



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	3
1.2	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen	3
1.3	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	4
1.4	Voraussetzungen gem. § 12 BauGB	4
1.5	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	5
1.6	Aufstellungsverfahren	6
<b>2</b>	<b>PLANGEBIET</b>	<b>8</b>
2.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	8
2.2	Bestand und Nutzungen	8
2.3	Angrenzende Nutzungen	8
2.4	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	9
2.5	Baugrundverhältnisse	9
2.5.1	Geologie und Boden	9
2.5.2	Baugrund	9
2.5.3	Aussagen zum Grundwasser	10
2.5.4	Versickerung von Niederschlagswasser	11
<b>3</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION</b>	<b>12</b>
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	12
3.1.1	Landesentwicklungsplan	12
3.1.2	Regionaler Entwicklungsplan	12
3.1.3	Landesplanerische Stellungnahme	14
3.2	Sonstige städtebauliche Planungen	14
3.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	14
3.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	14
3.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	15
3.3.1	ISEK	15
3.3.2	Erhaltungssatzung südliches Stadtzentrum	15
3.3.3	Klimaanpassungskonzept	16
3.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	16
3.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	16
3.4.2	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	17
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND GEPLANTE BAULICHE NUTZUNGEN</b>	<b>18</b>
4.1	Bebauungskonzept	18
4.2	Art der baulichen Nutzung	18
4.2.1	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	18
4.3	Maß der baulichen Nutzung	19
4.3.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	19
4.3.2	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	19
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	20
4.4.1	Bauweise	20
4.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	20
4.4.3	Abstandsflächen	20
4.5	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	20

<b>5</b>	<b>ERSCHLIEßUNG</b>	<b>21</b>
<b>5.1</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>21</b>
5.1.1	Äußere Verkehrerschließung	21
5.1.2	Innere Verkehrerschließung	21
5.1.3	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	21
5.1.5	Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge	22
<b>5.2</b>	<b>Medientechnische Ver- und Entsorgung</b>	<b>22</b>
5.2.1	Wasserversorgung	23
5.2.2	Abwasserentsorgung	23
5.2.3	Elektroenergie	24
5.2.4	Telekommunikation / Info-Anlagen	24
5.2.5	Wärmeversorgung	25
5.2.6	Gasversorgung	25
5.2.7	Abfallentsorgung	25
<b>5.3</b>	<b>Geh- / Fahr- und Leitungsrechte</b>	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>GRÜN- UND FREIFLÄCHEN</b>	<b>26</b>
<b>6.1</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>26</b>
<b>6.2</b>	<b>Gewässer</b>	<b>26</b>
<b>6.3</b>	<b>Wald</b>	<b>26</b>
<b>7</b>	<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>26</b>
7.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	26
7.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
7.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
<b>8</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHER BELANGE</b>	<b>29</b>
8.1	Prüfung der Umweltverträglichkeit	29
8.2	Eingriffsregelung	30
8.3	Artenschutz	30
8.4	Verträglichkeit Natura 2000	32
8.5	Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart	32
<b>9</b>	<b>STÄDTEBAULICHE SITUATION UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>33</b>
9.1	Städtebauliche Situation und Auswirkungen	33
9.2	Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen	33
9.3	Denkmalschutz	34
9.4	Boden	35
9.5	Kampfmittel	36
9.6	Altlasten	36
<b>10</b>	<b>FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG</b>	<b>38</b>
<b>11</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>39</b>

#### **ANLAGEN**

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Schnitt und Visualisierung

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Die Elba Real Estate GmbH, vertreten durch Herrn Bernd Weiler, beabsichtigt, auf der Fläche östlich des Hammersteinwegs zwischen der Hubbrücke im Norden und dem Bereich „Kavalier Scharnhorst“ im Süden nahe dem westlichen Elbufer attraktive Wohnhäuser in Geschossbauweise zu errichten.

Die drei geplanten Wohnhäuser werden mit einer Tiefgarage unterkellert und durch eine anspruchsvolle Freiflächenplanung mit Stellplätzen, einem privaten Spielplatz und sonstigen erforderlichen Nebenanlagen und –flächen ergänzt. Dem Umwelt- und Klimaschutz wird durch Dach und Fassadenbegrünung Rechnung getragen. Im Norden des Geltungsbereichs wird eine parkartige Grünfläche angelegt, auf der zusätzlich ein öffentlicher Spielplatz und eine öffentliche fußläufige Durchwegung angelegt werden soll.

Das Areal ist Teil des Stadtzentrums Süd / Elbebahnhof in der Magdeburger Altstadt. Hier wurde im Sinne der IBA 2010 „Leben an und mit der Elbe“ ein hochwertiger innerstädtischer Stadtteil entwickelt. Dabei sind die Gestaltungsvorgaben der „Erhaltungssatzung südliches Stadtzentrum“ beachtet worden.

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat daher auf Antrag des Vorhabenträgers das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 242-2.1 „Hammersteinweg Ostseite“ eingeleitet. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Die äußere Erschließung ist durch angrenzende Straßen und anliegende Medientrassen gesichert.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 242-2.1 „Hammersteinweg Ostseite“ soll der Nachfrage nach städtischem Wohnraum in einer besonders attraktiven Lage der Landeshauptstadt Magdeburg entsprochen werden.

## 1.2 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

### Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 / Nr. 6).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 / Nr. 6).
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.

### Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

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

### Fachgesetze, Verordnungen und sonstige Planungsvorgaben

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

## 1.3 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

### Allgemeine Erforderlichkeit gemäß BauGB

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

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

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

Weiterhin kann die Gemeinde durch die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplans** gem. § 12 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans in einem Durchführungsvertrag zur Finanzierung und Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

Der **Vorhaben- und Erschließungsplan** wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

### Erforderlichkeit der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplans

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 242-2.1 befindet sich trotz innerstädtischer Lage im baurechtlichen Außenbereich.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist darüber hinaus aufgrund der besonderen Lage im Altstadtdistrikt von Magdeburg, unmittelbar am Elbufer, aus städtebaulich-gestalterischen Gründen geboten.

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

## 1.4 Voraussetzungen gem. § 12 BauGB

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB ist durch seine Vorhabenbezogenheit gekennzeichnet. Er besteht aus:

- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB (Plan zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen) sowie
- dem Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB muss der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage sein. „In der Lage sein“ bedeutet zum einen, dass der Vorhabenträger die notwendige finanzielle Bonität für die Realisierung des geplanten Projektes besitzt, zum anderen ist hierunter die so genannte Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers über die Grundstücke im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zu verstehen.

Die Verfügungsberechtigung liegt vor, wenn der Vorhabenträger die privatrechtliche Baubefugnis z.B. als Eigentümer oder Erbbauberechtigter hat. Für die Umsetzung ggf. erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, innerhalb oder auch außerhalb des Geltungsbereichs, muss ebenfalls eine Verfügungsbefugnis vorliegen. Diese Maßnahmen sind entsprechend rechtlich zu sichern.

Der Vorhabenträger muss auch fachlich in der Lage sein, die wesentlichen inhaltlichen Teile des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans selbstständig, ggf. unter Hinzuziehung von Fachleuten (Stadtplaner, Architekten, Juristen usw.), durchzuführen.

Dies betrifft z.B.:

- die Anfertigung sämtlicher Pläne, Ansichten, Schnitte und ggf. Modelle,
- die Erstellung sämtlicher Unterlagen (Plan, Begründung, textliche Festsetzung, Gutachten) für den Einleitungs-, den Auslegungs- und den Satzungsbeschluss,
- die Zusammenstellung und Vorabwägung der während der jeweiligen Beteiligungsphase (Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Anregungen (Abwägungsvorschläge in Tabellenform),
- die intensive Abstimmung mit den Fachämtern der Landeshauptstadt Magdeburg sowie
- die Mitwirkung bei der Erstellung des Durchführungsvertrages.

Gem. § 12 Abs. 3a BauGB ist festzusetzen, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach § 12 Absatz 1 BauGB gefährdet ist.

Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach § 12 Absatz 1 BauGB durchgeführt, soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Bei der Aufhebung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

## **1.5 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung**

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Planzeichnung ist auf der Grundlage eines amtlichen Lageplans gemäß § 1 PlanZV zu erstellen. Der Plan muss sowohl die Topografie mit Höhen sowie die sonstigen oberirdischen Anlagen als auch das Kataster ausweisen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 242-2.1 wurde auf der Grundlage des vom LVermGeo bereit gestellten Katasterplans [Stand 10 / 2019] sowie der Vermessung, erstellt vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Michael Baranowski (ÖBVI), Huttenstraße 3 in 39108 Magdeburg [Stand 10 / 2019] erarbeitet.

Der Bebauungsplan enthält

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke, sowie
- die Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Maßstab 1 : 10.000.

### Übersichtskarte

Die Darstellung des Übersichtslageplans auf dem Planspiegel erfolgte auf Grundlage der von der Landeshauptstadt Magdeburg bereit gestellten digitalen Stadtkarte TK 10.

### Vervielfältigungserlaubnis

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

Im Rahmen des Geoleistungspaketes für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk), das zwischen dem LVermGeo und der Stadt Magdeburg vereinbart wurde, ist die Vervielfältigungserlaubnis mit der Erlaubnisnummer A18/1 – 10159/09 erteilt.

### Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Grundlage und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Entwurfsverfasser ist das Büro Kossel und Partner Architekten und Ingenieure, Goethestraße 19 in 39108 Magdeburg.

## 1.6 Aufstellungsverfahren

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

### Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Am 13.07.2010 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 242-2 „Hammersteinweg Ostseite“ gefasst. Seitdem wurden die Planungsabsichten des Vorhabenträgers laufend weiter konkretisiert, sodass der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 242-2.1 „Hammersteinweg Ostseite“ mit geänderten Planungszielen in der Sitzung des Stadtrats der Landeshauptstadt Magdeburg am 18.01.2018 neu gefasst wurde.

Aufgrund der zwischenzeitlich erteilten Baugenehmigungen für die Nachnutzung des Kavalier Scharnhorst wurde der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erneut reduziert, sodass vorgesehen ist, diese Änderung im Zuge der Billigung des Entwurfs neu zu beschließen.

Das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 242-2.1 wird gemäß den Vorschriften der §§ 3, 4 und 4a BauGB durchgeführt (sog. Regelverfahren). Es handelt sich um die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem städtebaulich sensiblen Altstadtbereich, unmittelbar am westlichen Elbufer gelegen, der die Nachnutzung einer innerstädtischen Brache mit baulichem Altbestand zum Ziel hat. Der Zulässigkeitsmaßstab ergibt sich aus der vorhandenen Eigenart des Gebiets und der näheren Umgebung.

Die zulässige Grundfläche beträgt zwar weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, sodass unter diesen Voraussetzungen das vereinfachte Verfahren gem. § 13 i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB angewendet werden könnte. Der Plan soll sich jedoch im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt werden, weil im Plangebiet verschiedene Umweltbelange bekanntermaßen berührt sind (z.B. Denkmalschutz, Altlasten, Gehölz- und Artenschutz). Zum Bebauungsplan wird demnach als Teil II der Begründung ein Umweltbericht nach den Vorschriften des Baugesetzbuches vorgelegt, der die Ergebnisse weiterer umweltrelevanter Unterlagen und Gutachten berücksichtigt.

### Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf, Januar 2018)

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Die Stellungnahmen sind bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden dann gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit dem Entwurf ausgelegt.

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist auch die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die abgegebenen Stellungnahmen werden ebenfalls bei der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt.

### Änderung des Geltungsbereichs

Die Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf nahm aufgrund der anspruchsvollen Planung und komplexen Rahmenbedingungen einen größeren Zeitraum in Anspruch. Währenddessen wurde die Sanierung und der Ausbau des Denkmals „Kavalier Scharnhorst“ auf der Grundlage von Einzel-Baugenehmigungen so weit vorangetrieben, dass das städtebauliche Steuerungserfordernis obsolet wurde. Die Stadt Magdeburg hat sich daher entschieden, den südlichen Bereich aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 242-2.1 „Hammersteinweg Ostseite“ herauszulösen und den Geltungsbereich neu zu definieren.

Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
(Entwurf, November 2020 / geänderter Entwurf Juni 2023)

Die Hinweise und Anregungen aus der o.g. frühzeitigen Beteiligung wurden geprüft, sachgerecht abgewogen und auf dieser Grundlage die Entwurfsunterlagen (November 2020) erarbeitet.

In der Sitzung des Stadtrates am 06.05.2021 wurde dieser Entwurf aufgrund von verschiedenen Änderungsanträgen nicht zur Auslegung bestimmt. Folgende Änderungen wurden beschlossen:

- Änderung der maximalen Höhe der Gebäude auf 67,25 m NHN
- Planung einer öffentlichen Durchwegung des Gebiets in Ost-West-Richtung
- Aktualisierung der Kartierungen und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Dachbegrünung und Fassadenbegrünung
- Reduzierung oberirdischer Stellplätze auf ein Mindestmaß (für Dienstleister und Menschen mit Beeinträchtigung)
- Prüfung der Sicherung / Sichtbarmachung ggf. erhaltener Teile des Reservewasserwerks

Nach Überarbeitung sollte der Entwurf erneut dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Hierzu haben intensive Abstimmungen und planerische Anpassungen (Vorhaben- und Erschließungsplan, Freianlagenplanung) stattgefunden. Der daraufhin geänderte Entwurf (Juni 2023) wird dem Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg erneut zur Billigung vorgelegt, dass dieser zur öffentlichen Auslegung bestimmt werden kann.

Die Entwurfsunterlagen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu unterrichten.

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

Verfahrensschritte		Durchführung
Aufstellungsbeschluss (§ 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB)		13.07.2010 und 18.01.2018
Vorentwurf (01 / 2018)	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 19.02. bis 05.03.2018
	frühzeitige Beteiligung Behörden / TöB § 4 Abs. 1 BauGB)	mit Schreiben vom 21.02.2018
	Zwischenabwägung	
Entwurf (06 / 2023)	Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	
	Bekanntmachung öffentl. Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	
	Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	
	Unterrichtung der Behörden / TöB über die öffentliche Auslegung	mit Schreiben vom
	Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		
Inkraftsetzung durch Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)		

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Magdeburg am westlichen Elbufer zwischen dem Hammersteinweg im Westen, dem Elbe-Fußgängerweg im Osten und dem Kavalier Scharnhorst im Süden auf einem Teil des Geländes des ehemaligen Elbbahnhofs.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Westen von der südöstlichen Ecke des Flurstücks 10062 entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 10062 und im weiteren Verlauf von der östlichen Gehwegkante des Hammersteinwegs
- im Osten von der westlichen Gehwegkante des Elbe-Gehwegs zwischen der Strasse „Sternbrücke“ und der „Hubbrücke“
- im Süden von der südlichen Grenze der Flurstücke 10286, 10289, 10283, 10285 sowie der nördlichen Grenze der Flurstücke 10202, 10168 sowie deren Verlängerung nach Westen bis zur südöstlichen Ecke des Flurstücks 10062

Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 142, Gemarkung Magdeburg.  
Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,5 ha.

### 2.2 Bestand und Nutzungen

Der gesamte Geltungsbereich wird von dem so genannten „Trümmerschutthügel“ eingenommen. Hier lagert aus dem 2. Weltkrieg stammender Trümmerschutt, der mit sukzessiv aufgewachsenen Bäumen und Sträuchern bestockt ist. Unter dem Trümmerschutt werden auch die Reste des Reserve-Kriegswasserwerks vermutet, das ebenfalls als Baudenkmal gelistet ist.

Lediglich im Südwesten wird der ausgebaute Hammersteinweg angeschnitten, im Norden umfasst der Geltungsbereich öffentliche Grünflächen, die derzeit ohne Nutzung sind.

### 2.3 Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet ist von Bauflächen, innerstädtischen Grünflächen und Verkehrsanlagen umgeben.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich das „Kavalier Scharnhorst“, ein Baudenkmal, auf dessen Beschreibung in Kap. 9.3 verwiesen wird. Das Gebäude wurde inzwischen entkernt, saniert und wird für Wohnzwecke und nicht störendes Gewerbe genutzt.

Unmittelbar an der südlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich Gebäudeteile der alten Festungsanlage des Kavalier Scharnhorst (Pulverkammer), die in Verbindung mit der Sanierung teilweise frei gelegt worden sind.

Östlich des Geltungsbereichs fließt die Stromelbe. Zwischen der Elbe und der Geltungsbereichsgrenze befinden sich teilweise gehölzbestandene Grünflächen sowie ein Gehweg entlang der Elbe.

Im Norden und Nordwesten wurde das Gelände des ehemaligen Elbbahnhofs entlang der Straße „Im Elbbahnhof“ in den vergangenen Jahren neu bebaut. Hier befinden sich Geschossbauten mit Wohnungen und gewerblichen Nutzungen (Büros).

Im Süden verläuft die Sternbrückenstraße mit ihrem Straßenbegleitgrün und Nebenanlagen. Der zwischen dem Kavalier Scharnhorst und der Sternbrückenstraße befindliche Festungsgraben wurde im Zuge des Straßen- und Brückenbaus vom Trümmerschutt beräumt und dient der Niederschlagsentwässerung.

Weiter südlich liegt der Klosterberggarten – eine historische und denkmalgeschützte Parkanlage und wertvolle innerstädtische Grünfläche.

## 2.4 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke (Gemarkung Magdeburg, Flur 142) sind in der Planzeichnung ersichtlich. Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich zum großen Teil im Eigentum bzw. in der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers. Die städtischen Flurstücke im Plangebiet würden im Rahmen der Durchführung des Vorhabens dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt. Alle Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum bzw. der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers.

Künftig ist geplant, die in der Planzeichnung als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzten Flächen entlang der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze als öffentliches Flurstück neu zu bilden. Eigentümerin wird die Landeshauptstadt Magdeburg sein.

## 2.5 Baugrundverhältnisse

### 2.5.1 Geologie und Boden

Das Plangebiet liegt im westlichen Urstromtalbereich der Elbe.

Aufgrund der bereits seit Jahrhunderten bestehenden Besiedlung und Bebauung des Gebiets sind anthropogen bedingte inhomogene Auffüllungen und Reste ehemaliger Bebauung zu erwarten, teilweise überdeckt durch holozäne Bodenschichten. Darunter sind Talsandablagerungen anzutreffen, die von holozänen Schlick- bzw. Auetonbodenschichten überdeckt sein können.

Die quartären Schichten sind unterlagert von Gesteinsbildungen des Oberen Rotliegenden (Domfelsen). Lokal können Reste tertiärer Grünsand- und Tonschichten oberhalb der Gesteine auftreten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Trümmerschutt aufhaldungen aus dem 2. Weltkrieg und im tieferen Untergrund mit Resten der Festungsbauten des Kavalier Scharnhorst belegt.

### 2.5.2 Baugrund

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

Entsprechende Hinweise des Baugrundgutachters (Tragfähigkeit, Frostempfindlichkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens, gründungstechnische Empfehlungen, Bodenaustausch, Entsorgungshinweise, Vorgaben zur Baugrubensicherung und Wasserhaltung sowie Entwässerungsmaßnahmen) sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet wurden bisher zwei Baugrundgutachten mit unterschiedlichen Zielstellungen erstellt:

#### Altlastenuntersuchung 2013<sup>1</sup>

Zunächst wurde in 2013 die Deckschicht des so genannten „Trümmerhügels“ erkundet, um die Art und Weise der abfall- und bodenschutzrechtlichen Behandlung im Falle des Abtrags bewerten zu können. Die Probennahme erfolgte durch 10 Sondierungen bis 1 m unter GOK. Unter dem bis 0,30 m mächtigen Oberboden wurde bis in Tiefen von ca. 0,60 m Bauschutt angetroffen.

Nach den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der LAGA (2004) besitzt das untersuchte Material den Zuordnungswert Z 2 im Feststoff, begründet im Gehalt an PAK (polyaromatische Kohlenwasserstoffe). Im nördlichen Bereich entspricht die obere Bodenschicht dem Zuordnungswert Z 0.

Im Eluat entspricht das untersuchte Material an allen Punkten dem Zuordnungswert Z 2, bedingt durch die Gehalte an Sulfat und Phenol, an einem Punkt aufgrund des Kupfergehalts dem Wert > Z 2.

<sup>1</sup> Sachverständigenbüro Dr. Hartmut Herzberg: Altlastenuntersuchung am ehemaligen Elbbahnhof in Magdeburg (nördlich Kavalier Scharnhorst), Magdeburg, 29.07.2013.

### Baugrunderkundung 2019<sup>2</sup>

In Verbindung mit dem geplanten Bau der mehrgeschossigen Wohnhäuser mit Tiefgarage wurde ein weiteres Baugrundgutachten erstellt, das Aussagen zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen mit Empfehlungen für die Gründung und den Bauwerksschutz enthält.

Die Erkundung erfolgte jeweils am Rand des Plangebiets mittels Rammkernsondierungen und schweren Rammsondierungen (bis in 10 m Tiefe am Westrand und bis zu 15 m Tiefe am Ostrand). Der zentrale Bereich des Trümmerschutthügels war nicht zugänglich und konnte nicht erkundet werden.

Die Schichtung des Baugrunds war an allen Punkten durch inhomogene, überwiegend bindige und vielfach humose Mischbodenauffüllungen bis zu einer Tiefe von ca. 5 m unter GOK auf der Westseite und bis zu ca. 11,5 m unter GOK auf der Ostseite geprägt. Schichtenweise können mitteldichte sandige und wechselnde Zusammensetzungen auftreten. Eingelagerte Bauschuttreste, Schlacken, Aschen und Dachpappenreste sind mit Anteilen von mehr als 10% überall anzutreffen.

In Anbetracht des Geländehöhenunterschieds der Ost- und Westseite von ca. 5 - 6 m ist die Auffüllsole bei ca. 42,5 bis 44,3 m NHN zu vermuten.

Darunter wurden natürlich anstehende bis zu 1,6 m mächtige feinsandige mittelplastische Tone Auetone und Schlickschichten angetroffen, lokal sind Sandbänder enthalten. Die Schichtbasis liegt in Tiefen zwischen 41,8 bis 42,7 m NHN.

Unterlagert werden diese von pleistozänem mitteldicht bis dicht gelagertem Kiessandschichten mit Kieslagen, die im Südosten bei ca. 41,9 m NHN und an der Westseite bei ca. 42,7 bis 44,2 m angeschnitten wurden. Bei ca. 38,6 m NHN wurden Reste kalkhaltige schwach sandige Tone halbfester Konsistenz erkundet; der Gesteinsuntergrund wurde bei den Untersuchungen nicht erreicht.

Schlussfolgernd werden Gründungsempfehlungen und Empfehlungen für bauzeitliche und bauliche Schutzmaßnahmen an Baugruben und Bauwerken gegeben.

### Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB)

Nach den im LAGB vorliegenden Daten und Kartenmaterialien ist abweichend von der im Text angegebenen Schichtenfolge südlich der geplanten Grünfläche im Planungsbereich unter den tertiären Grünsanden mit Gesteinen des Zechsteins zu rechnen, die mit nach Süden zunehmender Mächtigkeit die Sandsteine des Rotliegend („Domfelsen“) überlagern.

Im Vorlauf des Neuaufbaus der Sternbrücke sind im Jahre 2000 diese Zechsteinschichten mit Bohrungen angetroffen worden, die ab ca. 10 bis 15 m unter Gelände auch im jetzigen Plangebiet zu erwarten sind. Dabei handelt es sich überwiegend um Kalksteine, die hoch mineralisierte und unter artesischem Druck stehende Wässer führen. Dementsprechend ist z.B. von einer späteren Gründung der Gebäude in dieser Tiefe abzusehen. Vielmehr wird auf den Erfahrungen der Sternbrückengründung beruhend von dem Durchbohren der tertiären Grünsande abgeraten, die eine natürliche Barriere gegen die darunter liegenden Zechsteinschichten bilden.<sup>3</sup>

### **2.5.3 Aussagen zum Grundwasser**

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

Der Grundwasserstand im Plangebiet wird maßgeblich von der unmittelbar vorbeifließenden Elbe bestimmt. Die unterlagerten Talsande (Elbeschotter) stellen hier einen großflächig ausgebildeten Grundwasserleiter dar, der hydraulisch mit den Elbewasserständen verbunden ist.

Im Zuge von Baugrunduntersuchungen auf westlich angrenzenden Flächen des Elbbahnhofs wurden im Zeitraum März bis Mai 2009 Ruhewasserstände bei ca. 42,98 bis 44,52 m NHN erkundet. Aus einer

<sup>2</sup> BUG mbH: Neubau Mehrfamilienhäuser Kavalier Scharnhorst, Hammersteinweg, Proj.-Nr. 521/5981, Magdeburg, 09.05.2019.

<sup>3</sup> Landesamt für Geologie und Bergwesen, Stellungnahme vom 19.03.2018.

bis zum Gesteinsuntergrund reichenden Grundwassermessstelle (GWM 1/98, Südseite verlängerte Keplerstraße) wurden zur gleichen Zeit Grundwasserstände von 43,23 bis 44,33 m NHN gemessen. <sup>4</sup>

Zum Zeitpunkt der o.g. Baugrunderkundung<sup>5</sup> (Januar 2019) wurde Grundwasser im Bereich von 41,5 bis 42,1 m NHN angetroffen. In den tiefer gelegenen Mischbodenbereichen wurden fließende Übergänge zwischen Schichten- und Grundwasser festgestellt.

Gespannte Grundwasserstände wurden zwar nicht festgestellt, aber im Hochwasserfall sind aufgrund der Auetonlagen zeitweise deutlich gespannte Grundwasserverhältnisse möglich.

Auch mit Schichtenwassereinfluss ist zu rechnen.

Als höchster Grundwasserstand wurde an der nahe gelegenen Grundwassermessstelle 38350097 (Bereich Friesenstraße) ein HGW bei 47,25 m NHN dokumentiert. Der MHGW wird mit 46,46 m NHN angegeben.

#### **2.5.4 Versickerung von Niederschlagswasser**

Für die Bereiche, auf denen neue Bauvorhaben realisiert werden sollen, ist die Niederschlagsentwässerung gem. § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu planen. Nach § 55 Abs. 2 WHG besteht der Grundsatz der ortsnahen Beseitigung von Niederschlagswasser. Dabei sind die Möglichkeiten der Niederschlagswasserentsorgung durch Versickern, Verrieseln, die direkte Einleitung in ein Gewässer oder die Einleitung über eine Niederschlagswasserkanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer vorrangig zu prüfen.

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

Im Ergebnis der Baugrunderkundung (2019) wird eingeschätzt, dass eine Regenwasserversickerung im Gebiet nach den Vorgaben der DWA A – 138 unter bestimmten Bedingungen wie folgt möglich ist:

- Geeignet sind Schachtversickerungsanlagen mit hydraulischen Anschluss an den Sanduntergrund. Hierbei sind auf der Westseite Schachtungstiefen bis zu 6,5 m einzuplanen. Die Sickerstrecke ist künstlich auszubilden.
- Es ist ein Mindestabstand zur unterkellerten Wohnbebauung (auch Nachbarbebauung) von 6 m einzuhalten
- Für eine Regenwassernutzung wird ein Überlaufanschluss an den Versickerungsschacht empfohlen.
- Empfohlen wird weiterhin die Zwischenschaltung von RRB-Anlagen zur Abpufferung von Niederschlagsspitzen und eine Gründachausbildung.

Alternativ ist die Regenwasserableitung in die nächst gelegene Vorflut möglich.

<sup>4</sup> BUG mbH: Neubebauung ehem. Elbbahnhofgelände öst. u. westl. „Im Elbbahnhof“, Baufelder A,C,D, Magdeburg, 30.06.2009.

<sup>5</sup> BUG mbH: Neubau Mehrfamilienhäuser Kavalier Scharnhorst, Hammersteinweg, Proj.-Nr. 521/5981, Magdeburg, 09.05.2019.

## **3 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation**

### **3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung**

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

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

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

#### **3.1.1 Landesentwicklungsplan**

Es gelten die Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen – Anhalt 2010 (LEP LSA 2010) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160).

U.a sind folgende Ziele für die vorliegende Planung relevant:

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

- Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken. (LEP LSA 2010, Z 33)
- Zentrale Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur, Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln. (LEP LSA 2010, Z 28)
- In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden. (LEP LSA 2010, G 12)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (LEP LSA 2010, G 13)
- Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (LEP LSA 2010, Z 23)

#### **3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan**

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

Der Bebauungsplan gehört zum Plangebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die die Belange der Regionalplanung vertritt. Anzuwenden ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) 2006, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29.05.2006, in Kraft seit 01.07.2006.

<sup>6</sup> Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zul. geä. durch Gesetz v. 20.07.2017 (BGBl. S. 2808).

Die Regionalversammlung hat am 29.09.2020 den 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 25.01. bis 05.03.2021 beschlossen. Das Kapitel 4 wurde mit Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 aus dem Gesamtplan herausgelöst und als Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte/ Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel“ neu aufgestellt. Die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung des 2. Entwurfs des Sachlichen Teilplans erfolgt gemäß Beschluss der Regionalversammlung vom 22.06.2022 in der Zeit vom 25.07.2022 bis 31.08.2022.

Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für die Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Folgende Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 242-2.1 relevant:

- Im zentralörtlichen System ist die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum mit dem zugehörigen Verdichtungsraum sowie dem ländlichen Raum mit den darin enthaltenen Mittel- und Grundzentren eingestuft (LEP-LSA Punkt 3.2.10 Nr. 3 und REP MD 2006: 5.2.15 Z; 2. Entwurf REP MD 2020, Z 20).
- Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung der gesamten Teilräume nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken. (LEP-LSA Punkt 3.2.2 und REP MD 2006: 5.2.5 Z; 5.2.5 Z; 2. Entwurf REP MD 2020, Z 20, Z 17)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen, leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (2. Entwurf REP MD, G 23)  
Um zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen zu vermeiden, sollen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden. (2. Entwurf REP MD 2020, G 23)

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

- räumliche Konzentration und Ausrichtung der Siedlungstätigkeit auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte; Vorrang der Wiedernutzung brach gefallener Siedlungsflächen vor der Inanspruchnahme von Freiflächen (LEP-LSA Punkt 2.2; REP MD 2006, 4.2 G)
- Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen; Gewährleistung der Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung; Berücksichtigung des ausgelösten Wohnbedarfs und der funktional sinnvolle Zuordnung der Gebiete bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen (LEP-LSA Punkt 2.11; REP MD 2006, 4.11 G)
- Der Wohnbedarf, welcher durch die Nutzung der ausgewiesenen Standorte für Industrie- und Gewerbeflächen ausgelöst wird, soll in den nächst gelegenen Zentralen Orten der Planungsregion Magdeburg realisiert werden. (REP MD 2006, 5.5.1.3 G)
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. (LEP-LSA Punkt 2.11; REP MD 2006, 4.11 G)

Die Ausweisung attraktiver Wohnbauflächen in der Landeshauptstadt Magdeburg in innerstädtischer Lage ist nicht zuletzt auch ausschlaggebend für die Stabilisierung der Einwohnerzahlen.

Hinsichtlich der Konformität der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird auf das Kap. 3.1.2 verwiesen.

### **3.1.3 Landesplanerische Stellungnahme**

#### Obere Landesentwicklungsbehörde

Dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (MIV) Sachsen - Anhalt obliegt als oberste Landesplanungsbehörde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

Mit Schreiben vom 07.03.2018 hat das MIV in seiner Stellungnahme festgestellt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 242-2.1 „Hammersteinweg Ostseite“ nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.

Eine landesplanerische Stellungnahme ist demnach nicht erforderlich.

#### Untere Landesentwicklungsbehörde

Die Abgabe von Stellungnahmen im Rahmen öffentlich-rechtlicher Verfahren für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen ist gem. § 2 Abs. 3 Nr. 1 LEntwG LSA Aufgabe der unteren Landesentwicklungsbehörde.

## **3.2 Sonstige städtebauliche Planungen**

### **3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Das BauGB sieht für die Bauleitplanung ausgehend von § 1 Abs.2 BauGB ein zweistufiges System vor. Der Flächennutzungsplan als erste Stufe der Bauleitplanung bildet dabei den vorbereitenden Bauleitplan, aus dem der verbindliche Bauleitplan, der Bebauungsplan in einer zweiten Stufe zu entwickeln ist.

Der Flächennutzungsplan legt nach den Regelungen des BauGB (§§ 5 ff.) die städtebaulichen Planungs- und Entwicklungsziele für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren fest. Die Ausweisungen des Flächennutzungsplans sind nicht parzellenscharf. Es werden lediglich die Grundzüge der Planung dargestellt, und zwar in erster Linie die für die Bebauung vorgesehenen Flächen.

Der Flächennutzungsplan ist ein verwaltungsinternes Planwerk, welches von der oberen Behörde, dem Landesverwaltungsamt genehmigt wird. Das heißt, der Flächennutzungsplan ist behördenverbindlich; man kann aus ihm kein Baurecht ableiten.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg wurde seit seiner Aufstellung im Jahre 2001 durch zahlreiche Teiländerungen immer wieder geändert bzw. angepasst. Die demografischen Veränderungen erfordern eine Neubewertung der zukünftigen Flächennutzung und damit einhergehend die Ausdifferenzierung des städtebaulichen Leitbildes, was auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030+ der Landeshauptstadt Magdeburg (ISEK) verdeutlicht wird. Daraus resultierend hat die Landeshauptstadt Magdeburg im November 2011 den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Da jedoch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mehrere Jahre in Anspruch nimmt, sollen zwischenzeitlich dringliche Änderungen im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan vorgenommen werden, wie z.B. Änderungen gemäß § 8 Abs.3 BauGB im Parallelverfahren mit der Bebauungsplanung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 242-2.1 „Hammersteinweg Ostseite“ ist in diesem Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und Grünfläche ausgewiesen.

Die im Bebauungsplan angedachte Wohnnutzung widerspricht den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans und somit den Vorgaben des § 8 Abs. 3 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Um dem o.g. Entwicklungsgebot zu entsprechen, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (36. Änderung) geändert und die Flächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Wohnbaufläche und Grünflächen dargestellt werden.

Der Beschluss zur Aufstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplans „Hammersteinweg Ostseite“ wurde am 10.06.2021 gefasst.

### **3.2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet selbst liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

Der Geltungsbereich befindet sich im baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

### **3.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen**

#### **3.3.1 ISEK**

Grundlage für die Entwicklung der Stadt bildet das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg 2030+“. Die darin festgesetzten Leitbilder und Strategien für die Stadtentwicklung der LH Magdeburg sind im zweiten Teil dieses Konzeptes für die Stadtelebene konkretisiert.

Für die Altstadt gilt folgendes Leitbild: Die Altstadt etabliert sich durch eine steigende Nutzungsdichte und Angebotsvielfalt, teilräumliche Nachverdichtung und weitere Gestaltaufwertung als konkurrenzfähiges Hauptzentrum im oberzentralen Standortwettbewerb. Die Erlebbarkeit und Anbindung der Elbe an die Altstadt wird unter Beachtung des Hochwasserschutzes weiter ausgebaut.

##### Stadtteil „Altstadt“

Der Stadtteil „Altstadt“ ist im Ergebnis mehrfacher Zerstörungen ein städtebaulich heterogenes Gebiet mit bedeutenden historischen Bauwerken wie auch zahlreichen Neubauten der jüngsten Vergangenheit. Der „Breite Weg“ verbindet als zentrale Achse die repräsentativen gründerzeitlichen Quartiere im Süden, über das Ensemble des Wiederaufbaus der 1950er Jahre, mit dem großmaßstäblichen, industriellen Wohnungsbau der DDR im Norden.

Im Süden entwickelte sich gemäß dem IBA-Thema „Leben an und mit der Elbe“ das Wohngebiet „Elbbahnhof“ mit neuen begehrten Wohnangeboten sowie eine Flaniermeile entlang des Elbufers. Dem Gebiet wird ein ausgezeichnetes Entwicklungspotenzial für ein breit gefächertes Wohnbaupotenzial bescheinigt. Den Bau- und Flächendenkmalen ist ein entsprechendes Gewicht beizumessen.

Die Entwicklung des Areals um den Elbbahnhof wie auch die weitere Verknüpfung der Innenstadt mit der Elbe wird weiter vorangetrieben. Der Abschluss der Gestaltung der Elbuferpromenade ist dabei ein zentrales Projekt.

Zur Verbesserung des Radverkehrs sollen weitere Netzerweiterungen/ -ergänzungen erfolgen, z.B. mit der Qualifizierung des Elbufer-Geh-Radweges.

#### **3.3.2 Erhaltungssatzung südliches Stadtzentrum**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt im südlichen Stadtzentrum von Magdeburg. Die wichtigste rechtliche Grundlage für das Bauen im südlichen Stadtzentrum und am Domplatz ist die Erhaltungssatzung „Domplatz / Südliches Stadtzentrum“ nach § 172 Abs.1 Nr.1 BauGB. Das Erhaltungssatzungsgebiet umfasst mit ca. 73,6 ha etwa ein Fünftel der Fläche der Altstadt Magdeburgs.

Das südliche Stadtzentrum und der Bereich um den Dom und das Kloster Unser Lieben Frauen sind durch eine außergewöhnlich hohe Dichte an einzelnen Baudenkmalen, Denkmalbereiche sowie das archäologische Flächendenkmal gekennzeichnet.

Der südlich an den Bebauungsplan angrenzende Bereich um das Kavalier Scharnhorst und der südöstliche Teil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 242-2.1 liegen im Umgriff der Erhaltungssatzung südliches Stadtzentrum.

Das Plangebiet wird sowohl östlich als auch westlich von zwei stark frequentierten Fußwegen flankiert. Als eine der strategischen Maßnahmen aus dem ISEK hervorgehend erhebt die LH Magdeburg für innerstädtisch hochwertige Lagen einen besonderen Gestaltungsanspruch (Stadtgestaltung). Daraus resultierend werden im Bebauungsplan Vorgaben zur Gestaltung und Ausführung der Einfriedungen entlang der beiden Fußwege getroffen.

### **3.3.3 Klimaanpassungskonzept**

Aus dem Gesamtkatalog der Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel für Magdeburg sind für den Bebauungsplan u.a. insbesondere relevant:

- M-13 Begrünung von Gebäuden im Bebauungsplan festsetzen

Dach-/Fassadenbegrünungen weisen neben der Regulation des Innenraumklimas zahlreiche stadtklimatische Vorteile, wie Regenrückhalt, Verdunstungskühlung, Kaltluftproduktion und Lebensraumfunktion auf. In neu aufzustellenden Bebauungsplänen sollten Dach-/Fassadenbegrünungen bei Gebäuden daher festgesetzt werden.

- M-21 Erhalt und Entwicklung grüner Elemente

Insbesondere in verdichteten urbanen Bereichen sollten grüne Elemente (Straßenbäume, Dach-, Hof-, Fassadenbegrünung etc.) - auch kleinteilig - erhalten und nach Möglichkeit erweitert bzw. neu installiert werden. Sie stellen eine effektive, relativ kostengünstige und überwiegend gern gesehene Möglichkeit dar, der zunehmenden Hitzebelastung und Verschlechterung der Lufthygiene im verdichteten Raum entgegenzuwirken. Auch die Möglichkeit "moderat" belastete Altlastflächen insbesondere mit Großgrün ("Bauminitiative") zu bepflanzen, sollte berücksichtigt werden.

- M-52 Nachverdichtung des Innenraums priorisieren

Steigerung der Energieeffizienz durch kompakte Siedlungsstrukturen (Reduzierung von Übertragungsverlusten, Verringerung von Energieverbrauch für Mobilität) und Umsetzung des Leitbildes der "Stadt der kurzen Wege".

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht im Beiplan „Stadtklimatische Baubeschränkungsgebiete“ erfasst.

## **3.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen**

### **3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen**

#### Schutzausweisungen gem. Denkmalschutzgesetz

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im archäologischen Flächendenkmal der „Magdeburger Altstadt und ihrer historischen Befestigungsanlagen“ sowie in einem Denkmalbereich gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA. Im Gebiet werden die Reste des Kriegswasserwerks vermutet. Das Kavallerie I Scharnhorst liegt südlich außerhalb des Geltungsbereichs, wurde bereits saniert und zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzt. (sh. auch Kap. 9.3)

#### Schutzausweisungen gem. Wassergesetz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Unmittelbar östlich des Plangebiets fließt die Stromelbe. Das Plangebiet ist jedoch aufgrund der Ausprägung des Hochufers der Elbe weder durch ausgewiesene Überschwemmungs-/ Hochwasserschutzgebiete (HQ 100) noch von einem Hochwasserrisikogebiet betroffen.

#### Schutzgebietsausweisungen gem. Naturschutzgesetz

Der Geltungsbereich ist im Zusammenhang mit dem nahen Elbelauf Bestandteil des Biosphärenreservats „Mittelelbe“.

Die Verwaltung des Biosphärenreservats „Mittelelbe“ hat im Ergebnis der Prüfung des Vorentwurfs des Bebauungsplans in ihrer Stellungnahme vom 16.03.2018 nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung des Schutzzweckes des Biosphärenreservats Folgendes mitgeteilt:

„Das Plangebiet befindet sich in der Zone 3 des Biosphärenreservats Mittelelbe. Die Zone 3 (Entwicklungszone) umfasst die bestehenden Landschaftsschutzgebiete und alle übrigen Flächen innerhalb der Grenzen des Biosphärenreservats. Die Entwicklungszone ist Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum

der Bevölkerung. Sie ist geprägt durch eine nachhaltige Wirtschaftsweise, die den Ansprüchen von Mensch und Natur gleichermaßen gerecht wird.

Der Vermeidungsgrundsatz ist zu beachten. Die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) ist anzuwenden.“

Begrenzt auf die Gewässerfläche der Elbe liegt östlich des Plangebiets das FFH-Gebiet Nr. 174 „Stromelbe im Stadtzentrum Magdeburg“ (DE 3835 301).

Weitere Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz bzw. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen.

#### Gehölzschutz

Im Plangebiet befinden sich Großgehölze. Innerhalb von Bauflächen oder im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg<sup>7</sup> anzuwenden.

#### Schutzausweisungen gem. Waldgesetz

Flächen, die dem Waldgesetz des Landes Sachsen-Anhalt unterliegen, sind nicht betroffen.

### **3.4.2 Bau- und Nutzungsbeschränkungen**

#### Verkehr

- Straßenverkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerorts, daher sind Anbauverbote und Anbaubeschränkungen gem. § 24 StrG LSA nicht zu berücksichtigen.

- Schienenverkehr

keine Betroffenheit

- Flugverkehr

keine Betroffenheit

#### Richtfunkstrecken

Zu berücksichtigende Richtfunkstrecken sind derzeit nicht bekannt.

#### Bergrecht

Aus Sicht des Bergrechtes sind Bau- oder Nutzungsbeschränkungen nicht bekannt.

#### Wald

Das Plangebiet wird von Bau- oder Nutzungsbeschränkungen gemäß Landeswaldgesetz bzw. Feld- und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen - Anhalt nicht berührt.

---

<sup>7</sup> Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung – 2009.

## **4 Städtebauliches Konzept und geplante bauliche Nutzungen**

### **4.1 Bauungskonzept**

Das Gelände des Trümmerschutthügels, auf dem sich seit Kriegsende durch Sukzession ein Gehölzbestand aus überwiegend nicht heimischen Arten (Robinien) entwickelt hat, soll in architektonischer Korrespondenz mit der Bebauung am Elbbahnhof und der Freilegung und Nachnutzung des angrenzenden Kavalier Scharnhorst neu bebaut werden.

Es sind drei mehrgeschossige architektonisch anspruchsvolle Wohnhäuser mit je 16 Wohnungen geplant, die durch ihre Anordnung und ihren speziellen dreieckig anmutenden Grundriss optimale Blickbeziehungen zwischen den Elbufern zulassen und das Stadtbild prägen. Damit soll der Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in zentraler Lage und mit Elbblick entsprochen werden.

Das Gebiet erhält eine hochwertige Freianlagengestaltung, die die Grünflächen, die Gebäude und die Einfriedungen sowie Nebenanlagen (PKW- / Müllstellplätze) ansprechend verbindet. Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse auf dem Grundstück und den Gestaltungsansprüchen des Vorhabenträgers werden die erforderlichen Parkplätze für Anwohner und Gäste teilweise in Tiefgaragengeschos- sen hergestellt.

Die östliche und die westliche Geltungsbereichsgrenze wird im Sinne der Durchgrünung und Gestaltung von einem öffentlichen Grünstreifen flankiert, der in Verbindung mit der angrenzenden Landschaftshecke in der privaten Wohngebietsfläche den Funktionen der umweltgerechten Stadtgestaltung entspricht. In der nördlichen Spitze zwischen dem Hammersteinweg und dem öffentlichen Gehweg auf dem Hochufer der Elbe wird eine parkartige Grünfläche mit öffentlicher Durchwegung neu angelegt, in deren nördlichem Teil auch ein öffentlicher Spielplatz integriert werden soll.

Im Zuge der erforderlichen Baufeldfreimachung auf dem Gelände muss der im Bereich des geplanten Wohngebiets vorhandene Trümmerschutthügel teilweise abgetragen werden. Die dort sukzessiv aufgewachsenen Gehölze können folglich nicht erhalten werden.

Weitere Ausführungen zu den städtebaulichen Auswirkungen der Planung sind im Kap. 9.1 enthalten.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

#### **4.2.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete WA dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus sind weitere untergeordnete Nutzungen möglich, die das Wohnen nicht stören.

Textliche Festsetzungen hinsichtlich nicht zulässiger Nutzungen wurden wie folgt getroffen:

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Absatz 3 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden i.V.m. § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie nicht der städtebaulichen Zielstellung entsprechen und auch nicht Bestandteil des Bauungskonzepts des Vorhabenträgers sind.

Im Geltungsbereich können folglich neben Wohngebäuden auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO) allgemein zugelassen werden.

Darüber hinaus bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Einfriedungen des Geländes sind entlang der Außengrenze des allgemeinen Wohngebiets zulässig. Zulässig sind Gitterzäune mit einer maximalen Höhe von 1,60 m über Gelände. Diese sind so zu gestalten, dass sie ca. 15 cm über dem Boden offengehalten werden. Geschlossene Zäune oder Mauern sind unzulässig.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine angemessene Einpassung und Abstufung der baulichen Anlagen erzielt werden. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden Festsetzungen für die Geschossflächenzahl und die Geschossigkeit getroffen.

#### **4.3.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Der § 17 BauNVO bestimmt das Maß der baulichen Nutzung.

Anstelle einer Grundflächenzahl kann auch eine Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO festgesetzt werden. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 zulässig sind, wobei nur Vollgeschosse anzurechnen sind und unterirdische Geschosse unberücksichtigt bleiben.

Für die allgemeinen Wohngebiete im vorliegenden Bebauungsplan wird die Grundflächenzahl (GRZ) gewählt und mit 0,4 als Höchstmaß bestimmt. Damit wird in Verbindung mit den Festsetzungen zur Gebäudehöhe (Geschossigkeit) eine verträgliche Kubatur der Bebauung bestimmt. Das entspricht ebenfalls den Festsetzungen der benachbarten baulichen Nutzungen und stellt den erforderlichen und angemessenen städtebaulichen Rahmen für die geplante Bebauung dar.

Für die geplante Bebauung und Nutzung des Plangebiets ist die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen für Anwohner und Besucher erforderlich. Diese können und sollen nicht im erforderlichen Umfang als flächige oberirdische Parkplätze angelegt werden, da das Plangebiet vergleichsweise kleinflächig ist und nicht zuletzt aufgrund der Elbnähe und dem Schutz des Baudenkmals Kavalier „Scharnhorst“ eine ansprechende und denkmalgerechte Gestaltung verlangt. Das kann nur mit der Zulässigkeit entsprechend dimensionierter Tiefgaragengeschosse gelingen.

Tiefgaragen werden gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Geschossfläche angerechnet.

#### **4.3.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen**

Die Geschossigkeit bestimmt sich nach § 20 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 BauO LSA. Im vorliegenden Plan ist für die geplanten Wohnhäuser die Festsetzung von Geschossigkeiten aufgrund der speziellen Architektur (3-geschossig plus Staffelgeschoss) nicht geeignet, die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen.

Daher wird zusätzlich die zulässige Bauhöhe als absolute Gebäudehöhe bestimmt, um eine angemessene und verträgliche Eingliederung der Bebauung in das Umfeld zu sichern. Das ist aufgrund der Nachbarschaft von Wohnnutzungen, Parks und der Elbnähe im Sinne der Sicherung eines harmonischen Stadtbildes und Wohnumfeldes geboten.

Geplant sind drei Vollgeschosse zuzüglich ein Staffelgeschoss. Das Staffelgeschoss darf dabei in Anlehnung an § 87 BauO LSA maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

Drei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss incl. allen Aufbauten dürfen bis zu einer maximalen Höhe von 67,25 m NHN gebaut werden, wobei die Oberkante des obersten der drei Vollgeschosse maximal 63,47 m NHN betragen darf.

Im Rahmen der Objektplanung wurden auf dem Geländeschnitt zum Vorhaben- und Erschließungsplan die relevanten Gebäude der umgebenden Stadtsilhouette mit ihren Gebäudehöhen abgebildet. Diese wurden bei der Festsetzung der absoluten Höhe für die Wohnhäuser im Geltungsbereich von 67,25 m NHN im Planteil A zeichnerisch festgesetzt. Die ebenfalls beigefügte Visualisierung zeigt, dass sich die geplante Bebauung so in das architektonische Stadtbild einfügt.

## **4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **4.4.1 Bauweise**

Da es sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Bebauung durch den Vorhaben- und Erschließungsplan genau definiert. Festsetzungen zur Bauweise erübrigen sich daher.

### **4.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien gem. § 23 BauNVO bestimmt. Diese sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Verkehrs-, Bau-, Grünflächen) einen genau definierten oder einen Mindestabstand.

Im Planteil A des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Baugrenzen gemäß dem Bauungskonzept des Vorhabenträgers festgesetzt. Die Baugrenzen für die mehrgeschossigen Wohnhäuser im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet wurden gemäß den Objektplanungen eingetragen.

Ein städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung von Baulinien besteht nicht.

### **4.4.3 Abstandsflächen**

In § 6 der Bauordnung Sachsen-Anhalt sind die Abstandsflächen geregelt. Nach § 6 Abs. 5 BauO LSA beträgt die Tiefe der Abstandsfläche  $0,4 H$  (mind. 3 m).

Mit der vorliegenden Planung für die drei mehrgeschossigen Wohnhäuser kann dieses Abstandsflächenmaß nicht an allen Stellen eingehalten werden. Dieser punktuelle Konflikt resultiert aus dem besonderen Grundriss der Wohnhäuser und der umlaufenden Balkone.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können in Bebauungsplänen von den Regelungen der Landesbauordnungen abweichende Tiefen von Abstandsflächen baulicher Anlagen festgesetzt werden. Damit werden die planenden Gemeinden ermächtigt, aus städtebaulichen Gründen größere oder auch geringere Tiefen der Abstandsflächen festzusetzen.

Für die geplanten Wohnhäuser wurde ein reduziertes Abstandsflächenmaß von  $0,25 H$  errechnet. Da die Unterschreitung des Abstandsflächenmaßes gem. BauO LSA nur punktuell zwischen den Wohnhäusern auftritt und der besondere dreieckige Grundriss ausreichende Sicht- und Lichtdurchflutung zwischen den Gebäuden zulässt, ist diese Unterschreitung städtebaulich vertretbar.

## **4.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**

Unterschiedliche Nutzungen oder ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes werden mit dem Planzeichen 15.14 gem. PlanzV voneinander abgegrenzt.

Diese Abgrenzungen sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 242-2.1 nicht erforderlich.

## **5 Erschließung**

### **5.1 Verkehrserschließung**

#### **5.1.1 Äußere Verkehrserschließung**

##### **5.1.3.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz**

Der Geltungsbereich ist durch die angrenzenden und ausreichend ausgebauten Verkehrsanlagen an das städtische und übergeordnete Straßennetz angebunden. Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über den „Hammersteinweg“, der die „Sternbrückenstraße“ und die Straße „Im Elbebahnhof“ verbindet. Hier befindet sich bereits eine Zufahrt zum Plangebiet, von der aus die inneren Erschließungsanlagen herzustellen und weiter auszubauen sind.

##### **5.1.3.1 ÖPNV-Anbindung**

Das Plangebiet liegt in der Magdeburger Altstadt und somit laut Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Magdeburg (2018) in einem Gebiet mit hoher Nutzungsdichte (Kernzone). Demnach gilt das Gebiet als vom ÖPNV erschlossen, wenn es nicht weiter als 300 m Luftlinienentfernung bzw. 360 m Realweglänge (mit Umwegefaktor 1,2) von der nächsten Haltestelle des ÖPNV entfernt liegt.

Die MVB verkehrt entlang der Sternbrücke zwischen Steubenallee und Heinrich-Heine-Platz mit einer Buslinie. Zugang zum ÖPNV besteht an der Haltestelle Hammersteinweg, AMO / Steubenallee und an der Planckstraße. Die Entfernung des Plangebiets von der nächsten regelmäßig bedienten Haltestelle „Plankstraße“ beträgt etwa 300 m am Zufahrtsbereich Hammersteinweg.

Damit lässt sich feststellen, dass das Plangebiet ausreichend durch den ÖPNV erschlossen ist.

#### **5.1.2 Innere Verkehrserschließung**

Die für die innere verkehrliche Erschließung vorgesehenen Flächen werden nur im Zufahrtsbereich als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Erschließung auf den Baugrundstücken erfolgt vollständig über private Verkehrsanlagen, deren Verlauf im Vorhaben- und Erschließungsplan kenntlich ist (Zufahrten Tiefgarage, Feuerwehr, Parkplätze). Eine zeichnerische Festsetzung von Fahr- und Bewegungsflächen zur inneren Erschließung ist nicht erforderlich.

#### **5.1.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

##### **5.1.3.1 Fußläufiger Verkehr**

Das Plangebiet ist vollständig von öffentlichen Gehwegen umgeben:

Der das Elbufer begleitende vorhandene öffentliche Fußweg verläuft östlich außerhalb des Plangebiets. Der entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende „Hammersteinweg“ ist zwischen der Zufahrt zum Plangebiet bis zur Hubbrücke als separater öffentlicher Fußweg vorhanden.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als Durchwegung der nördlichen Grünfläche eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Hierdurch wird der Hammersteinweg mit dem östlich begleitenden Elbe-Fußweg verbunden.

##### **5.1.3.2 Ruhender Verkehr**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden keine öffentlichen Parkplatzflächen ausgewiesen. Es ist ausschließlich privates Parken für die Anwohner vorgesehen.

Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse im Geltungsbereich und der beabsichtigten Gestaltung sollen die privaten Parkplätze in den Tiefgaragen untergebracht werden. Zusätzlich zu den 77 Tiefgaragen-Stellplätzen für die Anwohner werden 2 oberirdische Stellplätze festgesetzt, die z.B. von Besuchern der Anwohner oder Dienstleistern genutzt werden können. Die Tiefgarage, die Stellplätze und deren Zufahrten werden mit dem Planzeichen 15.3 gekennzeichnet.

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

### **5.1.3.3 Radverkehr**

Im Plangebiet ist es nicht erforderlich, Verkehrsflächen für den Radverkehr festzusetzen.

Unter Heranziehung des Entwurfs der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg (2018) werden für jedes Wohnhaus 50 Stellplätze für Fahrräder im Kellergeschoss des Gebäudes geschaffen, d.h. es werden in Summe 150 Fahrradstellplätze vorgehalten.

### **5.1.5 Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge**

Zur Absicherung der Rettungs- und Löscharbeiten müssen auf den Baugrundstücken die erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für den Einsatz der Lösch- und Rettungsgeräte, ggf. unter Einbeziehung öffentlicher Flächen, vorhanden sein. Zufahrten dürfen nicht gleichzeitig Bewegungsflächen sein.

Die Vorschriften des § 5 BauO LSA und der DIN 1055 Teil 3 Abs. 6.3.1 für das 12 t Normfahrzeug sind zu berücksichtigen. Gleichfalls wird auf die Vorgaben der DIN 14090 hingewiesen.

Die Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind im Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

## **5.2 Medientechnische Ver- und Entsorgung**

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf den Nachweis der gesicherten Erschließung hinsichtlich der Ver- und Entsorgung für die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Nutzungen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die in den angrenzenden Flächen verlaufenden Ver- und Entsorgungstrassen grundsätzlich an die öffentliche Erschließung angeschlossen.

Im Bebauungsplan werden für Trassen der Ver- bzw. Entsorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur dann Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Medienträger ausgewiesen, sofern diese nicht innerhalb von Verkehrsflächen liegen. Neu zu bauende Ver- und Entsorgungstrassen sind bevorzugt in öffentlichen und privaten Verkehrsflächen anzuordnen.

Ver- und Entsorgungsleitungen müssen für die zuständigen Medienträger jederzeit zugänglich sein. Im Bebauungsplan werden daher Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zum Schutz von Ver- und Versorgungsleitungen festgesetzt, sofern sie sich außerhalb des öffentlichen Straßenraumes befinden.

Die Einhaltung der Mindestabstände zwischen baulichen Anlagen und Ver- und Entsorgungsanlagen, die erforderliche Breite von Schutzstreifen, besondere technischer Vorschriften und der Vorgaben im Falle von Baumaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes sowie die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

Bei Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das DVGW-Arbeitsblatt Nr. GW 125<sup>8</sup> anzuwenden. Bei der Neuverlegung von Leitungen sind insbesondere die DIN 1998<sup>9</sup> und die DIN 18920<sup>10</sup> zu beachten.

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

<sup>8</sup> DVGW GW 125: Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen.

<sup>9</sup> DIN 1998: Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen.

<sup>10</sup> DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.

## 5.2.1 Wasserversorgung

### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes, d.h. die Leitungsheranführung und innere Erschließung, sind vollständig neu zu bauen. Die Anbindung an die im östlichen Straßennebenbereich der Straße „Im Elbbahnhof“ verlaufende TWL OD 125 PE (2008) wurde mit den SWM als zuständigen Versorger abgestimmt.

Hinsichtlich der Qualität der Trinkwasserversorgung ist auf die Einhaltung der Vorschriften des DVGW-Arbeitsblattes W 400 „Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen“ (2006) zu achten. Neue Trinkwasserleitungen bedürfen der Freigabe durch das Gesundheitsamt.

### Lösch- und Brauchwasser

Der Löschwasserbedarf wurde anhand DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ermittelt. Er beträgt für das Plangebiet 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden.

Der Systembetriebsdruck der Trinkwasserversorgung im Bereich des Plangebiets beträgt 4,3 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992. Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der LH Magdeburg zu erfolgen. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die bereits im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. neu im Rahmen der Erschließung anzuordnenden Unterflurhydranten.<sup>11</sup>

Das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der LH Magdeburg sieht eine ausreichende und stabile Löschwasserversorgung bei einer Löschwasserverfügbarkeit von mind. 96 m<sup>3</sup>/ Std. für die Dauer von 2 Stunden als gesichert an. Hierzu ist die Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen-SWM GmbH erforderlich (s.o.).<sup>12</sup>

Im Zuge des erforderlichen Neubaus der Trinkwasserleitungen sind die Leitungen so zu dimensionieren, dass sie auch der Löschwasserversorgung genügen. Die vorgeschriebene maximale Entfernung der Löschwasserversorgung zum Brandherd von 300 m lt. DVGW-W 405 ist abzusichern, d.h. die Bereitstellung von Löschwasser muss über die in den angrenzenden Flächen vorhandenen Hydranten bzw. im Rahmen der Erschließung zu errichtenden Endhydranten im Plangebiet erfolgen.

Bei der Errichtung der Löschwasserentnahmestellen sind die gültigen Vorschriften einzuhalten. Der Abstand der Löschwasserentnahmestellen untereinander soll ca. 100 m betragen. Für Zu- und Abfahrten sowie Kurvenradien ist die gültige Richtlinie einzuhalten. Bauordnungsrechtliche Anforderungen hinsichtlich brandschutzrechtlicher Anforderungen werden im Rahmen eventueller Baugenehmigungsverfahren geltend gemacht.<sup>12</sup>

## 5.2.2 Abwasserentsorgung

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

Die Abwasserentsorgung umfasst die Schmutzwasser- und die Regenwasserentsorgung. Das Gebiet ist im Trennsystem erschlossen.

### Schmutzwasser

Schmutzwässer sind grundsätzlich ins Schmutzwassersystem einzuleiten. Im Plangebiet fällt ausschließlich häusliches Schmutzwasser an, das keiner besonderen Behandlung bedarf und das in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet werden kann.

Vorhandene Schmutzwasserkanäle im Umfeld:

- am südlichen Ende der Straße „Im Elbbahnhof“ vorhanden: DN 200 Stz (2006)
- am nördlichen Ende des Gehwegs „Hammersteinweg“ westlich der Hubbrücke: DN 200 Stz (2010)

<sup>11</sup> SWM, Stellungnahme vom 14.03.2018 zum Vorentwurf.

<sup>12</sup> LH Magdeburg, Amt 37 - Brand- und Katastrophenschutz, Stellungnahme vom 13.06.2018.

Für das Schmutzwasser stehen die genannten Einleitpunkte zur Verfügung. Für die innere Erschließung ist der Vorhabenträger verantwortlich. Es ist für alle angeschlossenen Privatgrundstücke eine gesamtschuldnerische Haftung für die Revisionsmaßnahmen und den Bestand einer privaten Grundstücksentwässerungsanlage vertraglich zu übernehmen.<sup>13</sup>

### Niederschlagswasser

Für die Bereiche, auf denen neue Bauvorhaben realisiert werden sollen, ist die Niederschlagsentwässerung gem. § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu planen. Nach § 55 Abs. 2 WHG besteht der Grundsatz der ortsnahen Beseitigung von Niederschlagswasser. Dabei sind die Möglichkeiten der Niederschlagswasserentsorgung durch Versickern, Verrieseln, die direkte Einleitung in ein Gewässer oder die Einleitung über eine Niederschlagswasserkanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer vorrangig zu prüfen.

Kanäle des öffentlichen Abwassernetzes zur Niederschlagswasserentsorgung bestehen ebenfalls in den anliegenden Flächen und Straßen wie folgt:

- Sohle des Festungsgrabens nördlich der Sternbrückenstraße: Regenwassersammler EI 1130/1700 MA 1933 mit Auslauf in die Elbe (südliche Geltungsbereichsgrenze)
- Im Elbebahnhof und Flächen westlich Hammersteinweg: DN 800 B (2008) mit Anbindung an den o.g. Regenwassersammler

Möglichkeiten zur Anbindung bestehen im Bereich der geplanten Zufahrt zum Gebiet vom Hammersteinweg aus (Verkehrsfläche) sowie südöstlich des Geltungsbereichs nordwestlich der Sternbrücke.

Eine Einleitung in das öffentliche Kanalnetz ist infolge nur in Ausnahmefällen, mit einer Drosselung von maximal 20 L/s für jedweden Regen, möglich.<sup>14</sup>

### **5.2.3 Elektroenergie**

In den umliegenden Straßen sind sowohl Mittelspannungs- als auch Niederspannungsleitungen vorhanden. Ein im Bereich der vorhandenen Gebietszufahrt zum Kavalier Scharnhorst liegendes 10-kV-Kabel ist derzeit außer Betrieb. Entlang der angrenzend verlaufenden öffentlichen Gehwege ist eine Straßenbeleuchtung vorhanden.

Die äußere Erschließung mit Elektroenergie ist demnach grundsätzlich möglich. Für die Versorgung der geplanten Wohnbebauung ist aber eine neu zu bauende innere und äußere Erschließung erforderlich. Es ist absehbar, dafür östlich der Straße „Im Elbebahnhof“ eine Trafostation stellen zu müssen. Ein gesicherter Standort steht aber noch nicht zur Verfügung.<sup>15</sup>

Auch hier wurden die Anbindepunkte und die zu installierenden Elektroversorgungsanlagen mit den SWM bereits abgestimmt.<sup>16</sup>

### **5.2.4 Telekommunikation / Info-Anlagen**

Mit den im Umfeld vorhandenen Info-Kabeln ist ein Anschluss für Telefon und Internet möglich. Anschlusskabel liegen westlich des Geltungsbereichs „Im Elbebahnhof“ und westlich der Einmündung der Straße „Hammersteinweg“ in die Sternbrückenstraße. Von hier aus kann das Gebiet im Zuge der Gesamterschließung durch den Ausbau der Telekommunikationsleitungen versorgt werden. Der Ausbau von Breitbandanschlüssen ist vorgesehen.<sup>17</sup>

Angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich eine SWM-Info Anlage mit LWL/Koax Kabel. Im Zuge der weiteren Planung muss geprüft werden, inwieweit Schutzmaßnahmen oder eine Umverlegung notwendig wird. Die Versorgung über einen Anschluss an den vorhandenen Anlagenbestand ist möglich.<sup>18</sup>

<sup>13</sup> SWM, Stellungnahme vom 14.03.2018 zum Vorentwurf.

<sup>14</sup> SWM, Stellungnahme vom 14.03.2018 zum Vorentwurf.

<sup>15</sup> SWM, Stellungnahme vom 14.03.2018 zum Vorentwurf.

<sup>16</sup> SWM, Genehmigung des koordinierten Leitungsplans (Stand: 17.10.2017) vom 09.11.2017.

<sup>17</sup> Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 27.02.2018 zum Vorentwurf.

<sup>18</sup> SWM, Stellungnahme vom 14.03.2018 zum Vorentwurf.

### **5.2.5 Wärmeversorgung**

Westlich des Geltungsbereichs verlaufen Fernwärmeversorgungsleitungen. Die Wärmeversorgung des Wohngebietes Elbebahnhof und auch des Kavaliere "Scharnhorst" erfolgt bereits durch das in diesem Bereich vorhandene Fernwärmenetz der SWM. Der Anschluss weiterer geplanter Wohnobjekte ist technisch möglich.<sup>19</sup> Die geplanten Wohnhäuser sollen ebenfalls über diese Fernwärmeleitungen versorgt werden.

### **5.2.6 Gasversorgung**

Östlich des Plangebiets verläuft innerhalb des Elbe-Gehwegs eine versorgungswirksame Hochdruckgasleitung HD DN 300 St (1994). Die Leitung mit ihren Schutzabständen ist bei allen Planungen und Bautätigkeiten zu beachten. Eine Erschließung des Plangebiets mit Gas ist nicht vorgesehen.

### **5.2.7 Abfallentsorgung**

#### Entsorgung hausmüllähnlicher Abfälle

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

Gemäß Stellungnahme Städtischer Abfallwirtschaftsbetrieb (SAB) vom 20.03.2018 ist eine ausreichend dimensionierte Abstellfläche in maximal 15 Meter Entfernung für die Abfallsammelbehälter vorzuhalten, die durch einen Zugang über öffentliche Verkehrsflächen frei zugänglich ist. Dementsprechend wurden nordöstlich der Gebietszufahrt Stellflächen für die Abfallbehälter mit dem Planzeichen 15.3 gekennzeichnet.

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

#### Entsorgung von Aushubmaterial im Zuge der Bauarbeiten

Es kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass bei notwendigen Erdarbeiten in Verbindung mit der Geländeprofilierung und dem Aushub von Pflanzgruben unbrauchbares oder belastetes Aushubmaterial anfällt, das einer ordnungsgemäßen Handhabung und Entsorgung bedarf. Auffüllungen, Schutt und Abfälle gem. KrWG<sup>20</sup> sind, soweit nicht vermeidbar, ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.

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

## **5.3 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte**

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

Es wird textlich festgesetzt, dass die privaten Verkehrsflächen sowie die Verkehrs- und Bewegungsflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebietsflächen dürfen sowohl von den Anliegern als auch von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen, Fahrzeugen der Abfallwirtschaft sowie von Ver- und Entsorgungsträgern genutzt werden dürfen.

Die zeichnerische Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

<sup>19</sup> SWM, Stellungnahme vom 14.03.2018 zum Vorentwurf.

<sup>20</sup> Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG, Art. 1 Gesetz v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 23.10.2020 (BGBl. I S. 2232).

## **6 Grün- und Freiflächen**

### **6.1 Grünflächen**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 242-2.1 werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Entlang der östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze werden in einer Breite von 5 m bzw. 3 m je ein öffentlicher Grünstreifen entlang der angrenzenden Gehwege festgesetzt. Damit soll gesichert werden, dass die geplanten Einfriedungen des Privatgrundstücks einen angemessenen und gestaltbaren Abstand zu diesen Gehwegen haben.

In der nördlichen Spitze des Geltungsbereichs wird eine parkartige öffentliche Grünfläche mit Spielbereich und öffentlicher fußläufiger Durchwegung gestaltet.

Die Durchgrünung der Baugebietsflächen wird über die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet.

Die Dächer der Tiefgaragen und der Wohngebäude sollen anteilig eine Dachbegrünung erhalten.  
(sh. auch Kap. 7.3)

### **6.2 Gewässer**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer.

### **6.3 Wald**

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 242-2.1 sind weder Flächen betroffen, die dem § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG)<sup>21</sup> noch ist die Ausweisung von Flächen für Wald gemäß § 9 (1) Nr. 18b BauGB vorgesehen.

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

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

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB sollen die Verträglichkeit der Baugebietsausweisungen mit dem naturnahen Umfeld sichern.

Einschlägige Festsetzungen werden im vorliegenden Plan nicht getroffen.

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

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB festgesetzt werden.

Eine solche Festsetzung ist nicht vorgesehen und aus derzeitiger Sicht auch nicht erforderlich. Im Bereich des geplanten Wohngebiets ist mit der geplanten Bebauung ein Eingriff und Teilabtrag des Trümmerschutthügels verbunden. In der Folge kann der Erhalt der Gehölze überwiegend nicht gewährleistet werden. Der Ausgleich der zu erwartenden Gehölzverluste wurden bilanziert und mit der Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert.

---

<sup>21</sup> Stellungnahme Untere Forstbehörde vom 26.03.2018 zum Vorentwurf.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz wird die Freiflächengestaltung derart vorgenommen, dass wertgebende Gehölze in die Planung integriert werden.

Nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans ergibt sich der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB aus der Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan übernommen:

- Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes und der Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung (2023)“ ist zu beachten. (Teil B, II)

### **7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurden als Ergebnis der Eingriffsbilanzierung als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen ermittelt und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden im Planteil A Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Im Teil B werden dazu folgende Textfestsetzungen formuliert:

#### Gehölzpflanzungen und extensive Grünflächen

Mit dem Ziel der Herstellung von Heckenstrukturen mit vorgelagertem extensiv-Grünstreifen entlang der Geltungsbereichsgrenzen entlang des Hammersteinwegs und des Elbe-Gehwegs wird festgesetzt:

- Im westlichen, östlichen und nördlichen Randbereich des WA ist innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV gekennzeichneten Flächen eine Landschaftshecke aus Sträuchern (80 %) und Heistern (20 %) gebietsheimischer und standortgerechter Arten anzulegen. Die Pflanzung hat je nach verfügbarer Breite zwei- bis dreireihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m innerhalb der Reihe und 1 m zwischen den Reihen zu erfolgen. Zu verwenden sind die in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Pflanzliste 1) aufgeführten Arten und Pflanzqualitäten. [Teil B, TF 2.1]
- Die öffentlichen Grünflächen sind entlang von Wegen auf einer Breite von max. 4 m als extensive Wiesenflächen / Säume anzulegen. [Teil B, TF 2.2]
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA sind mind. 50 groß- und mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Zu verwenden sind die in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Pflanzliste 2) aufgeführten Arten und Pflanzqualitäten. Die Mindestgröße für unversiegelte und nicht zu befahrende Baumscheiben beträgt 8 m<sup>2</sup>. [Teil B, TF 2.3]

#### Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Dach- und Fassadenbegrünung

Zwecks Optimierung der Regenwasserrückhaltung in den Bauflächen, zur Sicherung der Gebietsdurchgrünung sowie zur Verbesserung des Stadtklimas wird folgende Festsetzung zur Dachbegrünung und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Wohngebiets getroffen:

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen – insbesondere die Vorgartenflächen - sind zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schotterflächen sind nicht zulässig. [Teil B, Nr. 2.4]
- Bei Neubauten sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung mit einem Flächenanteil von mind. 80 v.H. zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV gekennzeichneten Flächen über der Tiefgarage sind vollständig zu begrünen. Es ist eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mind. 12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer Begrünung unter den Modulen ist zulässig [Teil B, Nr. 2.5]
- Die Außenfassadenflächen der Gebäude sind auf mind. 10 % der Fassadenlänge mit selbst klimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Die Auswahl der Arten gemäß Pflanzliste 3 in der in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung hat so zu erfolgen, dass mind. 50% der Pflanzen eine Wuchshöhe von mind. 8 m erreichen können. Die Pflanzung hat in Gruppen zu je

mind. 3 bis max. 5 Kletterpflanzen zu erfolgen. Deren Pflanzabstand untereinander beträgt 1,0 m bis 1,5 m. Das Pflanzquartier pro Pflanze beträgt mind. 1 m<sup>2</sup>. [Teil B, Nr. 2.6]

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

Für die nachhaltige Sicherung der Wirksamkeit der Dachbegrünung wird eine Mindestdicke des Substrataufbaus vorgeschrieben, die den Regenwasserrückhalt erhöht und somit eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden sichert.

#### Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Für die mit dem Vollzug der geplanten Bebauung verbundenen Versiegelungen und Gehölzverluste kann der erforderliche Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden. Daher wurden im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Ersatzflächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern außerhalb des Plangebiets festgelegt.

Folgende textliche Festsetzung wurde in den Planteil B aufgenommen:

- Außerhalb des Geltungsbereichs ist im Stadtteil Leipziger Straße zwischen der Salbker Straße und der Straße Langer Heinrich auf den Flurstücken 10081, 10019, 10145 und 10146 Flur 439 in der Gemarkung Magdeburg eine Landschaftshecke und eine Parkanlage anzulegen. Zur randlichen Gebietseingrünung sind auf einer Fläche von ca. 3.400 m<sup>2</sup> eine Baum-Strauch-Hecke mit einem Anteil von 25 % Heistern und 75 % Sträuchern zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt bei der 3-reihigen Bepflanzung zwischen den Reihen 1,0 m und innerhalb einer Reihen 1,5 m. Angrenzend an die Salbker Straße ist auf einer Fläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> eine Parkanlage mit 5 Bäumen und mind. 200 Sträuchern anzulegen. Zu verwenden sind die in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung aufgeführten Arten und Pflanzqualitäten. [Teil B, Nr. 2.7]

Diese Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches werden ausschließlich in Form von textlichen Festsetzungen ohne zeichnerische Darstellung in den Bebauungsplan übernommen.

Die detaillierte Beschreibung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit Pflanzlisten einschl. Aussagen zu den zu verwendenden Arten und Qualitäten sowie die Lagepläne der Maßnahmen sind Ergebnis und Bestandteil der mit dem Entwurf vorzulegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bzw. dem Umweltbericht.

Auf die Einhaltung der Vorgaben des Nachbarschaftsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt bei der Planung und Anlage der Pflanzungen sowie die notwendige Abstimmung mit Ver- / Entsorgungsträgern hinsichtlich zu berücksichtigender Leitungsbestände wird hingewiesen.

## **8 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange**

### **8.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit**

#### Rechtsgrundlagen

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

I.R.d. Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter und umweltrelevanten Belange zu ermitteln. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Sie sind in der Abwägung zu berücksichtigen. In den Umweltbericht werden erforderlichenfalls die Ergebnisse der Eingriffsregelung und anderer Untersuchungen oder Gutachten eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, sind entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten und aufzufordern, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Gleichzeitig sind alle verfügbaren umweltrelevanten Unterlagen dem Träger der Bauleitplanung zur Verfügung zu stellen. Umfang und Detaillierungsgrad sind letztlich von der Gemeinde festzulegen und in der Entwurfserarbeitung umzusetzen.

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, von der Gemeinde zu überwachen, um unvorhersehbare Auswirkungen zu ermitteln und ggf. durch geeignete Maßnahmen eingreifen zu können (Monitoring).

Die Umweltprüfung ist vollständig im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuwickeln. Als Bekanntgabevorschrift ist nach § 10 BauGB in einer zusammenfassenden Erklärung darzulegen, wie die Umweltbelange in der Planung und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden sind.

Der Umweltbericht bildet den Teil II der Begründung zum Bebauungsplan.

#### Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope, Kultur- und Sachgüter ist nicht mit Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus zu rechnen, daher entspricht der Geltungsbereich für diese Schutzgüter auch dem Untersuchungsraum im Umweltbericht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können aber insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Klima/Luft, Landschafts- / Ortsbild und Mensch auch auf das nahe Umfeld auswirken, daher geht der Untersuchungsraum für diese Schutzgüter über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus.

Die Erarbeitung von Karten zum Umweltbericht ist zur Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergangenen Hinweise zu umweltrechtlichen Belangen wurden im Rahmen einer Zwischenabwägung behandelt und in der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.

## 8.2 Eingriffsregelung

### Rechtsgrundlagen

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

Die Umsetzung eines Bebauungsplanes stellt i.d.R. nach § 14 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13, 15 BNatSchG bzw. § 20 NatSchG LSA). Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 14, 17 BNatSchG (Eingriffe, Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten, Verfahren) nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Ein Ausgleich ist weiterhin nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Da aufgrund der Bestandssituation trotz der geringen Größe der zu beplanenden Fläche das Regelverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß den Vorschriften der §§ 3, 4 und 4a BauGB zur Anwendung kommt, ist die Eingriffsregelung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 242-2.1 „Hammersteinweg Ostseite“ durchzuführen.

### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 242-2.1

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Biosphärenreservats „Mittelelbe“. Daher war die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht nach dem Magdeburger Modell der Eingriffsregelung, sondern unter Anwendung des Bilanzierungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt erarbeitet und liegt den Unterlagen bei.

Da der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden konnte, wurden zusätzlich Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Magdeburg in die Bilanzierung eingestellt.

Die Maßnahmen wurden in Form von textlichen Festsetzungen in den Plan übernommen. (sh. Kap. 7.3)

## 8.3 Artenschutz

### Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

### Berücksichtigung in der Bauleitplanung

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

Der Artenschutz ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ("Tiere" und "Pflanzen") als Umweltbelang in der Abwägung zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind einer Abwägung jedoch nicht zugänglich. Es handelt sich um zwingende gesetzliche Anforderungen.

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

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

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

### Berücksichtigung auf der Vollzugsebene

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

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

### **Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung im Plangebiet**

Aufgrund des Zustandes und Charakters des Plangebietes sind im Gebiet Kulturfolger und störungsempfindliche Arten der Siedlungen und siedlungsnahen Räume zu erwarten.

Im Vorfeld der Planung wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde die zu erfassenden relevanten Artengruppen und der Untersuchungsumfang abgestimmt. Es liegen Anhaltspunkte auf das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen vor, folglich waren diese Artengruppen zu untersuchen. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht zu übernehmen und im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Die Erfassung der wertgebenden Brutvögel im Gebiet ist im Frühjahr und Frühsommer 2013 erfolgt und im Frühjahr und Sommer 2022 aktualisiert worden.<sup>22</sup>

Die Erfassung des Lebensraumpotenzials für Fledermäuse im Gebiet wurde ebenfalls in den tierökologisch relevanten Zeiträumen im Jahr 2013 durchgeführt. Im Herbst / Winter 2013 wurde das Kavalier auf den Besatz mit Fledermäusen und die Winterquartiereignung kontrolliert. Die Ergebnisberichte liegen der Unteren Naturschutzbehörde bereits vor.<sup>23</sup> Da das Kavalier nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs ist und der Trümmerschutthügel als Lebensraum für Fledermäuse keine Eignung aufweist, werden die Fledermäuse hier nicht mehr betrachtet.

<sup>22</sup> Wallaschek, M.: Faunistische Untersuchungen an Vögeln (Aves) für den Bebauungsplan Nr. 242-2 „Östlich Hammersteinweg“ in Magdeburg, Sachsen-Anhalt, 2013, Aktualisierung 2022.

<sup>23</sup> Mundt, G.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 242-2.1 „Hammersteinweg Ostseite“ in Magdeburg, Faunistisches Gutachten zum Vorkommen von Fledermäusen, 01.02.2014.

## Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt worden:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. in den angrenzenden Flurstücken 10000 und 10237 sind Nisthilfen für Vögel vorzugsweise mit südöstlicher bis nordwestlicher Ausrichtung wie folgt fachgerecht anzubringen:
  - 1 Höhle mit einem Brutraum  $\approx 14 \times 19$  cm und einer Flugöffnung  $\varnothing 45$  mm in einer Hanghöhe von  $\geq 4$  m an einer exponierten Stelle eines solitären Baums
  - 3 Höhlen mit einem Brutraum  $\approx 12 \times 16$  cm und einer Flugöffnung  $\varnothing 32$  mm in einer Hanghöhe von  $\geq 3$  m im Gehölzbestand
  - 3 Halbhöhlen mit einem Brutraum  $\approx 12 \times 16$  cm und einer Flugöffnung  $\approx 11 \times 8$  cm in einer Hanghöhe von  $\geq 3$  m im Gehölzbestand

[Teil B, Nr. 3.1]

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung<sup>24</sup> wurde festgestellt, dass mit dem Vollzug des Bebauungsplans bei Umsetzung aller im Umweltbericht festgelegten Maßnahmen des Artenschutzes keine Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG drohen.

Die Berücksichtigung und Durchführung der beschriebenen Schutz-, Vermeidungs- sowie CEF-Maßnahmen<sup>25</sup> ist zwingend und dient der wirksamen Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG sowie der durchgängigen und dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist nicht relevant.

Ein entsprechender Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Vorschriften und Maßnahmen ist im Teil B des Bebauungsplans enthalten.

## 8.4 Verträglichkeit Natura 2000

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder in vorgeschlagenen Vogelschutzgebieten (SPA).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 242-2.1 „Hammersteinweg Ostseite“ befindet sich allerdings unmittelbar neben Flächenausweisungen des FFH-Gebiets „Stromelbe im Stadtzentrum Magdeburg“ (EU-Nr.: DE 3835-301; Landesnummer: FFH0174) als Bestandteil des Europäischen Schutzgebietssystems „NATURA 2000“.

Die Feststellung der Verträglichkeit der Planinhalte des Bebauungsplans ist Voraussetzung für dessen Zulassung. Daher wurde im Rahmen der FFH-Vorprüfung<sup>26</sup> bewertet, ob durch das Vorhaben im Einzelnen oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten erhebliche Beeinträchtigungen dieses NATURA 2000-Gebiets i.S.d. Schutzausweisung entweder möglich oder aber eindeutig auszuschließen sind.

Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Bauvorhaben nicht geeignet ist, das NATURA 2000-Gebiet „Stromelbe im Stadtzentrum Magdeburg“ mit den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich zu beeinträchtigen. Das Vorhaben ist ausschließlich mit offensichtlich unerheblichen, nicht relevanten Beeinträchtigungen verbunden.

Damit erübrigt sich die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung.

## 8.5 Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Flächen betroffen, die dem Waldgesetz des Landes Sachsen-Anhalt unterliegen.

<sup>24</sup> Steinbrecher u. Partner Ing.-ges. mbH: Artenschutzfachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 242-2 „Östlich Hammersteinweg“, 2023.

<sup>25</sup> CEF – Maßnahmen = continuous ecological functionality measures, d.h. Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion in Bezug auf den Artenschutz

<sup>26</sup> Steinbrecher u. Partner Ing.-ges. mbH: FFH-Vorprüfung FFH-Gebiet „Stromelbe im Stadtzentrum Magdeburg“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 242-2 „Östlich Hammersteinweg“, 2023.

## 9 Städtebauliche Situation und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 9.1 Städtebauliche Situation und Auswirkungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 242-2.1 „Hammersteinweg Ostseite“ umfasst die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und parkartiger Grünflächen im Norden, Westen und Osten des Plangebiets. Der unmittelbar am westlichen Elbufer gelegene Geltungsbereich zwischen Hammersteinweg, Elbe-Gehweg sowie dem Gelände des Kavalier Scharnhorst umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Das westlich angrenzende Gelände des ehemaligen Elbebahnhofs wurde bzw. wird auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 242-1 „Elbebahnhof / Südliches Stadtzentrum“ bebaut. Zwischen „Schleiufer“ und „Im Elbbahnhof“ wurden Mischgebietsflächen festgesetzt. Östlich der Straße „Im Elbbahnhof“ sind allgemeine Wohngebietsflächen ausgewiesen.

Die geplante Art und das Maß der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 242-2.1 „Hammersteinweg Ostseite“ festzusetzenden baulichen Nutzungen entsprechen den im o.g. benachbarten Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Aufgrund der zu erwartenden Fernwirkungen der innerhalb des Geltungsbereichs geplanten Wohngebäude ist besonders Augenmerk auf die Gestaltung zu legen. Hierzu wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Schnittdarstellung durch das Gebiet erstellt. Zur Verdeutlichung der Einpassung der geplanten Wohnbebauung haben die beauftragten Architekten Visualisierungen verschiedener Perspektiven vorgelegt.

Die Sanierung und Wiedernutzbarmachung des Kavalier „Scharnhorst“ in der vorhandenen historischen Kubatur ist in der Zwischenzeit erfolgt und nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans. Aufgrund der engen Benachbarung ist das historisch bedeutsame Ensemble gemäß den städtebaulichen und denkmalpflegerischen Zielstellungen der Erhaltungssatzung zu beachten.

Die geplante Bebauung fügt sich somit in das Umfeld und die umgebende Bebauung entsprechend ein.

### 9.2 Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

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

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

Für die vorliegende Planung sind folgende schalltechnische Orientierungswerte relevant:

Baugebiet	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005	
	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB	45 dB bzw. 40 dB*

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

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

Bestehende Immissionsvorbelastungen, die von außerhalb auf das Bebauungsplangebiet einwirken, gehen nach derzeitigem Kenntnisstand ausschließlich vom Straßenverkehr der umliegenden Erschließungsstraßen aus, die den Ziel- und Quellverkehr in diesem Bereich aufnehmen und keine Durchgangsstraßen mit hoher Verkehrsbelastung darstellen. Westlich und nördlich des Geltungsbereichs befinden sich Wohn- und Mischgebiete; südlich dehnt sich der Klosterbergegarten als innerstädtische Parkanlage aus. Östlich des Plangebiets verläuft die Stromelbe.

Aus diesem Grund sind Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte im Wohn- und Mischgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 242-2.1 nicht zu erwarten. Von den geplanten Baugebieten gehen keine schädlichen Umweltauswirkungen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft aus. Auf die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens kann nach derzeitigem Kenntnisstand verzichtet werden.

### 9.3 Denkmalschutz

#### Bau- und Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. angrenzend befinden sich Bau- bzw. Kunstdenkmale:

- Kavalier I "Scharnhorst"

Das Kavalier I „Scharnhorst“ ist eines der wichtigsten Beispiele für die Unterbringung von Soldaten innerhalb der Verteidigungswerke und aufgrund der erhaltenen Erddeckung besonders anschaulich. Es bildet als Teil der Magdeburger Festungsanlagen den südlichen Abschluss der 1869 bis 1874 neu errichteten Umwallung. Die zweigeschossige Kaserne „Kavalier I“ wurde 1872/73 als eine von insgesamt 8 den Wall überragenden Stellungen mit Defensivkasematten im Unterbau zur Stärkung des "Sterns" an der Südseite der Elbfront für Artillerie-Soldaten mit Pulver- und Waffenmagazin in den Wall eingebaut. Die Anlage wurde später in „Kavalier Scharnhorst“ umbenannt.

Die vertieft und versteckt am Hammersteinweg gelegene, bogenförmige Anlage besteht aus gelben und roten Ziegeln. Jeweils zwei Fensterachsen sind von kräftigen, wandpfeilerartigen Lisenen gerahmt, weiterhin prägen Segmentbogenfenster und ein kräftiger Rundbogenfries die Fassadenansicht. Der mittlere Eingangsbereich ist durch eine Brüstung überhöht und über der Tür ist ein Werkstein mit Wappen und Helmzier eingelassen.

Hinter dem Eingang befindet sich ein Aufzugsschacht für schwere Geschütze. Die Innenräume sind mittels durchlaufender, tunnelartiger Gänge auf der dem Erdreich zugewandten Seite erschlossen. Die oberen Enden der Licht- und Luftschächte ragen schornsteinähnlich über der Erddeckung auf.

Das Grabensystem wurde nach 1945 mit Trümmerschutt verfüllt.

Der im Zuge der systematischen Entrümmerung der im 2. Weltkrieg zerstörten Stadt anfallende Trümmerschutt wurde überwiegend mit Trümmerbahnen, aber auch mit Fuhrwerken und Lastkraftwagen abgefahren. Aus dieser Zeit stammt der nördlich des „Kavalier Scharnhorst“ liegende Trümmerschutthügel, der auch die Reste des dort befindlichen Kriegswasserwerks überdeckt. Wie mit dem ehemaligen Wasserwerk aus denkmalpflegerischer Sicht umgegangen werden muss, kann erst nach Beseitigung des Trümmerschutthügels näher definiert werden, da erst dann der bauliche Zustand erkennbar wird.

Neben der Erhaltung der Einzelobjekte sollten bei Planungen die ehemalige Einfassung des Kavaliere, die ehemaligen Wegeführungen und die ehemaligen Geländemodellierungen sichtbar Berücksichtigung finden. Geplante Maßnahmen an den Einzelobjekten und im Denkmalbereich sind bereits in der Genehmigungsphase mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.<sup>27</sup>

#### Archäologische Denkmale

Das Plangebiet befindet sich im archäologischen Flächendenkmal der Magdeburger Altstadt und ihrer historischen Befestigungsanlagen gem. § 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkmSchG LSA. Es ist mit umfangreicher Substanz an archäologischen Funden zu rechnen. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten können archäologische Grabungen erforderlich werden. Baumaßnahmen und sonstige erdeingreifende Maßnahmen bedürfen einer denkmalfachlichen Begleitung um zu prüfen, ob durch diese Maßnahmen Bodendenkmale angeschnitten werden, die ggf. eine Dokumentation des Eingriffes erforderlich machen würden.

<sup>27</sup> Stellungnahme Untere Denkmalschutzbehörde vom 27.11.2013.

Dazu ist vor Baubeginn unter Vorlage von Plänen mit Angaben der Eindringtiefen sowie einer Maßnahmenbeschreibung die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie einzuholen. Die abschließende denkmalrechtliche Stellungnahme/Genehmigung ist abzuwarten.

Die Planungsunterlagen sind dem zuständigen Denkmalfachamt (Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Grabungsstützpunkt Heyrothsberge, Berliner Straße 25 in 39175 Heyrothsberge) zu übergeben.<sup>28</sup>

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

- Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
- Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird über die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt entschieden.

Auf dem Plan wurde ein entsprechender Hinweis vermerkt.

## 9.4 Boden

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

Im Gebiet befinden sich keine natürlichen Böden mehr. Der Bebauungsplan dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung durch Weiternutzung und Nachverdichtung eines Grundstückes in einer innerstädtischen, gut erschlossenen Kernzone der Landeshauptstadt Magdeburg. Der Bebauungsplan folgt dabei dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Die Nachnutzung eines vorbelasteten Standorts (Trümmerschutthügel) entspricht in höchstem Maße der Bodenschutzklausel.

Da die Bodenfunktionen durch die Vornutzung z.T. nachhaltig beeinträchtigt bzw. zerstört sind, ist sicherzustellen, dass die gesetzlichen Regelungen gem. § 12 BBodSchV eingehalten werden. Auf Flächen, die für eine Bepflanzung vorgesehen sind, ist der oberste Bereich als durchwurzelbare Bodenschicht i.S.d. § 2 Nr. 11 BBodSchV herzustellen. Für Rasen ist die Bodenschicht in einer Mächtigkeit von 20-50 cm; in Bereichen, die mit Strauchwerk bepflanzt werden, in einer Mächtigkeit von 40-100 cm und für die Anpflanzung von Bäumen in einer Mächtigkeit von 50-200 cm herzustellen. Die Mächtigkeit ist den Substrateigenschaften und den Standortbedingungen anzupassen

Es darf nur Bodenmaterial i.S.d. § 2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht werden, welches die Schadstoffgehalte / Vorsorgewerte nach Anh. 2 Nr. 4 BBodSchV einhält. Soweit keine Vorsorgewerte festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA TR20 einzuhalten.

Im Hinblick auf den Nährstoffgehalt der Materialien sowie die Art und Weise des Auf- oder Einbringens sind § 12 Abs. 7 und 9 BBodSchV zu beachten. Dabei ist die DIN 18919 (09.90) zu berücksichtigen.

Die Einhaltung der Schad- und Nährstoffgehalte, Art und Menge des aufgetragenen Bodenmaterials sowie die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sind durch Vorlage geeigneter Unterlagen (Analysen gemäß den Vorgaben in Anh. 1 der BBodSchV, Auszüge aus dem Bautagebuch, Aufmasszeichnungen, Rechnungen o.ä.) nachzuweisen. Die Unterlagen sind der unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen kurzfristig und unaufgefordert zur Prüfung zu übergeben.

<sup>28</sup> Stellungnahme Untere Denkmalschutzbehörde vom 27.11.2013.

## 9.5 Kampfmittel

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählt zum ehemaligen Bombenabwurfgebiet der Stadt Magdeburg. Der Bereich ist insgesamt auch teilweise als Fläche ehemaliger militärischer Nutzung und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen, sodass bei erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden muss.

Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel. Ein Antrag auf Überprüfung der Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ist rechtzeitig zu stellen.<sup>29</sup>

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

Der Hinweis wurde auf dem Bebauungsplan vermerkt.

## 9.6 Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 242-2.1 umfasst sowohl die Fläche des „Trümmerschutthügels“, die als altlastverdächtige Fläche (Altablagerung) i.S.d. § 2 Abs. 6 des BBodSchG im Altlastenkataster der Stadt Magdeburg erfasst ist, als auch einen Teilbereich der Fläche „Elbebahnhof“, die als Altstandort i.S.d. § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG registriert ist. Das Areal des Trümmerschutthügels befindet sich innerhalb der Fläche des Elbebahnhofs.<sup>30</sup>

Bereich	Flächennummer der Altlasten-datei der unteren Bodenschutzbehörde Magdeburg	Nummer der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten [DBA] des Landes Sachsen-Anhalt
Elbebahnhof	606	800037
Trümmerschutthügel	606a	400475

Generell ist der Standort „Elbebahnhof“ charakterisiert durch Auffüllungen des Geländes mit unterschiedlichen Materialien und in unterschiedlicher Mächtigkeit. Das aufgebrachte Material ist durch Schadstoffkonzentrationen, insbes. Schwermetalle incl. Arsen und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) gekennzeichnet. Dieser Sachverhalt korreliert auch mit Untersuchungsergebnissen, die im Rahmen von Baugrunduntersuchungen im Bereich des Hammersteinweges und der östlich gelegenen Promenade ermittelt wurden.

Die Grundwassersituation des Elbebahnhofs war von einer Kontamination mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) gekennzeichnet. Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht im Bereich der Schadstofffahne. Die Belastung des Grundwassers war i.R.d. letzten Messungen rückgängig; eine weitere Überwachung ist derzeit nicht erforderlich.

Aufgrund verschiedener Bauvorhaben auf und um das Gelände des Elbbahnhofs (Wohnbebauung, Erschließung) liegen aus den zurückliegenden Jahren verschiedene Baugrunduntersuchungen vor, die entsprechende Anhaltspunkte zu möglichen Altlasten geben können.<sup>31</sup>

Im Vorfeld der geplanten Bebauung im Bereich des Trümmerschutthügels wurde eine Altlastenuntersuchung der oberen Abdeckung des Trümmerschutthügels (ca. –1 m) durchgeführt<sup>32</sup>, um das abzutragende Material einer entsprechenden abfall- bzw. bodenschutzrechtlichen Verbringung zuführen zu können.

<sup>29</sup> Stellungnahme Polizeidirektion Sachsen-Anhalt vom 20.03.2018 zum Vorentwurf.

<sup>30</sup> Stellungnahme Untere Bodenschutzbehörde vom 16.12.2013.

<sup>31</sup> Stellungnahme Untere Bodenschutzbehörde vom 16.12.2013.

<sup>32</sup> Sachverständigenbüro Herzberg: Altlastenuntersuchung des „Trümmerbergs“ am ehemaligen Elbbahnhof in Magdeburg (nördlich Kavalier Scharnhorst), 29.07.2013.

Ein Abtragen von Material des Trümmerschutthügels ist aufgrund des unzureichenden Kenntnisstandes bezüglich der Zusammensetzung nur unter fachtechnischer Begleitung mit entsprechender, Separierung, Deklaration und Entsorgung des anfallenden Materials gemäß abfallrechtlicher Vorgaben ausführbar. Inwieweit bodenschutzrechtliche Maßnahmen (z.B. Bodenuntersuchungen; Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht) erforderlich werden, kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht eingeschätzt werden. Dies ist u.a. vom Verlauf und den Ergebnissen des Materialabtrags vom Trümmerschutthügel sowie dem Charakter konkreter Vorhaben abhängig.<sup>33</sup>

Bei allen Erdarbeiten sind vorsorglich folgende Hinweise zu beachten:

Sollten während der Bauarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.

Ein entsprechender Hinweis wurde auf dem Plan vermerkt.

---

<sup>33</sup> Stellungnahme Untere Bodenschutzbehörde vom 16.12.2013.

## 10 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 242-2.1 „Hammersteinweg Ostseite“ übt die Landeshauptstadt Magdeburg aus.

Die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes obliegt dem Vorhabenträger.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Magdeburg ist diesbezüglich ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB zu schließen (siehe auch Kap. 1.4).

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen neue öffentliche Grünflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie neue Gehwegflächen. Die Flächengrößen sind zu ermitteln, indem von den im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen die sich bereits im städtischen Eigentum befindlichen Flächen abgezogen werden.<sup>34</sup>

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist innerhalb eines ca. 1.655 m<sup>2</sup> großen Areals, auf einer Teilfläche, eine öffentliche Spiel- und Aufenthaltsfläche (kein Spielplatz im klassischen Sinne aufgrund der naturnahen Struktur), eine Fußwegeverbindung sowie Neuanpflanzungen von Bäumen vorgesehen.

Mit Datum vom 30.07.2020 wurde vom ehemaligen Oberbürgermeisters der Landeshauptstadt Magdeburg eine "Verfügung über die Kostenbeteiligung von Baulandentwicklern an der Herstellung von öffentlichen Spielplätzen" erlassen. Gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde städtebauliche Verträge abschließen zur Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen die der Gemeinde durch städtebauliche Maßnahmen entstehen und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind. Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen über Bebauungspläne entsteht ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen. Unter Beachtung der vom Stadtrat beschlossenen und geltenden Spielplatzflächenkonzeption werden Baulandentwickler an den Grunderwerbs-, Planungs-, Herstellungs- und Folgekosten für öffentliche Spielplätze beteiligt.

Die notwendige öffentliche Spielplatzfläche beträgt gemäß dem städtischen Spielplatzflächenkonzept 10 m<sup>2</sup> pro Kind. In Mehrfamilienhäusern wohnen durchschnittlich 1,67 Einwohner in einer Wohnung, davon durchschnittlich 21 % Kinder und Jugendliche im Alter von 0-18 Jahren. Somit ergibt sich ein Spielplatzbedarf von 3,5 m<sup>2</sup> je Wohneinheit. Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird es Abstimmungen zu Umfang und anrechenbarer Höhe der Kostenbeteiligung geben. Im Plangebiet ist bereits eine Spielmöglichkeit vorgesehen. Ein darüber hinausgehendes Erfordernis ist im weiteren Verfahren zu prüfen

- Für die neu herzustellenden öffentlichen Grünflächen (Wege-Begleitgrün) sind bei einer Fläche von ca. 283,00 m<sup>2</sup> unter Ansatz eines Folgekostenfaktors von 1,19 €/m<sup>2</sup>/a jährliche Unterhaltungskosten von ca. 336,77 € für einen Zeitraum von 5 Jahren einzuplanen.
- Für die neu herzustellenden öffentlichen Grünflächen (Spiel- und Aufenthaltsflächen) sind bei einer Fläche von ca. 1655,00 m<sup>2</sup> unter Ansatz eines Folgekostenfaktors von 0,92 €/m<sup>2</sup>/a jährliche Unterhaltungskosten von ca. 1.525,91 € für einen Zeitraum von 5 Jahren einzuplanen.
- Für die neu herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen (ohne Pflanzbindung) sind bei einer Fläche von ca. 239,00 m<sup>2</sup> unter Ansatz eines Folgekostenfaktors von 1,50 €/m<sup>2</sup>/a jährliche Betriebskosten von ca. 358,50 € und mit dem Folgekostenfaktor 1,25 €/m<sup>2</sup>/a jährliche Unterhaltungskosten von ca. 298,75 €, jeweils für einen Zeitraum von 5 Jahren, einzuplanen.

Die o.g. Folgekosten werden für die ersten 5 Jahre vom Vorhabenträger übernommen. Die Herstellung der Erschließungsanlagen, Ausgleichsmaßnahmen u.a. einschließlich der abschließenden Regelung der Folgekosten wird im Durchführungsvertrag geregelt.

<sup>34</sup> Die Flächenermittlung der zu übertragenden Flächen erfolgt durch die Stadt Magdeburg.

## 11 Flächenbilanz

	Fläche in m <sup>2</sup>	mögliche Überbauung * in m <sup>2</sup>	unbebaute Freifläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Baugebiete</b>	<b>11.830</b>			<b>77,5</b>
WA (0,4 zuzügl. 50%)	11.830	7.098	4.732	
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>329</b>			<b>2,2</b>
davon Erschließungsstraßen (privat)	51	51	-	
davon Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" (öffentliche)	278	278	-	
<b>Grünflächen</b>	<b>3.109</b>			<b>20,4</b>
öffentlich	3.109	-	3.109	
privat	-	-	-	
<b>Plangebiet Gesamt [m<sup>2</sup>]</b>	<b>15.268</b>	<b>7.427</b>	<b>7.841</b>	<b>100</b>
<b>Plangebiet Gesamt [%]</b>	<b>100</b>	<b>49</b>	<b>51</b>	
* einschl. der Überschreitung um 50% gem. § 19 BauNVO				