt vom 18.08.1998 wurde die Inkraftsetzung (Unanfechtbarkeit) des Umlegungsplanes U3-Kümmelsberg Ost veröffentlicht (Verfahrensabschluss).

Für den östlichen Bereich gab es mehrere Änderungsverfahren mit dem Ziel, Einfamilienhausgebiete zu entwickeln. Die Teilbereiche WA 9, WA 15 und WA17 sowie die sich zwischen den genannten allgemeinen Wohngebieten und der Straße Zum Lindenweiler befindenden Flächen sind vollständig bebaut.

Das auf der Grundlage des rechtsverbindlichen B-Planes 301-1 bestehende Bauplanungsrecht (Misch- und Gewerbegebiete) westlich der allgemeinen Wohngebiete ist seit Aufstellung des B-Planes bzw. Abschluss des Bodenordnungsverfahrens nicht in Anspruch genommen worden. Die Gründe dafür sind in den Festsetzungen zu sehen, die den realen Erfordernissen angepasst werden müssen. Büro- und Geschäftsräume sind selbst in zentraler Lage ausreichend vorhanden. Erschlossene Gewerbeflächen mit einer hervorragenden Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz stehen gleichfalls zur Verfügung.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes berücksichtigten neben den rein städtebaulichen Aspekten (Fortführung der auf der Ostseite der Straße Zum Lindenweiler vorhandenen kleinteiligen Bebauung auf der Westseite) die zum Beginn der 1990er Jahre prognostizierte demografische und wirtschaftliche Entwicklung der Landeshauptstadt. So wurde angrenzend an die Siedlung Lindenweiler Geschosswohnungsbau mit der Anlage von Tiefgaragen vorgesehen. Im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes sollten trotz Stadtrandlage kompakte Mischgebiete bzw. Gewerbegebiete entstehen (Gebäudehöhen zwischen 12 und 18 m).

Es zeigte sich relativ bald, dass die Festsetzungen des B-Planes nicht mehr den Anforderungen entsprachen, die sich aus den real ablaufenden Veränderungen in den unterschiedlichsten Bereichen ergeben haben. Die erwartete Nachfrage im Mietswohnungsbau blieb aus, u. a. durch den Bevölkerungsrückgang und die Bestandssanierung. Der Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken zeigte, bedingt durch den Nachholbedarf auf diesem Sektor, einen umgekehrten Trend. Gewerbeflächen standen durch die Schließung vieler produzierender Betriebe und unterschiedlicher anderer Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen (u.a. in den Stadtteilen Rothensee und Gewerbegebiet Nord) ausreichend zur Verfügung.

Damit ergab sich ein städtebauliches Erfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, die Planung zu überarbeiten und dem Bedarf anzupassen. Neues Planungsziel ist kleinteiliger Wohnungsbau als Einfamilienhausbebauung.

Der Bebauungsplan muss im Ergebnis dieser Prüfung insgesamt geändert werden, um die Straßenführung einer kleinteiligen Bebauung anzupassen und eine Vernetzung mit den bestehenden Einfamilienhausgebieten zu prüfen und soweit möglich herzustellen.

Die Aufteilung in verschiedene Änderungsbereiche ist dabei sinnvoll, da so eine überschaubare Anzahl von Grundstückseigentümern betroffen ist und die Planrealisierung einen nicht zu großen Erschließungsaufwand mit sich bringt. Die 6. Änderung bezieht sich auf den südlichen Bereich, da hier bereits der Bedarf und die Investitionsabsicht der

Grundstückseigentümer besteht, die Flächen zu entwickeln. Der nördliche Bereich wird in einem weiteren Verfahren (7. Änderung) geändert.

Im Änderungsbereich soll die Nutzungsart von Misch- und Gewerbegebiet zu Allgemeinem Wohngebiet geändert werden, um dem realen Bedarf nach kleinteiligem Wohnbauland zu entsprechen. Gleichzeitig wird die Erschließung der neuen baulichen Nutzung angepasst. Eine Gliederung des Einfamilienhausgebietes soll über Ringstraßen mit einer Hauptzufahrt über die Straße Kümmelsberg erfolgen. Der Grünzug bleibt bestehen und dient als fußläufige Verbindung zu den bestehenden Wohngebieten.

Entlang der Straße Kümmelsberg muss ein Lärmschutzwall errichtet werden. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind sowohl aktive, als auch passive Lärminderungsmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse im Änderungsbereich zu gewährleisten. Der Gutachter empfiehlt die Ausführung eines mind. 3,5 m hohen Lärmschutzwalles entlang des Kümmelsberges.

Die Bodenordnung soll in privatrechtlicher Einigung durch Aufteilung der Flächen gemäß den geänderten Festsetzungen des B-Planes erfolgen. Die Bereitschaft der Betroffenen liegt diesbezüglich vor.

1.2. Rechtliche Rahmenbedingungen und Bestand

Mit dem seit 1996 vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan besteht grundsätzlich Baurecht. Aktuell stellt sich der gesamte Bereich jedoch weiterhin als Ackerfläche dar.

Das Änderungsgebiet hat eine Fläche von rund 7,5 ha. Im Norden grenzt an das Plangebiet der 6. Änderung die 7. Änderung des Bebauungsplanes, im Süden schließt sich eine Kleingartenanlage sowie Einfamilienhausbebauung an, im Westen grenzt das Plangebiet an die Straße Am Kümmelsberg und im Osten unmittelbar an das Wohngebiet Zum Lindenweiler (im B-Plan 301-1 und dessen rechtsverbindlichen Änderungen mit WA 10,11,13,14 bezeichnet).

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg (10. Änderung) stellt den Bereich als Grünfläche und gemischte Baufläche dar und ist im Parallelverfahren zu ändern. Das Verfahren hierzu wurde durchgeführt und steht kurz vor dem Abschluss.

Das Änderungsgebiet weist differenziert kleine Höhenunterschiede auf (Geländehöhe von West nach Ost sowie von Süd nach Nord leicht abfallend) und stellt sich bis zum heutigen Tage als Ackerfläche dar. Über den Zustand von Natur und Landschaft, über Nutzungskonflikte und Entwicklungspotentiale trifft der im Zuge der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung erarbeitete Grünordnungsplan (Büro Heidemarie Tietz, Magdeburg) vom September 1993 grundsätzliche Aussagen. Weitere Aussagen sind im Umweltbericht, Teil II der Begründung, enthalten.

Aus dem betroffenen Bereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde ist zu beachten. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist.

1.3. Verfahren

Da durch die gewünschte Änderung von Art und Maß der Nutzung, der Erschließung und sonstiger Festsetzungen die Grundzüge der Planung berührt sind, erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes im Regelverfahren mit Umweltprüfung.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 09.07.2015 die 6. Änderung des B-Planes Nr. 301-1 im Teilbereich. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 23 am 31.07.2015 bekannt gemacht.

Da die B-Plan-Änderung nicht aus dem F-Plan abgeleitet werden kann, ist dieser im Parallelverfahren geändert worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde als Bürgerversammlung durchgeführt am 26.01.2016. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 21.12.2015 mit einer Frist zur Stellungnahme bis zum 08.02.2016. Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahme führte zu Anpassungen und Ergänzungen der B-Plan-Änderung, die mit einer Zwischenabwägung zur Beschlussfassung gebracht wurden am 16.06.2016. Der Entwurf wurde öffentlich ausgelegt vom 11.07. – 11.08.2016. Aufgrund von Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Entwurf wurde dieser im östlichsten Baufeld geringfügig geändert, zum so erstellten 2. Entwurf des B-Planes wurde keine Beschlussfassung durch den Stadtrat durchgeführt sondern es erfolgte eine Direktbeteiligung der Betroffenen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB. Diese wurde durchgeführt vom 14.09. bis zum 30.09.2016. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt vom 07.09. bis zum 12.10.2016.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen führte nicht mehr zu Veränderungen von Planinhalten, so dass das Änderungsverfahren des B-Planes mit den Beschlüssen zur Abwägung und zur Satzung beendet wird.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Als Art der baulichen Nutzung wird im Änderungsgebiet auf den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen entsprechend dem Planziel „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) sowie weiterhin öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sind im Plangebiet nicht zulässig. Da eine bauliche Entwicklung für den individuellen Wohnungsbau vorgesehen ist, passen diese Nutzungen nicht in das vorwiegend dem Wohnen dienende Gebiet.

Der nach wie vor deutlichen Nachfrage nach Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern soll die Planänderung nunmehr Rechnung tragen. Deshalb sollen im gesamten Änderungsbereich maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Mit der Grundflächenzahl 0,35 und der Geschossflächenzahl 0,7 soll eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke in einem von Grünanlagen geprägten Wohnumfeld ermöglicht werden. Durch das gegenüber dem nach Baunutzungsverordnung zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl reduzierte Maß der Bebauung wird auch der Bedeutung des Plangebietes unter stadtklimatischen Gesichtspunkten Rechnung getragen. Die Festsetzung von Bauflächen mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung als Einzel- und Doppelhausbebauung gibt einen angemessenen Rahmen für verschiedene Planungen von kleinteiligem Wohnungsbau für vorwiegende Einfamilienhausbebauung bis hin zur sogenannten Stadtvilla vor.

Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche, die im § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgesehen ist, wurde nicht eingeschränkt. Für die bei Einfamilienhausbebauung erforderlichen Nebenflächen wie Terrassen, Gartenhäuser, Stellplätze und Zufahrten reicht teils die GRZ von 0,35 nicht aus. Dennoch wird die Überbauung im Gesamtgebiet keinesfalls größer als im rechtsverbindlichen B-Plan, da in den vormaligen Misch- und Gewerbegebieten eine GRZ von 0,6 zulässig war, jetzt mit Überschreitungsmöglichkeit nur eine 0,525 erreicht werden darf.

Die durch Baugrenzen umschlossenen, überbaubaren Grundstücksflächen sind im gesamten Änderungsgebiet so angelegt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung mit vorrangiger Orientierung der Baukörper zum Straßenraum gesichert wird und zusammenhängende Gartenbereiche entstehen werden.

Im östlichsten Baufeld wurde mit dem 2. Entwurf der B-Plan-Änderung die überbaubare Grundstücksfläche in der Tiefe etwas reduziert, um ggf. eine Anpassung von Grundstücksgrenzen zu den östlich an das Planänderungsgebiet angrenzenden Wohngrundstücken vornehmen zu können. Hierzu war eine entsprechende Anregung der Nachbareigentümer eingegangen, der im Ergebnis der Abwägung die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche folgte.

2.2. Verkehr

Über die Straße Am Kümmelsberg ist das Plangebiet gut an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die vorhandene Haltestelle der Buslinie 72 am Emdener Weg und die für die Zukunft geplante Verlängerung der Straßenbahnlinie, unmittelbar am Planänderungsgebiet (7. Änderung) entlang, gewährleistet eine gute Verkehrsbedienung der Bewohner durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Über den benachbarten Grünzug bestehen gute Wegeverbindungen auch für den Radverkehr in Richtung Innenstadt. Es kann also von einer guten Erreichbarkeit des Gebietes mit allen Verkehrsmitteln ausgegangen werden.

Der im Ursprungsbebauungsplan konzipierte erschließende Masurenring wird zur Erschließungsstraße mit Straßenringen erweitert, endet aber ohne Verbindung über das Plangebiet hinaus. Im östlichen Planänderungsgebiet ist darüber hinaus eine private Anliegerstraße festgesetzt für die innere Erschließung der Bauflächen.

Ausgehend von der Änderung der Art der Nutzung und von dem geringeren Maß der baulichen Grundstücksnutzung und aus Gründen der Verkehrsberuhigung, eines geringen Versiegelungsgrades der Geländeoberfläche und zur Reduzierung des Unterhaltungsaufwandes, wurden die Straßenbereiten gegenüber dem Ursprungsplan reduziert. So wurde die Haupteerschließungsstraße von 15,00 m auf 11,50 m reduziert. Diese Verkehrsraumbreite ergibt sich aus einer Fahrbahn, einem beidseitig verlaufenden Gehweg und einseitig vorgesehenen Stellplätzen, die der Bedarfsdeckung für den Besucherverkehr dienen.

Die von dieser Haupteerschließungsstraße abzweigenden Ringstraßen sind mit einer Breite von 5,60 m (geplante Mischverkehrsfläche) bzw. 7,35 m (Verkehrsfläche mit einseitigem Gehweg) festgesetzt.

Der ruhende Verkehr der Anlieger muss auf den Privatgrundstücken untergebracht werden. Notwendige öffentliche Stellplätze (z.B. für Besucher) sind wie vorstehend beschrieben im notwendigen Umfang im öffentlichen Straßenraum an der Haupteerschließungsstraße verfügbar.

Von der östlichen Ringstraße zweigt eine zukünftige private Verkehrsfläche ab, welche der Erschließung von voraussichtlich vier Grundstücken dienen wird.

Ein öffentlicher Fuß- und Radweg ist im nordöstlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt als Zugang in den Grünzug. Außerdem dient dieser Weg der Verlegung erforderlicher Versorgungsleitungen.

2.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.3.1. Bewertung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Mit der Erschließung und Bebauung bisher landwirtschaftlich genutzter bzw. brachliegender Flächen im Planänderungsgebiet werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) unvermeidlich. Nach § 8 Abs. 2 BNatSchG sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes im Geltungsbereich zu vermeiden, zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen. Dieses ist im Ursprungsbebauungsplan in ausreichendem Maße erfolgt (siehe Begründung 5.6.1).

Es ist im Rahmen der Bebauungsplanänderung zu überprüfen, ob im Planänderungsgebiet zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans geplant sind.

Diese Prüfung wurde im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführt und ist Bestandteil des Umweltberichts (siehe Teil II der Begründung).

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der geänderten Festsetzungen keine verbleibenden erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Als wesentliche Ergebnisse der Änderung des B-Planes sind darüber hinaus die verbesserten Umweltfaktoren, wie geringere Lärmemission durch Wegfall des gewerblichen Verkehrs, eine offene und damit gelockerte Bauweise bei gleichzeitig geringeren Bauhöhen mit Bezug auf die umliegende Wohnbebauung zu bewerten.

Zudem entfällt die bisher festgesetzte Querung des zentralen Grünzuges durch eine 15 m breite Verkehrsanlage, was einen Grünflächengewinn von effektiv ca. 750 m² beinhaltet und diesen zentralen Grünzug als Verbindung zwischen den Straßen Kümmelsberg und Zum Lindenweiler maßgeblich aufwertet.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, sondern voraussichtlich eine verbesserte Bilanz entsteht.

2.3.2. Maßnahmen zum Bodenschutz

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden;
- Reduzierung von Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenumlagerungen auf das erforderliche Mindestmaß;
- Abschieben der Kulturbodens und Trennung vom Unterboden; sachgerechte und flächensparende Zwischenlagerung des Kulturbodens; Wiedereinbau von Kulturboden im Bereich der zukünftigen Vegetationsflächen;
- Versiegelung auf Mindestmaß begrenzen; Stellplätze, Wege und Terrassen auf den Grundstücken sollten mit wasserdurchlässigem bzw. vegetationsfähigem Material errichtet werden;
- Vermeidung von Bodenverdichtungen insbesondere auf den künftigen Vegetationsflächen;
- Fachgerechter und sachgemäßer Umgang mit Baufahrzeugen und -materialien sowie Bau- und Betriebsstoffen;
- Einhaltung der Bestimmungen der DIN 18915 (Landschaftsbau, Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke)

Die Hinweise ergehen auf Grund des § 2 Abs. 2 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 i.V. mit § 10 Abs. 1 Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17. März 1998 in der derzeit geltenden Fassung.

2.3.3 Öffentliche Grünfläche/ Artenschutz

Die öffentliche Grünfläche soll gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde als Lebensraum für Tierarten des Offenlandes, wie sie im Plangebiet vorkommen, gestaltet werden. Das Plangebiet stellt sich aktuell als offene Wiesenfläche dar, auf der die entsprechenden Tierarten wie zum Beispiel Feldhase, Feldlerche oder Jagdfasan vorkommen. Insbesondere der Feldhase ist erheblich im Rückgang und daher in Sachsen-Anhalt als „gefährdet“ (Rote Liste 2) eingestuft. Im Stadtgebiet von Magdeburg hält sich eine kleine Population bereits seit Jahren, die über die Grünfläche im Plangebiet mit den Vorkommen in der angrenzenden Feldmark vernetzt werden könnte. Eine Ausrichtung der Gestaltung an der Zielart „Feldhase“ würde auch anderen gefährdeten Offenlandarten zugutekommen, ebenso würde die in der Grünfläche verlaufende Frischluftschneise durch eine nur lockere Bepflanzung in ihrer Wirkung gestärkt.

2.4. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Emissionen von Straßenverkehr und Gewerbenutzung ausgesetzt. Im Ergebnis der Bestandserhebung und der Planungsvorgaben wurde deshalb ein schalltechnisches Gutachten erstellt durch die öko-control GmbH aus Schönebeck (Schalltechnische Untersuchung 1-15-05-368 vom 23.11.2015).

Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet durch Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz und durch Darstellung der Lärmpegelbereiche. Die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen resultiert aus den Immissionen des Straßenverkehrs.

Im Bereich der Planänderung ist entlang der Straße Am Kümmelsberg eine aktive Lärmschutzvorrichtung erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse im allgemeinen Wohngebiet zu sichern. Im Ursprungsbebauungsplan war dafür ein Lärmschutzwall auf öffentlicher Grundstücksfläche festgesetzt, welcher einschließlich einer darauf stehenden Lärmschutzwand eine Höhe von 4,5 m erreichen sollte. Dies bezog sich auf die im Planänderungsgebiet ursprünglich festgesetzte maximal siebengeschossige Bebauung.

Da im Geltungsbereich der laufenden 6. Änderung nunmehr nur noch eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt ist, muss für einen effektiven Lärmschutz hinsichtlich des Verkehrslärms noch ein mindestens 3,5 m hoher Lärmschutzwall entlang des Kümmelsberges errichtet werden. In Bezug auf die zukünftigen Baugrundstücke wird der Wall etwas höher, da der Kümmelsberg gegenüber den Bauflächen in leicht erhöhter Trasse verläuft. Dieser erforderliche Lärmschutzwall ist als Festsetzung in den B-Plan aufgenommen worden.

Trotz Errichtung des Lärmschutzwalls werden die Richtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in großflächigen Bereichen des B-Plan-Änderungsgebietes nicht eingehalten. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wurde für die erste Grundstücksreihe entlang des Kümmelsberges (WA1) die Ausrichtung von Schlafräumen und Kinderzimmern im Obergeschoss und Dachgeschoss nach Osten, also zur lärmabgewandten Seite, festgesetzt. Außerdem wurden die Lärmpegelbereiche, die sich aus der gutachterlichen Ermittlung ergaben, im Plan dargestellt, verbunden mit einer Festsetzung zur entsprechenden baulichen Gestaltung der Außenbauteile der Fassaden.

2.5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet muss durch neu zu verlegende Versorgungsanlagen für Gas, Wasser und elektrischen Strom versorgt werden.

Gemäß Stellungnahme der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co KG und der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH bestehen folgende Rahmenbedingungen für die Erschließung und sind folgende Hinweise zu beachten:

Gasversorgung

Der Aufbau einer Gasversorgung ist technisch möglich. Das Gebiet kann von der vorhandenen MD-Gasleitung OD 160 PE in der Straße „Zum Lindenweiler“ aus erschlossen werden. Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine neue innere Erschließung mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand technisch möglich und wird voraussichtlich im Zuge der Erschließungsarbeiten realisiert.

Wasserversorgung

Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in die Versorgungsleitung Trinkwasser (VW) DN 200 GGG möglich. Zur Gewährleistung einer sicheren Versorgung wäre aus Sicht des Versorgungsunternehmens ein Ringschluss zu der VW OD 140 PE im Bereich Egerländer Weg/ Karlsbader Weg vorteilhaft, dies ist allerdings aufgrund der bestehenden baulichen Nutzungen und Eigentumsverhältnisse nicht umsetzbar.

Der Baubereich wird von einer Hauptwasserleitung DN 800 St gequert. Die Leitung ist im Bereich der Grünfläche im Plan mit ihrem Schutzstreifen dargestellt.

Bei einer Nutzung innerhalb des Schutzstreifens ist folgendes zu beachten:

- Keine Errichtung betriebsfremder Grundstücke;
- Freihaltung von Bewuchs, der die Sicherheit und Wartung der Rohrleitung beeinträchtigt;
- Flächen innerhalb des Streifens dürfen nur leicht befestigt werden; die Nutzung als Parkfläche ist möglich.
- Das Lagern von Schüttgütern, Baustoffen und wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.
- Geländeänderungen, insbesondere Niveauveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.
- Bei einer geplanten Parallelverlegung ist zu der HWL DN 800 St ein Mindestabstand von 2 m (Rohr Außenkante / Rohr Außenkante) einzuhalten.
- Bei einer geplanten Querung ist zu der HWL DN 800 St ein Mindestabstand von 0,40 m (Rohr Außenkante / Rohr Außenkante) einzuhalten.

Folgender Leitungsbestand befindet sich im angrenzenden Bereich des Bebauungsgebietes:

- VW DN 200 GGG, im westlichen Straßennebenbereich des Kümmelsberg,
- VW OD 140 PE, Baujahr 2002, im Straßenbereich Egerländer Weg / Karlsbader Weg.

Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in die Versorgungsleitung Trinkwasser (VW) DN 200 GGG möglich. Zur Gewährleistung einer sicheren Versorgung wäre ein Ringschluss zu der VW OD 140 PE im Bereich Egerländer Weg/ Karlsbader Weg vorteilhaft.

Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt die bereits im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. neu im Rahmen der Erschließung anzuordnenden Unterflurhydranten. Der Systembetriebsdruck im Bebauungsgebiet beträgt in Abhängigkeit der Geländehöhe 4,4 bar - 3,9 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 103 m NHN 1992.

Info-Anlagen

Es befinden sich SWM-Infoanlagen in der Straße „Zum Lindenweiler“. Eine datentechnische Erschließung ist durch MDCC nach entsprechender Abstimmung möglich.

Elektroversorgung

Im Bereich des Lärmschutzwalls entlang der Straße „Kümmelsberg“ kann keine Bepflanzung im Bereich der Versorgungsleitungen erfolgen. Dies betrifft insbesondere das Flurstück 5107. Dieses Grundstück wurde seinerzeit für eine Versorgungsfläche Elektrizität gebildet. Der Bedarf ist nicht mehr vorhanden, sodass dieses Grundstück in den Lärmschutzwall einbezogen werden kann.

Da die dort befindlichen 10-kV-Kabel verrohrt sind, besteht gegen eine Überschüttung kein Einwand. Eine parallel zum Wall verlaufende Kabeltrasse konnte aus darstellerischen Gründen nicht in den B-Plan aufgenommen werden, da sich hier der Schutzstreifen nur ca. 70 cm in den Wall erstreckt. Die Kabeltrasse muss bei der Bepflanzung des Walls beachtet werden.

Die in der Grünfläche an deren Südrand liegenden 10-kV-Kabel sind im Planteil nachrichtlich dargestellt. Eine Überpflanzung mit Bäumen ist nicht zulässig. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird auf ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens, aufgrund der Erreichbarkeit auch für LKW, verzichtet. Dies gilt nur, solange keine Einzäunung oder Abschränkung vorgesehen wird, die eine Einfahrt bzw. Befahrbarkeit behindern.

Das Plangebiet ist im angrenzenden Bereich des B-Planes mit Elektrizität erschlossen. Die Transformatorenstation „Kümmelsberg 50“ kann die Versorgung mit Niederspannung übernehmen, sodass im Plangebiet kein Standort für eine solche Station erforderlich ist. Im Plangebiet erfolgt die Erschließung mit Niederspannung begleitend mit dem Straßenbau. Bei der Herstellung der Einfahrt der Erschließungsstraße zum „Kümmelsberg“ werden Leitungsschutzmaßnahmen oder eine Tieferlegung baubegleitend erforderlich.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser ist in Richtung Osten zur Straße „Zum Lindenweiler“ abzuleiten. Dazu bedarf es einer inneren und äußeren entwässerungstechnischen Erschließung. Die äußere Erschließung beinhaltet die Verlegung eines ca. 150 m langen Schmutzwasserkanals von der nordöstlichen Grenze des B-Plangebietes bis zum Kanalnetz des vorhandenen Pumpwerkes „Zum Lindenweiler“ in der vorhandenen zentralen öffentlichen Grünfläche. Zur Bewirtschaftung (Reinigung, Inspektion, etc.) dieses Kanals ist ein Fahrweg (Straße) zu schaffen, damit Betriebsfahrzeuge (11t Achslast) der SWM die Schächte des Kanals erreichen können. Auf der gesamten Kanaltrasse ist ein Schutzstreifen von jeweils 3 m pro Seite der Kanalachse ohne Bebauung und Bepflanzung einzuplanen. Aus diesem Grund wurde parallel zum geplanten Fuß- und Radweg zur Grünfläche ein Schutzstreifen von insgesamt 5,50 m in Richtung Regenwasserrückhaltebecken dargestellt.

Da die neue Schmutzwasserleitung parallel zur vorhandenen HWL DN 800 St verlegt werden soll, muss auch der für diese neue Leitung erforderliche Schutzstreifen von insgesamt 6 m (3 m beidseitig der Kanalachse) berücksichtigt werden. Deshalb wurde der Schutzstreifen im Planteil A im Abschnitt bis zum geplanten Fußweg verbreitert.

Niederschlagswasser

Zur schadlosen Beseitigung des Oberflächenwassers ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Aufgrund der bereits vorhandenen Vernässungsprobleme in diesem Gebiet und dem anstehenden Untergrund, der durch eine oberflächennahe Lösschicht unterschiedlicher Mächtigkeit mit darunterliegenden Kiesen und Sanden geprägt ist, sind jeweils Baugrunduntersuchungen für die Planung der Regenwasserversickerung durchzuführen, um eine ordnungsgemäße und dauerhaft gesicherte Versickerung zu gewährleisten. Eine oberflächennahe Versickerung (wie z.B. bei Rigolen) kann zu Schichtenwasser und Staunässe führen, da der Lössboden eine wasserstauende Schicht darstellt.

Bei Versickerung über Rigolen oder Schachtversickerungen muss sichergestellt werden, dass die Sohle der Versickerungsanlagen bis in die anstehenden Sande und Kiese errichtet wird, um ein Einstauen der Versickerungsanlagen bei größeren Regenereignissen zu vermeiden. Eine nachteilige Beeinflussung von benachbarten Grundstücken durch die Versickerung von Niederschlagswasser ist auszuschließen.

Das Aufkommen an Oberflächenwasser und die für die Rückhaltung notwendigen Flächen wurden für den Ursprungsbebauungsplan 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ ermittelt und in diesem Verfahren festgesetzt. Durch die Änderung des Erschließungssystems wurde eine Neuplanung der Niederschlagswasserableitung erforderlich. Aufgrund der unterschiedlichen Höhen im Plangebiet wurden neu zwei Regenrückhaltebecken im nordöstlichen und südlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die wasserrechtliche Erlaubnis für diese Anlagen ist bereits beantragt worden.

Abfallentsorgung:

Für die Aufstellung der Abfallbehälter für die Grundstücke, die über die geplante Privatstraße erschlossen sind, wurde eine entsprechende Fläche an der Einfahrt zur öffentlichen Straße festgesetzt.

2.6. Kinderspielplatz

Nach aktueller Spielplatzflächenkonzeption gemäß Drucksache 355/14 (Beschluss des Stadtrates Nr. 462-016(VI)15 vom 09.07.15) besteht sowohl für den Stadtteil Stadtfeld West als auch für den nördlich angrenzenden Stadtteil Neu-Olvenstedt ein Überhang an Kinderspiel- und Freizeitflächen. Allerdings wurde in der Spielplatzflächenkonzeption für das Plangebiet kein Eigenbedarf angesetzt, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Spielplatzkonzeptes keine Wohnbebauung absehbar war.

Mit der Neuplanung von ca. 75 Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau entsteht ein neuer Bedarf, welcher im Bereich der unmittelbar an diese Wohnbebauung angrenzenden, geplanten öffentlichen Grünfläche abgedeckt werden kann. Die vorhandenen Spielelemente als „Spielen am Weg“ östlich des Plangebietes im bereits hergestellten Grünzug können z.B. ergänzt werden, oder es wird eine zusammenhängende Kinderspielplatzfläche in der öffentlichen Grünfläche eingeordnet. Da noch keine konkrete Planung vorliegt, wird keine lagegenaue Festsetzung im B-Plan vorgenommen, die Flächensicherung als öffentliche Grünfläche bietet die Grundlage für diesbezügliche Entscheidungen zu einem späteren Zeitpunkt, ggf. auch im Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden 7. Änderung des B-Planes „Kümmelsberg Ostseite“.

2.7. Flächenzusammenstellung

Nutzungsart	Teilfläche	Gesamtfläche	Prozentualer Anteil
WA 1	7.950 m ²		9,4 %
WA 2	43.350 m ²		51,4 %
WA gesamt		51.300 m²	60,8 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Bestand	5.100 m ²		6,1 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Planung	7.830 m ²		9,3 %
Öffentlicher Fuß- und Radweg	110 m ²		0,1 %
Private Anliegerstraße	270 m ²		0,3 %
Verkehrsflächen gesamt		13.310 m²	15,8 %
Versorgungsfläche, Regenwasserrückhaltebecken	1.340 m ²		1,6 %
Versorgungsfläche, privater Abfallbehälterplatz	4 m ²		- %
Ver- und Entsorgung gesamt		1.340 m²	1,6 %
Öffentliche Grünfläche Parkanlage	16.070 m ²		19,1 %
Öffentliche Grünfläche, Lärmschutzwall	1.320 m ²		1,6 %
Grünfläche gesamt		18.390 m²	21,8 %
Plangebiet gesamt		84.340 m²	100,0 %

3. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie der öffentlichen Grünfläche erfolgt durch die Landeshauptstadt Magdeburg. Ein entsprechender Beschluss wurde durch den Stadtrat am 15.09.2016 gefasst.

Die freiwillige Bodenordnung ist noch nicht abgeschlossen, die zukünftig öffentlichen Flächen sollen im Ergebnis in städtisches Eigentum gelangen.

UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	2
1.1 Planungsanlass, Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	2
1.2 Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für das Plangebiet	2
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	3
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	3
2.1.1 Schutzgut Mensch	3
2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	4
2.1.3 Schutzgut Luft und Klima	4
2.1.4 Schutzgut Landschaft	5
2.1.5 Schutzgut Boden	6
2.1.6 Schutzgut Wasser	6
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	6
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern	7
2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	7
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	7
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	7
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	8
2.3.1 Schutzgut Mensch	11
2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	11
2.3.3 Schutzgut Luft und Klima	11
2.3.4 Schutzgut Landschaft	12
2.3.5 Schutzgut Boden	12
2.3.6 Schutzgut Wasser	12
2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	12
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	12
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	12
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	13
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	13

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass, Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ erfolgt im Normalverfahren nach § 12 BauGB. Der Änderungsbereich südwestlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ und umfasst eine Fläche von ca. 7,5 ha.

Das Plangebiet befindet sich im Westen Magdeburgs, in westlicher Randlage des Stadtteils Stadtfeld West. Die nördliche Grenze bildet in Teilen der Grünzug in Ost-West-Richtung. Die westliche Grenze verläuft entlang der Straße Am Kümmelsberg. Südlich wird das Plangebiet durch eine Kleingartenanlage begrenzt, östlich von der Wohnsiedlung Am Lindenweiler. Die aktuelle Nutzungsstruktur des Plangebietes ist bestimmt durch landwirtschaftliche Flächen und Brachflächen.

Auf Grund der geringen Nachfrage nach Gewerbeflächen und der ausschließlichen Baunutzung „Wohnen“ im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes haben sich die Planungsziele auch auf Basis aktueller Planungen (ISEK, Grünkonzept, Ausgleichskonzeption, Spielplatzflächenkonzeption) geändert. Der vom Stadtrat gefasste Beschluss vom 23.01.2014 mit der Beschluss-Nr. 2152-73(V)14 zur Änderung des Bebauungsplans zielt u.a. auf die Rücknahme von Baurecht in Teilbereichen und die Änderung der Art der Baulichen Nutzung mit der daraus resultierenden Verringerung der GRZ von 0,6 auf 0,35 ab. Eine detaillierte Darstellung der Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes ist in der Begründung, Teil I beschrieben.

Die Landeshauptstadt Magdeburg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird derzeit im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Dem Entwicklungsgebot wird vollständig Rechnung getragen.

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

1.2. Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für das Plangebiet

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden teilweise Veränderungen der Nutzung und Gestalt von Flächen mit Auswirkungen auf die Umweltbelange und die verschiedenen Schutzgüter vorbereitet. Entsprechende Fachgesetze und Fachplanungen sind zu beachten. Die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes ist für die B-Plan-Änderung nicht beachtlich. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft durch den vorliegenden rechtsverbindlichen B-Plan zu. Der rechtskräftige Bebauungsplan 301-1 „Kümmelsberg-Ostseite“ setzt bereits Baurecht fest, für den östlichen Bereich gab es mehrere Änderungsverfahren mit dem Ziel Einfamilienhausgebiete zu entwickeln. Das Bauplanungsrecht (MI und GE) westlich der allgemeinen Wohngebiete wurde seit Aufstellung des B-Planes nicht in Anspruch genommen, mit der Planänderung soll hier Baurecht für Einfamilienhausgebiete geschaffen werden.

Mit der Planänderung werden keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet. Deshalb kann auf eine flächendeckende Biotoptypenkartierung sowie eine Bewertung und Berechnung der Eingriffe gemäß B-Plan-Festsetzungen verzichtet werden.

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

- Beachtung der Erfordernisse des Arten- und Biotopschutzes,
- Erhalt, Pflege und Entwicklung des Gehölzbestandes,
- Erhaltung und Pflege von Parks und Grünanlagen,
- Entwicklung gemäß dem Leitbild der Landschaftseinheit,
- Biotopverbund durch Ausgleichsflächen in Verbindung mit der Anpflanzung von standortgerechten Feldgehölzen, Hecken und Baumreihen,
- Freihalten von Ventilations- und Luftleitbahnen,
- Durchgrünung des Siedlungsgebietes und Eingrünung zur freien Landschaft,

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg nennt für das Plangebiet zutreffende Entwicklungsziele:

- Begrenzung des Versiegelungsgrades und flächensparende Bauweise bei Neubau,
- Versickerung von Niederschlagswasser,
- Schutz und Pflege unversiegelter Böden,
- Freihaltung für den Klimaschutz bedeutsamer Gebiete,
- Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes,
- Erhalt, Pflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen, Alleen und Hecken,
- Erhalt und Neuanlage von Grünflächen bzw. Grünverbindungen,

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der entsprechenden Verordnungen werden schalltechnischen Untersuchungen durchgeführt.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation der Umwelt und ihrer Bestandteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt auf Grundlage vorhandener Planunterlagen Stellungnahmen, Gutachten sowie Geländebegehungen. Der zum rechtskräftigen Bebauungsplan 301-1 „Kümmelsberg-Ostseite“ erarbeitete Grünordnungsplan wurde einbezogen.

2.1.1. Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch ist hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie potenzieller Belastungssituationen durch folgende Hauptaspekte gekennzeichnet:

- Erhalt und Entwicklung eines für die Bewohner möglichst belastungsfreien Wohn- und Arbeitsumfeldes,
- Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf den Menschen,
- Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit.

Das Plangebiet dient vorrangig dem Wohnen im gartengeprägten Einfamilienhausgebiet, weiterhin ist der Aspekt der siedlungsnahen Erholung der hier lebenden Menschen von Bedeutung. Mit der Planänderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll nunmehr Baurecht für Einfamilienhausgebiete geschaffen werden. Durch die Umsetzung dieses Planungszieles sind schädliche Umwelteinwirkungen auf den Menschen nicht zu erwarten. Der bereits in Teilen bestehende Grünzug in Ost-West-Richtung soll weiterentwickelt werden, diese wohngebietsnahe Versorgung mit öffentlichen Grünflächen entspricht der Anforderung zur Schaffung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse. Möglichen negativen Auswirkungen des Klimawandels auf die menschliche Gesundheit soll mit der Durchgrünung des Gebietes und der Weiterentwicklung des öffentlichen Grünzuges entgegengewirkt werden.

Die Beeinträchtigung durch Verkehrslärm von der Straße Kümmelsberg wurde in einem schalltechnischen Gutachten untersucht, die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Auswirkungen auf die Gesundheit der Menschen sind durch Lärmemissionen der westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu erwarten, erforderliche Schutzmaßnahmen sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Bewertung:

Unzulässige Lärmemissionen für schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend werden durch die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen verhindert. Die Auswirkungen hinsichtlich der Wohn- und Aufenthaltsqualität werden somit als gering eingeschätzt.

Die Erholungsfunktion wird durch die Planänderung verbessert, eine Weiterentwicklung des Grünzuges dient der Verbesserung der Versorgung mit öffentlichen Grünflächen. Die Planung eines gartengeprägten Einfamilienhausgebietes hat eine positive Auswirkung auf das Schutzgut Mensch. Unter dem Aspekt der Auswirkungen des Klimawandels auf die menschliche Gesundheit ist der geplante Grünzug positiv zu werten.

2.1.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wieder herzustellen.

Potenziell-natürliche Vegetation

Unter dem Begriff potenziell natürliche Vegetation ist das theoretisch vorläufige Endstadium der Vegetation zu verstehen, die sich entsprechend der abiotischen Faktoren ohne menschliche Einflussnahme einstellen würde. Als heutige potenziell natürliche Vegetation wird die Pflanzenartenkombination bezeichnet, die sich unter den heutigen anthropogen veränderten Standortbedingungen bei Beendigung menschlicher Nutzung einstellen würde.

Die potenziell natürliche Vegetation der Börde ist ein Traubeneichen-Winterlinden-Hainbuchen-Mischwald (Galio-Carpinetum). Charakteristisch für diesen Waldtyp sind die Traubeneiche (*Quercus petraea*), die Winterlinde (*Tilia cordata*), vereinzelt Stieleichen (*Quercus robur*) sowie die Hainbuche (*Carpinus betulus*). In der Strauchschicht sind u.a. Hasel (*Corylus avellana*), die Felsenkirsche (*Prunus mahaleb*) sowie Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) oder Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) vertreten.

Biotoptypen

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ wurde im Jahr 1993 ein umfangreicher Grünordnungsplan erarbeitet. Es erfolgte eine mit Biotoptypenkartierung, Bestandsanalyse und -bewertung sowie Maßnahmenvorschlägen zum Ausgleich von geplanten Eingriffen. Der Biotoptypenbestand hat sich in dem bislang nicht realisierten Teilbereich der 6. Änderung seit dieser Zeit nicht wesentlich verändert.

Entsprechend des für die Stadtbioptypenkartierung modifizierten Kartierschlüssels des Landes Sachsen-Anhalt bestehen im Gebiet die Biotoptypen Ackerfläche (AAu) bzw. Intensivgrünland (KG).

Bewertung:

Die Hauptfläche des Gebietes nimmt der Biotoptyp Acker ein. Laut o.g. Grünordnungsplan wird die Fläche seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr als Anbaufläche genutzt, seither wird die Fläche regelmäßig bearbeitet und gemäht.

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 301-1 „Kümmelsberg-Ostseite“ besteht seit 1996 Baurecht auf diesen Flächen.

2.1.3. Schutzgut Luft und Klima

Der Raum Magdeburg ist großräumig der gemäßigten Klimazone zuzuordnen und liegt im Bereich zwischen subozeanischem Klima im Westen und subkontinentalen Klima im Osten. Die Zugehörigkeit zum Mitteldeutschen Trockengebiet, mit jährlichen mittleren Niederschlagswerten um 500 mm kennzeichnet das Klima im Magdeburger Raum, wobei der Juni im Mittel der niederschlagreichste und der Februar der niederschlagärmste Monat ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,5 bis 9 °C. Magdeburg liegt in der Westwindzone,

entsprechend herrschen Westwinde vor. Aufgrund der lokalklimatischen Wirkungen im großstädtischen Raum sind im Stadtgebiet die Temperaturwerte teilweise deutlich erhöht.

Für die Stadt Magdeburg sind die Entstehung und die Zufuhr von Kaltluft in das Stadttinnere Voraussetzung für stadtklimatisch günstige Austauschprozesse. Frisch- bzw. Kaltluftbahnen sowie Kaltluftentstehungsgebiete sorgen für eine Reduzierung der Immissionskonzentration in der Stadt und wirken bremsend auf den Temperaturanstieg.

Laut Klimafunktionskarte der aktuellen Klimaanalyse Magdeburg (GEO-NET 2013) für die Stadt Magdeburg liegt der Planbereich in einem lufthygienisch unbelasteten übergeordneten Luftaustauschbereich. Das Potenzial der im Planungsraum vorhandenen Grün- und Freiflächen für eine stadtklimatisch günstige Kaltluftlieferung ist sehr hoch.

Die Karte „Planungshinweise Klima- und Immissionsökologie für die Stadt Magdeburg“ weist den betroffenen Grün- und Freiflächen eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung zu, die Fläche ist Teil einer übergeordneten Kaltluftleitbahn von West nach Ost. Daraus folgt eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Bauhöhen und Nutzungsintensität sind gering zu halten, um den Luftaustausch mit der Umgebung zu erhalten.

In den Untersuchungen zu den stadtklimatischen Baubeschränkungsbereichen spiegelt sich die Bedeutung des Gebietes in der Festlegung von Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind. Dies betrifft den Bereich des Grünzuges am Nordrand des Änderungsgebietes. Weitere von Bebauung frei zu haltende Flächen grenzen unmittelbar südlich und nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 301-1 an.

Bewertung:

Grundsätzlich verändert jede zusätzliche Versiegelung und Bebauung und der Verlust von Vegetationsbestand die kleinklimatische Situation eines Gebietes. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das bestehende Baurecht für eine Mischgebietsbebauung (GRZ 0,6) sowie die geplante Ringerschließung Masurenring zurückgenommen, die Nutzungsintensität verringert sich durch die voraussichtliche Ausnutzung der Überbaubarkeit des geplanten Wohngebietes. Eine Zerschneidung des Grünzuges durch eine Straße entfällt. Die durchgängige Einordnung eines Grünzuges in Ost-West-Richtung dient dem Erhalt der klimatischen Funktion des Gebietes. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima durch die Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten.

2.1.4. Schutzgut Landschaft

Landschaft bzw. Stadtbild werden geprägt durch die im Planungsraum vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen.

Die Beurteilung der Umweltrelevanz von Beeinträchtigungen der Landschaft bzw. des Stadtbildes orientiert sich dabei an folgenden Leitsätzen (§ 1 Bundesnaturschutzgesetz): Nach § 1 BNatSchG sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Dauer zu sichern. Das Plangebiet ist der Landschaftsbildeinheit der Börde zuzuordnen. Der Landschaftsplan belegt die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft in diesem Bereich mit einer mittleren Wertigkeit.

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes geplante Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes fügt sich in die bereits bestehenden Einfamilienhausstrukturen ein. Durch die Umsetzung der Änderung des Bebauungsplans ist somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft zu erwarten.

Bewertung:

Die Einordnung des Gebietes in die umgebende Einfamilienhausbebauung verbessert die Durchgrünung des Gebietes, die Gliederung mit einem Grünzug dient der Vernetzung mit den umgebenden Grünstrukturen. Mit Gehölzen bepflanzte Flächen sowie bepflanzte Lärmschutzwälle ergänzen bestehende Grünstrukturen.

2.1.5. Schutzgut Boden

Der vorherrschende Bodentyp im Gebiet der Börde ist die Schwarzerde (Tschernosem), die sich auf Löß in unterschiedlichen Mächtigkeiten entwickelt hat. Der natürlich vorkommende Boden zeichnet sich lt. Landschaftsplan durch hohes Sorptionsvermögen, mittlere bis sehr hohe Feldkapazität und hohe bis sehr hohe nutzbare Feldkapazität mit hoher Verdichtungsneigung aus. Die natürlich vorkommenden Böden haben aufgrund ihrer physikalischen und chemischen Eigenschaften wichtige Regelungsfunktionen, insbesondere hohes Sorptions- und Wasserhaltevermögen.

Der Landschaftsplan bewertet die Böden im Planungsraum als Böden mit wichtigen Regelungsfunktionen (hohes Sorptions- und Wasserhaltevermögen). Die Schadstoffakkumulation im Boden durch hohe Filterleistung ist potenziell sehr groß. Mit der aktuellen Änderung des Bebauungsplanes wird die Ausweisung einer Mischgebietsfläche zurückgenommen. Die geplante Ausweisung eines Gebietes für den Einfamilienhausbau und die Rücknahme des Erschließungsringes wird eine geringere Ausnutzung der möglichen Bodenversiegelung zu Folge haben.

Bewertung:

Mäßige Belastungen erfolgen durch Versiegelung bisher unversiegelter Bodenflächen. Durch die geplante Nutzungsextensivierung durch die Planung eines Einfamilienhausgebietes besteht insgesamt eine mittlere Wirkung auf das Schutzgut Boden.

2.1.6. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand im Planungsraum beträgt 2 bis 5 m.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen anthropogen stark überformten Bereich.

Für das Grundwasser in diesem Bereich ergibt sich daraus eine mäßiger Schutz gegenüber Schadstoffeintrag.

Laut Landschaftsplan beträgt die durchschnittliche Grundwasserneubildungsrate nach den geologischen bzw. bodengenetischen Standortverhältnissen ca. 30 mm/a, wobei im Siedlungsbereich die Grundwasserneubildung durch Versiegelung bereits reduziert ist.

Bewertung:

Mit der geplanten baulichen Nutzungsänderung durch die Planung eines Einfamilienhausgebietes besteht voraussichtlich eine geringere Auswirkung auf das Schutzgut Wasser als im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan.

2.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine denkmalpflegerischen Belange zu beachten.

2.1.8. Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

Tabelle als Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Vorbelastung durch Verkehrslärm, Verbesserung Erholungsfunktion durch Grünzug	x
Boden	mäßige Erhöhung des Versiegelungsgrades,	x

Tiere und Pflanzen	Veränderung von Teillebensräumen und Vegetationsbestand durch Versiegelung	x
Wasser	Geringe Auswirkung auf Gewässersituation	x
Luft und Klima	Geringe Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Bebauung, Sicherung der hohen bioklimatischen Bedeutung durch Freihaltung von Flächen von Bebauung	x
Landschaft	Verlust von Vegetationsflächen durch das Bauvorhaben	x
Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen	-
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	x

x gering**xx mittel****xxx hoch**

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Versiegelung und Überbauung von Flächen führt zum dauerhaften Verlust von Boden, damit erfolgen zugleich Eingriffe in den Bestand an Tieren und Pflanzen und es finden Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate statt. Die Bebauungsplanänderung führt allerdings nicht zur Zulässigkeit zusätzlicher Versiegelungen und Überbauungen. Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ keine erheblichen Umweltwirkungen abzuleiten sind, d.h. die Eingriffsintensität in Natur und Landschaft ist nicht höher, als durch das bestehende Planungsrecht bereits zulässig ist. Eine Bebauung innerhalb der bebauten Stadtlage auf Flächen mit bestehendem Baurecht beugt dabei einer zusätzlichen Versiegelung in Stadtrandlage vor.

Mit der Anlage eines Grünzuges sowie gezielten Begrünungsmaßnahmen des Einfamilienhausgebietes können die Auswirkung von Neuversiegelungen gemindert werden. Insgesamt sind die Wechselwirkungen zwischen den Belangen der verschiedenen Schutzgütern als gering bis mittel einzuschätzen.

2.2. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planänderung findet eine Veränderung der geplanten Bebauung statt. Der seit 1995 rechtskräftige Bebauungsplan gewährt hier bereits Baurecht für ein Mischgebiet.

Das Planungsziel zur Schaffung eines Grünzuges bleibt bestehen, daraus ergibt sich eine Verbesserung der Erholungsfunktion im Gebiet, die Belange der bioklimatischen Bedeutung des Planungsraumes finden Beachtung.

Die Bebauung von Flächen innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes schont Flächen im Außenbereich und entspricht dem Grundsatz der ressourcensparenden Flächennutzung. Bei Einhaltung aller Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.2.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bislang wurden die nicht bebauten Flächen mit bestehendem Baurecht regelmäßig gepflegt. Bei Ausbleiben der Pflegemaßnahmen kann perspektivisch eine beginnende Gehölzsukzession erwartet werden. Unter Artenschutzaspekten sowie Klimaschutzaspekten wären daraus tendenziell positive Umweltauswirkungen abzuleiten. Die bestehende Teilfläche des Grünzuges würde als Fragment nicht seiner Vernetzungsfunktion gerecht. Die ungeordnete Situation von bestehenden Eigenheimgrundstücken zu unmittelbar angrenzenden brachliegenden Flächen würde auf Dauer zu Konflikten führen.

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu beachten. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartende Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind gemäß § 13 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen und zu ersetzen. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft durch den vorliegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu. Mit der Planänderung werden keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet, da der Überbauungsgrad sich durch die Neuplanung nicht erhöht. Nach § 13 BNatSchG sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden.

Folgende Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu beachten:

- Gehölze sind während Baumaßnahmen entsprechend DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der Richtlinie für die Anlage von Straßen - Landschaftspflege (RAS-LP 4) zu schützen,
- die Anforderungen der „Satzung zum Schutze des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg“ – Baumschutzsatzung - vom 06.02.2009 sind zu beachten,
- die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Umsetzung des Vorhabens ist durch folgende Maßnahmen zu minimieren: getrennter Abtrag und sachgemäße Lagerung von Ober- und Unterboden, Wiedereinbau abgetragener Böden, flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen, fachgerechter Umgang mit Bau- und Betriebsstoffen, fachgerechte Entsorgung von Bauschutt, Abfällen, Einhaltung der Bestimmungen der DIN 18915 (Landschaftsbau, Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke),
- Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind zu mindern durch die Sicherung des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen sowie grundwasserschonende Bauweise,
- das anfallende Regenwasser auf den neu zu bebauenden Flächen ist gemäß Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt, soweit möglich, im Gebiet zu verdunsten, zu versickern oder schadlos zu nutzen,
- Eingriffe in das Schutzgut Boden und in den Lebensraum von Arten und Lebensgemeinschaften sind durch flächensparende Bauweise zu minimieren,
- sorgsamer Umgang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen während der Bauphase zur Verhinderung von negativen Auswirkungen auf Boden und Wasser,
- Reduzierung der Baustelleneinrichtungen auf ein Mindestmaß,
- Durchführung einer Tiefenlockerung des Bodens nach Beendigung der Bauarbeiten,
- Einhaltung aller immissionsschutzrechtlichen Vorschriften,
- Eine Rodung der Gebüsche und Bäume darf nur in der Phase der Vegetationsruhe erfolgen. Damit wird die Beeinträchtigung der geschützten Arten reduziert und die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nummer 3 BNatSchG werden beachtet. Gehölzrodungen und Baumfällungen sind nur außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG (01. Oktober bis 28. Februar) zulässig.

Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen

I. Geltendes Baurecht B-Plan Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“

In der betreffenden Teilfläche des Bebauungsplanes sind Maßnahmen zur Bepflanzung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, zur Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen, zur Bepflanzung von Stellplatzanlagen sowie zur Bepflanzung der Immissionsschutzwälle festgesetzt. Für die betrachtete Teilfläche sind anteilig folgende Maßnahmen und Pflanzgebote zu nennen:

Straßenbäume und Pflanzgebotsflächen

- | | |
|--|---|
| • Planstraße A (ca. 350m Länge):
Beidseitige Pflanzung großkroniger Laubbäume
im Abstand von max. 25 m | = 28 großkr. Laubbäume |
| • Straße Kümmelsberg (ca. 275 m Länge):
Einseitige Baumpflanzung wie Planstraße A
im Abstand von max. 25 m | = 11 großkr. Laubbäume |
| | <hr/> 39 Straßenbäume |
| • Pflanzgebotsflächen (ca. 1.580 m Länge):
5 m breiter Streifen je 80 m ² ein großkroniger Laubbaum
und 5 Sträucher | = 99 großkr. Laubbäume
494 Sträucher |
| • Pflanzgebotsflächen (ca. 345 m Länge):
10 m breiter je 150 m ² ein großkroniger Laubbaum
und 5 Sträucher | = 23 großkr. Laubbäume
115 Sträucher |
| • Lärmschutzwall (ca. 550 m ²):
Pro 100 m ² 1 Baum (Heister)
und 5 Sträucher | = 6 Laubbäume
28 Sträucher |
| | <hr/> 128 Laubbäume
637 Sträucher |

Gesamt:

Insgesamt sind nach bisher geltendem Baurecht im Teilgebiet B-Plan Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ anzupflanzen:

167 Laubbäume
+ 637 Sträucher
=====

II. 6. Änderung B-Plan Nr. 301-1 „Kümmelsberg-Ostseite“

Für das betrachtete Änderungsgebiet des B-Planes Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ werden die bestehenden Festsetzungen an die Planung eines Einfamilienhausgebietes angepasst. Festsetzungen zu Pflanzgebotsflächen, zur Bepflanzung der Grünflächen sowie zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der bisherigen Festsetzungen zu formulieren.

- Baugrundstücke (voraussichtlich 76 Parzellen)

Mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder ein Hochstamm Obstbaum	= ca. 76 Laubbäume
• Öffentliche Grünfläche, Lärmschutzwall (2.320 m ²) Pro 100 m ² 5 Bäume (Heister) und 50 Sträucher	= 116 Laubbäume/Heister 1.160 Sträucher
• Pflanzgebotsfläche (1.320 m ²) Pro 100 m ² 5 Bäume (Heister) und 50 Sträucher	= 66 Laubbäume/Heister 660 Sträucher
	258 Laubbäume/Heister 1.820 Sträucher
• Zusätzliche Öffentliche Grünfläche (ca. 750 m ²) im Grünzug (bisher Verkehrsfläche Straße) als Wiesenfläche mit großkronigen Bäumen	

Gesamt:

Im Bereich des Lärmschutzwalles und der Pflanzgebotsflächen im Gebiet der 6. Änderung B-Plan Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ erfolgt die Anpflanzung von ca. 258 Laubbäumen/Heistern sowie 1.820 Sträuchern.

Weiterhin sind in die offenen Wiesenflächen des Grünzuges ca. 34 großkronige Laubbäume einzuordnen. Die bisherigen Festsetzungen zur Pflanzung großkroniger Laubbäume im öffentlichen Straßenraum werden damit modifiziert aufgenommen. Insgesamt werden die rechtsverbindlich vorgesehenen Pflanzquoten für Baumpflanzungen und Strauchpflanzungen, angepasst an die aktuelle Planung, im Änderungsgebiet beibehalten.

Vorschläge für Textliche Festsetzungen:

Als Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) werden vorgeschlagen:

- Der Lärmschutzwall ist als flächige Gehölzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Auf 100 m² Fläche sind 50 Sträucher und 5 Heister zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Auf den Baugrundstücken ist je Grundstück ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) anzupflanzen.
- Der Grünzug ist insgesamt als offener Wiesenraum mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen sowie mit einer lockeren Strauch- und Gehölzpflanzungen in den Randbereichen (ca. 25% der Fläche) fachgerecht zu gestalten. Die Gehölzpflanzungen sind in Anlehnung an die potentielle Vegetation auszuwählen.

Im Änderungsgebiet werden mit den vorgeschlagenen Maßnahmen die grünordnerischen Festsetzungen des geltenden Baurechts modifiziert, eine vergleichbare Anzahl von Baumpflanzungen sowie von Strauch- und Gehölzpflanzungen ist vorgesehen.

- Pflanzenliste:

Kornelkirsche (Cornus mas)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Salweide (*Salix caprea*)
Grauweide (*Salix cinerea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)

- Pflanzenliste:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
u. weitere

• Allgemeine Pflanzbestimmungen:

Für alle festgesetzten Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden.

- bei großkronigen Laubbaumarten, Stammumfang von 18-20 cm,
- bei klein- und mittelkronigen Laubbaumarten, Stammumfang von 16-18 cm
- bei Laubholzheistern, mind. 200 cm Höhe,
- Sträucher für Flächenpflanzungen, 2 x verpflanzt o. Ballen, 60-100 cm Höhe, mind. 4 Triebe.
- Die regionalen Klimabedingungen sind zu beachten. Das Pflanzenmaterial ist aus einem Gebiet mit vergleichbaren Klima- und Standortbedingungen zu verwenden.
- Der Nahrungsaspekt für Bestäuberinsekten (Bienenweide) ist bei der Gehölz- und Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Aussagen zu den Auswirkungen der Planung sowie den vorgesehenen Schutz, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter dargelegt.

2.3.1. Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zu erwarten aus Lärmbelastungen von Verkehr und angrenzendem Gewerbe. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen erfolgen entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Mit dem Bepflanzen der Lärmschutzwälle erfolgt neben dem Lärmschutz gleichzeitig eine Eingrünung des Gebietes. Aufgrund der Planänderung wird ein gartengeprägtes Einfamilienhausgebiet entstehen. Die für das Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen zum Anpflanzen von Gehölzen sowie die Realisierung einer öffentlichen Grünfläche werden die Erholungs- und Aufenthaltsqualität des Gebietes für Menschen steigern.

2.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Verlust von vegetationsbestimmten Flächen zu Gunsten der Wohnbauflächen führt zu Veränderungen des Lebensraums von Tieren und Pflanzenbestand im Gebiet. Mit den

bepflanzten Lärmschutzwällen entstehen neue Gehölzstrukturen im Planungsraum. Der geplante öffentliche Grünzug bietet mit offenen Wiesenräumen und dichten Gehölzbereiche wertvolle Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume, die seltenen und bedrohten Arten eine Ansiedlung ermöglichen und positiven Einfluss auf die Biotopvernetzung haben. Im Stadtgebiet von Magdeburg hält sich eine kleine Population bereits seit Jahren, die über die Grünfläche im Plangebiet mit den Vorkommen in der angrenzenden Feldmark vernetzt werden könnte.

Durch Anpflanzung heimischer und standortgerechter Gehölze wird in der Regel auch für blütensuchende Insekten (u.a. Bienen) über die gesamte Vegetationsperiode Nahrung angeboten.

Eine Durchgrünung des Siedlungsbereiches wird durch die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Baugrundstücken zusätzlich gefördert. Mit den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht erheblich.

2.3.3. Schutzgut Luft und Klima

Veränderungen des Mikroklimas ergeben sich durch jede zusätzliche Bebauung und Versiegelung. Durch die geplante Entwicklung zu einem Einfamilienhausgebiet wird der Versiegelungsgrad des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht erhöht. Gemäß aktueller Klimaaanalyse liegt der Planbereich in einem lufthygienisch unbelasteten übergeordneten Luftaustauschbereich, den betroffenen Grün- und Freiflächen wird eine hohe bioklimatische Bedeutung zugeordnet.

Die Festsetzungen zur Begrünung des Gebietes, insbesondere der öffentliche Grünzug wirken lokalklimatisch ausgleichend auf die unvermeidbaren Verluste unbebauter Fläche bei Umsetzung der Planung. Erhebliche Funktionsverluste für das Schutzgut Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

2.3.4. Schutzgut Landschaft

Wesentlich für das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet ist der offene Landschaftsraum der Börde. Das Ortsbild wird zukünftig durch die Anlage von Gehölzstrukturen und die Eingrünung des Wohngebietes strukturiert, der Grünzug gliedert das Gebiet mit einer durchgängigen grünen Achse. Insgesamt ist eine positive Wirkung auf das Schutzgut Landschaft ist zu erwarten.

2.3.5. Schutzgut Boden

Der natürliche Bodenaufbau wird durch die Umgestaltung mit Auswirkung auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit verändert. Bodenbelastungen erfolgen durch die Realisierung eines Wohngebietes auf bislang unversiegelten Flächen.

Mit Bebauung einer Fläche mit bestehendem Baurecht innerhalb der bebauten Stadtlage wird einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Grund und Boden in Randlage des Stadtgebietes vorgebeugt, der Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird beachtet.

2.3.6. Schutzgut Wasser

Grundsätzlich besteht durch die schwer durchlässigen Deckschichten eine gute Grundwassergeschütztheit im Gebiet. Für das Grundwasser ist keine erhebliche Umweltauswirkung durch die Planaufstellung festzustellen, die derzeitig mögliche Versiegelung im Plangebiet wird sich durch vorgesehene Bebauung nicht erhöhen.

2.3.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Planung sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen. Im Falle

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

2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 301-1 „Kümmelsberg-Ostseite“ steht im Zusammenhang mit der Bedarfssituation nach Einfamilienhausgebieten. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich werden die nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter minimiert.

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nur bei Intensivierung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Entwicklung von Planungsalternativen demnach nicht erforderlich.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Daten von Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan sowie die Angaben von Fachbehörden zum Vorhaben wurden ausgewertet und in der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Gutachterliche Aussagen wurden den Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nachrichtlich übernommen. Die Biotoptypen im Plangebiet entsprechen im Grundsatz dem Status zum Zeitpunkt Planungsbeginn. Zur Beurteilung potentieller Lärmemissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erwartet. Die festgesetzten Maßnahmen zur Bepflanzung auf den Baugrundstücken und den Grünflächen sind in einem Monitoring zu überprüfen. Grundsätzlich sind die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind durch die zuständigen Behörden der Landeshauptstadt Magdeburg zu beobachten.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ ist seit dem 03.05.1996 rechtsverbindlich. Der Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken in der Landeshauptstadt Magdeburg begründet verschiedene Änderungsbereiche des Bebauungsplanes. Die 6. Änderung bezieht sich auf den südwestlichen Bereich des Plangebietes. Durch die geplante Einfamilienhausbebauung wird der Anteil der versiegelten Flächen im Vergleich zum bestehenden Baurecht nicht erhöht. Die geplanten Änderungen bieten bessere Vermarktungsbedingungen für die Flächen. Die grünordnerischen Festsetzungen wurden angepasst und wirken lokalklimatisch ausgleichend, die Anforderungen des aktuellen Klimagutachtens werden beachtet. Das Ortsbild wird durch die vorgesehenen Pflanzbindungen sowie die Verlängerung des öffentlichen Grünzuges bis zur Straße Kümmelsberg aufgewertet. Das geplante Wohngebiet wird sich in die umgebende Siedlungsstruktur einfügen. Es sind nur geringe bis mittlere Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter zu erwarten. Erhebliche neue Umweltauswirkungen werden nicht erwartet.