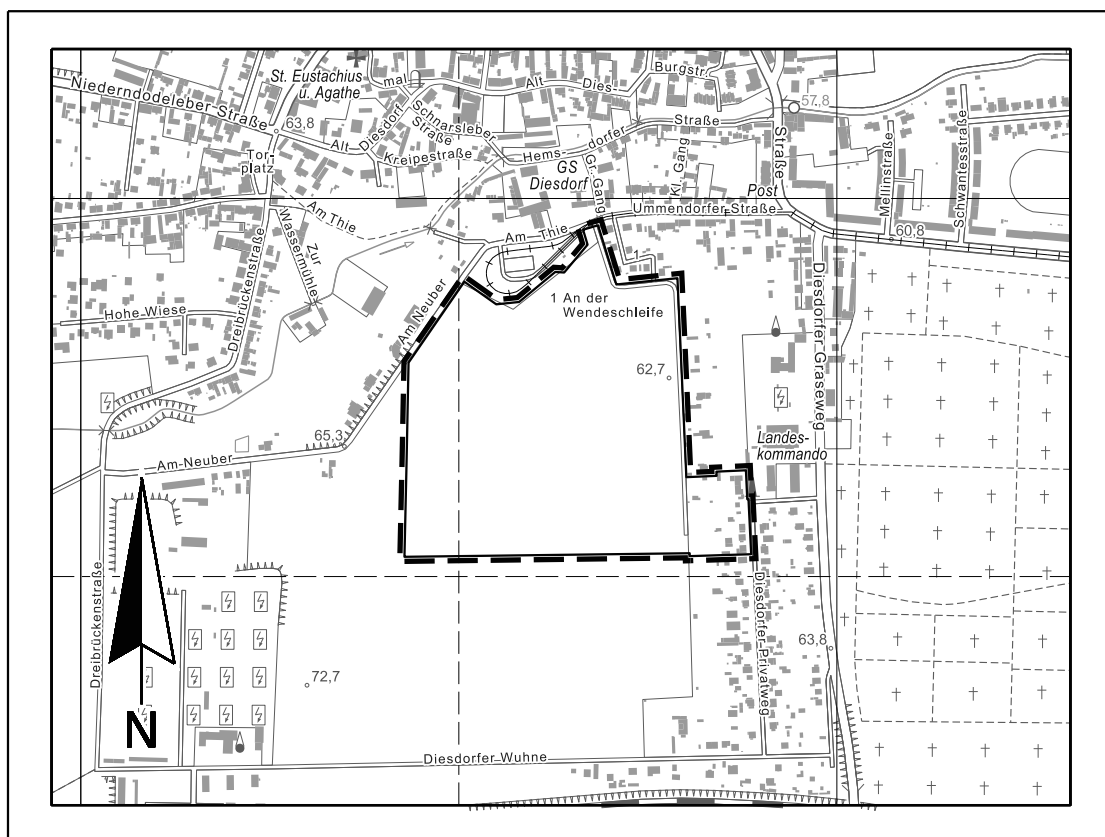


## Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 367 - 3 DIESDORF SÜDLICH WENDESCHLEIFE Stand: Juni 2020

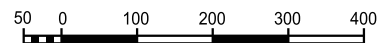


Planverfasser:

CEM Projektmanagement GmbH

Hohe Wiese 30

39 110 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 10/2018

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Bezugnahme auf übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
<b>4. Aufstellungsverfahren .....</b>	<b>7</b>
<b>5. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand .....</b>	<b>8</b>
5.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	8
5.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung .....	9
5.3. Verkehr .....	9
5.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur .....	10
5.5. Grünflächen / Vegetation / Luft und Klima .....	10
5.6. Denkmalschutz, Archäologie.....	11
5.7. Boden, Baugrund, Altlasten.....	11
5.8. Immissionen/ Hochwasser / Sonstiges (Baulasten / Wegerechte / Leitungen) .....	12
5.9. Eigentumsverhältnisse .....	13
<b>6. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>13</b>
6.1. Städtebauliches Konzept .....	13
6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	14
6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Grundstücksgrößen .....	14
6.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....	15
6.5. Verkehrserschließung .....	15
6.6. Ver- und Entsorgung.....	17
6.7. Anpassung an den Klimawandel .....	19
6.8. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen.....	20
6.9. weitere Festsetzungen .....	21
6.10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	22
<b>7. Umweltrechtliche Belange .....</b>	<b>23</b>
7.1. Schutzgebiete / Schutzobjekte / Biotope .....	23
7.2. Landschaftsbild .....	24
7.3. Luft und Klima .....	24
7.4. Boden / Grundwasser .....	25
7.5. geschützte Arten .....	26
7.6. Baumbestand.....	26
<b>8. Planverwirklichung.....</b>	<b>27</b>
<b>9. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten .....</b>	<b>27</b>
<b>10. Flächenbilanz.....</b>	<b>28</b>
<b>11. Anlagen .....</b>	<b>29</b>

## 1. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 367-3 „Diesdorf südlich Wendeschleife“ basiert auf dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg vom 24.01.2019.

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst maßgeblich Flächen südlich der Straßenbahnwendeschleife unmittelbar angrenzend an die Straßen „Am Thie“ und „Am Neuber“ gegenüber der Grundschule innerhalb der Ortslage des Stadtteiles Magdeburg Diesdorf.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung der Baulandausweisung für ein Allgemeines Wohngebiet.

Planungsziele sind dabei:

- die Schaffung von Baurecht für den individuellen Wohnungsbau mit dem Schwerpunkt des Eigenheimbaus;
- die städtebaulich geordnete Abrundung des Ortsrandes unter Nutzung der am Standort bereits entwickelten bzw. geschaffenen infrastrukturellen Voraussetzungen des ÖPNV sowie der sozialen Einrichtungen (Grundschule, öffentlicher Spielplatz, Mehrzwecksporthalle);
- die Anpassung der Baugrenzen, der Grundstücksgrößen sowie der Höhen und Ausrichtung der Bebauung als planerische Voraussetzung für eine stadtklimatisch verträgliche Nutzung und zur Erhaltung des Luftaustausches mit der Umgebung unter Beachtung klimaökologischer Kriterien;
- ökologisch gestaltete Übergänge der städtischen Nutzungsbereiche in die Bereiche landwirtschaftlicher Bewirtschaftung mit naturnahen Bepflanzungen des Feldrandes (Feldgehölzhecke) sowie die Ausgestaltung stadtklimatisch wesentlicher Kernbereiche mit naturnahem Bewuchs, wie Blühstreifen/ Bienenweiden;
- die Schaffung bzw. Berücksichtigung baurechtlicher Voraussetzungen für die an der östlichen Grenze im Plangebiet gelegene private Zuwegung der hier angrenzenden Grundstücksnutzungen.

Durch die Errichtung von individuellem Wohnungsbau am Standort soll der anhaltend sehr hohen Nachfrage nach Bauparzellen für Eigenheime in der Stadt und insbesondere im Stadtteil Diesdorf entsprochen werden. Die herausragenden infrastrukturellen Voraussetzungen (unmittelbare Straßenbahnbindung, Grundschule, Freizeit- und Kinderspieleinrichtungen) ermöglichen hierfür

eine stadtökonomisch günstige Entwicklung. Zugleich ist eine städtebaulich abgerundete Struktur des westlichen Stadtrandes im Stadtteil unter Beachtung von Art und Maß der umgebenden,

vorrangig für das Wohnen geprägten Bebauung erzielbar. Ziel ist es, eine in die Umgebung eingepasste Wohnbebauung festzusetzen, die den städtebaulichen Raum zweckmäßig und ökologisch orientiert ausfüllt.

Die über Jahrzehnte durch den vormaligen Betrieb des Umspannwerkes Magdeburg Diesdorf im westlichen Teilgebiet eingeschränkte städtebauliche Entwicklung soll wiederaufgenommen und fortgeschrieben werden.

Die demographische und soziale Struktur des Stadtteiles soll weiter gestärkt werden.

### **3. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Bezugnahme auf übergeordnete Planungen**

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

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Privateigentum. Die Eigentümer beabsichtigen als Antragsteller und Erschließungsträger die Entwicklung der Fläche.

Das dem Entwurf zugrundeliegende Plangebiet stellt sich derzeit als dreiseitig von Bebauung umschlossene Fläche von ca. 13,8 ha dar. Um hier ein Allgemeines Wohngebiet zur Bebauung mit Einfamilienhäusern errichten zu können, ergibt sich zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung das Erfordernis für eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Hiervon abgeleitet wurde nach vielschichtigen Vorabstimmungen mit den Fachämtern der Stadt sowie in den zuständigen Fachausschüssen des Stadtrates gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes 367-3 „Diesdorf südlich Wendeschleife“ im 2-stufigen Verfahren mit Umweltprüfung unter Würdigung der entsprechenden Begründung im Stadtrat beschlossen.

Begründet in den vorherigen Nutzungseinschränkungen dieses Bereiches in der Ortslage Diesdorf durch den Bestand und jahrzehntelangen Betrieb des in Sicht- und Hörweite westlich gelegenen Umspannwerkes Diesdorf mit dessen erheblichen Immissionen und Freileitungstrassen musste das Plangebiet trotz seiner stadtökonomisch und strukturell günstigen Lage bis dahin von der städtebaulichen Entwicklung ausgenommen bleiben.

Die stadtökonomische und strukturell günstige Lage ergibt sich durch die Nähe zum alten Ortszentrum, die unmittelbare Anbindung des öffentlichen Personennahverkehrs und der Nähe von sozialen Einrichtungen (Grundschule, Sporthalle und Kinderspielplatz).

Infolge dessen wurde der Bereich im Flächennutzungsplan sowie dem integrierten Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt (ISEK) als landwirtschaftliche Nutzfläche geführt. Mit der Betriebseinstellung für die 220/110-kV Umspannung des Werkes und dem Rückbau der Anlagen durch den Netzbetreiber 50Herz Transmission GmbH im Zuge einer netztechnischen Umstrukturierung ist eine grundsätzlich neue Ausgangsposition für die Stadtentwicklung und Flächennutzung in diesem Bereich entstanden. Mit dem o.g. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Diesdorf südlich Wendeschleife“ ist der entsprechende Ansatz durch die Stadt Magdeburg formuliert und inhaltlich definiert worden.

Die für eine Neubetrachtung und Entwicklung des Standortes maßgebenden Ansätze und Prämissen sind mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalen Entwicklungsplanes sowie unter Berücksichtigung der im 1. Entwurfes des Regionalen

Entwicklungsplanes Magdeburg 2016 formulierten, in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung, vorgegeben bzw. hiermit abzugleichen.

Die Stadt Magdeburg nimmt entsprechend dem Landesentwicklungsplan (LEP) eine bedeutende Funktion als Oberzentrum in einem maßgebenden Verdichtungsraum des Landes Sachsen-Anhalt, als Schnittpunkt überregionaler Entwicklungsachsen von Europa-, Bundes- und Landesbedeutung ein.

„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 ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken“, LEP Z 33, 5.2.5 Z REP 2006.

Diese Standortvorteile der Stadt Magdeburg sind im Sinne des Oberzentrums für den Verdichtungsraum des engeren Stadt-Umlandbereiches (als einem von zwei Verdichtungsräumen im Land Sachsen-Anhalt) zu nutzen und weiter auszubauen.

Grundlage hierfür sind u.a. ein qualifiziertes Arbeitskräftepotential und damit verbunden auch Angebote für den Wohnungsbau in seiner ganzen Bandbreite zur Deckung des nach Art und Inhalt sich entwickelnden Bedarfs für die in der Stadt arbeitenden und die hinzuziehenden Menschen. Um die zunehmende sowie differenzierte Nachfrage nach verfügbaren Baulandflächen für den Eigenheimbau zu erfüllen, besitzt der Standort „Diesdorf südlich Wendeschleife“ in dem hier begründeten Planbereich maßgebliche Voraussetzungen gem. den raumordnerischen Zielstellungen des LEP 2010, REP 2006:

- Die geplante Siedlungsentwicklung am Standort ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt (LEP 2010 Z 23, 5.2.5 Z REP 2006) bzw. mit der unmittelbar anliegenden Straßenbahnbindung gegeben; eine Verbesserung der Auslastung der bestehenden Infrastruktur wird hiermit erreicht und die Kosten für die Bewirtschaftung und Erhaltung eines leistungsfähigen ÖPNV werden gesenkt. Die Vermeidung von zusätzlichem Verkehr entspricht zudem dem Grundsatz 4.12 G (REP 2006), wonach die Siedlungsentwicklung so zu gestalten ist, dass u.a. zusätzlicher Verkehr vermieden wird.
- Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung wird vermieden (LEP 2010 Z 22, 5.1.4 Z REP 2006) - das Plangebiet ist nur ca. 350 bis 450 m vom alten Ortskern des Stadtteiles Diesdorf entfernt und füllt eine städtebaulich hinterlassene Lücke sinnvoll aus.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Landesentwicklungsplan für die Stadt Magdeburg ausgewiesenen Zentralen Ortes des Oberzentrums Magdeburg (Beikarte 2c des LEP), d.h. innerhalb der Erweiterungsflächen, die im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die Stadt vorgesehen sind.

Gemäß dem Ziel 5.2.2. Z (REP 2006) sowie dem aktuellem 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg 2016 (REP 2016) sind die Orte als Impulsgeber für die regionale Entwicklung vorrangig zu sichern und zu stärken. Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist gemäß Grundsatz 4.11 G (REP 2006) Rechnung zu tragen, in zentralen Orten sind Flächen entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte u.a. für den



Wohnungsbau schwerpunktmäßig bereitzustellen (5.2.13 Z REP 2006). Die funktional-räumlichen Beziehungen von Wohnen, Arbeit, Versorgung, Bildung, Erholung sind durch den Aufbau und den Erhalt entsprechender Verkehrsmittel und Kommunikationsmedien zu stärken. (REP 2006 Z 13).

Dies wird mit dem Plangebiet entsprechend seiner guten infrastrukturellen Voraussetzungen bzw. Ein-/Anbindung in die Siedlungsstruktur der Stadt als Oberzentrum erreicht.

#### Wohnbauflächenbedarf

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgten entsprechende Analysen zum Wohnflächenbedarf in der Landeshauptstadt Magdeburg sowie eine Verortung von potenziellen Wohnbauflächen für Einfamilienhäusern im Beiplan Wohnen.

Die Analyseergebnisse werden auch bei der Überarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK+2030) berücksichtigt und finden sich in den städtebaulichen Leitbildern wieder.

- Magdeburg - Stadt zum vielfältigen, attraktiven Leben - Familienfreundlich Leben:
  - Familienfreundliches Umfeld durch attraktive Wohnquartiere mit entsprechender Infrastruktur schaffen.
- Magdeburg - Nachhaltige Stadtentwicklung im demografischen Wandel Stadt der jungen Leute:
  - Anreize zum Zuzug junger Menschen setzen, Bindewirkung erhöhen und Familienbildung unterstützen.

#### Bevölkerungsentwicklung

Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt ging in seiner 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose davon aus, dass die Bevölkerung bis 2015 auf 232.500 Personen steigt, bis 2020 wieder auf das Niveau von 2010 sinkt und anschließend weiter rückläufig sein wird. Dieses Szenario entspricht jedoch nicht der realen Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre, die sich deutlich positiver darstellt. Die Zahl der Zuzüge nach Magdeburg ist gegenüber dem Jahr 2000 um fast 1/3 gestiegen, heute leben bereits über 240.000 Menschen in Magdeburg.

Im Rahmen der 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt ergibt sich insbesondere in den Städten Magdeburg und Halle aufgrund der gegenwärtigen Entwicklung künftig ein Bevölkerungswachstum von 3,8% für den Zeitraum von 2014 bis zum Jahr 2030.

#### Bedarfsentwicklung

Die Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau übersteigt in den letzten Jahren das Angebot bei weitem, was einen deutlichen Anstieg der Baulandpreise bewirkt hat. In Neubaugebieten werden selbst in Randlagen der Stadt bereits bis zu 200 EUR/m<sup>2</sup> Bauland gezahlt. Dies hat zur Folge, dass es zu einer Abwanderung Bauwilliger ins Umland und dort zur Aktivierung von Baulandentwicklungen im ländlichen Raum führt, was wiederum neue Pendlerströme in die Stadt verursacht.

Da die Eigentumsquote noch unterdurchschnittlich und gleichzeitig die Zinsen für Baukredite sehr niedrig bleiben werden, ist von einem weiterhin hohen Bedarf an Grundstücken für die Einfamilienhausbebauung auszugehen. Es ist Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg, ihren derzeitigen Einwohnern ebenso wie Zuziehenden ausreichend Arbeits- und Ausbildungsplätze und gute Wohn- und Freizeitbedingungen zu bieten.

Die aktuellen Berechnungen zum Wohnbauflächenbedarf im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) haben ergeben, dass die Landeshauptstadt Magdeburg den Bedarf an Wohnbauflächen ohne die Neuinanspruchnahme von baulich bislang ungenutzten Flächen nicht decken kann.

Laut den aktuellen Untersuchungen zum Wohnflächenbedarf im Rahmen der Neuaufstellung des FNP wurden in den letzten 10 Jahren im Schnitt ca. 370 Wohneinheiten jährlich neu gebaut, davon rund 75 % im Ein- und Zweifamilienhaussektor. Bei dem prognostizierten anhaltenden Neubaugeschehen im Einfamilienhausbereich werden bis 2030 ca. 3.250 Grundstücke für den Einfamilienhausbau benötigt. Weiterhin sind Flächen für den Bau von ca. 1.500 Wohneinheiten im mehrgeschossigen Wohnungsbau bereitzustellen. Während diese größtenteils auf Recyclingflächen

im Stadtzentrum sowie dem innenstadtnahen 1. Stadtring bereitgestellt werden können, können für den individuellen Hausbau, der überwiegend im 2. Stadtring stattfindet, die Bedarfe nur zum Teil mit Recyclingflächen bedient werden.

Hinsichtlich der Vorgaben des § 1a (2) BauGB, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, tut die Stadt ihr Möglichstes, um die Neuinanspruchnahme von Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Obwohl über die Hälfte des Wohnbauflächenbedarfes auf ehemals bebauten Flächen bereitgestellt werden kann, ist eine Neuinanspruchnahme von baulich bislang ungenutzten Flächen wie im vorliegenden Fall nicht vermeidbar.

Gemäß den Untersuchungen zum neuen Flächennutzungsplan aktueller Planstand der Wohnbauflächenpotentiale (Beiplan Wohnen) soll das Plangebiet daher für den individuellen Wohnungsbau entwickelt werden.

Nach Feststellungen der Unteren Landesentwicklungsbehörde ist *„die Nachfrage über vorrangig auf bestehende Siedlungsbereiche bzw. Konversionsflächen gelenkte Wohnflächenentwicklung (LEP 2010 G13, 4.11 G REP 2006, G27 REP 2016) in der Stadt Magdeburg jedoch nur ungefähr zur Hälfte zu befriedigen, so das auch bisher unbebaute Flächen innerhalb der definierten Erweiterungsflächen für eine Bebauung genutzt werden müssen. Die Flächen südlich der alten Ortslage von Diesdorf erfüllen entsprechend dieser Betrachtung nach die vom ISEK geforderten Kriterien zur Wohnbaulandentwicklung; das Vorhaben entspricht zudem den städtebaulichen Zielen der Stadt.“*

Zielgruppenorientiert werden über die geplante Bebauungsstruktur sowie nach Art und Maß der möglichen Nutzung mit den zu entwickelnden Baulandflächen Angebote für junge Familien mit kindgerechtem Freiraumbedarf und zugleich Menschen geschaffen, die ein barrierefreies und altersgerechtes Wohnen auf einer Hausebene verwirklichen wollen (4.11 G REP 2006, G 30 REP 2016) und dies bei nächster Nähe zu Angeboten des ÖPNV, (Z10 REP 2016). ). Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept wird derzeit überarbeitet und nimmt die neuen Ausgangspositionen mit den hier benannten Zielstellungen auf.

Aus den vorgenannten Bedarfsanforderungen und Bedingungen heraus sowie unter Beachtung der vorrangigen Entwicklungsfunktion der Stadt als Oberzentrum mit den Wirtschaftsfaktoren hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich ist die Landwirtschaft folgerichtig nicht als der wesentliche und maßgebende Wirtschaftsfaktor zu bewerten. Insoweit tritt für dieses Gebiet - innerhalb der für die Stadt mit dem „Zentralen Ort“ gem. LEG 2010 definierten Erweiterungsfläche - ein allgemeiner Vorbehalt für die Flächeninanspruchnahme für die Landwirtschaft hinter die o.g. begründeten konkreten Entwicklungsanforderungen des Oberzentrums zurück.

Gem. der Stellungnahme der Landesbehörde für Landwirtschaft (Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten) *„- bestehen gegenüber dem Vorhaben aus Sicht der Abteilung Agrarstruktur und der Fachstelle Landwirtschaft keine Bedenken“.*

Naturräumlich steht die Planfläche für sich und eingeschlossen/isoliert zwischen Betriebsflächen des Umspannwerkes mehrseitig angrenzenden Ortsbebauungen mit Wohn- und Mischgebietscharakter bzw. orts-/stadtwichtigen Verkehrsanlagen;

Nach dem REP 2006 Ziffer 5.7.3.5 Z Nr. 32 liegt nördlich des Plangebietes das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Schrotetal“. Dabei dienen die Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dazu, einer Isolation von Biotopen entgegen zu wirken (5.7.3.1 G REP 2006) bzw. dienen der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume (Z 120 LEP 2010). Ziel ist u.a. die Vernetzung der Vorranggebiete für Natur und Landschaft und der Vorranggebiete für den Hochwasserschutz, welche i.d.R. ebenso zum ökologischen Verbundsystem gehören.

Das Vorbehaltsgebiet „Schrotetal“ wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht überplant. Vom unmittelbaren Einzugs-/Gewässerbereich der Schrote jenseits (nördlich) der Straße „Am Neuber“, bzw. der Straßenbahnwendeschleife liegt der äußere Rand des Plangebietes (nördliche Plangrenze) ca. 100 m bis 150 m entfernt. Dieser Raum ist entlang der Straßen „Am Neuber/Am Thie“ - der Schrote zugewandt - nahezu durchgängig baulich gestaltet und verdichtet

(Wohngebäude und deren Nebenanlagen, Landwirtschaftsbauten, Verkehrsanlagen, Erweiterungsbau der Grundschule). Die angestrebten ökologischen Funktionen sind damit räumlich auf den Nahbereich des Gewässerlaufes von beidseitig ca. 50 m eingengt. Das Plangebiet wiederum kann mit seiner Struktur, insbesondere den von West nach Ost langgestreckten und weitgehend durchgängigen, naturnah zu gestaltenden Grünbereichen die Entwicklungsmöglichkeiten für die Flora und Fauna stärken, bzw. trägt dazu bei, den Verlust von Biodiversität des Gesamttraumes über das Plangebiet hinaus entsprechend auch den Zielstellungen des REP 2006 zu kompensieren. Die Kompensationsberechnungen des Umweltberichtes mit Bewertung von Bestand und Planung belegen dies entsprechend.

Es bleibt festzuhalten, dass mit dem Vorhaben die Flächen im Planbereich mit ihrer Erschließung öffentlich begehbar und erlebbar werden. Insbesondere die großflächig angebundene Durchgrünung in Ost-West- Richtung auf einer Länge von ca. 350 m in der Kernzone des Plangebietes, die den verschiedensten Akteuren, die sich in eine ökologische Stadtentwicklung einbringen wollen, zur Verfügung gestellt werden soll (z.B. Blühstreifen, Bienenweide u.a.), wird eine zukünftig prägende Erweiterung der Grünstruktur in der Ortslage Diesdorf beinhalten. Die das Plangebiet abgrenzenden Heckensaumstreifen nehmen zudem die Funktion einer Ortsrandbegrünung der Siedlungsstruktur auf, schirmen die Siedlung gegen Einflüsse aus dem landwirtschaftlich genutzten Umland ab und verbessern das Landschaftsbild (G 14 REP 2016). Großräumig betrachtet ist mit den im Plangebiet festgesetzten Grünzonen ein Baustein zur Entwicklung naturnaher Landschaftsteile in diesem Bereich gegeben, der insbesondere Lebensraum für verschiedene Insekten und Vogelarten bietet und der Vernetzung vorhandener Biotopen/ Biotopstrukturen dient.

Insgesamt kann sich mit Umsetzung der B-Planung eine spürbar bessere Biodiversität entwickeln, als derzeit gegeben.

Verbunden mit den Festsetzungen einer überwiegend sehr geringen GRZ von 0,2 bis 0,3 für ca. 72% der Baulandflächen bei gleichzeitig großen Baugrundstücken, der Vorgabe versickerungsfähiger Flächenbefestigungen und dem hohen Anteil von Grün- und Pflanzflächen wird ein versiegelungsarmes Bauen gesichert (G 113 REP 2016).

Die regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) hat erklärt: *“...dass die von dieser Stelle gegebenen Anregungen in die Begründung eingeflossen sind. Der Plangeber hat sich ausführlich mit den in Aufstellung befindlichen Zielen des 1. Entwurfes (des Regionalen Entwicklungsplanes) auseinandergesetzt.“* Nach Auffassung der RPM sind die *„sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes mit dem Vorhaben vereinbar.“*

Die Belange des Klimaschutzes und der Luftreinhaltung (G 111, G 115 REP 2016) werden in herausgehobener Weise berücksichtigt (siehe auch Ausführungen in Ziff. 5.5. und 6.).

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB geändert. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept wird derzeit überarbeitet und nimmt die neuen Ausgangspositionen mit den hier benannten Zielstellungen auf.

#### **4. Aufstellungsverfahren**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss Nr. DS 0553/18 am 24.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 367-3 eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 08.02.2019 im Amtsblatt Nr.3/2019 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, das Plangebiet hat entsprechend der im Zuge der Planbearbeitung vorgenommenen Flächeneingrenzung eine Größe von 13,8 ha; (Aufstellungsbeschluss: 17,59 ha).

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



Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 07.05.2019 unter Leitung des Stadtplanungsamtes in der Aula der Grundschule Schmeilstraße durchgeführt und protokolliert.

## 5. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

### 5.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet Nr. 367-3 liegt im Westen der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Diesdorf in der Flur 343 und wird umgrenzt:

#### Im Norden:

durch die Südgrenze der Flurstücke 10068 und 2592, die Westgrenze der Flurstücke 10279, 10280 und 10281, die Südgrenze der Flurstücke 10281, 10282, 10283, 10287 und 10285,

#### Im Osten:

durch die Ostgrenze der Flurstücke 10070 und 10071, der Südgrenze und Ostgrenze des Flurstückes 2562/5, bis zur nach Westen verlängerten Nordgrenze des Flurstückes 10310, der Westgrenze der Flurstücke 2589 und 4523,

#### Im Süden:

durch die Südgrenze des Flurstücks 4504 und dessen Westgrenze ca. 3,80 m nach Norden, im weiteren Verlauf zur Ostgrenze des Flurstückes 4023,

#### Im Westen:

durch die Ostgrenze des Flurstückes 4023 und 2096

Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 343.

Das Plangebiet grenzt mittelbar über die Straße „Am Neuber“ an die rechtsverbindlichen Bebauungspläne

- Nr. 366-3.1 „Mühlenpark“ - Planungsziel Wohnungsbau,
- Nr. 366-3.2 „Am Neuber“ - Planungsziel Wohnungsbau an.

Unmittelbar berührt wird im nördlichen und nordöstlichen Bereich der B-Plan Nr. 367-1 „Straßenbau Diesdorf“ - Planungsziel Straßen-/Straßenbahnbau. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes tritt die Festsetzung „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zufahrt zur Kleingartenanlage (Z) des am 30.10.2009 in Kraft getretenen Bebauungsplanes außer Kraft und wird ersetzt durch die Festsetzung besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich (V). Diese klarstellende Festsetzung ändert nichts an der verkehrstechnischen Erschließung der Kleingärten.

Des Weiteren wird im östlichen Bereich der Bebauungsplan 362-1 „Straßenbrücke/Diesdorfer Graseweg“ berührt (Bereich: Diesdorfer Privatweg (Erschließungsstichstraße)). Im überlagerten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes tritt die Festsetzung Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung des am 06.03.1997 in Kraft getretenen Bebauungsplanes außer Kraft und wird durch die Festsetzung öffentliche Verkehrsfläche ersetzt.

**Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des hier begründeten B-Planes Nr. 367-3 soll in Abänderung von der Beschreibung im Aufstellungsbeschluss auf die hier vorstehend mit den Flurstücken neu benannten Umgrenzungen verkleinert/eingegrenzt werden mit folgender Begründung:**

**im Süden und Westen:** Verkleinerung des Plangebietes

- im Ergebnis der konkreten planerischen Einarbeitung der stadtklimatisch relevanten Baubeschränkungsbereiche nach deren Lage und Wirkungsbereich und im Zuge
- der Minderung der Inanspruchnahme/Erhalt privatwirtschaftlich betriebener Landwirtschaftsflächen in einer Größe von ca. 1,2 ha sowie

- mit genauer Bestimmung und Positionierung der Ausgleichsflächen für Pflanzgebote im Plangebiet.

**im Osten:** In den mittleren nördlichen Teilen erfolgt die Eingrenzung auf die Kerngebiete des Vorhabenträgers (Flurstück Nr. 10069) sowie das angrenzende Wegegrundstück (Flurstücke 10070 und 10071).

Eine willentlich einheitliche Mitwirkung der verschiedenen Eigentümer der weiter östlich angrenzenden Einzelgrundstücke war für die Flächenentwicklung unter Respektierung der unterschiedlichen Nutzungsinteressen nicht gegeben.

## 5.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung

Zustandsbeschreibung: Die konkrete städtebauliche Situation des Plangebietes und der umgebenden Strukturen war über Jahrzehnte hinweg von dem Betrieb des Umspannwerkes Magdeburg Diesdorf geprägt. Deren Lärmimmissionen und Freileitungstrassen dominierten das Landschaftsbild bzw. die Nutzung der angrenzenden Flächen, insbesondere auch Teilbereiche des Plangebietes. Die städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld in den Jahren von 1990 bis 2018 zogen von Nord-West bis Nord-Ost (Baugebiete „Hohenwender Weg“, „Zum Schroteblick“, „Dreibrückenstraße“, „Hohe Wiese“, „Mühlenpark“ und „Am Neuber“, bis hin zur Neubebauung „An der Wendeschleife/Ummendorfer Str.“) stetig näher heran und verengten den hier anstehenden Planbereich zu einer immer deutlich wahrnehmbaren städtebaulichen Lücke im westlichen Stadtrandbereich.

Mit der Einstellung des Betriebes für die 220/110-kV Umspannung durch die 50 Hz Transmission GmbH am Umspannwerk Diesdorf im Zuge der netztechnischen Umstrukturierung/Verlagerung zum Umspannwerk Wolmirstedt in 2017 und dem begonnenen, in Teilbereichen bereits vollzogenen Rückbau der Anlagen (Leitungstrassen und Transformatoren) ergeben sich die nunmehr grundsätzlich neuen Voraussetzungen für die städtebaulich bislang ausgesparte Fläche des Plangebietes.

Parallel und verbunden mit o.g. Entwicklung wurden die in Richtung „Diesdorfer Graseweg“ weiterführenden, bislang über das Plangebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitungen der Avacon AG in 2017/2018 ebenfalls zurückgebaut. Die Leitungen wurden unterirdisch erdverlegt und abgestimmt mit den hier benannten Entwicklungszielen für den Standort in neuer Trasse geführt. Nordwestlich des Plangebietes sind z.T. ältere und jüngst im Bau befindliche einzelstehende Wohngebäude an der Straße „Am Neuber“ und Nebenanlagen prägend. Das Plangebiet selbst ist unbebaut und bislang landwirtschaftlich genutzt.

Entlang der privaten Zuwegung am östlichen Rand des Plangebietes besteht im nördlichen Bereich eine kompakte Einfamilienhausneubebauung aus den 1990-iger Jahren. Weiter südlich sind Grundstücke mit Erholungsbauwerken, z.T. mit Dauerwohnnutzung und hieran anschließend Grundstücke der Einfamilienhausbebauung des „Diesdorfer Privatweges“ an das Plangebiet angrenzend.

Mit der nördlichen Plangrenze wird die Straßenbahnwendeschleife mit ihren Haltepunkten und den hier integrierten Stellflächen für den Individualverkehr (Fahrrad und PKW) teilweise umfasst. Entlang der an das Plangebiet abgrenzenden Straßen „Am Neuber“ und „Am Thie“ säumen die Grundschule, der öffentliche Kinderspielplatz, die Sporthalle und weiterführend Eigenheimneubebauungen mit ihren Nebengebäuden das Areal.

## 5.3. Verkehr

Das Plangebiet ist von außen öffentlich erschlossen; Im Norden durch seine unmittelbare Lage an den öffentlichen Straßen „Am Thie“ und „Am Neuber“. Es verfügt jedoch bis auf das Wegegrundstück (Privatweg Flurstück 10070) mit seiner Anbindung östlich der Straßenbahnwendeschleife an die Straße „Am Thie“ bislang über keine weiteren ausgebauten Zufahrten.

Die Straße „Am Thie“ wurde in Verlängerung mit der „Ummendorfer Straße“ im Zuge des Neubaus der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßenbahnwendeschleife Diesdorf in den 1990-iger Jahren komplett ausgebaut - beidseitige Gehwege und PKW- Stellplätze eingeschlossen. Die Straßenbahnwendeschleife bietet mit seinen integrierten gut ausgebauten Haltestellen in den Ein- und Ausfahrbereichen, der hier angebotenen Buslinie, den überdachten Einstellplätzen für Fahrräder und den integrierten PKW-Stellplätzen eine herausragende Erschließung des Plangebietes mit dem ÖPNV.

Zugleich wurden basierend auf den besonderen Festsetzungen des B-Planverfahrens für den Straßen- und Straßenbahnbau (B-Plan 367-1 STRASSENBAU DIESDORF) mit Rücksichtnahme auf die angrenzenden Wohngebäude/Wohnnutzungen besondere Anforderungen an den Bau der Trasse und den Betrieb der Bahnen festgesetzt und verwirklicht, die eine automatische Geschwindigkeitsbegrenzung auf 10 km/h für einen erschütterungs- und schallarmen Betrieb der Straßenbahnen gewährleisten. Die neue Straßenbahntrasse wurde 2000 in Betrieb genommen.

Im Südosten grenzt das Plangebiet an die öffentliche Straße „Diesdorfer Privatweg“.

#### **5.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur**

In den umliegenden öffentlichen Straßen sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Für die geplante Neubebauung muss eine Neuerschließung über die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche bzw. privaten Zuwegungen innerhalb des Plangebietes erfolgen. Standorte und Flächen für Versorgungsanlagen oder Neuverlegungen sind entsprechend der Beteiligung der Ver- und Entsorgungsunternehmen in die Planung eingearbeitet.

Die unmittelbar dem Plangebiet gegenüberliegenden öffentlichen Einrichtungen, die Grundschule Diesdorf (derzeit im Umbau und in Erweiterung), der Kinderspielplatz, und die Sporthalle bieten günstige Voraussetzungen insbesondere auch für die künftigen Anwohner des Plangebietes. Einkaufsmöglichkeiten wie Lebensmitteldiscounter, Apotheke, Physiotherapie, u. a. Dienstleister sind in Diesdorf präsent; die soziale Infrastruktur des Ortsteiles Stadtfeld West ist nur wenige 100 m entfernt („Schwimmhalle Große Diesdorfer Straße“ u.a.).

#### **5.5. Grünflächen / Vegetation / Luft und Klima**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird fast ausschließlich von einer Ackerfläche ausgefüllt. Diese wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Diese Ackerfläche liegt isoliert und wird von drei Seiten von Wohngebieten, Gärten und Verkehrsflächen begrenzt. Quer über die Ackerfläche - und quer zur klimatisch orientierten Kaltluftdurchströmungsrichtung - verläuft von Nord nach Süd in einem Teilbereich der Ackerfläche eine für sich stehende (nicht vernetzte) Feldhecke. Diese ist als geschütztes Biotop bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Magdeburg registriert. Im Dezember 2018 wurde die Verlegung des geschützten Biotops beantragt und mit Bescheid vom Oktober 2019 unter der Auflage von Kompensationsmaßnahmen genehmigt. Demgemäß wird an der Südgrenze des Geltungsbereichs ein neues und stadtklimatisch ausgerichtetes Feldgehölz angelegt. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Das Plangebiet liegt in Teilen in einem stadtklimatisch bedeutsamen Bereich. Die Planung bedarf von daher der Beachtung der Maßgaben des Stadtratsbeschlusses zu Stadtklimatischen Baubeschränkungsgebieten vom 22.02.2018 (DS0218/17).

Unter diesen Aspekten waren und sind die klimaökologischen Randbedingungen und Restriktionen in besonderer Weise zu beachten. Eine diesbezüglich bereits vor Aufstellungsbeschluss veranlasste gutachterliche Stellungnahme der GEO-NET Umweltconsulting GmbH (11/ 2015) zeigt, dass unter Einhaltung der mit der Planung beachteten Parameter die „...*grundsätzliche Vereinbarkeit der Planungsziele mit den stadtklimatischen Anforderungen am Standort möglich ist*“.

Abschließend kommt die Stellungnahme zu folgendem Ergebnis:

*„Basierend auf den vorliegenden Analysen und der bislang skizzierten Planung ist von einer mäßigen planungsbedingten Beeinträchtigung der relevanten klimaökologischen Funktionen im Untersuchungsgebiet auszugehen. Das Luftaustauschsystem im Umfeld der Planung (kleinräumlich betrachtet) wird eingeschränkt, aber nicht funktionell gefährdet.... Planungsbedingte Auswirkungen auf weiträumigere Strömungssysteme in Richtung empfindlicher Nutzungen im Stadtgebiet sind als geringfügig einzustufen“*

## 5.6. Denkmalschutz, Archäologie

Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland.

In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale unterschiedlicher Epochen zutage - archäologische Denkmale Ortsakte Diesdorf, Fundplatz Nr. 6 und 9 -. Aufgrund der topographischen Situation, naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Mikroregionen bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Diese kommen sehr oft bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein. Aus diesem Grund, und vor allem um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht 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 LDA durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA abzustimmen. Gem. Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie wird *„...aus archäologischer Sicht wird dem Vorhaben zugestimmt, wenn gemäß § 14(9) DenkSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung).“*

Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldefrist bei der unteren Denkmalschutzbehörde:

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt  
Grabungsstützpunkt Heyrothsberge  
Berliner Str. 25  
39175 Heyrothsberge Tel.: 039292/699824, Mobil: 0172/3296150

Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind nach § 9 (3) DenkSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen.

## 5.7. Boden, Baugrund, Altlasten

Das Plangebiet liegt aus regionalgeologischer Sicht in der Magdeburger Börde. Die Geländehöhen liegen bei 62.8 mNHN - 68.8 mNHN. Die in der Kartengrundlage eingetragenen Höhenangaben sind Höhen über NHN.

Durch die Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (GGU mbH) wurden Untersuchungen zur Erkundung und Beurteilung der Baugrundverhältnisse, zu den Gegebenheiten des Grundwassers und zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens und Umwelttechnische Untersuchungen im Plangebiet durchgeführt. Hierzu wurden Felderkundungen und nachfolgend bodenmechanische und bodenchemische Laboruntersuchungen durchgeführt sowie bewertet.

Im Ergebnis wurde ein geotechnischer Bericht in 2/2019 erstellt. Der Untersuchungsbericht ist der Begründung in der Anlage beigefügt.

Hiernach steht unterhalb der Deckschicht aus Schwarzerde Löss an. Der Löss wird im weiteren Verlauf von glazialfluviatilen Sanden und Kiesen, Geschiebemergel und tertiären Sanden unterlagert. Die Mächtigkeit der Schwarzerde wurde mit 0,5 bis 0,8 m nachgewiesen. Die Lössschicht weist Mächtigkeiten von 0,5 m bis 2,6 m - im Mittel 1,4 m auf.

Die unterlagernden Sande - meist Mittelsande- wurden mit stark schwankenden Mächtigkeiten von bis 2,5 m in mitteldichter Lagerung erkundet, punktuell von Geschiebemergel überlagert. Grundwasser wurde während der Erkundung großflächig in den glazialfluviatilen Sanden und Kiesen angetroffen; ein mittlerer Ruhewasserstand wurde bei etwa 2,6 m uGOK ermittelt. Ein möglicher Bemessungswasserstand bei 2,1 m uGOK prognostiziert.

Im Untersuchungsbereich sollen Regenwasserversickerungsbecken errichtet werden.

Standortbezogene Bohrungen ergaben für die hier anstehenden glazialfluviatilen Sande und

Kiese Wasserdurchlässigkeiten von  $k_f = 10^{-4}$  bis  $k_f = 10^{-5}$ .

Der geforderte Mindestabstand zwischen dem Bemessungswasserstand und der Unterkante Versickerungselement kann bei vorgegebener höhenmäßiger Einordnung der Versickerungsanlagen eingehalten, d.h. es kann ATV-gerecht versickert werden.

Als Voraussetzung sind die Mutterboden- und vorhandenen Lössschichten großflächig in den Sohlbereichen der Versickerungsanlagen gegen versickerungsfähige Böden auszutauschen. Aushub aus dem Löß und den tertiären Sanden weisen keine bodenchemischen Auffälligkeiten auf, so dass diese dem Zuordnungswert Z0 zuzuordnen waren. Eine Verwendung im Sinne der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) ist uneingeschränkt möglich.

Bei starken Niederschlägen und bedingt durch unterschiedliche Baugrundverhältnisse kann bereichsweise Staunässe nicht ausgeschlossen werden. Auf die Notwendigkeit der Erstellung vorhabenbezogener standortkonkreter Baugrundgutachten unter Einbeziehung der Prüfung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichtungen auf den Baugrundstücken wird hingewiesen.

Für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser vom April 2005 verwiesen.

Die Grundwasserneubildung besitzt innerhalb des Plangebietes im Naturhaushalt keine herausragende Bedeutung. durch die geplante Versickerung des anfallenden Regenwassers hat das Vorhaben nur geringe Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für Altlasten. Eine gewerbliche Vornutzung ist nicht erkennbar.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erschließungsmaßnahmen u.a. Erdarbeiten schädliche Bodenveränderungen und Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) angetroffen werden, die bisher nicht bekannt sind.

Tritt ein derartiger Fall ein, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Umweltamt ist zu informieren und nach Maßgabe der unteren Bodenschutzbehörde ggf. Untersuchungen zur Festlegung notwendiger Maßnahmen zur Gefahrenabwehr durchzuführen.

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

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

Immissionen des Plangebietes durch umliegende gewerbliche Nutzungen, durch den Verkehr oder den Betrieb der Straßenbahn sind in Anbetracht auch der besonderen baulichen sowie betrieblichen Maßnahmen der MVB, die beim Neubau und der Genehmigung der Trasse maßgeblich waren, (automatisierte Geschwindigkeitsbegrenzung auf 10 km/h) nicht gegeben. Leitungsrechte sind für die erdverlegten 10- bis 110 kV-Leitungen sowie Fernmeldeleitungen der Avacon GmbH/SWM GmbH & Co.KG zu berücksichtigen. Die Leitungstrassen sind im Zuge der Neuplanung dieser Leitungsführung abgestimmt und werden mit einem Schutzstreifen von 12 m Breite in die Bebauungsplanung übernommen.

Zu möglichen Schall-Immissionen infolge der von der SWM / SWM Netze GmbH betriebenen gewerblichen Anlagen im Umfeld des Plangebietes wurden Untersuchungen von Sachverständigen, Dr. rer. nat. S. Zöllner, zum „Umschalt-Werk Diesdorfer Wuhne“ (vormaliges Umspannwerk) und zum „Umspannwerk Diesdorfer Graseweg“ durchgeführt.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass „... *kein Konfliktpotential für den Planbereich...*“ besteht. Die Untersuchungsberichte sind der Begründung als Anlage beigefügt.

In der Zuwegung (Flurstücke 10070 und 10071) verlegte private und Telekomleitungen für die östlich angrenzenden Anliegergrundstücke und deren Wegerechte sind mit der Planung und bei

der Erschließung entsprechend zu berücksichtigen. Darüber hinaus gehende Wegerechte oder Baulasten sind nicht bekannt.

Eine Hochwassergefährdung besteht für das Plangebiet nicht.

### **5.9. Eigentumsverhältnisse**

Die Fläche des Plangebietes (Flurstücke Nr. 10069 sowie 10070 und für die Erschließung erforderliche Teilbereiche des Flurstückes 10071) ist in den wesentlichen Teilen in der Verfügung des Vorhabenträgers; Randflächen, insbesondere 2 Flurstücke der Stadt Magdeburg mit 2.145 m<sup>2</sup> im Bereich der geplanten süd-östlichen Anbindung des Plangebiets in Richtung des „Diesdorfer Graseweges“ sind in der Arrondierung. Der Vorhabenträger kann nur die zur Erschließung notwendigen Teilflächen aus den städtischen Flurstücken erwerben.

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

### **6.1. Städtebauliches Konzept**

Das Städtebauliche Konzept für das Plangebiet „Diesdorf südlich Wendeschleife“ als Allgemeines Wohngebiet ist von folgenden Säulen getragen, wobei die Nummerierung hier durchaus maßgebend ist:

1. von den stadtklimatischen Anforderungen (Ausrichtung der Entwicklungs-/ Erschließungs- und Baustruktur, der GRZ und Geschossigkeit, der Freihaltung der Kernzonen und deren ökologische Aufwertung);
2. den Möglichkeiten und Restriktionen der äußeren und inneren verkehrlichen Erschließung;
3. den Gegebenheiten aus Topographie, Baugrundverhältnissen und zweckbezogenen Anbindungen der außenliegenden Ver- und Entsorgungsnetze insbesondere hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung und der Regenentwässerung/-versickerung aus den Verkehrsflächen;
4. der für das Wohnen wesentlichen Ausrichtung der zu bilden Baugrundstücke nach Lage und Größe sowie Belichtung;
5. der alles mitbestimmenden Wirtschaftlichkeit für die Herstellung und spätere Unterhaltung der Erschließungsanlagen sowie der Pflanzflächen.

Hieraus abgeleitet ist das Entwicklungskonzept durch die nahezu West-Ost-Ausrichtung entsprechend den Vorgaben konkret nach den Kaltluftströmungsbahnen bestimmt.

Die Grundstruktur, d.h. die Verkehrswege, Baufenster/Baulinien und die Neupflanzung der Feldgehölzhecke im Übergang zur südlich verbleibenden Landwirtschaftsfläche richten sich erkennbar maßgeblich danach aus. Querspangen für die innere Neuerschließung sind demgemäß minimiert und werden insbesondere für den Fußgänger zentriert auf die stadteinwärts gerichteten nordöstlich gelegenen Haltestellen des ÖPNV geführt. Der stadtklimatisch bedeutsame Kernbereich ist freigehalten und für eine ökologische Aufwertung vorgesehen.

Dem Planungsziel entsprechend ist das Baurecht auf die Erstellung von Einfamilienhäusern und den hohen Baulandbedarf hierfür ausgerichtet, wobei sowohl dem Charakter der Umgebungsbebauung als auch den modernen Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie den Anforderungen der Versorgung des Wohngebietes mit den dienenden Anlagen, Einrichtungen und Betriebe entsprochen werden soll. Die Grundstücksgrößen und Zuschnitte sollen vielfältigen Interessen

entsprechen können und in den mittleren und südlich gelegenen Bereichen im Plangebiet grundsätzlich mit vornehmlich großen privaten Grün- und Freiflächen ein ökologisch geprägtes Wohnen ermöglichen. Die Anregungen aus der Bürgerbeteiligung, „betreutes Wohnen in Kombination mit Möglichkeiten der Pflege zu berücksichtigen... und damit ein gesundes Gleichgewicht zwischen jüngeren und älteren Generationen in Betracht zu ziehen...“ werden baurechtlich mit dem Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt; mit offener Bauweise bzw. Art

und Maß der Bebauung wird den entsprechenden Bauformen in ausgewählten Teilbereichen, wie im WA 12, entsprochen.

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

Für den gesamten Planbereich sind die Maßgaben für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgegeben. Dies entspricht im Wesentlichen auch den Festsetzungen und der Hauptnutzung der umgebenden Bebauung. Zur Gewährleistung einer Nutzungsvielfalt bleiben gewerbliche Nutzungen zur Gebietsversorgung damit möglich.

Ausgeschlossen werden sollen hingegen die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 3, 4 und 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Letztere entsprechen nicht den vorrangigen Zielstellungen des Wohnens und verursachen negative Auswirkungen durch das damit verbundene zunehmende Verkehrsaufkommen im Gesamtgebiet.

Die maximale Gebäudehöhe wird gem. § 18 Abs.1 BauNVO zur Einordnung in die umgebende Wohnbebauung und aus stadtklimatischer Sicht begrenzt auf 9,6 m, bzw. auf 11 m für Teilbereiche außerhalb der Baubeschränkungsflächen. Bezugspunkt ist die jeweilige Höhe der angrenzenden öffentlichen oder privaten Erschließungsstraßen. Dies korrespondiert auch unter dem Aspekt verschiedener Bauformen und Bauweisen mit der Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen für die Gebäude.

## **6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Grundstücksgrößen**

Als Bauweise ist in den WA 1.2, WA 1.3 und WA 2 bis WA 11 des Plangebietes die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäuser als Hausform vorgegeben (BauNVO § 22, Abs. 2). Im WA 1.1. ist die offene Bauweise vorgegeben, um bei entsprechendem Bedarf auch den baulichen Anforderungen für die Versorgung des Wohngebietes mit den dienenden Anlagen, Einrichtungen und Betrieben (unter Ausschluss der einleitend bereits benannten Ausnahmenutzungen) entsprechen zu können. Die offene Bauweise im WA 12 soll maßgeblich die Anforderungen der Bauformen des betreuten Wohnens und zugehöriger Pflege berücksichtigen. Dem wird im WA 12 auch mit der Größe der Baufenster und der GRZ unter der Einschränkung gefolgt, dass unter Wahrung der stadtklimatischen Anforderungen explizit eine Begrünung der Gebäude Dachflächen vorgegeben wird.

Im Übrigen ist die Ausrichtung, Lage und Größe der Baufenster maßgeblich aus der stadtklimatisch orientierten Ausrichtung des Plangebietes in den Baubeschränkungsbereichen sowie entsprechend einer geordneten städtebaulich ausgerichteten Bebauung entlang der Erschließungsstraßen bzw. -wege abgeleitet und festgesetzt. Dies lässt aber dennoch hinreichend Spielraum für unterschiedliche, auch zukünftige Hausentwürfe und Wohnformen und die dies aus energetisch optimierter Sicht beeinflussende Anforderungen/Faktoren.

Die durch Baugrenzen umschlossenen, überbaubaren Grundstücksflächen sind so angelegt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung und zusammenhängende Garten-/Grünbereiche entstehen werden.

Die überbaubaren Grundstücksgrößen werden mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ gem. § 16 Abs. 3 Nr.1 BauNVO festgelegt.

In den maßgeblich außerhalb von Baubeschränkungsbereichen definierten WA1 und WA2 ist die nach § 17 BauNVO zulässige GRZ für Allgemeine Wohngebiete mit 0,4 als Obergrenze festgesetzt. Dies gewährleistet eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke entsprechend den hier vorgegebenen Mindestgrößen der Grundstücke. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sollen in den WA1 und WA2 Mindestgrundstückgrößen für freistehende Einfamilienhäuser von 540 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften von 360 m<sup>2</sup> gelten.

Für die Allgemeinen Wohngebiete in den Baubeschränkungsbereichen sind unter stadtklimatischen Maßgaben darüberhinausgehende Regelungen hinsichtlich großer Grundstücke und einem geringen Versiegelungsgrad getroffen. Die Mindestgrundstückgrößen sind mit 850 m<sup>2</sup> bis

überwiegend 1.000 m<sup>2</sup> einzuhalten; als Durchschnittsgröße ergeben sich unter diesen Prämissen aus dem Parzellierungsentwurf derzeit 1.026 m<sup>2</sup>.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,2 (WA3 bis WA9) bzw. 0,3 (in bereits maßgeblich bebauten Grundstücken im WA10 und WA11 des Diesdorfer Privatweges.) festgesetzt.

Die Ermittlung der zulässigen Grundfläche erfolgt gem. den Regelungen in § 19 der BauNVO.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Dachbegrünung in den WA 3 bis WA 5 sollen die Möglichkeiten zu einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche in dem Umfang erweitert bzw. genutzt werden können, wie ein adäquater Ausgleich durch die Begrünung der Dachflächen erfolgt; d.h., entsprechend der Wertigkeit der Biotoptypen, abgeleitet aus dem "Magdeburger Kompensationsmodell", nachgewiesen wird. Die Wertigkeit der begrünten Dachfläche ist davon getragen mit 50% der einer unversiegelten begrünnten Grundstücksfläche anzusetzen; d.h., dass als Ausgleich die doppelte Fläche als begrünnte Dachfläche ausgeführt werden muß. Als Maßgabe gilt für begrünnte Dachflächen ferner eine mindestens 12 cm starke, durchwurzelbare und bepflanzte Substratschicht. Dies dient der Erhaltung der klimatischen Funktion der Grundstücke und soll u.a. zugleich auch gezielt auf die Errichtung von Gründächern hinlenken bzw. dazu motivieren.

Im WA 12 ist in besonderer Weise die Option für eine seniorengerechte/pflegeverbundene Bebauung berücksichtigt; demgemäß soll eine GRZ von 0,35 zulässig sein, hier jedoch bereits unter der ausdrücklichen Maßgabe der Ausführung von Gründächern für die Gebäude.

Mit diesen einschränkenden Festsetzungen wird auch weiterhin der Vorgabe aus der gutachterlichen Stellungnahme Klima der GEO-NET Umweltconsulting GmbH für das Plangebiet entsprochen, wonach eine GRZ < 0,4 zur Minimierung der Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Klima benannt ist.

Flächen für Pflanztaschen in den privaten Grundstücken, die für straßenbegleitende Bäume herausgeteilt und dem öffentlichen Verkehrsraum zugewiesen werden, sollen in ihrer Größe den Grundstücken zugerechnet bleiben. Gleichwohl ist damit die Einflußnahme der Stadt auf die Pflanzung und den Erhalt der Bäume dauerhaft gewährleistet.

Die gewählte Festsetzung der Baugrenzen in den einzelnen WA gewährleistet die Freihaltung der zentralen Kernzone von Wohnbebauung.

Insgesamt wird mit der Planung und den Festsetzungen eine stark aufgelockerte bzw. durch-grünte Bebauung erreicht.

61 % des Plangebietes (Planbereich gesamt) bleibt - auch unter Einrechnung der Verkehrsflächen - unversiegelt. Im Baubeschränkungsbereich bleiben deutlich weniger als 1/3 der Flächen unbebaut.

#### **6.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen außerhalb der Baufenster soll dahingehend eingeschränkt werden, dass solche vor der straßenseitigen Bauflucht unzulässig sind (eindeutige bauliche Kante zum öffentlichen Raum). Garagen sollen zudem im rückwärtigen Grundstücksteil grundsätzlich ausgeschlossen werden (keine Störung des rückwärtigen Ruhebereichs). Überdachungen von Nebenanlagen sind innerhalb der Baubeschränkungsbereiche (WA3 bis WA12) nur als begrünnte Dächer auszuführen.

#### **6.5. Verkehrserschließung**

##### **äußere Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das umliegende öffentliche Straßennetz ist dreiseitig vorgesehen. Sie erfolgt im Norden und Nord-Westen mit den Anbindungen an die Straßen „Am Thie“ bzw. „Am Neuber“ und im Süd-Osten über den „Diesdorfer Privatweg“ zum „Diesdorfer Graseweg“.

Durch diese Aufteilung/Aufsplittung wird der entstehende Verkehr schnell abgeleitet und belastet nur im geringen Umfang die benachbarten Wohngebiete.

Es entstehen ca. 90 bis 100 neue Einfamilienhäuser im Plangebiet. Davon werden etwa nur 10 WE mit ihrem Kfz-Verkehr direkt an die Straße „Am Thie“ im Übergang zur „Ummendorfer Straße“ angebunden. Diese Anbindung soll vornehmlich dem Fußgänger- und Radverkehr



vorbehalten bleiben und dementsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) klassifiziert und als Mischverkehrsfläche hergestellt werden. Sie nimmt in diesem Teilbereich zugleich die bereits bestehende Zuwegung mit auf und ist die direkte fußläufige Anbindung zur angrenzenden Haltestelle MVB mit ihren überdachten Unterstellanlagen sowie der Schulweg aus dem Plangebiet zur gegenüberliegenden Grundschule Diesdorf.

Im Weiteren ist davon ausgegangen, dass sich der kraftfahrzeuggeführte Individualverkehr aus den übrigen Grundstücken etwa hälftig auf die Straßen „Am Neuber“ und den „Diesdorfer Privatweg“ mit kurzer Anbindung an den „Diesdorfer Graseweg“ aufteilt und so eine kontinuierliche fahrtrichtungsorientierte Führung des Kraftfahrzeugverkehrs ermöglicht wird. „Am Neuber“ erfolgt die Anbindung des Plangebietes abgerückt von der vorhandenen Wohnbebauung unmittelbar östlich der bestehenden Mehrzwecksporthalle.

Im Anbindungsbereich des „Diesdorfer Privatweges“ befinden sich außerhalb des Plangebietes sehr wenige und nur einseitig gelegene Anliegerwohngrundstücke, bevor nach ca. 90 m die Einmündung in den „Diesdorfer Graseweg“ erfolgt.

Nach Ansätzen der Verkehrsplanung ist aus dem Plangebiet in den Hauptverkehrszeiten mit ca. 40 Fahrzeugbewegungen/Stunde zu rechnen, die sich auf die 3 oben benannten Anschlussstellen verteilen. Weiter in Richtung Innenstadt sind die Straßen ebenfalls gut ausgebaut und können den zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

Überdies und ganz maßgeblich greift für das Plangebiet die besonders vorteilhafte Anbindung über Straßenbahn und Bus, die den ÖPNV favorisieren und zur bevorzugten Verkehrsform für die Bewohner werden lässt. Als verkehrsmindernder Standortvorteil ist zudem die unmittelbare Nähe der angrenzenden Grundschule Diesdorf zu werten, was einen Kfz-gebundenen Bringe- und Holverkehr für die Eltern der Kinder aus dem Plangebiet erübrigt und in gleichem Maße den von den Anwohnern kritisierten „Elternverkehr“ von außerhalb entsprechend reduziert.

### **innere Erschließung**

Die innere Erschließung ist stringent aus den stadtklimatischen Anforderungen mit Ausrichtung der Entwicklungs- und Bebauungsstruktur in Ost-West-Richtung und den damit harmonisierten Anbindungen der äußeren Erschließung abgeleitet. Die 3 Hauptanliegerstraßen in Ost-West-Ausrichtung entsprechen dieser Struktur. Zwei beidseitig auf die Straßenbahnwendeschleife hin ausgerichtete Erschließungsstraßen stellen die Verbindung mit dem nördlichen öffentlichen Straßennetz her. Sie sind soweit zentriert geführt, dass die östlichen und westlichen Randbereiche des Plangebietes über relativ kurze private Stichwege erschlossen werden können und keine verkehrliche Belastung der östlich vorhandenen privaten Zuwegung und deren Anliegergrundstücke durch den Verkehr des Plangebietes erfolgt (WA2, WA5 bzw. WA7).

Die Erschließung der zu bildenden Baugrundstücke wird damit im Wesentlichen von „Innen heraus“ organisiert. Gleiches trifft vom Grundsatz für die Grundstücke des Plangebietes entlang der Straße „Am Neuber“ zu (WA3, WA1). Der Fußgänger wird in diesen öffentlichen Erschließungsstraßen über separate einseitige Gehwege geführt und über die östliche Erschließungsachse in verkehrsberuhigten Mischverkehrsflächen (im Planteil A als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen) auf die ausgebauten Straßenbahnhaltestellen hin zugeleitet. **Fuß- und Radfahrer sollen in diesen Bereichen eindeutig bevorzugt werden** (Straßenquerschnitte A und B). Der Kfz-Verkehr wird durch eine Einschnürung auf die Breite eines Geh- und Radweg von 3,8 m entlang des nördlichen Regenrückhaltebeckens in diesem Bereich zurückgehalten.

Die Haupteerschließungsstraßen sind mit 7,6 m Breite (Verkehrsfläche mit einseitigem Gehweg, Straßenquerschnitt F) und in den Einmündungstrecken an das vorhandene Straßennetz mit 8,0 m bis 8,5 m (Querschnitt E und G) ausgelegt; die Mischverkehrsflächen sind mit Breiten von 5,7 m (Querschnitt B und D) geplant.

Die vorhandene Wegefläche am östlichen Rand des Plangebietes (Liegenschaftsbreite 6 m) wird in den für die außerhalb des Plangebietes liegenden Anliegergrundstücke und für deren

Erreichbarkeit notwendigen Teilabschnitt als solche übernommen und als private Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Der ruhende Verkehr der Anlieger ist auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Die Straßenbreiten der Hauptanliegerstraßen ermöglicht zudem ein einseitiges Halten und Parken von Fahrzeugen im Rahmen der StVO.

Es wird vorgeschlagen, das Plangebiet grundsätzlich als Tempo 30-Zone auszuweisen mit der weitergehenden Einschränkung als verkehrsberuhigter Bereich entlang des Teilbereiche WA 1.1 und östlich WA 1.3 mit der Anbindung zur Straßenbahnhaltestelle.

In der für das Stadtklima definierten Kaltluftstromrichtung sind zur Stärkung der Biodiversität im Plangebiet entlang der Erschließungsstraßen Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pkt. 8. Umweltbericht). Die Pflanzflächen von je 6 m<sup>2</sup> sollen aus den unmittelbar befestigten Straßenbereichen mit den darunter verlaufenden Leitungs-/Kanaltrassen heraus in die angrenzenden Baugrundstücke gerückt werden, aber liegenschaftsrechtlich den öffentlichen Verkehrsflächen und damit dauerhaft dem Eigentumsrecht, letztlich dem Baulastträger der Stadt, zugeordnet sein. Die Art und Qualität der Pflanzung bestimmt sich nach den Maßgaben des Umweltberichtes.

Die Ausbauquerschnitte für die einzelnen Straßentypen sind in der Anlage zur Begründung zusammengestellt.

## **6.6. Ver- und Entsorgung**

Für die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke im Plangebiet (Abwasser, Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation) sind umfangreiche Netzerweiterungen in den zu errichtenden öffentlichen bzw. privaten Erschließungsstraßen erforderlich und im Rahmen der technischen Planungen mit den Versorgungsträgern weiter abzustimmen. Pumpenanlagen für Schmutzwasser sind entsprechend der auf die Topographie abgestimmten Planung der Erschließungsstraßen nicht erforderlich. Die Anschlüsse der Ver- und Entsorgungsleitungen an die vorhandenen Netze in den Straßen „Am Thie“ und/oder „Diesdorfer Privatweg“ sind über die geplanten Anbindungen des Plangebietes an diese Straßen vorgesehen.

Art und Umfang werden in weiterführenden Erschließungsplanungen und in den noch abzuschließenden Städtebaulichen Verträgen und Erschließungsverträgen mit den Versorgungsträgern geregelt.

### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Eine Versorgung des Bebauungsgebietes mit Trinkwasser ist nach Aussage des Versorgungsträgers Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM) über eine innere Erschließung mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand der anliegenden Straßen möglich. Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bebauungsgebietes beträgt in Abhängigkeit der Geländehöhe 3,7 - 4,0 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 103 m NHN 1992.

1. Eine ausreichende und stabile Löschwasserversorgung entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (mindestens 48 m<sup>3</sup>/Std. für die Dauer von 2 Stunden) ist in Abstimmung mit den örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen – SWM GmbH zu sichern.

Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über bereits im Versorgungsnetz vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnende Unterflurhydranten.

2. Neu zu errichtende Löschwasserentnahmestellen sind entsprechend den gültigen Vorschriften herzustellen. Bei einer Neuordnung von Löschwasserentnahmestelle ist zu berücksichtigen, dass die Nutzung durch eine Entnahme nicht durch den ruhenden Verkehr beeinträchtigt werden kann. Eine deutliche und dauerhafte Erkennbarkeit durch Hinweisschilder nach DIN ist anzubringen. Der Abstand der Löschwasserentnahmestellen untereinander soll ca. 100 m betragen.

### **Gasversorgung**

Eine Versorgung des Bebauungsgebietes ist nach Aussage des Versorgungsträgers Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM) über eine innere Erschließung mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand der anliegenden Straßen

- nördlicher Bereich (Ummendorfer Straße)
  - östlicher Bereich (Diesdorfer Graseweg)
- möglich.

### **Elektroversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist nach Aussage des Versorgungsträgers Netze Magdeburg GmbH (Netze) grundsätzlich möglich. Es sind umfangreiche Maßnahmen zur technischen Erschließung notwendig. Im Plangebiet sind zwei Ortsnetztransformatorstationen erforderlich. Die Standorte hierfür sind mit SWM-Netze abgestimmt und in den Plan übernommen. Die Erschließungstrasse über den Diesdorfer Graseweg ist für die Stromversorgung erforderlich und nach Aussage der SWM beizubehalten.

### **Fernmeldeversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsanlagen ist nach Aussage des Versorgungsträgers Telekom AG grundsätzlich möglich. Die Telekom beabsichtigt die mögliche Erschließung des Wohngebietes und den Breitbandausbau mittels Festnetz FTTH- Technologie (Glasfasernetz) vorzunehmen.

### **Abfallbeseitigung**

Träger der Abfallbeseitigung ist der Städtische Abfallwirtschaftsbetrieb.

Die Verkehrsflächen sind so ausgelegt, dass die Grundstücke mit dreiachsigen Müllfahrzeugen erreicht werden können und die Abfallbeseitigung gesichert ist. Mülltonnen sind am Tage der Abholung entlang des öffentlichen Straßenraumes bereit zu stellen.

An den privaten Stichstraßen sind in unmittelbarer Nähe zu den öffentlichen Straßen Aufstellflächen für die Mülltonnen der Anliegergrundstücke festgesetzt, auf denen die Mülltonnen am Tage der Abholung bereitzustellen sind.

Ein befestigter Glascontainerstellplatz befindet sich im unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden zentralen Bereich der Straßenbahnwendeschleife.

### **Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung des Plangebiets ist nach Aussage des Versorgungsträgers Abwassergesellschaft Magdeburg GmbH grundsätzlich möglich.

Das Schmutzwasser kann, wie geplant sowohl zum Schmutzwasserkanal im „Am Thie“ als auch zum Schmutzwasserkanal im „Diesdorfer Privatweg“ abgeleitet werden.

Das neu zu errichtende Entwässerungssystem wird als Trennsystem geplant.

### **Niederschlagsentwässerung**

Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke einschließlich anfallendes Wasser von Dachflächen freistehender Einfamilien- und Doppelhäuser sowie deren Nebenanlagen und Zuwegungen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu belassen. Zuwegungen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrasen, Rasengitter, Großfugenpflaster). Der Abstand von Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken zu Grundstücksgrenzen ist unter Berücksichtigung der Art der Versickerungsanlage und der örtlichen Gegebenheiten (Hydrologie und Topografie) so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes ausgeschlossen wird.

Sollte die Versickerungsfähigkeit nach standortbezogener Baugrundprüfung in den oberflächennahen Bodenschichten nicht ausreichend möglich sein, sind beispielgebend alternative oder ergänzende Lösungen zu verwenden unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138, wie:

- die Errichtung einer Zisterne mit einem den Erfordernissen entsprechendem Fassungsvermögen ggf. in Kombination mit einer Drainage zur allmählichen Niederschlagsversickerung und mit Anschluß an versickerungsfähige Bodenschichten,

- Verdunstung und Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung,
- Errichtung von begrünten Dächern und Mulden-Rigolen Systemen, die das Regenwasser aufnehmen, nutzen und langsam abgeben,
- Anlegen von Gartenteichen mit Gewässerrandbepflanzung zur Verdunstung von Niederschlagswasser.

Für Carports und Garagen sind Festsetzungen zur Dachbegrünung erfolgt.

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.

Für das Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen und -wege sind zur Versickerung und Verdunstung die hierfür festgesetzten Regenwasserrückhalte- und Versickerungsflächen im östlichen Planbereich vorgesehen. Deren Lage ist aus den topographisch gegebenen Gefällebedingungen des nach Westen und Süden hin ansteigenden Geländes, der Linienführung der Erschließungsstraßen, den geologischen Bedingungen des Baugrundes und nach stadtklimatischen Überlegungen optimiert und festgesetzt. Insgesamt ist hierfür ein Flächeneinsatz von rd. 2.000 m<sup>2</sup> vorgehalten. Die Aufnahme des Niederschlagswassers in den Straßen und die Zuführung zu den Rückhalteinrichtungen erfolgt grundsätzlich über in den Straßen zu verlegende Leitungen und Kanäle. Lediglich in den unmittelbaren Übergangsstrecken der Anbindungen an die tiefer liegenden äußeren Erschließungsstraßen sind punktuell einzelfall-bezogene Lösungen für die Anschlußleitungen der Regenwassereinflüsse erforderlich. Für den Anbindungsbereich an die Straße „Zum Neuber“ ist eine Vorortversickerung über einen der Straße zugeordneten Graben analog der an der Straßenbahnwendeschleife praktizierten Lösung vorgesehen. Die entsprechenden Flächen hierfür sind festgesetzt.

## 6.7. 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.

Der hier vorliegende Entwurf berücksichtigt, wie unter den vorlaufenden Gliederungspunkten ausgeführt, die stadtklimatischen Maßgaben erstrangig; Beginnend im Grundkonzept, über die Entwicklungs-, Erschließungs- und Bau- sowie Nutzungsstruktur für die Flächen und weiterführend mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie den Freihalte- und Pflanzräumen und der ökologischen Aufwertung, die mit diesen Flächen erreicht wird.

Die klimaökologischen Randbedingungen und Restriktionen sind in besonderer Weise beachtet. Die unter Ziffer 5.5 zitierte und vor Aufstellungsbeschluss veranlaßte gutachterliche Stellungnahme der GEO-NET Umweltconsulting GmbH belegt dies.

Die wesentlichen Handlungsempfehlungen zum Erhalt der klimaökologischen Funktionen, um Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu minimieren, sind mit Planung umgesetzt; insbesondere:

- ein geringes Maß der baulichen Nutzung (max. 2 Vollgeschosse, niedrige GRZ < 0.4, Gebäudehöhen < 10m) in den Baubeschränkungsbereichen des Plangebietes;
- die Ausrichtung der Bebauungs- und Erschließungsstruktur entsprechend der

- Durchströmungsrichtung der Kaltluft;
- die Freihaltung der Kernzonen von Wohnbebauung;
- die ökologische Aufwertung von Bereichen der Kernzone

Ergänzend zur vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme war entsprechend den Festlegungen des Stadtratsbeschluss Nr. 1802-052VI/18 (Stadtklimatische Baubeschränkungsgebiete), insbesondere des Punktes 1 eine Eingriffsbewertung vorzunehmen.

Diese Bewertung wird bemessen nach Lage zur Kernzone der Kaltluftleitbahn, nach Anteil der Bebauung am Kaltluftleitbahnquerschnitt, nach Abstand zum leeseitigen Wirkungsraum (d. h. Siedlungsraum) und nach Gebäuderichtung zur Strömung. Gemäß der Klimatologischen Stellungnahme des Umweltamtes, das die Bewertung vorgenommen hat, wird der Planung zugestimmt. *„Der vorliegende Eingriff in die stadtklimatischen Baubeschränkungsgebiete erreicht 9,5 Punkte, welche sich wie folgt zusammensetzen: 3 Punkte für den Bauanteilsanteil von maximal einem Drittel, 6 Punkte für den Wirkungsabstand von weniger als 300 Metern (An der Wendeschleife, Ummendorfer Straße, Diesdorfer Privatweg) und 0,5 Punkte für die Gebäuderichtung optimaler Weise längs zur Strömung. Mit einem solchen Punkteergebnis gilt der Eingriff als unbedenklich.“*

D.h. nach der fachgutachterlichen Definition, das „Vorhaben kann ohne Einschränkungen umgesetzt werden“.

## 6.8. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG nehmen einen zentralen Platz in den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

Zentrale Teile der Kernzone im Baubeschränkungsgebiet (p1 bis p3) sollen im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben und eine hohe ökologische Aufwertung erhalten. Sie sind als private Grünflächen festgesetzt. Ziel ist es, verschiedenen Akteuren, die sich in eine ökologische Stadtentwicklung einbringen möchten, zu vereinen. Denkbar sind die Anlage von verschiedenen Blühstreifen und Bienenweiden, Landschaftskunst oder Umweltbildungsprojekte, die gemeinsam entwickelt und organisiert werden können. Insoweit wird hierin auch ein weiteres Potential für einen eigenständigen Bewerbungsbeitrag in der Kulturhauptstadtbewerbungsphase der Stadt Magdeburg in Absprache mit den für die Bewerbung Verantwortlichen gesehen. Die angrenzende Grundschule soll in besonderer Weise mit einbezogen werden.

Zur Erhaltung der Kaltluftventilationsbahn sollen auf diesen Flächen des zentralen Grünzuges gem. den Festsetzungen nur die folgenden Nutzungen zulässig sein:

- Begrünung der gesamten Fläche mit krautigen Pflanzen (Blühwiese, Bienenweide, Grünland);
- keine Wegebefestigungen;
- Ausstattungen dürfen nur mit einer Höhe von bis zu 1,5 m eingebaut werden;
- lockere Bepflanzung der Fläche mit Sträuchern (Höhe max. 3 m) mindestens 1 und max. 10 Sträucher je 100 m<sup>2</sup> Fläche und max. 1 Baum auf 500 m<sup>2</sup> Fläche;
- Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher der bestehenden Feldgehölzhecke innerhalb der Fläche p2 sind vor Eingriffen und Schädigungen zu bewahren.

Die Qualität der Gehölze richtet sich nach den diesbezüglichen Vorgaben im Umweltbericht.

Generell sind die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen im Wohngebiet zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen/zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.

Dies gilt in besonderer Weise für die in die Kernzone eingebundenen privaten Einzelgrundstücke, der WA 6 bis WA 9, die bei einer Größe von ca. 1.000 m<sup>2</sup> und 50 m Grundstückstiefe hierfür auch die geeigneten Voraussetzungen bieten. Mit den Festsetzungen für diese WA sind entsprechende Maßgaben und Einschränkungen für die Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen

aufgestellt, die insbesondere die den Flächen für den Klimaschutz (p1, p2, p3) zugewandten Bereiche regeln. Ausgeschlossen sind damit insbesondere die - ansonsten gem. § 60 (1), Ziff. 1. und 7. BauO LSA verfahrensfreie - Errichtung von Garagen einschließlich überdachter Stellplätze und von Mauern als Einfriedung.

Entlang der Südgrenze des Plangebietes wird - ausgerichtet in der Kaltluftzirkulationsbahn - eine ca. 15 m breite Pflanzfläche (Feldgehölzstreifen mit Wiesensäumen) über eine Länge von mehr als 370 m festgesetzt.

Die Pflanzung ist als Ersatz für die Wegnahme der derzeit quer im Plangebiet stehenden Feldgehölzhecke von ca. 8 m Breite mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und wird wie folgt ausgeführt.

Beschreibung des Regelprofils von Norden in Richtung Süden:

- 5,0 m Grünlandstreifen zum Wohngebiet als Saum und Pflegestreifen.  
Auf der Fläche wird eine Wiesenmischung angesät und durch Mahd erhalten.
- 7,0 m Feldgehölz  
Es wird eine sechsreihige Pflanzung angelegt.  
Reihenabstand 1,0 m, Abstand in der Reihe 1,5 m  
In den jeweils äußeren beiden Reihen werden überwiegend Sträucher gepflanzt.  
Dazwischen werden 10 % Laubbäume als Heister gesetzt.  
In den drei mittleren Reihen werden 60 % Sträucher und 40 % Laubbaumheister gepflanzt.  
Alle 22,5 m ist ein Hochstamm zu pflanzen. Die Qualität der Gehölze richtet sich nach den Festsetzungen im § 9.
- 3,0 m Grünlandstreifen als Saum.  
Die Fläche wird in Richtung Acker im Abstand von 50 m durch Betonpfähle gesichert.

Entlang der Westgrenze ist als Pflanzgebot auf den privaten Bauflächen der WA3 und WA9 eine mindestens 3 m breite einreihige Strauchhecke aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölze anzulegen und dauerhaft zu erhalten; je 100 m Heckenlänge sind mind. 60 Sträucher zu pflanzen. Die Qualität der Gehölze richtet sich nach den diesbezüglichen Vorgaben im Umweltbericht.

Entlang der Straße „Am Neuber“ sind im Bereich des WA 3 – 3. Straßenbäume - Winterlinden (*Tilia cordata* Grenspire) - Hochstamm, Qualität 4xv. StU 20 – 25 cm auf dem Straßengrundstück zu pflanzen.

Entlang der in Kaltluftströmungsrichtung orientierten Erschließungsstraßen ist die Pflanzung von Straßenbäumen festgesetzt. Die Qualität der Gehölze richtet sich nach den diesbezüglichen Vorgaben im Umweltbericht.

Entlang der privaten Zuwegung an der östlichen Plangrenze vorhandene Bäume sind, wie im Plan gekennzeichnet, zu erhalten und im Falle ihres Abgangs durch Pflanzungen gleichartiger oder ähnlicher Arten zu ersetzen. Hierzu ist eine entsprechende Pflanzbindung festgesetzt.

Für alle Baugrundstücke sind differenzierte Festlegungen für Pflanzgebote für je 1 bzw. 2 Bäume mit Vorgaben gem. dem Umweltbericht getroffen.

Insgesamt wird damit eine Neupflanzung von ca. 180 bis 200 Bäumen im Plangebiet mit den benannten Maßgaben untersetzt.

## 6.9. weitere Festsetzungen

### Spielplätze

Lt. Spielplatzflächenkonzeption 2015 – 2020 (2030), Beschluss des Stadtrates Nr. 462-016/VI vom 09.07.15 besteht sowohl für den Stadtteil Diesdorf als auch für den hier zutreffenden statistischen Bezirk 284 sowie die unmittelbar angrenzenden Bezirke 281 und 283 kein Fehlbedarf bzw. partiell ein Überhang an Spiel- und Freizeitflächen. Maßnahmen zur Verbesserung der Spielplatzsituation

sind hiernach mittelfristig bis 2025 nicht vorgegeben. In der Bewertungskategorie Bedarfsdeckung wird Diesdorf mit Rang 4 geführt, d.h. kein Handlungsbedarf bis 2030. Durch die Größe des Plangebietes und die daraus resultierende Bewohnerzahl und -struktur kommt es nunmehr zu einem Zuzug von Familien mit Kindern in den Einzugsbereich.

Im Einzugsbereich befinden sich ausreichende Kinderspielplätze, die den nötigen Bedarf abdecken. Unmittelbar anliegend an das Plangebiet befindet sich der öffentliche gut ausgebaute SPO36 - Am Neuber mit 2.405 m<sup>2</sup>, unweit hiervon mehrere weitere Spielflächen (SPO 35 – Kreipestraße 1.135 m<sup>2</sup> und die Flächen am „Großer Gang“ nahe der Grundschule Diesdorf mit 1100 m<sup>2</sup>).

Zudem entstehen mit den überwiegend sehr großen Baugrundstücken private Freiflächen, die hinreichend Platz für individuelle Spielbereiche ermöglichen.

In summa begründet dies keine weiteren Festsetzungen für den weiteren Ausweis von Gemeinbedarfsflächen im Plangebiet. Perspektivisch ist im Bedarfsfall auf die Erneuerung bzw. den weiteren Ausbau der vorhandenen Flächen (Am Neuber) abzustellen und mit einem Städtebaulichen Vertrag zur Erschließung des Plangebietes zu vereinbaren.

## **6.10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Folgende Inhalte werden gem. § 9 (6) BauGB in den Bebauungsplan übernommen:

### Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Vor Beginn jeglicher Tiefbauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen sind die Flächen auf das Vorhandensein von Kampfmitteln zu untersuchen.

### Altlasten

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel. 540-2719). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

### Archäologie allgemein

Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland.

Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ist aufgrund der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde sofort zu informieren und die Arbeiten im betroffenen Bereich sofort einzustellen. Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals " bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen "

Aufgrund der topographischen Situation, 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 ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden; vgl. § 14 (9) DenkSchG LSA.

### Baumschutz

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützten Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg -Baumschutzsatzung- vom 13.02.2009 ist zu beachten.

### Grünordnung

Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünanlagen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und

Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gem. BNatSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.

#### Baugrund und Niederschlagswasser

Auf die Notwendigkeit der Erstellung vorhabenbezogener Baugrundgutachten unter Einbeziehung der Prüfung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten wird hingewiesen.

Bei starken Niederschlägen und bedingt durch unterschiedliche Baugrundverhältnisse kann bereichsweise Staunässe nicht ausgeschlossen werden.

Der Abstand von Versickerungsanlagen zu Grundstücksgrenzen ist unter Berücksichtigung der Art der Versickerungsanlage und der örtlichen Gegebenheiten (Hydrologie und Topografie) so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes ausgeschlossen wird.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird auf die gültige Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg verwiesen. § 5 Abs.2 der Entwässerungssatzung regelt, dass Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern ist. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentliche Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg konkretisiert mit dieser Regelung die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 79b Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA) zur Niederschlagswasserbeseitigung.

#### Einsehbarkeit der Rechtsgrundlagen

Auf die Einsehbarkeit der Rechtsgrundlagen und der der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN- Vorschriften) im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg, wird hingewiesen.

## **7. Umweltrechtliche Belange**

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Hierfür wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht durch das Landschaftsarchitekturbüro W. Westhus erarbeitet. Der Bericht ist als Anlage der Begründung beigelegt. Hier sind die Ermittlungen der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und deren Ausgleich dargelegt.

Die Hinweise, Empfehlungen und Vorschläge für Festsetzungen sowie für textliche Festlegungen werden in den B-Plan übernommen.

### **7.1. Schutzgebiete / Schutzobjekte / Biotope**

#### Biotope:

Die in einem Teilbereich des Plangebietes bestehende ca. 8 m breite Feldhecke ist als geschütztes Biotop bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Magdeburg registriert.

Der Beseitigung der Hecke wurde durch die Untere Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 18.10.2019 unter Auflagen zugestimmt. Als Ausgleich ist ein Feldgehölz neu anzulegen. Die Neupflanzung des Feldgehölzes erfolgt in einem ca. 15 m breiten Pflanzstreifen und stadtklimatisch ausgerichtet im Übergang zur südlichen landwirtschaftlichen Nutzfläche. Die Pflanzung ist als Pflanzgebot mit der Festsetzung § 7 in den Planentwurf übernommen.



Das Feldgehölz soll vorlaufend bereits im Frühjahr 2020 angelegt werden. Das neue Biotop kann sich so bereits entwickeln, bevor im Zuge der nachfolgenden Erschließung die Rodung des Altbestandes erfolgt. Der Pflanzplan ist nach den Abstimmungen und Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde erstellt.

Im Kernbereich der zentralen Grünfläche soll entsprechend nachgeführter Abstimmungen ein Teil der Bestandshecke erhalten bleiben und ist entsprechend festgesetzt.

#### Schutzgebiete:

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Landes-, Bundes – und Europarecht werden durch das Vorhaben nicht direkt betroffen.

Auch sind keine entsprechend der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG Flora – Fauna – Habitat – Richtlinie vom 21.05.1992, §§ 32 - 37 BNatSchG) Anhang I geschützten Lebensräume und nach Anhang II geschützten Arten in der näheren Umgebung zu finden. Ebenso befindet sich kein gemeldetes FFH oder EU SPA – Gebiet in der näheren Umgebung des Untersuchungsraumes.

Der Verlust von Vegetationsflächen wird durch umfangreiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

Im Bebauungsplan werden die folgenden Begrünungsmaßnahmen im Gebiet festgesetzt:

- Grundstücksflächen, die nicht sofort überbaut oder gar nicht bebaut werden, sind gärtnerisch zu gestalten.
- Anlegen eines zentralen Grünzugs zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima und als Ausgleichsmaßnahme für den Lebensraumverlust.
- Anpflanzen einer Feldhecke als südlicher Abschluss für das Wohngebiet (Ausgleich für die geschützten Feldgehölze) und Teilerhalt innerhalb des zentralen Grünzuges.
- Ausweisung einer Pflanzbindungsfläche zum Anlegen einer Hecke am westlichen Rand des Wohngebietes.
- Festsetzungen zu Baumpflanzungen (Straßenbäume und Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken)
- Ausführung von Gründächern auf Garagen und Carports

Als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind festgesetzt:

- Beschränkung der Grundflächenzahl für die geplanten Wohngebiete bei gleichzeitiger Vorgabe von Mindestgrundstückgrößen - überwiegend mit 1.000 m<sup>2</sup> - und damit deutliche Reduzierung des zu erwartenden Eingriffs,
- Frühzeitige Ersatzpflanzung für das vorhandene Feldgehölz, damit eine Übersiedlung der Tierarten möglich ist.

## **7.2. Landschaftsbild**

Das Bild der Landschaft wird sich verändern. Durch die Umwandlung einer offenen Ackerfläche in ein Wohngebiet verschiebt sich die städtische Bebauung weiter in den Außenbereich, rundet dabei aber gleichzeitig den Ortsrand sinnvoll und effektiv ab. Da die Fläche sich in Richtung Stadt neigt, besteht nur eine relativ geringe Fernwirkung. Daher können großräumige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vernachlässigt werden. Vielmehr entsteht eine neue Landschaft. Aus einem von Bebauung eingegrenzten Agrarraum wird ein Stadtraum mit Hausgärten, großzügigen Grünflächen und Einfamilienhäusern.

Mit der Umsetzung der Hinweise und Auflagen des Bebauungsplanes können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild vernachlässigt werden.

## **7.3. Luft und Klima**

Der Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt die Vorgaben aus den Untersuchungen zum Klima (Baubeschränkungsgebiete). Die gesamte Entwicklungsstruktur des Plangebietes ist dem

untergeordnet. Damit wird sichergestellt, dass mögliche Beeinträchtigungen des Klimas soweit wie möglich reduziert werden bzw. keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima entstehen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Vorgaben der Karte mit den „Stadtklimatischen Baubeschränkungsgebieten“ und die entsprechenden Hinweise berücksichtigt. Damit entstehen für das Klima keine erheblichen Beeinträchtigungen. Dies wurde bei den folgenden Punkten beachtet:

- Gebäudehöhe und Gebäudestellung
- Grundstücksgröße und Bebauungsdichte
- Ausrichtung und Bemessung der Baufenster sowie der Erschließungsstraßen
- Erhaltung der Ventilationsbahn der Kaltluft
- Mit den geplanten Regenrückhalte-/Versickerungsbecken (Regenwasserentsorgung) wird die klimatische Regenerationsleistung des Raumes gestärkt. Durch die Verdunstung wird die Luftfeuchte erhöht und Temperaturextremen entgegengewirkt.

Mit der Ausweisung des zentralen Grünraumes und der Festsetzung der Baugrenzen wird ein 100 m breiter Kernbereich in Ost – West – Richtung von Wohnbebauung freigehalten. Damit bleibt der maßgebliche Korridor für den Luftaustausch vom Stadtrand in Richtung Stadtgebiet gesichert.

#### **7.4. Boden / Grundwasser**

Die natürlich vorkommenden Böden haben aufgrund ihrer physikalischen und chemischen Eigenschaften wichtige Reglungsfunktionen, insbesondere hohes Sorptions- und Wasserhaltevermögen.

Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen und Festsetzungen kann der Eingriff in das Schutzgut Boden nur teilweise kompensiert werden. In den Teilbereichen, die der Intensivnutzung entzogen und in denen eine naturnahe Begrünung festgesetzt ist, kann die Bodenfunktion innerhalb des Gebietes aufgewertet werden.

Zur Vermeidung von Eingriffen in den Bodenhaushalt sollen die folgenden Hinweise bei der Umsetzung des Bebauungsplanes beachtet werden:

- Es sind lediglich Flächen innerhalb der Baugrenze als Baubetriebsflächen zu nutzen.
- Die Versiegelungsrate ist auf ein erforderliches Mindestmaß zu reduzieren.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind durch Pflanzmaßnahmen zu gestalten.
- Um Beeinträchtigungen des Bodens zu vermeiden, ist ein sachgemäßer Umgang und eine sachgemäße Lagerung von Umwelt gefährdenden Stoffen bindend.
- Es sind Sicherheitsvorkehrungen an Baumaschinen und Geräten zur Vermeidung einer Schadstoffimmission umzusetzen.
- Der abzutragende Oberboden ist während der Zwischenlagerung zur Wiederverwertung zu sichern und zu schützen (§ 6 BBodSchG i.V. m. § 2 BBodSchGV sowie DIN 19731 und DIN 18915)
- Auf den baubedingten Eingriffsflächen (Baubetriebsflächen) muss der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden.

Beim Schutzgut Wasser werden keine Beeinträchtigungen erwartet. Das Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke, einschließlich des anfallenden Wassers von Dachflächen der Wohnhäuser sowie deren Nebenanlagen und Garagen, sind gem. den Festsetzungen auf dem jeweiligen Grundstück zu belassen. Das anfallende Regenwasser der Verkehrsflächen soll im Gebiet versickert werden.

Da der Untersuchungsraum kein Quellgebiet speist bzw. da das Grundwasser nicht genutzt werden soll, besitzt die Grundwasserneubildung innerhalb des Untersuchungsraumes im Naturhaushalt keine herausragende Bedeutung.

## 7.5. geschützte Arten

Im Verlaufe des Verfahrens wurde eine Brutvogelkartierung (Feldgehölz und auf den Ackerflächen) sowie eine Erfassung möglicher Hamstervorkommen durchgeführt. Der Untersuchungsbericht ist in die Begründung eingefügt.

### Kartierung zum Vorkommen des Feldhamsters

Auf der Bebauungsplanfläche wurden vom 19.08.19 bis 21.08.19 Kartierungen zum Vorkommen des Feldhamsters vom Büro für Umweltberatung und Naturschutz, Dr. rer. nat. Malchau, durchgeführt.

Die Erfassung möglicher Hamstervorkommen im Planungsraum erfolgte durch die Suche nach Hamsterbauen, die sich in der Regel gut auf Äckern finden lassen und von Erdbauen anderer Kleinsäuger unterschieden werden können. Dazu wurde das zu untersuchende Gebiet streifenartig abgelaufen. Die Kartiertermine sind im August als optimal einzustufen.

Die Untersuchung stellt fest: *„Bei den durchgeführten Kartierungen konnten keine Hamsternachweise durch das Auffinden von Tieren oder Bauen erbracht werden. Das Untersuchungsergebnis (keine Hamstervorkommen) entspricht bei einer kritischen Betrachtung der im Gebiet vorhandenen Voraussetzungen für Hamsteransiedlungen durchaus den Erwartungen, auch wenn die Bodenverhältnisse des Untersuchungsgebietes typische Bedingungen für Hamsterhabitate aufweisen. Das Gebiet ist unter Beachtung des Umfeldes nahezu komplett umbaut. Nur von Süden her ist ein schmaler Streifen vorhanden, durch den Hamster einwandern können. Zudem sind für den betroffenen MTB-Q 3835-3 (Abb. 6 Untersuchungsbericht) keine aktuellen Hamstervorkommen bekannt. Die Lage des Vorhabensgebietes sowie die örtlichen Gegebenheiten (von Bebauung umgeben) dürften Vorkommen des Feldhamsters im Untersuchungsgebiet weitestgehend ausschließen.“*

*„Spezielle Arterhaltungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.“*, wie abschließend mit dem Untersuchungsbericht dargelegt.

### Avifaunistische Untersuchungen

Die Kartierungen zur Avifauna im Vorhabensgebiet wurden zu mehreren Terminen Anfang und Ende der Monate April und Mai sowie im Juni und im Juli 2019 durchgeführt.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurden insgesamt 34 Vogelarten registriert; davon traten 25 als Brutvögel in Erscheinung. Der überwiegende Teil dieser Arten hatte die Gärten bzw. die Siedlungsbereiche als Brutrevier bezogen. Dagegen wurden die Ackerflächen diesbezüglich als artenarm festgestellt. Lediglich die Feldlerche konnte als Brutvogel belegt werden.

Der Verlust von Brutmöglichkeiten durch die Entnahme der Feldgehölzhecke kann unter Beachtung der Auflagen des Genehmigungsbescheides, d.h. durch die Neupflanzung des Feldgehölzes einschließlich der Wiesensaumstreifen im südlichen Randbereich des Plangebietes zeitlich noch vor Wegnahme der Hecke und durch den Teilerhalt des mittigen Bereiches kompensiert werden.

Eine gesonderte Situation ergibt sich für die Feldlerche, deren Brutplatz in 2019 am südlichen Rand des Vorhabensgebietes lag. Als Artenschutzmaßnahme wird vorgeschlagen, für den Verlust des festgestellten Brutplatzes in der Umgebung zwei „Lerchenfenster“ anzulegen. Dem wird mit den Festsetzungen des B-Planes gem. auch den Ausführungen im Umweltbericht, Ziff. 5.3 gefolgt.

## 7.6. Baumbestand

Der Baumbestand ist entsprechend der intensiven Vornutzung auf wenige Einzelgehölze beschränkt.

Entlang der privaten Zuwegung an der östlichen Grenze des Plangebietes vorhandene Bäume sind gem. den Festsetzungen im Planteil A zu erhalten. In der Fläche des neu anzulegenden Feldgehölzes, im zentralen Grünzug des Plangebietes und in den Pflanzgebotsflächen am westlichen Rand des Plangebietes sind Neupflanzungen entsprechend den Maßgaben des Umweltberichtes vorgesehen und durch den Vorhabenträger sicherzustellen.

7.7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Als Ersatzpflanzung sind als Ausgleichserfordernis für die Wegnahme einzelner Bäume in den Erschließungsbereichen des Plangebietes 10 Bäume

entsprechend dem im Umweltbericht berechneten Ausgleichsverhältnisses zu pflanzen und festgesetzt, davon 3 an der Straße „Am Neuber“.

Durch die vorliegende Planung soll ein landwirtschaftlich genutzter und unbebauter Bereich zu einem Wohnquartier entwickelt werden. Hiermit ist zwangsläufig eine z.T. erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes in die Natur und Landschaft zu erwarten. Aufgrund der Eingriffsregelung sind die Folgen kommunal entwickelter Bauleitplanungen auf die Natur und Landschaft hin zu analysieren und zu bewerten. Der Bestand wurde demgemäß bewertet und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des „Magdeburger Modells“ erstellt.

Die **Gesamtbilanz** ergibt ein **Ausgleichserfordernis von 31.029 Wertepunkten**, die mit Bewertung der Planung bei **36.078 Wertepunkten vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können**.

Die Kompensationsberechnung für die Verlegung des vorhandenen Feldgehölzes innerhalb des Plangebietes an seinen südlichen Rand im Übergang zur landwirtschaftlichen Nutzfläche wurde gesondert und für sich im Zuge der Antragstellung an die Untere Naturschutzbehörde des Landeshauptstadt Magdeburg vom Fachplanungsbüro durchgeführt. Die hierfür beantragte Genehmigung wurde mit einer Bilanzierung nach dem Modell LSA untersetzt. Die Berechnung wurde nachrichtlich in den Umweltbericht übernommen. Die Bestandhecke ist mit einer Flächengröße von ca. 2.020 m<sup>2</sup> relevant; die Fläche für die Gehölzneupflanzung einschließlich der zugehörigen Saumstreifen bemisst sich auf ca. 5.390m<sup>2</sup>.

#### **7.8. Altlasten**

Ein Altlastenverdacht ist für das Plangebiet nicht bekannt.

## **8. Planverwirklichung**

#### **Durchführung**

Die Erschließung und Vermarktung der Baugrundstücke wird durch den Vorhabenträger, vorgenommen.

#### **Maßnahmen der Bodenordnung**

Die zu erschließenden Flächen im Geltungsbereich des Plangebietes sind ganz weitgehend in der Verfügung des Vorhabenträgers, unbebaute Randflächen sind in der Arrondierung.

Die kleineren Flurstücke am südöstlichen Rand; Flurstücke Nr. 2586/ 1 und 4501/2 befinden sich im Eigentum der Stadt Magdeburg, Abstimmungen hierzu sind aufgenommen. Detailfragen sind der MVB GmbH zum Randbereich an der Straßenbahnhaltestelle an der Straße „Am Thie“ zu beraten.

Bodenordnende Maßnahmen sind in Vorbereitung städtebaulicher Verträge zur Erschließung für die späterhin öffentlichen Erschließungsanlagen, die in das Eigentum der Stadt übertragen werden sollen, zu führen.

## **9. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten**

Mit der Bebauungsplanung am Standort Diesdorf südlich der Wendeschleife sollen die Voraussetzungen zur Errichtung von individuellem Wohnungsbau, insbesondere zur Befriedigung der anhaltend sehr hohen Nachfrage nach Grundstücken für den Eigenheimbau in der Stadt und vornehmlich auch im Stadtteil Diesdorf entsprochen werden.

In Übereinstimmung mit den Grundsätzen und Zielen, wie für das Städtebaurecht in § 1 BauGB vorgegeben, lassen sich an diesem Standort - stadtkonomisch sehr sinnvoll - die wesentlichen vielfältigen in Abs. 6 formulierten Anforderungen

- an gesunde Wohnverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
- sowie die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
- und die Belange des Umweltschutzes und des Klimas,

harmonisch miteinander verbunden, erfüllen.

Die herausragenden infrastrukturellen Voraussetzungen (unmittelbare Straßenbahnanbindung, Grundschule, Freizeit- und Kinderspieleinrichtungen) sprechen für sich.

Zugleich ist eine städtebaulich abgerundete Struktur des westlichen Stadtrandes im Stadtteil unter Respektierung der umgebenden Bebauung erzielbar. Ziel ist es, eine in die Umgebung eingepasste Wohnbebauung festzusetzen, die den städtebaulichen Raum zweckmäßig und ökologisch orientiert ausfüllt und die über Jahrzehnte durch den vormaligen Betrieb des Umspannwerkes Magdeburg Diesdorf im westlichen Teilgebiet eingeschränkte städtebauliche Entwicklung wieder aufnimmt und fortschreibt.

Die demographische und soziale Struktur des Stadtteiles wird weiter gefestigt.

Die Eingriffe in Natur und Umwelt sind analysiert und berücksichtigt. Sie können im Plangebiet vollumfänglich ausgeglichen werden. Insoweit können wesentliche negative Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Mit der in der Planung festgesetzten Entwicklung werden langfristig dauerhafte Strukturen städtebaulich umgesetzt und naturnahe Übergänge in die Landschaft ermöglicht. Dies letztlich im Einklang mit bedarfsgerechten Wohn- und Lebensverhältnissen und ausgerichtet auf eine sich verändernde Mobilität, die durch die besonderen Voraussetzungen des ÖPNV am Standort gefördert wird.

Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen entstehen der Stadt nicht. Dies trifft gleichermaßen für den Grunderwerb zu.

Die jährlichen Folgekosten für die öffentlichen Verkehrsflächen werden überschläglich mit 1,50 €/m<sup>2</sup> (Betriebskosten) zuzüglich 1,25 €/m<sup>2</sup> (Kosten für Unterhaltungsmaßnahmen) angesetzt.

Damit ergeben sich für die neu zu errichtenden öffentlichen Verkehrsflächen (12.034 m<sup>2</sup>) jährliche Folgekosten von ca. 33.100,- €

## 10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	101.850 m <sup>2</sup>	73,7 %
öffentliche Straßenverkehrsflächen/ Fuß- und Radweg	12.062 m <sup>2</sup>	8,7 %
private Verkehrsflächen	3.605 m <sup>2</sup>	2,6 %
Grünflächen RRB/Versickerung	2.059 m <sup>2</sup>	1,5 %
<u>private Grünflächen</u>	<u>18.593 m<sup>2</sup></u>	<u>13,5 %</u>
<b>Gesamtfläche B-Plangebiet</b>	<b>138.169 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

alle Flächenangaben auf 100 m<sup>2</sup> gerundet

## 11. Anlagen

Ausbauquerschnitte der Straßentypen,  
Umweltbericht, Fachgutachten zur Baugrunduntersuchung, Artenschutzuntersuchung,  
Schall-Immissionsuntersuchungen jeweils mit Stand 2019,  
Anlage Querschnitte Verkehrsanlagen

### Verkehrsanlagen - Planungsansätze der Straßenquerschnitte

#### Straßentyp A

Gehweg 2,7 m

Querschnittsmaße:

$\frac{|0.15|}{\cdot} \frac{2.70}{|< \text{Gehweg} >} \frac{|0.15|}{\cdot}$

Gesamtbreite 3.00 m

#### Straßentyp B

Mischverkehrsfläche, Fahr- und Gehbahn 5.10 m

Querschnittsmaße:

$\frac{|0.3|}{\cdot} \frac{5.10}{|< \text{Fahr- und Gehbahn}^* >} \frac{|0.3|}{\cdot}$

Gesamtbreite 5.70 m

#### Straßentyp C

Rad-und Gehweg 3.50 m

Querschnittsmaße:

$\frac{|0.15|}{\cdot} \frac{3.50}{|< \text{Rad- u. Gehweg} >} \frac{|0.15|}{\cdot}$

Gesamtbreite 3.80 m

#### Straßentyp D

Mischverkehrsfläche, Fahr- und Gehbahn 5.00 m

Querschnittsmaße:

$\frac{|0.3|}{\cdot} \frac{5.00}{|< \text{Fahr- und Gehbahn}^* >} \frac{|0.3|}{\cdot}$

Gesamtbreite 5.60 m

#### Straßentyp E

einseitiger Gehweg, Fahrbahn 5.50 m

Querschnittsmaße:

$\frac{|0.3|}{\cdot} \frac{5.50}{|< \text{Fahrbahn}^* >} \frac{|2.00|}{\cdot} \frac{|0.2|}{|>|< \text{Gehweg} >|}$

Gesamtbreite 8.00 m

#### Straßentyp F

einseitiger Gehweg, Fahrbahn 5.10 m

Querschnittsmaße:

$\frac{|0.3|}{\cdot} \frac{5.10}{|< \text{Fahrbahn}^* >} \frac{|2.00|}{\cdot} \frac{|0.2|}{|>|< \text{Gehweg} >|}$

Gesamtbreite 7.60 m

#### Straßentyp G

einseitiger Gehweg, Fahrbahn 5.50 m

Querschnittsmaße:

$\frac{|0.3|}{\cdot} \frac{5.50}{|< \text{Fahrbahn}^* >} \frac{|2.00|}{\cdot} \frac{|0.7|}{|>|< \text{Gehweg} >|}$

Gesamtbreite 8.50 m

#### private Wohnwege

Geh-/Fahrbahn 3.50 m

Querschnittsmaße:  $\left| \begin{array}{c} 0.25 \\ \hline 3.50 \\ \hline 0.25 \end{array} \right|$   
|< Geh-/Fahrbahn\* >|

Gesamtbreite 4.00 m

---

\* lichte Maße zwischen den Borden