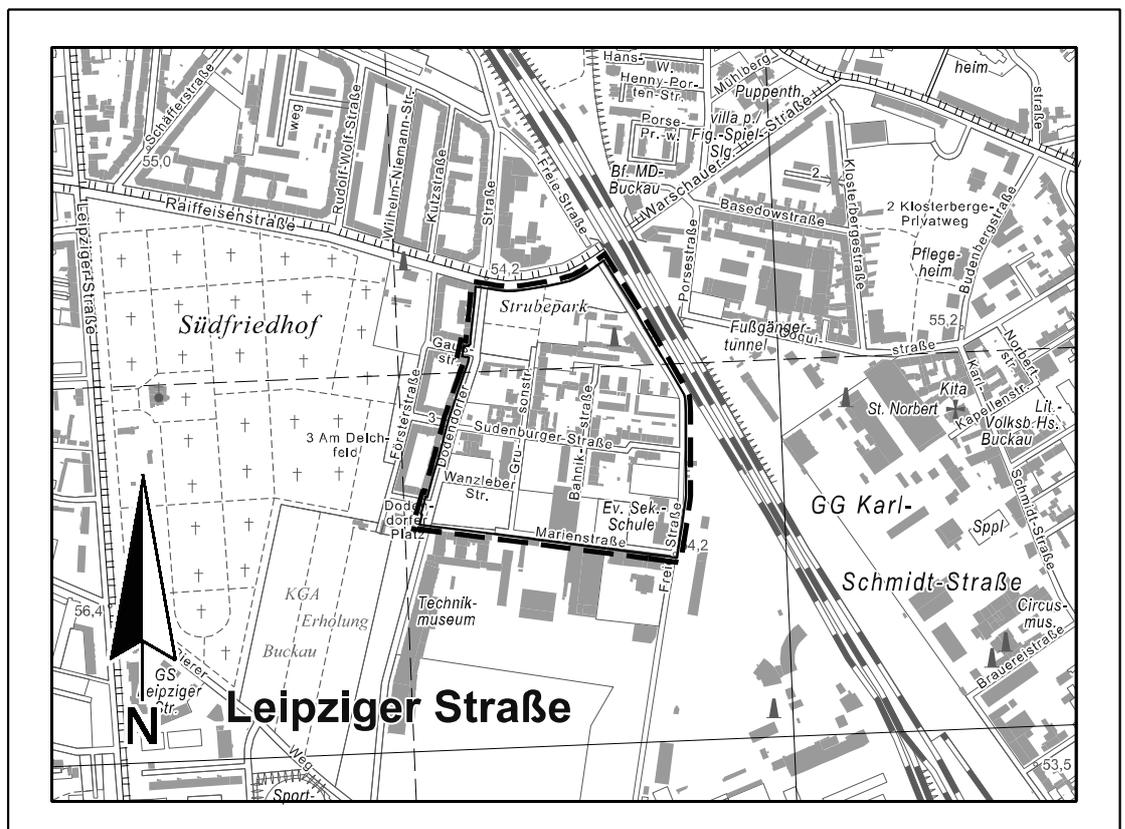


Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 410-5

BUCKAUER INSEL

Stand: April 2022



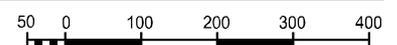
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 04/2022

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Planung.....	3
1.2	Übergeordnete Planungen	3
1.3	Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen	3
1.4	Verfahrensablauf.....	4
1.5	Rechtliche Grundlagen	5
2	Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand	5
2.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
2.2	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.....	5
2.3	Historischer Abriss	6
2.4	Nutzungs- und Baustruktur im Plangebiet und Umgebung	6
2.5	Denkmalschutz und Archäologie	7
2.6	Verkehr, Ver- und Entsorgung, Infrastruktur	7
2.7	Baugrund, Altlasten.....	8
2.8	Immissionen.....	8
3	Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
3.1	Planerische Grundkonzeption.....	9
3.2	Art der baulichen Nutzung	9
3.3	Maß der baulichen Nutzung	11
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen, Bauweise	11
3.5	Verkehrsflächen, Straßenflächen, Fuß- und Radwege, Stellplatzflächen.....	12
3.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB.....	12
3.7	Grünordnerische Festsetzungen	13
3.8	Ver- und Entsorgung	14
3.9	Anpassung an den Klimawandel	16
4	Umweltbelange	18
4.1	Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für das Plangebiet.....	18
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
4.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	19
4.2.2	Schutzgut Mensch.....	19
4.2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
4.2.4	Schutzgut Luft und Klima.....	20
4.2.5	Schutzgut Landschaft.....	20
4.2.6	Schutzgut Boden.....	21
4.2.7	Schutzgut Wasser	21
4.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	21
4.3	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	22
4.4	Prognose zu wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	22
4.5	Zusätzliche Angaben.....	25
5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	31
6	Auswirkungen der Planung	31
	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	31
	Durchführung.....	31
	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	31
7	Flächenübersicht	31
8	Folgekosten	32

1 Vorbemerkungen

1.1 Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Planung

Die veränderten wirtschaftspolitischen Bedingungen führten zum Zusammenbruch der industriellen Nutzung und hinterließen Leerstand und brachgefallene Flächen von immensem Ausmaß. Um das Gebiet wiederzubeleben und zu entwickeln wurden 2010 eine Voruntersuchung und ein städtebaulicher Rahmenplan für das Areal in Auftrag gegeben. Auf Grundlage der Voruntersuchung wurde 2012 eine Sanierungssatzung für ein einfaches Sanierungsgebiet „Buckauer Insel“ erlassen. Auf Grund der Sanierungssatzung werden steuerliche Impulse für Bau- und Sanierungswillige gegeben, Investitionen im Gebiet zu tätigen um städtebauliche Missstände zu beheben und eine positive Entwicklung im Gebiet zu bewirken.

Die städtebaulichen Zielsetzungen sollen mit einem Bebauungsplan rechtlich umgesetzt werden. Ziele sind die Ausweisung der Buckauer Insel als ein allgemeines Wohngebiet im nördlichen Bereich und als ein Mischgebiet im südlichen und östlichen Bereich, die Ergänzung von Wegebeziehungen, die Ergänzung der vorhandenen Bebauung unter Beachtung der Baudenkmale sowie die Sicherung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Grünflächen.

Aufgabe von Bebauungsplänen ist es, die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bebauungspläne sind durch die Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Durch das Planverfahren sind unter anderem Fragen der Erschließung, des Immissionsschutzes und des Boden- und Denkmalschutzes zu ermitteln, zu werten und abzuwägen.

Zur Schaffung von Baurecht, zur Ergänzung der vorhandenen Baustruktur im Charakter eines allgemeinen Wohngebietes im nördlichen Bereich und einem Mischgebiet im südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg in seiner Sitzung am 12.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 410-5 „Buckauer Insel“ beschlossen (Beschluss-Nr. 1539-56(V)12. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg am 30.11.2012 veröffentlicht.

1.2 Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet im südlichen Bereich bis zur Sudenburger Straße als gemischte Baufläche und nördlich der Sudenburger Straße als Wohnbaufläche dargestellt. Der Strubepark ist als Grünfläche gekennzeichnet. Der Bebauungsplan wird somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan (LEP LSA) formuliert. Die darin festgesetzten Ziele und Grundsätze wurden in den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion (REP) Magdeburg übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt.

1.3 Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen

Das gesamte Plangebiet wird überlagert vom Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen einfachen Bebauungsplanes Nr. 410-3 „Salbker Straße“. Der einfache B-Plan kann nur Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel treffen. Die Festsetzungen bezüglich des Einzelhandels wurden aus dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg abgeleitet.

Südlich des B-Planes Nr. 410-5 „Buckauer Insel“ schließt der Bebauungsplan Nr. 410-4 „Industrie- und Gewerbegebiet Langer Heinrich“ an. Für diesen B-Plan liegt ein Schallschutzgutachten vor. Die Immissionswerte für den Bereich der Marienstraße entsprechen denen eines Mischgebietes.

1.4 Verfahrensablauf

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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der bisherige Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB, welcher sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ableitet, nicht wesentlich verändert. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die Bestandssituation wird lediglich in Teilen ergänzt. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Natura200) genannten Schutzgüter.

Aus den zuvor genannten Gründen wird das Bauleitplanverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeit wurde 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 in einer Bürgerversammlung am 24.06.2014 vor Ort unterrichtet. Der Öffentlichkeit wurde somit die Möglichkeit gegeben, sich zur Planung zu äußern und mit der Stadtverwaltung in einen Dialog zu treten.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) fand im November 2014 statt.

Das Flurstück 1064/39 der Flur 439, welches im Vorentwurf als öffentliche Grünfläche festgesetzt war, wurde im Jahr 2013 an die Alteigentümer rückübertragen. Auf Antrag der neuen Eigentümer sollte geprüft werden, ob das Grundstück, das vor der Wende als Parkplatz genutzt wurde, als Bauland ausgewiesen werden kann. Daher wurde eine zweite Variante des Bebauungsplanvorentwurfs erstellt. Um beide Varianten gegenüberstellend prüfen zu können wurden die Betroffenen beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Aufgrund der Stellungnahmen bestehen keine Bedenken zum Baurecht auf dem privaten Grundstück. Von einer Bebauung des benachbarten öffentlichen Grundstücks wird gemäß den Stellungnahmen abgesehen. Der vorliegende Entwurf entspricht somit teilweise den Varianten des Vorentwurfs.

Besonderes Städtebaurecht

Das Plangebiet ist Bestandteil des einfachen Sanierungsgebietes „Buckauer Insel“ gemäß § 142 BauGB.

Eigentümer, welche ihren Gebäudebestand innerhalb dieses Gebietes sanieren, haben die Möglichkeit eine verbesserte Abschreibung nach § 7h Einkommenssteuergesetz in Anspruch zu nehmen. Auf diese Weise werden positive Impulse zur Beseitigung vorhandener städtebaulicher Missstände und zur Stabilisierung der Bevölkerung durch die Sanierung von Wohnraum erwartet.

1.5 Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2 Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Buckauer Insel und ist Teil des Stadtteils Leipziger Straße. Östlich der Buckauer Insel bildet die Bahntrasse Magdeburg – Halle die Grenze zum Stadtteil Buckau. Südlich der Buckauer Insel liegt eine große Industriebrache, die sich von der Marienstraße bis zur Salbker Straße erstreckt.

Die Buckauer Insel wird von der Warschauer Straße, der Dodendorfer Straße und der Freien Straße begrenzt. Diese Straßen stellen auch die äußere Gebietserschließung für den Individualverkehr dar.

Die Buckauer Insel besitzt im Norden eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch den S-Bahnhof Magdeburg-Buckau und die Straßenbahnlinien 5 und 13, welche die Wiener Straße und die Schönebecker Straße verbinden.

Der Geltungsbereich des B-Plans besitzt eine Größe von ca. 10 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Flur 439 und wird umgrenzt:

- im Norden durch die Südseite der Warschauer Straße (südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 959/47),
- im Osten durch die Ostseite der Freien Straße (östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 10085),
- im Süden durch die Südseite der Marienstraße (südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 10061, 10062 und 93/15),
- im Westen durch die Westseite der Dodendorfer Straße (westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 173/4).

2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die Landeshauptstadt Magdeburg ist Eigentümer der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Die für die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung benötigten Grundstücke, mit Ausnahme der Flurstücke 10060, 10062 und 93/15 der Flur 439 befinden sich jedoch noch nicht im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg.

Die übrigen Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

Bei einem Teil der unsanierten Altbauten trägt eine komplizierte Eigentumssituation dazu bei, dass eine Sanierung bisher nicht erfolgt ist. Diese Gebäude gehören verzweigten Erbgemeinschaften, ausländischen Eigentümern oder befinden sich in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

2.3 Historischer Abriss

Die Entwicklung der Buckauer Insel steht in engem Zusammenhang mit der industriellen Entwicklung Buckaus.

Südlich der Marienstraße liegt ein großes Industriegelände, das sich von der Marienstraße bis zur Salbker Straße erstreckt. Hier begann Gruson 1867 mit dem Bau seiner Maschinenfabrik. In unmittelbarer Nähe zu der Fabrik entstanden auf der Buckauer Insel gründerzeitliche Mietskasernen, um Wohnraum für die Arbeiter zu schaffen.

Im Jahr 1893 wurde das Werk von Friedrich Krupp übernommen und firmierte als Krupp-Gruson-Werk. Das Krupp-Gruson-Werk, südlich der Marienstraße, vereinnahmte 1905 fast 30 ha und beschäftigte zirka 4.000 Mitarbeiter. Mit der Erweiterung der Gruson-Krupp-Anlagen entstanden viele Büros und für die Mitarbeiter eine eigene Konsumgüteranstalt und viele Wohnungen, von denen heute alte Gründerzeitbauten in der Sudenburger Straße, Grusonstraße und auch Bahnikstraße zeugen.

Ab 1930 erfolgte die Umstellung auf Kriegserzeugnisse. Während des II. Weltkrieges wurde das Krupp-Gruson Werk durch Luftangriffe zu 80% zerstört. 1945 erfolgte der Wiederaufbau und 1951 die Umbenennung in den Schwermaschinenbau Ernst-Thälmann und zwei Jahre später die Umwandlung in einen volkseigenen Betrieb. Es folgten Werkseinrichtungen wie Kindergarten, Kulturhaus und Poliklinik sowie die Errichtung von Arbeiterwohnsiedlungen an der Schilfbreite. Bis zum Ende der DDR setzte sich das Kombinat Ernst Thälmann aus 18 Betrieben mit 30.000 Beschäftigten, davon 13.000 Mitarbeiter im Magdeburger Stammwerk, zusammen.

Nach der Wiedervereinigung folgte die Auflösung des Kombinates in Einzelunternehmen. Anfang 1997 entstand so die SKET-Maschinen- und Anlagenbau GmbH und ein Jahr danach erfolgte die Übernahme durch die Enercon-Gruppe. Zudem siedelte sich die Regiocom GmbH südlich der Marienstraße an. Mit der Auflösung des Kombinats folgte ein Leerstand im hohen Ausmaß. Das Umfeld wurde durch die Aufgabe der Fabriken immer unattraktiver. Dies führte zu städtebaulichen Missständen und einem hohen Leerstand in dem nahegelegenen Wohngebiet im nördlichen Bereich der Buckauer Insel.

2.4 Nutzungs- und Baustruktur im Plangebiet und Umgebung

Bei dem Plangebiet „Buckauer Insel“ handelt es sich überwiegend um ein Wohngebiet mit gründerzeitlichen Wohnungsbestand, der jedoch einen erheblichen Leerstand verzeichnet. Dieses Wohngebiet bildet den Übergang zur ehemals industriellen Nutzung des damaligen Schwermaschinenbau-Areals, südlich der Marienstraße, welches heute größtenteils durch die Unternehmen Enercon und Regiocom GmbH genutzt wird.

Bei dem Großteil der bebauten Grundstücke handelt es sich um Wohngebäude, die als straßenbegleitende Bebauung in geschlossener Bauweise errichtet worden sind. Bei diesen Gebäuden sind teilweise noch die Neben- und Hinterhäuser erhalten. Entlang der Sudenburger Straße weisen diese Gebäude zum Teil eine Gewerbeunterlagerung auf. Neben den gründerzeitlichen Wohngebäuden befinden sich im Plangebiet eine sanierungsbedürftige gründerzeitliche Villa, für die bereits eine Baugenehmigung zur Sanierung erteilt wurde, sowie zwei unsanierte Plattenbauten, vier ausschließlich gewerblich genutzte Grundstücke und zwei Garagenhöfe.

Inzwischen bedroht bei einigen Gebäuden der zunehmende Verfall der Altbausubstanz schon die Statik der Gebäude. Im Laufe der Zeit wurden durch die Sanierungssatzung bereits einige Gebäude saniert aber die verbliebenen leerstehenden Gebäude haben negative Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung. In den letzten Jahren wurden insbesondere Gebäud in der Sudenburger Straße und in der nördlichen Gruson- und Bahnikstraße, saniert. Es laufen ebenfalls Bauantragsverfahren für Neubauten zu Lückenschließungen, sodass sich die Wirkung des Sanierungsgebiets bereits zeigt.

2.5 Denkmalschutz und Archäologie

Baudenkmale

Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende Baudenkmäler:

- Grusonstraße 7b, Wohnhaus 1890, im neobarocken Stil
- Grusonstraße 8a, Villa 1888, im Stil der Neorenaissance
- Sudenburger Straße 3, Wohnhaus 1888, im neobarocken Stil
- Sudenburger Straße 23, Wohnhaus 1887, im Stil der Neorenaissance
- Sudenburger Straße 24, Wohnhaus 1887, im Stil der Neorenaissance
- Freie Straße 7, zweigeschossiges, villenähnliches Gebäude 1894, in neomanieristischem Dekor

Die Denkmale wurden im Planteil A des B-Planes nachrichtlich übernommen. Sämtliche Veränderungen an einem Kulturdenkmal unterliegen gemäß § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt.

Archäologie

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Funde bekannt. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist.

2.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

Die äußere Erschließung für den Individualverkehr und den ÖPNV ist allseitig vorhanden. Der Fernverkehr-Anschluss an den Magdeburger Ring (B 71) wird derzeit über die Auf- und Abfahrten Kirschweg und Wiener Straße sowie über den Fermersleber Weg gewährleistet.

Haltestellen der Straßenbahn befinden sich in der Leipziger Straße und in der Warschauer Straße. Ein S-Bahn-Anschluss ist sowohl durch den Buckauer Bahnhof im Nordosten (ca. 300m) als auch am Schanzenweg im Süden (1,5km) gegeben. Das Plangebiet wird bisher über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Freie Straße und Dodendorfer Straße erschlossen. Für Fußgänger gibt es eine Eisenbahnunterführung Richtung Coquiststraße.

Hinsichtlich der Gasversorgung ist das Gebiet erschlossen. Eine Netzerweiterung ist für Neuanschlüsse aus dem vorhandenen Leitungsbestand möglich. Neu zu verlegende Gasleitungen sind in der Fahrbahn anzuordnen.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen auch wasserseitig erschlossen. Der Leitungsbestand wurde in den letzten Jahren bereits teilweise erneuert. Eine Erweiterung ist möglich. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über den vorhandenen Unterflurhydranten.

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der SWM-Wärmeversorgung.

Bezüglich der Infrastruktur besteht eine Grünstruktur vorrangig durch den Strubepark und der privaten Grünflächen im Bereich der Marienstraße. Ein gem. Spielplatzflächenkonzeption 2030 ausreichender Spielplatz befindet sich im Strubepark.

Einkaufsmöglichkeiten sind angrenzend in Buckau, in der Leipziger Straße und in der Hopfenbreite/ Ecke Salbker Straße vorhanden.

Kindertageseinrichtungen befinden sich südlich in der Bertolt-Brecht-Straße („Kunterbunt“) und Salbker Straße („Kuschelhaus“) sowie östlich in der Coquiststraße („Sterntaler“) und Karl-Schmidt-

Straße (St. Norbert“). Grundschulen befinden sich in der Bertold-Brecht-Straße und am Bierer Weg. Die evangelische Sekundarschule befindet sich im Plangebiet in der Freie Straße.

2.7 Baugrund, Altlasten

Baugrund

Baugrunduntersuchungen sind standort- und vorhabenskonkret durch die Bauherren durchzuführen. 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.

Die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen sind wichtig für Empfehlungen zur Gründung von Bauwerken und den Erschließungsnachweis im Hinblick auf Aussagen zur Regenwasserversickerung am Standort und als Grundlage für die spätere Konkretisierung in Vorbereitung der Baumaßnahmen. Weiterhin können aus den Aussagen einer Baugrunduntersuchung wichtige Informationen für die Bestandserfassung und -bewertung für das Schutzgut Boden abgeleitet werden.

Altlasten

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen und Altlasten vor. Südlich der Marienstraße befindet sich das Gelände des ehemaligen Schwermaschinenbaubetriebes, dass aufgrund nachgewiesener Kontaminationen im Boden und Grundwasser als Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg registriert ist. Aufgrund der Grundwassersituation muss für den Fall, dass im Rahmen der künftigen Vorhaben im Plangebiet eine Grundwasserhaltung erforderlich ist, seitens der zuständigen Behörde geprüft werden, ob weiterer Handlungsbedarf besteht.

2.8 Immissionen

Das Plangebiet ist im Süden und Osten von gewerblich und verkehrlich intensiv genutzten Flächen umgeben. Südlich und südöstlich grenzt der Bebauungsplan 410-4 „Industrie- und Gewerbegebiet Langer Heinrich“ an und regelt die gewerbliche und industrielle Nutzung in diesem Gebiet. Aufgrund der dort getroffenen Regelungen zum Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen, durch bspw. Schallemissionsbegrenzungen sowie einer Gliederung des Gebiets entsprechend dem Störgrad der zulässigen Betriebe und Anlagen, ist der Schutz des nördlich angrenzenden Plangebiets vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Immissionen gewährleistet. Dies konnte durch schalltechnische Untersuchungen nachgewiesen werden.

Nordöstlich und östlich des Plangebietes befinden sich aktive Bahnanlagen, durch deren Betrieb und Erhaltung Immissionen (insbesondere Verkehrslärm) und Emissionen entstehen. Für den Bereich der Bahnanlagen der DB Netz AG (an der Freien Straße) ergibt sich aus Sicht der derzeit geplanten bahneigenen infrastrukturellen Maßnahmen der Hinweis, dass in Abhängigkeit von der weiteren Fortschreibung/Genehmigung von Ausbausritten des Bedarfsplanprojektes „Ausbau Knoten Magdeburg“ zu erwarten ist, dass die Bahnanlagen im Bereich des Pbf Magdeburg-Buckau erneuert/umgestaltet werden. Die Maßnahmen beziehen sich im Schwerpunkt auf die Erneuerung/ Modernisierung des vorhandenen Anlagenbestandes ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme gegenüber dem Ist-Bestand. Über den Umfang notwendiger Lärmschutzmaßnahmen wird im Rahmen der weiteren Planung zu entscheiden sein.

3 Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Planerische Grundkonzeption

Über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 410-5 „Buckauer Insel“ soll eine Revitalisierung des gründerzeitlichen Arbeiterwohnquartiers ermöglicht werden. Dabei sollen folgende Teilziele Berücksichtigung finden:

- Erhalt der gründerzeitlichen Altbausubstanz unter Berücksichtigung moderner Wohnansprüche
- Erhalt und Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur (Blockrandbebauung, bauliche Fassung des öffentlichen Raumes)
- Entkernung der Blockinnenbereiche (Abriss der Seiten- und Hinterhäuser)
- Sanierung und Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes
- Ergänzung von Wegebeziehungen
- Sicherung vorhandener Gewerbebetriebe
- Konfliktbewältigung Gewerbe / Wohnen
- Rückbau der raumintensiven Garagenkomplexe,
- Diversifizierung der Wohnformen mit dem Ziel einer sozialen Durchmischung der Bevölkerung
- Schaffung und Sicherung einer kleinteiligen Infrastruktur.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll im Sinne der Revitalisierung des gründerzeitlichen Arbeiterwohnquartiers überwiegend dem Wohnen und der gemischten Nutzung von Gewerbe und Wohnen vorbehalten sein. In der Mischgebietsfläche sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Der Schulstandort ist hinsichtlich seiner Nutzung planungsrechtlich gesichert.

Allgemeines Wohngebiet

Der Bereich zwischen dem Strubepark, der Dodendorfer Straße, der Sudenburger Straße und der Bahnikstraße ist überwiegend durch eine mehrgeschossige gründerzeitliche Wohnbebauung in Blockrandbebauung geprägt. Ziel ist es, die Strukturen der Blockrandbebauung und die bauliche Fassung des öffentlichen Raumes zu erhalten und weiterzuentwickeln. Da dieser Bereich überwiegend dem Wohnen dient und die Nutzungsart nicht geändert, sondern lediglich Ergänzungen bzw. Weiterentwicklungen vorgenommen werden sollen, wird als bauliche Nutzung ein allgemeines Wohngebiets (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Des Weiteren soll die Bahnikstraße baulich in drei- bis viergeschossiger, geschlossener straßenbegleitender Bauweise, in Anlehnung an die historische Blockrandbebauung, eingefasst werden.

Die in einem allgemeinen Wohngebiet unter § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4, 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen die ausnahmsweise zugelassen werden können, (sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind am Standort ausgeschlossen. Damit soll sichergestellt werden, dass der Charakter der bestehenden Siedlung beibehalten wird und sich keine Nutzungen ansiedeln, welche die Wohnruhe durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens stören könnten. Die Zulässigkeit von kleinteiligen, gebietsversorgenden Einrichtungen (Läden, Handwerker u. ä.) ist über § 4 Abs. 2 BauNVO gewährleistet.

Mischgebiet

Östlich an das allgemeine Wohngebiet, entlang der Freien Straße, schließt sich ein Mischgebiet (MI 9 und MI 3), gemäß § 6 BauNVO an. Es befindet sich südöstlich des Strubeparks, zwischen der Freien Straße und der Sudenburger Straße. Dieses Gebiet ist überwiegend bebaut. Neben

der dort vorhandenen Wohnnutzung gibt es zwei Gewerbebetriebe. In der Freien Straße 9 befindet sich ein Autoteile- und Baustofflager und in der Bahnikstraße 9 eine Werbeagentur mit Siebdruckerei. Des Weiteren befinden sich in dem Bereich Fachärzte.

Ein Teilbereich des Gewerbebetriebs in der Freien Straße 6 wird überplant und in privates Grün umgewandelt und dem Strubepark optisch angegliedert. Der Gewerbebetrieb in der Bahnikstraße 9 wird in Anlehnung an die umgebende Wohnbebauung überplant. Damit soll die Möglichkeit gegeben werden, die westlich angrenzende Blockrandbebauung als Struktur fortzusetzen.

Als Bindeglied zwischen der überwiegend gewerblichen Nutzung südlich der Marienstraße und dem Wohnen nördlich der Sudenburger Straße soll ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO ausgewiesen werden. In der derzeitigen Situation stellt sich der Bereich bereits als Mischgebiet dar. Es gibt bereits nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Spiegelmeyer) und Verwaltungsgebäude im Bereich der Sudenburger Straße und dem südlichen Straßenabschnitt der Grusonstraße. Mit der Ausweisung als Mischgebiet sollen die bereits vorhandenen nicht störenden Gewerbebetriebe gestärkt und ihnen die Möglichkeit gegeben werden, sich zu erweitern. Des Weiteren können sich weitere kleine nichtstörende Gewerbebetriebe ansiedeln.

Die in Mischgebieten unter § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in allen Mischgebieten ausgeschlossen. Der Charakter des bereits bestehenden Mischgebiets soll weitestgehend bestehen bleiben und sich keine Nutzungen ansiedeln, die das Verkehrsaufkommen weiter erhöhen würden.

Vergnügungsstätten sind ebenfalls im Plangebiet ausgeschlossen, da befürchtet wird, dass dies eine positive Entwicklung des maroden Gebietes behindern würde. Das Image der Buckauer Insel soll aufgewertet werden und attraktiv für sanierungs- und bauwillige Investoren sein.

Zudem wird mit der Ausweisung des Mischgebiets eine Zonierung vom allgemeinen Wohngebiet über Mischgebiet zum Gewerbe- und Industriegebiet südlich der Marienstraße geschaffen. Dies entspricht dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, welches verlangt, dass bei raumbedeutsamen Planungen (südlich angrenzendes Industrie- und Gewerbegebiet) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere auf Wohngebiete, so weit wie möglich vermieden werden.

Das Planungsziel entspricht dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und dem städtebaulichen und stadtsociologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen und Arbeit. Somit müssen zwischen den unterschiedlich störenden oder schutzwürdigen und schutzbedürftigen Bereichen Pufferzonen, Freiflächen oder Immissionsschutzvorkehrungen eingeschoben werden.

Nördlich der Marienstraße, Ecke Freie Straße, befindet sich eine Sekundarschule welche im Jahr 2021 saniert wurde. Der Schulkomplex ist als Fläche mit Gemeinbedarf (Schule) festgesetzt. Durch die unmittelbare Nähe der Schule zu benachbarten Unternehmen sowie zum südlich angrenzenden B-Plangebiet Nr. 410-4 „Industrie- und Gewerbegebiet Langer Heinrich“ entstehen kurze Wege für Arbeitnehmer mit Kindern. Diese sozialen Aspekte stellen nicht nur einen positiven Standortfaktor für die Entwicklung im Plangebiet dar, sondern unterstützen vor allem auch den beabsichtigten Umstrukturierungsprozess des einfachen Sanierungsgebietes „Buckauer Insel“.

Stellplätze

Die Stellplatzsituation ist derzeit im Plangebiet angespannt, da Arbeitnehmer des in der Marienstraße ansässigen Unternehmens (Regiocom GmbH) entlang der Straßen parken. Das Unternehmen beabsichtigt eigene Parkplätze auf eigenen Flächen des Unternehmens zu errichten.

Die geringen Stellplatzmöglichkeiten liegen auch in der Historie des Gebiets begründet. Die historisch gewachsene dichte und überwiegend gründerzeitliche erhaltenswerte Blockrandbebauung passt nicht mit den geänderten Lebensbedürfnissen mit erhöhter Mobilität

durch den Individualverkehr zusammen. Dennoch wurden die im Vorentwurf vorgesehenen Gemeinschaftsstellplätze nicht in den Entwurf übernommen, da sich zwischenzeitlich die Erschließung über den öffentlichen Nahverkehr durch die neu ausgebaute Straßenbahnstrecke in der Warschauer Straße stark verbessert hat. Den Vorrang sollen begrünte Tiefgaragen haben. Sollten Stellplätze in den Innenhöfen errichtet werden, sind diese gem. der textlichen Festsetzungen durch Laubbäume zu bepflanzen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Wohn- und Mischgebieten wird über die Grundflächenzahl und die maximale Höhe baulicher Anlagen vorgegeben. Die Zulässigkeit der Baumassen und Geschossflächen richtet sich nach der Regelung des § 17 der Baunutzungsverordnung.

Um den Grundstückseigentümern eine optimale Grundstücksausnutzung und auch die Entwicklungsfähigkeit des Sanierungsgebietes „Buckauer Insel“ zu sichern und gleichzeitig dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachzukommen, wird in den Wohn- und Mischgebieten die maximale Grundflächenzahl nach Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Auf Grund der gründerzeitlich sehr beengten Blockrandbebauung und der oft sehr kleinen Grundstücke ist die GRZ im Bestand sehr hoch. Im WA 1 und im WA 2 beträgt die GRZ im Durchschnitt ca. 0,8 und die GFZ ca. 3,4. In den Mischgebieten sind ähnliche Werte im Bestand zu verzeichnen, besonders im Bereich der Sudenburger Straße. Hier liegen die Werte der GRZ bei ca. 0,8 und der GFZ bei 3,2. Um den Zielen der Erhaltungssatzung gerecht zu werden und bauliche Lückenschließungen und Eckbebauungen in der Blockrandbebauung zu ermöglichen, ist eine Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung in Teilbereichen des Bebauungsplanes notwendig.

Deshalb wird in den Baugebieten WA 1 und WA 2 gem. §17 Abs. 2 BauNVO eine Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 und der maximal zulässigen Geschossflächenzahl bis zu einer GFZ von 2,8 festgesetzt.

In den Mischgebieten MI1 bis 4 und 6 ist eine Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 und der maximal zulässigen Geschossflächenzahl bis zu einer GFZ von 3,2 zulässig.

Die Höhenentwicklung in den Baugebieten leitet sich aus dem Bestand der umgebenden Bebauung ab und wird für die gesamte straßenbegleitende Blockrandbebauung als III-IV und teilweise V- Geschossig festgesetzt.

Für die rückwertigen Baufelder werden teilweise maximal eingeschossige Bauten zugelassen. Hier können Gewerbeunterlagerungen bzw. Lagerhallen untergebracht und somit die bestehenden Gebäude für Gewerbeunterlagerungen besser nachgenutzt werden.

Die Höhenentwicklung in der Mischgebietsfläche nördlich der Marienstraße lässt sich über die Anzahl der Vollgeschosse anhand des Bestandes und der unterschiedlichen Gebäudetypen nur unzureichend konkretisieren. Aus diesem Grund wird in diesen Baugebieten (MI 8 und MI 7) kein Vollgeschoss sondern eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Diese bezieht sich auf die HNH-Höhe + ca. 11 m. Die Bauhöhe orientiert sich an die benachbarte und der gegenüberliegenden Bebauung (zwischen 10 und 11,5 m Firsthöhe).

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

Im Plangebiet sind entlang der Hauptstraßen Dodendorfstraße, Grusonstraße, Bahnikstraße und Sudenburger Straße bis auf die Villa in der Grusonstraße Nr. 8 und die dreigeschossigen Gebäude im Baufeld WA 3 nur drei- bis viergeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise zulässig. Die Baufelder der Mischgebiete MI 5 und MI 6 sind in Richtung Süden offen. Mit dieser planerischen Vorgabe öffnen sich neue Baukörper in Richtung Süden zu den dortigen Freiflächen

und der privaten Grünanlage. Durch die Stellung der Baukörper ist eine optimale Belichtung und Belüftung gewährt. Die quer durch das Plangebiet verlaufende Haupterschließungsstraße (Sudenburger Straße) erhält durch die geschlossene straßenbegleitende Bebauung ihren ursprünglichen gründerzeitlichen Straßencharakter zurück. Um die historischen Baufluchten im Plangebiet wieder aufzunehmen, besteht die Anforderlichkeit der Baulinienfestsetzung entlang der Bestandsgebäude. Wo keine Gebäude mehr stehen, orientiert sich die städtebauliche Planung an die umliegende, bzw. gegenüberliegende Bebauung, wie zum Beispiel im Baufeld MI 5. In der Grusonstraße und der Bahnikstraße im Baufeld MI 5 springt die Baulinie 4 m von der Straßenverkehrsfläche analog der gegenüberliegenden bestehenden Bebauung zurück. Gleichfalls wird die Baulinie im nordöstlichen Bereich der Bahnikstraße (Bereich Garagenhof) wieder mit einem Abstand von 4 m bis zur Straßenverkehrsfläche aufgenommen und schließt gleichzeitig mit der Gebäudekante der nördlich benachbarten Bebauung ab. Der entstehende, private Vorgartenbereich ist zu begrünen.

3.5 Verkehrsflächen, Straßenflächen, Fuß- und Radwege, Stellplatzflächen

Das Plangebiet ist bereits über die bestehenden Straßen: Sudenburger Straße, Marienstraße, Grusonstraße und Bahnikstraße erschlossen. Das Straßensystem wird lediglich ergänzt und in seiner Funktion zum Teil neu geordnet (z.B. neue Wegeverbindungen, Wendeanlagen ergänzen, Sestsetzungen Geh- Fahr- und Leitungsrechte).

Im südlichen Planbereich werden verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Im westlichen Bereich der Marienstraße ist eine Anliegerstraße festgesetzt, die im Bestand bereits abgepollert ist. Ein Durchgangsverkehr wird somit unterbunden. Die Fläche ist privat und dem angrenzenden Unternehmen zugeordnet. Der übrige Bereich der Marienstraße soll verkehrsberuhigt ausgestaltet werden, da im nördlichen Bereich der Marienstraße die Schule saniert wurde. Zudem unterhält die Regiocom GmbH eine Kooperation mit der Schule, wie zum Beispiel für eine gemeinsame Mensa und Sportflächen. Um eine sichere Überquerung der Schüler zur Mensa der Regiocom GmbH zu gewährleisten ist ein verkehrsberuhigter Bereich unabdingbar. Für die südliche Anbindung der Bahnikstraße an die Marienstraße soll ebenso eine sichere Fuß- und Radwegeverbindung für die Sekundarschule geschaffen werden. Der Fuß- und Radweg hat eine Breite von 5,5 m. Die Breite von 5,5 m wird für die Entwässerung des Weges und der Unterbringung einer Straßenbeleuchtung benötigt. Zudem dient der südliche Bereich der Erschließung des angrenzenden Baufeldes im MI8.

Eine weitere neue Wegeverbindung in Form eines Fuß- und Radwegs ist zwischen zwischen der Bahnikstraße und der Freien Straße (im MI3) mit einer Breite von 4,0 m zzgl. 5,4m öffentlicher Grünfläche festgesetzt und ergänzt die Wegebeziehungen zwischen Ost und West und schafft kurze Wege u.a. für die Wegeunterführung Richtung Porsestraße. Eine Andienung der dort befindlichen Trafostation ist somit ebenfalls gegeben.

In der Grusonstraße wird im Bereich des Strubeparks die Verkehrsfläche um einen Wendeanlage ergänzt um sicherzustellen, dass Ver- und Entsorgungsfahrzeuge in der Stichstraße wenden können. Ein Zurückspringen von der Baulinie für die Einhaltung des erforderlichen Sicherheitsstreifens im Wendehammer ist im EG und 1.OG mit den textlichen Festsetzungen möglich.

Die Stellplätze befinden sich teilweise auf privaten Grundstücksflächen (im Gebäude) und im Straßenraum.

3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie ein Gehrecht für die Allgemeinheit im WA 1 und WA2 zwischen dem Strubepark, der Grusonstraße und Bahnikstraße, als Verlängerung zur Freien Straße im MI3 sowie im südlichen MI7 festgesetzt. Mit dem Gehrecht für die Allgemeinheit soll der bestehende Zugang im Bereich

Grusonstraße 7d beibehalten und gestärkt werden. Damit wird die fußläufige und kurze Anbindung zwischen den Wohngebieten im Bereich Grusonstraße und Bahnikstraße gewährleistet und kurze Wegebeziehungen zum Strubepark aber auch zur Bahnunterführung in der Freien Straße geschaffen.

Diese Bereiche für Geh- Fahr- und Leitungsrecht (GFL) dürfen nicht überbaut werden.

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger wird aufgrund des Leitungsbestandes zudem im MI5 (Südseite Sudenburger Straße) festgesetzt. Bei einer Neubebauung (Überbauung) muss der Leitungsbestand beachtet und gesichert werden. Bei technisch notwendiger Freihaltung, kann von der Baulinie für diesen erforderlichen Bereich befreit werden.

Für die rechtliche Durchsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind Vereinbarungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern zu schließen und entsprechende Grundbucheintragungen bzw. Eintragungen von Baulasten vorzunehmen.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Zwischen der Dodendorfer Straße, der Wanzleber Straße, der Grusonstraße und der Marienstraße befindet sich eine private Grünfläche. Die Grünfläche soll dauerhaft erhalten werden. Aus städtebaulicher Sicht unterstreicht die gegenüberliegende Grünfläche die historische, denkmalgeschützte und architektonisch wertvolle Bedeutung des Gebäudes Marienstraße 1. Durch den Freiraum erhält der monumentale Gebäudekomplex erst seine volle städtebauliche Wirkung und bleibt von der Dodendorfer Straße aus von weitem sichtbar.

Eine weitere private Grünfläche soll optisch an den Strubepark angegliedert werden. Das städtebauliche Ziel an dieser Stelle ist, dass sich die Mischgebietsfläche entlang der Bahntrasse orientieren und der rückwärtige Bereich der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Freien Straße frei von Bebauung bleibt, bzw. die Flächen begrünt werden um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

Regelmäßige Baumreihen befinden sich entlang der Dodendorfer Straße. Die Bäume im Straßenraum stehen gemäß § 21 NatSchG LSA als Allee unter Schutz, weiterhin gilt die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Fehlstellen werden ergänzend zur Neuanpflanzung festgesetzt.

Im Bereich der Freien Straße und des Schulgeländes befinden sich Baumreihen die den Straßenraum fassen und somit eine städtebauliche Raumkante bilden. Die Bäume wurden als erhaltenswert eingeschätzt und sollen durch Festsetzungen erhalten bleiben und bei Abgang ersetzt werden. Die Baumreihe entlang der Freien Straße wurde durch Festsetzung von Neuanpflanzung ergänzt.

Die doppelte Baumreihe westlich der Grusonstraße, Ecke Marienstraße verlängert die westlich an die Grusonstraße angrenzende Bauflucht und fasst den Straßenraum. Die Baumreihe soll durch Festsetzungen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (Erhaltung von Bäumen) geschützt werden. Die ebenso zum Erhalt festgesetzten Bäume im MI5 dienen dem besseren Wohnklima.

Begrünung Stellplätze:

Die Bepflanzung von flächenmäßig größeren Stellplatzanlagen wirkt der Hitzebildung durch die versiegelte Fläche entgegen, wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus und verbessert das Arbeits- und Wohnumfeld. Somit sind ebenerdige Stellplätze mit je 5 Stellplätzen/ 1 mittel-bis großkroniger Laubbaum als Baumdach zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.8 Ver- und Entsorgung

Bestandssituation

Die Bebauung der Buckauer Insel ist historisch gewachsen. Im Planbereich befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen sowie –anlagen der Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG. Die Bestandsdokumentation umfasst auch die Sparten Strom (Netze Magdeburg GmbH) und Abwasser (Abwassergesellschaft Magdeburg mbH).

Abwasserentsorgung

Kanalanlagen des öffentlichen Abwassernetzes sind sowohl in der angrenzenden Warschauer Straße als auch innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden. Die Regen- und Schmutzwasserentsorgung ist im Plangebiet in den bereits vorhandenen Straßen gesichert. Konkrete investive Maßnahmen sind im Planbereich derzeit nicht vorgesehen. Der außer Betrieb befindliche Leitungsbestand kann bei Bedarf, in Abstimmung mit den entsprechenden Netzbetrieben, zurückgebaut werden. Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten. In Bezug auf erforderliche Netzanschlüsse wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme seitens des Kunden mit SWM Magdeburg empfohlen.

Schmutzwasser

Abwasserbeseitigungspflichtig sind gem. § 56 WHG i.V.m. § 78 WG LSA (2011) die Gemeinden, hier die Landeshauptstadt Magdeburg. Sie kann sich nach § 56 WHG i.V.m. § 79 WG LSA (2011) zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht eines Dritten, hier die SWM, bedienen. Häusliche Schmutzwässer (Sanitärabwässer) sind grundsätzlich ins Schmutzwassersystem einzuleiten. Gewerbliche Schmutzwässer fallen gemäß der Zweckbestimmung der Bauflächen nicht an. Infolge der Neustrukturierung erfolgt eine Ordnung der Kanalanlagen mit dem geplanten Ausbau der Gruson-, Bahnik -und Sudenburger Straße. Diese Maßnahmen sind mit AGM abzustimmen und im Generalentwässerungsplan sowie nach FL im Konzessionsvertrag zu beachten.

Niederschlagswasser

Für die Bereiche, auf denen neue Bauvorhaben realisiert werden sollen, ist die Niederschlagsentwässerung nach den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung gem. § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes so zu planen, dass der Versickerung auf dem Grundstück der Vorrang zu geben ist. Im Plangebiet ist die bedeckende Lößschicht lehmig/schluffig ausgebildet und bietet wegen geringer Wasserdurchlässigkeit einerseits für eine Regenwasserversickerung ungünstige Bedingungen sowie andererseits bei Starkregen die Gefahr von Staunässe. Es wird empfohlen durch entsprechende Untersuchungen des Untergrundes, bspw. punktuelle Baugrunduntersuchungen zu prüfen, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen gegeben sind.

Der Regenwasserkanal ist teilweise zu einem Stauraumkanal DN 1000 ausgebaut, wodurch wiederkehrend Rückstau verursacht wird.

Für eine nachhaltige Stadtentwicklung sollte beim späteren Straßenausbau der Einsatz von Pflanzflächen mit Mulden-/ Rigolensystemen o.ä. und Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien Vorrang gegenüber ganzheitlich befestigten Einbauten gegeben werden.

Gas- und Trinkwasserversorgung

Im Plangebiet sind im vorhandenen Straßennetz Gas- und Trinkwasserleitungen verlegt. Hinsichtlich der Gasversorgung ist eine Netzerweiterung für eventuell geplante Neuanschlüsse aus dem vorhandenen Leitungsbestand jederzeit möglich. Neu zu verlegende Gasleitungen

innerhalb des Plangebietes sind in der Fahrbahn der Straßen bzw. der öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen.

Die vorhandene Bebauung wird bezüglich der Wasserversorgung über Anschlussleitungen aus dem vorhandenen Leitungsbestand versorgt. Eine Erweiterung der Versorgung des Bebauungsplangebietes ist über die angrenzenden Versorgungsleitungen möglich. Bei Erfordernis sind neue innere Erschließungen mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand herzustellen. Derzeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch eine weitere Trafostation im Plangebiet errichtet werden muss. Mit Vorliegen des Bedarfs im MI2 kann ein Standortvorschlag unterbereitet werden.

Wärmeversorgung

Fernwärmeversorgungsleitungen sind nicht im Geltungsbereich vorhanden.

Elektroversorgung

Im Plangebiet sind im vorhandenen Straßennetz Elektroleitungen verlegt. Es existieren zwei Transformatorenstationen, die als Versorgungsfläche Elektrizität im Bebauungsplan gesichert sind. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine weitere Transformatorenstation errichtet werden muss.

Info-Anlagen

Das Plangebiet selbst ist derzeit nicht mit Info Anlagen (TV, Telefon und Internet) erschlossen. Ein strategischer Ausbau ist für den B-Planbereich nicht geplant. Im Bereich der Dodendorfer Straße befindet sich Leitungsbestand unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet. Bei konkreter Kundenanfrage wäre im Einzelfall die Versorgung über einen Anschluss als Neuverlegung an den vorhandenen Anlagenbestand möglich. In dieser Hinsicht gibt es derzeit lediglich Planungen im Bereich der Freien Straße. In der Freien Straße befinden sich Medienkabel der Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG und der E.ON Avacon AG.

Abfallentsorgung

Bei häuslichem Abfall wird hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung 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. Die Standplätze für die Abfallsammelbehälter sind von den Grundstückseigentümern nach den Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung herzurichten und zu unterhalten. Eventuell erforderliche Bordabsenkungen u.a. sind mit dem Städtischen Abfallwirtschaftsbetrieb abzustimmen.

Der Ausbauzustand der Erschließungsstraßen muss die Befahrung mit Müllfahrzeugen ermöglichen. Im Zuge der Beteiligung hat der Städtische Abfallwirtschaftsbetrieb bestätigt, dass die vorgesehenen Wendeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geeignet sind, um die Abfallbehälter aus den Gebieten WA 1 bis WA 4 und MI 1 bis MI 3 zu leeren.

Aufgrund einer Unterdeckung von Glascontainerstellplätzen im Gebiet Leipziger Straße, werden zwei Stellflächen für die Aufstellung von Wertstoffcontainern festgesetzt. Eine Stellfläche befindet sich an der Freien Straße am Rande des Strubeparks und eine auf der privaten Grünfläche entlang der Sudenburger Straße / Ecke Grusonstraße.

Es kann in Verbindung mit den anstehenden Bauarbeiten im Gebiet nicht ausgeschlossen werden, dass bei notwendigen Erdarbeiten in Verbindung mit der Realisierung der

Erschließungsanlagen und der Bebauung unbrauchbares oder belastetes Aushubmaterial anfällt, das einer ordnungsgemäßen Handhabung und Entsorgung bedarf. Auffüllungen, Schutt und Abfälle gem. §§ 6-9 und 15 Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG vom 24.02.2012) sind, soweit nicht vermeidbar, ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Sonstiges

Für das überplante Gebiet ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h, ausreichend für zwei Stunden, notwendig. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen - Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG – zu führen. Die Löschwasserentnahmestellen, Unterflurhydranten, sind deutlich erkennbar und dauerhaft mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen, so dass sie im Einsatzfall von der Feuerwehr schnell aufgefunden werden können. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über die bereits im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. neu im Rahmen der Erschließung anzuordnenden Unterflurhydranten.

Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen gewährleistet bleiben. Eine Veränderung der Lage der Anlagen darf nur mit Zustimmung der Telekom erfolgen. Die Telekom ist unverzüglich zu informieren, wenn während der Planungs- und Bauphase festgestellt wird, dass Anlagen umgelegt werden müssen. Die bauausführenden Firmen werden darauf hingewiesen, dass sie sich 12 Wochen vor der erforderlichen Umlegung mit der Telekom in Verbindung setzen müssen, da dieser Zeitraum für Bauvorbereitungen (Materialbeschaffung, Vertragsgestaltung) zwingend erforderlich ist.

Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder Anpflanzungen aller Art sind einzuhalten.

In Bezug auf erforderliche Netzanschlüsse wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme seitens des Kunden mit SWM Magdeburg empfohlen.

3.9 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.

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, bis hin zur Verbesserung des psychologischen Empfindens. Die Begrünungen bewirken eine Verbesserung der örtlichen Klima- und Luftverhältnisse durch Luftbefeuchtung, Deposition von Luftschadstoffen (u. a. Staubbindung) und Temperatenausgleich. Die begrünten Gebäudeteile heizen sich weniger stark auf, was den Verschleiß und den Kühlaufwand vermindert. Gleichzeitig haben die Dach- und

Flächenbegrünungen einen verzögerten und verminderten Oberflächenwasserabfluss zur Folge, wodurch auch das Mischwassersystem entlastet und Hochwasserspitzen bei Starkregen entzerrt werden

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.

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.

Festsetzung von Dachbegrünung:

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke (evtl. 10 cm bei größeren Dachflächen) vorzusehen. Auf mindestens 80 vom Hundert (v. H.) der Gebäudedachflächen muss die Dachbegrünung realisiert werden. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung unter den Modulen ist möglich.

„Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragen, Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss jeweils auf einer Fläche von 12 m² die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.“

Ziel der Festsetzung zur Tiefgaragenbegrünung ist, die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation zu ermöglichen. Die Festsetzung einer Mindestdeckstärke für den Substrataufbau von 80 cm und von 100 cm in Bereichen mit anzupflanzenden Bäumen ist erforderlich, um den Gehölzen geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen (genügender Wurzelraum zur Wasserversorgung und für die Standfestigkeit).

Festsetzung von Fassadenbegrünung:

An den Gebäuden sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte (ab einer Fläche von mind. 20 m²) mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die positiven Auswirkungen einer begrünten Fassade sind vielfältig und betreffen wie Dachbegrünungen vor allem die Verbesserung des lokalen Mikroklimas. Die Verdunstung von Wasser über die Blätter erhöht die Luftfeuchtigkeit und senkt die Temperatur in der unmittelbaren Umgebung.

Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge:

Eine übermäßige Bodenversiegelung hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Zum einen kann Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen, zum anderen steigt das Risiko, dass bei starken Regenfällen die Kanalisation die oberflächlich abfließenden Wassermassen nicht fassen können und es somit zu örtlichen Überschwemmungen kommt. Auch das Kleinklima wird negativ beeinflusst. Versiegelte Böden können kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen. Zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen wird die Festsetzung getroffen, dass Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Kiesbelag, Porenpflaster) herzustellen sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

4 Umweltbelange

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Veränderungen der Nutzung und Gestalt von Flächen mit Auswirkungen auf die Umweltbelange und die verschiedenen Schutzgüter vorbereitet. Entsprechende Fachgesetze und Fachplanungen sind zu beachten. Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 3 BauGB durch die Gemeinde aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden wie folgt beachtet.

Es erfolgte eine Kartierung des Einzelbaumbestandes auf Teilarealen des Plangebietes.

Die für das Plangebiet vorliegenden Fachplanungen Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan wurden hinsichtlich zu berücksichtigender Vorgaben und Entwicklungsziele für Natur und Landschaft ausgewertet. Als Entwicklungsziele des Landschaftsrahmenplanes sind zu nennen:

- Durchgrünung von Gewerbe- und Industrieflächen,
- Beachtung der Erfordernisse des Arten – und Biotopschutzes,
- Landschaftsgliederung mit Baumreihen und Hecken,

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

- Erhalt, ggf. Nachpflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen, Alleen und Hecken,
- Untersuchung und Sanierung von Altlasten,
- Entsiegelung von Flächen, deren Versiegelung nicht notwendig ist,
- Durchgrünung von Gewerbegebieten,
- Vernetzung bestehender Grünbereiche.

Die Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist für das B-Plan-Gebiet in besonderem Maße zutreffend. Durch die Ausweisung als einfaches Sanierungsgebiet sollten steuerliche Impulse für Bau- und Sanierungswillige gegeben werden, um somit städtebauliche Missstände zu beheben. Die daraus resultierende Revitalisierung des Gebietes stellt eine Innenentwicklung dar.

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB grundsätzlich zu beachten. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Das Plangebiet umfasst ein bestehendes Wohngebiet mit Gründerzeitbebauung. Die Nutzungsaufgabe und der sukzessive Abriss des Gebäudebestandes erfolgten seit Beginn der 1990er Jahre. Das Planungsziel beinhaltet die Revitalisierung der Flächen, somit stellt das Gebiet eine Konversionsfläche bzw. ein bestehendes Wohngebiet nach §34 BauGB dar. Die Eingriffsregelung ist folglich nicht anzuwenden.

Das Verfahren zur Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes der Innenentwicklung und zur Nachverdichtung von Flächen ist im §13a BauGB geregelt. Da die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO des Bebauungsplans Nr. 410-5 kleiner 2 ha ist, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Entsprechend § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird 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.

Die Umweltbelange sind, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bearbeiten und in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

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

4.2.2 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet umfasst im südlichen Bereich ein einst historisch bedeutsames, großflächiges Industrieareal der Gruson-Krupp-Anlagen. Der Norden des Planungsraumes wird von Verwaltungs- und Wohnhäusern aus der Gründerzeit bestimmt. Das B-Plan Gebiet besitzt insgesamt eine Flächengröße von ca. 10 ha.

Der Zusammenbruch der industriellen Nutzung zu Beginn der 1990er Jahre hinterließ einen großflächigen Leerstand. Der Gebäudebestand definiert sich über sanierte oder teilsanierte Wohnhäuser in bewohnbarem Zustand, so wie durch Gebäude die zumeist hinfällig und ruinös sind. Im Untersuchungsgebiet befinden sich ausgewiesene Baudenkmäler.

Bewertung:

Eine Sanierung und Revitalisierung des gesamten B-Plan Gebietes, durch Maßnahmen wie:

- Ausweisungen von verkehrsberuhigten Bereichen,
- Erhaltung von Baudenkmalen,
- Sanierung von vorhandenen Bausubstanzen,
- Ergänzung fehlender Baustrukturen,
- Flächenentsiegelung und Ausweisung eines Mischgebietes

wird maßgeblich eine Verbesserung des bestehenden Wohnumfeldes, sowie eine Erhöhung der Attraktivität als Wohn- und Gewerbebereiches zur Folge haben.

4.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wiederherzustellen.

Generell sind die naturschutzrechtlichen Vorgaben zum allgemeinen Artenschutz nach § 39 Absatz 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten, nach dem Gehölze nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar eines jeden Jahres gefällt werden dürfen.

Der Gebäudebestand (Blockrandbebauung) ist bereits überwiegend saniert bzw. teilsaniert. Ein geringerer Anteil an Gebäudesubstanz ist unsaniert. Die ökologische Bedeutung der Flächen ist eingeschränkt bzw. gering.

Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich der Strubepark als öffentliche Grünfläche. Die ökologische Bedeutung dieser Flächen als Lebensraum und Nahrungs- und Bruthabitat, sowie seine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist als hoch zu bewerten. Es wird der Erhalt des Parkes festgesetzt, welcher im Süden zur Grusonstraße einen geordneten Abschluss finden soll.

Die Verkehrsflächen sind befestigt. Im Süden werden derzeit große Flächen mit einer wassergebundenen Wegedecke als Parkmöglichkeiten genutzt.

Die ökologische Bedeutung der versiegelten Flächen ist gering.

Kleinere Heckenbereiche entlang der Grusonstraße wie auch in Teilen der Sudenburger Straße wurden in den letzten Jahren aufgrund der Sanierungsmaßnahmen entfernt. Vereinzelt sind

Strukturen vorzufinden. Für Vögel und Kleinsäuger bieten auch kleine Gebüsche, Bereiche als Lebensraum und Nahrungs- und Bruthabitat, die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist als mittel zu bewerten.

Baumbestand befindet sich auf den Grünflächen des Schulgeländes, mit einem aus städtebaulichen Gründen zur Festsetzung vorgeschlagenem Einzelbaum der Gattung Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera*). Die entlang der Brandwand der Bebauung im nördlichen Bereich der Grusonstraße befindlichen Pappeln wurden in ihrem Habitus aufgrund der Sanierungsarbeiten bereits stark eingeschränkt. Bei einer Neubebauung an der Brandwand kommt es hier zu Baumfällungen.

Regelmäßige Baumreihen befinden sich entlang der Dodendorfer Straße und im Bereich der Freien Straße, sowie im südlichen Teil der Grusonstraße.

Ökologische Bedeutung:

Baumbestand ist grundsätzlich von Bedeutung als Lebensraum sowie als Nahrungs- und Bruthabitat, die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist als mittel bis hoch zu bewerten.

Bewertung:

- Die Bäume im Straßenraum stehen gemäß § 21 NatSchG LSA als Allee unter Schutz, weiterhin gilt die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg.
- Im Gebiet sind viele Bereiche frei von Großgehölzen. Markant sind die Ahornbestände auf der Parkplatzfläche im Bereich der Grusonstraße/Marienstraße(Nr.22 – Nr.36).
- Der gebietsprägende, besonders erhaltenswerte Baumbestand ist in der Liste Baumbestand im Anhang gekennzeichnet.

4.2.4 Schutzgut Luft und Klima

Der Raum Magdeburg ist großräumig der gemäßigten Klimazone zuzuordnen und liegt im Bereich zwischen subozeanischem Klima im Westen und subkontinentalen Klima im Osten. Die Zugehörigkeit zum Mitteldeutschen Trockengebiet ist mit jährlichen mittleren Niederschlagswerten um 500 mm kennzeichnet. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,5 bis 9°C. Magdeburg liegt in der Westwindzone, entsprechend herrschen Westwinde vor. Aufgrund der lokalklimatischen Wirkungen im großstädtischen Raum sind im Stadtgebiet die Temperaturwerte und auch die Niederschlagswerte leicht erhöht.

Für die Stadt Magdeburg ist die Entstehung und die Zufuhr von Kaltluft in das Stadttinnere Voraussetzung für Be- und Entlüftung, insbesondere Grünflächen mit altem Baumbestand wirken ausgleichend auf Temperatur- und Luftfeuchtigkeitsverhältnisse. Laut Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg (2017) ergeben sich aufgrund der sozioökonomischen und städtebaulichen Exposition hohe Betroffenheiten des Stadtteils durch Wärmebelastung für die Bevölkerung und gegenüber Umweltereignissen.

Bewertung:

Grundsätzlich verändert jede zusätzliche Versiegelung und Bebauung und Verlust von Vegetationsbestand die kleinklimatische Situation eines Gebietes. Das Gebiet stellt sich im Bestand als weitestgehend versiegelter bzw. überbauter großflächiger Bereich dar.

Durch die Neuordnung dieses Areals und Umsetzung der Planung sind keine erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen zu erwarten.

4.2.5 Schutzgut Landschaft

Landschaft bzw. Landschaftsbild werden geprägt durch im Planungsraum vorhandene Nutzungs- und Biotopstrukturen. Als landschaftsbildbeeinflussende Elemente sind unter anderem der Strubepark sowie die Baumreihen entlang der gebietsrahmenden Straßen Dodendorfer Straße und Freie Straße hervorzuheben.

Bewertung:

Der Landschaftsrahmenplan belegt diesen Siedlungsbereich mit einer geringen Wertigkeit. Das Gebiet wird gemäß Landschaftsplan dem Siedlungslandschaftstyp verdichtete Siedlungslandschaft

(Gründerzeitbebauung) zugeordnet. Dieser Kategorie Typ ist gekennzeichnet durch eine verdichtet Bebauungsform und einem relativ geringen Grünflächenanteil, eine Ausnahme stellt hier der Strubepark dar.

Die vorhandenen linearen Gehölzstrukturen (Baumreihen entlang der Dodendorfer Straße) wirken raumbildend. Es werden Radwegetrassen wie auch verkehrsberuhigte Zonen benötigt.

4.2.6 Schutzgut Boden

Der vorherrschende Bodentyp im Gebiet der Börde ist die Schwarzerde (Tschernosem), die sich auf Löß in unterschiedlichen Mächtigkeiten entwickelt hat. Aufgrund der langjährigen anthropogenen Prägung des Plangebietes ist hier von einer Bodenvermischung unterschiedlicher Art und Ausprägung auszugehen. Dieser Mischboden wird als Kultsol bezeichnet. Im heutigen Bestand sind im Planungsraum keinerlei Verdachtsfälle oder Tatbestände hinsichtlich einer Altlast verzeichnet.

Südlich angrenzend an die Marienstraße, befinden sich Flurstücke mit Altlastverdacht dazu zählen das Regiocom GmbH Firmengelände und das damalige SKET-Areal. Eine weitere potentielle Altlastenverdachtsfläche, welche aber ebenfalls nur an das Plangebiet angrenzt und nicht dazu gehört, ist der im Osten an die Freie Straße angrenzende Bereich der Deutschen Bahn. Bahnflächen gelten grundsätzlich als potentielle Altlastenverdachtsflächen, werden jedoch nicht im Altlastenkataster der LH Magdeburg geführt.

Bewertung:

Die Böden im Planungsraum weisen keinerlei vermutet bzw. nachgewiesene Schadstoffbelastung durch Schadstoffeinträge aus. Es besteht eine weitgehende Versiegelung bzw. Überbauung im Plangebiet.

4.2.7 Schutzgut Wasser

Im Planungsraum befinden sich keine Oberflächengewässer. Laut Landschaftsplan beträgt der Grundwasserflurabstand zwischen 5 und 10 m, im Südwesten zwischen 2 und 5 m.

Nach Bohrungen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen des Landes Sachsen-Anhalt steht Grundwasser meist in Tiefen zwischen 3 und 6 m unter Gelände an, im Südwesten bereits zwischen 1 und 2 m unter Gelände. Aufgrund von Versiegelung besteht keine nennenswerte Grundwasserneubildungsrate im Gebiet.

Bewertung:

Aufgrund schwer durchlässiger Deckschichten besteht im Grundsatz eine gute Grundwassergeschütztheit im Gebiet. Es bestehen keine Altlastenverdachtsfälle in diesem Areal, somit ist von keinerlei Gefährdung für das Grundwasser auszugehen.

4.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Baudenkmale:

Die zum Denkmalebene gehörenden Baudenkmale sind unter Pkt. 2.5 der Begründung zum Bebauungsplan genannt.

Archäologie:

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Funde bekannt.

Bewertung:

Durch die Zielstellung des städtebaulichen Konzeptes für dieses Gebiet, ein allgemeines Wohn- und Mischgebiet auszuweisen, sowie die vorhandene Bausubstanz zu sanieren und fehlende Strukturen bei der Erschließung und Bebauung zu ergänzen, könnte es zu einer Beeinträchtigung aber auch Erhalt der vorhandenen Baudenkmale kommen.

4.3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Tabelle als Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	höheres Verkehrsaufkommen, Erhöhung der Wohnqualität	xx
Boden	Revitalisierung der Brachflächen	x
Tiere und Pflanzen	Veränderung von Teillebensräumen und Vegetationsbestand durch Neuordnung, Überbauung	xx
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung	x
Luft und Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Neuordnung, Überbauung	x
Landschaft	Verlust von Vegetationsbestand auf Grund Revitalisierung	x
Kultur- und Sachgüter	Veränderungen der Baudenkmale	x
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	x

x gering

xx mittel

xxx hoch

Versiegelung und Überbauung von Flächen führt zum dauerhaften Verlust von Boden, damit erfolgen zugleich Eingriffe in den Bestand an Tieren und Pflanzen und es finden Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate statt. Eine Revitalisierung von Flächen innerhalb der bebauten Stadtlage beugt dabei einer zusätzlichen Versiegelung in Stadtrandlage vor. Weiterhin kann mit gezielten Begrünungsmaßnahmen die Auswirkung von Neuversiegelungen, z.B. bei Stellplatzanlagen oder Straßen, gemindert werden. Insgesamt werden die Wechselwirkungen zwischen den Belangen der verschiedenen Schutzgüter als gering eingeschätzt. Die wesentlichen Eingriffe auf den Flächen, insbesondere in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, erfolgten bereits vor den vorliegenden Planungsabsichten des Bebauungsplans.

In der Gesamtheit der unterschiedlichen Auswirkungen aufgrund der Wiederbelebung einer innerstädtischen Siedlung ist der Aspekt Revitalisierung sowie die Vermeidung von neuen Flächenversiegelungen positiv herauszustellen.

4.4 Prognose zu wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Revitalisierung dieses in Gründerzeit geprägten Wohngebietes mit neuer, nicht störender gewerblicher - und Wohnnutzung entspricht dem Grundsatz der ressourcensparenden Flächennutzung. Diese Innenentwicklung schont Flächen im Außenbereich.

Die mit der Umsetzung der Planungen verbundene Sanierung und Neuordnung der Flächen ist insgesamt als Aufwertung der derzeitigen Situation einzuschätzen. Dieses inselartig abgeschottete Areal wird durch die Neuordnung wieder verstärkt in die Umgebung eingebunden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde voraussichtlich der Gebäudebestand langfristig weiter saniert werden. Die Wohnqualität durch grünordnerische Festsetzungen ließe sich jedoch nicht kontrolliert verbessern. Die Schaffung von fußläufigen Verbindungen wäre kaum möglich und eine ungeordnete Bebauung der Garagengrundstücke könnte das Umfeld beeinträchtigen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Als allgemeine Anforderungen der umweltbezogenen Zielvorstellungen für das Bebauungsplangebiet sind zu nennen:

- Sanierung brachliegender Bereiche
- Entsiegelung von Flächen, deren Versiegelung nicht notwendig ist
- Vernetzung bestehender Grünbereiche der Umgebung
- Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes
- Erhalt und Entwicklung von markanten Baumreihen, prägendem Baumbestand
- Sicherung des Lebensraumes für Flora und Fauna

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu beachten. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind gemäß § 13 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen und zu ersetzen. Jedoch ist ein Bodeneingriff bzw. Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren.

Nach § 13 BNatSchG sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Folgende Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu beachten:

- Gehölze sind während Baumaßnahmen entsprechend DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der Richtlinie für die Anlage von Straßen - Landschaftspflege (RAS-LP) zu schützen.
- Die Anforderungen der „Satzung zum Schutze des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg“ - Baumschutzsatzung - vom 12.09.2009 sind zu beachten.
- Generell sind die naturschutzrechtlichen Vorgaben zum allgemeinen Artenschutz nach § 39 Absatz 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten, nach dem Gehölze nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar eines jeden Jahres gefällt werden dürfen.
- Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Umsetzung des Vorhabens ist durch folgende Maßnahmen zu minimieren: getrennter Abtrag und sachgemäße Lagerung von Ober- und Unterboden, Wiedereinbau abgetragener Böden, flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen, fachgerechter Umgang mit Bau- und Betriebsstoffen, fachgerechte Entsorgung von Bauschutt, Abfällen, Einhaltung der Bestimmungen der DIN 18915 (Landschaftsbau, Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke).
- Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind zu mindern durch die Sicherung des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen sowie grundwasserschonende Bauweise.
- Das anfallende Regenwasser auf den neu zu bebauenden Flächen ist gemäß Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt, soweit möglich, im Gebiet zu versickert oder schadlos zu nutzen.
- Eingriffe in das Schutzgut Boden und in den Lebensraum von Arten und Lebensgemeinschaften sind durch flächensparende Bauweise zu minimieren.

Die innerörtliche Entwicklung des Gebietes wirkt dem Landschaftsverbrauch entgegen, Belastungen der betroffenen Schutzgüter wird damit vorgebeugt.

Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Auf der im Planteil A und Planteil B gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind Gehölzbestände zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Dabei sind 12 standortgerechte, großkronige Laubbäume doppelreihig anzupflanzen (im Pflanzabstand von 8 – 10m), die übrigen Flächen sind als Wiesenflächen bzw. gärtnerisch zu gestalten anzulegen.

- Die gekennzeichneten Einzelgehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Gehölzbestände im räumlichen Bezug zum bisherigen Wuchsstandort mit heimischen Laubgehölzen in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist ein Baumdach zu pflanzen. Es gilt je 5 angefangene Stellplätze, ein mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Laubbaum.
- Allgemeine Pflanzbestimmungen:
Für alle festgesetzten Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden, bei großkronigen Laubbaumarten, Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm, bei klein- und mittelkronigen Laubbaumarten, Stammumfang von 16-18 cm
- Bei Neubauten sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 20° 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 Solarenergie und einer Begrünung unter den Modulen ist zulässig.

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

Schutzgut Mensch:

Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Lärm- und Staubeinwirkungen infolge eines zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens, sind für das Plangebiet zusätzlich verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen. Zudem werden neue Wegeverbindungen in Form von Fuß- und Radwegen eine positive Entwicklung für das Schutzgut Mensch darstellen. Die Flächennutzung ist nach Art- und Störungsgrad klar gegliedert und entsprechend abgestuft. Durch die Abstufung der Flächennutzungen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Hierbei wurde die Empfehlung aus der schalltechnischen Untersuchung und der Festsetzungen des südlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 410-4 „Industrie- und Gewerbegebiet Langer Heinrich“ berücksichtigt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Der Verlust von vegetationsbestimmten Flächen führt in der Regel immer zu Veränderungen des Lebensraums von Tieren und Pflanzenbestand im Gebiet. Im Zuge der planerischen Grundkonzeption für das Areal „Buckauer Insel“, sind großflächige Entsiegelungen vorgesehen, unter anderem durch den Rückbau raumintensiver Garagenkomplexe und Entsiegelung im Bereich der ehemaligen SKET-Mensa, um somit wieder dem Schutzgut Tiere und Pflanzen positiv entgegen zu wirken. Der Erhalt von Baumreihen und prägendem Einzelbaumbestand mindern die Auswirkungen dieser Veränderungen im Untersuchungsraum.

Schutzgut Luft und Klima

Veränderungen des Mikroklimas ergeben sich durch jede zusätzliche Bebauung und Versiegelung. Durch die geplante Entwicklung und Revitalisierung des Gebietes und des bereits hohen Versiegelungsgrades im Bestand ist hier mit keinerlei maßgeblichen, zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Schutzgut Landschaft

Wesentlich für Orts- und Landschaftsbild ist der gebietsrahmende Baumbestand in den Straßenräumen. Dieser wird erhalten und entwickelt. Da der Strubepark bleibt in seinem Bestand erhalten und findet lediglich an der Südgrenze einen baulichen Abschluss. Es sind auch hier keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Eine Auffrischung der vorhandenen Gebietsstrukturen hat eine zusätzliche positive Wirkung.

Schutzgut Boden

Bodenbelastungen durch Versiegelungen sind durch die Planung vorgesehen, wobei es sich dabei um hauptsächlich bereits bestehende versiegelte Flächen handelt und das Ziel der Planungen eher die Sanierung und Aufwertung der Bestandsflächen beinhaltet. Dadurch kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner weiteren Belastung des Schutzgutes Boden kommt. Um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachzukommen, wird die maximale Grundflächenzahl nach Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Schutzgut Wasser

Für das Grundwasser ist keine erhebliche Umweltauswirkung durch die Planaufstellung festzustellen, die Versiegelung im Plangebiet wird durch die vorgesehene Bebauung kaum erhöht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsraum sind außer Baudenkmale keine weiteren Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich alternative Planungsmöglichkeiten zum vorliegenden Entwurf bestehen nicht. Durch die geplante Aufstellung des B-Plans soll eine Revitalisierung des gründerzeitlichen Arbeiterwohnquartiers ermöglicht werden. Dabei werden u.a. Teilziele verfolgt wie der Erhalt der gründerzeitlichen Altbausubstanz unter Berücksichtigung moderner Wohnansprüche und Sanierung, Ergänzung und Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes.

Im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches gab es am nördlichen Ende der Grusonstraße zum Strubepark eine frühzeitige Beteiligung zu 2 verschiedenen Bauungsvarianten. Nach Auswertung der Stellungnahmen wurde eine reduzierte Bauungsvariante für das Flurstück 1064/39 im Entwurf weiterentwickelt.

4.5 Zusätzliche Angaben

I. Baumkataster

Bedeutung der Vitalitätsstufen:

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

Anmerkung:

Baumbestand (Bereich *Dodendorfer Straße-Ecke Sudenburger Straße, Freie Straße –Ecke Marienstraße*) sowie:
(Flurstücke: 1061/18; 26/1; 10022; 593/25; 592/25; 595/25; 518/28; 591/25; 409/28; 662/11; 154/24; 1050/21; 526/18; 10040

Baum Nr.	Baumart (botanisch)	Baumart (deutsch)	Stammumfang in m(ca.)	Höhe in m (ca.)	Krone Ø in m (ca.)	Erkennbare Baumschäden, Anmerkungen	Baum-schutz-satzung	Vitalitätsstufe
1	Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn	0,90	8	8	Druckzwiesel, Totholz	X	2-3
2	Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn	1,16	8,5	10	Totholz	X	2
3	Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn	1,19	7,5	12	Druckzwiesel in 1,60m Höhe	X	2
4	Tilia cordata	Winter-Linde	1,34	7,5	11	Zwieselbild., ab 2,00m mehrstämmig	X	2
5	Tilia cordata	Winter-Linde	0,67	8	6		X	1-2
6	Tilia cordata	Winter-Linde	0,68	8	6		X	1-2
7	Tilia cordata	Winter-Linde	0,81	8	7		X	1-2
8	Tilia cordata	Winter-Linde	0,87	9,5	9		X	1-2
9	Tilia cordata	Winter-Linde	0,78	9	9		X	1-2
10	Tilia cordata	Winter-Linde	0,74	9	8		X	1-2
11	Tilia cordata	Winter-Linde	0,61	8,5	6		X	1-2
12	Tilia cordata	Winter-Linde	1,19	11,5	9		X	1-2
13	Tilia cordata	Winter-Linde	1,37	13	9		X	1-2
14	Tilia cordata	Winter-Linde	0,42	6	4			1-2
15	Tilia cordata	Winter-Linde	0,43	6	2			1-2
16	Tilia cordata	Winter-Linde	0,71	7,5	9		X	1-2
17	Prunus spinosa	Schlehe	0,80 – 1,20	9	13	3- stämmig, Totholz	X	2-3
18	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1,25	9	10	Zwieselbild.	X	2
19	Sorbus aucuparia	Eberesche	1,07	7	8	Mistelbefall	X	2-3
20	Robinia pseudo-acacia	Robinie	045-0,80	10	7	3- stämmig	X	2-3
21	Robinia pseudo-acacia	Robinie	0,43-0,57	10	10	5- stämmig, Astbruch nicht überwallt	X	3
22	Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn	0,89	8	9		X	2
23	Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn	0,85	8	7	Misteln	X	2-3
24	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,70	8	7	Misteln	X	2-3
25	Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn	0,65	8	6		X	2-3
26	Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn	0,76	8	8		X	2

27	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1,16	8,5	9		X	2-3
28	Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn	1,09	8,5	6	In 2,50m Höhe eingewachsene Schnur	X	2-3
29	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1,18	7	9	In 2,50m Höhe eingewachsene Schnur	X	2-3
30	Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn	0,96	9	4	schiefkronig	X	3
31	Robinia pseudo-acacia	Robinie	0,37-0,60	9	6	5-stämmig	X	2-3
32	Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn	1,34	8	9		X	2
33	Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn	0,95	6,5	12		X	2
34	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1,22	7,5	10		X	2
35	Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn	0,75	7	6		X	2
36	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1,17	7	12		X	2
37	Betula pendula	Birke	0,78	8	7	Misteln	X	
38	Betula pendula	Birke	1,22	9	8	Misteln	X	2
39	Acer tataricum	Tataren-Ahorn	0,40-0,67	7,5	8	3-stämmig, Misteln	X	2
40	Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn	0,76-0,93	8	10	2-stämmig	X	2
41	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1,31	8,5	12	Schleimfluss, Vermutung Pilzbefall, Totholz	X	3-4
42	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1,22	8,5	9	Schleimfluss, Vermutung Pilzbefall, Totholz	X	3-4
43	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1,25	8,5	9	In 1,00m Höhe Stamm-Schaden, nicht Überwallt, Totholz	X	3-4
44	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1,09	8	12	Totholz	X	3
45	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1,33	8,5	14	Totholz	X	3
46	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1,18	9	10	Totholz	X	2-3
47	Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn	1,02	8	8	Totholz	X	2-3
48	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1,11	8	15	In 0,50m/0,30m Stammschäden	X	2-3
49	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1,11	8	9	Schiefwuchs, Totholz	X	2-3
50	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1,18	8	15	Totholz	X	2-3
51	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	0,64	7,5	10		X	2
52	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,91	9	8		X	2
53	Picea abies	Gemeine	0,57	12	5		Nein	2

		Fichte						
54	Prunus avium	Vogel- Kirsche	1,90	13	12		Nein	3
55	Ulmus glabra	Berg- Ulme	1,83	11	12	Stammwunde, Stockausschläge	X	2
56	Robinia pseudoacacia	Robinie	0,68	9	7	schiefwüchsig	X	2
57	Populus alba	Silber- Pappel	1,08	7	7	viel Totholz	X	4
58	Ulmus glabra	Berg- Ulme	0,22-0,53	5	3	3-stämmig	X	3
59	Populus tremula	Zitter- Pappel	1,24	13	10		X	2
60	Robinia pseudoacacia	Robinie	0,52-0,61	10	8	3-stämmig	X	3
61	Robinia pseudoacacia	Robinie	1,76	10	10	Totholz	X	2-3
62	Populus alba	Silber- Pappel	1,20-1,83	25	25	3-stämmig, Totholz	X	2-3
63	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	1,20-1,39	25	17	2-stämmig	X	2-3
64	Populus tremula	Zitter- Pappel	1,26	14	9	Verwachsen mit Kambium	X	3
65	Populus tremula	Zitter- Pappel	0,97	13	6	Wuchs einseitig	X	3
66	Ulmus glabra	Berg- Ulme	0,43-0,93	10	10	4-stämmig	X	2-3
67	Juglans regia	Walnuss	1,03	8	7	Totholz	X	2-3
68	Robinia pseudoacacia	Robinie	1,66	12	12		X	2
69	Robinia pseudoacacia	Robinie	1,41	12	9	etwas Totholz	X	2
70	Robinia pseudoacacia	Robinie	1,19	13	8		X	2
71	Robinia pseudoacacia	Robinie	1,61	13	8	Totholz	X	2-3
72	Robinia pseudoacacia	Robinie	1,67	14	14	Totholz	X	2-3
73	Robinia pseudoacacia	Robinie	1,59	9	15	Totholz	X	2-3
74	Ulmus glabra	Berg- Ulme	1,36	8	14	Totholz	X	2
75	Acer negundo	Eschen- Ahorn	1,86	9	16		X	2
76	Robinia pseudoacacia	Robinie	0,86	8	6		X	2
77	Liriodendron tulipifera	Tulpen- baum	0,86	7,5	6	Malerisch !	X	1
78	Robinia	Robinie	1,38	9	8		X	2

	pseudoacacia							
79	Robinia pseudoacacia	Robinie	1,07	13	4		X	2
80	Robinia pseudoacacia	Robinie	1,68	13	12		X	2-3
81	Acer campestre	Feld-Ahorn	0,89	10	9		X	2
82	Acer campestre	Feld-Ahorn	0,68	10	5	schiefwüchsig	X	2
83	Robinia pseudoacacia	Robinie	0,72	11	6		X	2
84	Robinia pseudoacacia	Robinie	0,92	11	7		X	2-3
85	Robinia pseudoacacia	Robinie	1,41	11	9		X	2
86	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	1,03-1,21	11	10	2-stämmig	X	2
87	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	0,75	13	12		X	2-3
88	Aesculus hippocastanum	Gemeine Roskastanie	1,04	14	6		X	2-3
89	Populus x canadensis	Kanada-Pappel	0,93-1,17	5	7	2-stämmig, schiefwüchsig	X	3
90	Populus x canadensis	Kanada-Pappel	0,76-1,22	5	7	3-stämmig	X	2-3
91	Populus nigra italica`	Pyramiden-Pappel	1,70	14	4		X	2
92	Populus nigra italica`	Pyramiden-Pappel	0,51-1,06	10	6	4-stämmig	X	2
93	Populus x canadensis	Kanada-Pappel	2,02	7	13	Totholz	X	3

Anmerkung:

Die **fett** markierten Bäume werden aus städtebaulichen Gründen zur Festsetzung vorgeschlagen.

II. Vorschlagliste Baumarten

Die hervorgehobenen Arten entsprechen Gehölzarten die für diesen Naturraum einer standortgerechten Bepflanzung entsprechen und in Anlehnung an die zukünftig geplante Nutzung eines für den Gemeindarf zur Verfügung stehenden Areals als geeignet erscheinen.

Bäume:

Acer platanoides "Olmsted"

Alnus spaethii

Acer pseudoplatanus

Ulmus `Columella`

Platanus x hispanica

Liriodendron tulipifera

Spitzahorn

Purpur-Erle

Bergahorn

Säulen- Ulme

Gewöhnliche Platane

Tulpenbaum

Pflanzqualitäten:

Die auf öffentlichen und privaten Flächen zur Anpflanzung festgesetzten Baumarten müssen folgende Pflanzqualitäten aufweisen:

- Laubbäume für Flächenbepflanzung, Stammumfang 16-18 cm, Hochstamm, 3 x verpflanzt

Planteil:

- Bestandsplan Baumkataster (M 1:2000)



5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aufgrund der Revitalisierung des Gebietes ist mit einer Verbesserung der Gesamtsituation zu rechnen. Zudem erfolgt eine Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes aus dem einfachen Sanierungsgebiet. Die Wiederherstellung bzw. Ergänzung des historischen Erschließungssystems, wie auch die Erneuerung des Rad- und Fußwegenetzes dienen der Verbesserung der bestehenden, unbefriedigenden Umgebungssituation. Erhebliche neue Umweltauswirkungen werden nicht erwartet. Es ist mit nur geringen bis mittlere Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter zu rechnen. Diese Auswirkungen sind durch die zuständigen Behörden der Landeshauptstadt Magdeburg zu beobachten.

6 Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung der Planung werden städtebauliche Missstände beseitigt und die historisch gewachsene Arbeitersiedlung revitalisiert. Die vorhandenen städtebaulichen Strukturen werden ergänzt und zum Teil neu geordnet. Die Ziele der Sanierungssatzung werden durch den Bebauungsplan rechtlich untersetzt. Für die Eigentümer ergeben sich neue Möglichkeiten für eine geordnete Bebauung Ihrer Grundstücke und mehr Planungssicherheit für Sanierungswillige und potentielle Investoren. Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten. Durch die Bebauung erhöht sich der Anteil der versiegelten Flächen gegenüber dem Ist-Zustand aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades nicht.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde voraussichtlich der vorhandene Gebäudebestand weiterhin verfallen, das negative Wohnklima würde sich verschlechtern und das Gebiet in seiner Gänze wäre für Investitionen unattraktiv. Auf Grund des sehr hohen Versiegelungsgrades im Bestand und dem hohen Anteil an Brachflächen, wäre dem zu Folge von einer Negativentwicklung des Areals sowie der Beeinträchtigung des Umfelds auszugehen.

Durchführung

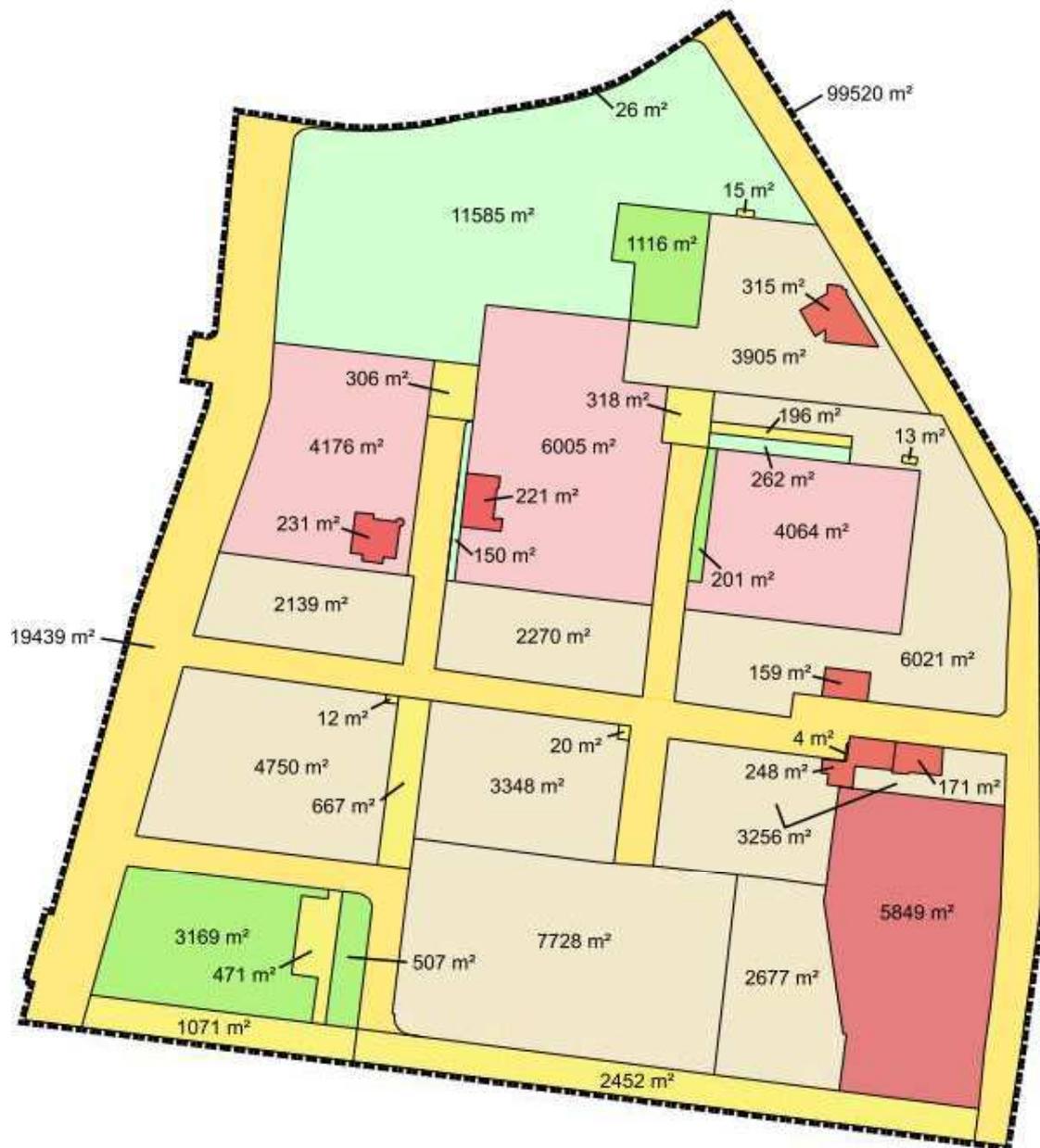
Die Durchführung/ Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen wird von der Landeshauptstadt Magdeburg vorgenommen.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Aufgrund der Revitalisierung des Gebietes ist mit einer Verbesserung der Gesamtsituation zu rechnen. Erhebliche neue Umweltauswirkungen werden nicht erwartet. Es ist mit nur geringen bis mittleren Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter zu rechnen. Diese Auswirkungen sind durch die zuständigen Behörden der Landeshauptstadt Magdeburg zu beobachten. Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen wird durch das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg kontrolliert.

7 Flächenübersicht

Nutzungsart	Fläche m ²
WA gesamt	14697
MI gesamt	36975
Gemeinbedarf	5849
Öffentliche Grünflächen	11997
Private Grünflächen	4993
Erschließungsstraße	19469
Verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich	3939
Verkehrsberuhigter Bereich, privat	1542
Ver- und Entsorgung	60
Geltungsbereich	99521



8 Folgekosten

Zusätzliche Folgekosten entstehen für die Landeshauptstadt Magdeburg für die verkehrsberuhigten Bereiche sowie den Fußwegen.

Die jährlichen Folgekosten für die öffentlichen Verkehrsflächen werden überschläglich mit 1,50 €/m² (Betriebskosten) zuzüglich 1,25 €/m² (Kosten für Unterhaltungsmaßnahmen) angesetzt. Damit ergeben sich für die öffentlichen Verkehrsflächen (23.408 m²) jährliche Folgekosten von ca. 64.372€.

Für die neu herzurichtende öffentliche Grünfläche (262 m²) ergeben sich jährliche Folgekosten (1,19 €/m²/a) von überschlägig 311€.