Landeshauptstadt Magdeburg

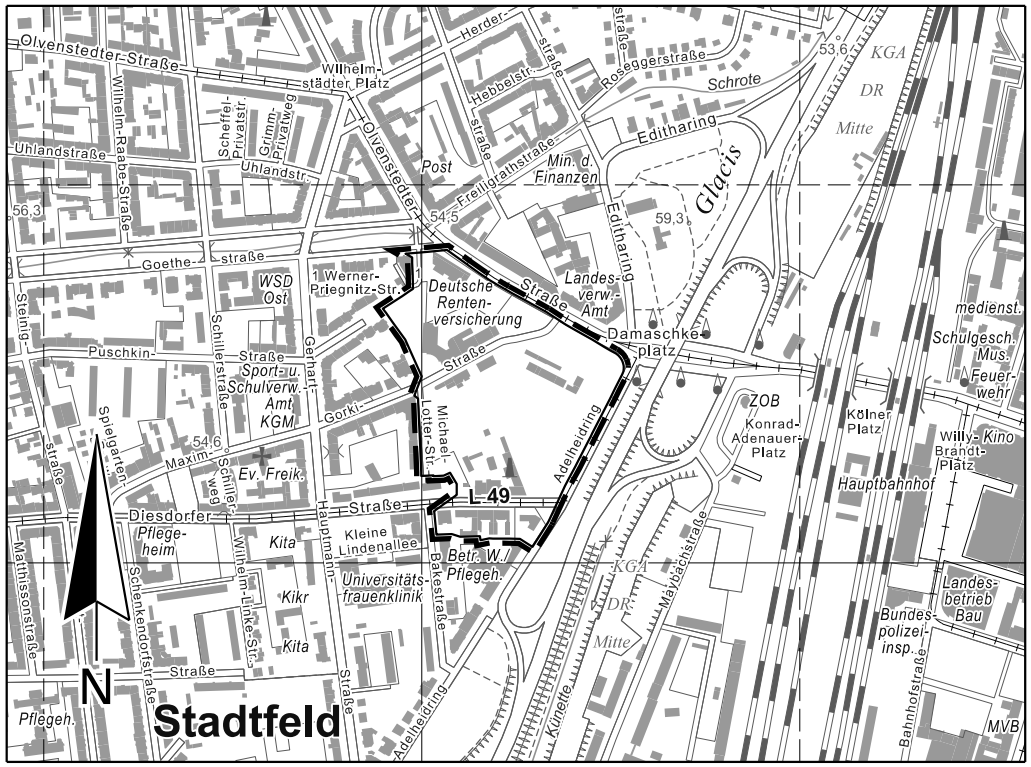
DS0488/16 Anlage 3

Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zum 4. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 216-2

WESTLICH DAMASCHKEPLATZ

Stand: November 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 Stadtkartenauszuges: 09/2014

Inhaltsverzeichnis

Teil I Begründung 2

1. Vorbemerkungen 2
1.1 Ziele und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung 2
1.2 Übergeordnete Planungen 3
1.3 Rechtliche Grundlagen 3
1.4 Verfahrensablauf 4

2. Plangebiet 5
2.1 Lage, Größe 5
2.2 Räumlicher Geltungsbereich 5
2.3 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse 5
2.4 Städtebauliches Umfeld 5
2.5 Baugrund, geologische Verhältnisse 5

3. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation 6
3.1 Städtebauliche Struktur 6
3.2 Verkehr 7
3.3 Stadttechnische Ver- und Entsorgung 8
3.4 Landschaftsökologische Beurteilung 8
3.5 Altlasten 8
3.6 Immissionen 11
3.7 Denkmalschutz, Archäologie 12

4. Städtebauliche Ziele, Begründung der Festsetzungen 13
4.1 Planerisches Grundkonzept 13
4.2 Art der Nutzung 14
4.3 Maß der Nutzung 18
4.4 Überbaubare Grundstücksflächen 19
4.5 Bauweise 20
4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 20
4.7 Grünordnerische Maßnahmen 20
4.8 Verkehrserschließung 21
4.9 Ver- und Entsorgung 22
4.10 Ausgleichsmaßnahmen 25

5. Flächenübersicht 26

6 Auswirkungen der Planung 26

Teil II Umweltbericht 28

Teil I Begründung

1. Vorbemerkungen

1.1 Ziele und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung

Aus dem Jahr 1994 besteht ein Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 216-1 „Damaschkeplatz“. Die Ausweisung eines Kerngebietes stand damals im Einklang mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Die damaligen Ziele des B-Planes entsprechen jedoch nicht mehr den aktuellen Zielen der Landeshauptstadt Magdeburg. Mit der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ soll der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 216-1 „Damaschkeplatz“ aufgehoben werden.

Aufgabe von Bebauungsplänen ist es, die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bebauungspläne sind durch die Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).
Der Damaschkeplatz ist die Verbindung der Stadtteile Stadtfeld Ost und Altstadt und stellt die Eingangssituation aus Richtung Nordwesten und Westen in die Innenstadt dar. Insofern hat der Standort eine besondere städtebauliche Bedeutung.
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird die aktuelle bauliche Situation und Nutzung der Fläche der Bedeutung des Standortes und dem innerstädtischen Charakter der Umgebung nicht gerecht.
Ziel des Bebauungsplanes Nr. 216-2 ist deshalb die städtebauliche Aufwertung des Damaschkeplatzes, die Klärung der Bebaubarkeit in diesem Quartier, die Anbindung an die geschlossene Quartiersstruktur sowie die Sicherung der Erschließung der auszuweisenden Bauflächen. Mit der Festsetzung der geplanten Misch- und eingeschränkten Gewerbegebiete werden Arbeitsplätze und Wohnraum geschaffen.
Die gezielte Ausweisung geschlossener Bauweise, der zulässigen Höhen der Bebauung, des Maßes der Bebauung, die Sicherung stadtbildprägender Grünflächen und Gehölze, Verkehrsflächen sowie die fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes sollen ein verträgliches Nebeneinander verschiedener Nutzungen und ihrer Anforderungen ermöglichen.
Die geplante Ansiedlung eines Autohauses eröffnet die Chance für eine Entwicklung der großflächigen Brache und eine Anbindung an die bestehende Quartiersstruktur.

Schließlich ist das Vorhaben der Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH Co. KG (MVB) zu beachten, deren Bau von Haltestellenbahnsteigen im Adelheidring im Zuge der Planungen zum Bauabschnitt 4 der 2. Nord-Süd-Verbindung Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum im Adelheidring hat, dessen westliche Seitenbahn im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. Die MVB wird im Rahmen des hier parallel laufenden Planfeststellungsverfahrens die endgültige Planung vorgeben.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, da der Bebauungsplan Nr. 216-1 „Damaschkeplatz“ keine Rechtsgrundlage für die angestrebte planungsrechtliche Neuordnung bietet. Große innerstädtische Brachflächen erfordern eine städtebauliche Ordnung der Neubebauung hinsichtlich der Art der Nutzung und hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche und der Nachverdichtung in einem städtebaulich exponierten Gebiet.
Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 73.500 m².

1.2 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) formuliert.
Die Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestätigt die Raumbedeutsamkeit im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend aufgrund der Festsetzung von Flächen für Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete unweit des Hauptbahnhofes und der Haupterschließungsstraße Magdeburger Ring.
Gemäß §4 Abs.1 ROG sind die Ziele der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten.
Der LEP 2012 weist im Bereich der zu überplanenden Flächen keine Erfordernisse der Raumordnung aus, die der Planung entgegenstehen.
Die Grundsätze des LEP 2010 wurden in den Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg (REP MD) übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt. Im REP MD ist die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum festgelegt.
Mit dem Bebauungsplan Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ ist die beabsichtigte Entwicklung einer ungenutzten innerörtlichen Fläche verbunden.
Die bei Planrealisierung entstehende Aufwertung des Bereiches westlich Damaschkeplatz wird den Erfordernissen der Raumordnung gerecht.

Die Bauleitplanung erfolgt zweistufig und wird geregelt durch das Baugesetzbuch (BauGB). Vorbereitender Bauleitplan ist der Flächennutzungsplan, der Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Bebauungspläne sind aus dem somit übergeordneten Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).
Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete fest. Die Planaufstellung entspricht damit grundsätzlich der Zielstellung gemäß Flächennutzungsplan.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) mit Wirkung ab 26.11.2014
- Verordnung über die bauliche Nutzung des Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11 Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) mit Wirkung ab dem 20. September 2013
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509) mit Wirkung ab 30.07.2011

1.4 Verfahrensablauf

Der Ablauf des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wird durch das Baugesetzbuch geregelt. Es handelt sich um einen mehrstufigen Planungsprozess, bei welchem die Öffentlichkeit und die Politik ebenso beteiligt werden wie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Bebauungspläne werden durch die Gemeinde als Planungsträger aufgestellt.
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 16.02.2012, den B-Plan Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ aufzustellen. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurden die Plangebietsgrenzen definiert sowie die Planungsziele formuliert.
Nach dem Aufstellungsbeschluss fand vom 24.07. bis 28.08.2013 bereits frühzeitig eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.
Die im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Hinweise wurden untereinander und gegeneinander abgewogen und in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.
Am 19.03.2015 beschloss der Stadtrat den Entwurf und die öffentliche Auslegung. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 17.04. bis 22.05.2015, parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf beteiligt.
Im Ergebnis der Abwägung der während der öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfs eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf in Teilbereichen überarbeitet. Da die Grundzüge der Planung unberührt blieben, wurde von einer Beschlussfassung durch den Stadtrat und erneuten öffentlichen Auslegung des geänderten Entwurfs abgesehen und eine direkte Betroffenheitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt vom 24.06. bis 08.07.2015. Erneut eingegangene Stellungnahmen zu diesem 2. Entwurf und deren Auswertung bedingten Veränderungen am Planentwurf.
Die Auswertung aller Stellungnahmen erforderte somit eine weitere Entwurfsbearbeitung. Mit einer Zwischenabwägung und dem Beschluss des 3. Entwurfs zum B-Plan und den nachfolgenden Beteiligungsverfahren wurde das Aufstellungsverfahren fortgeführt, dazu fasste der Stadtrat am 19.05.2016 die entsprechenden Beschlüsse. Mit dem 3. Entwurf entfiel das vormals geplante Wohngebiet (neu: Teilfläche MI2) und es erfolgten Veränderungen am geplanten Verkehrsraum der Werner-Prignitz-Straße. Die erneute öffentliche Auslegung des 3. Entwurfs zum B-Plan erfolgte vom 13.06. bis 13.07.2016, die von den Änderungen des Entwurfs berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut beteiligt vom 09.06. bis 13.07.2016. Die dabei eingegangenen Stellungnahmen sowie ein am 15.09.2016 gefasster Stadtratsbeschluss zur Änderung des „Magdeburger Märktekonzeptes“ zur Steuerung des Einzelhandels führten im Ergebnis zu einer weiteren Änderung von geplanten Festsetzungen des B-Planes. Somit wurde ein 4. Entwurf zum B-Plan und eine weitere Zwischenabwägung zur Beschlussfassung vorbereitet.
Die Änderung des 4. Entwurfs betrifft die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Mischgebieten MI1.1, MI1.2 und MI1.3.

Im Geltungsbereich befindet sich weiterhin das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 216-1.1 „Autohaus Damaschkeplatz“, welcher die Errichtung eines Autohauses mit Reparaturwerkstatt zum Ziel hat. Derzeit besteht lediglich ein Einleitungsbeschluss für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der am 06.09.2007 vom Stadtrat gefasst wurde. Mit der Bebauungsplanaufstellung Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ wird dieser Bereich mit überplant, der Einleitungsbeschluss kann nach Rechtskraft des B-Planes aufgehoben werden.
Das gesamte Plangebiet wird überlagert vom Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 216-1 „Damaschkeplatz“ (Aufstellungsbeschluss 1994). Dieser Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan soll ebenfalls mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ aufgehoben werden.

2. Plangebiet

2.1 Lage, Größe

Das Plangebiet liegt, getrennt durch den Magdeburger Ring und die Bahnstrecke mit dem Hauptbahnhof, westlich der Altstadt, im östlichen Bereich des Stadtgebietes Stadtfeld Ost. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 73.500 m².

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Stadtfeld Ost in der Flur 345. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ wird umgrenzt:

- im **Norden**: entlang der Nordgrenze der Flurstücke 3420/62, 62/12, die Westseite der Werner-Priegnitz- Straße, die Südseite der Goethestraße, die Südseite der Straßenbegrenzung der Olvenstedter Straße
- im **Osten**: Westseite der Straße Adelheidring, Ostseite des Flurstückes 3450/77, weiterer Verlauf der Westseite der Straße Adelheidring
- im **Süden**: entlang der Südgrenze der Flurstücke 129/2, 2270/125, 2271/125, 125/1, 122/1, 121/1
- im **Westen**: das Flurstück 121/1, weiter in nördlicher Richtung in direkter Verbindung über die Große Diesdorfer Straße zur Ost-und Nordgrenze des Flurstücks 10114, entlang der Westseite Michael-Lotter-Straße (Westgrenze der Flurstücke 59/10, 59/1 und 60/4) nördlich weiter in direkter Verbindung über die Maxim-Gorki-Straße (Flurstück 3501/57), zur Westgrenze des Flurstückes 62/6 und weiter nördlich an der Westseite der Flurstücke 62/12 und 3420/62.

2.3 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum verschiedener privater Grundstücksbesitzer, einer Immobilienverwaltung, eines Fonds und einer Krankenkasse sowie in städtischem Eigentum.

2.4 Städtebauliches Umfeld

Der Bereich nördlich des Plangebietes wird durch Büronutzung, Verwaltung und Handel geprägt. Am nordwestlichen Plangebietsrand befindet sich das Nahversorgungszentrum Olvenstedter Straße mit kleineren Ladengeschäften. Östlich grenzt die Verkehrsanlage „Magdeburger Ring“ an. Südlich des Plangebietes sind vorwiegend Wohnnutzung sowie Büronutzung und Gemeinbedarfsflächen zu verzeichnen. Die Wohnnutzung mit teilweiser Unterlagerung durch Büros oder Gewerbeeinheiten setzt sich auch westlich des Plangebietes fort.

2.5 Baugrund, geologische Verhältnisse

Das Plangebiet liegt im westlichen Randbereich des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Breslau-Magdeburg-Bremer Urstromtales und am Ostrand der Magdeburger Börde mit durchgängig anstehenden pleistozänen Lockergesteinen saalekaltzeitlichen Alters in Form von Kiessanden. Deren Mächtigkeit liegt überwiegend bei 5,0 bis 8,0 Meter.

Folgendes Normalprofil kann angenommen werden:
ca. 2,00 m Aufschüttung
< 2,00 m Löß
ca. 5,00 m Kiessand
darunter Grünsand.

Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Grundwasseroberfläche liegt nach den Angaben der Primäraufschlüsse und dem hydrogeologischen Kartenwerk tiefer als 4,0 Meter unter Gelände. Die Grundwasserführung erfolgt bevorzugt in den schluffigen Fein- bis Mittelsanden und hier speziell in den eingeschalteten dünnen Feinkieslagen.
Die generelle Abflussrichtung verläuft von West nach Ost in Richtung der Elbe als Vorfluter.
Ergänzend ist hinzuzufügen, dass die Grundwasseranschnitte saisonal und damit niederschlagsabhängig variieren, insbesondere nach Starkregen oder Schneeschmelze sind Änderungen möglich.
Das Plangebiet ist eben und hat eine Höhe von ca. 54,00 bis 54,60 über NHN.

3. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation

3.1 Städtebauliche Struktur

Im Gebiet des heutigen Damaschkeplatzes trafen sich alte Heerstraßen und Verbindungswege zu den vorgelagerten Ortschaften Diesdorf, Olvenstedt und Ebendorf. Dieses Gebiet war lange Zeit Festungsgelände und später Grüngürtel (Glacis-Anlagen).
Das Stadtfeld wurde im Verlauf von zwei Hauptrichtungen bebaut: nordwestlich um die Olvenstedter Straße und südlich um die Große Diesdorfer Straße. Damit ist die städtebauliche Ausgangssituation am Damaschkeplatz die einer großen Gabelung.
Das Stadtfeld war in der Festungszeit Magdeburgs baulich nur begrenzt zu nutzen. Erst mit der Aufhebung der Rayonbestimmungen 1891 wurde das Gebiet schnell und planmäßig als „Wilhelmstadt“ bebaut, was in kurzer Zeit zu einer starken Bevölkerungszunahme führte.
Das Stadtfeld scheint schon früh bei Magdeburger Bürgern als Naherholungs- und Ausflugsziel beliebt gewesen zu sein. Einige Überbleibsel der vielen Restaurants und Etablissements am Adelheidring sind noch heute zu sehen. Direkt in der Nähe des Damaschkeplatzes befand sich das Etablissement Stadt Köln, das anlässlich der Erweiterung der Festungsanlagen 1868- 1872 hierher verschoben worden war. Der Abriss erfolgte erst 1930. An der südlichen Seite schloss sich unmittelbar der sog. Hofjäger an, ein großes Garten- und Saaletablissement mit Cafe, Restaurant und Kegelbahnen. Ebenfalls am Adelheidring gelegen, am Anfang der Großen Diesdorfer Straße, steht das Gebäude der Freddrichs Gaststätten. Der Eingangsbereich war ursprünglich durch eine dichte Bepflanzung von der Straße abgeschirmt. Derzeit wird das eingeschossige Gebäude nicht genutzt.
Aus dieser Periode sind zahlreiche Wohn- und Geschäftshäuser erhalten, die die charakteristische Architektur der Gründerzeit und des Jugendstils zeigen. In den 20er und 30er Jahren wurde die Bebauung durch gut gestaltete Wohnbauten ergänzt.

Die Zerstörungen während des 2. Weltkrieges führten in breiter Streuung zu Lücken im Stadtbild, die teilweise noch nicht geschlossen wurden, so dass die städtebaulich-architektonische Situation des Stadtfeldes heute sehr ungleichmäßig und qualitativ stark differenziert erscheint. Im Plangebiet ist die ungleichmäßige städtebauliche Struktur vor

allem östlich der Michael-Lotter-Straße und Werner-Prignitz-Straße erkennbar. In der Nachkriegszeit wurden vereinzelt Baulücken geschlossen sowie barackenartige Provisorien für gewerbliche Zwecke und Garagen errichtet. Heute ist der Planbereich stark mit Dienstleistungen, Verwaltungen und gewerblichen Nutzungen durchsetzt. Die erhaltenen Gründerzeitgebäude weisen gute bis sehr gute architektonische Qualität auf.
Am nördlichen Knickpunkt der Olvenstedter Straße mündet die Goethestraße ein, die als großstädtische Grünachse beiderseits des Schroteverlaufes eine besondere städtebauliche Qualität aus der Zeit der Jahrhundertwende darstellt und als solches Denkmalwert hat. Südöstlich des Plangebietes grenzt das Glacis als begrünter Festungsgürtel mit altem Baumbestand mit einer ähnlichen Bedeutung als Grünachse und Bestandteil des Grünen Ringes an.

Um den städtebaulichen Gesamtcharakter bzw. das Gesamtbild des Stadtteiles zu erhalten, liegt im Bereich Stadtfeld Ost eine Erhaltungssatzung nach § 172(1) BauGB vor. Die gesamte Fläche des B-Plan-Gebietes liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Stadtfeld Ost“.

3.2 Verkehr

Über den Damaschkeplatz ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz (B71, B81, B189 und A2) angebunden. Über die Olvenstedter Straße erfolgt die Anbindung zur B1.
Das Plangebiet wird von der Olvenstedter Straße, dem Adelheidring und der Großen Diesdorfer Straße, sowie der Goethestraße und Michael-Lotter-Straße eingefasst. Die Michael- Lotter- Straße ist als eine Sackgasse gebaut. Fußgänger suchen gelegentlich über angrenzende Grundstücke die Verbindung zur Großen Diesdorfer Straße. Die Werner-Priegnitz- Straße im Norden des Plangebietes ist eine private Sackgasse und dient ebenfalls nur der inneren Erschließung. Eine Verbindung zur Maxim-Gorki-Straße für Fußgänger ist vorhanden. Die Maxim-Gorki-Straße durchschneidet im nördlichen Bereich das Plangebiet von Ost nach West.

Die Innenstadt von Magdeburg ist vom Plangebiet aus in einer akzeptablen fußläufigen Entfernung, über den Damaschkeplatz und die Ernst-Reuter-Allee, zu erreichen. Hauptbahnhof und Zentraler Omnibusbahnhof, die östlich des Plangebietes liegen, sind fußläufig nur wenige Minuten entfernt.

Die Radverkehrsroute zur Innenstadt verläuft ebenfalls über den Damaschkeplatz und die Ernst-Reuter-Allee.
Eine wesentliche Fuß- und Radwegverbindung mit über das Plangebiet hinausgehender Funktion und Wertigkeit besteht entlang der Schrote (Goethestraße) im Nordwesten des Plangebietes.

Ferner verfügt das Plangebiet über eine sehr gute Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr, zum einen innerhalb des Stadtgebietes durch die unmittelbare Anbindung an das Straßenbahnnetz (Linien entlang Adelheidring und Olvenstedter Straße), zum anderen besteht das Liniennetz des Nahverkehrsbundes mit der unmittelbaren Nähe des Busbahnhofs und des Hauptbahnhof mit dem schienengebundenen Nah- und Fernverkehr.

3.3 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Energie-, Elektrizitäts- und Gasversorgung wird von der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM Magdeburg) und von der Netze Magdeburg GmbH sichergestellt, die Abwasserentsorgung liegt in der Verantwortung der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM mbH).
In den im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Straßen besteht diverser Leitungsbestand, welcher grundsätzlich die Ver- und Entsorgung ermöglicht.
Die weitere Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gemäß Stellungnahmen technisch möglich. Der dazu notwendige zusätzliche Aufbau entsprechender Anlagen und Netze steht unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit.
Investive Maßnahmen der SWM/AGM und Netze Magdeburg GmbH sind derzeit nicht geplant.
(siehe weiter hierzu Punkt 4.9)

3.4 Landschaftsökologische Beurteilung

Das Umfeld des Plangebietes wird durch einen, im Vergleich zum dicht bebauten Stadtteil, hohen Anteil an Grünflächen geprägt. Eine sehr hochwertige ökologische Bedeutung mit altem Gehölzbestand weist das ehemalige Glacis am Adelheidring auf, welches sich am Editharing fortsetzt.
Ein bedeutendes Landschaftselement des Planungsraumes ist weiterhin der Bachlauf der Schrote, welcher nördlich an das Plangebiet grenzt, mit der dortigen Goetheanlage und einer hohen Aufenthaltsqualität dieser öffentlichen Grünfläche.
In den übrigen Teilflächen des Plangebietes südlich der Werner-Priegnitz-Straße sind unterschiedliche Strukturen in kleinteiliger Mischung anzutreffen. Überwiegend handelt es sich hierbei um private Grünflächen mit teilweiser öffentlicher Zugänglichkeit. Südlich der Maxim- Gorki- Straße sind Brachflächen mit aufkommendem Gehölzbestand vorzufinden. Diese wurden teilweise im Rahmen der Baumaßnahme Sanierung Maxim-Gorki-Straße 11 beseitigt. Eine Artenerfassung erfolgte im November 2012 und ist im Stadtplanungsamt, Zimmer 629, An der Steinkuhle 6 in 39128 Magdeburg einzusehen.

3.5 Altlasten

An der Ecke Olvenstedter Straße / Adelheidring befindet sich der Standort der ehemaligen Tankstelle Damaschkeplatz, welcher in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DBA) unter der Nummer 800050/Flächennummer 772 registriert ist. Hier wurden sanierungswürdige Belastungen des Bodens durch MKW und BTEX-Aromaten sowie eine eingetretene Schädigung des Grundwassers durch die genannten Schadstoffe nachgewiesen. Eine historische Recherche erfolgte im Jahr 2000. Laut der orientierenden Untersuchung schließen die Analysen der Bodenluft ein Gefährdungspotenzial aus.
Bedingt durch den Umgang mit Ölen, Kraftstoffen und anderem wurden neben der vorhandenen Bausubstanz (z. B. in den Werkstätten) Boden und Grundwasser kontaminiert. Im Rahmen der orientierenden Untersuchung 2000 wurde jedoch für den Wirkungspfad Boden-Bodenluft kein Gefahrenpotential ermittelt.

Die ermittelte Bodenbelastung wurde 2009 im Auftrag der Total Deutschland GmbH unter fachtechnischer Begleitung eines Ingenieurbüros saniert. Es erfolgte der endgültige Rückbau der vorhandenen Tankanlage und Beseitigung der Bodenkontaminationen durch Bodenaustausch bis in eine Tiefe von 6 m. Dabei wurde zur Sicherung der Straßen „Olvenstedter Straße" und „Adelheidring" eine Trägerbohlwand errichtet. In diesem

Zusammenhang wurden auch Bodenuntersuchungen hinter der Baugrubensicherung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass sich die vorhandene Bodenkontamination nach Nordosten hinaus ausgebreitet hat und sich auch auf einen Bereich außerhalb des Tankstellengeländes erstreckt. Hinter der Trägerbohlwand wurden in 4,20 bis 6,00 m Tiefe noch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und aromatische Kohlenwasserstoffen (Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol = BTEX-Aromaten) in altlastenrelevanten Konzentrationen nachgewiesen. Das Grundwasser ist ebenfalls belastet. Der Sanierungspflichtige für den Tankstellenstandort hat zu prüfen, ob im Zusammenhang mit dem o. g. Bauvorhaben bzw. im Zusammenhang mit den Bauarbeiten zur Eisenbahnüberführung Ernst-Reuter-Allee / Tunnelbau die verbliebene Restbelastung mit verhältnismäßigem Aufwand entfernt werden kann. Diese Maßnahme steht noch aus.
Seit der Schließung der Tankstelle 1973 und dem späteren Abriss, wurde die Fläche als Parkplatz oder für Autohandel genutzt.

Eine weitere Altlastenverdachtsfläche ist das Betriebsgelände „Seifama“ in der Großen Diesdorfer Straße 3-4, welches in der DBA unter der Nummer 500064/Flächennummer 745 geführt wird. Auf diesem Grundstück erfolgte langjährig die Herstellung von Flüssigseifen, Spülmitteln und Waschpasten. Bei einer Erstuntersuchung 1991 und einer weiteren Untersuchung 2012 konnte eine Verunreinigung des Untergrundes nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Deshalb blieb die Fläche vorerst im Verdacht und wurde ins Grundwassermonitoring der Landeshauptstadt Magdeburg integriert. Im Rahmen von Bauarbeiten oder sensibler Umnutzung innerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes können lokal kontaminierte Böden und Bausubstanz angetroffen und somit weitere Maßnahmen erforderlich werden.
2012 wurde das Grundwasser untersucht. Dabei wurden die Schwermetalle Arsen, Nickel und Blei oberhalb der Geringfügigkeitsschwelle, aber noch im jeweiligen Prüfwertbereich der alternativ herangezogenen Orientierungswerte für Grundwasserbelastungen der „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden“ der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) vom Oktober 1993 bzw. der Geringfügigkeitsschwellenwerte der LAWA vom Dezember 2004 als anerkannten Regelwerken nachgewiesen. Die Konzentrationen weiterer Schadstoffe lagen unterhalb des jeweiligen Geringfügigkeitsschwellenwertes der LAWA bzw. unterhalb der Nachweisgrenze. Zur Verifizierung der Untersuchungsergebnisse wird das Grundwasser i. R. des städtischen Grundwassermonitorings überwacht.
Die drei auf dem „Seifama-Gelände“ befindlichen Grundwassermessstellen (GWMS) sind für das Grundwassermonitoring als Überwachungseinrichtung i.S. §4 Abs.1 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz für weitere Untersuchungen erforderlich und aus diesem Grunde zu erhalten.

Das Grundstück „Farbenfabrik Trautmann“ befindet sich in der Großen Diesdorfer Straße 5 und ist in der DBA unter der Nummer 500317/Flächennummer 782 registriert. Für diesen Standort wurde 1998 eine historische Recherche durchgeführt. Es wurde ermittelt, dass hier die Herstellung von Trockenfarben aus schwer löslichen schlämmbaren Metalloxiden und Füllstoffen durch vermahlen und mischen im Kleinmaßstab erfolgte. Daraus lässt sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung für Schutzgüter ableiten. 1945 wurde die Fabrik größtenteils (bis auf ein Gebäude) zerstört, danach wieder in Betrieb genommen. Anfang der 50er Jahre wurde der Betrieb eingestellt. Es erfolgte ab ca. 1960 eine Umnutzung zur Leichtindustrie (Metallverarbeitung, Büromaschinen). Ab 1966 wurde eine Benzinwäscherei zur Reinigung von Metallteilen eingerichtet. Ein Leichtflüssigkeitsabscheider befindet sich noch im Boden. Hier können Verunreinigungen des Bodens nicht ausgeschlossen werden. Im Vorfeld eines Abbruchvorhabens wurde 2003 eine Ortsbegehung durch Vertreter der UBSB durchgeführt. Hierbei wurden keine

organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt. Eine Kontamination des Untergrundes durch die vorangegangene Nutzung kann jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.
Eine Nutzung als Mischgebiet ist möglich. Bei einer sensibleren Umnutzung auf diesem Standort oder bei Auffinden von Auffälligkeiten im Untergrund können ggf. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden.

In der Maxim-Gorki-Straße 7 befindet sich die Altlastverdachtsfläche „Autowerkstatt, Garagen“. Diese ist in der DBA unter der Nummer 500514/Flächennummer 772a registriert. Zur Klärung des Altlastverdachts sind Untersuchungen notwendig.

Dem Umweltamt liegen für das o. g. Grundstück bisher keine Untersuchungen vor. Der Altlastverdacht beruht auf Kenntnissen über eine langjährige Nutzung als Autowerkstatt mit Waschplatz und Tankstelle sowie der zeitweiligen Nutzung als Buchdruckerei. Bekannt ist die Errichtung von Montagehallen, Kraftwagengebäuden u. a. ab 1923. Ab 1930 ist der Betrieb von Reparaturwerkstätten belegt. Die Tankanlage wurde von 1932 bis mindestens 1937 betrieben, belegt ist zudem dass diese 1961 außer Betrieb war. Bekannt sind zwei Tankbehälter für Benzin mit einem Fassungsvermögen von 5.000 und 3.000 l, von denen mindestens ein Behälter als Erdtank betrieben wurde. In wieweit Tankbehälter noch im Boden sind, ist nicht bekannt.

I.R. der o. g. Nutzung erfolgt erfahrungsgemäß der Umgang mit Mineralölen (Kraftstoffe, Motorenöl, etc.) und Lösungsmitteln (z.B. bei Motorenwäsche, Lackierarbeiten) sowie ggf. Schwermetallen als Bestandteil von Farben sowohl bei Lackierarbeiten, als auch bei Druckereiarbeiten. Im Bereich der altlastenrelevanten Nutzungen (Tankstelle, Werkstätten, Waschanlage, Druckerei) können die betreffenden Schadstoffe durch Handhabungsverluste und Undichtigkeiten in den Untergrund gelangt sein. Um Aussagen über Kontaminationen im Untergrund und den ggf. notwendigen Handlungsbedarf treffen zu können, sind Untersuchungen notwendig.

Die Flurstücke 71/2 und 71/3 sind in der DBA unter der Nummer 000522/Flächennummer 629 als archivierte Fläche „Kraftfahrzeugreparaturhalle“ registriert. Der Altlastverdacht resultiert aus der historischen Nutzung als Reparatur von Kraftfahrzeugen. Die Halle wurde zwischenzeitlich zurückgebaut. Im Zusammenhang mit dem Abbruch gab es keine Meldungen über Auffälligkeiten im Untergrund. Da keine genaueren Kenntnisse vorliegen, kann jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass noch Fundamente, ggf. mit Öl verunreinigt, im Boden sind.
In der Umgebung der Flächen „Autowerkstatt, Garagen“ und „Kraftfahrzeugreparaturhalle“ wurde im Bereich der Flurstücke 73/2, 73/10, 73/1 und 73/3 flächendeckend eine Auffüllung mit Sand, Beton, Ziegelbruch, Schlacken, Holz, Asphalt, Teerpappe und Schluff in Mächtigkeiten von 0,60 bis 3,60 m erschlossen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht bekannt, ob die Auffüllung sich nur auf diesen Bereich beschränkt oder ob auch andere Grundstücke im B-Plangebiet aufgefüllt wurden. Dies ist ebenfalls durch Untersuchungen im Bereich der Altlastverdachtsfläche „Autowerkstatt, Garagen“ zu klären. Im Auffüllungsmaterial wurden lokal polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) über dem oberen Maßnahmewert der Orientierungswerte für Bodenbelastungen nach LAWA nachgewiesen. Die Untersuchung erfolgte orientierend. Bei der inhomogenen Auffüllung sind punktuell höhere Schadstoffgehalte sowie auch das Antreffen anderer Schadstoffe möglich.

Der Bereich der Flurstücke 2456/73 und 2457/72 ist nicht in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten registriert. Hier ist u. a. eine Nutzung als Werkstatt und Fuhrgeschäft bekannt. I.R. eines Ortstermins 2002 durch Vertreter der UBSB wurden keine Verunreinigungen der Bausubstanz festgestellt. Da jedoch nur ein Teil des Gebäudes eingesehen werden konnte, können Verunreinigungen des Bodens und ggf. des Untergrundes nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Dies ist im Vorfeld von

Bauvorhaben durch einen Ortstermin mit Vertretern der unteren Bodenschutzbehörde zu prüfen.

Der Untergrund kann a.G. seiner Beschaffenheit in seiner Tragfähigkeit beeinträchtigt sein. Anfallender Bodenaushub unterliegt abfallrechtlichen Regelungen und kann, bedingt durch die vorhandenen Kontaminationen und der Zusammensetzung des Untergrundes, zu erhöhten Entsorgungskosten führen.

Am Adelheidring wurde eine bis zu 1,7m mächtige Auffüllung aus Sand, Schluff, Ziegelbruch, Betonbruch, Asphalt, Schotter, Steinen Kies und Schlacke aufgeschlossen. Lokal wurden für den Wirkungspfad Boden-Mensch Belastungen nachgewiesen, welche bei Blei den Prüfwert für Industrie- und Gewerbegrundstücke bzw. für PAK den oberen Maßnahmewert der LAWA überschreiten. Eine Grundwasserrelevanz wurde nicht nachgewiesen. Eine gewerbliche Nutzung ist möglich. Der Direktkontakt sollte vermieden werden.
Für Anpflanzungen ist die Auffüllung nicht als durchwurzelbare Bodenschicht geeignet und müsste bei Bedarf hergestellt werden.

3.6 Immissionen

Für das Plangebiet wurde 1993 eine „Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschimmission“ erstellt. Das Plangebiet wird belastet durch die Geräuschimmissionen, die durch Straßen, Straßenbahnen- und Eisenbahnverkehr entstehen. Um die bestehende und zu erwartende Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm zu ermitteln und daraus ableitend Festsetzungen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu treffen, wurde eine weitere schalltechnische Untersuchung vom Büro Eco Akustik (Stand Juli 2014) erstellt. Diese ist im Stadtplanungsamt, Zimmer 625, An der Steinkuhle 6 in 39128 Magdeburg einzusehen.
Das Gutachten liefert eine flächendeckende Aussage zu den zu erwartenden Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr) und Gewerbelärm.

<u>Verkehr</u>
Im B-Plan-Gebiet sind aufgrund der vorhandenen Verkehrswege die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 durch Verkehrslärm, insbesondere durch den Straßenverkehrslärm, tags und nachts überschritten. Die prognostizierten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 insbesondere durch den Straßenverkehrslärm auf Grund der exponierten Lage zu hochfrequentierten Verkehrswegen sind zum Teil erheblich. Die vorbelasteten Bereiche mit Überschreitungen wurden im B-Plan kenntlich gemacht.
Die Grenze der Zumutbarkeit von Schall-Immissionen ist dabei nicht konkret festgelegt. Eine konkrete Angabe in Bezug auf bestehende Verkehrswege ist der Verkehrslärm-schutzrichtlinie VLärmSchR97 zu entnehmen. Im Falle von u.a. Mischgebieten werden hier Immissionsgrenzwerte von 72/62 dB(A) tags/nachts und von Gewerbegebieten von 75/65 dB(A) tags/nachts genannt. D.h. oberhalb dieser Grenzwerte wird geprüft, ob auf freiwilliger Basis bei vorhandenen Mitteln eine Lärmsanierung an den bestehenden Verkehrswegen durchgeführt werden kann. Im untersuchten Plangebiet werden sowohl durch den Straßenverkehr als auch durch den Schienenverkehr diese Grenzwerte nicht überschritten, so dass nicht von einer unzumutbaren Belästigung auszugehen ist.

Seitens der Magdeburger Verkehrsbetriebe wurde der Hinweis gegeben, dass im Nahbereich der Bahntrassen mögliche Beeinflussungen durch magnetische Gleichfelder auftreten können.

Gewerbe
Nach § 50 BImSchG sind für alle raumwirksamen Planungen und somit auch für die Bauleitplanung die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.
Im Plangebiet bestehen aktuell keine wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen.

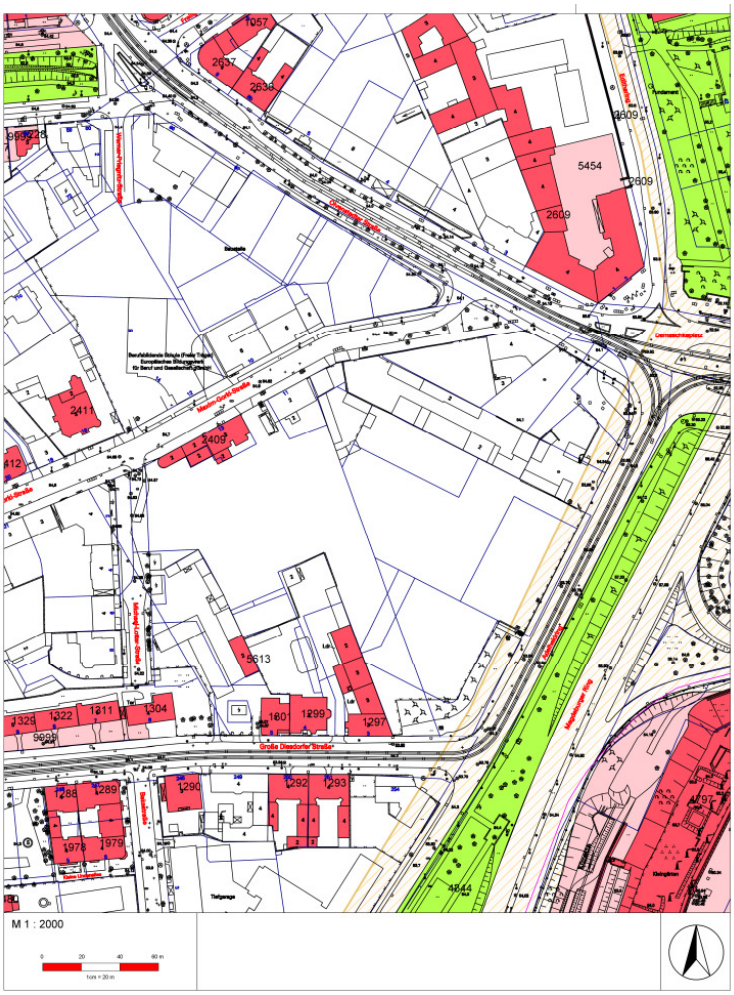
3.7 Denkmalschutz, Archäologie

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Funde bekannt. Obwohl sich die Fläche außerhalb des neuzeitlichen Magdeburger Festungsgeländes befindet, sind gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie ggf. Spuren von Planierungsarbeiten in dessen Vorfeld (Glacis) bzw. Befunde der urkundlich überlieferten Wüstung Schrotdorf, die sich möglicherweise bis in diesen Bereich erstrecken, sowie Reste frühneuzeitlicher „Armengräber vor dem Ulrichstor“ nicht gänzlich auszuschließen. Es wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA 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.

Im Plangebiet gibt es folgende Baudenkmale:

- Maxim- Gorki-Straße Nr. 13; Landesbauernverband
- Große Diesdorfer Straße 3, Seifama
- Große Diesdorfer Straße 4 und 5 inkl. Werkhalle im rückwärtigen Bereich
- Große Diesdorfer Straße 248, Villa
- Große Diesdorfer Straße 250, Wohnhaus
- Große Diesdorfer Straße 251, Wohnhaus

Die Baudenkmale nach §2 (2)1 DenkmalSchutzGesetz- LSA sind zu erhalten und unter dem Aspekt des Umgebungsschutzes zu betrachten.



Darstellung der Baudenkmale

Für alle im Zusammenhang mit dem Auffinden eines Kulturdenkmals notwendigen Maßnahmen zur Sicherung, Erhaltung oder Dokumentation haben nach §14 (9) DenkmSchGLSA die Eigentümer oder Veranlasser aufzukommen.

4. Städtebauliche Ziele, Begründung der Festsetzungen

4.1 Planerisches Grundkonzept

Über die Planaufstellung soll im Gesamtgebiet unter Beachtung der räumlichen Gegebenheiten und nutzerseitigen Anforderungen eine sinnvolle und zukunftsfähige Zonierung der verschiedenen Nutzungen – Autohaus, sonstiges Gewerbe, Wohnen, Grün – erfolgen. Die jeweils zulässigen Baumassen und Gebäudehöhen sollen eine dem innerstädtischen Standort und den örtlichen Verhältnissen der Umgebungsbebauung angemessene bauliche Dichte ermöglichen. Das Plangebiet soll für Fußgänger und Radfahrer insgesamt durchlässiger und mit den angrenzenden Bereichen besser verflochten werden. Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch zusätzliche Versiegelung sollen im Plangebiet so weit wie möglich durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Planungsalternativen:
Aufgrund der Lage des Plangebiets an den stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen sowie dem Magdeburger Ring und den Anlagen der Deutschen Bahn sind Überlegungen

verworfen worden, dass Gebiet vorwiegend einer Wohnnutzung zuzuführen. Weitere Alternativen drängten sich im Vorentwurf nicht auf.

4.2 Art der Nutzung

Mischgebietsflächen

Für die vorhandene Bebauung im nördlichen, westlichen und südlichen Bereich wurden Mischgebiete festgesetzt. Die Festsetzung von Mischgebietsflächen entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg. Diese Nutzungsart gewährleistet einerseits den Anwohnern eine gute Wohnqualität und –ruhe, gestattet aber andererseits die Einordnung dem innerstädtischen Standort angemessener gewerblicher bzw. Dienstleistungsnutzungen mit Versorgungsfunktionen für die Bewohner.
In allen Mischgebieten werden die allgemein zulässigen Tankstellen aus sicherheits- und verkehrstechnischen Gründen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sind im Bereich des Bebauungsplans ebenfalls nicht zulässig, da sie aufgrund der benötigten Flächen der gewünschten baulichen Verdichtung entgegenstehen würden.

Eingeschränkte Gewerbegebiete

Aufgrund der bestehenden Immissionsbelastung, die von den umgebenden Verkehrsanlagen ausgehen, und aufgrund der aktuellen Entwicklung des Gebietes sind im Bereich zwischen der Maxim-Gorki-Straße und der Großen Diesdorfer Straße eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO vorgesehen.
In allen eingeschränkten Gewerbegebieten werden die allgemein zulässigen Tankstellen aus sicherheits- und verkehrstechnischen Gründen ausgeschlossen. Mit dem Ausbau des Adelheidringes und der zukünftigen Anordnung der Straßenbahnhaltestellen wäre eine verkehrsintensive Ein- und Ausfahrt zum Adelheidring sehr kritisch hinsichtlich der Auswirkungen auf den fließenden Verkehr. Gemäß Richtlinien für die Anlage von Tankstellen an Straßen, Ausgabe 1977 in der geänderten Fassung 1985 (RAT) wird hinsichtlich der Standortwahl ausgeführt, dass Tankstellen von kritischen Straßenabschnitten und Gefahrenpunkten des Verkehrs, wie Kreuzungen und Einmündungen von Straßen und Wegen zum Beispiel mit Rücksicht auf die erforderlichen Sichtverhältnisse und Bremswegläng en einen genügend großen Abstand haben müssen. Dieser soll innerhalb der geschlossenen Ortslage mindestens 100 m betragen.
Der Abstand der vorhandenen Grundstückszufahrt am Adelheidring beträgt zum nächstgelegenen Verkehrsknoten Adelheidring/Große Diesdorfer Straße ca. 80 m und zum Knotenpunkt Damaschkeplatz ca. 100 m. Insofern kann der geforderte Mindestabstand weder mit einer Zufahrt, und insbesondere nicht bei den üblicherweise für Tankstellen vorgesehenen zwei Zufahrten gewährleistet werden.
Ebenso muss die Straßenbahntrasse mit den geplanten Haltestellen im Adelheidring und der neuen Fahrspuraufteilung (2.Nord-Süd-Verbindung der Straßenbahn, BA 4), für die derzeit das Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird, in die Beurteilung einbezogen werden.
Aus verkehrsplanerischer Sicht würden sich weitere Zufahrten, die zu Abbiegevorgängen über den Gleisbereich verursachen, zu Behinderungen und zur Gefährdung des Straßenbahnverkehrs führen.
Die aus Verkehrszählungen bzw. der Verkehrsberechnung relevanten Belegungen für den Adelheidring zeigen auf, dass eine typische Belastung einer Hauptnetzstraße vorliegt. Durch neue zusätzliche Grundstückszufahrten und die damit verbundenen Abbiegevorgänge wären in diesem Bereich negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit, den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit zu erwarten, da sie im Staubereichs des auch zukünftig lichtsignalgeregelten Knotenpunktes liegen würden.
Ausnahmsweise kann im GEe4 eine Elektrotankstelle oder für die Nutzung „Autohaus“ eine Betriebstankstelle mit eingeschränkten Öffnungszeiten zugelassen werden, wenn sie hinsichtlich der Größe und Emissionen städtebaulich vertretbar ist.

Für alle Gewerbegebiete ergeben sich Nutzungseinschränkungen aus Gründen des Immissionsschutzes, infolge dessen wurde der zukünftig gewerblich zu bebauende Bereich in Teilflächen aufgeteilt.
Die Begrenzung auf die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel in den Teilflächen ist erforderlich, um ein konfliktfreies Einfügen in das westlich angrenzende, von Wohnen geprägte Umfeld zu ermöglichen.
Betriebe und Anlagen in den Gewerbegebieten haben die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (Emissionskontingente) am Tag (6:00Uhr bis 22:00Uhr) und in der Nacht (22:00-Uhr bis 6:00Uhr) einzuhalten.

Teilfläche/	**Emissionskontingent**	
Einstufung	**Tag dB(A)/ m²**	**Nacht dB(A)/ m²**
TF1_GEe1	62	51
TF2_GEe2	62	46
TF3_GEe3	56	40
TF4_GEe4	63	46
TF5_GEe5	63	46

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor erhöht sich das Emissionskontingent $L_{EK,i}$ einzelner Teilflächen wie folgt:

Ursprung (LS 150)	**Richtungssektor**	**Bereich** (bezogen auf Nordrichtung 0°, rechtsdrehend)	**Zusätzliches L_{EK} im Richtungssektor**	
			Teilfläche	**L_{EK} tags/ nachts**
4474134 / 5778207	Sektor A	315° - 165°	GEe4	3 / 3 db(A)
			GEe5	3 / 3 db(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 mit den in Kapitel 4.5 dieser Norm angegebenen Gleichungen (2) und (3) (Vernachlässigung aller Minderungsterme außer der Abstandsminderung bei freier Schallausbreitung mit Vollkugelabstrahlung).

<u>Vergnügungsstätten</u>
Im Plangebiet werden in allen Baugebieten Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dies beinhaltet auch Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder sexuellen Zuschaustellung dienen. Das von diesen Nutzungen ausgehende Störpotential in Bezug auf Verkehrsaufkommen und mögliche soziale Konflikte soll im sich entwickelnden Misch- und Gewerbegebiet vermieden werden. Ein Ausschluss ist gerade im Hinblick auf die städtebaulich prägnante Eingangssituation in die Altstadt bzw. Stadtfeld Ost und der Erhaltungssatzung (Schutz der städtebaulichen Gestalt) notwendig.

<u>Einzelhandel</u>
Die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung ist ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch sind „ ... die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere zu berücksichtigen.“
Zur gezielten Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels hat die Landeshauptstadt Magdeburg bereits 1991 ein erstes Grobkonzept zum Einzelhandel beauftragt. Dieses Konzept wurde durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg,

mbH erstellt und wird seit diesem Zeitpunkt regelmäßig fortgeschrieben, mit wichtigen Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange abgestimmt und in den politischen Gremien vorgestellt und diskutiert.
Das „Magdeburger Märktekonzept“ sieht vor, die Einzelhandelsentwicklung auf geeignete Lagen zu konzentrieren und räumlich zu steuern. Ziele sind dabei:

- eine abgestufte Versorgung mit dem Ziel einer „Stadt der kurzen Wege“
- Reduzierung des Einkaufsverkehrs
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung in den Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereichen
- Ausbau attraktiver Stadtteilzentren durch Unterstützung einer vielfältigen Nutzungsmischung als Voraussetzung für einen Erlebniseinkauf und für soziale Kontakte

Nachfolgend sind die zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente gem. „Magdeburger Märktekonzept“ aufgeführt:

Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Aufzählung)	**Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Aufzählung)**
Nahrungs- und Genussmittel Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren Blumen, zoologischer Bedarf Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilien, Wolle u.ä. Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien	Möbel Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware, z.B. Öfen, Herde einschl. Zubehör), Küchenstudios, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Badeinrichtungen, -ausstattung, Fliesen Werkzeuge, Maschinen, -zubehör Eisenwaren, Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Rollläden, Rollos, Gitter Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel Kraftfahrzeuge incl. Motorräder, Mopeds u.ä., Kfz-Zubehör (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel) Fahrräder, Fahrrad- und Motorradzubehör Landmaschinen Kohle, Mineralölerzeugnisse Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienste, Schärf- und Glasschneidedienste)

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ sind nicht Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches. Im Sinne der Feinsteuerung wird in allen Baugebieten außer im MI1 zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung gemäß den Zielen des „Magdeburger Märktekonzeptes“ ausgeschlossen.
Als selbstständiger Bestandteil der sonstigen Betriebsformen ist zentrenrelevanter Einzelhandel in den Gewerbe- und Mischgebieten zulässig (Handwerkerprivileg). Gewerbebetrieben soll hiermit die Option eröffnet werden, ihre Erzeugnisse in geringfügigem

Umfang auch an Endverbraucher zu verkaufen ohne dabei die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu beeinträchtigen.
Im nordwestlichen Bereich grenzt der Nahversorgungsbereich Olvenstedter Straße an das Plangebiet an.
Zur ggf. sinnvollen Erweiterung dieses Nahversorgungsbereichs um Teile des B-Plan-Gebietes Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“, hier insbesondere das MI1-Gebiet betreffend, wurde parallel zur B-Plan-Aufstellung eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet („Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten in Magdeburg-Stadtfeld im Gebiet Olvenstedter Straße/ Maxim-Gorki-Straße (B-Plan 216-2)“, erarbeitet im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg durch die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH).
Das Gutachten kommt zu der Empfehlung, dass bei Ansiedlung eines SB-Marktes mit ergänzenden Nahversorgungsangeboten keine städtebaulich relevanten Umsatzverteilungen im Lebensmittel- oder Textilwarenbereich zu befürchten seien. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im oder außerhalb des Einzugsbereichs könnten ausgeschlossen werden. Dennoch wurde keine Veränderung am Nahversorgungsbereich Olvenstedter Straße vorgenommen. Der im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit auch für die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zuständige Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 15.09.2016, das „Magdeburger Märktekonzept“ nicht zu verändern, so dass das gesamte B-Plan-Gebiet 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Magdeburg gelegen bleibt. Damit ist der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten weitgehend auszuschließen im Rahmen der weiteren Bebauungsplanaufstellung. Begründet wurde diese Entscheidung damit, dass sich die Erweiterung des Nahversorgungsbereichs und damit die Möglichkeit der Ansiedlung eines größeren SB-Marktes negativ auswirken könne auf die gewachsene, von den ansässigen Bürgern, Gewerbetreibenden und Händlern positiv bewertete, gewachsene, kleinteilige Versorgungsstruktur. Somit wurde hier unter Würdigung der Meinung der ansässigen Bevölkerung dem Erhalt der städtebaulichen Struktur und dem wirtschaftlichen Belang der ansässigen Unternehmen und Grundstücksbesitzer der Vorrang eingeräumt gegenüber den wirtschaftlichen Belangen der betroffenen Eigentümer im Bebauungsplangebiet 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“.
Die Festsetzungen der Mischgebiete MI1.1 bis MI1.3 entlang der Olvenstedter Straße wurden auf diese planerische Entscheidung abgestimmt. Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll nur bis zur Größe von 100 m² zulässig sein. Diese Größe ist begründet in der Spezifik des sogenannten „Magdeburger Ladens“ gemäß „Magdeburger Märktekonzept“. Diese Ladengröße ist typisch als Erdgeschossnutzung in Wohn- und Geschäftshäusern auch außerhalb der Nahversorgungs- und Stadtteilzentren in ähnlich strukturierten Gebieten. Eine Belebung der Erdgeschosse mit Verkaufseinrichtungen, kulturellen Einrichtungen oder Dienstleistungsgewerbe bleibt damit grundsätzlich erwünscht, die Einzelhandelsbetriebe werden somit an die bestehende Struktur entlang der Olvenstedter Straße angepasst.

<u>Nutzungseinschränkungen aufgrund der Emissionen</u>
Westlich und südlich des Plangebietes befinden sich Mehrfamilienwohnhäuser sowie andere störempfindliche Nutzungen. Somit kann es zu Lärmkonflikten kommen.
Eine Zonierung (vom außerhalb des Plangebietes angrenzenden) Allgemeinen Wohngebiet über Mischgebiet zum Gewerbegebiet wurde im Plangebiet berücksichtigt, um schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich zu vermeiden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bestehenden Durchwegungen, entspricht das Planungsziel dem städtebaulichen und stadtsoziologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen und Arbeit. Ziel ist es dabei, durch Emissionen (Autohandel und Werkstatt) verursachte Konflikte zwischen der vorhandenen und geplanten störempfindlichen Wohnnutzung und dem zu entwickelnden eingeschränkten Gewerbegebiet zu minimieren bzw. zu vermeiden.

Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (Emissionskontingente) wurden für die eingeschränkten Gewerbegebiete festgesetzt. Die Einhaltung ist im bauordnungsrechtlichen bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Durch diese Festsetzungen des B-Planes sind somit gesunde Wohnverhältnisse gesichert.

Schallschutz (9(1) Nr. 24 BauGB)
Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen.
Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den im Planteil A dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist.
Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich	**Erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils $R'_{w,res}$ in dB**	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	**Büroräume und Ähnliches**
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

4.3 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Misch- und eingeschränkten Gewerbegebieten wird über die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen vorgegeben. Die Zulässigkeit der Grund- und Geschossflächen basiert dabei nur teilweise auf den Obergrenzen gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung.
Überschreitungen der GRZ in den Mischgebieten sind nur für oberirdische Stellplätze und Zufahrten um bis zu 50%, höchstens jedoch zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Dabei sind oberirdische Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Pflaster mit 30% Fugenanteil, Schotterrasen, Rasensteine).

Um den Grundstückseigentümern eine optimale Grundstücksausnutzung und somit die Entwicklungsfähigkeit der Betriebe zu sichern wird in den eingeschränkten Gewerbegebieten die maximale Grundflächenzahl (0,8) und die maximale Geschossflächenzahl (2,4) nach Baunutzungsverordnung festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze ist in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe3, GEe4 und GEe5 aufgrund der Bodenbelastung und der Nutzung als Autohaus mit einem erhöhten Bedarf an Stellplätzen (insbesondere für Ausstellungsflächen) ausnahmsweise bis 0,83 bzw. 0,87 zulässig.
Weitere Überschreitungen sind in den Gewerbe- und Mischgebieten bis 0,9 zulässig, wenn dies der Herstellung von Tiefgaragen dient. Dies gilt jedoch nur, wenn diese Tiefgaragen mit mindestens 0,25 m Erdüberdeckung errichtet und begrünt werden.

Für die Mischgebiete wurden die Grundflächenzahl gemäß der Obergrenze der Baunutzungsverordnung mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Die im Plangebiet vorhandene sowie die Umgebungsbebauung überschreiten teilweise bereits die Obergrenzen, so dass eine ausnahmsweise Überschreitung der Geschossflächenzahl bis 3,0 zulässig ist, wenn dies gemäß § 17(2) BauNVO durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen wird. Dies soll die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichern und das Stadtklima positiv beeinflussen. Als geeignete Maßnahmen dienen insbesondere Dachbegrünungen oder Fassadenbegrünungen. Ausgeglichen sind die Überschreitungen insbesondere, wenn auf Gebäuden und Gebäudeteilen eine Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mind. 25 cm hergestellt und naturnah gestaltet wird oder eine Fassadenbegrünung mit raschwüchsigen Kletterpflanzen (je 2m Fassadenlänge eine Pflanze) und entsprechender Rankhilfe hergestellt und dauerhaft erhalten wird. Auf der Grundlage der zu erzielenden Geschossfläche in den noch neu zu bebauenden Grundstücksanteilen der Mischgebiete und der jeweils möglichen Dachflächen in Bezug zur Grundstücksgröße sollen für je 3 Quadratmeter Geschossfläche, die über die festgesetzte GFZ hinausgehen, je 1 m² Dachbegrünung oder 2 m² Fassadenbegrünung hergestellt werden.

Bei der Verdichtung der Bebauung wurde berücksichtigt, dass es sich beim Plangebiet insbesondere am Damaschkeplatz um ein innerstädtisches Gebiet sowie einen zentralen Knotenpunkt des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs handelt und dieser gestärkt werden soll. Auch die bereits im nördlichen Umfeld bestehende bauliche Dichte bildet die Grundlage für Festsetzungen im Plangebiet, die einer an diesen Bestand angepassten Baumasse dienen.
Die konkrete städtebauliche Situation weist hier Besonderheiten auf, die die angestrebte Errichtung einer geschlossenen Bebauung und hohen baulichen Dichte rechtfertigen. Dies ermöglicht zugleich einen besseren Schutz der westlich angrenzenden Gebiete vor den Verkehrsimmissionen im vorbelasteten Gebiet.

Die Gebäudehöhen und die Zahl zulässiger Geschosse variieren in den einzelnen Baugebieten. Sie orientieren sich einerseits an der vorhandenen Bebauung und andererseits an den Planungen der Eigentümer unter Berücksichtigung der Einfügung in die städtebauliche Struktur des Umfeldes.

Angepasst an die Bestandsbebauung an der Olvenstedter Straße können im MI1 und MI2 Staffelgeschosse zugelassen werden. Ein Staffelgeschoss ist ein allseitig gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss, wenn es generell mind. 0,50 m und im Mittel mindestens 2 m zurückgesetzt ist.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend durch Baugrenzen definiert. Sie orientieren sich zumeist an den vorhandenen Grundstücksgrenzen, die straßenbegleitend verlaufen.
Eine Baulinie ist dort festgesetzt, wo durch die Bebauung zwingend eine Raumkante entstehen soll bzw. die vorhandene Bebauung fortgesetzt werden soll.
Im Inneren des Plangebietes ist eine offene Bebauung vorgesehen. An den Hauptstraßen soll die geschlossene Bauweise die im Gebiet typische Blockrandbebauung fortsetzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Bestand.
Im MI1 und GEe5 ist ein Zurücktreten der Baulinie im Erdgeschoss um max. 4,00 m ausnahmsweise zulässig. Zum einen soll dies die Fortsetzung der Arkaden im Bereich der

Techniker Krankenkasse an der Olvenstedter Straße ermöglichen und für das Gewerbegebiet eine überdachte Ausstellfläche für den Autohandel ermöglichen.
Aufgrund der aktuellen Planungen des Eigentümers, kann im MI1.2 außerdem auf max. 30% der Fassadenlänge des neu zu errichtenden Gebäudes ein Zurückspringen um max. 22 m zugelassen werden. Die soll der Errichtung eines offenen Hofes zur Olvenstedter Straße dienen und damit die Belichtungsmöglichkeiten für die im Eckbereiche entstehenden Bautiefen verbessern.
Geringfügige Überschreitungen oder ein Zurückspringen der Baulinien und Baugrenzen im MI2, MI3 und GEe5 sind insbesondere aus Sicherheitsgründen für Eingangsbereiche oder für Überdachungen ausnahmsweise zulässig. Die Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung max. 1,20m auf 20% der Fassadenlänge beträgt. Dabei sind jedoch Standorte für Straßenbäume zu berücksichtigen (insbesondere im MI3, Michael-Lotter-Straße). Ein Überschreiten ist in diesem Bereich nicht zulässig.

4.5 Bauweise

Für eine bauliche Fassung und Akzentuierung des städtebaulich besonders wichtigen Übergangsbereiches Damaschkeplatz als räumlich-strukturelle Verbindung des Quartiers Stadtfeld Ost und der Altstadt wird neben den Baulinien auch eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die bestehende, für Stadtfeld Ost typische, Blockrandbebauung wird somit aufgegriffen und der Lärmschutz für die westlich angrenzende Wohnbebauung verbessert.
In den von den Hauptstraßen abgewandten Bereichen (GE1 bis GE3 und MI3 wird eine offene bzw. abweichende Bebauung festgesetzt. Dies ermöglicht eine bessere Belichtung und Besonnung.
Aus Immissionsschutzgründen wird an der Michael- Lotter-Straße (MI 3) eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es ist eine Gebäudelänge von mindestens 40,00 m festgesetzt, wobei der Grenzabstand zur Nachbarbebauung zu beachten ist. Dies soll den Schutz vor Emissionen aus den Gewerbegebieten verbessern. Eine maximale Gebäudelänge wird aus diesem Grund nicht festgesetzt. Bei Bestandsgebäuden kann von diesen Festsetzungen abgewichen werden.

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie deren Beauftragter werden Geh-, und Leitungsrechte festgesetzt. Diese Bereiche dürfen nicht überbaut werden. Außerdem dienen die festgesetzten Gehrechte zugunsten der Öffentlichkeit der Verbindung zwischen der Olvenstedter bzw. Maxim-Gorki-Straße und der Großen Diesdorfer Straße. Ohne diese Wegerechte hätten Bewohner deutlich weitere Wege insbesondere zu Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen an der Olvenstedter Straße. Das Geh- und Leitungsrecht betrifft die Verlängerung der Werner- Priegnitz-Straße und die Anbindung zwischen der Michael-Lotter-Straße und der Großen Diesdorfer Straße.
Für die rechtliche Durchsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern zu schließen und entsprechende Grundbucheintragungen bzw. Eintragungen von Baulasten vorzunehmen.

4.7 Grünordnerische Maßnahmen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Veränderungen der Nutzung und Gestalt von Flächen mit Auswirkungen auf die Umweltbelange und die verschiedenen Schutzgüter vorbereitet.
Umweltbelange wurden im Rahmen des Umweltberichtes untersucht und bewertet. Dieser ist als Teil 2 Bestandteil der Begründung.

Im Bebauungsplan werden Bäume, insbesondere Straßenbäume, zum Erhalt festgesetzt.
Im Adelheidring und in der Michael-Lotter-Straße ist eine Neuanpflanzung einer Baumreihe mit regelmäßigen Abständen vorgesehen.
Weil die durchwurzelbare Bodenschicht in diesem Bereich nicht ausreicht, ist innerhalb der Pflanzgruben eine durchwurzelbare Bodenschicht von 1,00 m durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch herzustellen. Bei Aufbringen des Materials ist der spätere Setzungsvorgang zu berücksichtigen, da die Mächtigkeit dauerhaft zu gewährleisten ist. Die Mächtigkeit ist der unteren Bodenschutzbehörde durch geeignete Unterlagen (z.B. Auszüge aus dem Bautagebuch, Zeichnungen, Rechnungen,…) nachzuweisen.
Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i.S. §12 Abs. 1 BBodSchV verwendet werden.

Die private Grünfläche nördlich der Maxim-Gorki-Straße bleibt erhalten und wurde durch Einzelbaumfestsetzungen ergänzt.
Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB grundsätzlich zu beachten. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Die Eingriffe in den Baumbestand und in das Gewässer (geschütztes Biotop gemäß §22 NatSchGLSA) des GEe1 und GEe2 erfolgten nach dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes. Der Ausgleich zur Entfernung des Biotops wird gesondert mit der Genehmigung über das Naturschutzgesetz geregelt.
Es werden im Bebauungsplan Festsetzungen für planinterne und planexterne Ersatzpflanzungen aufgenommen.
Insgesamt verbleibt ein externes Ausgleichsdefizit von 4.179 Wertpunkten nach dem „Magdeburger Modell“. 3.083 Punkte vom Bauvorhaben des Autohauses wurden als planexterne Maßnahmen auf den Flurstücken 10245 und 10247 der Flur 504 im Stadtteil Alt Olvenstedt vertraglich mit den Bauherren gesichert. Der Ausgleich der noch offenen Wertpunkte wird entweder sobald eine konkrete Planung der Eigentümer bzw. potentielle Ausgleichsflächen vorliegen, oder aber über das Ausgleichsflächenmanagement der Landeshauptstadt Magdeburg bis zur Satzung des Bebauungsplanes geregelt.

4.8 Verkehrserschließung

Zur Erschließung der neuen Bauflächen können zu großen Teilen die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen genutzt werden.

Für die innere Erschließung der eingeschränkten Gewerbegebiete wurde eine private Erschließungsstraße festgesetzt. Diese wird zur Sicherung von Lieferverkehr und zur Ver- und Entsorgung sowie für Rettungsfahrzeuge genutzt. Die Fahrrechte werden dauerhaft öffentlich-rechtlich in einem Vertrag mit dem Eigentümer gesichert.
Das Areal soll für Kunden und Lieferverkehre vom Adelheidring und der Maxim-Gorki-Straße erschlossen werden. In den anderen Bereichen am Adelheidring und der Großen Diesdorfer Straße sind unter Beachtung der Knotenpunkte, des Verkehrsaufkommens und der bestehenden Straßenbahntrasse Zufahrten ausgeschlossen.

Im Rahmen der Planungen der MVB werden für die zukünftige Straßenbahntrasse am Adelheidring zusätzliche Verkehrsflächen benötigt. Dies ist im Rahmen des mittlerweile abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens geklärt worden, im B-Plan werden diese zukünftig öffentlichen Straßenverkehrsflächen nachrichtlich aus dem Planfeststellungsbeschluss übernommen. Der Planfeststellungsbeschluss liegt seit dem 31.03.2016 vor.
Die öffentliche Verkehrsfläche im nordöstlichen Bereich, direkt am Damaschkeplatz, wird

gegenüber dem Bestand verbreitert. Dies ist Grundlage für einen langfristigen Ausbau des Knotenpunktes Damaschkeplatz und für die Verbreiterung des Geh- und Radweges inklusive der Aufstellfläche vor der Lichtsignalanlage Adelheidring.

Für die verkehrliche Anbindung des MI2 und die langfristige Sicherung der Erschließung der an das Plangebiet unmittelbar westlich an die Werner-Priegnitz anschließenden Grundstücke sind die Verlängerung der Werner-Priegnitz-Straße und deren öffentliche Widmung erforderlich. Dies ermöglicht die öffentliche Erschließung der möglichen straßenbegleitenden Bebauung im MI2, als Fortsetzung der Bebauung der Maxim-Gorki-Straße 12-14. Diese geplante Straße dient auch der Erschließung der Versorgungsanlagen der Städtischen Werke Magdeburg GmbH und einer möglichen Erschließung bzw. öffentlichen Durchwegung der nordwestlich bzw. westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücksflächen. Ziel der planerischen Festsetzungen ist hier auch die Anlage einer Wendeanlage. Die Erforderlichkeit dieser öffentlichen Verkehrsfläche wurde im Rahmen des Verfahrens eingehend geprüft. An die Werner-Prignitz-Straße grenzen die Baugebiete MI1.1, MI2, sowie die westlich/nordwestlich an das Plangebiet grenzenden Grundstücke, eines bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus, eines bebaut mit Versorgungsanlagen sowie ein unbebautes Grundstück. Des Weiteren verläuft in Verlängerung der Werner-Prignitz-Straße ein öffentliches Wegerecht und Leitungsrecht für Versorgungsunternehmen. Eine potentielle öffentliche Wegeverbindung soll in westlicher Verlängerung von der geplanten Wendeanlage aus gesichert bleiben. Damit bestehen verschiedene öffentliche und private Erschließungsbedarfe, die in Ihrer Summe die Planung einer öffentlichen Straße mit einer funktionstüchtigen Wendeanlage begründen.

Um den Anteil der öffentlichen Verkehrsflächen nicht erheblich zu erhöhen, wurden Geh-, und Leitungsrechte für die Quartiersverbindung ergänzt. Die Durchquerbarkeit für Fußgänger und Radfahrer ist vorgesehen, um für die Bewohner des südlichen Plangebietes eine bessere Erreichbarkeit der nordwestlich bestehenden Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Dienstleistung) zu sichern. Über städtebauliche Verträge soll die Sicherung der Geh- und Leitungsrechte erfolgen.
Eine verkehrliche Verbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Geltungsbereich ist nicht erwünscht, Durchgangs- und Schleichverkehr wäre die Folge.

4.9 Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Gas- und Wärmeversorgung wird von den Städtischen Werken Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM Magdeburg), die Elektroenergieversorgung wird von der Netze Magdeburg GmbH als zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt. Für die Abwasserentsorgung ist die Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM) zuständig.
Eine Erweiterung der Versorgung des Gebietes ist über den angrenzenden Leitungsbestand möglich.

<u>Gasversorgung:</u>
Das ausgewiesene Gebiet ist weitestgehend mit versorgungswirksamen Gasleitungen verschiedener Druckstufen erschlossen. Die Leitungen befinden sich im öffentlichen Bereich und wurden in den letzten Jahren je nach Zustand bzw. in Folge von Straßenbaumaßnahmen erneuert.
Eine Netzerweiterung für eventuell geplante Neubebauung ist über eine neue innere Erschließung mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand jederzeit möglich.
Für die vorgenannte Versorgungstechnologie ist die Planung und Trassierung mit SWM Magdeburg abzustimmen.

Wasserversorgung:
Das ausgewiesene Gebiet ist trinkwasserseitig im Wesentlichen erschlossen. Folgender Leitungsbestand befindet sich innerhalb des Bebauungsgebietes:

- VW DN 150 GG, Baujahr 1930, im südlichen Straßenbereich der Großen Diesdorfer Straße,
- VW DN 125 GG, Baujahr 1911 im westlichen Straßenbereich der Bakestraße,
- VW DN 300 GGG, Baujahr 2006, im Straßennebenbereich des Adelheidrings bzw. im Bereich der Flurstücke 71/3, Flur 345 und 73/11, Flur 345,
- VW DN 300 GGG, Baujahr 2006, im südlichen Straßennebenbereich der Olvenstedter Straße, Abschnitt Adelheidring bis Maxim-Gorki-Straße,
- VW DN 300 GG, Baujahr 1897, ZM-Saniert, im südlichen Straßennebenbereich der Olvenstedter Straße,
- VW DN 200 GG, Baujahr 1898, bzw. VW DN 125 GG, Baujahr 1936, im südlichen Straßenbereich der Maxim-Gorki-Straße,
- VW OD 125 PE, Baujahr 2004, im Straßenbereich der Michael-Lotter-Straße.

Eine Erweiterung der Versorgung des Bebauungsgebietes ist über den angrenzenden Leitungsbestand möglich. Bei Erfordernis sind neue innere Erschließungen mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand vorzusehen.
Ggf. erfolgen im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen Auswechslungen bzw. Sanierungen der vorhandenen Versorgungsleitungen.
Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über die bereits im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. neu im Rahmen der Erschließung anzuordnenden Unterflurhydranten.
Der Systembetriebsdruck im Bebauungsgebiet beträgt 3,9 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992.
In Abhängigkeit der Bodenbelastungen sind für die Erschließung ggf. SLA-Rohre aus PE 100 bzw. andere geeignete Rohrmaterialien für die Versorgungs- und Anschlussleitungen einzusetzen und fachgerecht nach den Vorgaben des Herstellers einzubauen.
Für die vorgenannte Versorgungstechnologie ist die Planung und Trassierung mit SWM Magdeburg abzustimmen.

Elektroenergieversorgung
Das ausgewiesene Gebiet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt äußerlich sowie im Inneren teilweise elektrotechnisch erschlossen.
Es bestehen Konflikte mit dem vorhandenen Elektro-Leitungsbestand, insbesondere an der Michael-Lotter-Straße und Werner-Priegnitz-Straße. Hierbei handelt es sich um – unter historischen Umständen - verlegten Leitungsbestand. Eine Umverlegungsverpflichtung zu Lasten des jeweiligen Verursachers ist bei Bedarf erforderlich. Die Umverlegung würde jeweils ausschließlich in den öffentlichen Bereich oder in die 5,00m breiten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) festgesetzten Leitungszonen erfolgen. Für Umverlegungen ist die Planung und Trassierung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit SWM Magdeburg/ Netze Magdeburg GmbH abzustimmen.

Genaue Festlegungen zu voraussichtlich erforderlichen Trafostationen sind derzeit nicht möglich. Die Bauherren sind somit verpflichtet, in Abhängigkeit vom jeweiligen Bedarf durch die neu entstehenden Nutzungen Standorte für Transformatorenstationen innerhalb der Baufelder zu berücksichtigen. (Entweder als freistehende Station oder als Einbaustation in den geplanten Gebäuden.) Auch hierzu ist eine konkrete Abstimmung mit dem Versorger erforderlich.

SWM-Info-Anlagen:
Im Gebiet sind SWM-Info Anlagen vorhanden. Ein Anschluss an diesen vorhandenen Leitungsbestand der SWM-Info ist technisch möglich. Bei Bauarbeiten sind entsprechende Schutzmaßnahmen für diese vorhandenen Anlagen vorzusehen.

Wärmeversorgung:
Im ausgewiesenen Gebiet befinden sich keine Anlagen und Ausrüstungen der SWM - Wärmeversorgung. Investive Maßnahmen sind nicht geplant.

Telekom:
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Abwasserentsorgung:
Die Abwasserentsorgung erfolgt in Zuständigkeit der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH.
Das ausgewiesene Gebiet wird innerhalb vorhandener Straßenverkehrsflächen von öffentlichen Kanalanlagen durchzogen, welche ausnahmslos im Mischsystem arbeiten.
Fortführend wird das Abwasser über den Mischwasserabschlag RÜ18 „Damaschkeplatz“ abgeleitet und von dort im Regenwetterfall in die Künette entlastet. Die Künette ist aus vielfältigen Gründen als sensibler Vorfluter anzusehen, wodurch eine Erhöhung der Mischwassereinleitung unmöglich wird. Demzufolge muss im Plangebiet zusätzliches Regenwasser infolge Neuversiegelung vermieden werden. Es ist erforderlich, für zusätzliches Regenwasser infolge einer Neuversieglung sämtliche Möglichkeiten der Bewirtschaftung (Versickerung, Abflussverzögerung durch Dachbegrünung, Integration von offenen Speichern in die Geländegestaltung,…) wie es das WHG § 55 allgemein fordert, hier insbesondere auszuschöpfen.
Im Gebäudebestand müssen bei einer Sanierung/ Modernisierung der Gebäudesubstanz die Möglichkeiten einer dezentralen Regenwasserentsorgung auf den Grundstücken und eine Entsiegelung vorhandener Flächen geprüft werden, um den Aspekten einer integralen Siedlungswasserwirtschaft gerecht zu werden.
Für die Schmutzwasserableitung sind die das Planungsgebiet tangierenden oder querenden öffentlichen Kanalanlagen nutzbar.

Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 vom Mai 1978 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) und die DVGW-Arbeitsblätter G 472 (Gasleitungen bis 10 bar- Errichtung) sowie W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung).
Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder –Anpflanzungen aller Art sind einzuhalten.
Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der GW 125 und des DWA Merkblatts M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einzuhalten.

Die Planung von Baumstandorten sollte mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abgestimmt werden.
Die SWM Magdeburg sind über den Fachbereich TS-K in alle anstehenden Planungen zur Planrealisierung rechtzeitig einzubeziehen.

Abfallentsorgung:
Die Abfallbehälter der an die Abfallentsorgung angeschlossenen Grundstücke sind vorwiegend über die vorhandenen öffentlichen Straßen zu entsorgen wobei die Abfallwirtschaftssatzung § 22 zu beachten ist. Privatstraßen werden von Fahrzeugen der Abfallentsorgung nur befahren, sofern die Fahrrechte für kommunale und private Abfallentsorgungsunternehmen dauerhaft öffentlich-rechtlich gesichert sind.

4.10 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu beachten. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartende Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind gemäß § 21 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.
Das Plangebiet stellt zu großen Teilen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB dar. Eingriffe sind hier nur auszugleichen, wenn über die Bebauungsplanaufstellung zusätzliche Eingriffe bzw. ein höheres Maß der Bebauung zulässig werden, als im Rahmen des zum Zeitpunkt des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses bestehenden Baurechts im Innenbereich. Dies ist geregelt im § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.
Auf dieser Grundlage erfolgen im Umweltbericht umfassende Bilanzierungen insbesondere im Bereich der Baugebiete GE und teilweise in den Mischgebieten. Die sich daraus ergebenden notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind nur teilweise im Plangebiet auszugleichen, weitere Maßnahmen sind außerhalb des Plangebietes erforderlich. Teilweise wurden dafür schon Flächen definiert und eine textliche Festsetzung für diese Ausgleichsmaßnahme aufgenommen, weitere Flächen müssen bis zur Erstellung der Satzung zum Bebauungsplan über das Ausgleichsflächenmanagement der Landeshauptstadt Magdeburg noch gefunden und gesichert werden.

Dachbegrünung
Mit der Festsetzung einer Dachbegrünung für Tiefgaragen und bei Überschreitungen der GFZ für Gebäude oder Gebäudeteile soll ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet werden. Dachbegrünungen können Staub- und Schadstoffe aus der Luft filtern. Zudem wird dem Effekt der lokalklimatischen Aufheizung in den Sommermonaten durch versiegelte Flächen entgegengewirkt. Aufgrund der Wasserrückhaltung eines begrünten Daches kann mehr als die Hälfte des jährlichen Wasserniederschlages wieder verdunsten, wodurch die Siedlungsentwässerung entlastet wird.
Durch Verdunstung des gespeicherten Regenwassers kann sich das Raumklima der direkt darunter liegenden Räume im Sommer abkühlen, sodass ggf. auf eine kostenintensive Klimaanlage verzichtet werden kann. Im Winter lässt sich der Heizbedarf des Gebäudes zudem durch isolierende Wirkung der Dachbegrünung senken.
Um die ökologisch-städtebaulichen Festsetzungen nicht in Konkurrenz zur ökologisch sinnvollen Gewinnung von Solarenergie treten zu lassen, ist eine Kombination von Grün- und Solardach grundsätzlich möglich.

Stellplatzbegrünung
Große, zusammenhängende Stellplatzanlagen sind zumeist durch nahezu flächendeckend versiegelte Bereiche gekennzeichnet. Diese heizen sich besonders in

den Sommermonaten stark auf und erwärmen so zusätzlich die Umgebungsluft. Die Abstrahlung der aufgenommenen Wärme erfolgt besonders in den kühleren Abend- und Nachtstunden, wenn eigentlich eine Abkühlung der Stadt erfolgen soll. Mit der Begrünung je 6 oberirdische Stellplätze durch 1 standortgerechten großkronigen Laubbaum innerhalb der Stellplatzanlage wird die Beschattung der versiegelten Flächen verbessert, was zu einer deutlichen Verringerung des Aufheizeffektes führt.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind im Plangebiet vorgesehen und durch Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert:

- Schutz des Bodens (Versickerungsfähigkeit) durch Forderung einer wasserdurchlässigen Errichtung von Stellplätzen.
- Erhalt des Bestandes von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der privaten Grünflächen.
- Je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Schaffung von straßenbegleitenden Baumreihen am Adelheidring und in der Michael-Lotter-Straße im regelmäßigen Abstand.

5. Flächenübersicht

Nutzungsart	Teilfläche	Gesamtfläche	Prozentualer Anteil
Mischgebeit MI 1.1 bis MI1.3	7.870 m²		10,7 %
Mischgebiet MI 2	6.470 m²		8,8 %
Mischgebiet MI 3	7.980 m²		10,9 %
Mischgebiet MI 4	5.090 m²		6,9 %
Mischgebiete gesamt		**27.410 m²**	**37,3 %**
Gewerbegebiete GEe 1-4	16.930 m²		23,1 %
davon Flächen zum Anpflanzen	*1.520 m²*		*2,1 %*
Gewerbegebiet GEe 5	11.770 m²		16,0 %
Gewerbegebiete gesamt		**28.700 m²**	**39,0 %**
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Bestand	13.240 m²		18,0 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Planung	880 m²		1,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche gesamt		14.120 m²	19,2 %
Private Verkehrsfläche Stellplätze	210 m²		0,3 %
Private Verkehrsfläche Privatstraße	1.010 m²		1,4 %
Private Verkehrsflächen gesamt		1.220 m²	1,7 %
Verkehrsflächen gesamt		**15.340 m²**	**20,9 %**
Öffentliche Grünfläche Verkehrsgrün	270 m²		0,4 %
Private Grünfläche	1.780 m²		2,4 %
Grünfläche gesamt		**2.050 m²**	**2,8 %**
Plangebiet 216-2 gesamt		**73.500 m²**	**100,0 %**

6. Auswirkungen der Planung

Die Planrealisierung hinsichtlich der Bebauung auf den jeweiligen Bauflächen erfolgt in Verantwortung der jeweiligen privaten Grundstückseigentümer. Mit dem zukünftig

rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden klare Rahmenbedingungen für eine Bebauung und Nutzung geschaffen.
Die Herstellung der Privatstraße zwischen Maxim-Gorki-Straße und Adelheidring obliegt dem Grundstückseigentümer und ist Voraussetzung für die innere Erschließung der eingeschränkten Gewerbegebiete.

Die Straßenausbau- und Umbaumaßnahmen im Adelheidring und am Damaschkeplatz erfolgen nach Planfeststellungsbeschluss durch die Magdeburger Verkehrsbetriebe im Zusammenwirken mit der Landeshauptstadt Magdeburg.

Für Fußgänger und Radfahrer wird sich die Attraktivität der Wegeverbindung zwischen Werner-Priegnitz-Straße und Maxim-Gorki-Straße erhöhen, ebenso zwischen Maxim-Gorki-Straße und Großer Diesdorfer Straße. Dazu sind entsprechende Grundstücksverhandlungen und Regelungen erforderlich.

Der Ausbau der Werner-Priegnitz-Straße mit Anlage einer Wendeanlage soll vorzugsweise über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden mit den durch diese Straße begünstigten Grundstückseigentümern.

Anlage: Teil II Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

Teil II Umweltbericht 2

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 und Pflanzen 4
2.1.3 Schutzgut Luft und Klima 7
2.1.4 Schutzgut Landschaft 8
2.1.5 Schutzgut Boden 8
2.1.6 Schutzgut Wasser 9
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 9
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 9
2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes 10
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 10
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 10
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 10
2.3.1 Schutzgut Mensch 13
2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 13
2.3.3 Schutzgut Luft und Klima 13
2.3.4 Schutzgut Landschaft 14
2.3.5 Schutzgut Boden 14
2.3.6 Schutzgut Wasser 14
2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 14
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 14

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 15
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 15
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 15
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 15

4. Anhang 16
I. Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung nach dem Magdeburger Modell der Eingriffsregelung 16
II. Baumkataster 21
III. Vorschlagliste Baum- und Straucharten 28
Planteil: 29

Teil II Umweltbericht

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass, Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche und der Nachverdichtung in einem städtebaulich exponierten Gebiet an der Schnittstelle zwischen dem Stadtteil Stadtfeld Ost und dem Stadtzentrum. Mit der geplanten Ansiedlung eines BMW-Autohauses besteht die Möglichkeit für die Entwicklung einer großflächigen Brache und eine Anbindung an das Quartier. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Stadtfeld Ost, südwestlich des Damaschkeplatzes. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 73.500 m² und weist unterschiedliche Nutzungen auf. Das Umfeld des Plangebietes wird nördlich durch Büronutzung, Verwaltung und Handel geprägt. Am nordwestlichen Plangebietsrand befindet sich das Nahversorgungszentrum Olvenstedter Straße mit kleineren Ladengeschäften. Östlich grenzt die Verkehrsanlage „Magdeburger Ring“ an. Südlich des Plangebietes sind vorwiegend Wohnnutzung, Büronutzung sowie Gemeinbedarfsflächen zu verzeichnen. Die Wohnnutzung mit teilweiser Unterlagerung durch Büros oder Gewerbeeinheiten setzt sich westlich des Plangebietes fort.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Veränderungen der Nutzung und Gestalt von Flächen mit Auswirkungen auf die Umweltbelange und die verschiedenen Schutzgüter vorbereitet. Entsprechende Fachgesetze und Fachplanungen sind zu beachten.
Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Gemeinde aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Durch den teilweisen Abbruch von Gebäuden und der fehlenden weiteren Entwicklung der Baulücken, steht am Adelheidring und an der Olvenstedter Straße eine größere bebaubare Fläche zur Verfügung. Aufgrund der Größe und der Zielstellung für die Nachnutzung ist eine planerische Neuordnung des Geländes einschließlich einer inneren Erschließung erforderlich.
Als Grundlage erfolgt eine Biotoptypenkartierung für den Geltungsbereich sowie eine Bewertung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem „Magdeburger Modell der Eingriffsregelung“, vorhandener Baumbestand wurde aufgenommen.
Ergänzend wurden faunistische Erhebungen zur Erfassung geschützter Tierarten durchgeführt.
Die für das Plangebiet vorliegenden Fachplanungen Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan wurden hinsichtlich zu berücksichtigender Vorgaben ausgewertet.
Als Entwicklungsziele des Landschaftsrahmenplanes sind u.a. zu nennen:
- Beachtung der Erfordernisse des Arten- und Biotopschutzes,
- Erhalt, Pflege und Entwicklung des Gehölzbestandes,
- Erhalt klimatisch wirksamer Grünbestände
- Erhaltung und Pflege von Parks und Grünanlagen,
- Ökologische Entwicklung der Durchgrünung.
- Durchgrünung von stark verdichteten Siedlungsgebieten.

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

- Erhalt, Pflege und Entwicklung des Gehölzbestandes,
- Schutz und Pflege unversiegelter Böden,

- Erhalt klimatisch wirksamer Grünbestände,
- Angemessene Eingrünung von Neubaugebieten.

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der entsprechenden Verordnungen wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.
Aufgrund der Vorbelastungen des Gebietes Ecke Olvenstedter Straße/Adelheidring wurden Altlastenuntersuchungen durchgeführt, zum Betriebsgelände Seifama an der Großen Diesdorfer Straße fanden ebenfalls Altlastenuntersuchungen statt.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

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

2.1.1 Schutzgut Mensch

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche und der Nachverdichtung in einem städtebaulich exponierten Gebiet an der Schnittstelle zwischen dem Stadtteil Stadtfeld Ost und dem Stadtzentrum. Mit der geplanten Ansiedlung eines BMW-Autohauses besteht die Möglichkeit für die Entwicklung einer großflächigen Brache und eine Anbindung an das Quartier. Mit einer Bebauung der Brachflächen eröffnet sich die Möglichkeit einer städtebaulichen Ordnung und Aufwertung dieses Stadteingangsbereiches zum Stadtzentrum.
Der Gebietscharakter des Quartiers wird sich nicht wesentlich ändern. Das Gesamtgebiet ist halböffentlich zugänglich, die Zugänglichkeit vorhandener privater Grünflächen bleibt erhalten.
Bewertung:
Die Auswirkungen der Planaufstellung hinsichtlich der Erholungsfunktion sind nicht erheblich. Der Gebietscharakter und vorhandene Wegebeziehungen bleiben bestehen.
Mit der Entwicklung von Gewerbegebieten im Bereich der Brachflächen im Quartier östlich Maxim-Gorki-Straße nähern sich teilweise wenig verträgliche Nutzungen an. Insbesondere sind Lärmkonflikte durch die Entwicklung der Gewerbegebiete zu erwarten. Im Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan werden die Geräusch-Immissionsbelastungen im Bebauungsplan durch die Ausweisung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/7/ festgelegt.

Bewertung:
Die Auswirkungen der Planaufstellung hinsichtlich der Erholungsfunktion sind nicht erheblich. Der Gebietscharakter und vorhandene Wegebeziehungen bleiben bestehen.
Mit der Entwicklung von Gewerbegebieten im Bereich der Brachflächen im Quartier östlich Maxim-Gorki-Straße nähern sich teilweise wenig verträgliche Nutzungen an. Insbesondere sind Lärmkonflikte durch die Entwicklung der Gewerbegebiete zu erwarten. Im Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan werden die Geräusch-Immissionsbelastungen im Bebauungsplan durch die Ausweisung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/7/ festgelegt.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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 petrea), die Winterlinde (Tilia cordata), vereinzelte 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

Die Bestandsaufnahmen und Biotopbewertung im Plangebiet erfolgten entsprechend des für die Stadtbiotoptypenkartierung modifizierten Kartierschlüssels des Landes Sachsen-Anhalt. Die Biotoptypenkartierung wurde auf Grundlage der Luftbildauswertung (Stand 2010) sowie ergänzenden Kartierungen (2013) durchgeführt.
Anmerkung: Im Zuge der Abbrucharbeiten am Adelheidring fanden fortlaufend Veränderungen der Strukturen einschließlich Gehölzbestand statt, aufgrund dieses Veränderungsprozesses wird in Abstimmung mit dem Umweltamt/UNB der Landeshauptstadt Magdeburg als Beurteilungszeitraum der Stand 2010 angenommen. Das temporäre Kleingewässer (Gesetzlich Geschütztes Biotop nach § 22 NatSchG LSA) im rückwärtigen Bereich der Michael-Lotter-Straße wurde durch die Abräumarbeiten verändert, hier wurde der Zustand vor der teilweisen Abräumung bewertet.

Das Plangebiet gliedert sich in drei Teilbereiche:

- Bereich zwischen Adelheidring, Großer Diesdorfer Straße, Michael-Lotter-Straße, Maxim-Gorki-Straße und Olvenstedter Straße

Der zentrale Bereich des B-Plangebietes ist durch verschiedene bebaute und unbebaute Flächen gekennzeichnet. Das Gebiet zwischen dem Gebäudekomplex an der Großen Diesdorfer Straße und der Bebauung Maxim-Gorki-Straße befinden sich tiefer liegende Gebäudereste sowie die Reste eines temporären Kleingewässers. Prägend sind eine fortgeschrittene Gehölzsukzession und kleinere Ruderalflächen. Dominierende Gehölzarten sind Robinie und Ahorn. Im rückwärtigen Bereich der Michael-Lotter-Straße befinden sich Reste eines temporären Kleingewässers, der Gewässerbereich wurde durch Verfüllungen und Abräumung stark verändert. Der östliche, am Adelheidring gelegene Bereich ist durch größere offene Bereiche gekennzeichnet, wird teilweise als Parkplatzfläche genutzt. Hier befindet sich einzelner markanter Baumbestand.

- Bereich zwischen Maxim-Gorki-Straße und Olvenstedter Straße

Diesen Bereich kennzeichnet die Bebauung mit größeren Bürogebäuden an der Olvenstedter bzw. an der Maxim-Gorki-Straße. Dazwischen gelegen ist eine gesicherte Baugrube sowie teils unterkellerte Freiflächen mit extensiver Begrünung. Im Bereich Werner-Priegnitz-Straße befindet sich eine kleine parkartige Grünfläche mit Rasenflächen,

Baum- und Gehölzbeständen. Im nordwestlichen Grenzbereich zur Werner-Priegnitz-Straße befinden sich Bereiche mit überwiegend wertvollem Altbaumbestand. Baumgruppen sind ebenfalls im Bereich zwischen der Michael-Lotter-Straße und Große Diesdorfer Straße vorzufinden.

- Bereich südlich der Großen Diesdorfer Straße

Der südliche Bereich ist durch mehrstöckige Wohnhäuser mit kleinen Innenhöfen gekennzeichnet. Auf dem Grundstück Ecke Diesdorfer Straße/Adelheidring befindet sich eine bereits länger ungenutzte Gaststätte, die umgebende Fläche ist durch aufkommende Gehölze bestimmt.

Entsprechend Biotoptypenkartierung wurden im Gebiet folgende Biotoptypen festgestellt (siehe Bestandsplan Biotoptypen):

HUm Gebüsch mit Bäumen
Gebietsprägend ist (Stand 2010) ein reicher Gehölzbestand einer fortgeschrittenen Gehölzsukzession im Gebiet am Adelheidring. Im Zuge der Abbrucharbeiten am Adelheidring fanden fortlaufend Veränderungen des Gehölzbestandes statt, aufgrund dieses Veränderungsprozesses wird in Abstimmung mit dem Umweltamt/UNB der Landeshauptstadt Magdeburg der Status 2010 als Bestand zugrundegelegt. Gehölzbestände werden weitgehend schematisch flächenhaft zusammengefasst.
Bewertung:
Gehölzbestände sind grundsätzlich von hoher Bedeutung als Lebensraum sowie als Nahrungs- und Bruthabitat. Weiterhin sind mit Gehölzen bestandene Flächen wirksam für das örtliche Kleinklima.

HG Baumgruppe / HR Baumreihe / He dominanter Einzelbaum
Die Olvenstedter Straße und die Maxim-Gorki-Straße sind mit Straßenbäumen bestanden, die Bäume an der Olvenstedter Straße sind Teil einer stadtbildprägenden Allee. Weitere prägende Einzelbäume wurden im Gebiet am Adelheidring aufgenommen (s. Liste Baumkataster). Der markante und prägende Baumbestand der privaten/halböffentlichen Grünflächen im Gebiet nördlich der Maxim-Gorki-Straße wurde nicht im Einzelnen aufgenommen, da hier voraussichtlich keine Änderungen eintreten werden.
Bewertung:
Gehölzbestände sind grundsätzlich von hoher Bedeutung als Lebensraum sowie als Nahrungs- und Bruthabitat. Besonders hinzuweisen ist auf den Lebensraum Altbaumbestand. Weiterhin sind mit Gehölzen bestandene Flächen wirksam für das örtliche Kleinklima.

KGt Tritt-, Park-, Zierrasen
Teile der privaten Grünflächen im nördlichen Plangebiet stellen sich als Rasenflächen mit geringer Artenvielfalt dar.
Bewertung:
Die ökologische Bedeutung dieser Flächen ist als mittel einzustufen. Im Zusammenhang mit dem umgebenden Gehölz- und Baumbestand bieten die Flächen Lebensraum und dienen als Nahrungshabitat.

GA Stillgewässer, anthropogen
Im rückwärtigen Bereich der Michael-Lotter-Straße befinden sich Reste eines temporären Kleingewässers, der Gewässerbereich wurde durch Verfüllungen und Abräumung stark verändert. Im Rahmen der Untersuchungen zu Artenerfassungen erfolgte eine Einschätzung der Flächen. Vorkommen von Amphibien oder Fröschen konnten nicht nachgewiesen werden. Zusammenfassend wird die Fläche als wichtiger (Teil-)Lebens- und Rückzugsraum für unterschiedliche Arten eingeschätzt.

Bewertung:
Entsprechend der Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde hat die Fläche den Status eines Gesetzlich Geschützten Biotops nach § 22 NatSchG LSA.

FA Anthropogen vegetationsfreie Flächen
Die Flächen am Adelheidring weisen größere weitgehend offene Bereiche auf, diese werden teilweise als Parkplatz genutzt. Im Nordteil des Gebietes befinden sich teils unterkellerte Freiflächen, zum Teil extensiv begrünt.
Bewertung:
Die ökologische Bedeutung dieser Flächen ist als mittel einzustufen. Im Zusammenhang mit dem umgebenden Gehölz- und Baumbestand bieten die Flächen Lebensraum und dienen als Nahrungshabitat.

BMs Mischbebauung, städtisch geprägt
BGh Hausgärten, privates und halböffentliches Grün
Im Bereich südlich der Großen Diesdorfer Straße ist auf das ungenutzte Gaststättengelände zu verweisen, aufkommende Gehölze bestimmen das Bild.
Im nördlichen Gebiet sind die privaten bzw. halböffentlichen Grünflächen gärtnerisch gestaltet und mit markantem Baum- und Gehölzbestand ausgestattet.
Bewertung:
Die ökologische Bedeutung dieser Flächen ist mittel bis hoch einzustufen. Im Zusammenhang mit dem umgebenden Gehölz- und Baumbestand bieten die Flächen Lebensraum und dienen als Nahrungshabitat und tragen zur Biotopvernetzung im besiedelten Raum bei.

BGv Verkehrsbegleitgrün
In den Straßenräumen der Maxim-Gorki-Straße, der Michael-Lotter-Straße und der Olvenstedter Straße bestehen kleinere Flächen von Verkehrsbegleitgrün, teilweise mit Straßenbäumen bestanden.
Bewertung:
Baumbestandene Grünflächen im Straßenraum sind wichtige Elemente der Biotopvernetzung im besiedelten Bereich.

BVw Weg befestigt
BVz Straße, zweispurig
BVr Parkplatz
Straßen, Wege und Parkplatzflächen sind weitestgehend versiegelt.
Bewertung:
Die ökologische Bedeutung dieser Flächen ist gering.
BX Baustelle, undifferenziert
Im nördlichen Plangebiet befindet sich eine gesicherte Baugrube.
Bewertung:
Die ökologische Bedeutung dieser Flächen ist als mittel einzustufen. Im Zusammenhang mit dem umgebenden Gehölz- und Baumbestand bieten die Flächen Lebensraum und dienen als Nahrungshabitat.

Fauna
Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ wurden entsprechend der Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde Untersuchungen zu im Gebiet lebenden Brutvogelarten durchgeführt. Die Erfassungen erfolgten im 1. Halbjahr 2011.

Als Ergebnis liegt eine kommentierte Artenliste der vorkommenden Brutvogelarten vor. Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 28 Brutvogelarten ermittelt, davon 27 Arten als wahrscheinlicher Brutvogel. Von den für das gesamte Untersuchungsgebiet aufgeführten Arten zählt keine Art zu einer Gefährdungskategorie der Roten Liste der Vögel Sachsen-Anhalts. Als

Arten der Vorwarnliste der Roten Liste wurden der Mauersegler, der Gelbspötter und der Haussperling beobachtet. In der Roten Liste Deutschlands wird der Haussperling ebenfalls als Art der Vorwarnliste genannt. Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie und Arten nach Spalte 3 Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung wurden nicht nachgewiesen. Mit dem Habicht wurde eine im Anhang A der in der EG Verordnung Nr. 338/97 aufgeführte Art festgestellt.
Aufgrund ihrer Nennung in der Vorwarnliste der Roten Liste sind Mauersegler, Gelbspötter und Haussperling als höherwertige Arten zu nennen, das Vorkommen des Grauschnäppers und des Hausrotschwanz und auch des Habichts als Waldvogelart ist hervorzuheben.
Das vorkommende Spektrum an Brutvogelarten, insbesondere in Gehölzen und Gebüschen brütenden Arten sowie das Vorkommen von Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrütern spiegelt die unterschiedlichen Habitatqualitäten von teils dichteren Gehölzstrukturen und das Vorhandensein von Altbaumbestand und Gebäudenischen im Untersuchungsgebiet wider.

Bewertung:
Im Untersuchungsgebiet wurden nur wenige naturschutzfachlich wertgebende Brutvogelarten festgestellt. Durch den möglichen Abriss oder die Sanierung der Gebäude wie auch die Rodung von Gehölzen ist von einem Verlust an Nistplätzen auszugehen.

2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Der Raum Magdeburg ist großräumig der gemäßigten Klimazone zuzuordnen und liegt im Bereich zwischen subozeanischem Klima im Westen und subkontinentalen Klima im Osten. Die Zugehörigkeit zum Mitteldeutschen Trockengebiet, mit jährlichen mittleren Niederschlagswerten um 500 mm kennzeichnet das Klima im Magdeburger Raum, wobei der Juni der niederschlagreichste und der Februar der niederschlagärmste Monat ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,5 bis 9°C. Magdeburg liegt in der Westwindzone, entsprechend herrschen Westwinde vor. Aufgrund der lokalklimatischen Wirkungen im großstädtischen Raum sind im Stadtgebiet die Temperaturwerte und auch die Niederschlagswerte leicht erhöht.
Für die Stadt Magdeburg ist die Entstehung und die Zufuhr von Kaltluft in das Stadtinnere Voraussetzung für Be- und Entlüftung, insbesondere Grünflächen mit altem Baumbestand wirken ausgleichend auf Temperatur- und Luftfeuchtigkeitsverhältnisse.
Laut Klimaanalyse Magdeburg (1999) zählt das östliche Plangebiet zur Kategorie Siedlungsflächen mit verkehrsbedingten Immissionsbelastungen.
Nach der Klimafunktionskarte der aktuellen Klimaanalyse Magdeburg (2013/2014) wird die hohe verkehrsbedingte Belastung bestätigt. Die bioklimatische Situation im Gebiet wird weniger günstig eingeschätzt. Gleichzeitig handelt es sich um einen Einwirkbereich der Kaltluftströmung innerhalb der Bebauung mit einer mäßigen Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen. Entsprechend Planungshinweiskarte liegt der Planungsraum in Bereichen zwischen mäßig hoher bis geringer bioklimatischer Belastung. Die Freiflächen sind von mittlerer bioklimatischer Bedeutung mit Einfluss auf die Siedlungsgebiete und mittlerer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Eine maßvolle Bebauung aus bioklimatischer Sicht ist möglich.
Bewertung:
Grundsätzlich verändert jede zusätzliche Versiegelung und Bebauung sowie Verlust von Vegetationsbeständen die kleinklimatische Situation eines Gebietes. Im Gebiet bestehen Vorbelastungen durch Verkehrsemissionen, der Verlust von Großgehölzen wird im Gebiet aufgrund zusätzlicher Versiegelung nicht vollständig ausgleichbar sein.

2.1.4 Schutzgut Landschaft

Landschaft bzw. Landschaftsbild werden geprägt durch im Planungsraum vorhandene Nutzungs- und Biotopstrukturen.
Der Gehölzbestand südlich der Werner-Priegnitz-Straße bis zur Maxim-Gorki-Straße, sowie die Glacisanlage mit dem Magdeburger Ring im Zusammenhang mit der Freifläche am Adelheidring wirken landschaftsbildprägend. Umfangreiche Bestände einer bereits fortgeschrittenen Gehölzsukzession prägen das Bild (Stand: 2010). Das nördliche Plangebiet wird durch stadtbildprägenden Gehölzbestand im Bereich Werner-Priegnitz-Straße charakterisiert.
Der Landschaftsrahmenplan belegt durchgrünte Gebiete des Siedlungsbereichs mit einer mittleren Wertigkeit. Laut Landschaftsplan gehört der Untersuchungsraum zur gründerzeitlich geprägten verdichteten Siedlungslandschaft.
Bewertung:
Einerseits wird der Verlust an bestehender Grünsubstanz im Gebiet nur teilweise ausgleichbar sein, andererseits bietet eine Bebauung der Brachflächen die Möglichkeit einer städtebaulichen Ordnung des Quartiers in Zentrumsnähe.

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. Aufgrund der anthropogenen Prägung des Plangebietes ist hier von einer Bodenvermischung unterschiedlicher Art und Ausprägung auszugehen. Diese Mischböden werden als Hortisole bezeichnet.
Der natürlich vorkommende Boden zeichnet sich 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.
Einige Bereiche zwischen der Großen Diesdorfer Straße und der Maxim-Gorki-Straße waren als Platzbereiche und durch Gebäudereste versiegelt.
In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist deshalb die durchwurzelbare Bodenschicht in entsprechender Regelmächtigkeit herzustellen.
Im Zuge der Bodensanierung im Bereich des Damaschkeplatzes (ehemalige Tankstelle) wurden die Aushubbereiche mit Füllboden 0/32 mm verfüllt. Der Füllboden hatte den Zuordnungswert Z0, er wurde in die Bodengruppe SU gemäß DIN 18196 eingestuft und in der Verdichtbarkeitsklasse V2 nach ZTVA-StB 97/06 ausgewiesen.
Für die untere Lage wurde zur Stabilisierung zuvor in einer Bodenwaschanlage aufbereiteter Gleisschotter 0/45 mm in der Bodengruppe GW gemäß DIN 18196 eingesetzt.
Standortgleicher Erdaushub wurde auf Grund seiner geotechnischen Eigenschaften nicht wieder eingebaut.
Für das Schutzgut Boden ist die Versiegelung von bisher offenen Bodenflächen von besonderer Bedeutung. Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Funktionen des Bodens grundsätzlich verloren. Verluste durch zusätzliche Versiegelungen sind nur durch Entsiegelungen ausgleichbar.
Mit der Bebauung innerhalb der bebauten Stadtlage wird einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Grund und Boden in Randlage zum derzeitigen Stadtgebiet vorgebeugt, der Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB wird beachtet, verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.
Bewertung:
Aufgrund der Vorbelastungen sind Bodenbelastungen durch Versiegelung, Schadstoffeinträge und strukturelle Überformung nicht auszuschließen. Zusätzliche

Belastungen erfolgen durch Versiegelung bisher vegetationsbestandener Flächen, andererseits erfolgt durch Bodensanierung eine Verbesserung der Bestandssituation.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser
Im rückwärtigen Bereich der Michael-Lotter-Straße befinden sich Reste eines temporären Kleingewässers, der Gewässerbereich wurde durch Verfüllungen und Abräumung stark verändert. Entsprechend der Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde hat die Fläche den Status eines Gesetzlich Geschützten Biotops nach § 22 NatSchG LSA. Der Bereich ist zwischenzeitlich erheblich verändert worden.
Ein Antrag auf Beseitigung des gesetzlich geschützten Biotopes wurde an die Landeshauptstadt Magdeburg gestellt am 27.03.2013.

Grundwasser
Der Grundwasserflurabstand im Planungsraum beträgt 2 bis 5 m.
Gemäß Landschaftsplan liegt das Gebiet in einem Bereich, in dem aufgrund von Versiegelung keine nennenswerte Grundwasserneubildung erfolgt. Soweit Flächen unversiegelt sind, liegt die Grundwasserneubildungsrate bei durchschnittlich 50 mm/Jahr. Das Grundwasser im Gebiet ist mäßig geschützt, der Grundwasserflurabstand liegt bei 2 bis 5 m bei schwer durchlässigen Grundwasserdeckschichten.
Bewertung:
Für das Grundwasser ist keine erhebliche Umweltauswirkung durch die Planaufstellung festzustellen. Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die vorgesehene Bebauung erhöht. Die Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,6/ 0,8 schränkt die Flächenversiegelung im Gebiet etwas ein.
Der Verlust des temporären Kleingewässers im rückwärtigen Bereich der Michael-Lotter-Straße ist als erheblich zu bewerten.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den denkmalgeschützten Glacisanlagen. Im Planungsraum bestehen einige Baudenkmale gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt. Gemäß Denkmalverzeichnis ragt der westliche Randbereich des zusammenhängenden archäologischen Flächendenkmals der Altstadt über den Adelheidring in das Planungsgebiet hinein.
Bewertung:
Die denkmalpflegerischen Belange sind zu beachten.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Tabelle als Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Keine Negativwirkung	
Boden	Zusätzliche Versiegelung	**xx**
Tiere und Pflanzen	Zerstörung, Veränderung von Teillebensräumen und Vegetationsbestand durch Versiegelung	**xx**
Wasser	Verlust temporäres Kleingewässer, Verringerung Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung	**xx**

Luft und Klima	geringe Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Versiegelung	**x**
Landschaft	Verlust von Vegetations- und Gehölzbestand	**xx**
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkungen	
Wechsel-wirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	**x**

x gering xx mittel xxx hoch

Versiegelung und Überbauung von Flächen führt prinzipiell immer 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 geplante Bebauung fügt sich in das umgebende Ortsbild ein, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft gering sind. Der Verlust des temporären Kleingewässers ist vor Ort nicht ausgleichbar. Die Wechselwirkungen sind aufgrund der geringen Gesamtwirkung insgesamt als gering bis mittel einzuschätzen.

2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Entwicklung eines Mischgebietes und eingeschränkten Gewerbegebietes auf einer bisher unbebauten vegetationsgeprägten Freifläche führen zu einer Erhöhung der Versiegelung. Durch die Innenentwicklung können Flächen im Außenbereich geschont werden.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die ehemals gewerbliche Nutzung des Geländes wurde eingestellt, der Gebäudebestand wurde zwischenzeitlich überwiegend abgebrochen, die bestehende Bebauung bleibt erhalten und in Nutzung. Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Sukzession auf einer Brachfläche im städtischen Siedlungsbereich weiter entwickeln.

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

Als allgemeine Anforderungen der umweltbezogenen Zielvorstellungen für das Bebauungsplangebiet sind zu nennen:
- Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Sicherung des Lebensraumes für Flora und Fauna

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu beachten. Durch die Realisierung 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.

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) zu schützen.
- Die Anforderungen der „Satzung zum Schutze des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg“ - Baumschutzsatzung - 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.
- Eingriffe in das Schutzgut Boden und in den Lebensraum von Arten und Lebensgemeinschaften sind durch flächensparende Bauweise zu minimieren.
- Die innerörtliche Entwicklung des Gebietes wirkt dem Landschaftsverbrauch entgegen, Belastungen der betroffenen Schutzgüter wird damit vorgebeugt.

Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gilt als erbracht, wenn keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt, das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden aus Art und Umfang der Eingriffe in den Bestand abgeleitet.

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, 60-150 cm Höhe.

Sträucher für Flächenpflanzungen externer Ausgleichsmaßnahmen, Forstware, 2x verpflanzt o. Ballen, 50- 80 cm Höhe.

Der Nahrungsaspekt für Bestäuberinsekten (Bienenweide) ist bei der Gehölz- und Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

Festsetzungsvorschläge für Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet

- Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes sind innerhalb der Stellplatzanlagen je angefangene 6 Stellplätze mindestens 1 großkroniger, standortgerechter Laubbaum in eine mindestens 10 m² große Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Festgesetzter Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichartig zu ersetzen.
- Zur Eingrünung der Gewerbegebiete ist je 300 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Ringstraße Adelheidring soll wieder als Allee ausgebildet werden. Im Plangebiet ist hierzu straßenbegleitend eine Baumreihe aus großkronigen, standortgerechten

Laubbäumen in möglichst regelmäßigen Abstand von ca. 12 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, im Bereich von Grundstückszufahrten kann hiervon abgewichen werden. Es werden folgende Eschenarten vorgeschlagen: Fraxinus americana „Junginger“ sowie die rotblühende Kastanie Aesculus carnea.

- Die festgesetzte Begrünung der Tiefgarage im GEe1 Und GEe2 ist mit einer Substratschicht von ca. 25 cm herzustellen und zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
- In der Michael-Lotter-Straße sind auf der Ostseite des Straßenraumes standortgerechte mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhalft zu erhalten (auf 100 m Straßenlänge 10 Bäume).
- Die im Planteil A gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind überwiegend mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind mindestens 40 % der Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (je 100 m² 1 Baum, 1 Heister und 25 Sträucher), die übrigen Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen bzw. gärtnerisch zu gestalten.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Das planintern nicht zu bewältigende Ausgleichsdefizit des Bebauungsplanes Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ als Folge der Planungen Mischgebiet MI 3 (Teilfläche), Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5 wird anteilig in Höhe von **3.458** Biotopwerteinheiten nach „Magdeburger Modell“ auf dem Flurstücken 10245 und 10247 der Flur 504 ausgeglichen.
Die Maßnahme umfasst die Anlage einer 4.550 m² großen flächigen Gehölzpflanzung, bestehend aus standortgerechten einheimischen Baum- und Straucharten. Es ist ein gestufter, dichter Gehölzbestand zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten, in die Pflanzung sind Pioniergehölze einzuordnen (je 100 m² sind 1 Baum, 1 Heister und 50 Sträucher anzupflanzen). Entwicklungsziel für die gesamte Fläche ist die Sukzession zu einem Feldgehölz.

Vorschlagliste Baum- und Straucharten

In Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation für den ‚Raum Börde und Niederterrasse‘ sowie ‚Nebentälchen in der Börde‘ bieten sich folgende Gehölze für Flurgehölzpflanzungen an:

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Pyrus communis	Holzbirne
Tilia cordata	Winterlinde

Pioniergehölze:

Populus tremula	Zitterpappel

Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Rosa in Arten	Rose

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

2.3.1 Schutzgut Mensch

Von dem Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.
Für die umliegenden Nutzungen, insbesondere Verwaltungsbauten, Gewerbe und Wohnen bringt die geplante gewerbliche Nutzung keine erheblichen Auswirkungen mit sich. Die Auswirkungen der Planaufstellung hinsichtlich der Erholungsfunktion sind nicht erheblich. Der Gebietscharakter und vorhandene Wegebeziehungen bleiben bestehen.

2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Verlust von vegetationsbestimmten Flächen, hier die Freiflächen am Adelheidring führt zu Veränderungen des Lebensraums von Tier- und Pflanzenarten.

Der Erhalt von prägendem Einzelbaumbestand sowie die straßenbegleitenden Neupflanzungen gleichen diese Veränderungen nur teilweise aus. Die gehölzbestimmten Grünflächen im westlichen Bereich Werner-Priegnitz-Straße sowie die benachbarten Glacisanlagen bieten Ausweichlebensräume für die Fauna des Gebietes an.
Nach Abschluss der Bebauung werden erhebliche Flächen versiegelt sein. Voraussichtlich sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als erheblich einzuschätzen, Ausgleichsmaßnahmen können nur teilweise innerhalb des Bebauungsplangebietes realisiert werden. Das externe Ausgleichsdefizit ist im Rahmen des Ausgleichsflächenmanagements der Landeshauptstadt Magdeburg bzw. innerhalb eines städtebaulichen Vertrages durch eine Zuordnung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen im gleichen Naturraum auszugleichen.

2.3.3 Schutzgut Luft und Klima

Laut Klimaanalyse Magdeburg (1999) zählt das östliche Plangebiet zur Kategorie Siedlungsflächen mit verkehrsbedingten Immissionsbelastungen. Gleichzeitig handelt es sich insbesondere bei den unbebauten Bereichen um einen Einwirkbereich der Kaltluftströmung innerhalb der Bebauung.
Der Verlust von vegetationsbestimmten Flächen, insbesondere die gehölzbestandenen Flächen westlich Adelheidring und ein Versiegelungsgrad und eine Grundflächenzahl von 0,6/0,8 mit Überschreitungsmöglichkeit wird zu Veränderungen der kleinklimatischen Situation des Gebietes führen. Vorbelastungen bestehen durch verkehrsbedingte Immissionsbelastungen. Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes können hier nur teilweise ausgleichend wirken.

2.3.4 Schutzgut Landschaft

Grünbestimmte Siedlungsbereiche wirken landschaftsbildprägend. Der Erhalt von Baumreihen und prägendem Einzelbaumbestand sowie Festsetzungen zur Bepflanzung des Gebietes gleichen diese Landschaftsbildveränderung teilweise aus, der Eingriff in das Landschaftsbild ist nicht erheblich.

2.3.5 Schutzgut Boden

Bodenbelastungen durch Versiegelung sind durch die Planung vorgesehen, wobei es sich anteilig um bereits bestehende versiegelte Flächen handelt, mit einer Grundflächenzahl von 0,6/0,8 (teilweise mit Überschreitungsmöglichkeit) werden in diesen Bereichen die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend verlorengehen.
Die Vorbelastungen der Böden durch Altlasten aufgrund der langjährigen industriellen Nutzung sind hoch. Durch die abgeschlossenen oder laufenden Altlastensanierungen ist von einer stetigen Verbesserung dieser Situation im Gebiet auszugehen.
Mit der Neuordnung und Nachnutzung des Gebietes ist grundsätzlich von einer Verbesserung der Bestandssituation auszugehen. Mit der Nachnutzung 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

Aufgrund schwer durchlässiger Deckschichten besteht eine gute Grundwassergeschütztheit im Gebiet. Aufgrund der Altlastensituation ist von Beeinträchtigungen und Grundwassergefährdungen auszugehen, die Grundwassersituation im Plangebiet wird durch ein Grundwassermonitoring überwacht. Mit der Sanierung und geplanten Nachnutzung des Gebietes ist für die Grundwassersituation grundsätzlich von einer Verbesserung der bestehenden Situation auszugehen. Für das Grundwasser ist keine erhebliche Umweltauswirkung durch die Planaufstellung festzustellen.
Der Verlust des temporären Kleingewässers im rückwärtigen Bereich der Michael-Lotter-Straße ist als erheblich zu bewerten.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsraum sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich alternative Planungsmöglichkeiten zum vorliegenden Entwurf bestehen nicht. Durch die geplante Bebauung soll der Bestand entsprechend der städtebaulichen Situation der Umgebung ergänzt werden.
Der Bebauungsplan sieht Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete vor. Diese Gebietsfestsetzung entspricht im Wesentlichen der in der Umgebung vorhandenen Nutzung.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft erfolgte eine Biotoptypenkartierung und Bewertung nach dem „Magdeburger Modell der Eingriffsregelung“. Die Daten von Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan sowie die Angaben von Fachbehörden wurden ausgewertet, weiterhin wurde ein Gutachten zu Artenerfassungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt.
Zur Beurteilung potentieller Lärmemissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.
Es wurden historische Erkundungen zu Bodenbelastungen durchgeführt.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen werden nicht erwartet. Es sind nur geringe bis mittlere Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter zu erwarten. Diese Auswirkungen sind durch die zuständigen Behörden der Landeshauptstadt Magdeburg zu beobachten.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 7,3ha. Es handelt sich um eine Bestandsbebauung einer Baulücke und Brachfläche, auf der die ehemalige gewerbliche Nutzung aufgegeben wurde. Die Bestandsbebauung bleibt weitgehend erhalten und wird durch Neubebauung ergänzt.

Die Erschließung ist durch öffentliche Straßen gegeben. Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird durch innere private Wegebeziehungen erschlossen.
Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Rahmen des Umweltberichts untersucht. Als fachliche Hilfe für die Bewertung der Belange der verschiedenen Schutzgüter diente eine flächendeckende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem „Magdeburger Modell“, erforderlicher Ausgleichsbedarf wurde ermittelt. Weiterhin wurden faunistische Untersuchungen zu geschützten Tierarten durchgeführt. Für die Erfassung und Bewertung vorhandener und geplanter Immissionen wurde ein Gutachten erarbeitet.
Die Ergebnisse der Fachgutachten und Untersuchungen sind durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden und sichern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ebenso wie den Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie die weiteren untersuchten Schutzgüter. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

4. Anhang

I. Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung nach dem Magdeburger Modell der Eingriffsregelung

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist als Vorbereitung eines Eingriffs gemäß § 14 BNatschG zu werten. Der Umfang des durch diesen Eingriff notwendig werdenden Kompensationsbedarfs wird anhand des „Magdeburger Modells der Eingriffsregelung“ ermittelt. Auf der Grundlage der Biotopwertigkeiten des vorhandenen Bestandes und der Wertigkeit des Gebietes nach Umsetzung des Vorhabens unter Einarbeitung des Maßnahmenkonzeptes für Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen erfolgt die ökologische Bilanzierung des Planungsgebietes – vergleiche hierzu die nachfolgenden Tabellen „Biotopbewertung Bestand“ und „Gesamtwertigkeit Planung“.

Tabelle: Biotopbewertung Bestand (Stand 12/2014)

Fläche in m²	Biotoptyp Biotoptypenkartierung	Biotoptyp nach „Magdeburger Modell“	Wert-faktor	Erhaltungs zustand	Wertigkeit
	Bebauter Bereich (B)				
2.604	Bebauter Bereich, Grünfläche im Siedlungsbereich, privates und halböffentliches Grün(BGh)	Private Grünflächen	0,4	0,8	833
1.262 *	Bebauter Bereich, Grünfläche im Siedlungsbereich, privates und halböffentliches Grün(BGh)	Private Grünflächen	-	-	-
1.786	Bebauter Bereich, Grünfläche im Siedlungsbereich, privates und halböffentliches Grün(BGh)	Private Grünflächen	0,4	1,0	714
8.619 6.895 1.724	Bebauter Bereich, Mischbebauung, städtisch geprägt (BMs)	Überbaute, versiegelte Fläche (80%), nicht über-baute Fläche (20%)	 0 0,3	 - 0,8	 - 414
7.695 *	Bebauter Bereich, Mischbebauung, städtisch geprägt (BMs)	Überbaute, versiegelte Fläche (80%), nicht über-baute Fläche (20%)	-	-	-
836	Bebauter Bereich, Grünfläche im Siedlungsbereich, Verkehrsbegleitgrün (BGpv)		0,4	1,0	334
6.616	Bebauter Bereich, Parkplätze/Rastplätze (BVr)		0	-	-
6.630	Verkehrsfläche im bebauten Bereich, Weg befestigt (BVw),	Versiegelte Flächen	0	-	-
81 *	Verkehrsfläche im bebauten Bereich, Weg befestigt (BVw),	Versiegelte Flächen	-	-	-
1.014	Bebauter Bereich, Baustelle, undifferenziert (BX)		0	-	-
7.099	Verkehrsfläche im bebauten Bereich, Straße 2-spurig (BVz)	Versiegelte Flächen,	0	-	-
	Vegetationsfreie Fläche (F)				
7.556	Anthropogen vegetationsfreie		0	-	-

	Fläche (FA)				
1.408 *	Anthropogen vegetationsfreie Fläche (FA)		-	-	-
	Gewässer (G)				
310	Stillgewässer,anthropogen(GA), Gesetzl. geschütztes Biotop	Biotop nach § 22 NatSchG LSA			
	Gehölz (H)				
11.568	Gebüsch mit Bäumen (HUm)	vergleichbar: Öffentl. Grünfläche	0,5	0,8	4.627
1.110 **	Gebüsch mit Bäumen (HUm)	vergleichbar: Öffentl. Grünfläche	0,5	0.8	444
1.515 *	Gebüsch mit Bäumen (HUm)	vergleichbar: Öffentl. Grünfläche	-	-	-
1.733	Dominanter Einzelbaum (HE), Baumgruppe (HG) ***	vergleichbar: Hist. Parkanl. mit altem Baumbestand	0,8	0,8	1.109
	Krautige Vegetation (K)				
625	Grünland, Tritt-/Park, Zierrasen (KGt)	Nicht überbaute Grundstücksflächen	0,4	0,8	200
3.429	Zierrasen, Begrünte Tiefgarage	Begrünte Tiefgarage	0,2	0,8	549
Gesamt: 73.496					**9.223**

***** die gekennzeichneten Teilfläche Gebüsch mit Bäumen liegt im Bereich des Mischgebietes Mi3,

** die gekennzeichneten Teilflächen (ohne Bewertung) liegen im Bereich der Mischgebiete Mi3 und Mi 4,

*** in die Kategorie Dominanter Einzelbaum (He), Baumgruppe (HG)/ vergleichbar: Historische Parkanlagen mit altem Baumbestand wurden die Bäume Nr. 6, 7, 8, 9,19,11,44,45,46 und die Baumgruppe HG 1 aufgenommen. Alle weiteren Bäume fließen in die Kategorie Gebüsch mit Bäumen/ vergleichbar: öffentliche Grünfläche ein.

Tabelle: Gesamtwertigkeit Planung (Stand 01/2016)

Fläche in m²	**Biotoptyp nach ”Magdeburger Modell”**	**Wert-faktor**	**Entwick-lungsdauer**	**Flächen-wert**
7.868	**Mischgebiet MI 1** (GRZ 0,6 mit Überschr.)			
6.294	davon überbaute Grundstücksfläche,	0	-	-
1.574	nicht überbaute Grundstücksfläche	0,3	1	472
6.468	**Mischgebiet MI 2** (GRZ 0,6 mit Überschr.)			
5.174	davon überbaute Grundstücksfläche,	0	-	-
1.294	nicht überbaute Grundstücksfläche	0,3	1	388
7.976	**Mischgebiet MI 3** (GRZ 0,6 mit Überschr.)			
	davon			
6.866	südliche Teilfläche (ohne Eingriff/ohne Bewertung)	-	-	-
1.110	nördliche Teilfläche (mit Eingriff in Gehölzbestand)			
880	davon überbaute Grundstücksfläche,	0	-	-
230	nicht überbaute Grundstücksfläche	0,3	1	69
5.095	**Mischgebiet MI 4** (GRZ 0,6 mit Überschr.)			
4.076	davon überbaute Grundstücksfläche,	-	-	-
1.019	nicht überbaute Grundstücksfläche (ohne Eingriff/ohne Bewertung)			

9.471 7.577 378 1.516	**Gewerbegebiet GE1, GE 2** (GRZ 0,8) davon überbaute Grundstücksfläche nicht überbaute Grundstücksfläche/private Grünfläche mit Baumpflanzungen (1 mittelkroniger Laubbaum je 300 m² nicht überbaute Grundstücksfläche) Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen	 0 0,4 0,7	 - 1 1	 - 151 1.061
7.457 6.189 1.268	**Gewerbegebiet GE 3, GE 4** (GRZ 0,83) davon überbaute Grundstücksfläche nicht überbaute Grundstücksfläche/private Grünfläche mit Baumpflanzungen (1 mittelkroniger Laubbaum je 300 m² nicht überbaute Grundstücksfläche)	 0 0,4	 - 1	 - 507
11.770 10.240 1.530	**Gewerbegebiet GE 5** (GRZ 0,87) davon überbaute Grundstücksfläche, nicht überbaute Grundstücksfläche/private Grünfläche mit Baumpflanzungen (1 mittelkroniger Laubbaum je 300 m² nicht überbaute Grundstücksfläche)	 0 0,4	 - 1	 - 612
	Stellplatzbegrünung (je 6 Stellplätze 1 Baum), für 124 Stellplätze Pflanzung von 21 großkronigen Laubbäumen (1.050 m²) für Bauvorhaben Maxim-Gorki Str. 11 *	0,8	0,5	420
836	Verkehrsfläche Straße, Verkehrsbegleitgrün (vgl. Bestand)	0,4	1	334
13.548 269 320	Verkehrsfläche Straße, davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang Westseite Editharing Baumpflanzung Michael-Lotter-Straße (10 mittelkronige Laubbäume a 32 m² Kronentraufe)	0 0,7 0,8	- 1 0,5	- 188 128
1.221	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	0	-	-
1.786	Private Grünfläche	0,4	1	714
Gesamt: **73.496**				**5.044**

***** für weitere Stellplatzausweisungen ist die Stellplatzbegrünung im Bauantragsverfahren zu regeln

Defizit 4.179 Biotopwerteinheiten nach „Magdeburger Modell der Eingriffsregelung“

Durch die Umsetzung der im Baugebiet festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden die zu erwartenden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt nur anteilig ausgeglichen.
Es verbleibt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes ein Ausgleichsdefizit von insgesamt 4.179 Biotopwerteinheiten.
Dieses Ausgleichsdefizit ist im Rahmen des Ausgleichsflächenmanagements der Landeshauptstadt Magdeburg bzw. innerhalb von städtebaulichen Verträgen durch eine Zuordnung von entsprechenden externen Ausgleichsmaßnahmen zu regeln und auszugleichen.

Teilgebiete Gewerbegebiete GEe1, GEe2, GEe3, GEe4 und GEe5

Tabelle: Biotopbewertung Bestand Gewerbegebiete GEe1 bis GEe5

Fläche in m²	Biotoptyp Biotoptypenkartierung	Biotoptyp nach „Magdeburger Modell“	Wert-faktor	Erhaltungs zustand	Wertigkeit
	Bebauter Bereich (B)				
4.462 3.570 892	Bebauter Bereich, Mischbebauung, städtisch geprägt (BMs)	Überbaute, versiegelte Flächen (80%), nicht überbaute Flächen (20%)	0 0,3	- 0,8	- 314
6.477	Bebauter Bereich, Parkplätze/Rastplätze ((BVr)		0	-	-
226	Verkehrsfläche im bebauten Bereich, Weg befestigt (BVw),	Versiegelte Flächen	0	-	-
	Vegetationsfreie Fläche (F)				
4.306	Anthropogen vegetationsfreie Fläche (FA)		0	-	-
	Gewässer (G)				
310	Stillgewässer, anthropogen (GA), Gesetzlich geschütztes Biotop *	Biotop nach § 22 NatSchG LSA			
	Gehölz (H)				
11.568	Gebüsch mit Bäumen (HUm)	vergleichbar: Öffentl. Grünfläche	0,5	0,8	4.627
1.733	Dominanter Einzelbaum (HE), Baumgruppe (HG) **	vergleichbar: Hist. Parkanl. mit altem Baumbestand	0,8	0,8	1.109
	Krautige Vegetation (K)				
626	Grünland, Tritt-/Park-, Zierrasen (KGt)	Private Grünflächen	0,4	0,8	200
Gesamt: 29.708					**6.150**

* Eingriff in Gesetzlich geschütztes Biotop wird gesondert ausgeglichen

** in die Kategorie Dominanter Einzelbaum (He), Baumgruppe (HG)/ vergleichbar: Historische Parkanlagen mit altem Baumbestand wurden die Bäume Nr. 6, 7, 8, 9,19,11,44,45,46 und die Baumgruppe HG 1 aufgenommen. Alle weiteren Bäume fließen in die Kategorie Gebüsch mit Bäumen/ vergleichbar: öffentliche Grünfläche ein.

Tabelle: Gesamtwertigkeit Planung Gewerbegebiete GEe1 bis GEe5

Fläche in m²	Biotoptyp nach ”Magdeburger Modell”	Wert-faktor	Entwick-lungsdauer	Flächen-wert
9.471	**Gewerbegebiet GE1, GE 2** (GRZ 0,8)			
7.577	davon überbaute Grundstücksfläche	0	-	-
378	nicht überbaute Grundstücksfläche/private Grünfläche mit Baumpflanzungen (1 mittelkroniger Laubbaum je 300 m² nicht überbaute Grundstücksfläche)	0,4	1	151
1.516	Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen	0,7	1	1.061

7.457 6.189 1.268	**Gewerbegebiet GE 3, GE 4** (GRZ 0,83) davon überbaute Grundstücksfläche nicht überbaute Grundstücksfläche/private Grünfläche mit Baumpflanzungen (1 mittelkroniger Laubbaum je 300 m² nicht überbaute Grundstücksfläche)	 0 0,4	 - 1	 - 507
11.770 10.240 1.530	**Gewerbegebiet GE 5** (GRZ 0,87) davon überbaute Grundstücksfläche, nicht überbaute Grundstücksfläche/private Grünfläche mit Baumpflanzungen (1 mittelkroniger Laubbaum je 300 m² nicht überbaute Grundstücksfläche)	 0 0,4	 - 1	 - 612
	- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang Westseite Editharing (270 m²) - Baumpflanzung Michael-Lotter-Straße (10 mittelkronige Laubbäume a 32 m² Kronentraufe)	0,7 0,8	1 0,5	189 128
	Stellplatzbegrünung (je 6 Stellplätze 1 Baum), für 124 Stellplätze Pflanzung von 21 großkronigen Laubbäumen (1.050 m²) für Bauvorhaben Maxim-Gorki Str. 11 *	0,8	0,5	420
1.010	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	0	-	-
Gesamt: **29.708**				**3.067**

* für weitere Stellplatzausweisungen ist die Stellplatzbegrünung im Bauantragsverfahren zu regeln

Defizit: 3.083 Biotopwerteinheiten nach „Magdeburger Modell der Eingriffsregelung“

Durch die Umsetzung der im Teilgebiet südöstlich Maxim-Gorki-Straße festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden die zu erwartenden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt nur anteilig ausgeglichen. Es verbleibt im Teilbereich des Bebauungsplangebietes ein **Ausgleichsdefizit von 3.083 Biotopwerteinheiten.**

Dieses Ausgleichsdefizit ist im Rahmen des Ausgleichsflächenmanagements der Landeshauptstadt Magdeburg bzw. innerhalb eines städtebaulichen Vertrages (Grundstückseigentümer) durch eine Zuordnung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen im gleichen Naturraum auszugleichen. Entsprechend der Vorgespräche wird als externe Ausgleichsmaßnahme die Aufwertung einer Ackerfläche am Nordrand des Stadtteils Olvenstedt vorgeschlagen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen vorzugsweise durch die Pflanzung eines Feldgehölzes (Entwicklungsziel: Feldgehölz, Geschütztes Biotop gemäß NatschG LSA) erfolgen.
Zur Ermittlung der Flächengröße wird als Basis der Aufwertung der ursprüngliche Zustand (Ackerfläche) angenommen, das Aufwertungspotential beträgt dann 0,76 je m² Fläche (Wertigkeit Bestand 0,3x0,8 Wertigkeit Planung 1,0x1,0). Daraus ergibt sich für das Ausgleichserfordernis von **3.083 Biotopwerteinheiten eine Fläche von 4.057 m² flächiger Gehölzpflanzung gemäß der potentiell natürlichen Vegetation.**

Teilgebiet Mischgebiet MI 1

Für das Teilgebiet MI1 ergibt sich folgende Teilbilanz:

Tabelle: Biotopbewertung Bestand, Teilgebiet MI1

Fläche in m²	Biotoptyp Biotoptypenkartierung	Biotoptyp nach „Magdeburger Modell“	Wert-faktor	Erhaltungs zustand	Wertigkeit
	Bebauter Bereich (B)				
1.119	Bebauter Bereich, Mischbebauung, städtisch geprägt (BMs)	Überbaute, versiegelte Flächen (80%), nicht überbaute Flächen (20%)	0 0,3	- 0,8	- 54
520	Bebauter Bereich, Grünfläche im Siedlungsbereich, privates und halböffentliches Grün (BGh)	Private Grünflächen	0,4	0,8	166
320	Verkehrsfläche im bebauten Bereich, Weg befestigt (BVw),	Versiegelte Flächen	0	-	-
	Vegetationsfreie Fläche (F)				
3.018	Anthropogen vegetationsfreie Fläche (FA)		0	-	-
	Krautige Vegetation (K)				
2.891	Zierrasen, Begrünte Tiefgarage	Begrünte Tiefgarage	0,2	0,8	463
Gesamt: 7.868					**683**

Tabelle: Gesamtwertigkeit Planung, Teilgebiet MI1

Fläche in m²	Biotoptyp nach ”Magdeburger Modell”	Wert-faktor	Entwick-lungsdauer	Flächen-wert
7.868 6.294 1.574	**Mischgebiet MI 1** (GRZ 0,6 mit Überschr.) davon überbaute Grundstücksfläche, nicht überbaute Grundstücksfläche	 0 0,3	 - 1	 - 472
Gesamt: 7.868				**472**

Defizit: 211 Biotopwerteinheiten nach „Magdeburger Modell der Eingriffsregelung“

Durch die Umsetzung der im Teilgebiet MI1festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden die zu erwartenden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt nur anteilig ausgeglichen. Es verbleibt im Teilbereich des Bebauungsplangebietes ein **Ausgleichsdefizit von 211 Biotopwerteinheiten.**

Dieses Ausgleichsdefizit ist im Rahmen des Ausgleichsflächenmanagements der Landeshauptstadt Magdeburg bzw. innerhalb eines städtebaulichen Vertrages durch eine Zuordnung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen im gleichen Naturraum auszugleichen.

Teilgebiet Mischgebiet MI 2

Für das Teilgebiet MI2 ergibt sich folgende Teilbilanz:

Tabelle: Biotopbewertung Bestand, Teilgebiet MI2

Fläche in m²	Biotoptyp Biotoptypenkartierung	Biotoptyp nach „Magdeburger Modell“	Wert-faktor	Erhaltungs zustand	Wertigkeit
	Bebauter Bereich (B)				
3.038	Bebauter Bereich, Mischbebauung, städtisch geprägt (BMs)	Überbaute, versiegelte Flächen (80%), nicht überbaute Flächen (20%)	0 0,3	- 0,8	- 146
1.601	Bebauter Bereich, Grünfläche im Siedlungsbereich, privates und halböffentliches Grün (BGh)	Private Grünflächen	0,4	0,8	512
46	Verkehrsfläche im bebauten Bereich, Weg befestigt (BVw)		0	-	-
1.014	Bebauter Bereich, Baustelle undifferenziert (BX)		0	-	-
	Vegetationsfreie Fläche (F)				
231	Anthropogen vegetationsfreie Fläche (FA)		0	-	-
	Krautige Vegetation (K)				
538	Zierrasen, Begrünte Tiefgarage	Begrünte Tiefgarage	0,2	0,8	86
Gesamt: 6.468					**744**

Tabelle: Gesamtwertigkeit Planung, Teilgebiet MI2

Fläche in m²	Biotoptyp nach ”Magdeburger Modell”	Wert-faktor	Entwick-lungsdauer	Flächen-wert
6.468 5.174 1.294	**Mischgebiet MI 2** (GRZ 0,6 mit Überschr.) davon überbaute Grundstücksfläche, nicht überbaute Grundstücksfläche	 0 0,3	 - 1	 - 388
Gesamt: 6.468				**388**

Defizit: 356 Biotopwerteinheiten nach „Magdeburger Modell der Eingriffsregelung“

Durch die Umsetzung der im Teilgebiet MI2 festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden die zu erwartenden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt nur anteilig ausgeglichen. Es verbleibt im Teilbereich des Bebauungsplangebietes ein **Ausgleichsdefizit von 356 Biotopwerteinheiten.**

Dieses Ausgleichsdefizit ist im Rahmen des Ausgleichsflächenmanagements der Landeshauptstadt Magdeburg bzw. innerhalb eines städtebaulichen Vertrages durch eine Zuordnung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen im gleichen Naturraum auszugleichen.

Teilgebiet Mischgebiet MI 3

Das Teilgebiet MI 3 wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nur anteilig betrachtet, da nur auf der nördlichen Teilfläche (südlich Maxim-Gorki-Straße/östlich Michael-Lotter-Straße) weitere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eine Bilanzierung erfolgt für die nicht bebauten Flächen des Flurstücks 60/5 der Flur 345 sowie für die Teilfläche des Flurstückes 64/16 der Flur 345 im Bereich des Mischgebietes MI 3.
Entsprechend § 1 a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Tabelle: Biotopbewertung Bestand, Teilgebiet MI3

Fläche in m²	Biotoptyp Biotoptypenkartierung	Biotoptyp nach „Magdeburger Modell“	Wert-faktor	Erhaltungs zustand	Wertigkeit
	Bebauter Bereich (B)				
5.484 *	Bebauter Bereich, Mischbebauung, städtisch geprägt (BMs)	Überbaute, versiegelte Fläche (80%), nicht überbaute Fläche (20%)	-	-	-
	Vegetationsfreie Fläche (F)				
1.408 *	Anthropogen vegetationsfreie Fläche (FA)		-	-	-
	Gehölz (H)				
1.110 **	Gebüsch mit Bäumen (HUm)	vergleichbar: Öffentl. Grünfläche	0,5	0.8	444
Gesamt: 7.976					**444**

Tabelle: Gesamtwertigkeit Planung, Teilgebiet MI3

Fläche in m²	Biotoptyp nach ”Magdeburger Modell”	Wert-faktor	Entwick-lungsdauer	Flächen-wert
7.976	**Mischgebiet MI 3** (GRZ 0,6 mit Überschr.)			
	davon			
6.866	südliche Teilfläche (ohne Eingriff/ohne Bewertung)	-	-	-
1.110	nördliche Teilfläche (mit Eingriff in Gehölzbestand)			
880	davon überbaute Grundstücksfläche,	0	-	-
230	nicht überbaute Grundstücksfläche	0,3	1	69
Gesamt: 7.976				**69**

Defizit: 375 Biotopwerteinheiten nach „Magdeburger Modell der Eingriffsregelung“

Durch die Umsetzung der im Teilgebiet MI3 festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden die zu erwartenden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt nur anteilig ausgeglichen. Es verbleibt im Teilbereich des Bebauungsplangebietes ein **Ausgleichsdefizit von 375 Biotopwerteinheiten.**

Dieses Ausgleichsdefizit ist im Rahmen des Ausgleichsflächenmanagements der Landeshauptstadt Magdeburg bzw. innerhalb eines städtebaulichen Vertrages

(Grundstückseigentümer) durch eine Zuordnung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen im gleichen Naturraum auszugleichen. Entsprechend der Vorgespräche wird als externe Ausgleichsmaßnahme die Aufwertung einer Ackerfläche am Nordrand des Stadtteils Olvenstedt vorgeschlagen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen vorzugsweise durch die Pflanzung eines Feldgehölzes (Entwicklungsziel: Feldgehölz, Geschütztes Biotop gemäß NatschG LSA) erfolgen.
Zur Ermittlung der Flächengröße wird als Basis der Aufwertung der ursprüngliche Zustand (Ackerfläche) angenommen, das Aufwertungspotential beträgt dann 0,76 je m² Fläche (Wertigkeit Bestand 0,3x0,8 Wertigkeit Planung 1,0x1,0). Daraus ergibt sich für das Ausgleichserfordernis von **375 Biotopwerteinheiten eine Fläche von 493 m² flächiger Gehölzpflanzung gemäß der potentiell natürlichen Vegetation.**

Teilgebiet Mischgebiet MI4

Das Teilgebiet MI 4wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht betrachtet, da hier keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Entsprechend § 1 a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Teilgebiet Verkehrsflächen Werner-Priegnitz-Straße

Für das Teilgebiet Bereich Verkehrsflächen Werner-Priegnitz-Straße ergibt sich folgende Teilbilanz:

Tabelle: Biotopbewertung Bestand

Fläche in m²	Biotoptyp Biotoptypenkartierung	Biotoptyp nach „Magdeburger Modell“	Wert-faktor	Erhaltungs zustand	Wertigkeit
	Bebauter Bereich (B)				
608	Verkehrsflächen im bebauten Bereich (Bvr, BVw, Bvz)	Versiegelte Flächen	0	-	-
482	Bebauter Bereich, Grünfläche im Siedlungsbereich, privates u. halböffentliches Grün (BGh)	Private Grünflächen	0,4	0,8	154
Gesamt: 1.090					**154**

Tabelle: Gesamtwertigkeit Planung

Fläche in m²	Biotoptyp nach ”Magdeburger Modell”	Wert-faktor	Entwick-lungsdauer	Flächen-wert
879	Verkehrsflächen	0	-	-
211	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	0	-	
Gesamt: 1.090				**0**

Defizit: 154 Biotopwerteinheiten nach „Magdeburger Modell der Eingriffsregelung“

Durch die Umsetzung der im Teilgebiet Verkehrsflächen Werner-Priegnitz-Straße festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden die zu erwartenden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt nur anteilig ausgeglichen. Es verbleibt im Teilbereich des Bebauungsplangebietes ein **Ausgleichsdefizit von 154 Biotopwerteinheiten.**

Dieses Ausgleichsdefizit ist im Rahmen des Ausgleichsflächenmanagements der Landeshauptstadt Magdeburg bzw. innerhalb eines städtebaulichen Vertrages durch eine Zuordnung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen im gleichen Naturraum auszugleichen.

Teilgebiet private Grünfläche Maxim-Gorki-Straße

Für das Teilgebiet private Grünfläche Maxim-Gorki-Straße ergibt sich eine ausgeglichene Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

Tabelle: Biotopbewertung Bestand, Priv. Grünfläche

Fläche in m²	Biotoptyp Biotoptypenkartierung	Biotoptyp nach „Magdeburger Modell“	Wert-faktor	Erhaltungs zustand	Wertigkeit
	Bebauter Bereich (B)				
1.786	Bebauter Bereich, Grünfläche im Siedlungsbereich, privates u. halböffentliches Grün (BGh)	Private Grünflächen	0,4	1,0	714
Gesamt: 1.786					**714**

Tabelle: Gesamtwertigkeit Planung, Priv. Grünfläche

Fläche in m²	Biotoptyp nach ”Magdeburger Modell”	Wert-faktor	Entwick-lungsdauer	Flächen-wert
1.786	Private Grünfläche	0,4	1,0	714
Gesamt: 1.786				**714**

Teilgebiet Verkehrsflächen Straßen

Für das Teilgebiet Verkehrsfläche Straßen ergibt sich eine ausgeglichene Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Tabelle: Biotopbewertung Bestand, Teilfläche Straßen

Fläche in m²	Biotoptyp Biotoptypenkartierung	Biotoptyp nach „Magdeburger Modell“	Wert-faktor	Erhaltungs zustand	Wertigkeit
	Bebauter Bereich (B)				
836	Bebauter Bereich, Grünfläche		0,4	1,0	334

	im Siedlungsbereich, Verkehrsbegleitgrün (BGpv)				
11.559	Verkehrsfläche im bebauten Bereich (BVz, BVw)	Versiegelte Flächen,	0	-	-
Gesamt: 12.395					**334**

Tabelle: Gesamtwertigkeit Planung, Teilfläche Straßen

Fläche in m²	**Biotoptyp nach ”Magdeburger Modell”**	**Wert-faktor**	**Entwick-lungsdauer**	**Flächen-wert**
836	Verkehrsbegleitgrün	0,4	1,0	334
11.559	Verkehrsfläche Straße Versiegelte Flächen,	0	-	-
Gesamt: 12.395				**334**

II. Baumkataster

Bedeutung der Vitalitätsstufen:

1	gesund bis leicht geschädigt	Schädigungsgrad	0 - 10 %
2	geschädigt	Schädigungsgrad	10 - 25 %
3	stark geschädigt	Schädigungsgrad	25 - 60 %
4	sehr stark geschädigt	Schädigungsgrad	60 - 90 %
5	absterbend bis tot	Schädigungsgrad	90 -100 %

.

Baum Nr.	Baumart (botanisch)	Baumart (deutsch)	Höhe in m	Krone Ø in m	Stamm-umfang in m	Erkennbare Baumschäden	Baum-schutz-satzung	Vitalitäts stufe
1	Salix alba	Silber-Weide	15	14	0,70	Zwiesel	x	3-4
2	Quercus robur	Stiel-Eiche	15	17	3	Pilzbefall, Stammwunde	x	2-3
3	Acer campestre	Feld-Ahorn	15	10	2	Totholz, Stammwunden,	x	2-3
4	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	13	5	2,2	Nischenplatz, Zwiesel	x	2-3
5	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	13	10	1,7	Schilder angebracht	x	2-3
6	Acer campestre	Feld-Ahorn	10	14	1,6	Pilzbefall am Stamm	x	2-3
7	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	10	14	2,1	Anfahrschäden Stamm, Zwiesel	x	3
8	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	12	17	2,3	Totholz, ab 3m mehrere Leittriebe	x	2
9	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	11	15	2,4	Totholz	x	2
10	Platanus acerifolia	Platane	13	19	3,25		x	1
11	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	10	11	1,75	Zwiesel ab 2,5m, Wassertriebe	x	3-4
12	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	10	14		Efeubewuchs am Stamm	x	3
13	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	10	14		Zwiesel, 2 Leittriebe	x	2-3
14	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	8	10	1,8	Zwiesel ab 3m	x	2-3
15-17	Acer platanoides	Spitz-Ahorn				Straßenbäume	x	
18-38	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde				Straßenbäume	x	
39	Robinia pseudoacacia	Robinie	12	10		Seit 08/2014 im Gehwegbereich	x	2-3
40	Robinia pseudoacacia	Robinie	12	10		Seit 08/2014 im Gehwegbereich	x	2-3
41	Quercus robur	Stiel-Eiche		23		Naturdenkmal	x	
42	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		9		Altbaumbestand, Gruppe mit 47	x	
43	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		13		Altbaumbestand	x	
44	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		10		Altbaumbestand		

45	Fraxinus excelsior	Esche		16		Altbaumbestand	x	
46	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		24		Altbaumbestand	x	
47	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		9		Altbaumbestand, Gruppe mit 42	x	

III. Vorschlagliste Baum- und Straucharten

In Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation für den ‚Raum Börde und Niederterrasse‘ sowie ‚Nebentälchen in der Börde‘ bieten sich folgende Gehölze für Flurgehölzpflanzungen an:

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Pyrus communis	Holzbirne
Tilia cordata	Winterlinde

Pioniergehölze:

Populus tremula	Zitterpappel

Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Rosa in Arten	Rose

Für Baumpflanzungen im Plangebiet sind die innerstädtischen Standortbedingungen zu berücksichtigen, die Orientierung an der GALK-Straßenbaumliste wird empfohlen.

Pflanzqualitäten:
Die auf öffentlichen und privaten Flächen zur Anpflanzung festgesetzten Baum- und Straucharten müssen folgende Pflanzqualitäten aufweisen:

- Laubbäume auf den Parkplätzen, Stammumfang 18-20 cm, Hochstamm, 3 x verpflanzt
- Laubbäume für Flächenbepflanzung, Stammumfang 16-18 cm, Hochstamm, 3 x verpflanzt
- Heister für Flächenbepflanzung mit Mindesthöhe von 200 cm
- Sträucher für Flächenbepflanzung, Qualität 2x verpflanzt o. Ballen, 60-100 cm
- Sträucher für Flächenpflanzungen externer Ausgleichsmaßnahmen, Forstware, 2x verpflanzt o. Ballen, 50- 80 cm Höhe.

Planteil:

- Bestandsplan Biotoptypen (M 1:1.000)

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk
der Landeshauptstadt Magdeburg,
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 08/13
Höhenbezug: NHN 1992

Liegenschaftskarte des LVermGeo
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 345
Maßstab: 1:1000

[ALK / 07/2013] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18/1-10159/09

Flur 350
Flur 251
Flur 345
Flur 152
N
Glacisanlagen
Goethestraße
Freiligrathstraße
Stolzestraße
Editharing
Magdeburger Ring
Damaschkeplatz
Maxim-Gorki-Straße
Bakestraße
Kleine Lindenallee
Tiefgarage
Adelheidring
Kunnerte
Maybachstraße
Kleingärten
Fundament
Plastik
Klärgr.
BVw.1 BVw.2 BVw.3 BVw.4 BVw.5 BVw.6 BVw.7 BVw.9 BVw.10
BVz.1 BVz.2 BVz.3
BVr.1 BVr.2 BVr.3 BVr.4
BMs.1 BMs.2 BMs.3 BMs.4 BMs.5 BMs.6 BMs.7 BMs.8 BMs.9
BGh.1 BGh.2 BGh.3 BGh.4 BGh.5 BGh.6
BGpv.1 BGpv.2 BGpv.3 BGpv.4 BGpv.5 BGpv.6 BGpv.7 BGpv.8 BGpv.9 BGpv.10 BGpv.11
BX.1
FA.1 FA.2 FA.3 FA.4 FA.5
KGt.1 KGt.2 KGt.3
GA.1
HUm.1
HG.1
epson

Zeichenerklärung

Grundlage der Erfassungseinheiten:

Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen für CIR, luftbildgestützte Biotoptypen- und Nutzungstypenkartierung im Land Sachsen - Anhalt, Landesamt für Umweltschutz des Landes Sachsen-Anhalt (LAU), 1992

1. Bebauter Bereich (B)

- BGh — Hausgärten, privates und halböffentliches Grün
- BMs — Mischbebauung, städtisch geprägt
- BGpv — Verkehrsbegleitgrün
- BVr — Parkplätze/ Rastplätze
- BVw — Weg befestigt (Beton/ Asphalt/ Pflaster)
- BX — Baustelle, undifferenziert
- BVz — Straße 2-spurig

2. Vegetationsfreie Fläche (F)

- FA — Anthropogen vegetationsfreie Fläche

3. Gewässer (G)

- GA — Stillgewässer, anthropogen/ Gesetzlich geschütztes Biotop (§ 22 NatschGLSA)

4. Gehölz (H)

- HUm — Gebüsch mit Bäumen
- HE — Einzelbaum

5. Krautige Vegetation (K)

- KGt — Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
- #####.2 — BIOTOP.fortlaufende Nummer innerhalb des Schlüssel

Landeshauptstadt Magdeburg

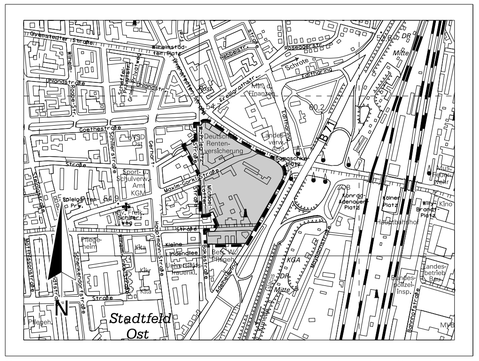
Stadtplanungsamt Magdeburg

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 216-2

WESTLICH DAMASCHKEPLATZ

Biotoptypenkartierung

Stand: November 2015



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 Stadtkartenauszuges: 04/2012

G:\IUK\v8i_Workspace(Select)\Projects\GOP\UserWS\dgn\216-2\216-2.dgn