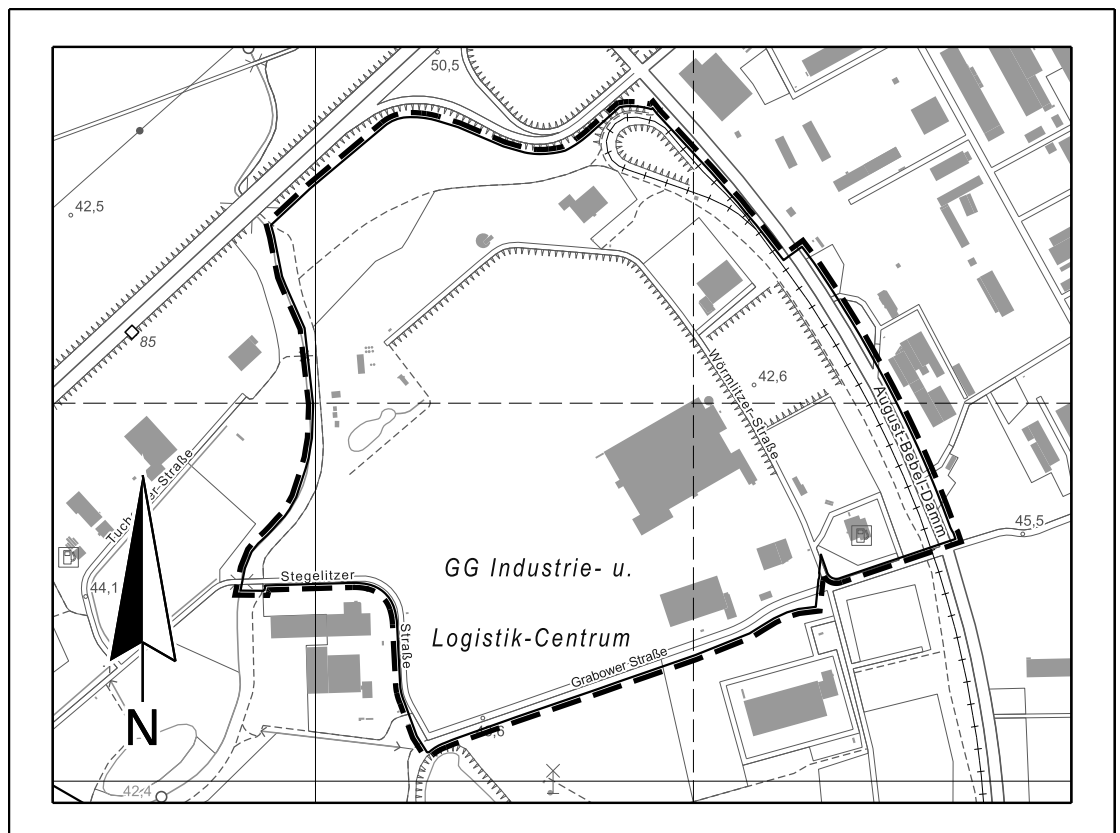


Begründung zum
Entwurf der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 103-1
im Teilbereich
AUGUST-BEBEL-DAMM WESTSEITE
Stand: November 2018



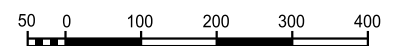
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 11/2017

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Erforderlichkeit der Planänderung	2
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	2
3. Verfahrensablauf	3
4. Übergeordnete Planungen	3
4.1. Regionalplanung/Raumordnung	3
4.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
5. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation	4
5.1. Städtebauliche Struktur	4
5.2. Verkehr	4
5.3. Ver- und Entsorgung	4
5.4. Landschaftsökologische Beurteilung	6
5.5. Geländehöhe und Untergrundverhältnisse	6
5.6. Altlasten, Kampfmittel	7
5.7. Denkmalpflege/Archäologie	7
6. Begründung der geänderten Festsetzungen	8
6.1. Art der Nutzung	8
6.2. Maß der Nutzung	8
6.3. Überbaubare Grundstücksflächen	8
6.4. Öffentliche Verkehrsflächen	9
6.5. Flächen für Bahnanlagen	9
6.6. Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen	9
6.7. Flächen für Versorgungsanlagen	10
6.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
7. Immissionsschutz	11
8. Flächenübersicht	12
9. Maßnahmen zur Planverwirklichung	12

Anlage: Begründung Teil II, Umweltbericht

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Erforderlichkeit der Planänderung

Der Bebauungsplan 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite“ ist seit dem 21.06.06 rechtsverbindlich. Seit diesem Zeitpunkt haben sich im Plangebiet diverse Industrie- und Gewerbebetriebe angesiedelt. Teilweise wichen die Anforderungen dieser Unternehmen an die Grundstückssituation und die Bebaubarkeit ab von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Erteilte Befreiungen zu den festgesetzten Grenzen der einzelnen Nutzungen sind in die Festsetzungen des B-Planes einzuarbeiten. Auch die Unternehmensentwicklung und der daraus sich ableitende Flächenbedarf für Erweiterungen bedingten die Erforderlichkeit, von einzelnen Festsetzungen des B-Planes abzuweichen und Befreiungen gemäß § 31 BauGB zu erteilen. Der Bedarf an öffentlichen Erschließungsanlagen bzw. die Lage dieser Erschließungsanlagen ist ebenfalls im Zeitverlauf seit der Rechtsverbindlichkeit und der weiteren Entwicklung von Bauflächen im Plangebiet anzupassen.

Aufgrund der Anregung eines Grundstücksbesitzers wurde der Nutzungsausschluss von Vergnügungsstätten im Änderungsverfahren für Teilbereiche des Plangebietes überprüft.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Teilbereich der zweiten Änderung des Bebauungsplanes wurde nach der Erforderlichkeit der Anpassung von Festsetzungen festgelegt. Dieser Teilbereich umfasst die Flächen, für welche nach Beginn des Verfahrens zur 1. Änderung des B-Planes im Teilbereich ein weiterer Änderungsbedarf bereits entstand. Zur besseren Handhabbarkeit wurden teilweise auch Flächen ohne direktes Änderungserfordernis einbezogen, um keine Splitterflächen zwischen rechtsverbindlichem B-Plan und Änderungsplan entstehen zu lassen.

So wurde nach Norden und Osten die Grenze des rechtsverbindlichen B-Planes aufgenommen im Süden grenzt die laufende 1. Änderung des Bebauungsplanes an den Teilbereich der 2. Änderung und im Westen wurden mit dem Verlauf der Schrote und der Stegelitzer Straße natürliche Grenzen zur Begrenzung des zu ändernden Plangebietes genutzt.

Das Änderungsgebiet der 2. Änderung des B-Planes Nr. 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite“ im Teilbereich liegt in der Flur 201 und 202 und wird umgrenzt:

- Im Norden: Von der Südgrenze der Autobahn BAB2 (Nordgrenze des Flurstückes 10312), von der Südwest-, Süd- und Südostgrenze der Abfahrtsrampe zum August-Bebel-Damm (Nordgrenzen der Flurstücke 10714, 10317, 10319, 10615, 10613, 10324, 10611, 10609, 10330, 10332, der Nordostgrenze der Flurstücke 10332, 156/2, 10607), alle Flurstücke Flur 201;
- Im Osten: von der Westgrenze des August-Bebel-Dammes (Ostgrenze der Flurstücke 10606, 172, 10131, 10134, Westgrenze der Flurstücke 203, 10140, 10143, 10146, der Südgrenze der Flurstücke 10146, 10143, 10140) weiter von der Ostgrenze des August-Bebel-Dammes (Ostgrenze der Flurstücke 10141, 10355, 10144, 10358, 10360, 10362, 10365, 10366, 10368), alles Flur 201;
- Im Süden: von der Nordgrenze der Grabower Straße (Südgrenze des Flurstücks 10416 und deren östlicher Verlängerung bis zur Ostseite des August-Bebel-Dammes, weiter von der Süd- und Westgrenze des Flurstücks 10416, von der Ost- und Südgrenze des Flurstücks 10103, von der Südgrenze der Flurstücke 10101, 10414, 10411, 10408, 10405, weiter nach Westen von der Verlängerung der Südgrenze des Flurstücks 10405 entlang der Südgrenze des Entwässerungsgrabens der Grabower Straße bis zur Westgrenze der Einmündung der Stegelitzer Straße, alles Flur 202;

- Im Westen: von der West- und Südgrenze der Stegelitzer Straße (Westgrenze des Flurstückes 10170 und deren südlicher Verlängerung, Westgrenze des Flurstückes 10085, Südgrenze der Flurstücke 10081, 10023, weiter von der Ostgrenze des Gewässers Schrote (Ostgrenze des Flurstückes 60), alles Flur 202.

3. Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 16.02.2012 die Aufstellung der 2. Änderung des seit dem 21.06.06 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „August-Bebel-Damm Westseite“ im Teilbereich. Die Änderung kann nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 oder im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Einerseits sind die Grundzüge der Planung durch die Änderung berührt, andererseits umfasst das Plangebiet so große Flächen, dass die Grenzen des § 13a hinsichtlich der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche deutlich überschritten sind. Deshalb wird auch eine Umweltprüfung zum B-Plan durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 10 am 09.03.2012. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 06.07.2017 bis zum 09.08.2017.

Nach Auswertung der Stellungnahmen wurde ein Entwurf erstellt und zur Beschlussfassung eingebracht. Da sich jedoch unmittelbar parallel zur diesem Beschlussdurchlauf erneuter Änderungsbedarf durch Investorenplanungen bzw. Grundstückszuschnitte ergaben, wurde dieser Entwurf nicht beschlossen, sondern die Änderung ruhte bis zur Klärung der Rahmenbedingungen.

Mit Vorlage der aktuellen Grundstücksverhältnisse und nach Prüfung der Erschließungserfordernisse wurden eine Zwischenabwägung und ein neuer Entwurf erarbeitet und zur Beschlussfassung der öffentlichen Auslegung eingebracht.

4. Übergeordnete Planungen

4.1. Regionalplanung/ Raumordnung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist dem Bereich der im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt unter Ziffer 3.4.2.1.Z festgelegten Vorrangstandorte für landesbedeutsame Verkehrsanlagen Nr. 1 „Ausbau des Güterverkehrszentrums (GVZ) Magdeburg-Rothensee“ zuzuordnen.

Das Güterverkehrszentrum Magdeburg-Rothensee ist als Schnittstelle zwischen Fern- und Nahverkehr sowie zwischen den einzelnen Verkehrsträgern vorrangig zu entwickeln und auszubauen. Neben der Bereitstellung von Flächen für Transportgewerbebetriebe und Logistikeinrichtungen sind hierzu die Errichtung von Einrichtungen für den kombinierten Ladungsverkehr Straße/Schiene (KLV) sowie leistungsfähige Schienen- und Straßenverbindungen zu den Magdeburger Häfen erforderlich.

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes „August-Bebel-Damm Westseite“ dient diesem Ziel, indem mit der Anpassung der Festsetzungen den betrieblichen Erfordernissen bereits ansässiger Unternehmen u.a. aus dem Logistikbereich sowie den öffentlichen Erschließungserfordernissen Rechnung getragen wird. Mit Aufgabe der Planung der Deutschen Bahn für ein KLV-Terminal nördlich des Güterbahnhofs Rothensee ist allerdings kein Gleisanschluss mehr möglich.

4.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Änderung des B-Planes wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die erforderlichen Änderungen, welche aus der Anpassung der Festsetzungen an bereits erfolgte bauliche und

sonstige Nutzungen aufgrund von Befreiungen nach § 31 BauGB erforderlich sind, führen nur zu geringen Veränderungen der Abgrenzungen von Bau- und Grünflächen. Der B-Plan bleibt weiter grundsätzlich entwickelt aus den Ausweisungen des F-Planes.

5. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation

5.1. Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gewerbegebiet Nord. Der gesamte Stadtteil wird durch Industrie-, Gewerbe- und Hafennutzung geprägt. Der westlich des August-Bebel-Dammes liegende Teil, so auch der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Planes „August-Bebel-Damm Westseite“, ist durch eine Mischung aus bereits bebauten und gewerblich bzw. industriell genutzten Flächen, Grünflächen und noch ackerbaulich genutzten zukünftigen Bauflächen geprägt. Der von der 2. Änderung dieses Bebauungsplangebietes umgrenzte Teilbereich ist nur im östlichen und nördlichen Teil bebaut. Große Flächen im südwestlichen Bereich an der Grabower und Stegelitzer Straße sind noch unbebaut.

5.2. Verkehr

Das Plangebiet ist zu großen Teilen erschlossen. Die äußere Erschließung ist gegeben durch den komplett ausgebauten August-Bebel-Damm als innerstädtischer Hauptschließungsstraße sowie mit der Grabower Straße als Erschließungsstraße des Gesamtgebietes.

Die Wörmitzer Straße endet im Norden mit einer Wendeanlage, die von hier aus nach Süden geplante Verlängerung mit Anbindung an die Grabower Straße wurde bisher nicht realisiert.

Durch die östlich bestehende Straßenbahnlinie 10 entlang des August-Bebel-Dammes besteht auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. An der Einmündungen der Grabower Straße besteht eine Haltestelle, mit der vorhandenen Wendeschleife am nordöstlichen Plangebietsrand und der dort befindlichen Endhaltestelle gibt es eine weitere Erschließung mit der Straßenbahn. Seitens der Magdeburger Verkehrsbetrieb wird darauf hingewiesen, dass sich im Näherungsbereich von Bahntrassen gleichstrombetriebener Nahverkehrsmittel Beeinflussungen durch magnetische Gleichfelder auftreten können.

Eine Fuß-/Radwegverbindung besteht von dieser Endhaltestelle bzw. vom August-Bebel-Damm aus im Norden, im Westen besteht ein öffentlicher Fuß- und Radweg entlang der Schrote und im Osten verläuft ein separater Radweg durch den öffentlichen Grünstreifen parallel entlang des August-Bebel-Dammes.

Nach Norden, Osten und Nordwesten begrenzen Grünflächen das Plangebiet.

5.3. Ver- und Entsorgung

Regenwasserableitung

Zur Regenentwässerung des Plangebietes fanden im Verfahren detaillierte Untersuchungen statt, deren Ergebnisse in Abstimmung mit der Wasserbehörde in den rechtsverbindlichen B-Plan 103-1 eingeflossen sind (überwiegend zentrale Regenwasserrückhaltung mit Überlauf in Vorflut, auf den Grundstücken Rückhaltung und gedrosselte Ableitung, parallel zu den Erschließungsstraßen überwiegend Grabensysteme).

Für den Überlauf der gedrosselten Ableitung dient die Schrote als Vorfluter.

Für den Ausbau der Schrote liegt eine Genehmigung gem. § 31 (3) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 15.10.1999 vor.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes 103-1 befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken östlich der Schrote. Auf dem Gelände dieses Regenwasserrückhaltebeckens und auf bzw. über den abwassertechnischen Anlagen (Regenwasserpumpwerk, Druckleitung, Auslauf) sind Baumpflanzungen untersagt.

Die Fläche des Pumpwerks sowie der zugehörigen Anlagen wurde im B-Plan dargestellt. Aufgrund der grundbuchlichen Sicherung der Druckleitungs-/ Freigefälletrasse, sowie der hier

befindlichen SWM-Info-Kabel sowie aufgrund der Lage dieser Leitungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche wurde der Bestand nicht zeichnerisch dargestellt.

Der bestehende Graben südlich der Grabower Straße wurde ebenfalls als Fläche für Versorgungsanlagen/Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Der Graben befindet sich im Zuständigkeitsbereich eines Unterhaltungsverbandes, nicht der Abwassergesellschaft Magdeburg.

Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über Freispiegelleitungen in den realisierten Erschließungsstraßen.

Trinkwasserversorgung

Im Planungsgebiet befindet sich im öffentlichen Straßen- und Straßennebenbereich umfangreicher Leitungsbestand an Versorgungsleitungen im Nennweitenbereich DN 100 bis DN 200, Materialart GGG.

Die Versorgungsleitungen sind in die westlich des August-Bebel-Damms verlaufende Hauptversorgungsleitung DN 800 St. eingebunden. Diese Leitung wurde im Rahmen des Grundbuchbereinigungsgesetzes gemäß DVGW-Regelwerk W 400-1 dinglich gesichert. Die Schutzstreifenbreite beträgt 10,0 m (5,0 m beidseitig der Rohrachse).

Bei einer Nutzung innerhalb des Schutzstreifens ist folgendes zu beachten:

Es dürfen keine betriebsfremden Gebäude errichtet werden. Die Trasse mit Schutzstreifen ist von Bewuchs freizuhalten, welcher die Sicherheit und Wartung der Rohrleitung beeinträchtigen könnte. Flächen innerhalb des Streifens dürfen nur leicht befestigt werden; die Nutzung als Parkfläche ist möglich.

Das Lagern von Schüttgütern, Baustoffen und wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.

Geländeänderungen, insbesondere Niveauveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

Die vorhandenen Netze sind auf Grund der baulichen Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 4005 für einen Löschwasserbedarf von 192 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden im Umfeld von 300 m um einen Brandherd ausgelegt. Neu zu planende Versorgungsleitungen sowie die dazugehörigen Armaturen sind wiederum in den öffentlichen Straßen oder deren Nebenanlagen einzuordnen. Als Rohrmaterial für die Versorgungsleitungen ist wie bisher ausschließlich duktiles Gussrohr (GGG) zu verwenden. In Abhängigkeit der Kontamination des Erdreiches innerhalb des Bebauungsgebietes sind für die Anschlussleitungen ggf. SLA-Rohre aus PE 100 bzw. andere geeignete Rohrmaterialien zu verwenden und fachgerecht nach den Vorgaben des Herstellers einzubauen.

Der Systembetriebsdruck im Bebauungsgebiet beträgt 4,8 - 5,0 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 92 - 94 m HN.

Gasversorgung

Im Planänderungsgebiet befinden sich in den Straßen- sowie Nebenbereichen mehrere Versorgungsleitungen unterschiedlicher Druckstufe und von unterschiedlichen Versorgungsunternehmen. Der vorhandene Anlagenbestand ist versorgungswirksam und bei allen weiteren städtebaulichen Planungen zu beachten. Nach den DVGW-Arbeitsblättern G 466-1 und GW 10 müssen die Leitungen regelmäßig begangen und abgespürt werden, d.h. im Bereich des geforderten und teilweise eingetragenen Schutzstreifens ist jegliche Überbauung untersagt. Für eventuell notwendige Reparatur- und Rekonstruktionsmaßnahmen muss die Zuwegung an jedem Abschnitt der Leitungen gewährleistet sein. In Abhängigkeit von zukünftigen Nutzungen ist bei entsprechendem Bedarf und gegebener Wirtschaftlichkeit ein Anschluss an den vorhandenen Hochdruckgasleitungsbestand gegeben. Investive bzw. instandhaltungsmäßige Baumaßnahmen sind gemäß Stellungnahme der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG derzeit nicht geplant. Für den Leitungsbestand der ONTRAS Gastransport GmbH (ONTRAS Ferngasleitung Nr. 64, DN 600, Schutzstreifen 8 m sowie ONTRAS Mess-/Hinweissäulen (SMK/SPf), Mantelrohr (MR), stillgelegte FGL 64 DN 800) im

nördlichen Planänderungsbereich wurde ein Schutzstreifen im Entwurf dargestellt. Die Ferngasleitung darf nicht überbaut werden. Zu Bebauungen gelten bestimmte Sicherheitsabstände (für Hochbauten z. B. 20 m).

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung der bereits ansässigen gewerblichen Abnehmer erfolgt über mehrere zum Teil bereits realisierter Trafostationen.

Die Trafostationen der öffentlichen Versorgung wurden direkt an die Hinterkante der Seitenteile der öffentlichen Straßenverkehrsflächen platziert.

Für die noch unbebauten, voraussichtlich sehr großen Parzellen wird wahrscheinlich jeweils der Bedarf kundeneigener Trafostationen zum Anschluss an das Mittelspannungsnetz erforderlich werden. Sofern die bestehenden Kapazitäten des 10-kV-Netzes ausgeschöpft werden, müssen seitens der Netze Magdeburg GmbH Ausbaumaßnahmen ergriffen werden. Hierfür ist eine Vorlaufzeit von 24 Monaten anzusetzen. Sollten ein oder mehrere größere Anschlüsse (über 2 MW) benötigt werden, kann auch eine direkte Versorgung mit 30-kV aus der Stegelitzer Straße erfolgen. Diese Erschließungsrichtung ist bei der Parzellierung und Vermarktung für leistungsintensive Betriebe sowie bei der weiteren Planung der Anschlüsse zu beachten.

Info-Anlagen:

Im gesamten Planänderungsbereich befinden sich SWM-Info-Anlagen und mehrere Steuerkabel der AGM. Diese Anlagen sind in Betrieb und bei evtl. Baumaßnahmen in ihrem Bestand zu schützen, d. h. Anlagenschutz ist in jedem Fall einzuplanen.

Telekommunikationsanlagen:

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

Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend, darum bittet die Deutsche Telekom zu beachten, dass es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

5.4. Landschaftsökologische Beurteilung

Das Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegt in der Landschaftseinheit „Elbtal“, am nördlichen Rand der Landeshauptstadt Magdeburg. Geprägt wird der gesamte Raum durch ausgedehnte Ackerflächen, die durch Gehölze an den Gewässern und auf den Brachflächen gegliedert werden. Man findet Abgrabungsgewässer, Altarmreste und den überformten Schrotelauf im Gelände. An den Gewässern stehen vor allem Weiden und Pappeln. Die großflächigen ehemaligen Industriebrachen reichen teilweise in das Plangebiet. Hier haben sich ausgedehnte Ruderalfluren mit einem umfangreichen Strauchbestand entwickelt. Auf Trümmerschuttflächen sind stellenweise artenreiche Magerrasen entstanden.

Im Planänderungsgebiet selbst ist dieser Landschaftsraum nur noch ansatzweise im westlichen/nordwestlichen Bereich und entlang der Autobahn erhalten. Im überwiegenden Bereich dominieren die gewerbliche Bebauung und Nutzung sowie noch ackerbaulich genutzte Flächen.

5.5. Geländehöhe und Untergrundverhältnisse

Das Gelände weist in den noch nicht bebauten Bereichen eine Höhenlage von ca. 42,5 bis 43,5 m ü. NHN ohne nennenswerte Höhendifferenzen auf.

Das Plangebiet liegt, laut Angabe des Geologischen Landesamtes, im Niederungsbereich des Elburstromtales mit oberflächlich anstehendem Aueton bzw. Elbschlick. Dessen Mächtigkeit be-

trägt in der Regel zwischen 1,5 und 2,5 Metern, kann aber lokal auch bis zu 4,5 Meter erreichen, wie bei einzelnen Bohrungen im Südosten des Plangebietes nachgewiesen wurde. Mit ähnlichen Mächtigkeiten ist im Bereich von Altwasserläufen, die mit der Schrote im Zusammenhang standen, zu rechnen.

Im Liegenden des Auetons stehen Sande und Kiese vorwiegend weichselkaltzeitlichen Alters an, die durchschnittlich 10 Meter Mächtigkeit erreichen.

Unter den pleistozänen Ablagerungen folgen tertiäre Tone mit über 10 m Schichtstärke. Im tieferen Untergrund stehen paläozoische Festgesteine in Form von Grauwacke und Tonschiefer des Karbons an, deren Oberkante von rund 25 m unter Gelände im Südwesten in nordöstliche Richtung bis unter 35 m unter Gelände fällt.

Abgesehen vom Aueton bzw. Elbschlick, der nur eine geringe Lastaufnahmefähigkeit besitzt, sind die im Liegenden anstehenden Gesteine durch gute Tragfähigkeitseigenschaften gekennzeichnet.

Mit Grundwassereinfluss ist in den tiefer gelegenen Bereichen ab ca. 1,0 bis 1,5 Meter, sonst zwischen 2,5 m und 4,0 m unter Geländeoberfläche zu rechnen. Die Fließrichtung ist generell von West nach Ost gerichtet.

Die Grundwasserverhältnisse (Höhen, Fließrichtungen usw.) wurden durch ein hydrogeologisches Gutachten näher untersucht, da wegen vermuteter bzw. erkannter Kontaminierungen des Grundwassers Störungen der wasserführenden Schichten durch Baumaßnahmen unbedingt vermieden werden müssen.

Einschränkungen aus geologischer Sicht, wie Schutz- oder Vorbehaltsgebiete oder Untergrundschwächen, sind nicht bekannt.

Für die Vorbereitung der Bebaubarkeit der Grundstücke ist aus Gründen des Grund- und Hochwasserschutzes eine Auffüllung auf eine Höhe von mindestens 44,2 m NHN erforderlich. Damit hat sich die erforderliche Auffüllhöhe gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Hochwasserereignisses von 2013 deutlich erhöht.

Für Geländeauffüllungen ist der Einbau von Bodenmaterial gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde zulässig, wenn die Zuordnungswerte Z 0 im Feststoff nach Tabelle 11.1.2-2 und Z 0 im Eluat nach Tab. 11.1.2-3 der LAGA M 20, TR Boden in der Fassung vom 05.11.2004 eingehalten werden. Dies resultiert aus dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand sowie dem zzgl. zu berücksichtigenden Sicherheitsabstand von 1 m.

5.6. Altlasten, Kampfmittel

Im Bereich des Planänderungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.

Der Bereich ist insgesamt als ehemaliges Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen, weshalb bei der Durchführung von erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden muss. Vor erdeingreifende Maßnahmen muss eine Prüfung in Bezug auf das Vorhandensein solcher Kampfmittel überprüft werden.

Sobald der Termin für einzelne Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor ihrem Beginn ein formloser Antrag bei der Polizeidirektion Sachsen-Anhalt, Gefahrenabwehrbehörde, mit einer kurzen Beschreibung der erdeingreifenden Maßnahme, entsprechendem Übersichtsplan, Lageplan mit Grenzbezug und Angaben zu Gemarkung, Flur, Flurstück und Eigentümer gestellt werden.

5.7. Denkmalpflege/ Archäologie

Das Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes grenzt im südöstlichen Bereich an ein archäologisches Kulturdenkmal. Das Auftreten archäologischer Denkmale (Wüstungen Ezicle/Wartenberg) kann auch für den Bereich der 2. Änderung nicht ausgeschlossen werden.

Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldefrist bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder beim Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt.

6. Begründung der geänderten Festsetzungen

Geändert wurde die vormals geplante öffentliche Erschließung im Geltungsbereich. Aufgrund von erfolgten Grundstücksbildungen für die mögliche Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und zur Sicherung großer zusammenhängender Grundstücksflächen wurde auf eine Verlängerung der Wörmitzer Straße von der bestehenden Wendeanlage aus nach Süden zur Grabower Straße komplett verzichtet. Die vormaligen Industriegebiete GI2 und GI3 wurden somit zusammengefasst. Es wird eingeschätzt, dass die Stegelitzer Straße, die Grabower Straße und die Wörmitzer Straße eine ausreichende öffentliche Erschließung der noch zu bebauenden Grundstücksflächen sichern.

Ableitend aus dem geänderten Erschließungskonzept wurden die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und sonstigen Festsetzungen angepasst.

6.1. Art der Nutzung

Das vormalige Baugebiet GE1 nördlich der Wörmitzer Straße wurde überwiegend neu als Industriegebiet GI1 festgesetzt. Dies ist begründet in der bereits erfolgten Ansiedlung eines Unternehmens mit einem entsprechenden Anforderungsprofil. Im Rahmen des bereits erfolgten Genehmigungsverfahrens nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz wurde die Zulässigkeit geprüft und eine Befreiung von den vormaligen Festsetzungen des B-Planes erteilt. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wurden weitere Änderungen vorgenommen. Neu entstanden ist hier eine private Grünfläche, welche den Ausgleich schafft für die Bebauung von vormals für Ausgleichmaßnahmen festgesetzten Anteilen von Bauflächen. Östlich dieser privaten Grünfläche schließt sich weiterhin ein Grundstück als Baugebiet GE1 an.

Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehende Ausschluss von Vergnügungsstätten, welcher für alle anderen Baugebiete im Gesamtbereich des B-Planes 103-1 gilt, wurde erneut geprüft aufgrund einer vorliegenden Anregung eines Grundstückseigentümers. Im Ergebnis sind im Baugebiet GE2 am August-Bebel-Damm neu auch Vergnügungsstätten zulässig. Diese Abwägungsentscheidung erfolgte im Sinne der Gleichbehandlung mit den Grundstücksbesitzern außerhalb des B-Plan-Gebietes am östlichen August-Bebel-Damm.

6.2. Maß der Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan für die Baugebiete GE1 und GE2 sowie GI2 (vormals GI5) übernommen. Für das neue Baugebiet GI1 wurde die Festsetzung der erteilten Baugenehmigung angepasst.

6.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Baugebiet GI1 an der Nordseite der Wörmitzer Straße einer bereits realisierten Baumaßnahme angepasst. Der dortige Betrieb benötigte eine größere Nutzungstiefe für sein Grundstück, so dass die vormals festgesetzten Grundstücksanteile für Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr Inhalt der Festsetzungen sind und dafür östlich des Baugebietes GI1 eine private Grünfläche mit Ausgleichsmaßnahmen neu festgesetzt wurde.

Im Bereich südlich der Wörmitzer Straße im nördlichen GI2 (vormals GI5), im GI1-Gebiet und im GE1-Gebiet ist außerdem ein nicht überbaubarer Grundstücksstreifen entfallen, welcher vormals erforderlich war durch den Schutzstreifen einer 110kV-Freileitung. Da diese Freileitung außer Betrieb genommen wurde und zurückgebaut ist, entfiel die Erforderlichkeit der entsprechenden Festsetzung. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden entsprechen vergrößert.

Neu aufgenommen ist die ONTRAS-Ferngasleitung Nr. 64, DN 600, mit Schutzstreifen im Baugebiet GI1. Die Leitung darf nicht überbaut werden.

Im Bereich des nordwestlichen GI2 wurde die Grünfläche zu Lasten der Industriegebietsfläche westlich der Versorgungsfläche geringfügig erweitert, hier wurden bereits in der Vergangenheit Ausgleichsmaßnahmen für Veränderungen an der Grabower Straße umgesetzt.

Darüber hinaus wurden die großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen aus dem rechtsverbindlichen B-Plan übernommen und mit einem Abstand von jeweils 5 m zur Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Straßen.

6.4. Öffentliche Verkehrsflächen

Der im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wurden übernommen, soweit sie bereits hergestellt sind (August-Bebel-Damm, Grabower Straße, Stegelitzer Straße, Wörmitzer Straße bis zur bestehenden Wendeanlage).

Die von der Wendeanlage aus vormals geplante Verlängerung der Wörmitzer Straße nach Süden mit Anbindung an die Grabower Straße ist nicht mehr Gegenstand der Planung. Es wurde geprüft und eingeschätzt, dass auf diesen Straßenabschnitt verzichtet werden kann. Die bereits erfolgten Grundstücksverkäufe und –kaufoptionen sowie das Ziel der Schaffung großer zusammenhängender Ansiedlungsflächen, angepasst an den bekannten Bedarf, führte zu dieser planerischen Entscheidung.

Die vormals als Fußgängerbereich festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche zwischen Straßenbahnendstelle und Wörmitzer Straße wurde im geänderten B-Plan-Teilbereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt, da dies der überwiegenden Bestandsnutzung entspricht und sich der vorhandene Weg nach Norden und Süden in den anschließenden öffentlichen Grünflächen als Bestandteil dieser Grünanlagen fortsetzt.

Für die Vernetzung des Fuß- und Radverkehrs von der Straßenbahnwendeschleife aus über die Wörmitzer Straße nach Westen besteht die Option, vom bestehenden Wartungsweg am Regenwasserrückhaltebecken einen Anschluss durch die öffentliche Grünfläche zum westlich bestehenden Abschnitt des Schroteradweges herzustellen.

Der bereits überwiegend vorhandene befestigte Weg von der Wendeanlage aus dient vorrangig als Zufahrt zum Regenwasserrückhaltebecken, Pumpwerk und Leitungen der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH.

6.5. Flächen für Bahnanlagen

Die vorhandenen Flächen der Straßenbahn einschließlich Wendeanlage wurden – wie im rechtsverbindlichen B-Plan – als Flächen für den Bahnverkehr mit der Zweckbestimmung Straßenbahn festgesetzt.

6.6. Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen

Im Wesentlichen wurden die Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen aus dem rechtsverbindlichen B-Plan übernommen.

Neu als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist die vormals als Fußgängerbereich festgesetzte Verbindung zwischen Straßenbahnwendeschleife und Wörmitzer Straße (s. auch Punkt 6.4).

Aus der Festsetzung als öffentliche Grünfläche entnommen wurde das bestehende Regenwasserrückhaltebecken und Pumpwerk östlich der Schrote. Beide sind jetzt als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, die begleitenden Grünflächen sind weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Ergänzend wurde hier der bereits bestehende Grünstreifen entlang des Wartungsweges zum Regenwasserrückhaltebecken als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der Innenraum der Wendeschleife der Straßenbahn, im rechtsverbindlichen B-Plan als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt, wurde hingegen als private Grünfläche festgesetzt. Dies entspricht der realen Nutzung. Eine Erforderlichkeit für Bahnnutzung ist für diese Teilfläche auch nicht zu erwarten.

Eine weitere private Grünfläche wurde neu aufgenommen im Ergebnis einer detaillierten Ausgleichsbilanzierung in Verbindung mit der Bebauung im Industriegebiet GI1. Da hier eine größere zusammenhängende baulich nutzbare Fläche erforderlich wurde, als nach B-Plan-Festsetzung unter Beachtung der umfangreichen Festsetzungen zur Bepflanzung möglich, erfolgte praktisch ein Flächentausch von Bauflächen gegen Pflanzgebotsflächen auf GI-Grundstück. Dadurch ist eine private Ausgleichsfläche zwischen den Baugebieten GI1 und GE1 entstanden und wurde als entsprechende Festsetzung im Rahmen der B-Plan-Änderung aufgenommen.

Die öffentliche Grünfläche südwestlich des Regenwasserrückhaltebeckens wurde etwas nach Süden vergrößert. Hier wurde eine bereits realisierte Ausgleichsmaßnahme für bauliche Veränderungen der Grabower Straße übernommen.

Mit diesen Änderungen wird eine ausgeglichene Bilanz der Eingriffe gem. § 1a BauGB in Boden, Natur und Landschaft erzielt. Auf eine detaillierte Ermittlung dazu wurde im Rahmen der B-Plan-Änderung aus folgenden Gründen verzichtet:

Die Änderungen betreffs des Baugebietes GI1 wurden im Rahmen der diesbezüglichen Baugenehmigung einschließlich Befreiung durch die Naturschutzbehörde geprüft und bestätigt. Die sonstigen oben beschriebenen Änderungen stellen Anpassungen an den Bestand dar und verbessern die Gesamtbilanz der Grünflächen gegenüber dem rechtsverbindlichen B-Plan.

Durch den Entfall der Straßenverlängerung der Wörmitzer Straße und die Festsetzung anteiliger öffentlicher Grünfläche entsteht ein geringer Überhang an Grünfläche und Ausgleichsmaßnahmen, der ggf. noch rechnerisch zu ermitteln ist und nachfolgend für erforderliche Eingriffe an anderer Stelle im Gesamtgebiet des Bebauungsplanes verrechnet werden kann.

Asiatischer Laubholzbockkäfer

Im Umfeld des Plangebietes wurde der Schädling „Asiatischer Laubholzbockkäfer“ aufgefunden. Das Planänderungsgebiet ist Teil der Quarantänezone zur Bekämpfung dieses Schädlings. Zuständig hierfür ist die Landesanstalt für Landwirtschaft und Gartenbau Sachsen-Anhalt (LLG). Mit der Allgemeinverfügung vom 21.06.2016 wurden Maßnahmen zur Bekämpfung dieses Schädlings angeordnet.

Im Planteil B wurden entsprechende Hinweise zum Vorgehen aufgenommen.

Meldungen entsprechend der dort genannten Allgemeinverfügung sind vorzunehmen bei der Landesanstalt für Landwirtschaft und Gartenbau

Dezernat Pflanzenschutz

Strenzfelder Allee 22

06406 Bernburg

Per E-Mail an: ALB@llg.mlu.sachsen-anhalt.de

Bürgertelefon: 03941/671-166

Die Pflanzfestsetzungen 3.1 bis 3.7 im Planteil B wurden aufgrund der eingeschränkten Artenauswahl für mögliche Neuanpflanzungen im Entwurf der B-Plan-Änderung angepasst.

6.7. Flächen für Versorgungsanlagen

Das bestehende Regenwasserrückhaltebecken östlich der Schrote wurde im geänderten B-Plan als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenwasser“ festgesetzt (vormals öffentliche Grünfläche).

Eine weitere Fläche südwestlich davon mit bestehendem Leitungsbestand und Pumpwerk wurde ebenfalls als Fläche für Versorgungsanlage festgesetzt.

Außerdem wurden zwei bestehende Transformatorenegebäude im Straßennebenbereich (kurz vor der Einmündung der Wörmitzer in die Grabower Straße) bzw. im Bereich der öffentlichen

Grünfläche westlich der Straßenbahnwendeschleife entsprechend der bestehenden Nutzung als Fläche für Versorgungsanlage neu festgesetzt.

Ebenfalls als Fläche für Versorgungsanlagen, Regenwasserrückhaltung, wurde der vorhandene Entwässerungsgraben südlich der Grabower Straße festgesetzt. Dieser Graben dient der Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers der Grabower Straße und der angrenzenden Bauflächen.

6.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Neu festgesetzt wurde außerdem ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Netze Magdeburg GmbH zwischen Stegelitzer Straße und Wendeanlage Wörmilitzer Straße. Diese Trasse soll einer optional erforderlichen Verlegung eines 30kV-Kabels dienen, falls im Plangebiet leistungsintensive Betriebe das Erfordernis einer entsprechenden Erschließung von der Stegelitzer Straße aus bedingen (siehe Punkt 5.3 der Begründung).

7. Immissionsschutz

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zu den zulässigen Lärmemissionen der Betriebe und Anlagen vorgenommen worden. Dies wurde damit begründet, dass für ein Plangebiet dieser Größe die sonst in B-Plänen übliche Kontingentierung zulässiger Emissionen auf die einzelnen Bauflächen praktisch kaum möglich und im Sinne einer flexiblen Vermarktung der sehr unterschiedlich großen Bauflächen auch nicht erwünscht war. Der Abstand zur Ortslage Rothensee mit der dort vorhandenen schutzbedürftigen Wohnnutzung beträgt im Minimum mindestens 1.500 Meter und sichert damit für den Großteil möglicher Nutzer eine konfliktfreie Nachbarschaft. Die bisher erfolgten Ansiedlungen weisen kein wesentliches Störpotential auf.

Für stark emittierende Betriebe und Anlagen wird über dann notwendige Genehmigungsverfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz die jeweilige Einzelfallprüfung gesichert. Da die Vermarktung über die LH MD bzw. den Entwicklungsträger erfolgt, kann auch hier frühzeitig auf ggf. zu erwartende Lärmschutzkonflikte reagiert werden, ggf. auch durch Einzelgutachten vor Ansiedlung.

Eine schalltechnische Untersuchung wurde erarbeitet vor Satzungsbeschluss des rechtsverbindlichen B-Planes und kann für diese Steuerung der Ansiedlung in der Vermarktungsphase genutzt werden.

8. Flächenübersicht

Nutzungsart	<i>Davon Teilfläche</i>	<i>Größe in ha Teilfläche</i>	<i>%</i>	Gesamtfläche in ha	%
Gewerbegebiete				7,0	13,7
	<i>GE1</i>	<i>1,0</i>	<i>1,9</i>		
	<i>GE2</i>	<i>6,0</i>	<i>11,7</i>		
Industriegebiet				29,4	57,2
	<i>GI1</i>	<i>3,3</i>	<i>6,4</i>		
	<i>GI2</i>	<i>26,1</i>	<i>50,8</i>		
Flächen für Versorgungsanlagen				0,8	1,6
Verkehrsfläche, öffentlich				3,6	7,0
Gleisanlagen				1,6	3,1
Grünflächen				9,0	16,6
	<i>Private Grünfläche</i>	<i>1,1</i>	<i>2,1</i>		
	<i>Öffentliche Grünfläche</i>	<i>7,9</i>	<i>17,7</i>		
Plangebiet Gesamt				51,4	100,0

9. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die zukünftigen, derzeit noch nicht genutzten Bauflächen des Plangebietes, befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Vermarktung der noch freien Baugrundstücke erfolgt über den Liegenschaftsservice und die Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt.

Vor einer Bebauung ist die Auffüllung der Grundstücksfläche auf eine Höhe von 44,2 m NHN erforderlich (s. Kapitel 5.5). Dies erfolgte bisher durch die Landeshauptstadt unter Inanspruchnahme von Fördermitteln vor dem Grundstücksverkauf und ist weiterhin so vorgesehen.

Aus der B-Plan-Änderung resultieren keine neuen Folgekosten. Durch den Entfall der geplanten Verlängerung der Wörmitzer Straße verringert sich bezogen auf das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Nr. 103-1 die Fläche der geplanten, noch herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Die geplanten öffentlichen Grünflächen, welche gemäß B-Plan festgesetzt sind, bestehen bereits überwiegend. Im kurzen Abschnitt der vormals als Straßenverkehrsfläche festgesetzten zu verlängernden Wörmitzer Straße sind lediglich Anpassungen parallel zum bestehenden Wartungsweg zum Regenwasserrückhaltebecken und –pumpwerk erforderlich. Hier wurden bereits Bäume gepflanzt und es sind Gehölze im Böschungsbereich vorhanden.

Die weiteren Änderungen betreffen die privaten Grundstückseigentümer und sind zu einem wesentlichen Anteil bereits realisiert (GI1).

Für Teile der privaten Bauflächen verbessert sich die bauliche Nutzbarkeit durch den Entfall der Hochspannungsfreileitung.

Begründung Teil II Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	EINLEITUNG	2
1.1	Planungsanlass	2
1.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	2
1.3	Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für das Plangebiet	2
1	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	6
2.1.4	Schutzgut Landschaft	7
2.1.5	Schutzgut Boden	7
2.1.6	Schutzgut Wasser	8
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	9
2.2.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	9
2.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	9
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	10
2.3.1	Schutzgut Mensch	10
2.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	10
2.3.3	Schutzgut Luft und Klima	10
2.3.4	Schutzgut Landschaft	10
2.3.5	Schutzgut Boden	11
2.3.6	Schutzgut Wasser	11
2.3.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	11
2.4	Eingriffsbeurteilung	11
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	12
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	12
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	13
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	13

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Seit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite“ am 21.06.06 haben sich im Plangebiet diverse Industrie- und Gewerbebetriebe angesiedelt. Teilweise wichen die Anforderungen dieser Unternehmen an die Grundstückssituation und die Bebaubarkeit ab von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Auch die Unternehmensentwicklung und der daraus sich ableitende Flächenbedarf für Erweiterungen bedingten die Erforderlichkeit, von einzelnen Festsetzungen des B-Planes abzuweichen und Befreiungen gemäß § 31 BauGB zu erteilen. Der Bedarf an öffentlichen Erschließungsanlagen ist ebenfalls im Zeitverlauf seit der Rechtsverbindlichkeit und der weiteren Entwicklung von Bauflächen im Plangebiet anzupassen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist damit städtebaulich erforderlich.

Insgesamt dient die Planänderung der Ansiedlung weiterer Industrie- und Gewerbebetriebe im Gebiet und der Schaffung von Arbeitsplätzen, vorrangig durch die Sicherung eines bedarfsgerechten Angebotes an Bauflächen und zugehörigen Erschließungsanlagen. Ein rechtssicherer Bebauungsplan soll dafür die Grundlage bilden.

1.2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung

Geändert wird vorrangig die Planung öffentlicher Verkehrsflächen. Auf die Verlängerung der Wörmitzer Straße zur Grabower Straße wird verzichtet. Aufgrund von erfolgten Grundstücksbildungen für die mögliche Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe sowie zur Schaffung großflächiger Vermarktungsflächen wurde diese planerische Entscheidung getroffen. Dem angepasst werden die Bauflächen der Gewerbe- und Industriegebiete. Ein Teil des vormaligen Gewerbegebietes GE1 wird zum Industriegebiet. Dies erfolgt als Anpassung an bereits erfolgte Ansiedlungen und Genehmigungen. In diesem Zusammenhang neu entstanden ist im G11 eine private Grünfläche, welche den Ausgleich schafft für die Bebauung vormals für Ausgleichmaßnahmen festgesetzte Anteile von Bauflächen.

Geringfügig angepasst wurden die Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen, wobei sich die Gesamtfläche dieser Nutzungsart leicht erhöht.

1.3. Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für das Plangebiet

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden nur sehr geringe Veränderungen der Nutzung und Gestalt von Flächen mit Auswirkungen auf die Umweltbelange und die verschiedenen Schutzgüter vorbereitet.

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg (Stand: Entwurf 2016) wurden hinsichtlich zu berücksichtigender Vorgaben und Entwicklungsziele für Natur und Landschaft ausgewertet. Die Leitbilder des Landschaftsprogramms des Landes Sachsen-Anhalt bilden die Grundlage der Zielsetzungen Landschaftsplanes. Für den Siedlungsbereich nennt der Entwurf des Landschaftsplanes als Entwicklungsziele:

- Beachtung der Erfordernisse des Arten- und Biotopschutzes
- Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen als Teil der Biotopvernetzung und als wichtiger Faktor für das Städtinnenklima
- Erhalt und Entwicklung von Frischluftschneisen

Der Entwurf des Landschaftsplanes nennt für die Siedlungs- und Verkehrsflächen der Landeshauptstadt Magdeburg folgende Zielvorgaben:

- Konzeptionelle Innenverdichtung unter Beachtung der lufthygienischen Anforderungen und dem Erhalt von Frischluftschneisen
- Erhalt, Sicherung und Neuaufbau von Alleen, Gehölz- und Parkstrukturen als Flächen zur Erholung, zur Verbesserung des Innenstadtklimas und als innerstädtisches Trittsteinbiotop
- Rahmung der in den Siedlungsraum führenden Straßen mit Alleen oder Markierung der Stadtgrenze durch Torbogenpflanzungen
- Erhalt und Sicherung der Lebensstätten geschützter gebäudebewohnender Tierarten

Das Grün- und Freiraumkonzept der Landeshauptstadt Magdeburg ist mit dem Handlungskonzept Freiraum (Grünkonzept) Bestandteil des Landschaftsplanes (Stand: Entwurf 2016). Zielsetzungen des Grünkonzeptes sind u.a.:

- Ausbau und Weiterentwicklung des städtischen Grünsystems durch weitere Vernetzung vorhandener Grünelemente
- Umsetzung des Maßnahmenkataloges Handlungskonzept Freiraum.

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 sowie Bestandserhebungen vor Ort.

Im Rahmen des Umweltberichtes werden zunächst alle Schutzgüter beschrieben, die Bewertung erfolgt jedoch nur in Bezug auf die Änderungen des Bebauungsplanes.

2.1.1. Schutzgut Mensch

Im Bebauungsplangebiet gibt es keine Anwohner. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in der Ortslage Rothensee (ca. 1.500 m), der Siedlung Schiffshebewerk (ca. 2.000 m) und der Gemeinde Barleben (ca. 1.800m). Schutzbedürftig sind weiterhin die Wochenendhaussiedlungen am Barrosee (ca. 1.200 m) und am Barleber See (ca. 1.000 m). Eine Prüfung im Hinblick auf die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ist im Grundsatz trotz dieser relativ großen Abstände erforderlich. Zum rechtsverbindlichen B-Plan war ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden. Der B-Plan setzt jedoch keine Emissionskontingente für die Baugebiete fest. Mit der Änderung des B-Planes erfolgen keine Veränderungen in Bezug auf diese Belange.

Der Schutz des Menschen ist erforderlich im Rahmen des Aufenthalts als Beschäftigter von im Plangebiet ansässigen Unternehmen. Dies betrifft jedoch nicht das Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplanes, sondern den betrieblichen Arbeitsschutz.

Eine Erholungsnutzung ist im Gebiet teilweise vorhanden. Das Gelände ist aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen und teils noch vorhandener Feldwege gut zugänglich. Insbesondere Radfahrer, aber auch Spaziergänger nutzen den gut ausgebauten Weg entlang der Schrote. Durch die Änderung des Bebauungsplanes verändert sich diese Situation nicht.

Bewertung:

Die Betroffenheit des Schutzgutes Mensch durch die Planänderung ist unerheblich.

2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Flora

Als potentielle natürliche Vegetation kann man für den Untersuchungsraum einen Eschen-Stieleichen-Hainbuchenwald der eingedeichten Auen annehmen (Quelle: Bericht des Landesamtes für Umweltschutz (Sonderheft 1/2000) – „Karte der potentiellen natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt“). Im Untersuchungsraum ist diese Pflanzengesellschaft lediglich fragmentarisch in den Bereichen ausgebildet, die als Biotop nach § 22 NatSchG LSA geschützt sind.

Im Rahmen der Aufstellung des bereits rechtsverbindlichen B-Planes wurde 1993 eine flächendeckende Biototypenerfassung vorgenommen und nachfolgend ein Grünordnungsplan bis 1995 durch das Büro Dipl.-Ing. H. Lamprecht, Hannover, erarbeitet. Diese Erfassung bildet die Grundlage für die Bilanzierung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und für die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses.

Der Eingriff im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurde hinsichtlich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB neben den im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen durch entsprechende Maßnahmen auf dem Gelände der Bundesgartenschau Magdeburg 1999 ausgeglichen. Eine erneute Eingriffsbilanzierung erfolgt nicht, da durch die Planänderung keine neuen Eingriffe erstmals zulässig werden und festgesetzte Grün- und Maßnahmenflächen nur insoweit geändert werden, als bereits über erteilte Befreiungen im Rahmen bereits realisierter Baumaßnahmen neuer Ausgleich geschaffen wurde. Diese Änderung wird praktisch nachrichtlich übernommen.

Im Nachfolgenden wird die im Planänderungsgebiet vorhandene Biotopstruktur beschrieben.

Die Biotopstruktur des Gebietes ist gekennzeichnet durch den Stand der baulichen Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „August-Bebel-Damm Westseite“. Die im Bebauungsplan festgesetzten Industrie- und Gewerbeflächen sind bisher nur anteilig baulich genutzt oder werden als Zwischennutzung im Hinblick auf eine spätere bauliche Entwicklung landwirtschaftlich bestellt.

Die Grünstrukturen werden bestimmt durch Ruderalflächen und gestaltete öffentliche Grünflächen, die, bedingt durch den kleinteiligen Wechsel der Bodenverhältnisse, mosaikartig mit Gehölzbeständen durchsetzt sind. Entlang des August-Bebel-Dammes findet eine intensive Entwicklung eines linear-geschlossenen Strauch- und Baumbestandes, wechselnd mit Wiesenflächen, statt.

Im Wesentlichen wurden die Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen aus dem rechtsverbindlichen B-Plan übernommen.

Neu als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist die vormals als Fußgängerbereich festgesetzte Verbindung zwischen Straßenbahnwendeschleife und Wörmitzer Straße (s. auch Punkt 6.4).

Aus der Festsetzung als öffentliche Grünfläche entnommen wurde das bestehende Regenwasserrückhaltebecken und Pumpwerk östlich der Schrote. Beide sind jetzt als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, die begleitenden Grünflächen sind weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt und ergänzt im Bereich der nicht mehr geplanten Straßenverlängerung.

Der Innenraum der Wendeschleife der Straßenbahn, im rechtsverbindlichen B-Plan als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt, wurde hingegen als private Grünfläche festgesetzt. Dies entspricht der realen Nutzung. Eine Erforderlichkeit für Bahnnutzung ist für diese Teilfläche auch nicht zu erwarten.

Eine weitere private Grünfläche wurde neu aufgenommen im Ergebnis einer detaillierten Ausgleichsbilanzierung in Verbindung mit der Bebauung im Industriegebiet GI1. Da hier eine größere zusammenhängende baulich nutzbare Fläche erforderlich wurde, als nach B-Plan-Festsetzung unter Beachtung der umfangreichen Festsetzungen zur Bepflanzung möglich, erfolgte praktisch ein Flächentausch von Bauflächen gegen Pflanzgebotsflächen auf GI-Grundstück. Dadurch ist eine private Ausgleichsfläche zwischen den Baugebieten GI1 und GE1

entstanden und wurde als entsprechende Festsetzung im Rahmen der B-Plan-Änderung aufgenommen.

Die öffentliche Grünfläche südwestlich des Regenwasserrückhaltebeckens wurde etwas nach Süden vergrößert. Hier wurde eine bereits realisierte Ausgleichsmaßnahme für bauliche Veränderungen der Grabower Straße übernommen.

Mit diesen Änderungen wird eine ausgeglichene Bilanz der Eingriffe gem. § 1a BauGB in Boden, Natur und Landschaft erzielt. Auf eine detaillierte Ermittlung dazu wurde im Rahmen der B-Plan-Änderung aus folgenden Gründen verzichtet:

Die Änderungen betreffs des Baugebietes GI1 wurden im Rahmen der diesbezüglichen Baugenehmigung einschließlich Befreiung durch die Naturschutzbehörde geprüft und bestätigt. Die sonstigen oben beschriebenen Änderungen stellen Anpassungen an den Bestand dar und verbessern die Gesamtbilanz der Grünflächen gegenüber dem rechtsverbindlichen B-Plan.

Durch den Entfall der Straßenverlängerung der Wörmitzer Straße und die Festsetzung anteiliger öffentlicher Grünfläche entsteht ein geringer Überhang an Ausgleichsmaßnahmen, der ggf. noch rechnerisch zu ermitteln ist und nachfolgend bei Bedarf für erforderliche Eingriffe an anderer Stelle im Gesamtgebiet des Bebauungsplanes verrechnet werden kann.

Im Umfeld des Plangebietes wurde der Schädling „Asiatischer Laubholzbockkäfer“ aufgefunden. Das Planänderungsgebiet ist Teil der Quarantänezone zur Bekämpfung dieses Schädlings. Zuständig hierfür ist die Landesanstalt für Landwirtschaft und Gartenbau Sachsen-Anhalt (LLG). Mit der Allgemeinverfügung vom 21.06.2016 wurden Maßnahmen zur Bekämpfung dieses Schädlings angeordnet.

Im Planteil B wurden entsprechende Hinweise zum Vorgehen aufgenommen.

Fauna

Der faunistische Bestand ist unter dem Aspekt der Artenvielfalt stark an die im gesamten Plangebiet vorhandenen geschützten Biotope und an die die geschützten Biotope umgebenden Grünstrukturen gebunden, die eine wichtige Funktion als Puffer bzw. zur Biotopvernetzung einnehmen.

Als seltene Tier- und Pflanzenarten sind die wildlebenden Tiere und wildwachsenden Pflanzen zu bezeichnen, die in den übrigen Bereichen des Landschaftsraumes keine Lebensbedingungen bzw. Standortbedingungen vorfinden und entsprechend auf spezifische Biotopbedingungen in den noch relativ naturnah ausgebildeten Bereichen angewiesen sind.

Entsprechend der Untersuchungen zur Grünordnungsplanung aus den 1990er Jahren existieren auf den als Gewerbe- und Industriegebiet baulich entwickelten Flächen mit kleinteiligen Gehölzstrukturen und auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen, die Pflanzen- und Tierarten des für diese Biotoptypen typischen allgemeinen Artenspektrums (z. B. Feldlerche, Hausrotschwanz, Goldammer, Feldhase, Fuchs, Maulwurf).

Bei den Kartierungen der nach § 22 NatSchG LSA gesetzlich geschützten Biotope wurden im Plangebiet (rechtsverbindlicher Bebauungsplan) neben zwölf Heuschrecken- und drei Amphibienarten folgende Tierarten festgestellt:

Säugetiere

Reh	Wildschwein	Fuchs	Feldhase	Maulwurf	Rötelmaus
Brandmaus	Gelbhalsmaus	Steinmarder	Waldmaus	Waldspitzmaus	
Zwergspitzmaus					

Vögel

Aaskrähe	Amsel	Bachstelze	Bartmeise	Beutelmeise	Blaumeise
Bleßralle	Bluthänfling	Buchfink	Dorngrasmücke	Elster	Fasan
Feldschwirl	Feldsperling	Fitis	Gartengrasmücke	Gartenrotschwanz	

Gelbspötter Goldammer Grünfink Heckenbraunelle Höckerschwan
Klappergrasmücke Kohlmeise Kuckuck Mauersegler Mäusebussard
Mehlschwalbe Mönchsgrasmücke Nachtigall Neuntöter Pirol Rabenkrähe
Rauchschwalbe Rebhuhn Ringeltaube Rohammer Rotkehlchen Rotmilan
Singdrossel Sperbergrasmücke Schafstelze Star Stieglitz Stockente
Sumpfrohrsänger Teichrohrsänger Wendehals Zilpzalp

Die Auswertung des Landschaftsplanes (Stand: Entwurf 2016) ergibt folgende Hinweise zu vorkommenden Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet:

Säugetiere

Feldhase Zwergspitzmaus (Säugetierart der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie der Roten Listen Sachsen-Anhalt und Deutschland, Kategorie R, 1,2 und 3)

Vögel

Feldsperling (Vogelart der Vogelschutzrichtlinie Anhang I und der Roten Listen in den Kategorien R, 1 und 2)

Bewertung:

Die geplanten Änderungen des Teilbereichs des Bebauungsplanes haben keinen wesentlichen Einfluss auf den vorhandenen Artenbestand.

Bei zunehmender baulicher Inanspruchnahme der aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt jedoch eine Verschiebung des Artenspektrums von den Offenlandarten in Richtung der Arten, die an kleinteilige Gehölzstrukturen gebunden sind.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind damit unerhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine nach dem Landesnaturschutzgesetz LSA geschützten Schutzgebiete und Schutzobjekte betroffen.

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.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand, am Übergang vom Industriegebiet Rothensee zur offenen Landschaft. Gemäß Klimafunktionskarte (Stand: Entwurf Landschaftsplan 2016) handelt es sich beim Plangebiet überwiegend um einen Ausgleichsraum zur Kaltluftlieferung der Kategorie 2 (mäßig), überwiegend handelt es sich um Flächen mit hoher Kaltluftproduktivität. Laut Planungshinweiskarte (Klimaanpassungskonzept für die Landeshauptstadt Magdeburg, Stand April 2017) handelt es sich beim Planungsraum um einen Bereich von sehr hoher bis hoher bioklimatischer Bedeutung. Im nördlichen Bereich besteht eine hohe verkehrsbedingte Luftbelastung.

Kaltluftentstehungsgebiete stellen die Verbindung und den Austausch dar zwischen dem klimatischen Regenerationsraum Elbaue und den versiegelten und belasteten Flächen des Industriegebietes Rothensee.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgen keine Veränderungen an den grundsätzlichen Festsetzungen zu Bau- und Grünflächen.

Bewertung:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wandelt sich die geländeklimatische Situation unwesentlich. Die zusätzliche Versiegelung im Bereich vormals festgesetzter nicht überbaubarer Grundstücksfläche bzw. Pflanzgebotsfläche wird durch die Festsetzung einer neuen privaten Grünfläche auf vorheriger Industriegebietsfläche ausgeglichen.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat unerhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

2.1.4. Schutzgut Landschaft

Gemäß NatSchG LSA ist „die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Historische Kulturlandschaften und –landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, sind zu erhalten.

Landschaft bzw. Landschaftsbild werden geprägt durch im Planungsraum vorhandene Nutzungs- und Biotopstrukturen. Das Gebiet ist Teil der Elbaue.

Der Landschaftsraum wird im Wesentlichen großflächig ackerbaulich genutzt und ist entsprechend strukturarm. Einige Flächen liegen jedoch seit längerem brach und vermitteln durch ihre fortgeschrittene Verbuschung einen naturbetonten Eindruck. Kleinere Stillgewässer und Bach- bzw. Grabenabschnitte (im Gesamtbereich des rechtsverbindlichen B-Planes) stellen weitere naturnahe Landschaftselemente dar, die jedoch keinen prägenden Einfluss auf das Landschaftsbild haben.

Zunehmend wird das Plangebiet durch die bereits erfolgten Gewerbe- und Industrieansiedlungen geprägt. Das Landschaftsbild wurde bereits durch die Geländeauffüllungen und den Bau der Industrie- Gewerbebetriebe verändert.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist hinsichtlich dieser Wirkungen auf das Landschaftsbild neutral zu sehen, da sich auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „August-Bebel-Damm Westseite“ bereits aktuell eine Umwandlung des Landschaftsbildes von einem landwirtschaftlich geprägten in einen von Industrie- und Gewerbebauten dominierten Landschaftsraum vollzieht.

Gemäß Landschaftsplan (Stand: Entwurf 2016) gehört das Plangebiet zur Stadtlandschaft, diese wurde in der Landschaftsbildbewertung nicht betrachtet.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Landschaft sind unerheblich.

2.1.5. Schutzgut Boden

Der Untersuchungsraum liegt in der holozänen Talaue der Elbe. Durch die postglaziale Akkumulation wurde der Untergrund mit einer ca. 10 m mächtigen Holozänablagerung (Kiese und Sande) bedeckt. In geologisch jüngster Zeit lagerte sich auf diesen Kiesen und Sanden ca. 2 m Auenlehm ab. Dieser Auenlehm besteht aus Feinsand, Schluff und Ton. Aus diesen Rohböden haben sich mineralische Nassböden, sogenannte Aueböden oder Gleye entwickelt. Diese Böden besitzen ein hohes Sorptionsvermögen und eine mittlere bis hohe Feldkapazität.

Die vorhandene Geländehöhe lag zwischen 42 – 43 m über NHN. Durch Auffüllungen wurde diese Geländehöhe bereits verändert. Auf den Bau- und Erschließungsflächen sind zur Sicherung der Belange des Hochwasserschutzes Auffüllungen von ca. 1,5 m Mächtigkeit erforderlich (Mindestauffüllung auf 44,5 m NHN).

Laut Bodenkarte und Bodenbewertung (Entwurf Landschaftsplan, Stand: 2016) liegt das Gebiet zum großen Teil im Bereich Siedlungs- und Verkehrsflächen diese wurden hier nicht bewertet. Unversiegelte Bereiche werden den Aueböden und Halbgleyen zugeordnet. Die Bodengesamtbewertung der unversiegelten Randbereiche wird der Kategorie sehr hoch bis hoch zugeordnet.

Die deutlichsten Auswirkungen von Baumaßnahmen entstehen durch die Versiegelung/Überbauung biologisch aktiver Standorte. Die vorhandenen Standorte mit ihren geologischen, klimatischen, faunistischen und floristischen Besonderheiten werden beseitigt und durch künstliche Bauwerke bzw. eine kontinuierlich zu unterhaltende Vegetation ersetzt.

Eine Versiegelung hat die folgenden, direkten Auswirkungen auf den Naturhaushalt:

- Die Böden verlieren ihr Ertragspotential.
- Die Böden verlieren ihre Filter- und Reglerfunktion.
- Das Niederschlagswasser läuft beschleunigt weg und erhöht den Gebietsabfluss. Die Grundwasserneubildung reduziert sich.
- Voll- bzw. teilversiegelte Flächen sind in Bezug auf ihr thermisches Verhalten wesentlich unausgeglichener als Flächen mit einer Vegetationsabdeckung.

Das Schutzgut Boden wird vorrangig durch die bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässige Versiegelung nachteilig beeinflusst, da die natürlichen Bodenfunktionen durch Bebauung und Versiegelung zerstört werden. Die damit verbundenen Eingriffe sind bereits im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB erfasst und durch Festsetzungen zum Ausgleich gesichert worden. Die Realisierung dieser Ausgleichsmaßnahmen ist zu großen Teilen bereits erfolgt.

Die mit der Änderung des B-Planes nur geringfügig verbundenen Veränderungen der Eingriffsbilanz sind unter Punkt 2.1.2 „Flora“ und 2.4 „Eingriffsbewertung“ beschrieben.

Bewertung:

Die Änderung des Bebauungsplanes ist auf das Schutzgut Boden insgesamt von unerheblicher Auswirkung.

2.1.6. Schutzgut Wasser

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird westlich vom Fließgewässer Schrote umflossen (Gewässer 1. Ordnung). Die Schrote wird in diesem Teilstück der Gewässerstrukturgüteklasse 5 (stark verändert) zugeordnet (Entwurf Landschaftsplan, Stand: 2016)

Im Untersuchungsraum findet man ungespanntes Grundwasser in den holozänen Ablagerungen/ Lockergesteinsschichten (Sande und Kiese) des Elbtales. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 2,00 bis 5,00 m entsprechend der Geländehöhe und dem Wasserstand von Elbe und Rothenseer Verbindungskanal.

Der Grundwasserstand ist direkt abhängig von der Wasserführung der Elbe und schwankt stark im jahreszeitlichen Verlauf. Das Grundwasser im Gebiet ist relativ geschützt. Der Untersuchungsraum befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Man kann auch davon ausgehen, dass das Grundwasser im Untersuchungsraum durch Sickerstoffe aus den benachbarten Industriegebieten und teils vormalige gewerbliche Nutzungen vorbelastet ist.

Grundwasserneubildung:

Die Grundwasserneubildung lässt sich aus der Differenz zwischen Niederschlag, Abflussmenge, Assimilation und Transpiration in einem Gebiet berechnen. Gemäß Entwurf Landschaftsplan (Stand: 2016) findet im Plangebiet keine Grundwasserneubildung sondern eine Grundwasserzehrung statt. Ausgenommen ist der südliche Randbereich des Gebietes,

hier ist eine Grundwasserneubildung zwischen 0 und 50 mm/a zu verzeichnen. Insgesamt sind durch die Änderung des B-Planes im Teilbereich keine Auswirkungen auf das Oberflächenwasser und keine Auswirkungen auf das Grundwasser verbunden bzw. zu erwarten.

Bewertung:

Das Schutzgut Wasser wird durch die Änderung des Bebauungsplanes unerheblich berührt.

2.1.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:

Im Untersuchungsraum sind keine archäologischen oder Baudenkmale bekannt. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) die Entdeckung unverzüglich der Stadt Magdeburg und der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen ist. Es ist entsprechend dem Denkmalschutzgesetz LSA zu verfahren. Die Fundstelle ist nach dem Fund 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.

Bewertung:

Das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter ist durch die B-Plan-Änderung unerheblich betroffen.

2.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Es sind keine wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erkennen bzw. zu erwarten.

2.2. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands

2.2.1. Entwicklung bei Durchführung der Planänderung

Durch die Festsetzungen des geänderten B-Planes verändern sich umweltrelevante Belange hinsichtlich der Lage von Ausgleichsmaßnahmen. Dabei wird sichergestellt, dass sich unter planungsrechtlichen Aspekten der Flächenanteil versiegelter Flächen nicht erhöht und die neu verursachten Eingriffe durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Der Umweltzustand wird sich durch die Planänderung nicht maßgeblich verändern.

2.2.2. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planänderung

Die Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen, welche mit der Planänderung festgesetzt werden, sind bereits vollzogen. Grundlage bildete eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes. Die diesbezügliche Bewertung der Nichtdurchführung der Planänderung entfällt damit.

Die weiteren Änderungen zum Entfall der Straße und zur Änderung der Art der Nutzung im GE2-Gebiet sind für die Belange von Boden, Natur und Landschaft nicht maßgeblich.

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

Hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen für das Bebauungsplangebiet ergeben sich für das Maßnahmenprofil als allgemeine Anforderungen:

- Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft
- 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 der Planänderung des Bebauungsplanes zu erwartende Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind gemäß § 15 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Entsprechend der Ausführungen und Bewertungen zur Bestandserfassung und Bewertung der Schutzgüter sind durch die Planänderung keine wesentlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten, so dass es vorrangig um eine allgemeine Beachtung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange geht.

2.3.1. Schutzgut Mensch

Für die Berücksichtigung des Schutzgutes Mensch werden mit den Änderungen des B-Planes weder besondere Maßnahmen ergriffen, noch sind mit der Änderung voraussehbare Auswirkungen verbunden.

Durch die festgesetzten und zu großen Teilen bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen wird allgemein für gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen des Menschen gesorgt durch Berücksichtigung dieser Umweltbelange.

Durch die geringe Bedeutung des Gebietes als Erholungsraum (kaum direkte Nutzung) hat das Vorhaben auch keine Auswirkungen auf die Erholungsnutzungen, so dass diesbezügliche Maßnahmen nicht erforderlich sind.

2.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Bauflächen entstehen Auswirkungen, welche an anderer Stelle im Plangebiet ausgeglichen werden. Durch die Realisierung des Bebauungsplans ist damit keine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen zu erwarten.

2.3.3. Schutzgut Luft und Klima

Mit der Planänderung sind keine wahrnehmbaren Veränderungen von Luft und Klima zu erwarten, da die mit der Änderung verbundenen Verschiebungen von Bauflächen und Grünflächen klimatisch wenig relevant sind. Es entsteht keine zusätzlich zulässige Versiegelung. Besondere Maßnahmen zum Schutz von Luft und Klima sind nicht erforderlich.

2.3.4. Schutzgut Landschaft

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkung auf das Schutzgut Landschaft, so dass keine Maßnahmen begründet sind.

2.3.5. Schutzgut Boden

Der Erweiterung einer überbaubaren Grundstücksfläche Baufläche mit Entfall einer Pflanzgebotsfläche steht die Neufestsetzung einer privaten Grünfläche gleichwertig gegenüber. Die im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zulässige Versiegelung von Boden ändert sich nur in der Lage, nicht im Umfang. Damit werden durch die Planänderung keine zusätzlichen Maßnahmen zur Sicherung des Schutzgutes Boden erforderlich.

2.3.6. Schutzgut Wasser

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, so dass diesbezügliche Maßnahmen nicht festgesetzt werden.

2.3.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter, so dass diesbezügliche Maßnahmen nicht festgesetzt werden.

2.4. Eingriffsbeurteilung

Im Baugebiet G11 entfällt der vormals großflächig festgesetzte Pflanzgebotsstreifen an nordwestlichen Rand dieses Baugebietes. Die Grenze der Baufläche bleibt gleich. Als Ausgleich ist ein vormaliges Baugrundstück (Flurstücke 10942, 10945, 10947 der Flur 201) als private Grünfläche und Maßnahmenfläche für Boden, Natur und Landschaft festgesetzt worden. Außerdem wurde am Ostrand des Grundstücks, für welches im Zuge der Bebauung eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes erteilt wurde, neu eine Pflanzgebotsfläche festgesetzt. Die kurze Unterbrechung dieses Streifens ist mit der Schutzzone einer Gasleitung begründet.

Diese Veränderungen wurden im Zuge der erfolgten Befreiung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt berechnet, da die Befreiung im Zuge eines Verfahrens nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetzes erfolgte. Eine ausgeglichene Bilanz (mit leichtem Überschuss) wurde nachgewiesen.

Im Wesentlichen wurden die Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen aus dem rechtsverbindlichen B-Plan übernommen.

Neu als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist die vormals als Fußgängerbereich festgesetzte Verbindung zwischen Straßenbahnwendeschleife und Wörmitzer Straße (s. auch Punkt 6.4 der Begründung).

Aus der Festsetzung als öffentliche Grünfläche entnommen wurde das bestehende Regenwasserrückhaltebecken und Pumpwerk östlich der Schrote. Beide sind jetzt als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, die begleitenden Grünflächen sind weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der Innenraum der Wendeschleife der Straßenbahn, im rechtsverbindlichen B-Plan als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt, wurde hingegen als private Grünfläche festgesetzt. Dies entspricht der realen Nutzung. Eine Erforderlichkeit für Bahnnutzung ist für diese Teilfläche auch nicht zu erwarten.

Eine weitere private Grünfläche wurde neu aufgenommen im Ergebnis einer detaillierten Ausgleichsbilanzierung in Verbindung mit der Bebauung im Industriegebiet G11. Da hier eine größere zusammenhängende baulich nutzbare Fläche erforderlich wurde, als nach B-Plan-Festsetzung unter Beachtung der umfangreichen Festsetzungen zur Bepflanzung möglich, erfolgte praktisch ein Flächentausch von Bauflächen gegen Pflanzgebotsflächen auf G1-Grundstück. Dadurch ist eine private Ausgleichsfläche zwischen den Baugebieten G11 und GE1 entstanden und wurde als entsprechende Festsetzung im Rahmen der B-Plan-Änderung aufgenommen.

Die öffentliche Grünfläche südwestlich des Regenwasserrückhaltebeckens wurde etwas nach Süden vergrößert. Hier wurde eine bereits realisierte Ausgleichsmaßnahme für bauliche Veränderungen der Grabower Straße übernommen.

Mit diesen Änderungen wird eine ausgeglichene Bilanz der Eingriffe gem. § 1a BauGB in Boden, Natur und Landschaft erzielt. Auf eine detaillierte Ermittlung dazu wurde im Rahmen der B-Plan-Änderung aus folgenden Gründen verzichtet:

Die Änderungen betreffs des Baugebietes GI1 wurden im Rahmen der diesbezüglichen Baugenehmigung einschließlich Befreiung durch die Naturschutzbehörde geprüft und bestätigt. Die sonstigen oben beschriebenen Änderungen stellen Anpassungen an den Bestand dar und verbessern die Gesamtbilanz der Grünflächen gegenüber dem rechtsverbindlichen B-Plan.

Durch den Entfall der Straßenverlängerung der Wörmlitzer Straße und die Festsetzung anteiliger öffentlicher Grünfläche entsteht ein geringer Überhang an Ausgleichsmaßnahmen, welcher nachfolgend für ggf. erforderliche Eingriffe an anderer Stelle im Gesamtgebiet des Bebauungsplanes verrechnet werden kann. Auf eine Berechnung wird jetzt verzichtet, da es durch die Planänderung zu keinem zusätzlichen Eingriff kommt, sondern der Eingriff etwas geringer wird.

2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlass für die Änderung des B-Planes waren konkrete Erweiterungsinteressen von Unternehmen, welche bereits im Plangebiet ansässig sind, bereits vollzogene Abweichungen vom B-Plan, für welche Befreiungen von den Festsetzungen erteilt worden sind.

Für die bereits baulich realisierten Abweichungen vom B-Plan gibt es keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Für den Entfall der Verlängerung der Wörmlitzer Straße besteht als Alternative die Änderung der Lage der Straße mit Verschwenk der Straßenverlängerung nach Westen und Anbindung an die Stegelitzer Straße. Damit würden allerdings unvorteilhafte Grundstückszuschnitte entstehen und auch verkehrlich wäre diese Straßenführung eher nachteilig zu bewerten. Weitere Alternative wäre die nach Westen geschobene Verlängerung der Straße zur Grabower Straße. Auch hier würden teils sehr kleine Parzellen entstehen mit der Gefahr der doppelten Erschließung.

Die Planänderung erfolgt somit insgesamt unter der vorrangigen Beachtung wirtschaftlicher Belange bereits ortsansässiger Unternehmen bzw. zur Vorbereitung von gewerblichen Nutzungen und dient damit der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurde der im Zusammenhang mit der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 103-1 erarbeitete Grünordnungsplan herangezogen.

Die Daten von Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan sowie die Angaben von Fachbehörden wurden ebenfalls ausgewertet.

3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter unter Prüfung der Auswirkungen der Änderung der Festsetzungen wurde keine erhebliche Betroffenheit festgestellt. Eine Überwachung ist insofern nicht erforderlich.

Es besteht jedoch die allgemeine behördliche Überwachungspflicht im Rahmen der Aufgaben der zuständigen Behörden und städtischen Dienststellen.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „August-Bebel-Damm Westseite“ im Teilbereich sollen die überbaubaren Grundstücksflächen von Bauflächen und Grünflächen verändert werden, auf eine öffentliche Straße verzichtet werden und die Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, Versorgungsflächen und Grünflächen angepasst werden. In einem Baugebiet wird die Art zulässiger Nutzungen erweitert.

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Rahmen des Umweltberichts untersucht. Der Bebauungsplan sichert mit seinen Festsetzungen gesunde Arbeitsverhältnisse ebenso wie den Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie die weiteren untersuchten Schutzgüter.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.