

Landeshauptstadt Magdeburg



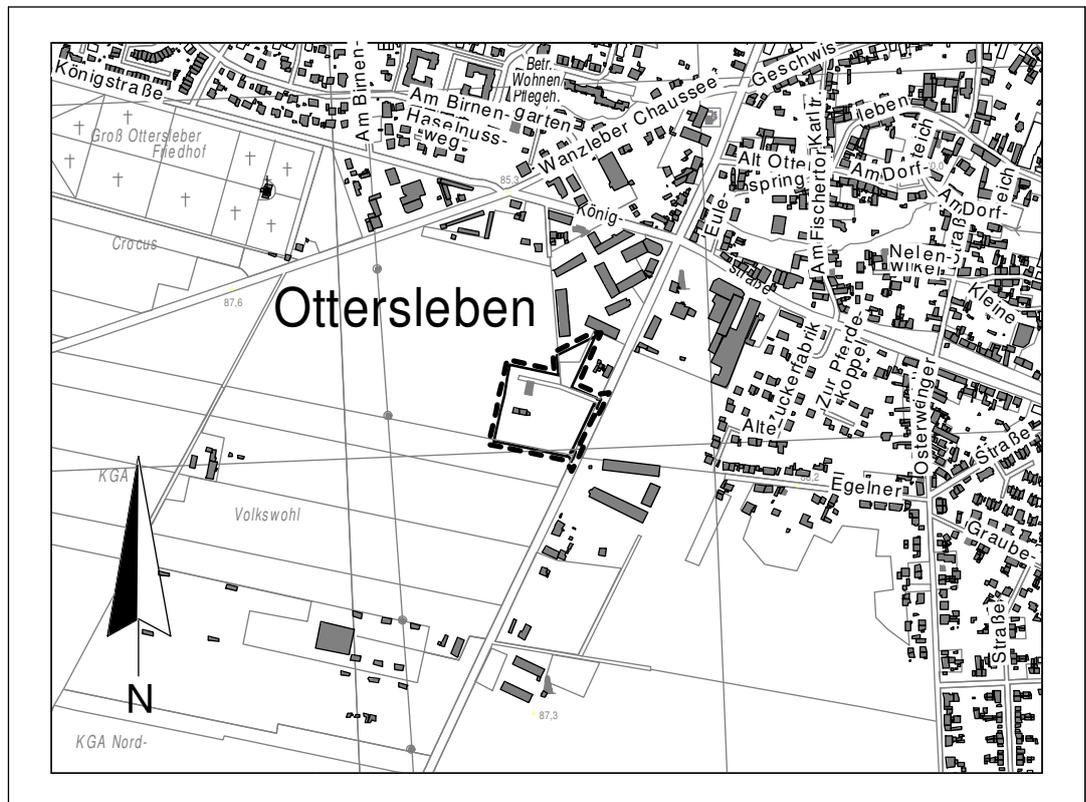
DS 0374/23 Anlage 3 Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zur
Satzung zum Bebauungsplan Nr. 353-3

HALBERSTÄDTER CHAUSSEE

Stand: Juli 2023

M 1 : 500



Planverfasser:
STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszeuges: 07/2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	3
1.2	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	4
1.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen	4
1.4	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	5
1.5	Aufstellungsverfahren	5
2	PLANGEBIET	8
2.1	Bestand und Nutzungen	8
2.2	Angrenzende Nutzungen	8
2.3	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	9
2.4	Baugrundverhältnisse	9
2.4.1	Baugrund	9
2.4.2	Bodenbelastungen	10
2.4.3	Aussagen zum Grundwasser	10
2.4.4	Versickerung von Niederschlagswasser	10
3	PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION	11
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	11
3.2	Sonstige städtebauliche Planungen	13
3.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	13
3.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	14
3.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	14
3.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	14
3.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	14
3.4.2	Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen	15
4	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	16
4.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	16
4.1.2	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung	18
4.2.1	Grundflächenzahl	18
4.2.2	Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen	18
4.2.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	18
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	19
4.3.1	Baulinien und Baugrenzen	19
4.3.2	Bauweise	19
5	ERSCHLIEßUNG	20
5.1	Verkehrerschließung	20
5.1.1	Äußere Verkehrerschließung	20
5.1.2	Innere Verkehrerschließung	20
5.1.3	Ruhender Verkehr	20
5.1.4	ÖPNV	20
5.2	Medientechnische Ver- und Entsorgung	21

5.2.1	Wasserversorgung	21
5.2.2	Abwasserentsorgung	21
5.2.3	Energie und Kommunikation	23
5.2.4	Abfallentsorgung	24
5.3	Brand- und Katastrophenschutz	25
5.3.1	Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge	25
5.3.2	Löschwasserversorgung	25
5.4	Geh- / Fahr- und Leitungsrechte	25
6	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	26
7	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	26
7.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	26
7.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
7.3	Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
8	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHER BELANGE	29
8.1	Prüfung der Umweltverträglichkeit	29
8.2	Eingriffsregelung	29
8.3	Anwendung der Baumschutzsatzung	30
8.4	Artenschutz	30
8.5	Geschützte Allee	32
8.6	Anpassung an den Klimawandel	33
9	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	34
9.1	Städtebauliche Situation und Auswirkungen	34
9.2	Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen	34
9.2.1	Vorbelastung im Planungsraum	35
9.2.2	Schalltechnisches Gutachten	36
9.3	Denkmalschutz	38
9.4	Boden	39
9.5	Altlasten	39
9.6	Kampfmittel	39
10	FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG	40
11	FLÄCHENBILANZ	40

1 Vorbemerkungen

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

In der Landeshauptstadt Magdeburg soll der Bebauungsplan Nr. 353-3 „Halberstädter Chaussee“ aufgestellt werden. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Ottersleben der Landeshauptstadt Magdeburg westlich der Halberstädter Chaussee.

Das zu beplanende Gebiet befindet sich überwiegend in Nutzung der Firma Benecke Erdbau, die auf den Flächen ein Zwischenlager- und Containerplatz betreibt. Hier werden Baustoffe sortiert und zwischengelagert sowie Container und der zugehörige Maschinen- und Fuhrpark abgestellt. Weiterhin ist ein Wohngebäude im Geltungsbereich vorhanden.

Nachdem die Nutzung als Lagerplatz für Baustoffe versagt wurde, soll dem Plangebiet eine neue Funktion zugeführt werden. Entsprechend der Nachfrage nach Wohnbebauung im Einfamilien- und Doppelhausstil sollen hier Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden.

Unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastungen und im Sinne einer sinnvollen Nachnutzung des Gebiets wird die nordöstliche Teilfläche des Geltungsbereichs als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Planung soll damit der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung der Flächen Rechnung tragen.

Dementsprechend hat die Stadt Magdeburg am 20.10.2016 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 353-3.2 „Halberstädter Chaussee“ beschlossen. Aufgrund der geplanten Vermarktung einzelner Grundstücke sowie der daraus resultierenden individuellen Bebauung ist der Vorhabenbezug nicht mehr gegeben. Dementsprechend wurde die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,35 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 353-3 „Halberstädter Chaussee“ werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Nachfrageorientierte Schaffung von Bauflächen für Einfamilien- u. Doppelhäuser
- Gewinnung von jungen Familien als Einwohner und Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Magdeburg
- Sicherung einer geeigneten Nachnutzung für das derzeit vollständig gewerblich genutzte Gelände
- Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzung für den Verbleib einer Gewerbefläche
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

1.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Allgemeine Erforderlichkeit gemäß BauGB

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan) (§ 1 Abs. 2 BauGB). Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Erforderlichkeit Aufstellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung ordnen und zukünftig die rechtsverbindliche Grundlage für eine Wohnbebauung sowie die gewerbliche Nutzung im Plangebiet darstellen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist im vorliegenden Fall aufgrund der Lage und Größe aus städtebaulich-gestalterischen Gründen geboten. Zur Baurechtschaffung ist ein verbindlicher qualifizierter Bauleitplan gem. § 30 BauGB notwendig.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß den aktuellen Nutzungsbestrebungen des Investors und schafft die Grundlage für die weiteren baurechtlichen Entscheidungen.

1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

Gesetzliche Grundlagen der Bauleitplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

- Unterlagen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sind in Kap. 3.1 ersichtlich

Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben

- Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben werden in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung aufgeführt.

1.4 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom LVerMGeo bereit gestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand (Stand 04 / 2017, aktualisiert 10 / 2020) sowie der Vermessung, erstellt vom Vermessungsbüro Hartmann ÖBVing, Agnetenstr. 3 in 39106 Magdeburg (Stand 04 / 2017), erarbeitet, sodass die Planzeichnung das Kataster, den Gebäudebestand, die Topografie mit Höhen sowie die sonstigen oberirdischen Anlagen entsprechend ausweist.

Der Bebauungsplan enthält

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 500 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke, sowie
- die Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Maßstab 1 : 10.000.

Übersichtskarte

Die Darstellung des Übersichtslageplans auf dem Planspiegel erfolgte auf Grundlage der von der Landeshauptstadt Magdeburg bereit gestellten digitalen Stadtkarte TK 10 (Stand: September 2016).

Vervielfältigungserlaubnis

Gemäß § 13 Abs. 5 und § 10 Abs. 3 LVerMGeo LSA dürfen Auszüge aus dem Liegenschaftskataster und aus den Nachweisen der Landesvermessung nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen – Anhalt vervielfältigt und verbreitet werden.

Im Rahmen des Geoleistungspaketes für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk), das zwischen dem LVerMGeo und der Stadt Magdeburg vereinbart wurde, ist die Vervielfältigungserlaubnis mit der Erlaubnisnummer AZ 62-431-62-0114/17 erteilt.

Ein entsprechender Vermerk wurde auf dem Plan angebracht.

1.5 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Landeshauptstadt Magdeburg übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Am 20.10.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 353-3.2 „Halberstädter Chaussee“ gefasst. Aufgrund der geplanten Vermarktung einzelner Grundstücke sowie der daraus resultierenden individuellen Bebauung ist der Vorhabenbezug nicht mehr gegeben. Dementsprechend wurde mit dem Auslegungsbeschluss am 06.05.2021 in gleicher Sitzung der Beschluss über die Änderung des Geltungsbereichs sowie die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einen qualifizierten Angebots-Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB gefasst. Des Weiteren wurde die Planbezeichnung in Bebauungsplan Nr. 353-3 „Halberstädter Chaussee“ geändert.

Die bauleitplanerische Regelung der Nachnutzung von Altstandorten im baurechtlichen Innenbereich stellt einen klassischen Fall der Innenentwicklung dar. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².

Es handelt sich überwiegend um eine beplante Fläche gem. § 30 BauGB (> 50% des aktuellen Geltungsbereichs bzw. > 70% der aktuell geplanten Bauflächen). Die Flächen im Geltungsbereich sind überwiegend rechtmäßig genutzt (Wohnhaus, Gewerbe). Mit der Aufstellung des hier vorgelegten Bebauungsplans Nr. 353-3 „Halberstädter Chaussee“ wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 353-3.1 (2014) zum einen nach Osten zur Halberstädter Straße hin und nach Norden zu den bestehenden Gewerbe- und Mischbauflächen hin erweitert. Die Erweiterungsflächen sind damit überwiegend an Siedlungsflächen angebunden und entsprechen der Planungsabsicht einer klassischen Innenentwicklung zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung.

Unter diesen Voraussetzungen kann der Plan nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5, S. 3 und § 10 Abs. 4 sowie der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren ist für Bebauungspläne nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auch die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (§ 13 a Abs. 2 Nr.4).

Gleichzeitige Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 353-3.1 „Halberstädter Chaussee 5“ (2014) wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 353-3 „Halberstädter Chaussee“ überplant. Mit Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 353-3 tritt der Bebauungsplan Nr. 353-3.1 „Halberstädter Chaussee 5“ außer Kraft.

Sollte der Bebauungsplan Nr. 353-3 „Halberstädter Chaussee“ nach seiner Inkraftsetzung nichtig bzw. außer Kraft gesetzt werden, treten die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 353-3.1 „Halberstädter Chaussee 5“ nicht wieder in Kraft.

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Die Stellungnahmen sind bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde auch die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Dieser Verfahrensschritt wurde in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung durchgeführt.

Formelle Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (1. Entwurf, Februar 2021)

Die Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen zu o.g. frühzeitiger Beteiligung wurden in die Planung eingearbeitet.

Der Entwurf war gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit den genannten Entwurfsunterlagen erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Nach Eingang der Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen wurden diese geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander bzw. untereinander sachgerecht abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Im Ergebnis wurde der Plan geändert, sodass ein 2. Entwurf zu erstellen war.

Folgende wesentliche Änderungen sind gegenüber dem 1. Entwurf vorgenommen worden:

- In der Textfestsetzung 1.2.1 wurde „... nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ durch „... nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ ersetzt.
- Die Textfestsetzung 1.2.2 wurde um den folgenden Satz ergänzt: „... Darüber hinaus sind Lagerflächen bzw. Lagerplätze unzulässig.“
- Die Weide auf dem Flurstück 93/1 wird zum Erhalt festgesetzt. Daraus resultiert eine Reduzierung des Ersatzbedarfs der Baumpflanzungen um 5 Bäume von 14 auf 9 Ersatzpflanzungen. Die Baugrenze wird in diesem Bereich zurückgenommen.
- Entlang der Grenze zwischen den Flurstücken 10001 und 92 wird i.V.m. der neuen Textfestsetzung 5.4 ein 5 m breiter Pflanzgebotsstreifen festgesetzt. Auch hier wird die Baugrenze entsprechend zurückgenommen.
- Die Ersatzpflanzungen werden nicht mehr zeichnerisch festgesetzt, sondern mit der Neuformulierung der Textfestsetzung 5.2 den künftigen Baugrundstücken zugeordnet.

- Dem 2. Entwurf ist eine Untersuchung auf das Vorkommen des Moschusbocks beigefügt (Ergebnis: negativ)
- Das Entwässerungskonzept für die Entsorgung des von den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers wurde dahingehend geändert, dass die südlich des GEE ehemals angedachte Versickerungsmulde entfällt. Das Niederschlagswasser wird ausschließlich dem auf dem Flurstück 513/97 befindlichen Regenwasserrückhaltebecken zugeführt. Von dort aus gelangt der Überlauf über ein Drosselbauwerk und einen innerhalb der Verkehrsfläche anzulegenden Kanal in den Straßenseitengraben der Halberstädter Chaussee.
- Der Hinweis zum Niederschlagswasser auf dem Plan wurde um die Formulierung, dass gem. § 33 Nachbarschaftsgesetz Sachsen-Anhalt bauliche Anlagen so zu errichten sind, dass Abwässer / Niederschlagswässer nicht auf benachbarte Grundstücke übertreten können.

Die Beteiligung war mit diesem 2. Entwurf gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut durchzuführen.

Erneute formelle Beteiligung gem. § 3 (2), § 4 (2) und § 4a (3) BauGB (2. Entwurf, Dezember 2022)

Der geänderte Entwurf wurde nach Abstimmung mit den Fachbehörden der Landeshauptstadt Magdeburg erneut an die betroffene Öffentlichkeit und an ausgewählte Behörden sowie Träger öffentlicher Belange, deren Belange von den Änderungen berührt sind, mit der Aufforderung zur erneuten Stellungnahme übergeben.

Die Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen waren erneut zu prüfen und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander bzw. untereinander sachgerecht abzuwägen. Im Ergebnis waren keine Änderungen des Plans vorzunehmen, sodass der Abwägungsvorschlag und die Satzung dem Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg vorgelegt und der Abwägungs- und der Satzungsbeschluss gefasst werden können.

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf bis zum derzeitigen Verfahrensstand dargestellt:

Verfahrensschritte		Durchführung
Aufstellungsbeschluss (§ 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB)		20.10.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		Amtsblatt Nr. 23 vom 28.10.2016
Vorentwurf (09 / 2018)	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Bürgerversammlung am 29.01.2019
	Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	mit Schreiben vom 01.10.2018
	Zwischen-Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	06.05.2021
1. Entwurf (02 / 2021)	Billigung des 1. Entwurfs, Beschluss zur öffentlichen Auslegung	06.05.2021
	Bekanntmachung öffentl. Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	Amtsblatt vom 14.05.2021
	Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	durch öffentliche Auslegung vom 24.05.2021 bis 23.06.2021
	Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom 21.05.2021
2. Entwurf (12 / 2022)	Billigung des 2. Entwurfs, Beschluss zur öffentlichen Auslegung	entfällt
	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und ausgewählter Behörden und sonstiger TöB (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB)	Mit Schreiben vom 22.03.2023
	Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		
Inkraftsetzung durch Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)		

2 Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 353-3 „Halberstädter Chaussee“ befindet sich im Südwesten der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Ottersleben westlich der Halberstädter Chaussee.

Der Geltungsbereich in der Gemarkung Magdeburg in der Flur 606 wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch
 - die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 513/97,
 - die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 94/2,
 - die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 93/1 und deren Verlängerung nach Westen bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 94/2
 - die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 10001
- im Osten durch
 - die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 10001
 - die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 93/1 und 10368 zuzüglich der Zufahrtsbereiche bis zur befestigten Fahrbahn der Halberstädter Chaussee auf dem Flurstück 458/106
 - die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 10368 zuzüglich des Zufahrtsbereichs bis zur befestigten Fahrbahn der Halberstädter Chaussee auf dem Flurstück 458/106
- im Süden durch
 - die südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 10362 und 10379 und deren Verlängerung bis zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 458/106
- im Westen durch
 - die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 10379, 97/5, 97/6 und 526/97 sowie deren Verlängerung nach Norden bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Flurstücks 10001

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,35 ha.

2.1 Bestand und Nutzungen

Die Flächen auf den Flurstücken 526 / 97, 527 / 97, 10379, 10362 und 97 / 5 werden von der Firma Benecke Erdbau vollständig zu unternehmenseigenen Zwecken gewerblich genutzt. Hier befinden sich Lagerflächen für Erd- und Baustoffe, Stellflächen für Fahrzeuge und die dazugehörigen Fahr- und Bewegungsflächen sowie genutzte und ungenutzte, teilweise sanierungsbedürftige Gebäude und bauliche Anlagen.

Auf dem Flurstück 525 / 97 befindet sich ein Wohnhaus mit Nebenanlagen. Die Zuwegung und Erschließung ist nur über die o.g. nicht öffentlichen Grundstücke möglich. Die Zufahrten zur Halberstädter Chaussee sind als solche vorhanden.

Auf den Flurstücken 93/1, 94/2 und 97/6 befinden sich anteilig Zufahrtswege und Entwässerungsmulden. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs (Flurstücke 93/1 sowie anteilig 10001) liegt derzeit brach und ist ohne Nutzung. In der Zwischenzeit wurden hier auf Grundlage einer Fällgenehmigung Gehölze beseitigt. Derzeit parken im nördlichen Bereich Mitarbeiter-Fahrzeuge des benachbarten Gewerbebetriebs.

Der nordwestliche Bereich des Bebauungsplans umfasst Teilflächen des Flurstücks 513/97. Diese sind verpachtet und werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Der Investor hat die Teilflächen bereits erworben.

2.2 Angrenzende Nutzungen

Östlich des Plangebietes verläuft die Halberstädter Chaussee mit den zugehörigen Nebenflächen (Straßenseitengraben), gesäumt von einer Obstbaumallee. Im Süden befinden sich Kleingärten, westlich und nordwestlich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Nördlich schließt das Betriebsgelände der Fa. Geistingler an. Nordöstlich befindet sich ein Wohngrundstück.

2.3 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich. Im Plangebiet liegen folgende Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse vor:

Gemarkung / Flur	Flurstück	Eigentümer
Magdeburg / 606	93/1	privat
Magdeburg / 606	94/2 (ant.)	Stadt Magdeburg
Magdeburg / 606	97/5	privat
Magdeburg / 606	97/6	privat
Magdeburg / 606	10368	Stadt Magdeburg
Magdeburg / 606	458/106	Stadt Magdeburg
Magdeburg / 606	513/97	privat
Magdeburg / 606	525/97	privat
Magdeburg / 606	526/97	privat
Magdeburg / 606	527/97	privat
Magdeburg / 606	10001 (ant.)	privat
Magdeburg / 606	10379 (ant.)	privat
Magdeburg / 606	10362	privat

Im Oktober 2020 hat eine Grenzfeststellung in Bezug auf das angrenzende Flurstück 92 stattgefunden. Diese Grenzfeststellung hat sich auf die Größe des Geltungsbereichs ausgewirkt.

Der zu Grunde gelegte Katasterplan ist mit Stand Oktober 2020 aktualisiert worden. Die Änderung ist in der Planzeichnung kenntlich gemacht worden.

2.4 Baugrundverhältnisse

2.4.1 Baugrund

Auf der Planungsebene des Bebauungsplans sind die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen wichtig für Empfehlungen zur Gründung von Bauwerken und den Erschließungsnachweis im Hinblick auf Aussagen zur Regenwasserversickerung. Sie sind Grundlage für die spätere Konkretisierung in Vorbereitung der Baumaßnahmen. Entsprechende Hinweise des Baugrundgutachters (Tragfähigkeit, Frostempfindlichkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens, gründungstechnische Empfehlungen, Bodenaustausch, Entsorgungshinweise, Vorgaben zur Baugrubensicherung und Wasserhaltung sowie Entwässerungsmaßnahmen) sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen.

Zum Bebauungsplan Nr. 353-3 wurde in Vorbereitung der Bebauung und Erschließung bzw. zur frühzeitigen Klärung der Baugrund- und Versickerungsbedingungen ein Baugrundgutachten erstellt (sh. Anlage 1, Baugrundbüro Heinemann-Klemm-Wackernagel: „Wohngebiet Halberstädter Chaussee Magdeburg Erschließung“, Geotechnischer Bericht Nr. 142/18). Nachfolgende Aussagen sind diesem Baugrundgutachten entnommen worden.

Mittels Kleinrammbohrungen wurde folgender Schichtenaufbau erkundet: Die obere Schicht bilden Auffüllungen aus überwiegend Bauschutt mit Mächtigkeiten zwischen 0,60 m und 1,25 m. Darunter steht Schwarzerde in Mächtigkeiten von ca. 0,7 m, gefolgt von einer Lössschicht mit Mächtigkeiten von ca. 0,8 m an. Unterlagernd wurde Geschiebemergel und Sand angetroffen. Die Beschreibung der Kennwerte der Böden am Standort ist den Kap. 3.1, 3.2 und 3.3 des Baugrundgutachtens zu entnehmen.

Der Gutachter gibt weiterhin allgemeine Gründungsempfehlungen für Gebäude und für den Straßenbau, für die Verlegung von Rohrleitungen und die Grabenverfüllung, er empfiehlt aber diesbezüglich weitere standortkonkrete Untersuchungen.

2.4.2 Bodenbelastungen

Für eine orientierende Untersuchung gemäß TR LAGA und der Deponieverordnung wurden aus dem Bohrungen BS 1 – BS 5 gestörte Proben entnommen und zu den Mischproben MP 1 (überwiegend Bauschutt) und MP 2 (überwiegend Schwarzerde) vereinigt.

Im Ergebnis erfolgt die Einstufung der Bodenprobe MP 1 in Z 1.2 und der Bodenprobe MP 2 in Z 2. Die Einstufung gemäß Deponieverordnung der Bodenprobe MP 1 erfolgt in DK III und der Bodenprobe MP 2 in DK III (bzw. DK II)

2.4.3 Aussagen zum Grundwasser

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zum Grundwasserstand sind Grundlage für die Einschätzung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet bzw. für die Vorbe-messung bzw. Festlegung von Flächen bzw. Anlagen zur Niederschlagsentwässerung.

Die Grundwasserverhältnisse im Geltungsbereich wurden ebenfalls im Zuge der o.g. Baugrunduntersuchung erkundet. Die Schwarzerde, der Löß und der Geschiebemergel bilden einen Grundwasserstauer bzw. Grundwasserhemmer. Auffüllungen sowie Sandschichten im Geschiebemergel stellen einen potenziellen Grundwasserleiter dar.

Schätzungsweise liegt der höchste Grundwasserstand HGW knapp unterhalb der derzeitigen Geländeoberfläche bei ca. 83,9 m. Der mittlere höchste Grundwasserstand MHGW liegt bei ca. 83,6 m.¹

Daher wird die Errichtung von Kellerbauwerken im Plan ausgeschlossen (Textfestsetzung 2.3).

Unabhängig vom zusammenhängenden Grundwasser kann sich in den Auffüllungen bis in Geländehöhe zeitweilig Stauwasser ausbilden. In abflussreichen Senken können sich nach Niederschlägen kurzzeitig offene Wasserflächen („Pfützen“) bilden.

2.4.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Grundsätzlich gilt nach § 55 Wasserhaushaltgesetz der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern.

Für eine Versickerung am Standort muss der Boden gem. den Vorgaben der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein und der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden, sodass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Die Entsorgung von Niederschlagswasser wird im Kap. 5.2.2 dargestellt.

¹ Baugrundbüro Heinemann-Klemm-Wackernagel: „Wohngebiet Halberstädter Chaussee Magdeburg Erschließung“, Geotechnischer Bericht Nr. 142/18 (2018)

3 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gem. § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG² zählen insbesondere Bauleitpläne zu den raumbedeutsamen Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird.

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG den Zielen der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG anzupassen. Dabei unterliegen die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Folgende Unterlagen sind als Vorgaben und Zielstellungen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

Landesentwicklungsplan

Es gelten die Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen – Anhalt 2010 (LEP LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 161). U.a sind folgende Ziele für die vorliegende Planung relevant:

Im zentralörtlichen System ist die Stadt Magdeburg als Oberzentrum eingestuft (LEP LSA 2010, Z 36)

- Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, 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 ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken. (LEP LSA 2010, Z 33)
- Die zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur, Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln. (LEP LSA 2010, Z 28)
- In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiterentwickelt werden. (LEP LSA 2010, G 12)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (LEP LSA 2010, G 13)
- Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (LEP LSA 2010, Z 23)
- Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können. (LEP LSA 2010, Z 56)
- Die Entwicklung attraktiver Standortbedingungen soll dazu führen, dass Arbeitsplätze sowie Aus- und Weiterbildungsplätze durch die Ansiedlung neuer und Erweiterung bestehender Betriebe gesichert und geschaffen werden. (LEP LSA 2010, G 47)

² Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2985), zul. geä. durch Gesetz v. 31.07.2009 (BGBl. S. 2585).

Landesplanerische Stellungnahme

Gemäß § 16 Abs. 2 Landesplanungsgesetz obliegt dem Ministerium für Infrastruktur und Digitales (ehem. Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr - MIV) Sachsen - Anhalt als obere Landesplanungsbehörde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen. Die landesplanerische Stellungnahme gem. § 13 Abs. 2 LEntwG wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens eingeholt.

Das MLV LSA hat sich mit Stellungnahme vom 22.10.2018 zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 353-3 geäußert. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich. Das wurde auch durch die Stellungnahme des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt vom 16.06.2021 bestätigt.

Regionalplanung

Die Zielstellungen des Landesentwicklungsplans werden für die Planungsregion Magdeburg raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gem. § 7 LPIG präzisiert. Der Regionale Entwicklungsplan berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

Der Bebauungsplan gehört zum Plangebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die gemäß Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen–Anhalt die Belange der Regionalplanung vertritt. Anzuwenden ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) 2006.

Die Regionalversammlung hat am 02.06.2016 den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 11.07. bis 11.10.2016 beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 4 Abs. 1 und 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Folgende Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind für den Bebauungsplan 353-3 relevant:

- Im zentralörtlichen System ist die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum mit dem zugehörigen Verdichtungsraum sowie dem ländlichen Raum mit den darin enthaltenen Mittel- und Grundzentren eingestuft (LEP-LSA Punkt 3.2.10 Nr. 3 und REP MD 2006 5.2.15 Z; 1. Entwurf REP MD, Z 21).
- 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. (LEP-LSA Punkt 3.2.2 und REP MD 2006, 5.2.5 Z; 1. Entwurf REP MD, Z 21, Z 18)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen, leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (1. Entwurf REP MD, G 27)
Um zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen zu vermeiden, sollen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden. (1. Entwurf REP MD, G 123)

Der Einhaltung folgender relevanter Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurde mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen:

- räumliche Konzentration und Ausrichtung der Siedlungstätigkeit auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte; Vorrang der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen vor der Inanspruchnahme von Freiflächen (LEP-LSA Punkt 2.2; REP MD 2006, 4.2 G)
- Zu einer räumlich ausgewogenen, langfristig wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstruktur sowie zu einem ausreichenden und vielfältigen Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen ist beizutragen.

Zur Verbesserung der Standortbedingungen für die Wirtschaft sind in erforderlichem Umfang Flächen vorzuhalten, die wirtschaftsnahe Infrastruktur auszubauen sowie die Attraktivität der Standorte zu erhöhen. (LEP LSA Punkt 2.9; REP MD 2006, 4.9 G)

- Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen; Gewährleistung der Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung; Berücksichtigung des ausgelösten Wohnbedarfs und der funktional sinnvollen Zuordnung der Gebiete bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen (LEP-LSA Punkt 2.11; REP MD 2006, 4.11 G)
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. (LEP-LSA Punkt 2.11; REP MD 2006, 4.11 G)

Den aufgeführten Zielen und Grundsätzen wird mit der vorliegenden Planungsabsicht entsprochen. Im zentralörtlichen System ist die Stadt Magdeburg als Oberzentrum eingestuft. Die Nachnutzung einer Brachfläche im Stadtgebiet stellt eine klassische Innenentwicklung dar. Zudem wird mit der vorliegenden Planung der gehobenen Nachfrage nach Wohnraum im Eigenheimstil in der Landeshauptstadt Magdeburg Rechnung getragen.

3.2 Sonstige städtebauliche Planungen

3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete ausgewiesen. Aufgrund der Beschränkung des Flächennutzungsplanes auf die Grundzüge der Planung und seiner demzufolge stärkeren Generalisierung können im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen entwickelt werden, solange die Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Abweichung erhalten bleibt.

Die Landeshauptstadt Magdeburg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (2001), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom Dezember 2022. Im Jahr 2011 wurde der Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 353-3 „Halberstädter Chaussee“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg fast vollständig als gemischte Baufläche dargestellt. Der in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommene Teil des Flurstücks 513/97 ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dieser wird im Sinne einer Ortsrandeingrünung im Bebauungsplan als Grünfläche und naturnahe Regenrückhaltefläche festgesetzt. Das Umfeld bilden im Norden und Osten gemischte Bauflächen, im Süden Kleingärten und im Westen landwirtschaftliche Flächen. (sh. Abb. 1)

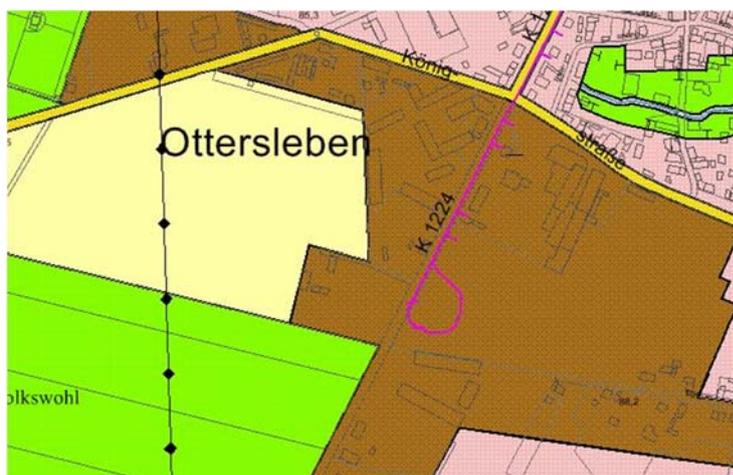


Abb. 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Magdeburg

Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 353-3 nimmt nur einen kleinen Teil der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischgebietsfläche ein. Der vorliegende Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Im Sinne einer Ortsrandeingrünung werden auf Landwirtschaftsflächen neue Grünflächen und naturnahe Regenversickerungsflächen festgesetzt. Aufgrund der geplanten Festsetzungen sowie der bereits vorhandenen Nutzungsdurchmischung im direkten Umfeld des Plangebiets steht der Bebauungsplan Nr. 353-3 den Zielen des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

3.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans überlagert den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 353-3.1 „Halberstädter Chaussee 5“ (2014).

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 353-3.1 wurden ein Mischgebiet sowie Gewerbegebiete festgesetzt.

Das vorhandene Wohnhaus wurde in die Planung integriert. Als weitere Nutzung wurde ein Zwischenlager- und Containerplatz vorgesehen. Hier wurden Baustoffe sortiert und gelagert sowie Container und der zugehörige Maschinen- und Fuhrpark abgestellt.

Nachdem ein Teil der gewerblichen Nutzung im Plangebiet untersagt wurde, sollen die Flächen im Geltungsbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 353-3 „Halberstädter Chaussee“ einer neuen Funktion und städtebaulichen Ordnung zugeführt werden.

Mit Inkraftsetzung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 353-3 „Halberstädter Chaussee“ wird der Bebauungsplan Nr. 353-3.1 „Halberstädter Chaussee 5“ außer Kraft gesetzt.

3.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

Für Aufstellung des Bebauungsplans relevante Fachplanungen und sonstige Planungen sind derzeit nicht bekannt.

3.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Nachfolgend werden mögliche Betroffenheiten von Schutzausweisungen aufgeführt:

Schutzausweisungen gemäß Naturschutzgesetz	
Schutzgebiete gem. §§ 23 – 27 BNatSchG (Großschutzgebiete, NSG, LSG)	keine Betroffenheit
Geschützte Landschaftsteile gem. §§ 28 – 30 BNatSchG (ND, GLB, geschützte Biotope)	Gehölze i.S.d. Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg sind geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG Für die Obstbaumallee entlang der Halberstädter Chaussee besteht Alleenschutz gem. § 21 NatSchG LSA
Schutzgebietssystem Natura 2000 gem. §§ 31- 34 BNatSchG	keine Betroffenheit
Schutzausweisung gemäß Wassergesetz	
Trinkwasserschutzgebiete	keine Betroffenheit
Schutzausweisung gemäß Denkmalschutzgesetz	
Archäologische Denkmal	sind zu erwarten (Altsiedelland, sh. auch Kap. 9.3)
Bau- und Kunstdenkmale	keine Betroffenheit

3.4.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Folgende mögliche Bau- bzw. Nutzungsbeschränkungen sind zu berücksichtigen:

Verkehrsanlagen	
Straßenverkehr Ver- / Gebote gem. § 24 StrG LSA	keine Betroffenheit durch Anbauverbote und Anbaubeschränkungen
Schienerverkehr	keine Betroffenheit
Flugverkehr	keine Betroffenheit
Bergbau / Geologie / Boden	
Geologie	keine Baubeschränkungen im Hinblick auf die Geologie bekannt
Bergbau (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)	keine Betroffenheit
Grundwasser	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gesamten Plangebiet mit flurnahen Grundwasserständen zu rechnen (sh. Kap. 2.4.2).
Altlasten	nicht bekannt
Gewässer und Hochwassergefahr	
Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG)	keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete / Hochwasserrisikogebiete	keine Betroffenheit
Sonstige	
Richtfunkstrecken	nicht bekannt
Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes	keine Betroffenheit

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden allgemeine Wohngebiete WA i.S.d. § 4 BauNVO ausgewiesen werden (Textfestsetzung 1.1).

Die allgemeinen Wohngebiete dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Im Geltungsbereich sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 BauNVO) allgemein zulässig (Textfestsetzung 1.1.2). Des Weiteren ist die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig (Textfestsetzung 1.1.5).

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ sowie „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ werden gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen (Textfestsetzung 1.1.3). Diese Nutzungen entsprechen nicht dem städtebaulichen Ziel, nämlich der Schaffung von Wohnbauflächen. Zudem erzeugen derartige Nutzungen einen Stellplatzbedarf, dem in diesem Gebiet nicht entsprochen werden kann, sowie Ziel- und Quellverkehre, die mit störenden Emissionen einhergehen.

Aufgrund der gewünschten Entwicklung eines möglichst ungestörten Wohnstandorts werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Tankstellen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Anlagen für Verwaltungen“ unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (Textfestsetzung 1.1.6), da sie nicht der städtebaulichen Zielstellung entsprechen und auch kein einschlägiger Bedarf abgeleitet werden kann. Der mit dem Betrieb verbundene Ziel- und Quellverkehr würde außerdem zu unerwünschten Immissionen im Wohngebiet führen.

Der Betrieb eines Beherbergungsgewerbes ist gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig (Textfestsetzung 1.1.4). Für die Erteilung von Ausnahmen sind im Bebauungsplan die Ausnahmevoraussetzungen zu benennen. Als Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen ausnahmsweise nur entweder ein einzeln vermietbares Zimmer oder eine einzeln vermietbare Wohneinheit pro Wohnhaus für Feriengäste zulässig sein. Die Unterbringung in mehreren Wohneinheiten pro Haus und Grundstück oder gar Hotels oder Ferienhauseanlagen sollen nicht zulässig sein, da hierdurch die Art der baulichen Nutzung in dem allgemeinen Wohngebiet nicht mehr gewahrt werden würde.

Somit sind folgende Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet zulässig:

Allgemein zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

4.1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. (Textfestsetzung 1.2.1).

Um gesunde Wohnverhältnisse im Geltungsbereich und in den angrenzenden Gebieten sicherzustellen, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE gem. § 8 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Einschränkungen werden im vorliegenden Bebauungsplan hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen getroffen (Textfestsetzung 1.2.2.). In diesem eingeschränkten Gewerbegebiet werden nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen, wie sie auch in Mischgebieten zulässig wären.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO „Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe“ und „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“ allgemein zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art ausgeschlossen (Textfestsetzung 1.2.3). Dies dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und der Sicherung der verbraucher-nahen Versorgung. Zudem würde die Nutzung des Plangebiets durch einen Einzelhandelsbetrieb zu erheblichen Zu- und Abgangsverkehr durch Kunden und Anlieferung führen. Die vorhandenen Zufahrtsstraßen zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3a sind für eine solche Verkehrsbelastung nicht ausreichend dimensioniert. Weiterhin würde das zusätzliche Verkehrsaufkommen sowie das Ein- und Ausladen der Lieferungen zu zusätzlichen Lärmimmissionen in den angrenzenden Wohngebieten führen.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Tankstellen“ sowie „Anlagen für sportliche Zwecke“ werden gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen. Hierfür fehlt es sowohl am Bedarf als auch an der Flächeneignung. Zudem wären derartige Nutzungen mit einem nicht vertretbaren Störpotenzial für die Anwohner in der Nachbarschaft verbunden.

Darüber hinaus sind Lagerflächen bzw. Lagerplätze unzulässig, da diese Nutzungen beim Verladen der zu lagernden Güter mit unerwünschten Lärmspitzen verbunden sind.

Des Weiteren werden die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ sowie „Vergnügungsstätten“ unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie nicht dem Gebietscharakter entsprechen und auch kein einschlägiger Bedarf abgeleitet werden kann.

Somit sind folgende Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig:

Allgemein zulässig gem. § 8 Abs. 2 BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine angemessene Einpassung und Abstufung der baulichen Anlagen am Siedlungsrand erzielt werden. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit festgesetzt.

4.2.1 Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl oder Grundfläche gem. § 16 Abs. 3 BauNVO wird eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet. Im vorliegenden Bebauungsplan soll das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl bestimmt werden.

Für das allgemeine Wohngebiet wird die Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,4 gewährleistet eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke.

Aufgrund der Versickerungs- und Bodenverhältnisse im Plangebiet wird die Grundflächenzahl für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE abweichend von § 17 BauNVO ebenfalls auf 0,4 festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse und der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds im Plangebiet (sh. Kap. 2.4) ist die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 Satz 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE ausgeschlossen (Textfestsetzung 2.1).

4.2.2 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Um eine angemessene und verträgliche Ausgestaltung der baulichen Anlagen im Sinne eines harmonischen Ortsbildes im Bebauungsplangebiet zu sichern, können Höhen baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO oder Geschossigkeiten gem. § 20 Abs. 1 BauNVO definiert werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan, werden daher Höhen baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO über einer definierten Bezugshöhe in m über NHN festgesetzt.

Die Bezugshöhe im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 353-3 wird mit 84,5 m NHN festgelegt. Das entspricht der mittleren Höhe der Straßenverkehrsfläche der östlich angrenzenden Halberstädter Chaussee. Auf diese Geländehöhe von ca. 84,5 m NHN (+/- 0,3 m) sollen auch die Wohnbauflächen aufgefüllt und die neu zu bauende innere Erschließungsstraße in ihrer Gradienten ausgerichtet werden. Das ist notwendig, um die Geländeunebenheiten auszugleichen und die ausreichende frostfreie Deckung über den Leitungen und Kanälen zu erreichen. Das Gelände ist zu den bestehenden angrenzenden Grundstücken flach auslaufend anzugleichen. Dabei ist Vorsorge zu treffen, dass kein Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke abgeführt wird. (Textfestsetzung 3.1; III Hinweis zum Niederschlagswasser)

Zur Sicherung einer angemessenen und verträglichen Eingliederung der Bebauung in das nähere Umfeld, wird die Höhe baulicher Anlagen im gesamten Geltungsbereich auf maximal 8 m über der Bezugshöhe festgesetzt.

Das ist aufgrund der im Süden angrenzenden Kleingärten und der freien Landschaft im Westen im Sinne der Sicherung eines harmonischen Stadtbildes und Wohnumfeldes geboten.

4.2.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen bestimmt sich nach §§ 12 und 14 BauNVO sowie der BauO LSA. Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind entlang der Straßenverkehrsflächen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig (textliche Festsetzung 2.2). Damit soll vermieden werden, dass der 6 m breite Straßenraum der Verkehrsflächen optisch und baulich eingeeignet wird.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1 Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien gem. § 23 BauGB definiert. Für die Festsetzung von Baulinien besteht im vorliegenden Bebauungsplan kein städtebauliches Erfordernis. Im Bebauungsplan Nr. 353-3.2 werden Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauGB festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet wurden die Baugrenzen im Abstand von mindestens 3 m zu den Verkehrsflächen und den Geltungsbereichsgrenzen festgesetzt. Damit wird die Einhaltung der Abstandsflächen gewährleistet. Die in Einzelfällen über die Baugrenzen hinausgehende vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz. Im Falle der Nutzungsaufgabe oder des Abbruchs sind neue Gebäude an die festgesetzten Baugrenzen anzupassen.

Die Baugrenze im Norden des eingeschränkten Gewerbegebiets verläuft an der Geltungsbereichsgrenze. Hier soll eine Grenzbebauung ermöglicht werden.

4.3.2 Bauweise

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der angrenzenden Kleingärten sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1 nur Einzelhäuser und innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Im Sinne einer aufgelockerten Bebauung werden zusätzlich Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Für frei stehende Einfamilienhäuser beträgt die Mindestgrundstücksgröße 600 m² und für Doppelhäuser 350 m². Damit wird zum einen der gebotenen geringen Bebauungsdichte und Durchgrünung in Ortsrandlage und zum anderen dem Erhalt möglichst großer Regenwasserversickerungsflächen auf den Grundstücken entsprochen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird die Bauweise gem. § 22 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

In offener Bauweise können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).

5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

5.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist über die östlich verlaufende Halberstädter Chaussee in nördlicher Richtung an das städtische Straßennetz angebunden. In südlicher Richtung bindet die Halberstädter Chaussee an die Osterweddinger Chaussee, welche weiterführend an die B 81 anschließt, an. Dementsprechend ist das Plangebiet an das städtische sowie überregionale Straßennetz angeschlossen.

5.1.2 Innere Verkehrserschließung

Die geplante innere Erschließung des Gebiets erfolgt in Form einer U-förmigen Straßenfigur, ergänzt durch den Ausbau des südlichen Abschnitts des nach Norden führenden Weges auf dem Flurstück 94/2. Die Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Straße ist als Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg geplant. Um den Begegnungsfall zwischen PKW und LKW (z.B. Müllfahrzeuge oder Einsatzwagen der Feuerwehr) abzusichern, wird die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche auf 6 m festgesetzt. Zudem ist im Plangebiet eine reduzierte Geschwindigkeit von 30 km/h vorgesehen.

Angebunden wird diese Straße über zwei Zufahrten mit Anbindung an die Halberstädter Chaussee. Diese Zufahrten sind beide in Form nicht ausgebauter Zufahrten zum Gebiet mit Überquerung / Verrohrung des westlichen Straßenentwässerungsgrabens bereits vorhanden und im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen mit auszubauen.

Das Plangebiet ist damit für den Anliegerverkehr ausreichend erschlossen. Um den fließenden Verkehr der Halberstädter Chaussee nicht zu beeinträchtigen und die vorhandene Allee nicht zu beeinträchtigen, werden die Abschnitte außerhalb der Zufahrten mit dem Planzeichen Nr. 6.4. „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten“ gekennzeichnet.

Private Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt. Hinterliegergrundstücke sind erforderlichenfalls über eine entsprechende Parzellierung der Grundstückszufahrt oder über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit ausreichender Durchfahrtsbreite zu erschließen.

5.1.3 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden keine öffentlichen Parkplatzflächen ausgewiesen. Das Parken findet ausschließlich auf den privaten Grundstücken statt.

Der konkrete Nachweis von Stellplätzen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dieser ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für Neubauvorhaben zu erbringen.

5.1.4 ÖPNV

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle „Wanzleber Chaussee“, welche durch den Stadt- und Nachtbus bedient wird, befindet sich ca. 500 m nord-nordöstlich des Plangebiets. Insofern ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 353-3 ausreichend durch den ÖPNV erschlossen.

5.2 Medientechnische Ver- und Entsorgung

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf den Nachweis der gesicherten Erschließung hinsichtlich der Ver- und Entsorgung für die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Nutzungen. Das auszuweisende Gebiet ist derzeit nicht ausreichend ver- und entsorgungstechnisch erschlossen. Alle erforderlichen Anlagen befinden sich in der angrenzenden Halberstädter Chaussee. Somit kann das Plangebiet von dort an alle Ver- und Entsorgungstrassen angebunden werden. Neu zu bauende Ver- und Entsorgungstrassen sind ausschließlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden, ausgenommen der Flächen und Anlagen für die Regenwasserentsorgung (Mulden, Pumpwerk) keine gesonderten Flächen oder Trassen für Ver- bzw. Entsorgungsanlagen (alle Medien betreffend) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB ausgewiesen.

Innerhalb der Bauflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen), uneingeschränkt zulässig. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Ver- bzw. Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Die Einhaltung der technischen Vorschriften und der Vorgaben im Falle von Bau- bzw. Pflanzmaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes sowie ggf. die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

5.2.1 Wasserversorgung

Trinkwasser

Trinkwasserversorger in der Stadt Magdeburg ist die städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG. Eine Netzerweiterung für das Plangebiet ist über den vorhandenen Leitungsbestand in der Halberstädter Chaussee möglich.³

Östlich des Plangebiets, im östlichen Seitenbereich der Halberstädter Chaussee befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 125 Az (1958). Von hier aus können die einzelnen Baugrundstücke grundsätzlich an die Trinkwasserversorgung angebunden werden. In diesem Fall hat ein Umschluss der vorhandenen Anschlussleitung in geeigneter Weise auf den neuen Leitungsbestand zu erfolgen.

Die Trinkwasserversorgung des bestehenden Wohngrundstücks auf dem Flurstück 525 / 97 erfolgt derzeit über eine vorhandene Leitung OD 32 PE, welche an die beschriebene Trinkwasserleitung in der Halberstädter Chaussee anbindet. Die Leitung verläuft aktuell über die Flurstücke 93 / 1, 94 / 2 und 10362. Die Versorgungsleitung ist im Zuge der Erschließung des Plangebiets in die Verkehrsflächen zu verlegen.

Hinsichtlich der Qualität der Trinkwasserversorgung ist auf die Einhaltung der Vorschriften des DVGW - Arbeitsblattes W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen“ zu achten. Neu verlegte Trinkwasserleitungen bedürfen der Freigabe durch das Gesundheitsamt.

5.2.2 Abwasserentsorgung

Abwasserbeseitigungspflichtig sind gem. § 56 WHG die Gemeinden, hier die Stadt Magdeburg. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht eines Dritten bedienen. Diese Aufgaben übernimmt somit AGM Abwassergesellschaft Magdeburg GmbH.

Die Abwasserentsorgung umfasst die Schmutzwasser- und die Regenwasserentsorgung.

Das Gebiet ist im Trennsystem neu zu erschließen. Gemäß den Abstimmungen mit SWM ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten eine Entwässerungsplanung vorzulegen, in der die Schmutz- und die Regenwasserentsorgung dargestellt sind.

³ SWM Städtische Werke Magdeburg GmbH Co. KG, S

Schmutzwasser

Häusliche Schmutzwässer (Sanitärabwässer) sind in der Regel ins Schmutzwassersystem einzuleiten. Gewerbliche Schmutzwässer sind in Schmutzwasservorbehandlungsanlagen auf den Baugrundstücken so aufzubereiten, dass sie den Vorgaben der Indirekteinleitungsverordnung entsprechen und die Grenzwerte der Abwasserentsorgungssatzung eingehalten werden.

Aktuell befinden sich keine öffentlichen Kanalanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die häuslichen Abwässer des Wohngrundstücks 525 / 97 werden derzeit über eine Sammelgrube entsorgt.

Zukünftig werden die Grundstücke im Plangebiet an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Durch den Erschließungsträger ist die innere und äußere Erschließung zu planen und umzusetzen.

Es ist ein Trennsystem aufzubauen. Für die Schmutzwasserentsorgung steht der Schmutzwasserkanal DN 200 Stz in der Halberstädter Chaussee zur Verfügung⁴. Zwar bestünde grundsätzlich die Möglichkeit, den südlichen Endschacht Nr. 36254 in der Halberstädter Chaussee über die Verlängerung einer Freigefälleleitung zu entwässern, allerdings müsste dafür die Halberstädter Chaussee auf einer Länge von ca. 140 m für die Verlegung des Kanals geöffnet werden. Das ist wirtschaftlich nicht vertretbar, sodass mit den SWM eine alternative Lösung abgestimmt wurde.

Gemäß Auskunft der SWM vom 23.07.2015 und neu vom 16.07.2020 kann nach interner Abstimmung mit dem Fachbereich Abwasserentsorgung der Endschacht Nr. 36616 in der Königstraße als nächstgelegener Anbindepunkt genutzt werden. Das ist mittels einer Hebeanlage möglich.

Für den Fall, dass in Verbindung mit einem späteren Ausbau und der Verlängerung des Schmutzwasserkanals in der Halberstädter Chaussee nach Süden doch noch ein Freigefälleanschluss möglich wird, soll in Verbindung mit der Herstellung der inneren Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet im Bereich der nördlichen Zufahrt vorsorglich ein Übergabeschacht gebaut werden (Fläche für Versorgungsanlagen, für die... Abwasserbeseitigung – SW-Schmutzwasser). Dieser ist im Bebauungsplan südlich der nördlichen Gebietszufahrt dargestellt. Die Hebeanlage und der Strang zum Endschacht in der Königstraße würden dann außer Betrieb genommen werden.

Niederschlagswasser

Grundsätzlich gilt nach § 55 WHG der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern. Für eine Versickerung muss der Boden gem. den Vorgaben der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein und der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden, sodass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Gemäß dem vorliegenden geotechnischen Bericht ist der Standort aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden für eine Versickerung von Niederschlagswasser weniger gut geeignet. Am Standort ist nur eine begrenzte Versickerung von kleinen Wassermengen in den späteren durchwurzelten Oberboden über flache Mulden möglich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit zunehmender Wassersättigung die Durchlässigkeit des unterlagernden Bodens maßgebend wird. Auch bei gefrorenem Boden ist die Durchlässigkeit verringert.

Entwässerungskonzept

Im Vorfeld der Entwurfserarbeitung wurde ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet erstellt und mit der unteren Wasserbehörde sowie dem Tiefbauamt der Stadt Magdeburg abgestimmt. Das Entwässerungskonzept sieht eine gedrosselte Ableitung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet anfallenden Regenwassers in den Straßenseitengraben der Halberstädter Chaussee vor. Der Graben befindet sich in der Baulast des Tiefbauamtes der Stadt Magdeburg.

Für den Straßenseitengraben der Halberstädter Chaussee liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor. Auf dieser Grundlage wurde die maximale Einleitmenge aus dem Bebauungsplangebiet in den Straßenseitengraben der Halberstädter Chaussee mit 1 l/s vorgegeben.⁵

⁴ Stellungnahme Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG vom 16.11.2018

⁵ Stellungnahme Tiefbauamt Stadt Magdeburg: E-Mail vom 23.06.2022 und E-Mail vom 13.12.2022.

Das erfordert nach den konzeptionellen Berechnungen, dass im Gebiet ein Rückhaltevolumen von ca. 50 m³ vorzuhalten ist.

Im östlichen Teil des Flurstücks 513 / 97 ist für die Ableitung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Straßen eine naturnahes Regenwasserrückhalte-Becken geplant. Diese Fläche wird in der Planzeichnung als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung“ und dem Eintrag „RW“ für Regenwasser (öffentlich) gekennzeichnet. Die Flächengröße beträgt ca. 475 m². Hier kann ein entsprechend großes flaches Becken von 350 m² angelegt werden, das bei 15 cm Wasserstand ein Rückhaltevolumen von 52,5 m³ bereithält.

Am südöstlichen Rand des Beckens wird das Drosselbauwerk errichtet. Über einen in der Straßenverkehrsfläche neu zu errichtenden Kanal wird das Regenwasser dann dem Straßenseitengraben westlich der Halberstädter Chaussee in Fließrichtung zugeführt.

Das Entwässerungskonzept liegt als Anlage zur Begründung bei. Es ist in einer Entwurfs- und Genehmigungplanung nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans im Zuge der vollständigen Erschließungsplanung weiter zu qualifizieren.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser hat auf diesen zu verbleiben. Hierfür wurden mit entsprechenden Festsetzungen geeignete Voraussetzungen geschaffen, z.B.:

- Mindest-Grundstücksgrößen,
- Reduzierung der Grundflächenzahl für das Gewerbegebiet,
- Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl,
- Ausschluss unterirdischer Bauwerke,
- wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrsflächen,
- Dachbegrünung,
- Gehölzerhalt und Gehölzpflanzungen.

5.2.3 Energie und Kommunikation

Elektroenergieversorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 353-3 ist bereits an die in der Halberstädter Chaussee verlaufenden Energieversorgungsleitungen angeschlossen. Die 1-kV-Versorgungskabel queren die Flurstücke 93 / 1, 94 / 2 und 525 / 97 in einem Schutzrohr. Des Weiteren befindet sich ein 10-kV- Kabel innerhalb des Flurstücks 94 / 2. Die Versorgungsleitungen sind im Zuge der Erschließung des Plangebiets in Abstimmung mit den Städtischen Werken Magdeburg GmbH & Co. KG und der Netze Magdeburg GmbH in den Verkehrsflächen neu zu verlegen.

Im südlichen Plangebiet innerhalb des Flurstücks 10362 verläuft eine weitere 10-kV-Leitung, welche außerhalb der Verkehrsflächen durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgers im Bebauungsplan gesichert ist.

Info-Kabel / Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, welche im Zuge der Erschließung des Plangebiets in die Verkehrsflächen zu verlegen ist.

Gasversorgung

Der Geltungsbereich ist derzeit nicht an die Gasversorgung angeschlossen. Eine Versorgung mit Gas ist technisch grundsätzlich möglich. Als Anschlussmöglichkeit dient die vorhandene Niederdruck-Gasleitung OD 225 PE (Baujahr 1996) in Höhe der Halberstädter Chaussee Nr. 7.⁶

⁶ Stellungnahme Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG vom 16.11.2018

5.2.4 Abfallentsorgung

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die Einhaltung

- des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG)⁷
- des Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA)⁸
- der Satzung zur Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen der Landeshauptstadt Magdeburg (Abfallwirtschaftssatzung)⁹
- der Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV)¹⁰

in der jeweils aktuell gültigen Fassung sowie weiterer auf diesen Gesetzen basierenden Verordnungen verwiesen.

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die geltende Satzung über die öffentliche Abfallentsorgung in der Stadt Magdeburg hingewiesen. Gemäß genannter Abfallsatzung besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung für hausmüllähnliche Abfälle. Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt gemäß den bestehenden Entsorgungsaufträgen. Der Ausbauzustand der Erschließungsstraßen muss die Befahrung mit Müllfahrzeugen ermöglichen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan so dimensioniert, dass die Befahrung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge gewährleistet ist. Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche hat gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 zu erfolgen. Die Traglast muss für Müllfahrzeuge mit bis zu 26t ausgelegt sein.

Die Standplätze für die Abfallbehälter sind von den Grundstückseigentümern nach den Vorschriften der o.g. Abfallwirtschaftssatzung herzurichten und zu unterhalten. Abfallbehälter der Grundstücke, welche über die privaten Stichstraßen erschlossen sind, sind am Abholtag, in einer nicht störenden Art und Weise, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche aufzustellen.

Stellflächen für Wertstoffentsorgung sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Hier sind vorhandene Container im nahen Umfeld zu nutzen.

⁷ KrWG v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zul. geänd. durch Art. 2 (9) des Gesetzes v. 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

⁸ AbfG LSA v. 01.02.2010 zul. geänd. durch § 1 des Gesetzes v. 10.12.2015 (GVBl. LSA S. 610)

⁹ Abfallwirtschaftssatzung v. 22.03.2013 (Amtsblatt Nr. 12/2013), zul. geänd. durch 2. Änderungssatzung v. 23.12.2016 (Amtsblatt Nr. 28/2016)

¹⁰ GewAbfV v. 18.04.2017 (BGBl. I S. 896), zul. geänd. durch Art. 2 (3) des Gesetzes v. 05.07.2017 (BGBl. I S. 2234)

5.3 Brand- und Katastrophenschutz

5.3.1 Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge

Zur Absicherung der Rettungs- und Löscharbeiten müssen auf den Baugrundstücken die erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für den Einsatz der Lösch- und Rettungsgeräte, ggf. unter Einbeziehung öffentlicher Flächen, vorhanden sein. Zufahrten, Umfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr LSA“ i.d.F.v. Februar 2007 (MBI. LSA S. 281 / 323) zu planen, herzustellen und ständig freizuhalten. Zufahrten dürfen nicht gleichzeitig Bewegungsflächen sein.

Die Vorschriften des § 5 BauO LSA und der DIN 103685 Teil 3 Abs. 6.3.1 für das 12 t Normfahrzeug sind zu berücksichtigen. Gleichfalls wird auf die Vorgaben der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ hingewiesen. Zufahrten, Umfahrungen sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind für eine Achslast von 10 t und ein zulässiges Gesamtgewicht von bis zu 16 t auszulegen.

Die erforderliche Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen ist durch die Verkehrsraumdimensionierung von 6 m Breite im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 353-3 gewährleistet.

5.3.2 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf ist anhand DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu ermitteln. Für Sondergebiete ist die Löschwasserversorgung nach Art und Größe der Objekte sowie der Gefahr der Brandausbreitung im jeweiligen Einzelfall festzulegen.

Die Festlegung des Löschwasserbedarfs, der für den Brandfall im Rahmen des Grundschutzes zur Verfügung stehen muss, richtet sich im vorliegenden Fall nach der künftigen Art, Nutzung sowie Größe der Verkaufsstätten. Insbesondere sind die Bauweise der baulichen Anlagen im Bestand und zukünftiger Erweiterungsbauten, das Gefährdungspotenzial durch deren Nutzung sowie eventuell geplante Maßnahmen im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes zu berücksichtigen.

In Anlehnung an die geplante Nutzung und Art der Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Gewerbegebiet ist Löschwasser in einer Menge von mindestens 96 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden durch den Träger des Brandschutzes zur Verfügung zu stellen.

Die Entfernung zwischen den Löschwasserentnahmestellen und den entferntesten Gebäuden darf 300 m nicht überschreiten (DVGW-Arbeitsblatt W 331).

Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über den im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. einen im Rahmen der Erschließung anzuordnenden Unterflurhydranten. Im Fall von Bodenkontaminationen sind ggf. diffusionsdichte Rohre aus PE 100 bzw. andere geeignete Rohrmaterialien für die Versorgungs- und Anschlussleitung einzusetzen und fachgerecht nach den Vorgaben des Herstellers einzubauen¹¹.

Der Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

5.4 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB festzusetzen, sofern sich Wege oder Ver- und Entsorgungstrassen einschließlich deren Schutzstreifen nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden oder innerhalb der Bauflächen ausschließlich der Versorgung des jeweiligen Grundstücks dienen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind dinglich zu sichern.

Im Süden des Plangebiets verläuft eine Ver- und Entsorgungstrasse (Elektroversorgungskabel), für die entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen wurden. Bezüglich der Überbauung mit Verkehrsanlagen und Stellplätzen besteht hier kein Konflikt. Die bauliche Ausführung ist in enger Abstimmung mit dem Leitungseigentümer (SWM) vorzunehmen.

¹¹ Stellungnahme Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG vom 16.11.2018 und vom 23.06.2021.

6 Grün- und Freiflächen

Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 353-3 werden keine öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Die Durchgrünung des Gebiets wird über die sonstige Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, hier durch die Gärten der Anwohner, gewährleistet.

Gewässer

Sowohl im Geltungsbereich als auch im nahen Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer.

Im Geltungsbereich werden Flächen für die Regenentwässerung festgesetzt, welche in der Planzeichnung als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung“ gekennzeichnet ist. Hier sollen flache Senken bzw. Mulden entstehen.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen die Verträglichkeit der Baugebietsausweisungen im Hinblick auf Natur und Landschaft sichern.

Minimierung von Versiegelungen

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades im Gebiet und damit zur Begünstigung von Versickerung und Bodenoffenheit sollen Verkehrsflächen sowie Park- und Stellplätze nicht voll versiegelt werden. Dazu wird folgende textliche Festsetzung formuliert:

- Im gesamten Geltungsbereich sind die öffentlichen Verkehrsflächen nur mit einem Abflussbeiwert von max. 0,75 zulässig (Pflaster mit dichten Fugen o.ä.) (Textfestsetzung 4.1).
- Die privaten Verkehrsflächen sowie Stellplätze im Geltungsbereich sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 zulässig (Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) (Textfestsetzung 4.2).

7.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine große Weide mit Krautflur im Kronentraufbereich im südlichen Bereich des Gewerbegebiets zum Erhalt zeichnerisch festgesetzt. Im Zuge der Planung und des Ausbaus der Straße ist hier besonders auf den Stamm- und Wurzelschutz zu achten. (Art der Oberflächenbefestigung, ökologische Bauüberwachung, Stamm- und Wurzelschutz).

7.3 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB können zu gestalterischen Zwecken oder als Ergebnis der Verpflichtung zu Ausgleich bzw. Ersatz ermittelt und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

Gehölzpflanzungen

Zur Kompensation von Gehölzverlusten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 353-3 Halberstädter Chaussee“ Bäume zu pflanzen. Hierfür werden folgende textliche Festsetzungen formuliert:

- Auf den privaten Wohngrundstücken ist je vollendete 600 m² ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Geltungsbereich sind so mind. 9 Laubbäume zu realisieren. Zu verwenden sind 3-mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16–18 cm gem. Artenliste in der Begründung. Die Mindestgröße für die unversiegelten Baumscheiben beträgt 6 m². Der Abstand zu Verkehrsflächen soll mind. 3 m und der Abstand zwischen den Bäumen untereinander soll mind. 8 m betragen. (Textfestsetzung 5.2).

Tab. 1: Artenliste Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe	Breite
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	6-12 m	6-8 m
Rot-Ahorn	<i>Acer rubrum</i>	10-12 m	6-8 m
Rot-, Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	10-15 m	bis 10 m
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>	9-12 m	5-6 m
Nymphenbaum	<i>Nyssa sylvatica</i>	10-15 m	5-10 m
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	10-15 m	6-8 m
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>	9-12 m	4-8 m

Im Bereich der nördlichen Zufahrt befindet sich ein Allee-Baum, der bei Ausbau der Verkehrs- und Erschließungsanlagen nicht erhalten werden kann.

- Für den Verlust dieses Alleebaums (geschützt gem. § 21 NatSchG LSA) ist eine naturschutzrechtliche Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Der Ersatz ist Form von 2 Ersatzpflanzungen innerhalb der Allee an der Halberstädter Chaussee zu leisten. Die Arten und die genauen Standorte sind im Rahmen der Genehmigung noch zu bestimmen.

Da der Bebauungsplan nur für seinen Geltungsbereich Festsetzungen treffen kann, ist diese Vorgabe im Hinweisteil des Plans vermerkt.

Als Sichtschutz zum benachbarten Wohngrundstück ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Hecke zu pflanzen. Dafür wurde folgende Textfestsetzung formuliert:

- Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze im GEE ist eine 3-reihig versetzte geschlossene Strauchhecke zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,5 m x 2,0 m.

Der Pflanzabstand zwischen den Reihen beträgt 1,5 m und zwischen den Sträuchern innerhalb der Reihen 2,0 m, wobei die Sträucher auf Lücke versetzt zu pflanzen sind.

Für alle Gehölzpflanzungen ist eine Anwuchs- und Entwicklungspflege für mindestens 3 Jahre zu gewährleisten. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

Tab. 2: Artenliste Sträucher

Pflanzqualität:

Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm (Mittelreihe); Sträucher, 3 Triebe, Höhe 60 – 100 cm (Außenreihen)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe	Breite
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	8 m	bis 4 m
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	3-4 m	bis 4 m
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	3-5 m	bis 4 m
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	2-3 m	2-3 m
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	2-3 m	1-2 m
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>	4-6 m	4-6 m
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	4-6 m	4-6 m
Gold-Johannisbeere	<i>Ribes aureum</i>	2-3 m	2-3 m
Blut-Johannisbeere	<i>Ribes sanguineum</i>	1-2 m	1-2 m
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	2-3 m	2-3 m
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	3-4 m	bis 4 m
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	3-4 m	3-4 m

Dachbegrünung

Aufgrund der Bodenverhältnisse (sh. Kap. 2.4.1) im Plangebiet und zur Verbesserung des Stadtklimas werden Dachbegrünung festgesetzt.

- Bei Neubauten sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung mit einem Flächenanteil von mind. 80 v.H. zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mind. 12 cm Dicke vorzusehen. Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mind. 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und einer Begrünung unter den Modulen ist zulässig (Textfestsetzung 5.1).

Die Dachbegrünung von Garagen und Carports bewirkt durch Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers eine Verzögerung des Wasserabflusses (Regenrückhalt). Jede begrünte Fläche wirkt zudem der Bildung von Wärmeinseln entgegen. Durch Feuchtigkeitsaufnahme und Verdunstung heizen sich die begrünten Gebäudeoberflächen im Sommer weniger stark auf, was zu einer lokalen Reduktion der Temperatur führt (Verdunstungskühle, Kaltluftproduktion). Des Weiteren binden Pflanzen Kohlenstoffdioxid, Feinstaub und Luftschadstoffe, wodurch die Luftqualität erheblich verbessert werden kann. Zusätzlich sind Gründächer ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere in bebauten Gebieten, vor allem für verschiedene Insektenarten und Vögel.

nicht überbaute Grundstücksflächen

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung im Plangebiet sicherzustellen, zur Verbesserung des Kleinklimas und unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse im Plangebiet wird außerdem folgende Textfestsetzung in den Bebauungsplan Nr. 353-3 aufgenommen:

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen – insbesondere die Vorgartenflächen - sind zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schotterflächen sind nicht zulässig (Textfestsetzung 5.3).

8 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange

8.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Rechtsgrundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen.

Anwendung auf die vorliegende Planung

Die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO des Bebauungsplans Nr. 353-3 „Halberstädter Chaussee“ beträgt mit ca. 1,35 ha weniger als 2 ha. Insofern ist für den vorliegenden Bebauungsplan der § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zutreffend. Für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. (sh. Kap. 1.5)

Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung und der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c abgesehen.

8.2 Eingriffsregelung

Rechtsgrundlagen

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen.

Die Umsetzung eines Bebauungsplanes stellt i.d.R. nach § 14 BNatSchG bzw. § 6 NatSchG LSA einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13, 15 BNatSchG bzw. § 7 NatSchG LSA).

Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 14, 17 BNatSchG (Eingriffe, Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten, Verfahren) nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Ein Ausgleich ist weiterhin **nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren** (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Im § 6 Abs. 1 der Änderung des NatSchG LSA vom 15.01.2015 werden die Eingriffstatbestände neu geregelt. Demnach handelt es sich abweichend von § 14 Abs. 1 BNatSchG ebenfalls **nicht um einen Eingriff, wenn Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig bebaut oder für verkehrliche Zwecke genutzt worden sind, erneut genutzt werden**.

Anwendung auf die vorliegende Planung

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 für Bebauungspläne nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das trifft auf den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 353-3 zu. Die Eingriffsregelung ist folglich nicht anzuwenden.

8.3 Anwendung der Baumschutzsatzung

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg¹² unterliegen.

Ein möglicher Verlust von Gehölzen innerhalb des bebauten Stadtgebiets kann die Folge neuer Erschließungsanlagen oder auch Bebauungen sein.

Der Bebauungsplan wird dem Schutz der Gehölze in seinem Geltungsbereich wie folgt gerecht:

- Der vorhandene Baumbestand ist vollständig in der Plangrundlage (Vermessung) dargestellt. Dadurch werden mögliche Gehölzverluste nachvollziehbar.
- Es wurde eine Bestandsaufnahme (Biotop- und Nutzungstypen) mit Erfassung der Bäume und eine Liste mit Angaben zu Baumart, Stammumfang und Vitalität erstellt. Für jeden Baum wurde der potenzielle Ersatzbedarf nach der Baumschutzsatzung ermittelt, der im Falle des Verlusts des Baums zu leisten ist. Der Baumbestandsplan und die genannte Liste sind als Anlage der Begründung beigefügt.
- Auf der nachgeordneten Bauantragsebene ist im Falle unvermeidbarer Baumfällungen vom Bauherrn ein Fällantrag zu stellen. Erst auf Grundlage einer von der unteren Naturschutzbehörde erteilten Fällgenehmigung dürfen die Gehölze beseitigt werden. Die Gehölzverluste sind gem. o.g. Liste nach dem Verursacherprinzip auf vom Bauherrn bereit zu stellenden Flächen zu ersetzen.

Auf dem Plan ist ein entsprechender Hinweis auf die Baumschutzsatzung vermerkt.

Gemäß der Bilanzierung der Bäume sind 11 Ersatzpflanzungen erforderlich.

Davon sind 9 Bäume innerhalb der Wohnbauflächen zu pflanzen.

Die Bäume Nr. 1 und 2 wurden auf der Grundlage einer Fällgenehmigung¹³ bereits entfernt. Die beauftragte Ersatzpflanzung soll im Geltungsbereich vorgenommen werden.

In Verbindung mit dem Ausbau der Gebietszufahrt kann bei Herstellung der Erschließungsanlagen ein Alleebaum der Obstbaumallee an der Haberstädter Straße nicht erhalten werden. Aufgrund des Schutzes der Allee (§ 21 NatSchG LSA) ist für die Beseitigung dieses Baums ein Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Für den Verlust ist es vorgesehen, zwei Alleebäume an der Halberstädter Chaussee, d.h. außerhalb des Geltungsbereichs, als Ersatz zu pflanzen.

Aussagen zur Ausführung der Ersatzpflanzungen sind dem Kap. 7.3 zu entnehmen.

8.4 Artenschutz

Rechtsgrundlagen

I.S.d. allgemeinen Artenschutzes regelt der § 39 Abs. 5 BNatSchG u.a. die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01.März bis 30.September). Damit wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden. Diese Einschränkung gilt jedoch nicht für genehmigte Eingriffe (z.B. in einem rechtskräftigen Bebauungsplan).

Uneingeschränkt sind die gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1-4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu prüfen und zu berücksichtigen.

Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Habitate wie Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten durch Belästigung, Verletzung, Tötung oder Zerstörung ausüben kann.

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich unmittelbar auf die Zulassungsebene und nicht bzw. nur mittelbar auf die Bauleitplanung, denn zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es erst durch konkrete, tatsächliche Handlung, d.h. die Verwirklichung eines Bauvorhabens, das die verbotsrelevante Handlung darstellt, kommen, und nicht bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

¹² Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung – 2009

¹³ UNB Magdeburg, Fällgenehmigung einschl. Befreiung gem. § 67 (1) Nr. 2 BNatSchG, Schreiben vom 27.02.2020.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

In der Bauleitplanung ist jedoch bereits vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob dem Vollzug der Planinhalte unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Sofern bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote erkennbar sind, können diese bei Nichtbeachtung zur Vollzugsunfähigkeit und damit zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind einer Abwägung nicht zugänglich.

Sofern drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, muss die planende Gemeinde von derartigen Festsetzungen Abstand nehmen oder die Abwendung herbeiführen bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darstellen.

Das heißt, wenn durch ein nach den Vorschriften des BauGB zulässiges Vorhaben i.S.d. § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, das einen zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 15 BNatSchG darstellt, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden können, kann ein Bebauungsplan trotzdem vollzugsfähig sein, wenn durch geeignete Maßnahmen eine Abwendung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG herbeigeführt werden kann.

Anderenfalls ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer gem. § 67 BNatSchG Befreiung vorliegen, in die ohne Gefahr der Vollzugsunfähigkeit hineingeplant werden kann. Der Bebauungsplan selbst bedarf dabei keiner Ausnahme oder Befreiung. Diese ist immer durch den Bauherrn des einzelnen Vorhabens zu beantragen, da erst das konkrete Vorhaben den verbotenen Eingriff darstellt. Es müssen aber bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes die notwendigen Voraussetzungen durch ein Hineinplanen in die Ausnahme- oder Befreiungslage geschaffen werden.

Berücksichtigung auf der Vollzugsebene

Nun kann sich der faunistische Artenbesatz eines Gebiets in kurzer Zeit ändern. Daher ist die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Vollzugsebene von entscheidender Bedeutung. Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind folglich vom jeweiligen Bauherrn zu berücksichtigen.

Um den Artenschutzvorschriften gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind unmittelbar vor der Baufeldfreimachung bzw. dem Beginn von Baumaßnahmen die betreffenden Flächen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz wurde in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

Bewertung im Plangebiet

Das konkrete Vorkommen von Lebensstätten besonders bzw. streng geschützter Arten im Geltungsbereich ist nicht bekannt. Allerdings gehören hierzu u.a. alle europäischen Vogelarten. Das Vorkommen von Vögeln der urbanen Landschaften ist im Plangebiet auf jeden Fall zu unterstellen.

Die Flächen im Gebiet und angrenzend werden bereits langjährig siedlungstypisch in Anspruch genommen, sodass als typische Kulturfolger verbreitete und störungsunempfindliche Brutvogelarten der Siedlungen und siedlungsnahen Räume zu erwarten sind. Mit Vorkommen von Amphibien und Reptilien ist aufgrund der Gebietsausstattung nicht zu rechnen.

Aufgrund der vorgefundenen Habitatausstattung und der Planungsabsichten sind im vorliegenden Fall keine projektspezifischen Erhebungen zur Feststellung und Bewertung des faunistischen Artenpotenzials auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlich. Von den zuständigen Behörden wurden im Verlauf des Verfahrens keine einschlägigen Forderungen gestellt.

Allerdings wurde aus der Öffentlichkeit ein Hinweis vorgetragen, dass auf der Fläche die besonders geschützte Art ‚Moschusbock‘ (*Aromia moschata*), ein xylobionther (totholzbewohnender) Käfer, vorkommen würde. Dem wurde nachgegangen, indem eine entsprechende faunistische Untersuchung durchgeführt wurde. Dabei wurde nicht nur visuell auf adulte Tiere und deren Entwicklungsstadien sowie Besiedlungsspuren untersucht, sondern auch eine genetische Probenahme an verletzten bzw. blutenden Stammstellen der Weide, die im Übrigen im Plan zum Erhalt festgesetzt ist, durchgeführt. Ein Nachweis der Art konnte nicht erbracht werden.

Fazit

Durch die Inhalte der Planung mit den Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen, den unversiegelten Vegetationsflächen sowie den Dachbegrünungen sind keine nachteiligen Veränderungen der potenziell nutzbaren Strukturen für die relevanten Arten zu erwarten. Gleichzeitig sind die vorgesehenen Bepflanzungs- und Entwicklungsmaßnahmen multifunktional wirksam und tragen neben der Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse und Bodenfunktionen vor allem der landschaftsgerechten Durchgrünung des Siedlungsraums bei und erfüllen Lebensraumfunktion für eine vielfältige Flora und Fauna.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass der Plan infolge des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vollzugsunfähig werden könnte.

8.5 Geschützte Allee

Begleitend zur Halberstädter Chaussee befindet sich eine gem. § 21 NatSchG LSA geschützte Obstbaumallee (Birne). Diese Allee verläuft entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenzen zwischen vorhandenen bzw. an gleicher Stelle geplanten Gebietszufahrten. Zum Schutz der Allee wurde in diesem Abschnitt mit dem Planzeichen Nr. 6.4 ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Der nördlich der nördlichen Zufahrt befindliche Baum gehört nicht zu dieser Allee und ist im Übrigen nicht mehr vorhanden.

Die vorhandenen bzw. an gleicher Stelle geplanten Gebietszufahrten werden von den ansässigen Betrieben und Bewohnern derzeit sowohl mit PKW als auch mit LKW genutzt.

Mit Vollzug der Planinhalte des Bebauungsplans sind diese Zufahrten normgerecht auszubauen. Zugleich werden diese öffentlich zu widmenden Verkehrsflächen für die Anordnung der unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen genutzt. Südlich der nördlichen Gebietszufahrt soll ein Schmutzwasserbauwerk angeordnet werden.

Andere Anschlussmöglichkeiten des Plangebiets sind nicht gegeben, da sich südlich, westlich und nördlich keine Verkehrsflächen befinden, an die angeschlossen werden kann. Der Wirtschaftsweg in Richtung Norden ist aufgrund seiner Länge, seines Ausbauszustands sowie der Höhenlage der Erschließungsanlagen an der Königstraße für eine Gebietserschließung nicht geeignet. Insofern bestehen keine alternativen Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Erschließung.

Mit Ausbau der nördlichen Ein-/Ausfahrt kann ein hier befindlicher Alleebaum nicht erhalten werden. Folglich können die Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Erschließung des Plangebiets ohne eine Befreiung von den Verboten des § 21 NatSchG LSA nicht umgesetzt werden. Der entsprechende Antrag auf Befreiung ist bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

Der Sachverhalt wurde mit der unteren Naturschutzbehörde nach Rücklauf der Stellungnahme des Umweltamtes (Juni 2021) zum 1. Entwurf telefonisch abgestimmt und in der weiteren Planung berücksichtigt. Im Rahmen dessen sowie in der Stellungnahme vom 24.08.2023 wurde bei entsprechender Begründung seitens der unteren Naturschutzbehörde eine entsprechende Befreiung vom Alleenschutz in Aussicht gestellt, so dass mit dem Bebauungsplan eine Planung in eine Befreiungslage für die Erschließung hineingeplant werden kann.

Der Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 21 NatSchG LSA ist im Zuge des Satzungsbeschlusses zu stellen, vor Inkraftsetzung des Bebauungsplans ist die Genehmigung erforderlich.

8.6 Anpassung an den Klimawandel

Mit Änderung des BauGB 2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden) wurden die Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung als Planungsbelang in § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB festgelegt (Klimaschutzklausel). Danach sollen die Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Angesichts der bestehenden und sich voraussichtlich verstärkenden klimaökologischen Betroffenheit macht es sich die Landeshauptstadt zur Aufgabe, Vorsorge für die Stadt und ihre Bevölkerung zu treffen. Mit dem Grundsatzbeschluss vom 22. Februar 2018 wurde das Klimaanpassungskonzept für die Landeshauptstadt Magdeburg (DS0281/17), aufbauend auf dem am 26.01.2017 beschlossenen Leitbild (DS0398/16) und dem Fachgutachten Klimawandel (I0270/13), durch den Stadtrat bestätigt.

Parks, Grünzüge, Straßenbäume, Gärten, begrünte Plätze und sonstige Grünräume erfüllen vielfältige klimaökologisch bedeutsame Funktionen, von der Regulierung des Kleinklimas bis hin zur Verbesserung des psychologischen Empfindens.

Deshalb werden im Klimaanpassungskonzept insbesondere für verdichtete Stadtbereiche mit ihren verschiedenen Umweltbelastungen zusätzlich Maßnahmen zur Begrünung an Gebäuden – Dach-, Fassaden- und Innenhofbegrünung – als sinnvolle Ergänzung zum Flächengrün empfohlen.

Dem wird im vorliegenden Plan mit den Festsetzungen von Gehölzpflanzungen, Grünflächen und Dachbegrünung Rechnung getragen.
(sh. Kap. 7.3).

9 Städtebauliche Situation und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Städtebauliche Situation und Auswirkungen

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 353-3 „Halberstädter Chaussee“ schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung auf einer derzeit überwiegend gewerblich genutzten Fläche. Das Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Baurecht für ein allgemeines Wohngebiet sowie unter Berücksichtigung der Lärmvorsorge ein eingeschränktes Gewerbegebiet.

Derzeit wird das Plangebiet als Lagerplatz genutzt und der zugehörige Maschinen- und Fuhrpark abgestellt. Des Weiteren befindet sich im Geltungsbereich bereits ein Einfamilienhaus. Die gewerbliche Nutzung im Plangebiet soll mit der Baurechtschaffung durch den vorgelegten Bebauungsplan aufgegeben werden. Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 353-3 „Halberstädter Chaussee“ soll entsprechend eine Wiedernutzbarmachung der großteils bereits verdichteten Flächen erfolgen. Dies entspricht den städtebaulichen Zielstellungen.

Aufgrund der geringen Größe der nordöstlichen Fläche ist der Nachweis einer Mischnutzung in diesem Bereich unwahrscheinlich. Um die Fläche auch zukünftig nutzen zu können und unter Berücksichtigung der Lärmsituation in diesem Bereich wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Die geplanten Grundstücke werden über eine öffentliche Zufahrtsstraße erschlossen. Eine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist durch die vorliegende Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 353-3 „Halberstädter Chaussee“ sind keine negativen Auswirkungen für die direkte Umgebung sowie für die gesamtstädtische Struktur zu erwarten.

9.2 Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu.

Für die Bauleitplanung ist zur Bewertung und zum angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt, die vor den Fassaden schutzwürdiger Bebauung einzuhalten sind. Diese entsprechen weitestgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anzuwenden. Demnach sind folgende schalltechnische Orientierungswerte für das Plangebiet und dessen Umfeld einzuhalten:

Baugebiet	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005	
	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB	45 dB bzw. 40 dB
Mischgebiete (MI)	60 dB	50 dB bzw. 45 dB
Gewerbegebiete (GEe)	65 dB	55 dB bzw. 50 dB*

* Der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

In lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrsanlagen und in Gemengelagen können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die im Übrigen keine Grenzwerte sind, nicht immer eingehalten werden. Sie stellen anzustrebende Zielwerte dar, die der sachgerechten Abwägung in der Bauleitplanung unterliegen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine typische Gemengelage aus gewerblicher Nutzung und Wohnen. Mit der Planaufstellung werden allgemeine Wohngebiete sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, die eine schutzwürdige Nutzung im Sinne des Immissionsschutzes darstellen.

Vom Plangebiet selbst und der neuen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gehen keine relevanten Emissionen aus. Durch die neuen Wohnbauflächen ist nicht mit einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

9.2.1 Vorbelastung im Planungsraum

Bestehende oder geplante Immissionen, die von außerhalb auf ein Gebiet einwirken, können sowohl von gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen als auch von Straßen- oder Schienenverkehr ausgehen. Darüber hinaus kann auch Freizeitlärm Immissionsbelästigungen verursachen.

Bei der Ausweisung schutzbedürftiger Nutzungen, z.B. Wohnen, sind bei ggf. benachbarten Emittenten deren Emissionen gemäß dem genehmigten Betriebszustand zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans darf es nicht zu Einschränkungen bestehender zulässiger Nutzungen kommen.

Vorhandene Vorbelastungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm müssen in einem Bebauungsplan kenntlich gemacht werden, sofern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind. Das dient der Unterrichtung über die Immissionsverhältnisse im Planbereich sowie der berechtigten Abwehr ungerechtfertigter Ansprüche Betroffener, die in Kenntnis der Vorbelastung hier siedeln. Aus Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch vorhandene Lärmbelastung sind keine Rechtsansprüche vorhandener oder künftiger Bebauungen abzuleiten.

Den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans betreffend bestehen folgende immissionsrelevante Vorbelastungen:

- **Verkehrslärm der Halberstädter Chaussee**
Die Berechnungsergebnisse zu den Verkehrsschallimmissionen zeigen, dass sowohl die Orientierungswerte gem. DIM 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in beiden Beurteilungszeiten deutlich überschritten werden.
- **Gewerbelärm**
Die Berechnungsergebnisse zu den Gewerbelärmimmissionen zeigen, dass der Orientierungswert Tag für Gewerbelärm gem. DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwert Tag gem. TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen jeweils eingehalten wird. Der nördlich des Plangebiets ansässige Gewerbebetrieb hat gelegentlich auch nachts Aufgaben im Rahmen von Katastrophenschutzmaßnahmen wahrzunehmen. Dabei kommt es im nördlichen Plangebiet zu Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005 nachts.

Für den Bebauungsplan werden durch den Gutachter Lärmpegelbereiche bezüglich Verkehrslärm sowie Gewerbelärm ausgewiesen und entsprechende Empfehlungen in den Bebauungsplan übernommen. Des Weiteren wird für das GEe ein Emissionskontingent festgesetzt, damit es nicht zu unzulässigen Lärmbelastungen in der schutzbedürftigen Nachbarschaft des GEe innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs kommen kann. (sh. Kap. 9.2.2).

Anderweitige störende Einflüsse auf das Plangebiet sind nicht absehbar.

Lärmemissionen durch das geplante Vorhaben

In einem allgemeinen Wohngebiet werden keinen lärmemittierenden Nutzungen vorbereitet. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Tankstelle“, „Gartenbaubetriebe“ und „Anlagen für öffentliche Verwaltungen“ wurden im Plangebiet ausgeschlossen, wodurch Ziel- und Quellverkehre vermieden werden.

In den nachgeordneten objektkonkreten Planungen sollten die notwendigen Abstände für die Nutzung von Wärmepumpen zwischen den Gebäuden bzw. Flurstücken berücksichtigt werden, die nach dem „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (Stand 28.08.2013) vorgeschrieben sind, berücksichtigt und eingehalten werden.

Durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets im Plangebiet und dem Ausschluss von Nutzungen (Tankstelle, Einzelhandel, Sportanlagen, Vergnügungsstätten) ist nicht mit einer Erhöhung der Lärmemissionen im Gegensatz zur aktuellen Situation zu rechnen.

9.2.2 Schalltechnisches Gutachten

Mit der vorliegenden Planung wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 353-3.1 „Halberstädter Chaussee 5“ (2014) teilweise überplant. Der Bebauungsplan Nr. 353-3 „Halberstädter Chaussee“ weist im nördlichen Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet und im restlichen Geltungsbereich allgemeine Wohngebiete aus. Infolge des Straßenverkehrslärms der Halberstädter Chaussee sowie des vorhandenen Gewerbelärms durch die benachbarten Betriebe ist die Lärmvorbelastung im Plangebiet zu beurteilen.

Dementsprechend wurde vom Büro für Schallschutz Magdeburg eine „Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 353-3 „Halberstädter Chaussee“ der Landeshauptstadt Magdeburg“ (Projekt Nr. 18.029-1, 08.11.2019) erarbeitet. Die Darstellung von Rechtsgrundlagen und Methodik, die Immissionsorte, die Berechnungen und Ergebnisse sind dem genannten Gutachten zu entnehmen.

Das Gutachten war bereits dem 1. Entwurf des Bebauungsplans (Februar 2021) beigefügt. Seitens der zuständigen Immissionsschutzbehörde erfolgte hierzu die Zustimmung, Hinweise und Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Bedenken geäußert, dass durch den künftigen Anliegerverkehr des Plangebiets selbst relevante Lärmemissionen entstehen könnten. Die Nachfrage wurde vom Schallgutachter geprüft mit folgendem Ergebnis¹⁴:

In Bezug auf die Verkehrslärmbelastungen ist nur der Verkehr auf der Halberstädter Chaussee relevant. Der künftige Anliegerverkehr wurde nicht berücksichtigt, weil es sich um Zielverkehre handeln wird und die Anzahl der zu erwartenden Fahrzeugbewegungen den vorhandenen Emissionspegel der Halberstädter Chaussee lediglich im Nachkommastellenbereich am Gebäude Halberstädter Chaussee 7 erhöhen wird.

Begründung:

- Für die Halberstädter Chaussee wurde im Gutachten ein Ansatz von 2.542 Kfz/24 h inklusive Schwerverkehr gewählt (Prognosehorizont 2030).
- Die Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV für das Gebäude Halberstädter Chaussee 7 betragen am Tage und in der Nacht IGW, Tag = 64 dB(A) und IGW, Nacht = 54 dB(A).
- An der der Halberstädter Chaussee zugewandten Fassade dieses Gebäudes wurde eine Verkehrslärmbelastung am Tag und in der Nacht von Lr Tag = 64,5 dB(A) und Lr Nacht = 57,1 dB(A) ermittelt. Diese werden ausschließlich verursacht durch die verkehrsbedingten Emissionen von der Halberstädter Chaussee
- An der dem Baugebiet zugewandten Fassade dieses Gebäudes wurde eine Verkehrslärmbelastung am Tag und in der Nacht von **Lr Tag = 47,6 dB(A) und Lr Nacht = 40,2 dB(A)** ermittelt – ebenfalls ausschließlich verursacht von den Emissionen der Halberstädter Chaussee.
- Um die Verkehrslärmbelastung an der dem Baugebiet zugewandten Fassade des Gebäudes Halberstädter Chaussee 7 in einem relevanten Bereich, nämlich um 6 dB(A) zu erhöhen, müssten täglich zusätzlich ca. 2.500 Kfz inklusive Schwerverkehr mit einer Geschwindigkeit von 50 km/h durch das Bebauungsplangebiet fahren. Das ist in Anbetracht der Plangebietsgröße und der Art der Nutzung unrealistisch. Aber selbst dann wären die Immissionsgrenzwerte noch nicht überschritten. Dies wurde durch Proberechnungen überprüft.

Eine Anpassung des Schallgutachtens ist demnach nicht erforderlich.

¹⁴ Büro für Schallschutz Magdeburg, E-Mail vom 09.11.2021.

Festsetzungen des Bebauungsplans zum Immissionsschutz

Aufgrund der ermittelten Lärmbeurteilungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm des untersuchten Bebauungsplangebiets und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG werden folgende Festsetzungen gemäß den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung in den Bebauungsplan übernommen:

- Planteil A – Planzeichnung:
 - Das vom Gutachter ermittelte Emissionskontingent für das eingeschränkte Gewerbegebiet wurde in den Planteil A des Bebauungsplans übernommen und damit festgesetzt.
 - Die Isophonen der Lärmpegelbereiche wurden von Schallgutachter digital übergeben und in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

- Planteil B – textliche Festsetzungen:
 - Zum Schutz gegen Außenlärm müssen die Außenbauteile von Wohngebäude sowie von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (Wohn-, Büro- und ähnliche Arbeitsräume) den Anforderungen gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018), Kapitel 7.1: „Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten“ entsprechen. Die Dimensionierung der Umfassungsbauteile ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen (Textfestsetzung 6.1).
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind dem Schlafen dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) nach Westen auszurichten (Textfestsetzung 6.2).
 - Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind in Betriebswohnungen dem Schlafen dienende Räume nach Westen oder Süden auszurichten (Textfestsetzung 6.3).
 - Ausnahmen von den Textfestsetzung 6.2 und 6.3 sind zulässig, wenn die Räume mindestens über ein Fenster verfügen vor dem Außenpegel im WA 2 von < 45 dB(A) und im GEE von < 40 dB(A) nachgewiesen werden. Alternativ sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen (Textfestsetzung 6.4).
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Außenwohnbereiche wie Balkone oder Terrassen vor den Westfassaden der Gebäude anzuordnen (Textfestsetzung 6.5).

- Planteil B – Hinweise
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen Lärmvorbelastungen durch den Gewerbelärm, wodurch die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete sowie teilweise für allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum überschritten werden.
Es bestehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang der Halberstädter Chaussee Lärmvorbelastungen durch Verkehrslärm, wodurch die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im WA 2 im Tag- und Nachtzeitraum überschritten werden.
Die Berechnungsgrundlage, -Ergebnisse, Schlussfolgerungen und Empfehlungen sind dem schalltechnischen Gutachten „Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 353-3 „Halberstädter Chaussee“ der Landeshauptstadt Magdeburg“, Büro für Schallschutz Magdeburg, Projekt-Nr.: 18.029-1 vom 08.11.2019 zu entnehmen.

Die vorhandene Lärmvorbelastung im Plangebiet durch den angrenzenden Gewerbebetrieb sowie durch den Straßenverkehr und die damit verbundene Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 wird somit im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Dies dient der Unterrichtung der vom Bebauungsplan Betroffenen über die Immissionsverhältnisse im Planbereich und der berechtigten Abwehr von ungerechtfertigten Ansprüchen Betroffener, die in Kenntnis der Vorbelastung siedeln.

Der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Damit kommt der Plangeber seiner Aufgabe des vorsorgenden Schallschutzes nach. Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine unzumutbaren Belästigungen oder schädlichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf Emissionen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft zu erwarten.

Das vollständige Schallgutachten liegt dem Bebauungsplan bei.

9.3 Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- bzw. Kunstdenkmale¹⁵.

Archäologische Denkmale

Gem. Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 09.06.2021 befindet sich das Vorhaben im so genannten „Altsiedelland“. In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der Eisenzeit und des Mittelalters von regionaler und überregionaler Bedeutung zutage.

Aufgrund einer siedlungsgünstigen topographischen Situation westlich der Elbe, den naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Mikroregionen bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.

Aus diesem Grund, und vor allem um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht den Bodeneingriffen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden (vgl. § 14 (9) DenkSchG LSA).

Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme abzustimmen.

Unabhängig davon wird auf die Vorgaben des DenkSchG LSA hingewiesen. Insbesondere ist im Rahmen der geplanten Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten, vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Das Denkmalfachamt und von ihm beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Gem. § 9 Abs. 3 DenkSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird über die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen - Anhalt entschieden.

Aus diesem Grund wurden folgende Hinweise auf dem Plan vermerkt:

- Der Geltungsbereich berührt archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 DenkSchG LSA. Jegliche erdeingreifende Maßnahmen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkSchG LSA).
- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

¹⁵ Stellungnahme untere Denkmalschutzbehörde vom 16.10.2018 und vom 28.05.2021.

9.4 Boden

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei allen Planungen sind zur Sicherung des Schutzgutes Boden die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Anfallender Erdaushub ist entsprechend den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall¹⁶ (LAGA) zu verwenden. Die Bodenverdichtung ist während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (Lager- / Baustelleneinrichtungsflächen) wieder herzustellen. Die Flächeninanspruchnahme des Bodens (Versiegelung) für die Errichtung der geplanten Gebäude sowie der Anbindungsstraße ist auf das hierfür notwendige Maß zu beschränken.

Nach- bzw. Weiternutzung eines bestehenden Standorts nach dem Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht in höchstem Maße der Bodenschutzklausel.

9.5 Altlasten

Altlasten

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bestehen gem. Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg (Stand 16.02.2018) keine bekannten Vorbelastungen durch Altlasten.

Bei allen Erdarbeiten sind vorsorglich folgende Hinweise zu beachten:

Sollten während der Bauarbeiten, 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. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Abfälle und Kreislaufwirtschaftsgesetz

Es kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass bei notwendigen Erdarbeiten in Verbindung mit der Geländeprofilierung und dem Aushub von Pflanzgruben unbrauchbares oder belastetes Aushubmaterial anfällt, das einer ordnungsgemäßen Handhabung und Entsorgung bedarf. Auffüllungen, Schutt und Abfälle gem. KrWG¹⁷ sind, soweit nicht vermeidbar, ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Eine hochwertige stoffliche Verwertung des ggf. anfallenden geeigneten Ober-/ Unterbodens kann durch Verwertung innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden. Darüber hinaus anfallender im Plangebiet nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

9.6 Kampfmittel

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans zählt zum ehemaligen Bombenabwurfgebiet der Stadt Magdeburg aus der Zeit des 2. Weltkriegs. Für jegliche in den Boden eingreifende Maßnahmen besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.

Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich dem Ordnungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

Der Hinweis wurde auf dem Bebauungsplan vermerkt.

¹⁶ LAGA TR 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ vom 06.11.2003 und 05.11.2004.

¹⁷ Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zul. Geä. durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

10 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für den Bauungsplan Nr. 353-3 „Halberstädter Chaussee“ übt die Landeshauptstadt Magdeburg aus.

Für die Aufstellung des Bauungsplans wird zwischen der Stadt Magdeburg und dem Investor des geplanten Wohngebiets ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Durch die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 353-3 entsteht eine neue öffentliche Verkehrsfläche mit Regenwasserversickerungsmulde. Diese neu zu bauende Erschließungsstraße ist öffentlich zu widmen.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen (ohne Pflanzbindung) sind bei einer Fläche von ca. 1.770 m² unter Ansatz eines Folgekostenfaktors von 1,50 € / m² / a jährliche Betriebskosten von ca. 2.655,00 € und mit dem Folgekostenfaktor 1,25 € / m² / a jährliche Unterhaltungskosten von ca. 2.212,50 € einzuplanen.

Neue öffentliche Grünflächen entstehen nicht.

Laut Spielplatzflächenkonzeption 2021- 2025 (Stadtratsbeschluss: Oktober 2020; DS 0008 / 20) ist für den Stadtteil Ottersleben (statistischer Bezirk 327) der Bedarf gedeckt. In Bezug auf die Erforderlichkeit der Zahlung eines Ablösebetrages durch den Investor wird auf die Verfügung über die Kostenbeteiligung von Baulandentwicklern verwiesen.

11 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	mögliche Überbauung in m ²	nicht überbaubare Fläche in m ²	Anteil in %
Bauflächen	10.667			79,3%
WA 1 (GRZ 0,4)	3.845	1.538	2.307	
WA 2 (GRZ 0,4)	5.342	2.137	3.205	
GEe (GRZ 0,4)	1.480	592	888	
Verkehrsflächen	1.770			13,2%
davon Erschließungsstraßen (privat)	-	-		
davon Erschließungsstraßen (öffentlich)	1.770	1.770		
Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	475			3,5%
Regenwasserrückhalteanlagen	475	475		
Grünflächen	540			4,0%
davon Grünflächen (privat)	540	540		
davon Grünflächen (öffentlich)	-	-		
Plangebiet Gesamt [m²]	13.452	7.052	6.400	