

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ziel und Inhalt der Planänderung	2
2. Erforderlichkeit der Planänderung	2
3. Entwicklungsgebot	2
4. Rechtliche Grundlagen	3
5. Verfahren	3
6. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches, Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	4
7. Städtebauliche Rahmenbedingungen	4
7.1. Städtebauliche Struktur und Nutzungsbestand	4
7.2. Verkehr	4
7.3. Stadttechnische Ver- und Entsorgung	5
7.4. Landschaftsökologische Beurteilung	6
7.5. Archäologie, Denkmalschutz	6
7.6. Boden, Baugrund, geologische Untergrundverhältnisse	7
7.7. Immissionen	7
8. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen der Änderung des B-Planes	7
8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
8.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
8.3. Verkehrserschließung	8
8.4. Öffentliche Anlagen / Ver- und Entsorgung	8
8.5. Grünflächen sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen	8
9. Umweltrechtliche Belange	9
10. Flächenbilanz	10
11. Maßnahmen zur Planverwirklichung	10
12. Auswirkungen der Planung	10

Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls

1. Ziel und Inhalt der Planänderung

Der B-Plan Nr. 111-1 „Großer Silberberg“ ist seit dem 18.11.1997 rechtsverbindlich. Nicht alle im B-Plan festgesetzten geplanten öffentlichen Straßen sind realisiert worden. Teile gewidmeter öffentlicher Verkehrsflächen befinden sich noch in privatem Eigentum. Gleiches betrifft festgesetzte öffentliche Grünflächen, hier insbesondere den entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Grünstreifen, welcher festgesetzt wurde zur Sicherung einer möglichen Verlängerung der Straßenbahn von der Endstelle „Lerchenwuhne“ (ehemaliger Milchhof) aus in Richtung Florapark.

Aus Anlass des Antrages eines Grundstückseigentümers im Plangebiet auf Übernahme der im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten öffentlichen Flächen soll die Erforderlichkeit und Aktualität der B-Plan-Inhalte geprüft und dem aktuellen Erfordernis sowie den Möglichkeiten der Planrealisierung angepasst werden. Dabei sollen ggf. im rechtsverbindlichen Plan öffentliche Flächen zukünftig als private Verkehrs- bzw. Grünflächen festgesetzt werden.

2. Erforderlichkeit der Planänderung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§1 Abs. 5 BauGB).

Der Teilbereich des zu ändernden B-Planes ist aktuell nur teilweise bebaut mit verschiedenen Gewerbebetrieben. Die als Grünflächen festgesetzten Flächen sind ebenfalls nur anteilig als Grünanlagen hergestellt. Die südliche Erschließungsstraße wurde nicht realisiert.

Aufgrund des langen Zeitraums seit Rechtskraft des B-Planes soll die Aktualität, Erforderlichkeit und Eignung der Festsetzungen überprüft werden. Dabei geht es insbesondere um den Bedarf der weiteren Sicherung einer möglichen Verlängerung der Straßenbahn von der Endstelle „Lerchenwuhne“ aus nach Süden zum Florapark.

Weiterhin gibt es Anregungen zweier Grundstücksbesitzer zur Veränderung von Festsetzungen des B-Planes.

Die Festsetzungen zur öffentlichen Erschließung sollen auf ihr Erfordernis unter Beachtung der realen Grundstückssituation überprüft werden.

3. Entwicklungsgebot

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Das Bauleitverfahren ist zweistufig. Gemäß Baugesetzbuch sollen Gemeinden den Flächennutzungsplan als übergeordneten Bauleitplan aufstellen und Bebauungspläne daraus ableiten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg (10. Änderung) ist das Plangebiet als gewerbliche Fläche und Grünfläche ausgewiesen. Die B-Plan-Änderung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548);
- die Baunutzungsverordnung - Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

5. Verfahren

Der B-Plan Nr. 111-1 „Großer Silberberg“ ist seit dem 18.11.1997 rechtsverbindlich.

Die B-Plan-Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen dafür liegen vor. Es besteht Baurecht, die Größe der Bauflächen soll nicht bzw. nur sehr unwesentlich verändert werden. Die Änderungen betreffen die Festsetzungen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen (ggf. zukünftig privat statt öffentlich bzw. lageseitig verändert). Die Fläche des Änderungsgebietes umfasst ca. 90.000 m². Damit ist unter Beachtung der anteiligen Flächenfestsetzungen zu Grün- und Verkehrsflächen und einer Grundflächenzahl von max. 0,8 zu erwarten, dass der Schwellenwert von 70.000 m² für eine Umweltprüfung unterschritten bleibt. Es ist im Änderungsverfahren eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

Der Stadtrat beschloss am 05.11.2015 die Aufstellung der Änderung des B-Planes (Beschluss-Nr. 633-020(VI)15). Dieser Beschluss wurde am 20.11.15 im Amtsblatt Nr. 34 bekannt gemacht.

Die Planänderung ist ein mehrstufiger Prozess nach Maßgabe des Baugesetzbuches und unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie verschiedener anderer Planungsträger und Behörden.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Eine Umweltprüfung wird in Anwendung des § 13 Abs. 3 BauGB nicht durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt vom 19.09.2016 bis zum 21.10.2016. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und die Ergebnisse in den Entwurf eingearbeitet. Wesentliche Änderungen ergaben sich dadurch nicht.

Am 17.08.2017 beschloss der Stadtrat die Ergebnisse der Zwischenabwägung zu den Ergebnissen der Behördenbeteiligung und zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der B-Plan-Änderung. Diese Beschlussfassung erfolgte parallel zum Beschluss des Entwurfs der B-Plan-Änderung und zur öffentlichen Auslegung.

Die öffentliche Auslegung fand statt vom 08.09. bis 10.10.2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.09.2017 über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen mit Bedarf der Änderung der B-Planung ein. Das Verfahren der 1. Änderung wird somit abgeschlossen.

6. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches, Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Der zu ändernde Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 111-1 „Großer Silberberg“ wird umgrenzt:

- im Norden: von der Südgrenze der Straße Silberbergweg (Südgrenze des Flurstückes 53/13, Flur 281) und deren östlicher Verlängerung, weiter von der Ostgrenze der Straße Silberbergweg (Flurstücke 21/1, 76/4, 4/2, 3/2, 70/5, alles Flur 281 und 1/17 der Flur 284), weiter von der Südgrenze der Ebendorfer Chaussee (Südgrenze Flurstücke 1/18, 10009, beide Flur 284);
- im Osten: von der Südgrenze des Flurstücks 10327 und der Ostgrenze des Flurstücks 49/10, beide Flur 201;
- im Süden: von der Südgrenze der Flurstücke 49/10, 32/23, 32/22, 32/21, 74/2, 10337, alles Flur 281;
- im Westen: von der Westgrenze der Flurstücke 10337, 53/27 und 53/28, alles Flur 281.

Es umfasst gewerblich bebaute und unbebaute Grundstücke in privatem Eigentum, den Straßenraum der Straße Silberbergweg sowie Grünflächen mit Spontanbewuchs. Am östlichen und südlichen Plangebietsrand verläuft eine oberirdische Fernwärmeleitung. Dieser Geltungsbereich wurde im Ergebnis der Prüfung der Erforderlichkeit der Planänderung festgelegt und vom Stadtrat beschlossen. Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 9 ha.

7. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

7.1. Städtebauliche Struktur und Nutzungsbestand

Der zu ändernde Teilbereich liegt im Stadtteil Großer Silberberg. Das Gewerbegebiet wurde Anfang der 90er Jahre für eine gewerbliche Nutzung überplant und erschlossen. Bisher sind nicht alle Grundstücke bebaut, auch Teile der gemäß rechtsverbindlichem B-Plan festgesetzten öffentlichen Flächen wurden nicht realisiert. Das Plangebiet ist bis auf die unbebauten Grundstücke gewerblich genutzt, neben Autohäusern mit Werkstätten und Autoteilehandel bestehen im Planänderungsgebiet ein Fliesenfachhandel und ein Baumaschinenverleih.

Westlich grenzt an das Planänderungsgebiet zunächst weitere Gewerbenutzung an, danach Ackerland. Im Norden befinden sich ebenfalls Gewerbeflächen, östlich grenzen Kleingartenanlagen und Wohnbebauung an. Südlich angrenzend dominiert neben kleineren Gewerbeflächen der Florapark als großflächiges Einkaufszentrum.

7.2. Verkehr

Das Plangebiet ist durch die öffentliche Straße „Silberbergweg“ gut erschlossen. Im Norden führt der Silberbergweg auf die Ebendorfer Chaussee (Bundesstraße B 71) und von dort über das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz in das sonstige Stadtgebiet oder stadtauswärts zur Autobahn A 2.

Nach Süden besteht eine verkehrliche Anbindung über den Ede- und Unku-Weg zum Olvenstedter Graseweg.

Im mittleren Bereich des Plangebietes führt ein öffentlicher Fuß-/Radweg nach Westen mit Anschluss an den Radweg entlang der B 71.

Die Straßenbahn befindet sich mit der Endstelle der Linie 1 (Haltestelle Lerchenwuhne) unmittelbar nordöstlich angrenzend an das Plangebiet.

7.3. Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wurde mit der Erstbebauung und –erschließung mit allen Ver- und Entsorgungsmedien grundsätzlich erschlossen. In der Straße Silberbergweg bzw. im begleitenden Grünstreifen mit Fußweg liegen die entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen.

Gemäß Stellungnahme der Städtischen Werke bestehen folgende Rahmenbedingungen zur Ver- und Entsorgung:

Gasversorgung:

Im Bereich der Planänderung verlaufen bzw. befinden sich folgende Anlagen der Gasversorgung:

- MD-Gasleitung OD 160 PE/ 90 PE, im westlichen und im östlichen Nebenbereich des Silberbergweges (Nord-Süd-Richtung)
- MD-Gasleitung OD 160 PE, im nördlichen Nebenbereich des Silberbergweges (Ost-West-Richtung)
- HD-Gasleitung Nr. 107 DN 500 St, im Straßenbereich des Silberbergweges (Nord-Süd-Richtung), Ortsnetzregelanlage (ON-R), im westlichen Nebenbereich des Silberbergweges diverse Netzanschlussleitungen.

Alle Leitungen und die benannte Ortsnetzregelanlage sind versorgungswirksam und bei allen weiteren Planungen zu beachten, vor allen Dingen die vorhandenen Netzanschlussleitungen. Eine Netzerweiterung für eventuell geplante Neuanschlüsse ist aus dem vorhandenen MD-Leitungsbestand technisch möglich.

Neu zu verlegende Gasleitungen innerhalb des Plangebietes sind in der Fahrbahn der öffentlichen bzw. privaten Straßen einzuordnen.

Wasserversorgung:

Das Bebauungsplanänderungsgebiet ist im Wesentlichen wasserseitig nicht erschlossen.

Folgender Leitungsbestand befindet sich im Bereich des Bebauungsgebietes:

- VW DN 300 GGG, im südlichen Straßen- bzw. Straßennebenbereich der Ebendorfer Chaussee
- VW DN 200 GG/ 150 GGG, im östlichen Straßennebenbereich des Silberbergweges (Nord-Süd-Richtung)
- VW 200 GG, im südlichen Straßennebenbereich des Silberbergweges (West-Ost-Richtung).

Eine Versorgung von weiteren Abnehmern ist über Hausanschlüsse mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand technisch möglich.

Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bebauungsgebietes beträgt 3,7 bar. Dies entspricht einer Versorgungsdrukhöhe von 94 m NHN 1992. Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die im Versorgungsnetz vorhandenen Unterflurhydranten.

Wärmeversorgung:

Im Randbereich des Plangebietes verläuft eine oberirdische Fernwärmetrasse der SWM Wärmeversorgung. Es handelt sich um eine Hauptversorgungsleitung zum Wohngebiet Olvenstedt. Diese kann jedoch auch für den Anschluss eventuell geplanter Bauungen im Plangebiet genutzt werden. Die Leitung (inkl. Schutzstreifen) ist in der textlichen Begründung und auch im Plan dargestellt.

Info-Anlagen:

Investive Maßnahmen sind zurzeit nicht geplant. Im öffentlichen Bereich des Silberbergweges und der Ebendorfer Chaussee verlaufen SWM-Infoanlagen, welche geschützt werden müssen. Im Zuge des weiteren B-Planverfahrens muss geprüft werden, inwieweit Schutzmaßnahmen notwendig werden.

Elektroversorgung:

Neu aufzunehmen ist die Festsetzung einer Versorgungsfläche Elektrizität mit den Abmaßen 10x20 m auf dem Flurstück 1/19. Ein Schaltwerk wird für den Fall benötigt, dass ein deutlich steigender Leistungsbedarf durch Gewerbebetriebe eine höhere Ausnutzung der bestehenden Leitungskapazitäten erfordert.

Auf dem Flurstück 10108 befindet sich eine Transformatorenstation der öffentlichen Versorgung. Diese wurde als Festsetzung einer Versorgungsfläche Elektrizität zur Sicherung des Standortes im Entwurf der B-Plan-Änderung aufgenommen.

Abwasserentsorgung:

Für die B-Plan-Änderung sind keine Belange zu berücksichtigen. Das B-Plangebiet ist im Trennsystem erschlossen. Für die Schmutzwasserentsorgung steht der Schmutzwasserkanal KS DN 200 Stz im Silberbergweg zur Verfügung.

Niederschlagswasser:

Die Regenwasserkanäle KR DN 500/600/700 dienen der Niederschlagswasserableitung von befestigten, abflusswirksamen Flächen. Dennoch sind konform zum § 55 WHG alle Maßnahmen zu ergreifen, um das anfallende Niederschlagswasser lokal zu verbringen. Diesem Ziel dient die textliche Festsetzung 2.1. des B-Planes, danach sind Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücksfreiflächen versickert werden.

Telekom:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Eine Veränderung der Lage dieser Anlagen darf nur mit Zustimmung der Telekom erfolgen. Bei Erfordernis der Umverlegung sind die bauausführenden Firmen dahingehend zu unterrichten, dass sie sich 12 Wochen vor der erforderlichen Umlegung mit der Telekom in Verbindung setzen müssen.

7.4. Landschaftsökologische Beurteilung

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch hochversiegelte Gewerbeflächen sowie durch Brachflächen. Die Brachflächen sind in großen Teilen durch eine Goldrutenstaudenflur geprägt. Nördlich der oberirdischen Fernwärmetrasse haben sich aufkommende Gehölze angesiedelt. Es handelt sich überwiegend um Eschenahorn, Eschen, Weiden, Holunder und Wildrosen. Die südliche Plangebietsgrenze wird durch eine Pappelreihe entlang der Fernwärmetrasse markiert. Im mittleren Teil besteht eine öffentliche Grünfläche mit Fuß-/Radweg, hier gibt es Rasenflächen mit Gehölzbestand. Der Silberbergweg wird beidseitig von einer Eschenreihe gesäumt. Bei diesen Baumreihen handelt es sich um geschützte Baumreihen im Sinne von § 21 (1) NatSchG LSA.

Die Brachflächen östlich des Silberbergweges werden ebenfalls durch eine von Goldrute charakterisierte Staudenflur geprägt. Eingestreut sind vereinzelte Obstgehölze und Wildrosen, ein großflächiges Brombeergebüsch besteht im südlichen Bereich. Die am östlichen Plangebietsrand festgesetzte öffentliche Grünfläche wurde bisher nicht hergestellt sondern stellt sich dar als Ruderalfläche.

7.5. Archäologie, Denkmalschutz

Nordwestlich an das Plangebiet grenzt ein archäologisches Flächendenkmal an, außerdem besteht hier ein archäologisches Kulturdenkmal mit dem Grabhügel „Silberberg“. Baudenkmale bestehen nicht.

7.6. Boden, Baugrund, geologische Untergrundverhältnisse

Das Plangebiet ist naturräumlich der Magdeburger Elbaue zuzuordnen. Die Geländehöhen liegen zwischen 56 und 57 m ü HN, das Gelände ist eben.

Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft, 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen muss Kontakt aufgenommen werden mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ist aufgrund der geologischen Verhältnisse des Untergrundes erforderlich, im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für bauliche Vorhaben standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 durchzuführen.

7.7. Immissionen

Das Plangebiet ist den Emissionen des Straßenverkehrs der Ebendorfer Chaussee und des Silberbergweges ausgewiesen. Aufgrund der zulässigen Nutzungen im Rahmen eines Gewerbegebietes besteht hier jedoch kein besonderes Schutzbedürfnis.

Im Plangebiet bestehen keine wesentlich störenden gewerblichen Betriebe und Unternehmen.

8. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes

8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurden übernommen. Östlich der Straße Silberbergweg sind eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Hier sind nur solche gewerblichen Nutzungen zulässig, die keinen wesentlichen Störgrad ausweisen im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO. Dies ist begründet im Schutzanspruch der östlich bestehenden Wohnbebauung und der Kleingärten. Westlich des Silberbergweges besteht diese Einschränkung nicht.

Die bereits im rechtsverbindlichen B-Plan enthaltenen Festsetzungen zum weitgehenden Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wurden dem aktuellen Stand gemäß „Magdeburger Märktekonzept“ angepasst. Im gesamten Plangebiet ist der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Dies dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung. Durch Festsetzungen zum sogenannten „Handwerkerprivileg“ sind Ausnahmen zulässig hinsichtlich möglicher Verkaufsflächenanteile bei produzierenden Gewerbebetrieben, welche ihre Waren direkt vermarkten möchten. Der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bleibt weiterhin zulässig.

Auch die Festsetzungen zum Maß der Bebauung wurden aus dem rechtsverbindlichen B-Plan übernommen.

Die Grundflächenzahl entspricht der zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete, die Geschossflächenzahl orientiert sich an der zulässigen Bauhöhe, die von Nord nach Süd und West nach Ost gestaffelt ist. An der Einfahrt ins Gewerbegebiet von der Ebendorfer Chaussee aus ist eine größere Bauhöhe zulässig als städtebaulich erwünschte Betonung dieser Einfahrtssituation. Die Höhenstaffelung von West nach Ost ist begründet in der Abstufung der Bauhöhen in Richtung Gärten und Einfamilienhausgebiet.

8.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung einer Bauweise für Gewerbegebiete ist nicht erforderlich, deshalb wurde auf eine solche Festsetzung weiterhin verzichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind – wie im rechtsverbindlichen B-Plan – sehr großzügig festgesetzt. Eine städtebauliche Gestaltung erfolgt über die Pflanzgebotsflächen entlang der öffentlichen Straßen sowie zu den Grünflächen. Darüber hinaus wurden Einschränkungen zur überbaubaren Grundstücksfläche nur dort vorgenommen, wo Schutzstreifen für Leitungsbestand oder erforderliche Zufahrten dies erfordern.

8.3. Verkehrserschließung

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche Silberbergweg entspricht der tatsächlichen gewidmeten Verkehrsfläche. Der westlich parallel verlaufende Fuß- und Radweg wurde gesondert festgesetzt, die parallel verlaufenden breiten Grünstreifen werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Geändert wurde gegenüber dem rechtsverbindlichen B-Plan die verkehrliche Erschließung des südwestlichsten B-Plan-Bereichs. Hier setzte der Bebauungsplan eine öffentliche Straße fest. Unter Beachtung der Grundstückssituation, der oberirdisch verlaufenden Fernwärmetrasse und aufgrund einer Anregung des betroffenen Grundstückseigentümers ist nur noch die Erschließung eines Grundstückes erforderlich. Deshalb ist die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche hier nicht mehr erforderlich. Vom Silberbergweg aus ist nur noch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geplant in reduzierter Breite von 5 m (gegenüber vormals 11 m breit geplanter öffentlicher Erschließungsstraße). Das hinterliegende Grundstück wird nach Norden an die öffentliche Verkehrsfläche „Silberbergweg“ angebunden, der nördlich angrenzende Grundstücksbesitzer will sich hier erweitern.

8.4. Öffentliche Anlagen / Ver- und Entsorgung

Das B-Plan-Gebiet ist zu großen Teilen erschlossen. Mit der Errichtung der Straße Silberbergweg wurden die erforderlichen Medien neu verlegt. Eine Ergänzung dieses Leitungsbestands ist voraussichtlich nicht mehr erforderlich.

Für die vorhandene oberirdische Fernwärmetrasse wurde ein Schutzstreifen im Plan dargestellt, um hier die Trasse selbst sowie die erforderliche Zugänglichkeit für die Städtischen Werke zu sichern.

Neu in die Planänderung aufgenommen wurde die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen für Elektrizität. Dies ist begründet in einer optionalen Erforderlichkeit eines Schaltwerkes bei höherer Kapazitätsanforderung durch weitere Gewerbeansiedlungen.

8.5. Grünflächen sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen

Die Überprüfung der Aktualität der Festsetzungen zu den geplanten, noch nicht realisierten öffentlichen Grünflächen – insbesondere die Grünfläche am Ostrand des Plangebietes – war eines der Ziele des B-Plan-Änderungsverfahrens. Hierzu liegen auch Anregungen von Betroffenen bzw. an gewerblicher Bebauung interessierten Investoren bzw. Grundstücksbesitzern vor.

Aufgrund der weiterhin bestehenden Absicht der Magdeburger Verkehrsbetriebe der Sicherung der Möglichkeit einer Verlängerung der Straßenbahn von der Endstelle Lerchenwuhne aus zum Florapark bleibt die Festsetzung dieser Trasse und der begleitenden Grünfläche Bestandteil des B-Planes. Auch die Landeshauptstadt Magdeburg als Auftraggeber für den öffentlichen Personennahverkehr unterstützt diese Planungsabsicht. Damit ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Trassensicherung sowie für

Ausgleichsmaßnahmen weiterhin sinnvoll und bleibt Bestandteil der Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes.

Ebenso bleibt grundsätzlich die Festsetzung der Grünfläche westlich parallel zum Silberbergweg erhalten. Diese Festsetzung wurde jedoch dahingehend modifiziert, dass der vorhandene Fuß-/Radweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wurde. Eine Anpassung wurde außerdem vorgenommen im südlichsten Abschnitt, da hier die Erforderlichkeit einer öffentlichen Verkehrsfläche entfallen ist. Auf dieser Fläche ist jetzt eine private Grünfläche als Festsetzung aufgenommen worden. Dies ist darin begründet, dass es sich um eine baulich praktisch nicht nutzbare Restfläche handelt. Diese Fläche entsteht durch die Berücksichtigung des Verlaufs der Fernwärmetrasse und der nur parallel dazu möglichen Grundstückszufahrt (im östlichen Abschnitt als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über die öffentliche Grünfläche). Die Gewerbefläche wurde nach Süden erweitert bis an die private Grünfläche heran.

Diese zusätzliche private Grünfläche bildet auch den Ausgleich für ein um 2 m verkleinerte Breite der geplanten öffentlichen Grünfläche zwischen den Flurstücken 10108 und 10338. Im rechtsverbindlichen B-Plan war hier eine Breite von 10 m festgesetzt, nach vollzogenen Grundstücksteilungen ist jedoch das hier gebildete Flurstück nur noch 8 m breit. Diese Grünfläche dient der perspektivischen fußläufigen Anbindung des Plangebietes an die potentiell östlich dort anzulegende Haltestelle der Straßenbahn.

Diese geplante Grünfläche wurde mit der B-Plan-Änderung weiter verkleinert zugunsten der Erweiterung der südlichen Gewerbefläche aufgrund einer vorliegenden Anregung des betroffenen Grundstückseigentümers. Der Flächenverlust an Grünfläche wird ausgeglichen durch die Festsetzung einer weiteren privaten Grünfläche auf dem Flurstück 10337. Die Zustimmung des hier betroffenen Grundstückseigentümers liegt dazu vor.

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten wurden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen bzw. im Bereich der verkleinerten öffentlichen Grünfläche angepasst.

Die Reduzierung der öffentlichen Grünfläche durch Festsetzung einer Versorgungsfläche „Elektroenergie“ wurde nicht bewertet, da es sich um eine reine Optionsfläche handelt, deren Realisierung derzeit nicht bekannt ist.

9. Umweltrechtliche Belange

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen. Eine Umweltprüfung wurde nicht durchgeführt, da die B-Plan-Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist jedoch eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich (s. Anlage).

Belange des Bodenschutzes sind grundsätzlich berührt durch die zulässige Versiegelung vormals landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die hierfür erforderliche Prüfung und Behandlung über die Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen B-Planes. Es wurden im Ergebnis dieser Eingriffsbilanzierung Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen und zu Pflanzgeboten in den B-Plan aufgenommen. Die im Rahmen der laufenden B-Plan-Änderung vorgenommenen Abweichungen gegenüber dem rechtsverbindlichen B-Plan sind hinsichtlich der Eingriffsbilanzierung geringfügig. So steht der Reduzierung der öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück 10337 um ca. 970 m² die Neufestsetzung von zwei privaten Grünflächen mit ca. 445 m² und 550 m² Flächengröße gegenüber.

Die Festsetzungen zur Anlage von Grünflächen und Pflanzgeboten wurden aus dem rechtsverbindlichen B-Plan übernommen.

Immissionsschutzrechtliche Belange sind bei der B-Plan-Änderung nicht weiter zu betrachten, da diesbezügliche Veränderungen nicht vorgenommen werden.

Die im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls erfolgte Bewertung möglicher umweltrelevanter Auswirkungen kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planaufstellung

keine umweltrechtlichen Belange wesentlich berührt werden. Die Vorprüfung ist Anlage zur Begründung.

Es bestehen im Plangebiet keine Schutzgebiete. Es ist auch nicht mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten zu rechnen, da überwiegend bereits langjährig eine bauliche Nutzung besteht. Die unbebauten Grundstücke weisen im Bereich der B-Plan-Änderung keine wesentliche Vegetation auf.

Klimabelange werden durch die Planänderung nicht berührt, da die Zulässigkeit von Bebauung hinsichtlich Dichte und Masse nicht verändert wird.

10. Flächenbilanz

Nutzungsart	Teilfläche in m ²	Teilfläche in %	Gesamt- fläche in m ²	Gesamt- fläche in %
Gewerbegebiet	37.110	41,0		
Eingeschränkte Gewerbegebiete	36.460	40,2		
Gewerbegebiete gesamt			73.570	81,2
Fläche für Versorgungsanlagen			240	0,3
Private Grünfläche			990	1,1
Öffentliche Grünfläche			12.600	13,9
Öffentliche Verkehrsfläche, Straße	2.360	2,6		
Öffentl. Verkehrsfläche, Fuß-/Radweg	800	0,9		
Öffentliche Verkehrsfläche, gesamt			3.150	3,5
Planänderungsgebiet 111-1 gesamt			90.550	100,0

11. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die Planrealisierung fällt teilweise in die Zuständigkeit der Landeshauptstadt Magdeburg im Zusammenwirken mit den Magdeburger Verkehrsbetrieben GmbH & Co. KG. Dies betrifft die noch nicht hergestellten öffentlichen Grünflächen sowie die Straßenbahntrasse. Ein Zeitpunkt für diese Maßnahmen kann derzeit nicht benannt werden.

Die Bebauung der noch freien Grundstücke im Gewerbegebiet obliegt den jeweiligen Grundstücksbesitzern. Ebenfalls in Verantwortung der betroffenen Eigentümer liegt die Herstellung der privaten Grünflächen sowie der Grundstückzufahrt am südwestlichen Plangebietsrand.

12. Auswirkungen der Planung

Es entstehen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine zusätzlichen Folgekosten in Form von Betriebs- und Unterhaltungskosten für Verkehrsflächen oder Grünflächen, da hier keine neuen Flächen geplant werden. Es erfolgt eine Reduzierung der Festsetzungen zur Größe der geplanten öffentlichen Grünflächen und es entfällt eine noch nicht hergestellte öffentliche Verkehrsfläche.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<u>I</u>	
<u>Grundlagenermittlung</u>	2
1	
1 Anlass und Zielstellung der Bauleitplanung	2
2	
2 Angaben zur bestehenden und geplanten Baurechtssituation	2
2.1	
2.1 Bestehende Baurechtssituation	2
2.2	
2.2 Angaben zu den geplanten Inhalten und Zielen der Änderung des Bebauungsplanes	
3.	
3. Angaben zum Standort und zur Größe des Änderungsbereichs	3
3.1	
3.1 Lage	3
3.2	
3.2 Bestehende Nutzungen	3
3.3	
3.3 Bestehende Schutzausweisungen	3
3.4	
3.4 Reichtum, Qualität, Empfindlichkeit und Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter Natur und Landschaft	4
3.5	
3.5 Kultur- und Sachgüter	4
3.6	
3.6 Mensch	4
4.	
4. Angaben zur Bevölkerung	4
5.	
5. Erfordernis der Vorprüfung im Einzelfall	4
<u>II</u>	
<u>Vorprüfung des Einzelfalls</u>	5
1	
1 Merkmale des Bebauungsplanes (Anlage 2 Nr. 1 BauGB)	5
1.1	
1.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i. S. d. § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	5
1.2	
1.2 Ausmaß, in dem andere Pläne und Programme beeinflusst werden	5
1.3	
1.3 Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	6
1.4	
1.4 Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	7
1.5	
1.5 Eingriffsregelung	7
1.6	
1.6 Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	8
2	
2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete (Anlage 2 Nr. 2 BauGB)	8
2.1	
2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Unumkehrbarkeit der Auswirkungen	8
2.2	
2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	8
2.3	
2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	8
2.4	
2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	8
2.5	
2.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes, jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	8
2.6	
2.6 Gebiete gemäß Anlage 2 Nr. 2.6 BauGB	10
3	
3 Ergebnis der überschlägigen Einschätzung im Hinblick auf die Erheblichkeit der möglichen Umweltauswirkungen	11

I Grundlagenermittlung

1. Anlass und Zielstellung der Bauleitplanung

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss Nr. 633-020(VI)15 am 05.11.15 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-1 „Großer Silberberg“ im Teilbereich eingeleitet. Der zu ändernde Planteil befindet sich im Stadtteil „Großer Silberberg“ und umfasst mit ca. 9 ha östlichen Teil des rechtverbindlichen B-Planes.

Das Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes resultiert daraus, dass Teile des Plangebietes noch ungenutzt sind und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen nicht realisiert worden sind.

Der Teilbereich des zu ändernden B-Planes stellt sich derzeit dar als Mischung aus Gewerbeflächen und unbebauten Grundstücken. Aufgrund der grundsätzlich erschlossenen Flächen und des Bedarfs an gewerblich nutzbaren Grundstücksflächen ist die B-Plan-Änderung unter Prüfung der aktuellen Festsetzungen städtebaulich sinnvoll und im Sinne des § 1a BauGB geboten. Dabei muss der Bestand an Nutzungen berücksichtigt werden, Anregungen zur Planänderung von betroffenen Grundstücksbesitzern bzw. Investitionsabsichten geprüft und städtebauliche sinnvolle Änderungen vorgenommen werden.

Ein weiterer Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes sind Überprüfungen und Anpassungen der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen. Dies steht in Verbindung mit einem Übernahmeverlangen eines Grundstücksbesitzers, welcher aktuell noch Eigentümer von öffentlichen Verkehrsflächen ist.

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes im Teilbereich erfolgt jedoch mit der Zielsetzung keiner wesentlichen Veränderungen an den Baulandausweisungen.

2. Angaben zur bestehenden und geplanten Baurechtssituation

2.1 Bestehende Baurechtssituation

Aktuell besteht verbindliches Baurecht durch den seit dem 18.11.1997 rechtsgültigen B-Plan Nr. 111-1 „Großer Silberberg“. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich überwiegend als gewerbliche Baufläche, anteilig als Grünfläche ausgewiesen.

2.2 Angaben zu den geplanten Inhalten und Zielen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-1 „Großer Silberberg“

Gemäß Aufstellungsbeschluss zur Änderung (Beschluss des Stadtrates vom 05.11.15) bestehen nachfolgende Planungsziele:

Die Änderung wird aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der Bereich als gewerbliche Baufläche und Grünfläche ausgewiesen.

Die Festsetzungen zur Erschließung und zu den öffentlichen Grünflächen sollen überprüft und dem aktuellen Bedarf angepasst werden.

Die erfolgte Planänderung hat diese Planungsziele umgesetzt.

3. Angaben zum Standort und zur Größe des Bebauungsplanes

3.1 Lage

Lage:

Das zu ändernde Plangebiet liegt im Stadtteil Großer Silberberg, südlich der Bundesstraße B 71 (Ebendorfer Chaussee) und nördlich des Einkaufszentrums „Florapark“.

Angrenzende Bebauung:

Östlich wird das Planänderungsgebiet begrenzt durch eine oberirdisch verlaufende Fernwärmetrasse und dahinterliegende Dauerkleingärten sowie eine Einfamilienhaussiedlung. Südlich grenzen Gewerbegrundstücke und danach das Einkaufszentrum „Florapark“ an. Im Westen und Norden setzt sich Gewerbenutzung fort.

Fläche des Geltungsbereichs: 90.550 m²

Fläche nach § 13a Abs. 1 BauGB: ca. 58.740 m²

3.2 Bestehende Nutzungen

<u>Siedlung</u>	im Plangebiet keine Wohnnutzung, verschiedene Gewerbebetriebe aus dem Dienstleistungssektor, teilweise unbebaute Grundstücke;
<u>Erholung</u>	ruderales Grünflächen ohne Wegeverbindung am östlichen und nordöstlichen Plangebietsrand, nicht zur Erholung geeignet;
<u>Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft</u>	keine
<u>Verkehr</u>	Nördlich begrenzt das Planänderungsgebiet die Ebendorfer Chaussee, im Plangebiet selbst verläuft die Straße „Silberbergweg“;
<u>Ver- und Entsorgung</u>	Ver- und Entsorgungstrassen sind in der Straße Silberbergweg vorhanden; am östlichen und südlichen Plangebietsrand verläuft eine oberirdische Fernwärmeleitung;

3.3 Bestehende Schutzausweisungen

<u>Natur und Landschaft</u>	keine
<u>Gehölzschutz</u>	Gehölzbestände am nordöstlichen Plangebietsrand, bei den Baumreihen an der Straße "Silberbergweg" handelt es sich um geschützte Baumreihen im Sinne von § 21 (1) NatSchG LSA;
<u>Wasserrecht</u>	im Plangebiet bestehen keine Gewässer;
<u>Denkmalschutz</u>	im Plangebiet keine, nordwestlich angrenzend archäologisches Kulturdenkmal mit Grabhügel „Silberberg“;

3.4 Reichtum, Qualität, Empfindlichkeit und Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter Natur und Landschaft

Alle Schutzgüter (Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten, Biotope, Landschaftsbild/ Erholung) sind stark anthropogen verändert und überprägt. Reichtum, Qualität, Empfindlichkeit und Regenerationsfähigkeit sind gering. Ein großer Anteil der Fläche des Plangebietes ist versiegelt, Teile sind bebaut.

Die Grünflächen entlang des östlichen und nordöstlichen Plangebietsrandes sind von geringer bis mittlerer Bedeutung.

3.5 Kultur- und Sachgüter

<u>Kulturgüter</u>	benachbarter Grabhügel;
<u>Sachgüter</u>	Gewerbegebäude, Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen;

3.6 Mensch

<u>Wohnfunktion</u>	nicht vorhanden;
<u>Arbeitsfunktion</u>	im Geltungsbereich Gewerbebetriebe mit Arbeitsplätzen vorhanden;
<u>Erholungsfunktion</u>	nicht vorhanden

4. Angaben zur Bevölkerung

Der Stadtteil Großer Silberberg ist ausschließlich ein Gewerbestandort, hier gibt es keine Wohnbevölkerung.

5. Erfordernis der Vorprüfung im Einzelfall

Der Bebauungsplan erfüllt die grundlegenden Voraussetzungen, die der Paragraph 13 a BauGB an ein Gebiet der Innenentwicklung stellt. Es handelt sich um eine Weiternutzung innerstädtischer Flächen, so dass die B-Plan-Änderung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Da jedoch die zu erwartende Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 58.760 m² größer als 20 000 m² ist, wird gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Auf der Grundlage einer überschlägigen Prüfung ist dadurch festzustellen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen auslösen würde.

Grundlage bildet das Prüfschema der Anlage 2 zum § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Die nachstehende Tabelle dokumentiert die Ermittlung der nach § 13a maßgeblichen Bauflächen.

Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO

Nutzungsart	Baugebietsfläche	GRZ	Zulässige Grundfläche
GEE 1	12.470 m ²	0,8	9.980 m ²
GEE 2	23.990 m ²	0,8	19.190 m ²
GE	37.110 m ²	0,8	29.670 m ²
Summe zulässige Grundfläche			58.740 m²

II Vorprüfung des Einzelfalls

1. Merkmale des Bebauungsplanes (Anlage 2 Nr. 1 BauGB)

1.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i. S. d. § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

Der Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben in nachgeordneten Zulassungsverfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren) wird durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-1 „Großer Silberberg“ im Teilbereich erneut definiert.

Vorhandener Rahmen:

Derzeit bestimmt sich die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 30 BauGB, da der aktuelle Bebauungsplan Nr. 111-1 verbindliches Baurecht darstellt. Vor Bebauung geschützt ist auf dieser Grundlage die im Plangebiet festgesetzte, aber noch nicht hergestellte öffentliche Grünfläche.

Geänderter Rahmen:

Mit der Änderung des B-Planes Nr. 111-1 im Teilbereich werden die Festsetzungen zu Grünflächen und Erschließungsanlagen überprüft teilweise geändert.

Dabei ist die geplante öffentliche Straße am südwestlichen Plangebietsrand entfallen. Hier wurde eine kleine private Grünfläche neu festgesetzt. Dafür ist die geplante öffentliche Grünfläche zwischen den eingeschränkten Gewerbegebieten östlich der Straße Silberbergweg in der Breite reduziert worden. Es wurde eine weitere private Grünfläche als Festsetzung neu aufgenommen, um diese entfallende Grünfläche in gleicher Größe zu ersetzen.

Die sonstigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind aus dem rechtsverbindlichen B-Plan übernommen worden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Großer Silberberg“ werden keine Vorhaben vorbereitet oder zugelassen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen.

1.2 Ausmaß, in dem andere Pläne und Programme beeinflusst werden

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 111-1 überwiegend als gewerbliche Baufläche, anteilig als Grünfläche dar.

Die Änderung des B-Planes 111-1 im Teilbereich wird aus dem F-Plan entwickelt.

Andere Pläne und Programme

Die Planungsinhalte des geänderten Bebauungsplanes Nr. 111-1 im Teilbereich sind konform mit den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt und des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg.

Andere Pläne und Programme werden nicht beeinflusst.

1.3 Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-1 „Großer Silberberg“ im Teilbereich ist hinsichtlich der Einbeziehung umweltbezogener Erwägungen nicht von wesentlicher Bedeutung, da die Änderungen geringfügig sind.

Das bestehende Baurecht wird weitgehend übernommen und durch die geänderten Festsetzung zur Erschließung dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB entsprochen, Ressourcen geschont und vorhandene Infrastruktureinrichtungen effektiv genutzt.

Folgende umweltbezogenen Erwägungen sind im Rahmen des Verfahrens im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und der Umweltvorsorge zu berücksichtigen:

Landschafts-/ Ortsbild

- Schaffung der Voraussetzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Steuerung der verträglichen Einordnung der Neubebauung (Gebäudehöhen, überbaubare Flächen, Abstände)
- Sicherung des Erhalts und der Entwicklung des ortsbildprägenden Gehölzbestands
- Angemessene Durchgrünung von Baugebieten

Grünflächen, Natur und Landschaft

- Sicherung und Aufwertung vorhandener Grünflächen und deren Vernetzung
- Beschränkung der Versiegelung
- Erhalt klimatisch wirksamer Grünflächen

Boden, Gewässer

- Einhaltung der Festsetzungen zur zulässigen Überbauung und Sicherung der Grünflächen vor baulicher Nutzung

Immissionsschutz

- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Staffelung der zulässigen Gewerbenutzung in Richtung benachbarter Wohnbebauung.

Weitere relevante Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich umweltbezogener einschl. gesundheitsbezogener Erwägungen konnten nicht festgestellt werden. Die Flächen sind bereits anthropogen überprägt.

1.4 Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Immissionsschutz

Das Planänderungsgebiet liegt im Einflussbereich der Lärmemissionen, die von der Ebendorfer Chaussee (Bundesstraße B 71) ausgehen. Die zulässige Gewerbenutzung weist keinen Schutzanspruch auf, welcher besondere Maßnahmen veranlasst. Die vom Planbereich möglicherweise ausgehenden Emissionen sind dadurch in Bezug auf außerhalb liegende Wohnbebauung berücksichtigt, dass entlang der Ostseite des Silberbergweges ausschließlich nicht wesentlich störende Gewerbegebiete (mischgebietsverträglich) zulässig sind.

Die Bebauungsplanänderung begründet keine Zulässigkeit neuer Emissionsquellen. Mit der Planänderung wird auch keine schutzbedürftige Nutzung an bestehende und planungsrechtlich zulässige gewerbliche Emittenten heranrücken.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich kein Baudenkmal. Durch die Planänderung erfolgt keine Beeinträchtigung. Auf das außerhalb des Geltungsbereichs liegende archäologische Denkmal hat die Planänderung keinen Einfluss.

Grünflächen und Gehölze

Im Geltungsbereich besteht eine straßenbegleitende öffentliche Grünfläche. Bei den Baumreihen an der Straße "Silberbergweg" handelt es sich um geschützte Baumreihen im Sinne von § 21 (1) NatSchG LSA, die Planänderung hat auf diese Gehölze keine nachteiligen Auswirkungen.

Die im Planänderungsgebiet vorhandenen aktuell unbebauten Grundstücksflächen weisen teils ruderalen Bewuchs auf. Am östlichen Plangebietsrand besteht ein ebenfalls teils ruderalen Bewuchs aufweisender Grünstreifen. Einige Gehölze, die der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg unterliegen, befinden sich im nordöstlichen Plangeltungsbereich. Die B-Plan-Änderung begründet nur einen geringfügigen Eingriff in einen noch nicht hergestellten Grünstreifen, aber keinen Eingriff in vorhandene Gehölze und Grünflächen.

Durch die Übernahme der Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum zulässigen Versiegelungsgrad sowie die neue Festsetzung von zwei privaten Grünflächen besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Die Übernahme der textliche Festsetzungen zur Stellplatzbepflanzung und zur Bepflanzung von Baugrundstücken und Grünflächen tragen zur umweltkonformen baulichen und sonstigen Nutzung im Plangebiet bei.

1.5 Eingriffsregelung

Die Umsetzung eines Bebauungsplanes stellt in der Regel nach § 14 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-1 „Großer Silberberg“ im Teilbereich wird das vorhandene verbindliche Baurecht nur geringfügig geändert. Es werden dabei keine neuen Eingriffe im Sinne des BNatSchG vorbereitet, die nicht auch jetzt schon zulässig wären. Der geringen Reduzierung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche um ca. 970 m² Flächenanteil stehen die Verringerung der zulässigen Versiegelung durch Entfall einer Planstraße und die Festsetzung von zwei zusätzlichen privaten Grünflächen auf ca. 995 m² vormaliger Gewerbefläche gegenüber.

In der Bilanz wird durch die B-Plan-Änderung keine zusätzliche bzw. höhere Gesamtversiegelung von Grund und Boden zulässig, als nach aktuell gültigem Baurecht.

Die bestehenden Gehölze im Plangebiet unterliegen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg.

1.6 Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Die zu beachtenden Umweltvorschriften werden im Bauleitplanverfahren beachtet.

Die Änderung des B-Planes Nr. 111-1 „Großer Silberberg“ im Teilbereich hat nach dem vorliegenden Kenntnisstand keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete (Anlage 2 Nr. 2 BauGB)

2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Unumkehrbarkeit der Auswirkungen

Das Planänderungsgebiet stellt seit ca. 20 Jahren städtisches Siedlungsgebiet dar. Durch die Änderung des B-Planes 111-1 „Großer Silberberg“ im Teilbereich wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert.

Die Auswirkungen einer Bebauung sind nicht mehr umkehrbar. Neue wesentliche Auswirkungen aufgrund der Änderung dieses B-Planes sind nicht zu erwarten, da die Grundstücke mit der hier zukünftig festgesetzten baulichen Nutzung bereits mit rechtsverbindlichem Baurecht in gleicher Größenordnung belegt sind.

2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Kumulierende bzw. korrespondierende Wirkungen können nicht gesehen werden. Grenzüberschreitende Auswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Mit den Festsetzungen eines Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-1 „Großer Silberberg“ im Teilbereich werden keine Risiken für die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. Gefahr von Verkehrsunfällen, Brandgefahr, gewerbliche Havarien) vorbereitet oder hervorgerufen. Es werden keine Nutzungen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.

2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschafts- und Ortsbild, Arten/ Biotope sowie auf Kultur und Sachgüter sind auf den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-1 „Großer Silberberg“ beschränkt. Sie werden auf Grund der vorliegenden Gegebenheiten (bestehende Bebauung, bestehende Erschließungsanlagen, bestehendes verbindliches Baurecht für die noch unbebauten Grundstücke) als nicht erheblich eingeschätzt.

Wesentliche Auswirkungen auf Schutzgüter sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

2.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes, jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

zu prüfende Kriterien	mögliche Auswirkungen durch den Bebauungsplan
<u>besondere natürliche Merkmale</u>	Das Gebiet ist anthropogen überprägt. Im Planänderungsgebiet befinden sich kleinere unbebaute Flächen, die als öffentliche Grünfläche und als private Grünfläche umgestaltet werden sollen.
Bedeutung	Die Grünflächen, unbebauten Grundstücksflächen, einige Gehölze prägen Teile des Plangebietes und sind für das Kleinklima und als Lebensraum von Bedeutung.
Sensibilität	Gehölze sind empfindlich gegenüber Beschädigungen durch Baumaßnahmen im Stamm-, Kronen und Wurzelbereich (vgl. Baumschutzsatzung)
Überschreitung von Umweltqualitätsnormen/ Grenzwerten	Nicht bekannt und nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes	Im Änderungsbereich wird die vormals geplante öffentliche Grünfläche weiterhin festgesetzt, aber flächenmäßig in geringem Umfang reduziert. Dafür ist die Festsetzung von zwei privaten Grünflächen zusätzlich aufgenommen worden. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind keine Auswirkungen auf natürliche Merkmale durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Rahmen der geplanten Änderung zu erwarten.
<u>kulturelles Erbe</u>	Im Geltungsbereich befindet sich kein Baudenkmal. Die B-Plan-Änderung hat keine Auswirkungen auf das kulturelle Erbe.
Bedeutung	Die Bebauungsplanänderung hat eine geringe Bedeutung für das Ortsbild.
Sensibilität	Langjährig unbebaute Grundstücksflächen wirken nachteilig auf das Ortsbild. Diese Situation wird durch die Planänderung verbessert, sofern eine Planrealisierung erfolgt.
Überschreitung von Umweltqualitätsnormen / Grenzwerten	Nicht bekannt und nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung	Mit der Bebauungsplanänderung ergibt sich die Möglichkeit der Bebauung potentieller Gewerbegrundstücke. Die bauliche Entwicklung im Gebiet auf der Grundlage der B-Plan-Festsetzungen dient der Stärkung der Wirtschaftskraft der Landeshauptstadt Magdeburg.

Intensität der Bodennutzung	mäßig hoch, anthropogen überprägt; die Festsetzungen zur zulässigen Bebauung durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-1 führen nicht zur Veränderung der grundsätzlich bereits bestehenden Bebaubarkeit und baulichen Bodennutzung.
Bedeutung	Mäßig hoch im Sinne des Städtebaus, überplante Bereiche sind bereits Bauland
Sensibilität	Für die noch unbebauten Grundstücke besteht eine mittlere Sensibilität.
Überschreitung von Umweltqualitätsnormen/ Grenzwerten	Nicht bekannt und nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten
Auswirkungen durch den Bebauungsplan	Städtebauliche Ordnung bei Neubebauung, keine Erhöhung der Bodennutzungsintensität; Versiegelung von Flächen, dafür aber Herstellung öffentlicher und privater Grünflächen und Pflanzbindungsflächen an anderer Stelle im Plangebiet; keine wesentlichen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-1 „Großer Silberberg“ im Teilbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten zu erwarten.

2.6 Gebiete gemäß Anlage 2 Nr. 2.6 BauGB

In der nachfolgenden Übersicht sind die möglichen Auswirkungen auf Gebiete gem. Anlage 2 Nr. 2.6 BauGB zusammengestellt.

	zu prüfende Gebiete	mögliche Auswirkungen durch den Bebauungsplan
2.6.1	Im Bundesanzeiger gemäß 31-32 Bundesnaturschutzgesetz bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	keine Betroffenheit
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 Bundesnaturschutzgesetz, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst	keine Betroffenheit
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 Bundesnaturschutzgesetz, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst	keine Betroffenheit
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 Bundesnaturschutzgesetz	keine Betroffenheit
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	keine Betroffenheit
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß §§ 51-53 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	keine Betroffenheit
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	keine Betroffenheit

2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	keine Betroffenheit
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	keine Betroffenheit (ggf. vorhandene archäologische Funde sind während zukünftiger Tiefbaumaßnahmen zu prüfen)

3. Ergebnis der überschlägigen Einschätzung im Hinblick auf die Erheblichkeit der möglichen Umweltauswirkungen

Mit Beschluss des Stadtrates vom 05.11.2015 wurde das Aufstellungsverfahren für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-1 „Großer Silberberg“ im Teilbereich eingeleitet. Anlass für die Planänderung sind die noch nicht erfolgte Herstellung festgesetzter öffentlicher Grünflächen sowie die noch nicht abgeschlossene Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen sowie deren Übernahme in städtisches Eigentum. Die Aktualität und Erforderlichkeit der diesbezüglichen Festsetzungen des B-Planes sollten geprüft werden.

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Stadtteil „Großer Silberberg“. Es umfasst eine Fläche von ca. 9,1 ha.

Änderungen der grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklung im Gesamtgebiet werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht hervorgerufen.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Großer Silberberg“ im Teilbereich folgt dem Leitbild der Innenentwicklung. Bebauungspläne der Innenentwicklung können gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Da jedoch die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 5,9 ha mehr als 2 ha und weniger als 7 ha beträgt, ist § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB anzuwenden. Es wurde deshalb eine Vorprüfung des Einzelfalls nach den Vorgaben der Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls wurden die Kriterien der Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB abgearbeitet. Dabei wurden die Anwendbarkeit des § 13 a in Bezug auf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO und das Vorhandensein von Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter geprüft.

Negative Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-1 „Großer Silberberg“ im Teilbereich konnten nach überschlägiger Einschätzung nicht festgestellt werden, so dass das Verfahren gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Damit wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Mögliche berührte umweltrechtliche Belange werden auch ohne separate Umweltprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bearbeitet und in der Abwägung sachgerecht berücksichtigt.