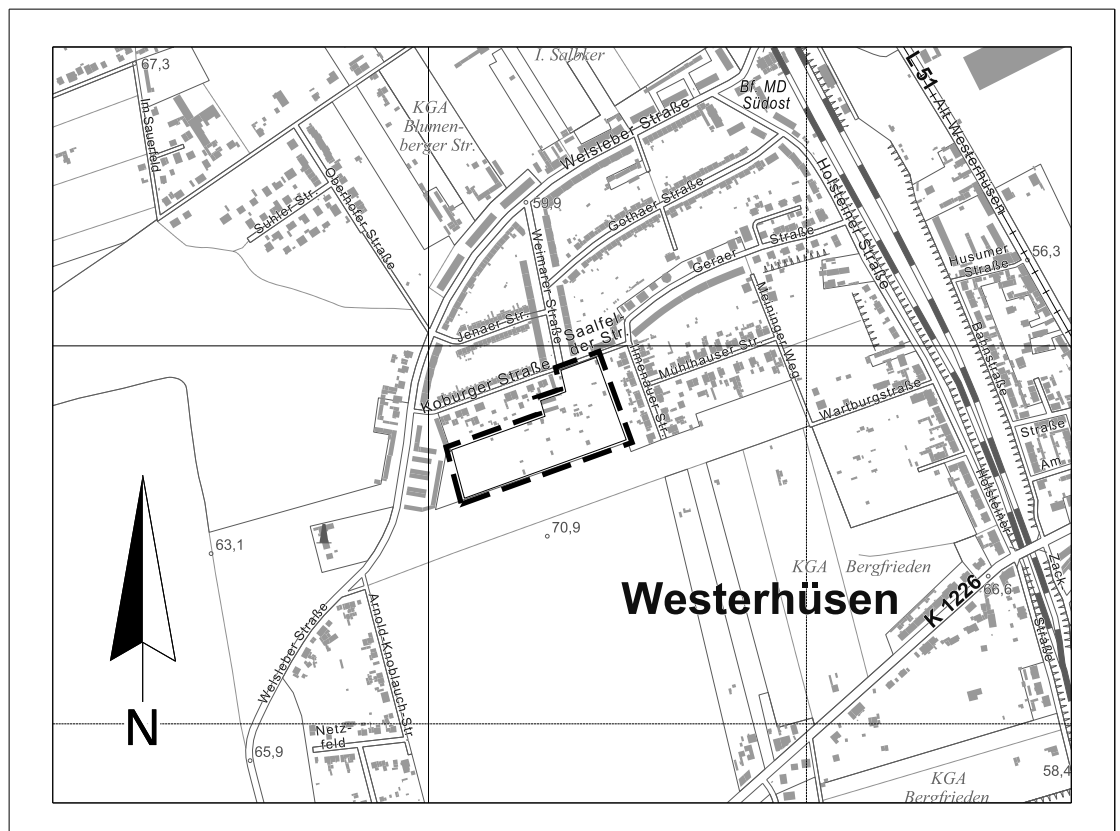


## Begründung zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 488-1

### SAALFELDER STRASSE SÜDSEITE

Stand: Oktober 2017



Planverfasser:

Ingenieurbüro Lange & Jürries  
Straßenbau, Tiefbau, Hochbau  
Karl-Schurz-Straße  
39 114 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 10/2017

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Erforderlichkeit der Planaufstellung .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>3</b>
<b>5. Aufstellungsverfahren.....</b>	<b>3</b>
<b>6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand .....</b>	<b>3</b>
<b>6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung .....</b>	<b>4</b>
<b>6.3. Verkehr .....</b>	<b>4</b>
<b>6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur .....</b>	<b>4</b>
<b>6.5. Grünflächen / Vegetation .....</b>	<b>4</b>
<b>6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen .....</b>	<b>4</b>
<b>6.7. Boden, Baugrund, Altlasten .....</b>	<b>5</b>
<b>6.8. Immissionen / Hochwasser / Sonstiges (Baulasten / Wegerechte / Leitungen...) .....</b>	<b>5</b>
<b>6.9. Eigentumsverhältnisse .....</b>	<b>5</b>
<b>7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>5</b>
<b>7.1. Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>5</b>
<b>7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>6</b>
<b>7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>6</b>
<b>7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....</b>	<b>6</b>
<b>7.5. Verkehrserschließung.....</b>	<b>6</b>
<b>7.6. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>7</b>
<b>7.7. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
<b>7.8. Spielplätze .....</b>	<b>8</b>
<b>7.9. Schallschutz .....</b>	<b>8</b>
<b>7.10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....</b>	<b>8</b>
<b>8. Umweltrechtliche Belange .....</b>	<b>9</b>
<b>9. Planverwirklichung.....</b>	<b>12</b>
<b>10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten .....</b>	<b>12</b>
<b>11. Flächenbilanz.....</b>	<b>13</b>
<b>12. Anlagen .....</b>	<b>13</b>

## 1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung
- die Baunutzungsverordnung - Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung
- die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA Nr. 25 vom 16.09.2013 S.440), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288, 341)
- Gesetz zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), in der zuletzt geänderten Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585) in der zuletzt geänderten Fassung
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) - Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, in der zuletzt geänderten Fassung.
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) - Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landesentwicklungsgesetz vom 01. Juli 2015 (GVBl. LSA S. 170).

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Garten-, Grün und Brachflächen innerhalb der Ortslage Magdeburg im Stadtteil Westerhüsen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung der Baulandausweisung für Wohnen.

## 3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

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).

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Garten-, Grün und Brachfläche dar und ist planungsrechtlich größtenteils dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Es besteht kein Baurecht.

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept ist der nordöstliche Bereich des Plangebietes als Wohnbauflächenpotential / Flächenneuanspruchnahme erfaßt. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Erweiterung der Wohnbaufläche im Plangebiet über das vorgenannte Potential hinaus sinnvoll, um eine geordnete Struktur der Siedlungskante zu begünstigen.

Um hier entsprechend den Vorstellungen der Vorhabenträger Wohnbebauung errichten zu können, ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

## **4. Übergeordnete Planungen**

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und kleinteilig als Grünfläche/Ausgleichsfläche im Bereich der festzusetzenden Grünfläche im B-Plan ausgewiesen.

Somit kann der B-Plan vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## **5. Aufstellungsverfahren**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss Nr. 581-019(VI)15 am 12. Oktober 2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 488-1 „Saalfelder Straße Südseite“ eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 23.10.15 im Amtsblatt Nr. 11 bekannt gemacht.

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

Der Bebauungsplan liegt größtenteils im Außenbereich nach § 35 BauGB. Es handelt sich um eine Garten-, Grün und Brachfläche und hat eine Größe von 1,8ha.

Deshalb wird nicht das beschleunigte Verfahrens nach §13a BauGB angewendet, sondern der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

## **6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand**

### **6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Süden der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Westerhüsen.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 488-1 „Saalfelder Straße Südseite“ liegt in der Flur 476 und wird umgrenzt:

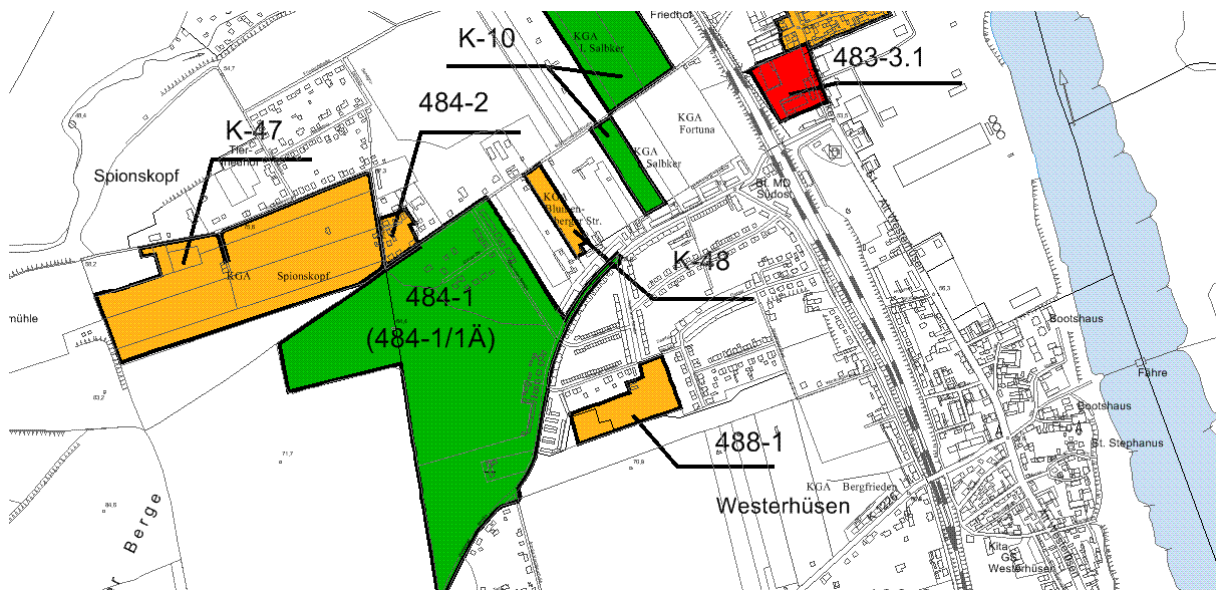
im Norden durch die Nordgrenzen der Flurstücke 10418 und 7159,

im Osten durch die Ostgrenze des Flurstückes 10418,

im Süden durch die Südgrenze des Flurstückes 10418 sowie deren Verlängerung im Flurstück 7159 und

im Westen durch die Westgrenze des Flurstückes 10418.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha.



Auszug aus Übersicht der Bebauungspläne der Landeshauptstadt Magdeburg

Das Plangebiet grenzt an keine rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne an.

## 6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Umwandlung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingartenanlage in eine Wohnbaufläche vorgesehen. Derzeit ist die Fläche mit Gartenhäusern bebaut.

## 6.3. Verkehr

Das Plangebiet ist äußerlich erschlossen durch die anliegenden öffentlichen Straßen Koburger, Weimarer und Saalfelder Straße.

## 6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur

In den umliegenden öffentlichen Straßen sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Für die geplante Neubebauung muss eine Neuerschließung über die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche erfolgen.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Baugebiet ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn sie im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt sind.

## 6.5. Grünflächen / Vegetation

Zum Zwecke der Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen fand eine Kartierung der Vorhabenfläche statt und es wurden Strauch-Baumhecken; Scherrasen, Ruderalfluren und Offenbodenbereiche neben der typischen Bebauung sowie eines Garagenkomplexes erfasst.

## 6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen

Im Plangebiet bestehen keine Bau- und Kulturdenkmale.

## **6.7. Boden, Baugrund, Altlasten**

Im Stadtgebiet von Magdeburg trifft man in Tiefen unterhalb von 12 m die Oberkante von Festgesteinsablagerungen des Bundsandsteins, des Zechsteins und des Rotliegenden an. Die Festgesteinstrukturen werden durch großflächige eiszeitliche bis rezente Lockergesteinsbildungen wie Geschiebemergel, Hochflächensande und Lößböden überdeckt, wobei diese von tertiären Ablagerungen wie Septarien- oder Rupelton unterlagert bzw. tertiäre Sande (sog. Grünsande) zwischengeschaltet sind. Diese sind in sich sehr kompakt und gegenüber Oberflächen- und Sickerwasser kaum oder nur sehr gering durchlässig.

Der Standort wird durch die sog. geologische Grenze innerhalb Magdeburgs, d.h. das saalezeitliche Breslau-Bremer-Urstromtal, ein etwa 10 km breites Band glazialer Bildung, entstanden im Erdzeitalter des Pleistozäns bestimmt. Hier sind holozäne Ablagerungen der Elbe, wie Schlick, die Auelehme bzw. Auetone und die umgelagerten Sande, sowie abgetragene und umgelagerte Lößböden (Schwemmlöss) für den nahen Baugrund von Bedeutung. Es wurden mächtige quartäre Fein- bis Mittelsandformationen unterschiedlicher Sedimentation, d.h. Kornzusammensetzung u/o Färbung (gelbbraun bis elfenbein) angetroffen. Die Mutterbodenausprägung schwankt je nach Standort zw. 0,80 und 1,40 m. Zum Untersuchungszeitpunkt wurde weder Schichten- noch Grundwasser bis in vorgenommener Tiefe angetroffen.

Nach Erfahrungen ist im Standbereich neben Schichtenwassereinflüssen aufgrund der erhöhten Lage Grundwasser ein geschlossener Grundwasserleiter erst in größeren Tiefen zu erwarten. Oftmals lässt die starke Urbanisierung eindeutige Betrachtungen zu den Wasserverhältnissen kaum zu und sind zudem lokal geprägt.

Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft, 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten muss Kontakt aufgenommen werden mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr.

## **6.8. Immissionen / Hochwasser / Sonstiges (Baulasten / Wegerechte / Leitungen...)**

Aus heutiger Sicht gibt es keine Vorbelastungen.

## **6.9. Eigentumsverhältnisse**

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich im privaten Eigentum.

# **7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes**

## **7.1. Städtebauliches Konzept**

Die Landeshauptstadt Magdeburg mit ihren Ortsteilen ist als Oberzentrum festgelegt. Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung der gesamten Teilräume nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken. Hierfür sind auch Flächen für den Wohnraumbedarf bereitzustellen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan trägt die Landeshauptstadt Magdeburg zur Umsetzung der landesplanerischen Zielsetzungen bei.

Der Bebauungsplan wird vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt. Unter Bezug auf § 13 (2) Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA vom 23. April 2015) kann festgestellt werden, dass es sich bei dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 488.1 „Saalfelder Straße" nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt. Eine weitere landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.

## **7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für den gesamten Planbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 sowie Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe BauNVO werden ausgeschlossen (§1, Abs.6 BauNVO).

Der Geltungsbereich des B-Planes knüpft an die Prägung des Stadtgebietes (Wohnen) im Umfeld an, nimmt diese entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung auf und wird deshalb als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Festsetzungen orientieren sich an den Grenzen entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO bzw. an der Geschossigkeit der näheren Umgebung:

- GRZ 0,4            Grundflächenzahl 0,4
- II                    Anzahl der Vollgeschosse

Es sind Wohnhäuser und bauliche Nebenanlagen durch den Erschließungsträger auf der ausgewiesenen Wohnbaufläche geplant.

## **7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Lage und Größe der Baufelder orientieren sich an der verkehrlichen Erschließung. Die Baulinie an der Saalfelder Straße ergibt sich aus der Flucht der Bestandsbebauung. Der Abstand von 5 m zu den bestehenden Hausgärten soll den Ruhebereich vor naher Bebauung schützen.

Entsprechend § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

## **7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig, außer in den dafür festgesetzten Flächen.

## **7.5. Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über Koburger, Weimarer und Saalfelder Straße. Die Erschließungsstraße soll als öffentliche Mischverkehrsfläche mit angrenzender Entwässerungsmulde ausgebildet werden.

Der Wendehammer und die Fahrkurven sind so bemessen, dass sie mit dreiachsigen Müllfahrzeugen und Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können (Radius der Wendeanlage min. 6 m). Zusätzlich wird am Wendehammer noch eine Freihaltezone von min. 1 m eingeräumt, so dass insgesamt eine Wendeanlage mit einem Radius von min. 7 m vorhanden ist.

## 7.6. Ver- und Entsorgung

Von den am Plangebiet bereits vorhandenen Leitungen der einzelnen Versorgungsmedien ausgehend, kann über die geplante öffentliche Verkehrsfläche die Verlegung der zusätzlich erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgen.

### SWM

#### ND-Gasversorgung

Außerhalb des unerschlossenen B-Plangebietes steht in der Koburger Straße/Saalfelder Straße ein ND-Gasversorgungsnetz zur Verfügung. Eine Netzerweiterung ist erforderlich.

#### TW-Versorgung

Außerhalb des unerschlossenen B-Plangebietes steht in der Koburger Straße/Saalfelder Straße ein Trinkwasserversorgungsnetz zur Verfügung. Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bebauungsgebietes beträgt 2,9 bar, dies entspricht einer Versorgungsdrukshöhe 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 bereits im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. neu im Rahmen der Erschließung anzuordnenden Unterflurhydranten. Eine Netzerweiterung, einschl. Löschwasserversorgung ist erforderlich.

#### Elektroversorgung

Die Erschließung des B-Plangebietes kann mit dem in den angrenzenden Straßen vorhandenen Erdkabel- und Freileitungsnetz nicht umgesetzt werden, so dass in diesem Fall eine äußere Erschließung erfolgen muss. Dafür müssen von der Transformatorenstation Gothaer Straße über die Weimarer Straße bis zur Saalfelder Straße zwei 1-kV-Kabel bis in den vorhandenen Kabelverteilerschrank (KVS) Saalfelder Straße/Weimarer Straße verlegt werden. Aus diesem KVS soll ein 1-kV-Kabel in das B-Plangebiet verlegt werden.

#### Niederschlagswasserentsorgung

Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Der Versickerung von Niederschlagswasser gilt somit der Vorrang vor der Ableitung in Gewässer. Es sind daher im Bebauungsplangebiet ausreichend Flächen für Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser, sowohl von privaten als auch öffentlichen Flächen einzuplanen. Für die Erschließungs-/Anliegerstraßen (öffentliche und Privatstraßen) sind entsprechend dimensionierte Versickerungsmulden vorzusehen. Das Entwässerungskonzept ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen, denn Versickerungsanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz.

Die Niederschlagsentwässerung der privaten und öffentlichen Flächen soll auf den jeweiligen Grundstücken selbst erfolgen. Hierfür wird in der öffentlichen Verkehrsfläche ein 2,00 m breiter Grünstreifen als Mulde ausgebildet. Das Oberflächenwasser der privaten Verkehrsflächen wird auf den privaten Grundstücken zur Versickerung gebracht, so daß die abgebildete Breite als Verkehrsfläche erhalten bleibt.

Nach Grundwasserkataster Sachsen-Anhalt (LHW 2005) ist der Grundwasserspiegel bei ca. +60 mNN zu erwarten.

Die Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte des mächtigen Sandhorizontes (Schichtenmächtigkeit über 6 m) betragen erfahrungsgemäß um  $10^{-4}$  -  $10^{-5}$  m/s, womit diese Böden nach DIN 18130 als gut wasserundurchlässig anzusprechen sind.

Der nach ATV A138 zur Bemessung von Versickerungsanlagen vorgegebene Mindestflurabstand zum MHGW von mind. 1 m ist ausreichend vorhanden.

Eine direkte Infiltration von Oberflächenwasser in den Baugrund über Sickermulden/Rigolen ist möglich. Für nicht überbauten Geländebereich kann anfallendes Oberflächenwasser in der Regel und bei durchschnittlicher Niederschlagsintensität aufgenommen werden. Das Gelände ist nicht stauwassergefährdet.



## Abwasser

Das unerschlossene Gebiet muss im Trennsystem erschlossen werden. Das Regenwasser der öffentlichen Straße ist im Plangebiet, bspw. über straßenbegleitende Mulden, zu verbringen. Das Regenwasser der Privatgrundstücke muss auf den jeweiligen Grundstücken versickert, respektive genehmigungskonform zu den Auflagen der Unteren Wasserbehörde genutzt werden. Dies gilt auch für das Regenwasser der zwei Privatstraßen. Eine Ableitung des Regenwassers der Privatstraßen in das später öffentliche Muldensystem muss ausgeschlossen werden. Es ist über die angrenzenden Privatgrundstücke abzuleiten. Für die Schmutzwasserentsorgung steht der Schmutzwasserkanal DN 200 Stz in der Kreuzung Koburger Straße/Saalfelder Straße zur Verfügung.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. 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. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind nicht ausreichend. Ein Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist notwendig.

## 7.7. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen

Im Plangebiet wurden private Grünflächen mit einer Größe von 4.162 m<sup>2</sup> zur Erhaltung geeigneter Lebensräume für die vorkommenden Gehölz- und Gebüschbrüter festgesetzt.

## 7.8. Spielplätze

Die öffentlichen Spielplatzflächen Westerhüser Park und Borner Weg befinden sich in einem Umkreis von ca. 1.000 m. In der Spielplatzflächenkonzeption 2015-220 (2030) befindet sich das Plangebiet in einem Maßnahmebereich für die Erweiterung, Sanierung bzw. dem Ausbau vorhandener Spielplatzflächen. In Westerhüsen herrscht ein Spielplatzflächendefizit von 3.821 m<sup>2</sup> vor.

## 7.9. Schallschutz

Das Bauvorhaben liegt im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Magdeburg nach § 12 Luftverkehrsgesetz und tangiert die von der Landesluftfahrtbehörde festgelegte Platzrunde. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Nähe zur Luftverkehrsanlage des Verkehrslandeplatzes Magdeburg mit Fluglärm zu rechnen ist. Gemäß Empfehlung des Gutachters der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens - Erweiterung des Flugplatzes Magdeburg mit Teilverlegung der B 71 - sollte innerhalb einer 55 dB (A) - Isolinie um die Flugplatzanlage keine neue Wohnbebauung entstehen. Da sich das Vorhaben außerhalb der 55 dB (A) - Isolinie befindet, stellt der Fluglärm aber keine erhebliche Belästigung dar.

## 7.10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Im Bebauungsplan / Planteil B werden Hinweise auf den bestehenden Kampfmittelverdacht, unerwartet freigelegte archäologische Funde und das Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen gegeben. Diese Hinweise gelten grundsätzlich für das gesamte Stadtgebiet.

- Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft, 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten muss Kontakt aufgenommen werden mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr.
- Sollten bei Erdarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel. 540-2719). Treten diese

Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

- Der Hinweis Archäologische Bodenfunde verweist auf die Meldepflicht nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt. Aus dem betroffenen Bereich sind Luftbildbefunde einer undatierten Siedlung im südlichen Planungsbereich bekannt. Es dürfte sich dabei um etwa das Baufeld 3 handeln. Hier sollten den für Infrastruktur und Hausbauten erforderlichen Schachtungen ggf. eine bodendenkmalpflegerische Untersuchung vorangehen.

Nach § 30 BauGB i.V. mit § 61 Abs. 2 BauO LSA bedarf es für Anlagen gemäß § 61 Abs. 1 BauO LSA im Geltungsbereich eines bestätigten Bebauungsplanes (B-Plan) keiner Baugenehmigung, soweit die Baumaßnahme in Übereinstimmung mit dem geltendem Baurecht erfolgt. Im B-Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, welche unter die o. g. Anlagen fallen und deren Errichtung bei einem rechtskräftigen B-Plan somit genehmigungsfrei ist. Der Hinweis sichert die Mitwirkung der Bauherrn im B-Plangebiet entsprechend § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG) vom 2. April 2002 in der derzeit geltenden Fassung zur Unterrichtung der unteren Bodenschutzbehörde, welche die Information zur Erfüllung der ihr obliegenden Aufgaben benötigt. Die o.g. Vorgaben ergehen auf Grund des § 2 Abs. 2 BodSchAG LSA i.V. mit § 10 Abs. 1 BBodSchG vom 17. März 1998 in der derzeit geltenden Fassung. Danach kann die zuständige Behörde die notwendigen Maßnahmen zur Erfüllung der sich aus dem BBodSchG und der hierzu erlassenen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ergebenden Pflichten treffen. Die bodenschutzrechtliche Zuständigkeit liegt bei der unteren Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg.

## 8. 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.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Stadtgrenzen der Landeshauptstadt Magdeburg, zwischen Koburger bzw. Saalfelder Straße im Norden und Wartburgstraße im Süden im Stadtteil Westerhüsen. Gegenwärtig besteht das Plangebiet überwiegend aus Kleingärten und einer Ruderalflur.

Das Plangebiet und seine direkte Umgebung werden mit mittleren und geringen landschaftsästhetischen Wertigkeiten belegt. Dem Gebiet kommt keine landschaftliche Erholungseignung zu. Durch die Lage des Plangebietes in einer Großstadt bieten sich im weiteren Umfeld sowohl hohe Erholungspotenziale als auch kulturelle Erlebniswerte, während die Vorhabenfläche selbst durch geringe Bedeutung für die (Nah)Erholung gekennzeichnet ist.

Lärmbelastungen (Vorbelastungen) bestehen geringfügig durch Anliegerverkehr auf den direkt an das Plangebiet angrenzenden oben genannten Straßen sowie durch die etwa 400 m östlich gelegene Bahntrasse.

Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Anschluss an den innerstädtischen Nahverkehr sind in direkter Nähe gegeben, sodass das Wohnumfeld eine hohe Wertigkeit besitzt.

Zum Zwecke der Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen fand am 08.07.2016 eine Kartierung der Vorhabenfläche statt und es wurden folgende Biotopklassifizierungen gemäß Magdeburger Modell erfasst:

- Feldgehölze und Hecken
- Sozialbrache/ Sukzessionsfläche
- Grünflächen in Misch- und Wohngebieten
- Dauerkleingärten
- Hausgärten
- Nicht überbaute und versiegelte Grundstücksflächen
- Wassergebundene Decke

- Versiegelte Flächen

Zur Erfassung der Avifauna wurden Kartierungsgänge an insgesamt fünf Terminen von März bis Juni 2016 durchgeführt. Es wurden 18 Brutvogelarten mit insgesamt 33 Brutpaaren (BP) festgestellt. 17 Brutvogelarten davon sind zu den in Sachsen-Anhalt häufig vorkommenden Arten zu zählen, nur die Schwanzmeise ist als mittelhäufig zu betrachten.

Der Boden ist stark anthropogen überprägt und im Bereich der Kleingartennutzung teilweise versiegelt. Das Plangebiet ist im Landschaftsplan und im Flächennutzungsplan nicht als Altlastenfläche oder Bodendenkmal ausgewiesen.

Insgesamt besitzen die Böden des UG eine untergeordnete Bedeutung und erreichen damit überwiegend geringe-mittlere Wertigkeit.

Im Plangebiet treten keine Oberflächengewässer auf. Die Grundwasserflurabstände betragen auf der Vorhabenfläche 2–5 m.

Der Vorhabenfläche kommt hinsichtlich stadtklimatischer Aspekte eine hohe Wertigkeit zu, welche jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit und der sich weitläufig anschließenden Ausgleichsräume mit sehr hoher und hoher Kaltluftlieferung relativiert wird.

Das Plangebiet liegt im Stadtrandbereich und ist im nördlichen, östlichen und westlichen Umfeld durch Wohnbebauung geprägt. Unmittelbar südlich des Plangebietes schließen kleinere Ackerflächen an. Insgesamt wird das Landschaftsbild als typisches Landschaftsbild einer Ortsrandlage eingeschätzt. Aufgrund der Vorbelastungen und der Häufigkeit des Auftretens derartiger Landschaftsbilder wird die Qualität des Landschaftsbildes als gering bewertet.

Auf der Vorhabenfläche befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter. Im Plangebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen und sonstigen Schutzgebiete.

Nachfolgend werden die Beeinträchtigungen durch das Vorhaben tabellarisch zusammengefasst:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Grad d. Beeinträchtigung	Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	baubedingte Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Abgase, Erschütterungen - Nutzungsänderung Kleingartenanlage zu Wohn-	gering	nein
<b>Tiere u. Pflanzen</b>	- Staub- und Lärmemissionen durch Bauarbeiten - anlagebedingter Verlust von Dauerkleingärten sowie versiegelten und teilversiegelten Flächen - anlagebedingter Verlust einer Sukzessionsfläche sowie von Feldgehölzen/ Hecken - anlagebedingter Verlust von Lebensräumen für Brutvogelarten	gering  gering  mittel-hoch gering-mittel	nein  nein  <b>ja</b> nein, i.V.m. V1
<b>Boden</b>	- Verlust an Bodenfunktionen durch Neuversiegelung	mittel-hoch	<b>ja</b>
<b>Wasser</b>	- stoffliche Belastungen des Grundwassers bei flächiger Versickerung	gering	nein
<b>Luft und Klima</b>	- lokale Staubentwicklungen - Störung einer Fläche mit hoher bioklimatischer Bedeutung im Stadtrandbereich	gering  gering - mittel	nein  nein
<b>Landschaftsbild</b>	- Umwandlung Grünfläche in Wohnbebauung	gering	nein
<b>Kulturgüter u. sonst. Sachgüter</b>	- <i>keine</i>	-	-
<b>fachrechtliche Schutzgebiete und -objekte</b>	- <i>keine</i>	-	-

Die Bilanzierung erfolgt nach Vorgabe des Stadtplanungsamtes der Stadt Magdeburg nach dem „Magdeburger Modell der Eingriffsregelung“ in der Fassung von 9/1997.

Die Bilanzierung des IST-Zustandes der Fläche ergibt eine Wertigkeit von 5.285, die Bilanzierung des PLAN-Zustandes eine Wertigkeit von 5.517. Somit sind die Eingriffe im B-Plangebiet ausgeglichen.

Zur Begrenzung von Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. den Menschen dienen folgende Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen:

- Festsetzung einer Grundflächenzahl 0,4 zur Vermeidung einer zusätzlichen Versiegelung
- Durchführung der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten

Als Schutzmaßnahme ist während der Baumaßnahmen ein ausreichend großer Abstand zu den zu erhaltenden Gehölzen einzuhalten. Bodenverdichtungen, -auftrag und -abtrag im Wurzelbereich sind zu unterlassen, Einzelbäume sind durch Ab Brettern zu schützen.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur- und Landschaft dienen folgende Maßnahmen:

- Pflanzung einer Baum-Strauchhecke auf Baufeld 3
- Feldgehölz auf privater Grünfläche

Diese Flächen sind nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche für Pflanzgebote im B-Plan festzusetzen.

Ein Umweltbericht ist Anlage zur Begründung. Hier ist auch die Ermittlung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und deren Ausgleich dargelegt.

Zusätzlich sind innerhalb der Mischverkehrsfläche (öffentliche Verkehrsfläche) schmalkronige/ säulenförmige Bäume der Art *Carpinus betulus* 'Frans Fontaine' - Säulen-Hainbuche - in einem Abstand von 25-30 m einseitig zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Qualität: Solitärer Bäume, 5xv., mit Drahtballierung, Stammumfang 20-25). Die Pflanzflächen (Maße: je 2,0 x 2,0 m) sind dauerhaft und flächendeckend mit Bodendeckern zu begrünen.

## 9. Planverwirklichung

Für die Entwicklung des Plangebietes ist die Neuanlage der verkehrlichen und versorgungstechnischen Erschließung erforderlich.

## 10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Die Kosten für die Herstellung der Erschließung unter Berücksichtigung der Erhebung von Erschließungsbeiträgen durch die Landeshauptstadt Magdeburg fallen nicht an, da die Anlage durch den Erschließungsträger erschlossen wird.

Zusätzliche Folgekosten ergeben sich aus der gebietsinternen Erschließung.

Die jährlichen Folgekosten für die öffentlichen Verkehrsflächen werden überschläglich mit 1,50 €/m<sup>2</sup> (Betriebskosten) zuzüglich 1,25 €/m<sup>2</sup> (Kosten für Unterhaltungsmaßnahmen) angesetzt. Damit ergeben sich für die neu zu errichtenden öffentlichen Verkehrsflächen (1.605 m<sup>2</sup>) jährliche Folgekosten von ca. 4.415 €.

## 11. Flächenbilanz

	Fläche	Anteil in %
Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	18.147 m <sup>2</sup>	100,0
Verkehrsfläche, öff.	1.605 m <sup>2</sup>	8,8
Verkehrsfläche, privat	266 m <sup>2</sup>	1,5
Wohnbaufläche	12.114 m <sup>2</sup>	66,8
Grünfläche	4.162 m <sup>2</sup>	22,9

## 12. Anlagen

Umweltbericht