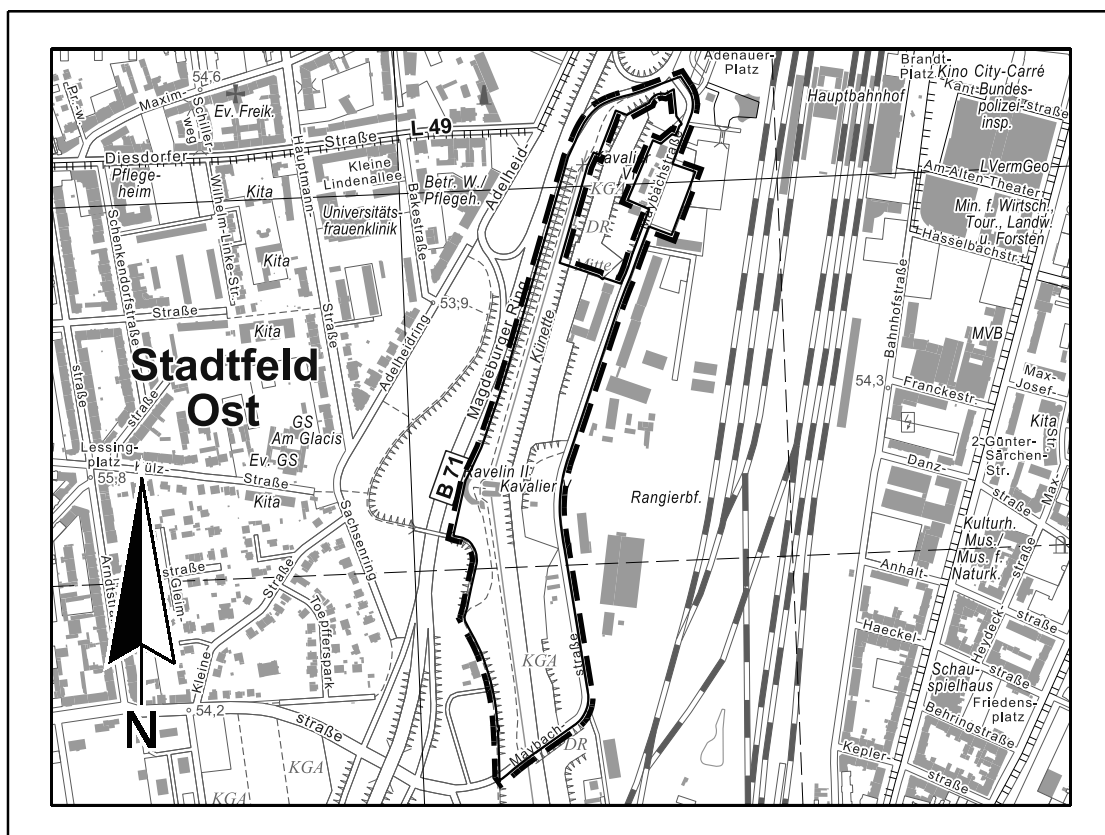


## Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 237-4 MAYBACHSTRASSE mit örtlicher Bauvorschrift Stand: Februar 2024



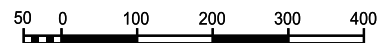
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 02/2024

## Teil I Begründung zum Bebauungsplan

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Rechtliche Grundlagen .....</b>                                      | <b>3</b>  |
| <b>2. Ziel und Zweck der Planung / Änderung.....</b>                       | <b>3</b>  |
| <b>3. Erforderlichkeit der Planaufstellung .....</b>                       | <b>3</b>  |
| <b>4. Übergeordnete Planung/ Planungsbindungen .....</b>                   | <b>4</b>  |
| 4.1. Raumordnung und Landesplanung .....                                   | 4         |
| 4.2. Flächennutzungsplan .....   | 4         |
| 4.3. Sonstige städtebauliche Planungen .....                               | 5         |
| 4.4. Benachbarte Bebauungspläne .....                                      | 6         |
| <b>5. Aufstellungsverfahren.....</b>                                       | <b>6</b>  |
| 5.1. Plangrundlage.....  | 6         |
| <b>6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand.....</b>                   | <b>6</b>  |
| 6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....                              | 6         |
| 6.2. Genaue Beschreibung des Geltungsbereichs.....                         | 7         |
| 6.3. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung.....                   | 8         |
| 6.4. Verkehr .....   | 8         |
| 6.5. ÖPNV .....  | 8         |
| 6.6. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur.....    | 9         |
| 6.7. Grünflächen / Vegetation / Naturschutz.....                           | 11        |
| 6.8. Denkmalschutz und Archäologie .....                                   | 11        |
| 6.9. Boden, Baugrund, Altlasten.....                                       | 12        |
| 6.9.1. Boden/Bombenabwurf.....   | 12        |
| 6.9.2. Baugrund.....   | 13        |
| 6.9.3. Altlasten .....   | 13        |
| 6.10. Baulasten / Wegerechte / Leitungen.....                              | 13        |
| 6.11. Immissionen .....  | 14        |
| 6.12. Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.....                          | 17        |
| <b>7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>  | <b>17</b> |
| 7.1. Städtebaulicher Rahmenplan und städtebauliches Konzept.....           | 17        |
| 7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)..... | 19        |
| 7.2.1. Art der baulichen Nutzung .....                                     | 19        |
| 7.2.1.1. Sondergebiet.....   | 19        |
| 7.2.1.2. Gemeinbedarfsfläche „Zentrum Festung“ .....                       | 19        |
| 7.2.2. Maß der baulichen Nutzung.....                                      | 20        |
| Grundflächenzahl .....   | 20        |

|  |           |
|--|-----------|
| Höhe baulicher Anlagen .....   | 20        |
| 7.3. Bauweise, Baugrenzen, Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB) ..... | 21        |
| 7.3.1. Bauweise.....   | 21        |
| 7.3.2. Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen .....             | 21        |
| 7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen .....                                  | 21        |
| 7.5. Verkehrserschließung .....  | 22        |
| 7.6. Ver- und Entsorgung .....   | 22        |
| 7.7. Anpassung an den Klimawandel .....  | 24        |
| 7.8. Grünflächen /grünordnerische Festsetzungen .....                          | 24        |
| 7.9. Artenschutzrechtliche Festsetzungen .....                                 | 25        |
| 7.10. Geh- / Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) .....             | 26        |
| 7.11. Nachrichtliche Übernahmen .....  | 27        |
| 7.12. Hinweise.....  | 27        |
| <b>8. Örtliche Bauvorschrift.....</b>  | <b>27</b> |
| 8.1. Erforderlichkeit und Geltungsbereich.....                                 | 27        |
| 8.2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....                                  | 27        |
| 8.3. Einfriedungen .....   | 28        |
| 8.4. Werbeanlagen.....   | 28        |
| 8.5. Genehmigungspflicht, Ordnungswidrigkeiten.....                            | 28        |
| <b>9. Umweltrechtliche Belange .....</b>                                       | <b>28</b> |
| <b>10. Planverwirklichung .....</b>  | <b>29</b> |
| <b>11. Wesentliche Auswirkungen der Planung, Folgekosten .....</b>             | <b>29</b> |
| Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private und öffentliche Belange .....     | 29        |
| Finanzierung und Durchführung .....  | 29        |
| <b>12. Flächenbilanz.....</b>  | <b>30</b> |
| <b>13. Anlagen .....</b>   | <b>30</b> |

## 1. Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 3) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Sowie alle weiteren Fachgesetze, Verordnungen und sonstige einschlägigen Vorgaben des Bundes, des Landes Sachsen – Anhalt und der Landeshauptstadt Magdeburg.

## 2. Ziel und Zweck der Planung / Änderung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 237-4 „Maybachstraße“ wurde am 06.09.1994 gefasst. Mit der DS0468/22 wurde am 19.01.2023 die Änderung des Geltungsbereiches und der Planungsziele durch den Stadtrat beschlossen.

Durch die Änderung des Geltungsbereichs wird der Bebauungsplan überwiegend auf die Festungsanlagen westlich der Maybachstraße beschränkt. Eine Überplanung der Bahnflächen östlich der Maybachstraße ist rechtlich ausgeschlossen, da diese Flächen langfristig für die Deutsche Bahn notwendig sind und damit nicht entwidmet werden. Davon ausgeschlossene Flächen werden mit überplant.

Ebenso wird der Bereich südlich der Liebknechtstraße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Für die Kleingartenanlage Reseda und DR Mitte sieht der aktuelle Arbeitsstand des Kleingartenentwicklungskonzeptes langfristig die Entwicklung städtischer Grünbereiche vor, hierfür besteht kein Planungsbedarf. Die im Aufstellungsbeschluss angeführten Sportanlagen in diesem Bereich wurden bereits Ende der 90-er Jahre zurück gebaut.

Die Planungsziele des Bebauungsplans werden entsprechend diesem stark verkleinerten Geltungsbereich angepasst. Ziel ist die Schaffung von planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung des Städtebaulichen Rahmenplanes Festung Magdeburg – Abschnitt „Kernfestung West/ ehemalige Westfront, Maybachstraße“ und des mit der DS0074/17 beschlossenen städtebauliche Gesamtkonzeptes.

## 3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

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

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte 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. 6 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).

Für den verkleinerten Geltungsbereich besteht ein aktueller Planungsbedarf, da die Deutsche Bahn die Festungsanlagen westlich der Maybachstraße und Teilflächen auf der östlichen Seite der Maybachstraße veräußert hat. Die neuen Eigentümer haben diese Flächen derzeit in der Vermarktung.

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Belange zu sichern, soll der Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Städtebauliche Rahmenplan Festung Magdeburg – Abschnitt „Kernfestung West/ ehemalige Westfront, Maybachstraße“ und das städtebauliche Gesamtkonzept sollen bei der Bebauungsaufstellung beachtet werden und dienen als Grundlage für die inhaltliche Konzeption der Nutzung der baulichen Anlagen und Freiflächen. Hier gilt es eine Grundlage zu erarbeiten die den Eigentümern und dem Denkmalschutz gerecht wird.

## **4. Übergeordnete Planung/ Planungsbindungen**

### **4.1. Raumordnung und Landesplanung**

Die Landeshauptstadt Magdeburg ist in ihrer zentralörtlichen Funktion als „Oberzentrum“ eingestuft (Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt) Punkt 3.2.10 Nr. 3 und REP (Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg) MD Z 5.2.14). Entsprechend ihrer Funktion sind in Oberzentren bei bestehendem Bedarfsnachweis Flächen für Industrie und Gewerbe sowie für den Wohnungsbau städtebaulich zu sichern und zu entwickeln.

Neben dieser Funktion gilt es auch historische Bereiche der Städte (Landesentwicklungsplan Punkt 4.2.6.) dauerhaft zu sichern.

Mehr als 150.000 archäologische, historische, städtebauliche, wissenschaftliche und volkskundliche Denkmale eingebettet in gewachsene historische Kulturlandschaften bestimmen das Erscheinungsbild und die Erlebniswelt des Landes.

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (derzeitig in Überarbeitung) Punkt 5.5.2 ist die Stadt Magdeburg als regional bedeutsamer Standort für Kultur- und Denkmalpflege aufgeführt. Damit werden die Sicherung und der Erhalt von baulichen Kulturgütern festgelegt.

Zu diesen Kulturgütern gehört auch die Festungsanlage in der Maybachstraße.

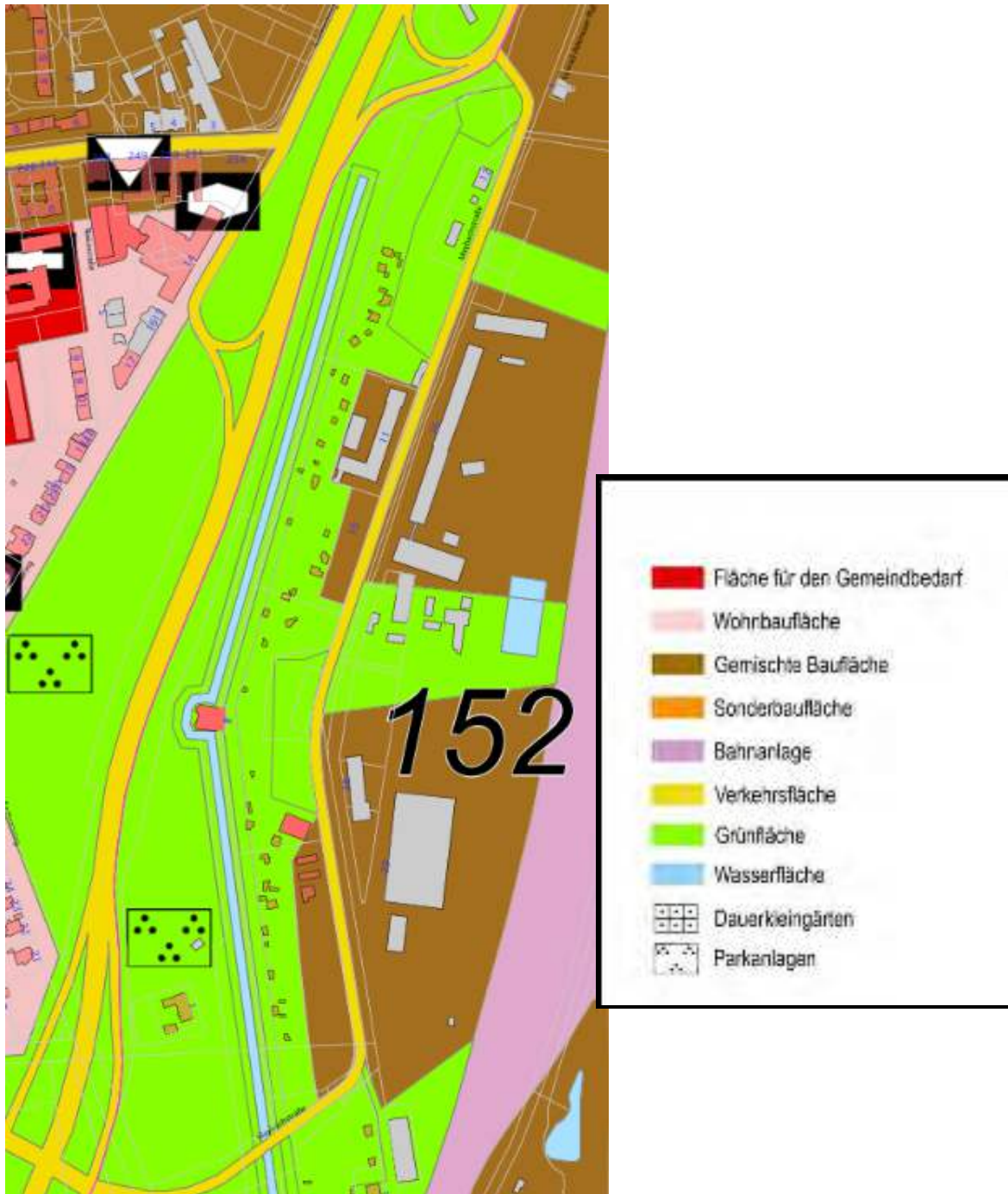
### **4.2. Flächennutzungsplan**

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

Die Flächennutzungsplanung erfolgt nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung, ausgewiesen.

Die Ausweisung im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche und teilweise als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die Ausweisung als Grünfläche dient dem Erhalt der vorhandenen geschützten Parkanlage und des Gartendenkmals „Glacisanlagen“.



GeoBasis/LVermGeo ST,(2023,A18/1-10159/09). Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo ST,  
Abbildung 1: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen nur teilweise den Darstellungen des übergeordneten Flächennutzungsplans.

#### 4.3. Sonstige städtebauliche Planungen

Für die Planaufstellung als Planungsvorgabe ebenfalls zu beachten ist das „Magdeburger Märktekonzept“. Diese städtebauliche Fachplanung dient der Analyse und Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unter dem Ziel der Sicherung der verbrauchernahen Versorgungen und hinsichtlich der Wahrnehmung der Aufgabe der Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum.

Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

#### **4.4. Benachbarte Bebauungspläne**

Nördlich des Geltungsbereichs grenzt der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 237-4.1 „Kavalier VI Maybachstraße“ an.

### **5. Aufstellungsverfahren**

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

Der Bebauungsplan Nr. 237-4 „Maybachstraße“ wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Grundlage bilden die vom Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gefassten Beschlüsse:

- Beschluss zur Aufstellung des B-Planes Nr. 237-4 „Maybachstraße“ auf seiner Sitzung am 6. September 1994,
- Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs und der Planungsziele zum B-Plan auf seiner Sitzung am 19.01.2023 mit der Beschluss-Nr. 5473-059(VII)23
- der Rahmenplan Festung Magdeburg- Abschnitt „Kernfestung West/ehemalige Westfront, Maybachstraße“,
- das städtebauliche Gesamtkonzept „Festung Maybachstraße“

Planungsziele sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung des Städtebaulichen Rahmenplanes Festung Magdeburg – Abschnitt „Kernfestung West/ ehemalige Westfront, Maybachstraße“,
- Erhalt und Sicherung der denkmalgeschützten Befestigungsanlagen,
- Festsetzung von Nutzungsmöglichkeiten für die Gebäude,
- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen,
- Festsetzung der notwendigen öffentlichen Erschließung und Wegeverbindungen.

#### **5.1. Plangrundlage**

Für die Ausarbeitung der Planung wurde eine amtliche Plangrundlage im Maßstab 1:1000 erstellt, welche den aktuellen Bestand von Topografie und Liegenschaften zu Grunde legt.

### **6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand**

#### **6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9 ha (ca. 95.600 m<sup>2</sup>).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 237-4 „Maybachstraße“ befindet sich im Stadtteil Altstadt der Landeshauptstadt Magdeburg in einer stadträumlichen Insellage zwischen Bahnanlagen des Hauptbahnhofes und der Bundesstraße 71 (Magdeburger Ring – Stadtautobahn). Westlich der Stadtautobahn schließt der Stadtteil Stadtfeld Ost an.





GeoBasis/LVermGeo ST,(2023,A18/1-10159/09). Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo ST,  
Abbildung 2: Lage des B-Plan-Gebietes im Stadtgebiet

## 6.2. Genaue Beschreibung des Geltungsbereichs

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes orientieren sich überwiegend an bestehenden Flurstücksgrenzen. Das Gebiet liegt in der Flur 144 bzw. Flur 152 und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die südliche Straßenkante der Abfahrt der Bundesstraße 71 in Richtung Norden (ZOB);
- im Osten: durch die östliche Straßenkante der Maybachstraße sowie die Flurstücksgrenzen der Flurstücke 10031, 10032, 10033 (Flur 152);
- im Süden: durch die südliche Straßenkante der Maybachstraße
- im Westen: durch die östliche Wegkante auf den Flurstücken 3508/26 (Flur 144) und 10068 (Flur 152); durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 161/2 (Flur 152)



Nicht Bestandteil des Geltungsbereiches ist der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 237-4.1 „Kavalier VI Maybachstraße“.

### **6.3. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Altstadt und wird durch die vorhandene denkmalgeschützte Festungsanlage dominiert.

Im Plangebiet befindet sich das Kavalier V mit dem Ravelin 2, welches durch den Sanierungsverein Ravelin 2 bereits teilweise saniert und der Öffentlichkeit zugänglich ist. Hier finden Veranstaltungen statt und mittels Führungen und einer Dauerausstellung wird die Geschichte der Festungsanlage interessierten Touristen vermittelt.

An das Plangebiet grenzt westlich der Magdeburger Ring. Dieser zerschneidet seit seiner Errichtung das ehemals als Gesamtheit vorhandene Festungsareal mit dem vorgelagerten freien Schussfeld.

Im Osten grenzt das Areal der betriebseigenen Anlagen der Deutschen Bahn an. Diese werden zukünftig weiter für Bahnzwecke genutzt.

Im Norden grenzt das Areal des ZOB am Konrad-Adenauer-Platz an.

Im Süden schließt sich eine Fläche, welche überwiegend als Kleingartenanlage genutzt wird, an.

### **6.4. Verkehr**

Die Annäherung an das Gebiet mit dem motorisierten Individualverkehr erfolgt vorrangig über die Stadtautobahn (B 71) mit Ausfahrten direkt im Süden und Norden des Planungsgebietes. Über die Maybachstraße wird das Gebiet schließlich erschlossen. Aus den umliegenden Quartieren gibt es weitere Zubringerstraßen. Hier sei vor allem die Wilhelm-Külz-Straße in Stadtfeld Ost erwähnt, die mit dem Planungsgebiet über eine Fußgängerbrücke über die Stadtautobahn verbunden ist und eine direkte Blickachse zum Magdeburger Dom darstellt.

Kleinere Stellplatzflächen befinden sich am ehemaligen Gärtnerhaus im Süden des Planungsgebietes (ca. 25 STP). Weitere öffentliche Parkplatzflächen existieren im Norden der Maybachstraße in der Nähe des ZOB. In zentraler Lage (Kavalier V) wurden für private Nutzungen kleinere, weitestgehend leerstehende Garagenanlagen errichtet. Östlich der Maybachstraße befindet sich auf dem Grundstück der DB Netz AG ein privater Parkplatz. Öffentliche Parkplatzmöglichkeiten gibt es hier nicht.

Weiterhin ist das Planungsgebiet über Rad- und Fußwege aus allen Richtungen erreichbar. Der „Grüne Ring“ als Rad- und Fußwegeverbindung durch die Glacisanlagen dient auch als Verbindung zu umliegenden Stadtteilen (insbesondere Stadtfeld-Ost).

Des Weiteren existiert an der Maybachstraße ein ausgebauter Radweg.

Die Grundstücke selbst können direkt durch die Errichtung einer Zufahrt von der Maybachstraße aus verkehrlich erreicht werden.

### **6.5. ÖPNV**

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Altstadt und somit laut dem am 14.06.2018 beschlossenen Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Magdeburg (SR-Beschluss-Nr. 1970-056(VI)18) in einem Gebiet mit hoher Nutzungsdichte. Demnach gilt ein Gebiet als vom ÖPNV erschlossen, wenn der Weg zur nächstgelegenen bedienten Haltestelle eine Luftlinienentfernung von 300 m bzw. eine Realentfernung von 360m nicht übersteigt.

Für das Plangebiet relevante sind folgende Haltestellen:

- ZOB (Zentraler Omnibusbahnhof) an der Nordspitze des Plangebietes (bedient durch Regionalbus, Stadtbus und Fernbus), Einzugsbereich siehe grüner Kreis
- Maybachstraße an der Südspitze des Plangebietes (bedient durch Regionalbus und Stadtbus), Einzugsbereich siehe roter Kreis

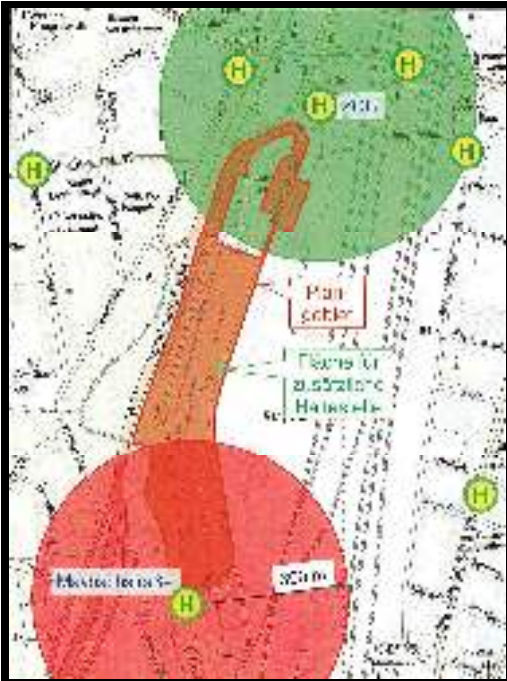


Abbildung 3: Darstellung der Standorte der Haltestellen

Alle im Umfeld des Hauptbahnhofes liegenden Straßenbahnhaltestellen sowie der Hauptbahnhof selbst sind fußläufig nur über Wege zu erreichen, welche unmittelbar am ZOB entlangführen, sodass deren Entfernung vom Plangebiet nicht kleiner als die Entfernung des ZOB vom Plangebiet ist.

Zusammenfassend lässt sich bezüglich der ÖPNV-Erschließung feststellen:

- Der nördliche Bereich des Plangebietes mit dem Sondergebiet SO 3 ist vollständig durch den ÖPNV erschlossen.
- Der mittlere Teil ist nur mit längeren Zugangsentfernungen erreichbar. Diese betragen vom ZOB aus zum Sondergebiet SO 2 etwa zwischen 320 m und 480 m Luftlinie sowie zum Ravelin II etwa 610 m Luftlinie.
- Der südliche Bereich des Plangebietes mit dem Sondergebiet SO 1 ist durch die Haltestelle Maybachstraße grundsätzlich durch den ÖPNV erschlossen (Bedienung tagsüber bis in die frühen Abendstunden, nicht an Wochenenden im Winterhalbjahr).

Zur Herstellung der vollständigen ÖPNV-Erschließung des Plangebietes ist perspektivisch in Abhängigkeit von der Bebauung und Bedarfsentwicklung ggf. eine zusätzliche Bushaltestelle in der Mitte der Maybachstraße zu errichten. Diese ist in den vorhandenen Straßenkörper zu integrieren.

## 6.6. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur

Entsprechend der Stellungnahme der SWM und AGM sind folgende technische Anlagen vorhanden bzw. nicht vorhanden.

- Gasversorgung  
In der Maybachstraße ist eine Niederdruckleitung OD 25 vorhanden. Geplante Bebauungen können über einen Hausanschluss mit Einbindung versorgt werden.
- Wasserversorgung  
Über die vorhandene Versorgungsleitung Trinkwasser DN 150 GGG bzw. OD 160 PE kann eine Versorgung über Hausanschlüsse mit Einbindung erfolgen.
- Wärmeversorgung

Es sind keine Anlagen vorhanden und auch nicht geplant.

- SWM-Info-Anlagen

Ab dem Busbahnhof, mit einer kleinen Lücke zum Altbestand liegt ein vorhandenes Schutzrohr bis zum Ravelin. Die Erschließung soll bis zur Ortsnetzstation (siehe Elektroversorgung) verlängert werden. Neben der Ortsnetzstation ist ein Multifunktionsgehäuse als Netzknoten geplant. Im Rahmen der geplanten Netzerweiterung ist ein Leerrohr in Richtung Liebknechtstraße mitzuverlegen.

- Elektroversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes 237-4.1 erfolgt über die ONS Maybachstraße. Die Netzerweiterung mit Mittelspannung und in kleinerem Rahmen mit Niederspannung nach Süden ist abgeschlossen und die Station nach Angaben der SWM im Bebauungsplan mit Planzeichen dargestellt.

- Abwasserentsorgung

Außer dem Ravelin II, welches über eine private Abwasserdruckleitung entwässert, ist das Gebiet nicht erschlossen. Eine schmutzwassertechnische Erschließung ist erforderlich. Als schmutzwassertechnische Anbindepunkte stehen der ca. 550 m entfernte Schacht 15936 in der Nähe des Konrad-Adenauer-Platzes oder der 470 m entfernte Mischwasserkanal im Sachsenring zur Verfügung.

Der für eine Anbindung notwendige Kanal ist durch die Bauherren nach den technischen Kriterien der SWM/AGM zu errichten und nach Fertigstellung und Abnahme zur Bewirtschaftung unentgeltlich zu übergeben.

Entsprechend der Stellungnahme ist derzeit eine Einleitung des Abwassers nicht gesichert. Daher kann eine Neubebauung nur durch den Nachweis einer gesicherten Abwasserentsorgung erfolgen.

- Regenwasser

Derzeitig wird das anfallende Regenwasser der Grundstücke vor Ort verbracht. Dies gilt nicht für die Straßenentwässerung der Maybachstraße. Die Straßenentwässerung wird über einen Regenwasserkanal (KR) DN 300- 700 B (2000) und einen KR EI 560/900 MA in die Vorflut (Künette) südlich des Ravelin II eingeleitet. Der KR DN 700 / EI 560/900 MA ist einschließlich seines Schutzstreifens dinglich gesichert. Die Anlagen dürfen in ihrer Funktion und ihrer Betriebs-, Inspektions-, und Sanierungsfähigkeit nicht eingeschränkt werden. Zu den Abwasserkanälen ist in Abhängigkeit ihrer Nennweite eine Mindestschutzstreifenbreite (siehe Merkblatt) einzuhalten. Diese Anlagen sind im Planteil A dargestellt und zu beachten.

Sollte eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück aufgrund von schwierigen Grundstücksverhältnissen durch z.B. unterirdische Fundament nicht möglich sein, ist die Einleitung des Regenwassers in das vorhandene Kanalnetz zu empfehlen. Dies bietet die Möglichkeit einer geregelten Regenwasserableitung im gesamten B-Plangebiet und gleichzeitig kann die unkontrollierte Ableitung von Oberflächenwasser in die Künette vermieden werden. Besonders bei Starkniederschlägen zeigen sich regelmäßig Überlastungen des Vorfluters Künette. Eine Regenwasserrückhaltung und geordnete Ableitung ist im Hinblick auf den Hochwasserschutz des Entwicklungsgebietes zielführender.

Die Erlaubnis steht jedoch unter dem Vorbehalt einer Zustimmung durch die Genehmigungsbehörde und dem Baulastträger für die Vorflut Künette.

Für die weitere Planung und Variantenvergleiche ist zu berücksichtigen, dass eine RW-Ableitung ins Kanalnetz folgende Kriterien erfüllen muss.

- Der maximale Abfluss darf  $Q_{max} = 10 \text{ L/s}$  nicht überschreiten. Zur Gewährleistung muss ein Abflussregler installiert und zur Überflutungssicherheit ausreichend Stauvolumen konform zur DWA A-117 geschaffen werden. Ein Notüberlauf ins Kanalnetz ist nicht gestattet.

- Das RW darf erst nach Passage eines Sandfanges und eventuell weiterer benötigter Vorbehandlungen (z.B. Leichtflüssigkeitabscheider) ins Kanalnetz abgeleitet werden.

Die Regenwasserverbringung wird im Bebauungsplan mit der Verbringung vor Ort bzw. mit der Einleitung in das vorhandene Kanalnetz festgesetzt.

- **Telekommunikationsanlagen**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen. Diese sind vor Beschädigungen zu schützen und nur mit Zustimmung des Anlagenbetreibers veränderbar.

- **Fernmeldeleitungen**

Im Plangebiet befinden sich keine Fernmeldeleitungen.

### **6.7. Grünflächen / Vegetation / Naturschutz**

Prägend für das Plangebiet ist die vorhandene zur Festungsanlage gehörende als freies Schussfeld angelegte, feindwärts flach geneigte Aufschüttung vor der Hauptverteidigungslinie. Diese „Glacisanlage“ ist jedoch nur noch in Teilen vorhanden. Grund dafür ist die Errichtung des Magdeburger Rings, welcher die Anlage durchtrennt und verkleinert hat.

Die kleingärtnerische Nutzung auf den Kurtineflächen oder auf den Dachflächen der Kavaliere soll zu Gunsten einer der Allgemeinheit zugänglichen Parkanlage aufgegeben werden.

Die öffentlichen Grünflächen sind als GP003 Geschützter Park gemäß Naturschutzrecht geschützt. Eingriffe in diese Anlagen bedürfen einer naturschutzrechtlichen Genehmigung.

Teilbereiche sind gemäß Denkmalrecht Nummer 5009 als Gartendenkmal gemäß Denkmalrahmenplanung „Glacisanlage und an der Künette“ geschützt.

Die Künette und ihre Böschungen sind Biotope.

Für das Plangebiet ist die Erarbeitung eines Umweltberichtes zwingend erforderlich. Dieser wird dann in zeichnerische und textliche Festsetzungen übernommen.

### **6.8. Denkmalschutz und Archäologie**

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes ist aus geschichtlichen, kulturell-künstlerischen, technisch-wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) in das Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen.

Ausgenommen von diesem Baudenkmal ist nur der Teil des Sondergebietes SO 3, der sich östlich vom Fußweg der Maybachstr. befindet.

Die Denkmalbegründung weist für das Baudenkmal, dass aus einer Vielzahl von Teilobjekten besteht, eine überörtliche Bedeutung aus.

Zudem befinden sich der gesamte Bereich des Bebauungsplanes ohne Ausnahme im archäologischen Flächendenkmal „historischer Stadtkern Magdeburg einschließlich der historischen Festungsanlagen“ im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkmSchG LSA.

Geplante Erdeingriffe bedürfen ebenso nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA einer denkmalrechtlichen Genehmigung.



Diese sind:

- Kavalier V (2)
- Doppelkaponniere (3)
- Ravelin II (4)
- Eskarpenmauer (6)
- Kontereskarpenmauer(7)

- (1) Kavalier VI
- (2) Kavalier V
- (3) Doppelkaponniere
- (4) Ravelin II
- (5) Kavalier IV
- (6) Eskarpenmauer
- (7) Kontereskarpenmauer
- (8) Verwaltungsgebäude DB
- (9) Lokschuppen DB
- (10) Gärtnerhaus
- (11) Glacisanlagen
- (12) Kurtineflächen

Abbildung 4: Städtebaulicher Rahmenplan Festung Magdeburg – Abschnitt „Kernfestung West / ehem. Westfront“, Maybachstraße; Bearbeiter: Wenzel & Drehmann PEM GmbH, Weißenfels; Abb. 2.5-4 Denkmale im Planungsgebiet

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Inhalte des Rahmenplans Festung Magdeburg und das städtebauliche Gesamtkonzepts als Grundlage für Nutzungen und Bebauungen dieser historisch wertvollen Anlage festgeschrieben werden.

Die Glacisanlagen sind ebenfalls als geschützter Park ausgewiesen.

## 6.9. Boden, Baugrund, Altlasten

### 6.9.1. Boden/Bombenabwurf

Der Bereich ist insgesamt als ehemaliges Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen, so dass bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden muss. Insoweit sind Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmittel zu überprüfen.



6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten muss daher Kontakt aufgenommen werden mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr.

### **6.9.2. Baugrund**

Der vorhandene Untergrund in, ehemals überbauten Bereichen im B-Plangebiet ist nicht zur Anlage von Grünflächen geeignet, da durch die langjährige Versiegelung die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigt oder zerstört sind.

Dementsprechend ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. § 2 Abs. 11 BBodSchV herzustellen. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht ist i.W. abhängig von der Durchwurzelungstiefe der Folgenutzung, d.h. der bestimmungsgemäßen Vegetation. Die entsprechende Regelmäßigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht für Rasen im Landschaftsbau beträgt 0,20 bis 0,50 m für Gehölze/Stauden 0,40 bis 1,00 m.

Gemäß der Ingenieurgeologischen Karte von Magdeburg und nahegelegenen Bohrungen kommen im betreffenden Bereich unter Geländeoberkante Auffüllungen, Lössböden, Sande und Lehme vor. Das Festgestein ist in einer Tiefe von 10- 15 m zu erwarten. Für den Neubau von Gebäuden empfehlen wir Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen, diese geben Aufschluss u.a. über die Tragfähigkeit, Verformung und Fristempfindlichkeit des Bodens.

### **6.9.3. Altlasten**

Im Änderungsbereich befand sich ein ehemaliges Tanklager. Bei den Rückbauarbeiten wurde eine Sanierung durch Bodenaustausch durchgeführt. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde verblieb aus Gründen der Verhältnismäßigkeit im Bereich des Hochtanklagers eine mit einem Umfang von 70 m<sup>2</sup> relativ kleinräumige MKW- Belastung in der gesättigten Zone.

Diese Belastung wird im Rahmen des Nachsorgemonitorings für den Sanierungsbereich der ehemaligen Triebfahrzeugbetankung über Grundwasseruntersuchungen überwacht.

Die vorhandenen Grundwassermessstellen (GWMS) GWMS 3/98, 4/01 und 1/09 sind während der Bauarbeiten vor Beschädigung zu sichern, funktionstüchtig und zugänglich zu erhalten. Werden die GWMS im Rahmen von Baumaßnahmen oder Arbeiten zur Geländegestaltung beschädigt oder äußerlich verändert, sind diese zu reparieren, oder in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde zu ersetzen, auf Funktionstüchtigkeit zu prüfen und ggf. nach Lage und Höhe neu einzumessen. Beim Erhalt der GWMS ist zu berücksichtigen, dass bei einer Gestaltung von Grünflächen Bäume in ausreichendem Abstand (ungefähr zu erwartender Kronendurchmesse) gepflanzt werden, um eine spätere Durchwurzelung und somit Beschädigung der GWMS zu verhindern.

Die GWMS werden im Bebauungsplan Teil A nachrichtlich übernommen und im Textteil erfolgen die notwendigen Hinweise.

Im Bereich eines ehemaligen Autowaschplatzes und eines Fassfreilagers wurden oberflächennahe Verunreinigungen in der Auffüllung nachgewiesen, die bodenschutzrechtlich nicht relevant sind. Weitere Altlastverdachtsflächen sind im Rahmenplanbereich derzeit nicht bekannt. Aufgrund der industriell-gewerblichen Vornutzung des Standortes kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass bisher nicht bekannte Bodenbelastungen vorhanden sind.

Jedoch gab es bisher keine Erkenntnisse zur Historie oder gutachterliche Untersuchungen über das Grundstück, die Erkundungsmaßnahmen oder andere Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich machen.

### **6.10. Baulasten / Wegerechte / Leitungen**

Im Geltungsbereich sind Baulasten vorhanden. Diese sind einerseits eine Vereinigungsbaulast und eine Stellplatzsicherungsbaulast.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berühren diese nicht.

### **6.11. Immissionen**

Das Plangebiet wird belastet durch die Immissionen des Straßenverkehrs vom westlich angrenzenden Magdeburger Ring. Im Osten befindet sich die Eisenbahnstrecke Berlin- Magdeburg und Magdeburg- Leipzig.

Im städtebaulichen Rahmenplan finden sich zum Thema Immissionen folgende Aussagen:

In engem Zusammenhang mit der Lage des Planungsgebietes zur verkehrstechnischen Infrastruktur muss die Immissionsbelastung durch Verkehrslärm gesehen werden.

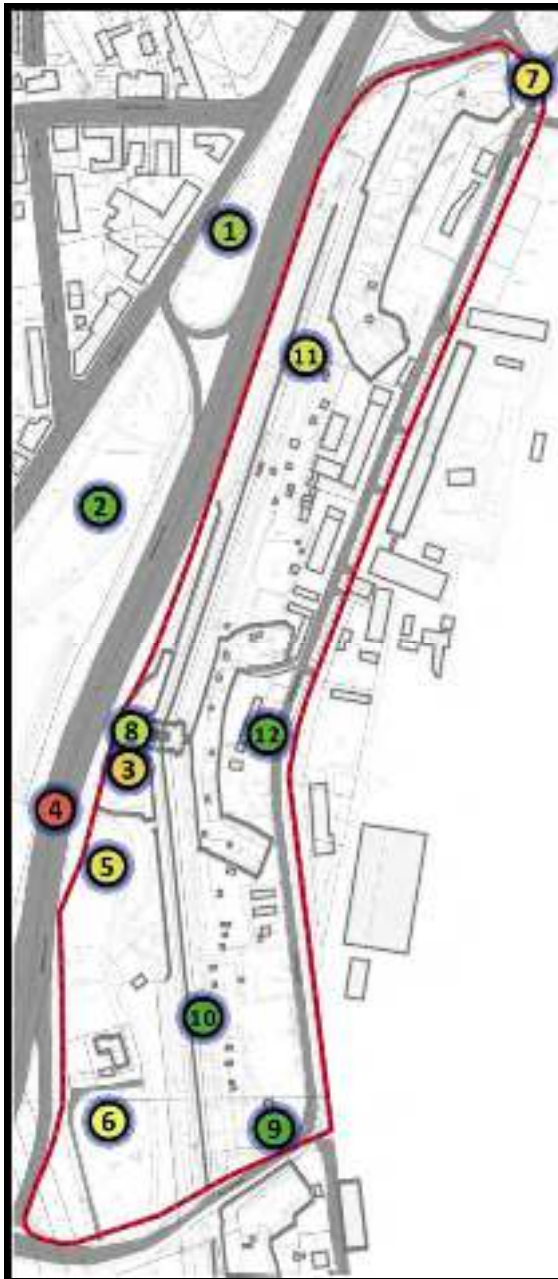
Die in den 1970er Jahren errichtete Bundesstraße 71 (Magdeburger Ring) durchschneidet die Glacisanlagen des Denkmalensembles.

Sie ist heute einer der wichtigsten Verkehrsstrassen der Stadt und wird als sogenannte Westtangente bezeichnet.

Täglich passieren etwa 70.000 Fahrzeuge den Magdeburger Ring an dieser Stelle. Durch ihre innenstadtnahe Lage wurden bereits Vorkehrungen getroffen, um Lärmemissionen vorzubeugen. So gilt auf der Westtangente eine Maximalgeschwindigkeit von 80 km/h. Im Bereich des Betrachtungs- und Planungsgebietes sind keine zusätzlichen Lärmemissionsschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) vorgenommen wurden.

Der subjektive Eindruck der teilweise sehr hohen Lärmimmissionsbelastung auf den Flächen des Planungs- und Betrachtungsgebietes wurde von den Bearbeitern mit mehreren punktuellen Schalldruckpegelmessungen überprüft. Die gemessenen Werte wurden mit Orientierungswerten zum subjektiven Empfinden dieser „Lautstärken“ verglichen (s. Abb. 2.5-3). Die auf S. 14 abgebildete Karte zeigt auch, an welchen Stellen eine Schalldruckpegelmessung durchgeführt wurde.

Diese Messungen stellen zwar keine normgerechte Erfassung von Lärm im Sinne der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) dar, registrieren nur eine Momentaufnahme während der (begrenzten) Messzeit und am jeweiligen Messort – dennoch können gewisse Grundaussagen abgeleitet werden und ermöglichen eine Orientierung bei der Bewertung der örtlichen Lärmsituation hinsichtlich der Eignung zukünftiger Nutzungsvorschläge.



| Schalldruckpegelmessung   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| DIN 18005 (Werte in dB(A))<br>Orientierungswerte bei Tag                | subjektives Empfinden             |
|   | 75 dB(A) — auf Dauer unerträglich |
|   | 70 dB(A) —                        |
| Gewerbegebiete (GE) —   | 65 dB(A) — Stress für den Körper  |
| Mischgebiete (MI) —   | 60 dB(A) — Lärmbelastung          |
| Allgemeine Wohngebiete (WA)<br>Kleingärten, Parkanlagen —               | 55 dB(A) —                        |
| Reine Wohngebiete (WR) —  | 50 dB(A) — keine Belastung        |
| Tag der Messung: 07.08.2014   |                                   |
| Wetter: Nieselregen, 21°C   |                                   |
| Messgrundlage:<br>Schalpegelmeter PCE-322 A<br>Zeitintervall: 5 Minuten |                                   |

Abbildung 6: Städtebaulicher Rahmenplan Festung Magdeburg – Abschnitt „Kernfestung West / ehem. Westfront“, Maybachstraße; Bearbeiter: Wenzel & Drehmann PEM GmbH, Weißenfels; Abb. 2.5-43 Situationserfassung durch Verkehrslärm



Legt man einen Wert von 57 dB(A) zugrunde, ab dem Lärm bewusst als subjektive körperliche Belastung wahrgenommen wird, so sind hier vor allem die Fußgängerbrücke nach Stadtfeld Ost (Messpunkt 4), die Glacisanlagen östlich des Magdeburger Ringes (3, 5 und 6), der Hauptgraben im nördlichen Bereich (11) und das Areal am Busbahnhof / ZOB (7) zu nennen.

Die Eskarpenmauer wirkt als Schallreflektionsfläche, was die touristisch interessanten Bereiche am Künetteweg zusätzlich belastet.

Die Flächen östlich des Hauptwalls – Flächen der Kleingärten (9) und Vorbereich des Kavaler V (12) – sind dagegen deutlich weniger belastet.

Auf den Glacisanlagen westlich der Bundesstraße 71 (Messpunkt 1 und 2), den Freiflächen um das Ravelin II (8) und im südlichen Bereich des Hauptgrabens (10) wurden zwar grundsätzlich noch tolerierbare Werte gemessen, dennoch gibt es hier auch Pegelspitzen, die die Aufenthaltsqualität mindern.

Auf der Grundlage der Messwerte wurde das Bebauungsplangebiet als Sondergebiet und Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Damit sind Nutzungen verbunden, die keinen dauerhaften Aufenthalt begründen und Besucher werden nur temporär belastet.

Einzig die zulässige Wohnnutzung als Dienstwohnung für Hausmeister oder Betriebsinhaber werden dauerhaft beeinträchtigt. Inwieweit diese Möglichkeit genutzt wird, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht eingeschätzt werden.

## **6.12. Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind überwiegend im Besitz privater Grundstückseigentümer. Die Flächen der Landeshauptstadt Magdeburg setzen sich zusammen aus öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen.

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

## **7.1. Städtebaulicher Rahmenplan und städtebauliches Konzept**

Der städtebauliche Rahmenplan Festung Magdeburg, Abschnitt „Kernfestung West/ ehem. Westfront“ Maybachstraße bildet die Grundlage für das städtebauliche Gesamtkonzept. Dieses Konzept wurde im Jahr 2017 durch den Stadtrat als Grundlage für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Die wesentlichen Inhalte sind in drei Szenarien zusammengefasst.

Das erste Szenario des Rahmenplans Maybachstraße trägt den Titel „Grün“ und spielt dabei auf die ursprüngliche Flächennutzung als freies Schussfeld zur Entstehungszeit der Festungsanlage (Glacis), als auch auf die wenig später eingeleitete Umgestaltung dieser Glacisflächen durch den Gartenbaudirektor Paul Niemeyer zu einer öffentlichen Grünanlage für städtische Spaziergänger an:

- Kultivierung des Zwischenraums / der Zwischenorte zwischen den (Rest-) Glacisflächen, dem Magdeburger Ring, baulichen Denkmälern sowie der Maybachstraße bzw. den angrenzenden Bahnanlagen durch gezielte qualitative Ordnungs- und Aufwertungsmaßnahmen unter Bezugnahme auf historische Vorbilder der Festungs- und Parkgeschichte.
- Gestaltung öffentlicher Parkflächen im Bereich der früheren Glacis mit konkreter Themenzuordnung (Quartierspark, Festungspark, Glacispark).
- Die noch vorhandenen Zeugnisse der Festungsgeschichte werden als Freiraumerlebnis „Festung Magdeburg /Westfront“ zum Bestandteil der Parkgestaltung. Der öffentlich zugänglich gemachte Künettegraben dient dabei als verbindendes Element.
- Auflösung der Nutzungsüberlagerung privater Gartennutzung auf Flächen von Festungsbauwerken (Gründächer der Kavaliere), da diese sowohl die Bausubstanz schädigen, als auch deren denkmalkonstituierende Eigenschaften beeinträchtigen. Stattdessen werden verträglichere Flächenbereiche auf den Kurtinen für neu geordnete, qualitätsvolle private Grünnutzung (Kleingarten, urban gardening) zur Verfügung gestellt.
- Die Kurtineflächen westlich der Maybachstraße werden konsequent von baulichen Nebenanlagen ohne Denkmalstatus (Garagen, auffällige Baracken, Lagerräumen, etc.) befreit.
- In den Baudenkmalen des Kavaliere V, der Doppelkaponniere und des Ravelin II etablieren sich zunächst Zwischennutzungen für interessierte Akteursgruppen auf Vereinsbasis, die mit verschiedenen Aktionen, Veranstaltungen etc. das Areal wieder in das Bewusstsein der



Bürger bringen. Schritt für Schritt können auch Nutzungen integriert werden, die wirtschaftliche Erträge generieren (z.B. Führungen, Café, Raumvermietungen für Feiern, etc.).

Im Szenario „Denkmal“ des Rahmenplans Maybachstraße wird besonderes Augenmerk auf die Reaktivierung und Inwertsetzung sowohl der Baudenkmale, als auch der gartenbaulichen Flächendenkmale gelegt. Dabei wird in der Auseinandersetzung mit den Glacis- und Kurtineflächen noch einen Schritt weiter als im Szenario A gegangen. Es wird nach zeitgemäßen Nutzungen und Neuinterpretationen ursprünglich vorhandener, aber mittlerweile (durch die Anlage des Magdeburger Ringes) nicht mehr wiederherstellbarer Eigenschaften gesucht.

Diese weitreichende Umgestaltung bestehender Verhältnisse wird vor allem durch folgende Hauptkriterien geprägt:

- Darstellung / Inszenierung der Festungsgeschichte als geschichtsvermittelnder Erlebnisraum. Das Bearbeitungsgebiet erhält über die Geschichtsdarstellung eine eigenständige Adresse und wird zum Zielort für stadthistorisch Interessierte und Touristen.
- Integration denkmalgerechter Nutzungsoptionen im Kavalier V (Dienstleistung und Gewerbe, bevorzugt aus dem Bereich der Kreativwirtschaft)
- Entwicklung eines Rundwegs im Bereich der historischen Festungsanlagen – zielgruppenorientierte Erschließung des Erlebnisraums für den Tourismus
- Die Etablierung eines Platzes am Kavalier V dient der Präsentation für neue Nutzer und lädt Besucher in das Gebiet ein.

Das dritte Szenario des Rahmenplans Maybachstraße schließlich wird mit dem Arbeitstitel „Bauliche Nachverdichtung“ überschrieben. Es geht von einer Vermarktung der zwischen den Kavaliere befindlichen Kurtineflächen für Bürogebäude aus. Auf dem östlich der Maybachstraße befindlichen Areal der DB befinden sich bereits Bürogebäude und Gewerbehallen, die in Zukunft eine weitere bauliche Ausdehnung erhalten sollen. In diesem Umfeld kann die Nachfrage nach weiteren Büroflächen im Bearbeitungsgebiet angeboten werden. Zwar bleibt die zentrale Ost-West-Achse im Bereich des Kavalier V /Ravelin II nach wie vor der Vermittlung der Festungsanlagen vorbehalten, die Kurtineflächen jedoch werden, auch aus Kostengründen, an private Investoren abgegeben, die Auflagen für eine denkmalgerechte Neubebauung erhalten. Dieses Szenario der Annahme des sich entwickelnden Marktdruckes nach zusätzlichen Bauflächen für Bürogebäude wird insbesondere durch folgende Hauptkriterien geprägt:

- Die Areale zwischen den Kavaliere der Westfront werden weitestgehend mit Nutzungen für Gewerbe und Dienstleistungen baulich erschlossen / inwertgesetzt.
- Ein grüner Rücken (bandartige Grünstruktur) sichert einen angemessenen Abstand zu baulichen Zeugnissen der Festungsgeschichte (Eskarpemauer).
- Im Kavalier V sorgt eine gastronomische Nutzung für urbanes Flair und Belebung des Areals in den Abendstunden.
- Die Glacis-Bereiche entlang der B71 behalten ihren Parkcharakter und wirken abstandsverstärkend.

Durch den Bebauungsplan sollen denkmalrechtliche-, touristische-, und Eigentümerbelange in eine rechtliche Form gebracht werden.

Der Bebauungsplan wird die Nutzung der Kurtineflächen für eine Nachverdichtung durch bauliche Anlagen beinhalten. Weiterhin sollen rad- und fußläufige Wegeverbindung festgesetzt werden. Eine Wegeverbindung ist bereits Bestandteil der Route 10 des grünen Rings.

Die Ausweisung der Baufelder ermöglicht den Eigentümern eine behutsame Nachverdichtung unter Berücksichtigung und Nachnutzung der vorhandenen Denkmale. Es sollte die Nachnutzung im Vordergrund stehen, da nur so die Denkmale zu erhalten sind.

Die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche sichert die öffentliche Nutzung der vorhandenen denkmalgeschützten Anlage.

Um den mit der Nachnutzung verbundenen möglichen Parkdruck Rechnung zu tragen, wird vor den Kavalieren V und VI (nicht Bestandteil des Geltungsbereiches) die Möglichkeit der Errichtung von Stellplätzen eröffnet.

## **7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)**

### **7.2.1. Art der baulichen Nutzung**

#### **7.2.1.1. Sondergebiet**

In Anlehnung an den sich nördlichen Bereich befindlichen rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Art der Nutzung als Sondergebiet festgesetzt.

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gaststätten,
- Kulturelle Einrichtungen, museale Einrichtungen,
- Ladengeschäfte bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Büros,
- Praxen,
- Vereinsräume,
- Dienstwohnungen (Hausmeister, Betriebsinhaber),
- Beherbergungsgewerbe,
- Gemeinbedarfseinrichtungen,
- Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke

Mit dieser Nutzungsvielfalt wird den Eigentümern eine breite Palette für die vorhandenen baulichen und unter Denkmalschutz stehenden Anlagen und auch für Neubebauungen eröffnet. Damit soll die Festungsanlage einerseits Potential für Neubebauungen bekommen und andererseits durch diese die Wiedernutzbarmachung des Denkmals durch die wirtschaftliche Symbiose bewirken.

#### **7.2.1.2. Gemeinbedarfsfläche „Zentrum Festung“**

Als Ergebnis des Europäischen Kooperationsprojektes (Interreg Europe) „*Recapture the Fortress Cities*“ (deutsch: Rückeroberung der Festungsstädte, kurz: RFC) und durch den vom Stadtrat einstimmig beschlossenen Aktionsplan (Beschluss-Nr. 4270-054(VII)22), fertigt die Landeshauptstadt Magdeburg eine Gesamtvision (Masterplan) für sein Festungskulturerbe an. Im Rahmen dieses Masterplans verfolgen die Landeshauptstadt Magdeburg und der Sanierungsverein Festungsanlage „Ravelin 2“ e.V. das Ziel, das Kavalier 5 und vorgelagerte Ravelin 2 zu einem zentralen Anlauf- und Informationspunkt zum Thema Festung Magdeburg und den vielseitigen damit verbundenen Aktivitäten (Zentrum für Festungstourismus mit Fahrradstation, Startpunkt für Rad -und Wandertouren) zu entwickeln. Durch die denkmalgerechte Sanierung und Erhaltung wird eine Inwertsetzung des Kulturdenkmals für regionalen und überregionalen Tourismus, Kultur und grüne Infrastruktur erreicht.

Insbesondere durch bürgerschaftliches Engagement des Sanierungsvereins „Festungsanlage Ravelin 2 e.V.“, durch Unterstützung der Landeshauptstadt Magdeburg sowie durch das Land Sachsen-Anhalt hat das Ravelin 2 in den letzten 10 Jahren eine deutliche Aufwertung erfahren. Die kürzlich erfolgte Förderung aus dem EFRE-Fonds über rund 2,4 Mio. € hat die Sanierungsarbeiten am Ravelin 2 zuletzt stark vorangetrieben, womit die Erlebbarkeit dieses Teils dieses Festungsensembles deutlich gesteigert wurde.

Das Ravelin 2 entwickelte in den letzten Jahren nicht nur auf zahlreiche Bürger, sondern auch auf Besucher und Touristen eine starke Anziehungskraft. Eine Dauerausstellung zur Stadt- und

Festungsgeschichte, Sonderausstellungen, historische Führungen und ergänzende kulturelle Veranstaltungen machen den historischen Ort für ein breites Publikum aller Altersgruppen erlebbar. Der Sanierungsverein „Ravelin 2“ e.V. hat einen der begehrtesten Preise der Tourismusbranche gewonnen. Ausschlaggebend für den Marketing-Award „Leuchttürme der Tourismuswirtschaft 2020“ war sein Beitrag zur Übermittlung und Bewahrung der Magdeburger Stadtgeschichte. Die Besucherzahlen nehmen stetig zu. Im Jahr 2023 konnte die Festungsanlage eine beträchtliche Rekordbesucheranzahl von etwa 46.000 erreichen.

Zur nachhaltigen Sicherung dieses einzigartigen Kulturerbes und angesichts der bereits investierten EFRE- und Städtebaufördermittel in Millionenhöhe, ist eine weitere öffentliche Nutzung zwingend erforderlich. Daher wird der Bereich entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Planteil A als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Kulturelle Einrichtungen,
- museale Einrichtungen,
- touristische Einrichtungen,
- sportliche Einrichtungen,
- Vereinsräume,
- Einrichtungen die dem Nutzungszweck des Gemeinbedarfs dienen

### **7.2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe der Gebäude bestimmt.

Mit diesen Festsetzungen sollen sich die Bebauungsdichte und die Bebauungshöhe geregelt werden. Damit wird gleichzeitig im westlichen Bereich die Sichtbarkeit der Denkmale und das behutsame (untergeordnete) Einfügen geplanter Bebauungen garantiert.

#### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird für die Neubebauung der Sondergebiete 1 + 2 im Plangebiet mit 0,5 und im Sondergebiet 3 mit 0,6 festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen sind vielfältig und entsprechen teilweise (nur gebundene Wohnbebauung) einem Mischgebiet. Daher wird die als maximal mögliche Bebauung entsprechend der Orientierungswert nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete ermöglicht.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird im Sondergebiet 3 mit 25 von Hundert begrenzt.

Damit wird gesichert, dass im Sondergebiet 1 + 2 nicht die Bebauung in den Vordergrund gerät. Der vorhandene Grünzug soll nicht durch übermäßige Bebauungen beeinträchtigt werden.

Die Nachnutzung der denkmalgeschützten baulichen Anlagen verursacht eventuell einen Stellplatzbedarf. Dieser kann aufgrund des Nichtausschlusses von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den bisher unbebauten Grundstücken auch bei einer Neubebauung mit untergebracht werden.

Das Sondergebiet 3 befindet sich in einem Bereich der durch bahneigene Grundstücke und Nutzungen geprägt ist. Hier sind durch die Beseitigung von baulichen Anlagen bereits auch große unbebaute Flächen vorhanden. Um diesen Bestand zu berücksichtigen, wird die Überschreitung der Grundflächenzahl begrenzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird keine Grundflächenzahl festgesetzt. Diese Fläche wird durch die vorhandene denkmalgeschützte Anlage dominiert. Diese soll in ihrem Bestand nachgenutzt werden.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die vorhandene Festungsanlage dominiert. Diese Dominanz soll nicht durch hinzutretende Neubebauungen eingeschränkt werden.

Aufgrund der beabsichtigten Erlebbarkeit der denkmalgeschützten Anlagen (Fassaden) wird die Höhe für bauliche Anlagen im SO 1 und 2 mit maximal 7 m festgesetzt. Diese Höhe ermöglicht eine Bebauung die die Denkmale nicht dominiert und trotzdem variable Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Technische Aufbauten wie z.B. Photovoltaikanlagen, Lüftungs- oder Klimaanlage können die Höhe ausnahmsweise um 50 cm überschreiten.

Im SO 3 wird eine Firsthöhe festgesetzt. Diese orientiert sich an den vorhandenen baulichen Anlagen auf der östlichen Straßenseite. Die vorhandene Bebauungsstruktur stellt sich durch die Nutzung durch die DB wie folgt dar. Hier sind technische Gebäude, Verwaltungsgebäude und betriebsspezifische Einrichtungen vorhanden. Diese prägende Bebauung soll auch für die Bebauung im SO 3 ermöglicht werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen soll sich an der Höhe der am Grundstück anliegenden Straße bzw. des Gehweges orientieren.

### **7.3. Bauweise, Baugrenzen, Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB)**

#### **7.3.1. Bauweise**

Festsetzungen zur Bauweise werden in den Sondergebieten nicht getroffen. Durch die festgesetzten Baufelder ergibt jedoch für die Sondergebiete 1 und 2 eine offene Bauweise. Im Sondergebiet 3 kann auch eine Bebauung in geschlossener Bauweise erfolgen. Diese findet in den vorhandenen baulichen Anlagen ein Vorbild.

#### **7.3.2. Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde standortbedingt mit Baugrenzen oder mit Baulinien festgesetzt. Baulinien und Baugrenzen sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Straßenverkehrsflächen, Grünflächen, Bauflächen) einen genau definierten bzw. einen Mindestabstand.

Die festgesetzte Baulinie orientiert sich an dem Mindestabschnitt zu der geplanten Bepflanzung und wird im gesamten Bebauungsplangebiet beibehalten. Damit sollen die Neubebauungen in einen städtebaulichen Rahmen gefasst werden. Durch die direkte Lage im Denkmalbereich ist eine solche Festsetzung notwendig. Nur so kann sich die Neubebauung den Denkmalen unterordnen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet orientieren sich an der denkmalgeschützten Anlage. Dabei ist zusätzlich zur tatsächlichen Lage ein Achtungsabstand (1,20 m) einzuhalten. Damit wird sichergestellt, dass ein baulicher Eingriff in die historische Wallanlage nicht erfolgt.

Im östlichen Bereich ergibt sich die Bebauungstiefe durch die eingezeichneten Baugrenzen im Abstand von 3 m von den Flurstücksgrenzen.

### **7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Stellplätze für die Nachnutzung der Kavaliere V und VI sind direkt im vorgelagerten östlichen Bereich festgesetzt. Somit werden für die Betreiber, Eigentümer, Nutzer und Besucher Parkmöglichkeiten angeboten. Diese Stellplätze sollen im westlichen Plangebiet nicht wie sonst üblich mit einem Baumdach versehen werden. Dieses ist begründet mit der auch zulässigen Nutzung als Veranstaltungsfläche mit temporär errichteten baulichen Anlagen unterschiedlicher Arten. Damit werden Nutzungen verschiedenster Arten ermöglicht.

Nebenanlagen sind, sofern sie nicht der Versorgung des Baugebietes dienen, ausgeschlossen. Die Flächen sollen nicht durch bauliche Anlagen eingeschränkt werden und vielfältig nutzbar sein.

Im östlichen Plangebiet sind die ebenerdigen Stellplätze aus Gründen des Kleinklimas mit einem Baumdach zu überstellen. Dabei ist je 5 angefangene Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Baum, Stammumfang mind. 18-20 cm, in eine mind. 2 m breite und

mind. 10 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

## **7.5. Verkehrserschließung**

### **Straßenverkehrsflächen**

Die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche wird in ihrem Bestand sowohl hinsichtlich ihrer Dimension als auch ihrer Kategorie gesichert.

Zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist die vorhandene Verkehrsfläche ausreichend. Zufahrten sind bereits vorhanden und können für Neubebauungen in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen beantragt und errichtet werden.

### **Radwege und fußläufige Anbindungen**

Mit dem Bebauungsplan soll die Möglichkeit der Erlebbarkeit der Festungsanlage erweitert werden. Um die Rad- und fußläufige Durchquerung des Areals zu sichern, werden die vorhandenen Wegeverbindungen und auch neue Wegeverbindungen mittels Festsetzungen erfolgen. (Grüner Ring und Geschichtsrouten 10)

Diese tragen dazu bei entsprechend des städtebaulichen Gesamtkonzeptes die beabsichtigte Wiedernutzbarmachung und die Erlebbarkeit der Festungsanlage zu erhöhen.

Notwendige Grundstückskäufe sind teilweise abgeschlossen bzw. im Verfahren.

Im Rahmenplan „Innenstadt“ ist perspektivisch eine Kulturbrücke zur Verbindung des Stadtteils „Stadtfeld“ mit der Innenstadt geplant. Diese Brücke soll für den Fuß- und Radverkehr den Stadtteil besser an die Innenstadt anbinden und kann gleichzeitig einen Blick auf die denkmalgeschützten Anlagen (Denkmal von oben) in der Maybachstraße gewähren. Um die denkmalgeschützten Anlagen auch fußläufig zu erreichen, sollte ein Abgang zur Maybachstraße vorgesehen werden. Damit wird gleichzeitig die Erreichbarkeit des Hauptbahnhofes und des ZOB für nicht motorisierte Nutzer verbessert und Autoverkehre verringert.

## **7.6. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist im Bestand nur teilweise ver- und entsorgungstechnisch erschlossen. Verschiedene Versorgungsleitungen queren private Grundstücke und führen zur Festsetzung notwendiger Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen bzw. zu Freihaltezonen.

Ebenso ist die Trafostationen als Fläche für Versorgungsanlagen gesichert.

### **Allgemeine Angaben:**

Die Einhaltung der erforderlichen Schutzabstände zu vorhandenen Ver- und Versorgungsleitungen bzw. -anlagen im Rahmen von Bau- bzw. Pflanzmaßnahmen ist mit dem jeweiligen Ver- / Entsorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

Die zwischen den Ver- und Versorgungsunternehmen und der Landeshauptstadt Magdeburg geschlossene Rahmenvereinbarung (zu Näherungen zwischen Bäumen/ Gehölzen und Ver-/ Versorgungsanlagen) ist dabei als Grundlage für standortkonkrete Lösungen heranzuziehen.

### **Trinkwasserversorgung:**

Das Plangebiet ist im Wesentlichen wasserseitig durch Leitungsbestand in der öffentlichen Straße erschlossen. Eine Versorgung ist über Hausanschlüsse mit Einbindung in die vorhandene Versorgungsleitung Trinkwasser DN 150 GGG bzw. OD 160 PE möglich.

### **Löschwasserversorgung:**

Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über das vorhandene Versorgungsnetz.



### **Abwasserentsorgung:**

Das Plangebiet ist abwassertechnisch nicht erschlossen. Diese Situation beruht auf der Tatsache, dass die Grundstücke ehemals Eigentum der Deutschen Bahn waren. Eine Entsorgung der östlich von der Maybachstraße befindlichen Grundstück erfolgt daher in Richtung Bahnhofstraße. Im Rahmen von Bauvorhaben sind bisher dezentrale Lösungen erfolgt. Mit der weiteren Bebauung im Plangebiet ist eine abwassertechnische Erschließung notwendig. Die notwendigen Planungen liegen vor. Jedoch ist eine Realisierung in Abhängigkeit von der Bebauung vorgesehen.

### **Niederschlagswasser:**

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern (§§ 56 Satz 2 WHG, 79 b Abs. 1 WG LSA). Dabei ist das anfallende Niederschlagswasserentsprechend der Maßgaben der §§ 55 Abs. 2 WHG, 79 Abs. 4 WG LSA grundsätzlich auf dem Grundstück zu speichern, zu versickern, zu verdunsten oder zur Bewässerung zu nutzen. Die konkreten Maßgaben für die Entwässerung der einzelnen Grundstücke ergeben sich aus der jeweiligen grundstücksbezogenen Zustimmung zur Entwässerung, die von der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM) auf Grundlage der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 und der Abwasserentsorgungsbedingungen der AGM erteilt wird.

Die Versickerung auf den Grundstücken wird als schwierig eingeschätzt. Daher wird eine geregelte Einleitung des Regenwassers empfohlen. Notwendige Voraussetzungen und Bedingungen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen. (siehe auch Pkt. 6.6.)

### **Gasversorgung:**

Die vorhandene Leitung in der Maybachstraße ist versorgungswirksam. Die Versorgung mit Gas ist technisch möglich. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, das Gebiet mittels Hausanschlusses mit Einbindung in die vorhandene Niederdruckleitung OD 225 PE mit Gas zu versorgen.

### **Wärmeversorgung:**

Im Plangebiet befinden sich keine Fernwärmeleitungen. Planungen für eine Erschließung sind nicht vorgesehen.

### **SWM-Info-Anlagen:**

Ab dem Busbahnhof, mit einer kleinen Lücke zum Altbestand liegt ein vorhandene Schutzrohr bis zum Ravelin. Die Erschließung soll bis zur geplanten Ortsnetzstation (siehe Elektroversorgung) verlängert werden. Neben der Ortsnetzstation ist ein Multifunktionsgehäuse als Netzknoten geplant. Im Rahmen der geplanten Netzerweiterung ist ein Leerrohr in Richtung Liebknechtstraße mitzuverlegen.

### **Elektroenergieversorgung:**

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes 237-4.1 erfolgt über die ONS Maybachstraße. Eine Netzerweiterung mit Mittelspannung und in kleinerem Rahmen mit Niederspannung nach Süden ist von dort möglich. Aufgrund von mehrere Anschlussbegehren ist im Gehweg des südlichen Pangebietes die Erschließung mit Nieder- und Mittelspannung bis zur geplanten Ortsnetzstation für 2023 geplant.

Diese Station wird nach Angaben der SWM im Bebauungsplan mit Planzeichen dargestellt.

### **Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG:**

Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind zu beachten und der Betrieb muss weiter gewährleistet sein. Veränderungen der Lage bedürfen einer Zustimmung.

### **Abfallbeseitigung:**

Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll ist der Städtische Abfallwirtschaftsbetrieb Magdeburg. Die Müllabfuhr kann das Plangebiet über die Erschließungsstraßen erreichen. Sonderabfälle werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen entsorgt

### **7.7. Anpassung an den Klimawandel**

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

Mit dem Grundsatzbeschluss vom 22. Februar 2018 wurde das Klimaanpassungskonzept für die Landeshauptstadt Magdeburg (DS0281/17) aufbauend auf dem am 26.01.2017 beschlossenen Leitbild (DS0398/16) und dem Fachgutachten Klimawandel (I0270/13) durch den Stadtrat bestätigt.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Altstadt bzw. Stadtfeld Ost, welches gemäß o. g. Klimaanpassungskonzept für die LH Magdeburg einen Bereich mit erhöhter klimatisch bedingter Wärmebelastung für die Bevölkerung darstellt. Daher werden folgende Festsetzungen getroffen.

#### Festsetzung von Flachdach- und Fassadenbegrünung:

- (1) Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke vorzusehen. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80% betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung unter den Modulen ist möglich.
- (2) An den Gebäuden (nicht an denkmalgeschützten baulichen Anlagen) sind mindestens die erdnahen, baulich geschlossenen Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 20 m mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

### **7.8. Grünflächen /grünordnerische Festsetzungen**

Entsprechend des Klimaanpassungskonzept Maßnahme 12 sollen blau-grüne Bänder entwickelt werden. Dabei sind vorhandene zusammenhängende Grün- Garten- und Waldflächen, möglichst in Kombination mit Gewässern zu erhalten bzw. zu qualifizieren. Grünstrukturen wie die der Festungsanlage haben hier entsprechendes Potential.

Die Glacisanlage soll durch den Bebauungsplan teilweise als öffentliche Parkanlage festgesetzt werden. Damit wird der bereits vorhandene Charakter und die derzeitige Nutzung gestärkt.

Die kleingärtnerische Nutzung auf den Kurtineflächen oder auf den Dachflächen der Kavaliers soll zu Gunsten einer der Allgemeinheit zugänglichen privaten Parkanlage aufgegeben werden. Die Erlebbarkeit und Nutzung soll durch die Errichtung von Verkehrsflächen als Fuß- und Radwege möglich werden.

Auf der westlichen Seite der Maybachstraße sollen vor den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Bäume gepflanzt werden. Mit Rücksicht auf die denkmalgeschützte Anlage wird damit trotzdem ein Beitrag zur Begrünung der Maybachstraße geleistet und eine Raumkante gebildet.

## **7.9. Artenschutzrechtliche Festsetzungen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden artenschutzrechtliche Gutachten erstellt. Es wurde eine Brutvogelkartierung erstellt und die Vorkommen von Fledermäusen und Zauneidechsen untersucht.

Die Untersuchungsergebnisse sind als Anlage 1 bis 4 beigefügt.

### Brutvogelkartierung

Insgesamt wurden 43 Vogelarten bei der Brutvogelerfassung in der Maybachstraße zur Brutzeit 2018 erfasst.

Von im Untersuchungsgebiet Maybachstraße festgestellten Vogelarten ist keine Art im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie Nr. 79/409/EWG; VSRL) aufgeführt.

Alle einheimischen Arten sind entsprechend Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützt. Mit Mäusebussard und Grünspecht sind zwei der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen 43 einheimischen Vogelarten zusätzlich streng geschützt.

### Maßnahmen

Für den Bestand an Brutvögeln wird empfohlen, zumindest abschnittsweise die gut ausgeprägte Gehölzschicht und die vorhandenen Schleiergesellschaften als Habitatstruktur zu erhalten.

Der Erhalt von zumindest einzelnen Bäumen wird empfohlen. Auch sollten sich die Pflege- und Räumungsarbeiten an der Künette auf ein Minimum beschränken, so dass die Habitatstruktur für kleinere Fische, die als Nahrungstiere für den Eisvogel dienen, erhalten bleibt. Einzelnes Totholz sollte bei der Gehölzpflege am Standort verbleiben. Zukünftige Mahden sind auf ein Minimum zu beschränken. Krautige Gehölzsäume sollten nur 1 x/Jahr gemäht werden.

Bei Sanierungsarbeiten an den Festungsmauern und den übrigen Festungsanlagen sind vorhandene Nischen und Höhlungen als mögliche Neststandorte verschiedener Vogelarten zu erhalten. Aufgefundene genutzte Nester sind zumindest bis zum Abschluss der Brut am Standort zu belassen und vor Störungen zu bewahren.

Abrissarbeiten sollten außerhalb der Brutzeit erfolgen. Daher sind diese Maßnahmen nicht zwischen Anfang/Mitte März und Mitte/Ende August durchzuführen. Sollten diese Maßnahmen doch in diesem Zeitraum erfolgen müssen, sind Teile des Gebäudes in dem sich Brutnester befinden, von der Maßnahme auszuschließen.

### Zauneidechse

Auf Grundlage der auf die Erfassung der Zauneidechse ausgerichteten Begehung wie auch bei den Begehungen zur Erfassung der Avifauna wurden auf der Untersuchungsfläche keine Beobachtungen von Zauneidechsen oder Hinweise auf deren Vorkommen erbracht. Ebenso wurden keine anderen Herpeten beobachtet.

### Maßnahmen

Für die Vorkommen von Zauneidechsen wird empfohlen bei möglichen Beräumungen von Flächen oder anderen Hinweisen auf Herpeten oder andere geschützte Arten durch den Auftraggeber dieser Maßnahme die UNB der Landeshauptstadt Magdeburg zu verständigen. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen die garantieren, dass eventuell doch vorkommende Herpeten erfasst werden. Es wird weiterhin empfohlen vor möglichen Arbeiten eine erneute Begehung und Prüfung zwischenzeitlicher möglicher Besiedlungen vorzunehmen.

Ebenso sollte vorsorglich für den Abriss von Gebäuden ein Antrag auf Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten des BNatSchG (Tötungsverbot) zu stellen.

### Fledermäuse

Insgesamt wurden weder in den historischen Festungsanlagen noch in den übrigen untersuchten Gebäuden innerhalb des B-Plan-Gebietes überwintende Fledermäuse oder Hinweise auf eine Anwesenheit von Fledermäusen festgestellt.

### Maßnahmen

Rückbaumaßnahmen und Sanierungsmaßnahmen sind in der Zeit zwischen Mai und Juli zu unterlassen. Ab Mitte/Ende April bis Ende Juli sind Abrisse grundsätzlich zu vermeiden.

In den Wintermonaten ist trotz fehlender Nachweise zumindest bei Frost und sehr niedrigen erst nach dem 15. November eines Jahres und bei Frost und sehr niedrigen Temperaturen durchgeführt werden, sind die für Fledermäuse infrage kommenden Winterquartierstrukturen unmittelbar vor Beginn der Arbeiten und mit deren Fortgang im Rahmen einer ökologischen Begleitung zu beobachten und freizugeben.

Gleichfalls ist bei einer Umsetzung von Arbeiten im Sommerhalbjahr von April bis August eine Begutachtung von als Sommerquartier infrage kommenden Gebäuden und Gebäudestrukturen durch eine mit Bezug auf Fledermäuse kundige Person durchzuführen.

Bei nicht erreichbaren bzw. nicht einsehbaren Strukturen gegebenenfalls sind an relevanten Zugängen/Strukturen gegebenenfalls Ausflugskontrollen/-beobachtungen mit dem Detektor in der Abend- bzw. Schwärmebeobachtungen in der Morgendämmerung erforderlich.

Das untersuchende Büro ist davon ausgegangen, dass weitere Sanierungen der Festungsanlagen und deren Nutzung als Veranstaltungsort sowie dem möglichen Rückbau von kleingärtnerisch genutzten Flächen wie auch von Gebäuden aus dem Eisenbahnvermögen erfolgen.

Es werden Maßnahmen empfohlen, die bei der Umgestaltung, Sanierung und beim Abriss von baulichen Anlagen durchgeführt werden sollten.

Entsprechend der Empfehlungen wird ein Hinweis zum Begutachten der Gebäude und Flächen vor Beginn geplanter Maßnahmen aufgenommen. Damit wird sichergestellt, dass Vorkommen von Nistplätzen für Brutvögel, eine mögliche Besiedlung mit Zauneidechsen und Sommer- bzw. Winterquartiere von Fledermäusen festgestellt werden. Maßnahmen sind entsprechend mit der UNB der Landeshauptstadt Magdeburg abzustimmen bzw. notwendige Genehmigungen einzuholen.

Die besonderen artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sind in der Bauleitplanung nicht unmittelbar relevant. Das Gemeinschaftsrecht verlangt keine Prüfung des Artenschutzes auf Ebene der Bauleitplanung; auch aufgrund des Naturschutzrechts ist es nicht erforderlich, den Artenschutz im Bauleitplanverfahren abzuarbeiten. Erst die Verwirklichung von Baumaßnahmen auf Grundlage des Bebauungsplans bilden die naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe.

Die zu erwartenden Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG muss die Gemeinde gleichwohl in der Bauleitplanung berücksichtigen, damit die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht am Artenschutz scheitert. Andernfalls wäre der Bebauungsplan nicht umsetzbar und damit funktionslos.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher zu prüfen, ob die geplante bauliche Nutzung auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen wird, d.h. der Bebauungsplan ist immer schon vollzugsfähig, wenn ein drohendes Verbot für ein Vorhaben im nachfolgenden Genehmigungsverfahren überwunden werden kann.

Im Rahmen der weiteren Bebauungsplanbearbeitung wird für die vorliegenden artenschutzrechtliche Gutachten eine Aktualisierung notwendig.

### **7.10. Geh- / Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im Bebauungsplan sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Plangebiet dienen der damit notwendigen Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit für die Versorgungsunternehmen als auch für Fußgänger und Radfahrer.

### **7.11. Nachrichtliche Übernahmen**

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen oder Darstellungen sollen in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Abs. 6 BauGB). Zu folgenden Themen sind gem. § 9 (6) BauGB nachrichtliche Übernahmen erfolgt, da sie zum Verständnis des Bebauungsplans und für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind:

- Archäologie
- Denkmalschutz
- Bodenschutz/Altlasten
- Naturschutz
- Versorgungsanlagen
- Schutzgebiete

### **7.12. Hinweise**

Im Bebauungsplan / Planteil B werden folgende Hinweise gegeben. Diese Hinweise gelten grundsätzlich für das gesamte Bebauungsplangebiet.

- Bombenabwurfgebiet/Kampfmittel
- Altlasten
- Artenschutz
- Niederschlagswasser
- Baumschutzsatzung

## **8. Örtliche Bauvorschrift**

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck eines prägendes Stadtquartiers zu erhalten oder hervorzuheben, können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen. Dabei sind besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes festzusetzen. Eine örtliche Bauvorschrift kann auch durch einen Bebauungsplan, wie im vorliegenden Fall, erlassen werden.

### **8.1. Erforderlichkeit und Geltungsbereich**

#### Erforderlichkeit

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die denkmalgeschützte Festungsanlage. Um das Denkmalensemble nicht nachhaltig negativ zu beeinflussen, sollen gestalterische Vorgaben für die Neubebauungen gelten. Dadurch sollen die vorhandenen Denkmale als weiterhin prägende Bauwerke geschützt werden und die Neubebauungen sollen bestimmte gestalterische Elemente aufnehmen.  
Ziel ist es ein harmonisches Gesamtbild aus Vorhandenem und Neuem zu sichern.

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist das gesamte Bebauungsplangebiet. Dadurch wird sichergestellt, dass die mögliche Bebauung in ihrer Gestaltung im Rahmen der Festsetzungen variabel aber nicht prägend ist.

### **8.2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die vorhandenen baulichen Anlagen bestehen überwiegend aus gelben und roten Ziegelsteinkonstruktionen.

Auch die in der näheren Umgebung vorhandenen baulichen Anlagen sind durch Klinker-Putzfasaden geprägt.

Durch die Festsetzung der äußeren Gestalt soll sich die ergänzende Bebauung harmonisch einfügen und die Gestaltung fortführen.



Abbildung 5: Städttebaulicher Rahmenplan Festung Magdeburg – Abschnitt „Kernfestung West / ehem. Westfront“, Fotodokumentation

Die farbliche Gestaltung der ergänzenden Bebauung soll in Erdtönen erfolgen. Dadurch wirken die Baukörper nicht aufdringlich, sondern eher neutral und unauffällig. Diese Töne werden meist als angenehm wahrgenommen. Erdtöne wirken am natürlichsten, da sie in der Natur am häufigsten vorkommen.

Im Bereich der Festungsanlage sollen die hinzutretenden baulichen Anlagen untergeordnet bleiben und durch eine flache Dachneigung bzw. ein Flachdach die denkmalgeschützten Anlagen nicht verdecken und im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 14, § 23) für die Begrünung bzw. zum Aufbringen von Photovoltaikanlagen geeignet sein.

Der Ausschluss von Toranlagen in der Fassade zur Maybachstraße im Sondergebiet 1 + 2 soll eine gestalterische Varianz der baulichen Anlagen ermöglichen. Da die Gebäudehöhe mit 7,00 m festgeschrieben ist, wird ein Erscheinungsbild als Garage oder Lagerhalle unterbunden.

### **8.3. Einfriedungen**

Grundstücke, die aufgrund der Nutzung (technische Anlagen o.a.) oder zur Abtrennung des Eigentums eingezäunt werden sollen, können mit einem maximal 1,50 m hohem Zaun versehen werden. Diese Einfriedung ist als lebende Hecke oder als Kombination mit einem Maschendraht- oder Stabgitterzaun auszuführen. Damit wird eine Begrünung der Grundstücksgrenze erreicht und der derzeitige beliebte Sichtschutz mit Sichtschutzstreifen unterbunden. Durch eine lebendige Hecke wird das Grün an die Grundstücksgrenze geholt und die Zaunanlage verdeckt. Diese Festsetzung erfolgt auch aufgrund der Bestandssicherung und Entwicklung der sich im Bebauungsplangebiet befindlichen Glacisanlage.

### **8.4. Werbeanlagen**

Für gewerbliche Nutzungen ist die Errichtung von Werbeanlagen oft unabdingbar. Die Einschränkung, dass diese Anlagen nur am Gebäude zulässig sind, dient der Freihaltung der Grundstücksflächen. Diese Flächen sollen möglichst für Stellplätze oder als unbebaute Flächen genutzt werden.

### **8.5. Genehmigungspflicht, Ordnungswidrigkeiten**

Die in der örtlichen Bauvorschrift aufgeführten Festsetzungen bedürfen einer Genehmigung, auch wenn sie grundsätzlich genehmigungsfrei sind.

## **9. Umweltrechtliche Belange**



Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen. Hierfür wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Mit der Umweltprüfung wurde bisher kein Büro beauftragt.

Es liegt ein Entwurf des Umweltberichts zum Stand Entwurf des Bebauungsplanes vor. Der Umweltbericht (Bearbeitungsstand Februar 2024) ist Anlage zur Begründung beigefügt. Der Umweltbericht wird zum jeweiligen Verfahrensstand fortgeschrieben. Im Umweltbericht sind die Ermittlung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und deren Ausgleich dargelegt.

## **10. Planverwirklichung**

Die Bebauung wirkt sich voraussichtlich positiv auf die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke aus. Bisher im Außenbereich befindliche Grundstücke können entsprechend der Festsetzungen und Baufelder bebaut werden. Auf der westlichen Seite der Maybachstraße sind dafür Baufelder vorhanden die die Erlebbarkeit der Festungsanlage berücksichtigen.

Durch die Errichtung von Fuß- und Radwegen wird die Festungsanlage einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Die Maybachstraße dient der verkehrlichen Erschließung der angrenzenden Baufelder. Erschließungsmaßnahmen sind nur für die Entsorgung des Abwassers notwendig. Der zuständige Versorger befindet sich derzeit in Planungsphase. Da es sich um eine Ersterschließung handelt, soll die Realisierung in Abhängigkeit von Baumaßnahmen auf den Grundstücken erfolgen.

## **11. Wesentliche Auswirkungen der Planung, Folgekosten**

### **Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private und öffentliche Belange**

Im Gegensatz zur bisherigen Lage der westlichen gelegenen Grundstücke in der Maybachstraße im Außenbereich werden die Grundstücke jetzt Bauland. Durch die Flächenausweisung kann eine individuelle Bebauung erfolgen. Dies entspricht der derzeitigen Nachfrage (Bauvoranfragen). Die durch die Planaufstellung zukünftig zulässige Bebauung berücksichtigt die vorhandene denkmalgeschützte Festungsanlage. Durch das behutsame Einfügen von baulichen Anlagen wird die Erlebbarkeit der Festungsanlage erhalten und trotzdem wird eine Bebauung ermöglicht. Die Art und das Maß der möglichen Bebauung werden daher unter Beachtung der privaten und öffentlichen Belange für zumutbar bewertet.

Die Überplanung der Festungsanlage ist bereits Bestandteil des städtebaulichen Rahmenplans und des städtebaulichen Gesamtkonzeptes.

### **Finanzierung und Durchführung**

#### Folgekosten

##### Kosten für Grunderwerb

Es sind Kosten durch Grundstückserwerb, Notarkosten und Grunderwerbssteuer zu erwarten. Hierbei handelt es sich um Flächen die einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden sollen. Die Wegeverbindungen sollten sich auch aus versicherungstechnischen Gründen im Besitz der LH Magdeburg befinden.

Zusätzliche Folgekosten ergeben sich durch die festgesetzten öffentlichen Verkehrsanlagen und die Grünflächen.

Die jährlichen Folgekosten für die festgesetzten Fuß- und Radwege sind überschlägig mit 1,50 €/m<sup>2</sup> (Betriebskosten) zuzüglich 1,25 €/m<sup>2</sup> (Kosten für Unterhaltungsmaßnahmen) anzusetzen. Zusätzliche Kosten entstehen für den festgesetzten Fuß- und Radweg.

Für die öffentliche Grünfläche (23.651 m<sup>2</sup>) ergeben sich jährliche Folgekosten (Unterhaltungskosten = 1,19 €/m<sup>2</sup>/a - Stand SFM 11.09.2018) von überschlägig 28.145 €.

Zusätzliche Folgekosten für die Grundstückseigentümer können sich aus der Neuausweisung von Baugrundstücken ergeben. Hierbei handelt es sich um Erschließungskosten für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Diese werden durch die zuständigen Versorger entsprechend der Satzungen veranlagt.

#### Durchführung

Bei der Herstellung von öffentlichen Verkehrsanlagen durch die LH Magdeburg ist sie grundsätzlich zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. KAG-LSA verpflichtet. Erfolgt jedoch die Herstellung durch einen Dritten zu seinen Lasten werden beitragspflichtige Belange nicht berührt.

Inwieweit diese Regelungen zur Anwendung kommen, wird im weiteren Planverfahren geprüft.

## 12. Flächenbilanz

| Nutzungsart                                | Teilfläche | Gesamt-<br>Fläche | Prozentualer<br>Anteil |
|--|------------|-------------------|------------------------|
| SO 1                                       | 8.400      |                   |                        |
| SO 2                                       | 7.517      |                   |                        |
| SO 3                                       | 2.071      |                   |                        |
| <b>Gesamt</b>                              |            | <b>17.988</b>     | <b>19</b>              |
| Parkplatzfläche                            | 5.687      |                   |                        |
| Parkplatzfläche                            | 2.711      |                   |                        |
| <b>Gesamt</b>                              |            | <b>8.398</b>      | <b>9</b>               |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche          | 8.629      |                   |                        |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 8.506      |                   |                        |
| <b>Gesamt</b>                              |            | <b>17.135</b>     | <b>18</b>              |
| Wasserfläche                               | 3.317      |                   |                        |
| Fläche für Ver- und Entsorgung             | 19         |                   |                        |
| <b>Gesamt</b>                              |            | <b>3.336</b>      | <b>3</b>               |
| Denkmalfäche                               | 2.416      |                   |                        |
| <b>Gesamt</b>                              |            | <b>2.416</b>      | <b>2</b>               |
| Private Grünfläche                         | 22.713     |                   |                        |
| Öffentliche Grünfläche                     | 23.651     |                   |                        |
|  |            | <b>46.364</b>     | <b>49</b>              |
| <b>Gesamtfläche B-Plan 237-4</b>           |            | <b>95.637</b>     |                        |

## 13. Anlagen

- Teil II Umweltbericht (Entwurf)
- Artenschutzfachliche Untersuchung, Avifaunistische Erfassung zur Brutzeit 2018, Büro IHU Geologie und Analytik GmbH  
Stand: September 2018,
- Reviere ausgewählter Brutvögel, Darstellung,
- Artenschutzfachliche Untersuchung, Prüfung vorhandener Quartierstrukturen (Winterquartiere) von Fledermäusen auf deren Eignung  
Stand: Februar 2018,
- Artenschutzfachliche Untersuchung, Prüfung auf mögliche Vorkommen der Zauneidechse  
Stand: Juni 2018

## Teil II Umweltbericht zum Bebauungsplan

### 1 Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>2</b> | <b>Einleitung .....</b>  | <b>3</b>  |
| 2.1      | Planungsanlass, Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....                              | 3         |
| 2.2      | Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für das Plangebiet ..... | 4         |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ...</b>   | <b>6</b>  |
| 3.1      | Bestandsaufnahme und Bewertung .....   | 6         |
| 3.1.1.   | Schutzgebiete, Schutzausweisungen .....  | 6         |
| 3.1.2.   | Schutzgut Mensch .....   | 6         |
| 3.1.3    | Schutzgut Tiere und Pflanzen .....   | 9         |
| 3.1.4    | Schutzgut Luft und Klima .....   | 14        |
| 3.1.5    | Schutzgut Landschaft .....   | 17        |
| 3.1.6    | Schutzgut Boden .....  | 18        |
| 3.1.7    | Schutzgut Wasser .....   | 21        |
| 3.1.8    | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....   | 23        |
| 3.1.9    | Wechselwirkungen .....   | 24        |
| 3.2      | Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes .....   | 25        |
| 3.2.1    | Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....   | 25        |
| 3.2.2    | Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....   | 26        |
| 3.3      | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....            | 26        |
| 3.4      | Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....   | 29        |
| <b>4</b> | <b>Zusätzliche Angaben .....</b>   | <b>29</b> |
| 4.1      | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....                            | 29        |
| 4.2      | Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....                          | 29        |
| 4.3      | Allgemein verständliche Zusammenfassung .....  | 29        |
| <b>5</b> | <b>Anhang .....</b>  | <b>30</b> |

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 5.1 | Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung nach dem Modell des Landes Sachsen-Anhalt ..... | 30 |
| 5.2 | Vorschlagsliste Baum- und Straucharten.....  | 30 |
| 5.3 | Planteil.....  | 30 |

#### Anlagen

Artenschutzfachliche Untersuchung Brutvögel

Artenschutzfachliche Untersuchung Fledermäuse

Artenschutzfachliche Untersuchung Zauneidechsen

## Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes

### 2 Einleitung

#### 2.1 Planungsanlass, Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 237-4 „Maybachstraße“ wurde am 06.09.1994 gefasst. Mit der DS0468/22 wurde am 19.01.2023 die Änderung des Geltungsbereiches und der Planungsziele durch den Stadtrat beschlossen.

Durch die Änderung des Geltungsbereichs wird der Bebauungsplan überwiegend auf die Festungsanlagen westlich der Maybachstraße beschränkt. Eine Überplanung der Bahnflächen östlich der Maybachstraße ist rechtlich ausgeschlossen, da diese Flächen langfristig für die Deutsche Bahn notwendig sind und damit nicht entwidmet werden. Davon ausgeschlossene Flächen werden mit überplant.

Ebenso wird der Bereich südlich der Liebknechtstraße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Für die Kleingartenanlage Reseda und DR Mitte sieht der aktuelle Arbeitsstand des Kleingartenentwicklungskonzeptes langfristig die Entwicklung städtischer Grünbereiche vor, hierfür besteht kein Planungsbedarf. Die im Aufstellungsbeschluss angeführten Sportanlagen in diesem Bereich wurden bereits Ende der 90-er Jahre zurück gebaut.

Die Planungsziele des Bebauungsplans werden entsprechend diesem stark verkleinerten Geltungsbereich angepasst. Ziel ist die Schaffung von planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung des Städtebaulichen Rahmenplanes Festung Magdeburg – Abschnitt „Kernfestung West/ ehemalige Westfront, Maybachstraße“ und des mit der DS0074/17 beschlossenen städtebauliche Gesamtkonzeptes.

Der geplante Bebauungsplan soll entsprechend des beschlossenen städtebaulichen Gesamtkonzeptes eine kammartige Bebauung auf den Kurtinenflächen ermöglichen und die Nutzung der vorhandenen Festungsanlagen sichern. Damit wird eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung des Bereiches ermöglicht. Die vorhandenen baulichen Anlagen in den Grünflächen sind zu beseitigen, da sie sowohl die Bausubstanz schädigen, als auch deren denkmalkonstituierende Eigenschaften beeinträchtigen. Die Nutzungsüberlagerung privater Gartennutzung auf Flächen von Festungsbauwerken (Gründächer der Kavaliere) soll ausgeschlossen werden.

Die Entwicklungsziele entsprechen dem Planungsgrundsatz gem. § 1a Abs.2 BauGB (Bodenschutzklausel) und dem Minimierungsgebot der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung.

Übersicht zum Plangebiet (Flächen):

| Nutzungsart                                | Teilfläche | Gesamt-<br>Fläche | Prozentualer<br>Anteil |
|--|------------|-------------------|------------------------|
| SO 1                                       | 8.400      |                   |                        |
| SO 2                                       | 7.517      |                   |                        |
| SO 3                                       | 2.071      |                   |                        |
| <b>Gesamt</b>                              |            | <b>17.988</b>     | <b>19</b>              |
| Parkplatzfläche                            | 5.687      |                   |                        |
| Parkplatzfläche                            | 2.711      |                   |                        |
| <b>Gesamt</b>                              |            | <b>8.398</b>      | <b>9</b>               |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche          | 8.629      |                   |                        |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 8.506      |                   |                        |
| <b>Gesamt</b>                              |            | <b>17.135</b>     | <b>18</b>              |
| Wasserfläche                               | 3.317      |                   |                        |
| Fläche für Ver- und Entsorgung             | 19         |                   |                        |
| <b>Gesamt</b>                              |            | <b>3.336</b>      | <b>3</b>               |
| Denkmalfläche                              | 2.416      |                   |                        |
| <b>Gesamt</b>                              |            | <b>2.416</b>      | <b>2</b>               |
| Private Grünfläche                         | 22.713     |                   |                        |
| Öffentliche Grünfläche                     | 23.651     |                   |                        |
|  |            | <b>46.364</b>     | <b>49</b>              |
| <b>Gesamtfläche B-Plan 237-4</b>           |            | <b>95.637</b>     |                        |

## 2.2 Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für das Plangebiet

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Veränderungen der Nutzung und Gestalt von Flächen mit Auswirkungen auf die Umweltbelange und die verschiedenen Schutzgüter vorbereitet. Entsprechende Fachgesetze und Fachplanungen sind zu beachten.

Für das Plangebiet ist die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Es erfolgte eine flächendeckende Biotopenkartierung für das Plangebiet. Die Bewertung und Berechnung der zulässigen Eingriffe gem. B-Plan-Festsetzungen nach dem „Modell des Landes Sachsen-Anhalt“ werden in Abstimmung mit dem Umweltamt/Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg nur für die SO-Flächen vorgenommen, denn nur in diesen Flächen kann eine Neubebauung erfolgen und Eingriffe vorgenommen werden.

Begründet wird dies auch mit der Festsetzung der vorhandenen bestandgeschützten Nutzung der Grünflächen und deren Festsetzung als Grünflächen im Bebauungsplan. Hier sind bis auf die Entfernung der baulichen Anlagen (Gartenlauben, Nebenanlagen u.a.) keine Änderungen am Status vorgesehen. Der Abriss der baulichen Anlagen wird gegen den neu herzustellenden öffentlichen Weg gerechnet.



Die faunistischen Erhebungen zur Erfassung geschützter Tierarten (Brutvögel, Fledermäuse, Eidechsen) werden im Rahmen der weiteren Bearbeitung aktualisiert.

Die für das Plangebiet vorliegenden Fachplanungen Landschaftsplan wurden hinsichtlich zu berücksichtigender Vorgaben ausgewertet. Als Entwicklungsziele des Landschaftsplanes sind u.a. zu nennen:

- Sicherung von gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten- und Biotopschutz,
- Scherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten Und Biotope,
- Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend hohem Entwicklungspotential für alle Schutzgüter bzw. Erhalt und Entwicklung als Schutz- und Pufferzone,
- Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell mittlerer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter,
- Siedlungsbereiche,
- Stadtlandschaften.

Die Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist für das B-Plan-Gebiet insofern zutreffend, da die baulichen Anlagen auf den Kavalieren entfernt werden und diese Flächen zukünftig von Bebauung freizuhalten sind. Auch werden die bestehenden Grünflächen im Bestand gesichert. Für die mögliche Neubebauung auf den Kurtinenflächen wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl der Eingriff beschränkt.

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes stellt ein Flächendenkmal dar, dessen konstituierenden Eigenschaften setzen sich aus den noch erhaltenen hochbaulichen Denkmälern und den Freiflächenanlagen der Glacis- Hauptwall und Kurtinenbereiche inklusive Topografie und Grünstruktur zusammen.

Vor allem in der Gesamtheit der geschichtlichen, städtebaulichen, technisch-wissenschaftlichen, kulturellen und gartenkünstlerischen Teilzeugnisse wird die herausragende Stellung des Denkmalensembles deutlich.

Im Planungsraum gibt es insgesamt fünf denkmalgeschützte hochbauliche Anlagen/Anlagen im Sinne des § 3 Abs. 2 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz LSA.

Weiterhin ist die Künette ein geschütztes Biotop im Sinne von § 30 BNatSchG Abs.2 Nr. 1 und 2 und ist gemäß Abschnitt 2 Nr. 1 der Biotoptypenrichtlinie als naturnaher Bereich eines fließenden Binnengewässers einschließlich seiner Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden naturnahen Vegetation anzusprechen.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Altstadt und grenzt westlich an den Magdeburger Ring und im Osten an das Areal der betriebseigenen Anlage der Deutschen Bahn an. Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der entsprechenden Verordnungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Weitere zu betrachtende Rechtsnormen und Bestimmungen mit Richtliniencharakter sind bei der Behandlung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter angegeben.

### **3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

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

##### **3.1.1. Schutzgebiete, Schutzausweisungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Schutzgebiete bzw. Schutzausweisungen nach Naturschutz-, Wasser- oder Denkmalrecht vor:

- Geschütztes Biotop nach 30 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BNatSchG (Künette)

Die sich im Geltungsbereich befindliche Künette stellt sich als geschütztes Biotop im Sinne von § 30 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BNatSchG dar.

Gemäß Abschnitt 2 Nr. 1 der Biotoptypenrichtlinie ist die Künette als naturnaher Bereich eines fließenden Binnengewässers einschließlich seiner Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden naturnahen Vegetation anzusprechen. Es sind einige der charakteristischen Pflanzenarten (Berula erecta, Petasites- und Bidens-Arten) sowie Röhrichte vertreten. Außerdem wird der Bereich regelmäßig überschwemmt, so dass auch Abschnitt 2 Nr. 3 (Regelmäßig überschwemmte Bereiche naturnaher Bereiche fließender Binnengewässer) einschlägig ist.

- Geschützte Bäume nach Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg

Im Bereich des Geltungsbereiches existiert ein umfassender Bestand an Einzelbäumen, Baumgruppen und Gehölzschichten.

Im Rahmen der Biotopkartierung ist der vorhandene Bewuchs unter näherer Bestimmung der Baumart und des Vitalitäts- und Schutzstatus zu kartieren.

- Denkmalschutz und Archäologie

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes stellt ein Flächendenkmal dar, dessen konstituierenden Eigenschaften setzen sich aus den noch erhaltenen hochbaulichen Denkmälern und den Freiflächenanlagen der Glacis- Hauptwall und Kurtinenbereiche inklusive Topografie und Grünstruktur zusammen.

Vor allem in der Gesamtheit der geschichtlichen, städtebaulichen, technisch-wissenschaftlichen, kulturellen und gartenkünstlerischen Teilzeugnisse wird die herausragende Stellung des Denkmalensembles deutlich.

Im Planungsraum gibt es insgesamt fünf denkmalgeschützte hochbauliche Anlagen/Anlagen im Sinne des § 3 Abs. 2 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz LSA.

##### **3.1.2. Schutzgut Mensch**

Das Schutzgut Mensch ist hinsichtlich der zu beurteilenden Belastungssituationen durch folgende Hauptaspekte gekennzeichnet:

- ▶ Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Felder, Strahlen und Licht

► Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Luftverunreinigungen und Gerüche

Für die Beurteilung der umwelterheblichen Beeinträchtigungen der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufhaltenden Menschen sind die Umwelteinwirkungen durch Lärm durch den östlich des Plangebietes verlaufenden Knotenpunkt der Bahntrasse Berlin- Magdeburg und Magdeburg- Leipzig und den westlich verlaufenden Magdeburger Ring (B 71) relevant.

Die Beurteilung der Umwelterheblichkeit von Beeinträchtigungen orientiert sich dabei an folgenden Rechtsnormen und Richtlinien:

O Lärm, Erschütterungen

- 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) (Verkehrslärm-Schutzverordnung)
- Richtlinie zur Berechnung von Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall 03)
- DIN 4150, Teil 2 – Erschütterung im Bauwesen, Einwirkung auf Menschen in Gebäuden

In der Verkehrslärmschutzverordnung sind die Lärmschutz auslösenden Kriterien festgelegt, wie die Definition der wesentlichen baulichen oder immissionsbedingten Änderung, die zu beachtenden Immissionsgrenzwerte und die Einstufung der Schutzansprüche entsprechend der betroffenen Bebauung nach definierten Gebietskategorien.

**Beschreibung Ist-Zustand**

Das Schutzgut Mensch wird hauptsächlich durch die sich im Projektgebiet aufhaltende Bevölkerung gebildet. Die Verweildauer reicht dabei von Formen der möglichen tageszeitlichen Nutzung entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf bis hin zu einer nur eingeschränkten Wohnnutzung als zulässige Dienstwohnung.

An kulturellen/musealen/touristischen/kirchlichen/gewerblichen Einrichtungen in öffentlicher und privater Trägerschaft bestehen im Projektgebiet folgende Einrichtungen:

- Königreichsaal der Zeugen Jehovas
- Kultur Hafen e.V.
- Insel der Jugend
- Sanierungsverein Ravelin 2 e.V.
- Lagerräume für kleine Gewerbebetriebe
- Sudenburger Großkaliber Schützenverein e.V.

**Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

Der Mensch (einschließlich der menschlichen Gesundheit) wird in seinen Schutzansprüchen durch folgende zu erwartende Umweltauswirkungen betroffen:

- Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr der Bahntrasse Berlin- Magdeburg und Magdeburg- Leipzig

Um entsprechende EU-Vorgaben zu erfüllen, wurde durch das Eisenbahn-Bundesamt die Lärmkartierung als Bestandteil der Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm durchgeführt.

Die Ergebnisse der Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen des Bundes werden in Form von Lärmkarten mit einer flächenhaften Isophonendarstellung der Lärmpegel für 24 Stunden (Tag / Nacht) und statistischen Angaben zur Lärmbetroffenheit für die von Umgebungslärm betroffenen Gemeinden angezeigt. Die Lärmkarten können entweder mit einer topographischen Karte oder einem Luftbild hinterlegt dargestellt werden.

Die Erstellung der Lärmkarten erfolgte in zwei Stufen:

► Stufe 1

Haupteisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von über 60.000 Zügen pro Jahr

► Stufe 2

Haupteisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von über 30.000 Zügen pro Jahr

Die Lärmkartierung für den betroffenen Streckenabschnitt liegt vor.

Entsprechend der Kartierung ist erkennbar, dass weder Tags noch nachts eine zu berücksichtigende Lärmbelastung durch den Schienenverkehr vorliegt.

- Lärmimmissionen durch den Verkehrslärm

Täglich passieren etwa 70.000 Fahrzeuge den Magdeburger Ring an dieser Stelle. Durch ihre innenstadtnahe Lage wurden bereits Vorkehrungen getroffen, um Lärmemissionen vorzubeugen. So gilt auf der Westtangente eine Maximalgeschwindigkeit von 80 km/h. Im Bereich des Betrachtungs- und Planungsgebietes sind keine zusätzlichen Lärmemissionsschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) vorgenommen wurden.

Der subjektive Eindruck der teilweise sehr hohen Lärmimmissionsbelastung auf den Flächen des Planungs- und Betrachtungsgebietes wurde von den Bearbeitern mit mehreren punktuellen Schalldruckpegelmessungen überprüft. Die gemessenen Werte wurden mit Orientierungswerten zum subjektiven Empfinden dieser „Lautstärken“ verglichen. Die auf S. 15 (Begründung) abgebildete Karte zeigt auch, an welchen Stellen eine Schalldruckpegelmessung durchgeführt wurde.

Diese Messungen stellen zwar keine normgerechte Erfassung von Lärm im Sinne der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) dar, registrieren nur eine Momentaufnahme während der (begrenzten) Messzeit und am jeweiligen Messort – dennoch können gewisse Grundaussagen abgeleitet werden und ermöglichen eine Orientierung bei der Bewertung der örtlichen Lärmsituation hinsichtlich der Eignung zukünftiger Nutzungsvorschläge.

Legt man einen Wert von 57 dB(A) zugrunde, ab dem Lärm bewusst als subjektive körperliche Belastung wahrgenommen wird, so sind hier vor allem die Fußgängerbrücke nach Stadtfeld Ost (Messpunkt 4), die Glacisanlagen östlich des Magdeburger Ringes (3, 5 und 6), der Hauptgraben im nördlichen Bereich (11) und das Areal am Busbahnhof / ZOB (7) zu nennen.

Die Eskarpenmauer wirkt als Schallreflektionsfläche, was die touristisch interessanten Bereiche am Künetteweg zusätzlich belastet.

Die Flächen östlich des Hauptwalls – Flächen der Kleingärten (9) und Vorbereich des Kavalier V (12) – sind dagegen deutlich weniger belastet.

Auf den Glacisanlagen westlich der Bundesstraße 71 (Messpunkt 1 und 2), den Freiflächen um das Ravelin II (8) und im südlichen Bereich des Hauptgrabens (10) wurden zwar grundsätzlich noch tolerierbare Werte gemessen, dennoch gibt es hier auch Pegelspitzen, die die Aufenthaltsqualität mindern.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Kompensationsmaßnahmen**

Durch den Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die höhere Schutzanforderungen hinsichtlich der vorhandenen Lärmimmissionen der Bahn und des Verkehrslärms erfordern. Insbesondere erfolgt deshalb die Festsetzung als Sondergebiet und Gemeinbedarfsfläche. Die festgesetzten Nutzungen gewährleisten eine Nutzung die nur während der Tagzeit erfolgt. Einzig die Dienstwohnung könnte eine dauerhafte Wohnnutzung verursachen. Ob und wie oft diese Möglichkeit genutzt wird, kann derzeit nicht eingeschätzt werden. Mit der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche wird die vorhandene touristische Nutzung gesichert.

Neuausweisung von Nutzungen die über die Bestandssituation hinausgehen, erfolgen nur eingeschränkt.

#### Bewertung:

Die Auswirkungen der Planaufstellung hinsichtlich der Erholungsfunktion sind damit für die unmittelbar betroffenen Kleingartennutzer hoch. Aufgrund der überproportional guten Versorgung mit Kleingartenflächen sowie einem ausreichenden Angebot an leerstehenden Pachtgärten in Magdeburg ist der Rückbau dieser Kleingartenflächen insgesamt als gering bis mittel zu bewerten.

Die Auswirkungen der zukünftigen Nutzung der als Grünflächen festgesetzten Flächen hinsichtlich ihrer Erholungsfunktion ist als hoch einzuschätzen. Es werden vorhandene Flächen mit Erholungsfunktion gesichert.

### **3.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Unter dem Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind im Rahmen der Umweltprüfung einzelne Exemplare von Arten sowie die Vielfalt an Lebensräumen, Lebensgemeinschaften, Populationen und Arten zu verstehen.

Zielbestimmend ist hier § 1 BNatSchG, wonach Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen sind.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind danach entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

■ lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen,

- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken und
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten.

Die Beurteilung der Umwelterheblichkeit von Beeinträchtigungen des Tier- und Artenbestandes, bzw. der biologischen Vielfalt orientiert sich dabei an folgenden Rechtsnormen und Richtlinien:

- O Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen mit u.a. dem Beseitigungsverbot von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 BNatSchG)
- O Vorschriften für besonders geschützte und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten (incl. Arten nach der EU-Vogelschutzrichtlinie und nach Anhang 4 der EU-Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Schutzrichtlinie, fallweise i.V. mit Einstufung des Gefährdungsgrads als Rote-Liste-Art (Landesamt für Umweltschutz), incl. Prüfung des Zugriffsverbotes wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten (§ 44 BNatSchG)
- O Gesetzlich geschützte Biotope (§ 22 NatSchG LSA) i.V. mit Biotoptypen-Richtlinie LSA
- O Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt  
(Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)
- O Kartieranleitung Biotop- und Nutzungstypen (Landesamt für Umweltschutz)
- O Baumschutzsatzung Landeshauptstadt Magdeburg

Bei vorhandenen Ausweisungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten nach den Bestimmungen des BNatSchG und des NatSchG LSA sind spezielle Erfassungs- und Kartiervorschriften und arten- bzw. biotopspezifische Kohärenzaspekte nach dem jeweiligen Schutzregime zu beachten.

### **Beschreibung des Ist-Zustandes**

Grundsätzlich ist das Bebauungsplan- und Untersuchungsgebiet durch das Vorhandensein historischer Festungsanlagen geprägt. Bei den zum Teil unterirdisch gelegenen (überwallten) Festungsanlagen handelt es sich um den Mittelabschnitt der Magdeburger Kernfestung West (Kavalier V mit vorgelagertem Ravelin II sowie das Kavalier VI). Neben den zu den Festungsanlagen gehörenden Gebäuden sind verschiedene ältere vormals gewerblich genutzte Gebäude aus dem Bundeseisenbahnvermögen, Garagen, eine Autowerkstatt in den Randbereichen der Untersuchungsfläche sowie Kleingärten und eine kleingartentypische Bebauung auf den Festungsanlagen vorhanden.

Die eigentlichen Festungsanlagen unterliegen verschiedenen gewerblichen Nutzungen, werden als Lager genutzt und zum Teil wieder im früheren historischen Zustand hergerichtet.

Die Gebäude aus dem Bundeseisenbahnvermögen wie auch die meisten der vorhandenen Garagen sind derzeit ungenutzt und unterliegen der Sukzession/ dem Zerfall.



Teile dieser Flächen dienen als Zufahrt und Parkplatz für die auf den Festungsanlagen vorhandenen Kleingärten. Die Kleingärten werden nur noch in Teilen gärtnerisch genutzt. Besonders im Bereich des Kavalier VI ist die Mehrzahl der Gärten aufgegeben und unterliegt der Sukzession.

In den übrigen Kleingartenflächen sind jeweils einzelne Gärten aufgegeben. Besonders durch das Mosaik aus aufgelassenen und noch in Nutzung befindlichen Gärten sind für verschiedene Vogelarten vielfältig nutzbare Habitatstrukturen vorhanden. Der westliche Teil der Untersuchungsfläche ist durch einen hier innerhalb der im Wesentlichen aus Bruchsteinen gemauerten Festungsanlagen verlaufenden Graben (Künette) gekennzeichnet. Über die Künette wird Niederschlagswasser aus dem Bereich des Damaschkeplatzes und umgebenden Straßen abgeführt. Bei Starkregenereignissen wird häufig der gesamte Bereich zwischen den Festungsanlagen und den westlich aufsteigenden Böschungen des Magdeburger Rings und den Glacianlagen überflutet.

Von den vorhandenen derzeit ungenutzten Gebäuden sind viele Bereiche unverschlossen, zum Teil marode oder durch den beginnenden Einsturz geöffnet. Häufig fehlen Fenster, Türen und Tore, so dass Vögel und andere Tiere relativ ungehindert in die Gebäude hinein- und hinausgelangen können.

Bei den im B-Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen handelt es sich überwiegend um anthropogen entstandene und/oder sehr stark anthropogen überformte Strukturen.

Dennoch haben sich in den steileren Wallbereichen sehr naturnahe Gehölzstrukturen entwickeln können. Ebenso sind im Bereich der schon länger aufgelassenen Gärten zum Teil sehr dichte und zusätzlich mit Schleiergesellschaften überzogene Gehölzbereiche vorhanden. Ebenso sind die vorhandenen Gebäude und Gebäudereste oft mit Schleiergesellschaften oder Kletterpflanzen überzogen. In den Schleiergesellschaften dominieren die Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*), Efeu (*Hedera helix*) und Wilder Wein (*Parthenocissus spec.*).

In Teilflächen, besonders im Umfeld der Künette, in aufgelassenen Gärten und auf kleineren Offenflächen direkt an der Maybachstraße sind ausdauernde Gras- und Staudenfluren vorhanden.

- Brutvögel

Im Umfeld der Untersuchungsfläche finden sich zum Teil vergleichbare Habitatstrukturen wie auf der Fläche, so dass verschiedene Vögel regelmäßig in die Untersuchungsfläche einfliegen und diese nur zur Nahrungssuche oder als Bruthabitat oder entsprechend umgekehrt nutzen. Zum anderen sind im Umfeld der Untersuchungsfläche auch stark verdichtete innerstädtische und stark von gewerblichen Strukturen geprägte, verschiedenartige Bebauung sowie zum Teil stark frequentierte Verkehrsflächen vorhanden. Mit Bezug auf die zuletzt genannten Biotope stellt die Untersuchungsfläche einen stark beruhigten Rückzugraum für Vögel und andere Tiere dar. Die vorliegenden Gutachten zur Brutvogelerfassung, ergab 43 einheimischen Vogelarten im Untersuchungsbereich. Davon sind Mäusebussard und Grünspecht als streng geschützte Art festgestellt wurden. Weitere fünf Vogelarten sind in der Vorwarnliste geführt.

- Fledermäuse

Im Rahmen der Untersuchung auf das Vorhandensein von Fledermäusen wurden folgende festgelegt:

Insgesamt wurden weder in den historischen Festungsanlagen noch in den übrigen untersuchten Gebäuden innerhalb des B-Plan-Gebietes überwinterte Fledermäuse oder Hinweise auf eine Anwesenheit von Fledermäusen festgestellt.

In Abhängigkeit der baulichen Gegebenheiten und der zum Teil nicht gegebenen Erreichbarkeit bzw. Einsehbarkeit wie auch der nur eingeschränkt möglichen Betretung konnten jedoch nicht alle Strukturen vollständig begutachtet werden, so dass einzelne tief im Mauerwerk oder in Schächten verborgene überwinterte Individuen gegebenenfalls nicht festgestellt werden konnten. Daneben kommen auch nur von außen von Fledermäusen anzufliegende Höhlungen ohne einen anthropogen nutzbaren Zugang von Innen als Quartierstruktur infrage. Solche Quartiere sind nur sehr eingeschränkt als von Fledermäusen genutzt erkennbar und waren im Rahmen der durchgeführten Übersichtserfassung nicht feststellbar. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass aufgrund fehlender Betretungserlaubnis oder Einsturzgefahr nicht alle Gebäude bzw. Gebäudeteile untersucht bzw. nur von außen begutachtet werden konnten.

Dazu gehören:

- die historischen Festungsanlagen am Kavalier VI (Fläche Nr. 3 gem. Übersichtskarte des Auftraggebers),
- die beiden Ohrenkasematten der hist. Festungsanlagen am Ravelin II sowie drei heute als Garagen verpachtete Räume der Reverskasematte am Kavalier V,
- das einsturzgefährdete Nebengebäude auf der Bahnliegenschaft,
- der einsturzgefährdete Flachbau unmittelbar südlich der Bahnliegenschaft,
- der Garagenkomplex 3,
- das Gebäude „Maybachstraße 8a“ und
- die Gebäude der Kleingartenanlagen.

Zusätzlich wird eingeschätzt, dass eine Vielzahl der vorhandenen Strukturen, insbesondere nicht zum Festungsanlagenkomplex gehörige Gebäude, im derzeitigen Bauzustand nicht frostfrei und für Zugluft anfällig ist. Für solche Bereiche kann eine regelmäßige Nutzung als Winterquartier und mit Bezug auf Zugluft z. T. auch als Sommerquartier weitgehend ausgeschlossen werden.

- Eidechsen

Im Rahmen der Untersuchung auf das Vorhandensein von Zauneidechsen wurden folgende festgelegt:

Auf Grundlage der auf die Erfassung der Zauneidechse ausgerichteten Begehung wie auch bei den Begehungen zur Erfassung der Avifauna wurden auf der Untersuchungsfläche keine Beobachtungen von Zauneidechsen oder Hinweise auf deren Vorkommen erbracht. Ebenso wurden keine anderen Herpeten beobachtet.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die noch in Nutzung befindlichen Gärten nicht begangen werden konnten, so dass dort gegebenenfalls siedelnde Zauneidechsen nicht erfasst werden konnten. Aufgrund der auch auf diesen Flächen augenscheinlich nur sehr eingeschränkt vorhandenen Habitatstrukturen wird ein Vorkommen der Art jedoch eher nicht erwartet.

Mit Bezug auf die auf der Fläche vorhandenen Strukturen wird eingeschätzt, dass für die Zauneidechse nur sehr kleinflächig bedingt geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind.

Ebenso sind im Umfeld der Untersuchungsfläche aufgrund der vorhandenen Bebauung nur eingeschränkt für die Art geeignete Habitatstrukturen vorhanden. Gegebenenfalls kommen die östlich angrenzenden Bahnflächen als Lebensraum der Zauneidechse in Betracht.

### **Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

Durch die Ausweisung der Bauflächen in einem Teilbereich (Kurtine) von ca. 20 % des Geltungsbereiches ist mit Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Neubebauung wird vorhandener Bewuchs und bauliche Anlagen entfernt. Die notwendige Eingriffs- Ausgleichsbilanz wird im weiteren Verfahren erarbeitet und die notwendigen Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Anders verhält es sich im westlichen Bereich der Kleingärten. Hier sind alle baulichen Anlagen zu entfernen. Damit wird ein großer Teil der Grünflächen von Bebauung freigehalten und wird für die Entwicklung von Natur- und Landschaft zur Verfügung stehen. Einzig wird ein Weg im Bereich der Kurtine neu errichtet.

Im Rahmen der noch zu erarbeitenden Biotoptypenkartierung festgestellte Biotope werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Die vorliegenden Brutvogelerfassung, Fledermauserfassung und Eidechsenerfassung werden aufgrund der bereits vorgenommenen Veränderung im Gebiet im weiteren Verfahren aktualisiert und sofern notwendige Änderungen/Festsetzungen im Bebauungsplan vorgenommen.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Kompensationsmaßnahmen**

Unter Artenschutzaspekten zum Erhalt des Vogelbestandes sind insbesondere die Bestimmungen des BNatSchG zum Zugriffsverbot und zum Beseitigungsverbot des Gehölzbestandes in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres zu beachten.

Das Vermeidungs- bzw. Minderungsgebot in Bezug auf die Beseitigung des Altbaumbestandes kommt der Beachtung der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg eine entscheidende Bedeutung zu. Sollte die noch zu erfolgende Biotoptypenkartierung Biotope feststellen, werden diese im Bebauungsplan dargestellt und eventuell zu erhaltenden Bäumen festgesetzt.

Die notwendige Eingriffs-Ausgleichsbilanz wird, sofern Eingriffe nicht ausgeglichen werden können und sofern möglich durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch andere geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Zum Ausgleich und Ersatz der Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden im Bebauungsplan vorhabenbezogene Maßnahmen festgesetzt.

Diese beziehen sich auf die Herstellung von Stellplatzflächen im Bereich der Bebauungsplanfestsetzungen SO 1-3. Bei der Herstellung von Stellplatzflächen sind diese mit einem Versickerungsgrad von > 20 % herzustellen und eine Fassaden- oder

Dachbegrünung vorzunehmen. Weiterhin ist im SO 3 pro 5 angefangene Stellplätze ein standort- und klimagerechter Baum zu pflanzen.

#### Bewertung:

Eine abschließende Bewertung kann nur bezogen auf die vorliegenden Unterlagen erfolgen und wird nach Vorlage der aktuellen Untersuchungen und der Bilanz überarbeitet.

Derzeit sind die Umweltauswirkungen als mäßig hoch einzuschätzen. Die Auswirkungen sind größtenteils auf die SO-Gebiete, welche nur ca. 20 % des Plangebietes betreffen, beschränkt. Notwendige Maßnahmen sind nach Vorlage der Bilanz festzusetzen.

Im Bereich der Grünflächen werden die Auswirkungen als gering eingeschätzt. Einzig der neu herzustellende Weg hat Auswirkungen. Durch die Ausweisung als Grünfläche ist eine erneute Bebauung unzulässig.

### **3.1.4 Schutzgut Luft und Klima**

Die Schutzgüter Klima und Luft korrelieren in einem weiten Bereich mit dem Schutzgut Mensch (incl. menschliche Gesundheit).

Die Betroffenheit des Menschen durch Luftverunreinigungen bzw. Klimaveränderungen ist dabei quasi als Indikator zu verstehen für die Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft.

Dies schließt die damit verbundenen Wechselwirkungen zwischen dem Umweltmedium Luft und den daraus resultierenden Klimafolgen ein.

Kennzeichnend für die Schutzgüter Klima und Luft ist die weite Spanne von der lokalen (lokale Luftverunreinigungen, Orts- bzw. Stadtklima) bis zur globalen Dimension.

Für den globalen Klimaschutz sind folgende Aspekte relevant:

Reduzierung klimaschädlicher Luftbelastungen insbesondere durch Reduzierung des Energiebedarfs, Steigerung der Effizienz in der Energienutzung, vermehrter Einsatz erneuerbarer Energien.

Unter stadtklimatischen Aspekten richtet sich der Fokus auf bestehende kleinräumige Belastungssituationen und die Entwicklung entsprechender Anpassungsstrategien bei fortschreitender Klimaveränderung.

Die Beurteilung der Umweltverträglichkeit orientiert sich dabei an folgenden Rechtsnormen und Richtlinien:

#### Luft

- 22. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV): Grenzwerte für Stickoxide, Feinstaub, Kohlenmonoxid
- 23. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV): Grenzwert für Ozon
- Technische Anleitung (TA) Luft: Immissionswerte für Schwefeldioxid und Stickoxide zum Schutz von Ökosystemen und der Vegetation, Immissionswerte für Stoffe zum Schutz der menschlichen Gesundheit

#### Klima

- Zielbestimmung nach § 1 BImSchG, § 1 BNatSchG, § 1 EEG : Beeinträchtigungen der Luft und des Klimas sind zu vermeiden.
- Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen sind zu schützen (§ 1 BNatSchG).

### **Beschreibung des Ist-Zustandes**

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

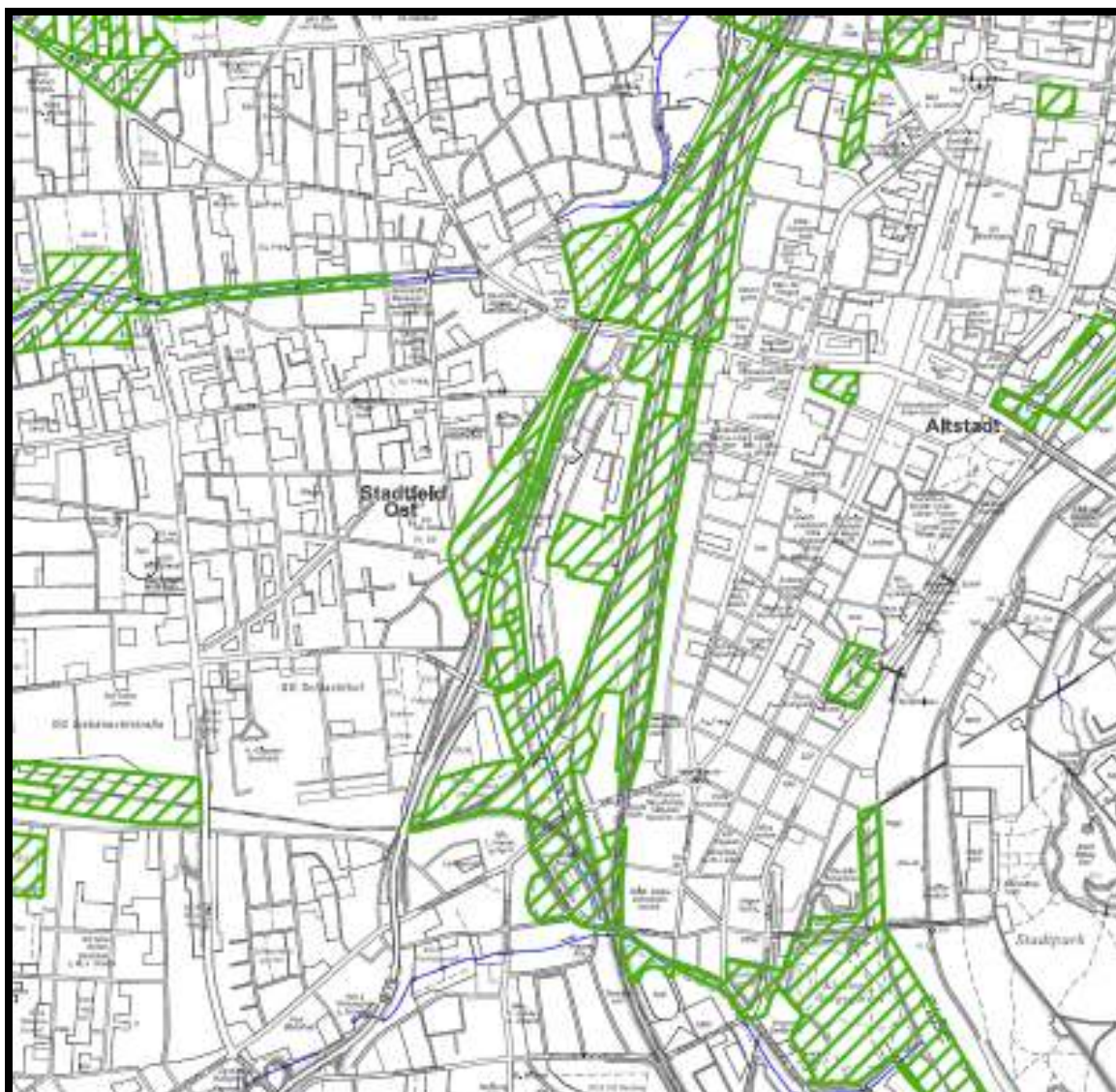
Für die Stadt Magdeburg ist die Entstehung und die Zufuhr von Kaltluft in das Stadtinnere Voraussetzung für Be- und Entlüftung, insbesondere Grünflächen mit altem Baumbestand wirken ausgleichend auf Temperatur- und Luftfeuchtigkeitsverhältnisse. Nach der Klimafunktionskarte der aktuellen Klimaanalyse Magdeburg (2013/2014) gehört der Planungsraum teilweise (nur die Grünflächen) zu einem übergeordneten Luftaustauschbereich, die Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen ist sehr hoch. Entsprechend der Planungshinweiskarte ist der Bereich von sehr hoher bioklimatischer Bedeutung. Entsprechend der Planungshinweise sind bauliche Hindernisse zu vermeiden, der Grün- und Freiflächenanteil sollte erhalten oder erweitert werden.



Auszug aus der Planungshinweiskarte



Die Grünflächen befinden sich auch im Baubeschränkungsbereich.



Ausschnitt aus dem Beiplan „Stadtklimatische Baubeschränkungsbereiche“

### **Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

Durch die Festsetzung der Grünflächen incl. der Abbrüche der baulichen Anlagen wird die Planung den Klimazielen gerecht und hat damit keine Auswirkungen auf die stadtklimatische Situation. Benachbarte Landschafts- bzw. Stadträume werden nicht beeinflusst.

Die neu festgesetzten Bauflächen auf den Kurtienflächen haben insoweit Auswirkungen, da sie zwar Bebauungen zulassen, jedoch durch die festgesetzten Baufelder nur eine aufgelockerte und niedrige Bebauung zulassen.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Kompensationsmaßnahmen**

Die Eingriffe durch die Neubebauungen werden durch die Eingriffs-Ausgleichsbilanz und die daraus resultierenden Festsetzungen ausgeglichen (wird nachgereicht). Diese Ausgleichsmaßnahmen haben auch eine geländeklimatisch wirksame Funktion.



### Bewertung:

Im Bereich der Grünflächen ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen, da die stadtklimatische Funktion des Bereiches nicht verändert wird.

Grundsätzlich verändert jede zusätzliche Versiegelung und Bebauung sowie Verlust von Vegetationsbeständen die kleinklimatische Situation eines Gebietes. Entsprechend der Festsetzungen der Baufelder, einer Höhenbeschränkung und der Grundflächenzahl wird mit mäßig hohen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft gerechnet.

### **3.1.5 Schutzgut Landschaft**

Das Schutzgut Landschaft / Stadtbild ist gekennzeichnet durch unterschiedliche Ausprägungsformen von Landschafts- bzw. Stadträumen und den damit verbundenen Bezügen in dem ganzheitlich zu verstehendem Mensch/ Natur-Verhältnis.

Der Fokus richtet sich dabei auf den Schutz, Erhalt und Entwicklung von Landschafts- und Stadträumen nach ihren spezifischen landschaftsgenetisch und landeskulturell bedingten Ausprägungsformen aufgrund ihres eigenen Wertes, wie auch auf die Funktion dieser Räume unter ästhetischen Aspekten (Landschafts- und Stadtbild) bzw. in ihrer Bedeutung für die landschafts- / freiflächenbezogene Erholung.

Die Beurteilung der Umwelterheblichkeit von Beeinträchtigungen orientiert sich dabei an folgenden Rechtsnormen und Richtlinien:

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Dauer zu sichern (§ 1 BNatSchG)
- Ein besonderes Gewicht ist beizumessen (§ 1 BNatSchG):
  - Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern (vor Beeinträchtigungen zu bewahren)
  - Zum Zwecke der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich (schützen und zugänglich machen)
- Erhaltung und Neuschaffung (wenn nicht in ausreichendem Maße vorhanden) von Freiräumen im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Konzeptspezifische Schutz- und Entwicklungsziele bei Schutzgebiets- und Schutzobjektausweisungen nach BNatSchG (z.B. Biosphärenreservat, Natur- und Landschaftsschutzgebiet, Naturdenkmal, Geschützter Landschaftsbestandteil, Naturpark)

### **Beschreibung des Istzustandes**

Das Plangebiet stellt sich als Stadtlandschaft dar. Grundsätzlich ist das Plangebiet durch das Vorhandensein historischer Festungsanlagen geprägt. Bei den zum Teil unterirdisch gelegenen (überwallten) Festungsanlagen handelt es sich um den

Mittelabschnitt der Magdeburger Kernfestung West (Kavalier V mit vorgelagertem Ravelin II). Neben den zu den Festungsanlagen gehörenden Gebäuden sind verschiedene ältere vormals gewerblich genutzte Gebäude aus dem Bundeseisenbahnvermögen, Garagen, sowie Kleingärten und eine kleingartentypische Bebauung auf den Festungsanlagen vorhanden. Die eigentlichen Festungsanlagen unterliegen verschiedenen gewerblichen Nutzungen, werden als Lager genutzt und zum Teil wieder im früheren historischen Zustand hergerichtet.

Das vorhandene Glacis (freies Schussfeld) prägt als Grünfläche das Landschaftsbild. Durch die Errichtung des Magdeburger Rings wurde diese historische Anlage geteilt. Der sich im Plangebiet befindliche Teil des Glacis beträgt ca. 50 % der Planfläche.

### **Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

Der Bebauungsplan dient der Sicherung der vorhandenen Grünflächen. Durch die Abbrüche der vorhandenen baulichen Anlagen (Gartenlauben u.a.) wird die landschaftsbezogene Erholungsform und das Landschaftsbild positiv beeinflusst.

Die mögliche Neubebauung bleibt aufgrund der höhenmäßigen Beschränkung hinter der Grünfläche zurück und beeinflusst somit nur gering das Landschaftsbild. Durch die Gestaltungsvorschriften ist garantiert, dass sich die baulichen Anlagen auch gestalterisch einfügen.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Kompensationsmaßnahmen**

Auch wenn keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind, kommt den noch zu ermittelnden Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffs/Ausgleichsbilanz), sofern sie im Plangebiet erfolgen, eine landschaftsästhetische Bedeutung zu.

#### Bewertung:

Die jetzigen Kleingartenflächen mit ihren Gehölzstrukturen werden auch nach Umsetzung der Planung erhalten bleiben und sind als Grünfläche ausgewiesen. Durch die Entfernung der baulichen Anlagen werden die Auswirkungen auf den Landschaftsraum als mäßig hoch eingeschätzt.

Die mögliche Neubebauung wirkt auf Grund des prozentualen Anteils nur gering auf das Landschaftsbild. Durch die Festsetzungen zur Gestaltung, Höhe und Versiegelung und auch die Baufeldanordnung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

### **3.1.6 Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden ist durch folgende Funktionen gekennzeichnet (§ 2 BBodSchG):

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Die Beurteilung der Umwelterheblichkeit von Beeinträchtigungen orientiert sich dabei an folgenden Rechtsnormen und Richtlinien:

- O Vorsorgegrundsatz nach § 1 Bodenschutz-Ausführungsgesetz (BodSchAG) LSA:
  - Schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden
  - Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß
  - Besonderer Schutz der Böden, die die Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG in besonderem Maße erfüllen
  - Treffen von Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen
  - Schutz der Böden vor Erosion, vor Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen.
  
- O Steuerung der Inanspruchnahme von Boden auf Flächen, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind (§ 1 BBodSchG)
  
- O Erhalt der Böden in dem Zustand, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können (§ 1 BNatSchG)
  
- O Renaturierung nicht mehr genutzter, versiegelter Flächen (§ 1 BNatSchG)
  
- O Höhere Gewichtung von Flächen mit überdurchschnittlich hoher Erfüllung der Bodenfunktionen (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell LSA):
  - ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen (z.B. naturnahe Biotop- und Nutzungstypen)
  - mit Vorkommen seltener Bodentypen
  - mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Das Schutzgut Boden nimmt als unvermehrbar und endliche Naturressource eine zentrale Stellung im Naturhaushalt ein. Er ist u.a. Lebensraum für Pflanzen und Tiere und wirkt als Wasser- und Nährstoffspeicher. Mit ihren Profilmerkmalen können Böden die landschaftsgeschichtlichen Bedingungen ihrer Entstehungszeit widerspiegeln und sind als Archiv- und Informationsquelle der Landschaftsgeschichte von Bedeutung.

Die Intensität menschlicher Einflüsse auf den Boden korreliert unmittelbar mit der Natürlichkeit der Böden. Somit zählen die Böden mit geringster Veränderung durch den Menschen zu den Böden mit der höchsten Naturnähe. Böden der Siedlungsgebiete sind mehr oder weniger durch Bodenveränderungen geprägt. Beeinträchtigungen des Bodens schlagen sich auch auf andere Schutzgüter nieder.

Die natürliche Bodenfunktion wird maßgeblich beeinträchtigt durch:

- Versiegelung (Verlust aller Bodenfunktionen),
- Verdichtung, Abtragung und Aufschüttung,
- Schadstoffimmissionen.

### **Beschreibung Ist-Zustand**

Der vorhandene Untergrund in, ehemals überbauten Bereichen im B-Plangebiet ist nicht zur Anlage von Grünflächen geeignet, da durch die langjährige Versiegelung die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigt oder zerstört sind.

Dementsprechend ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. § 2 Abs. 11 BBodSchV herzustellen. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht ist i.W. abhängig von der Durchwurzelungstiefe der Folgenutzung, d.h. der bestimmungsgemäßen

Vegetation. Die entsprechende Regelmäßigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht für Rasen im Landschaftsbau beträgt 0,20 bis 0,50 m für Gehölze/Stauden 0,40 bis 1,00 m.

Gemäß der Ingenieurgeologischen Karte von Magdeburg und nahegelegenen Bohrungen kommen im betreffenden Bereich unter Geländeoberkante Auffüllungen, Lössböden, Sande und Lehme vor. Das Festgestein ist in einer Tiefe von 10- 15 m zu erwarten. Für den Neubau von Gebäuden empfehlen wir Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen, diese geben Aufschluss u.a. über die Tragfähigkeit, Verformung und Fristempfindlichkeit des Bodens.

Für das Schutzgut Boden ist die Versiegelung von bisher offenen Bodenflächen von besonderer Bedeutung. Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Funktionen des Bodens grundsätzlich verloren. Die geplante Bebauung wird durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und die Grundflächenzahl begrenzt. Im Bereich der Grünflächen sind die vorhandenen baulichen Anlagen zu entfernen. Die Neuversiegelung in diesem Bereich ist nur durch einen Weg geplant. Diese Neuversiegelung wird auf ein Mindestmaß beschränkt. Der Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB wird beachtet, verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet wurde im Bereich des ehemaligen Tanklagers eine Sanierung durch Bodenaustausch genommen. Diese Belastung wird im Rahmen des Nachsorgemonitorings für den Sanierungsbereich der ehemaligen Triebfahrzeugbetankung über Grundwasseruntersuchungen überwacht.

Im Bereich eines ehemaligen Autowaschplatzes und eines Fassfreilagers wurden oberflächennahe Verunreinigungen in der Auffüllung nachgewiesen, die bodenschutzrechtlich nicht relevant sind. Weitere Altlastverdachtsflächen sind im Rahmenplanbereich derzeit nicht bekannt. Aufgrund der industriell-gewerblichen Vornutzung des Standortes kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass bisher nicht bekannte Bodenbelastungen vorhanden sind.

Jedoch gab es bisher keine Erkenntnisse zur Historie oder gutachterliche Untersuchungen über das Grundstück, die Erkundungsmaßnahmen oder andere Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich machen.

### **Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

Der Bebauungsplan dient der Sicherung der vorhandenen Grünflächen. Durch die Abbrüche der vorhandenen baulichen Anlagen (Gartenlauben u.a.) wird die Bodenfunktion positiv beeinflusst. Ehemals bebaute Flächen werden ihrer natürlichen Funktion zurückgegeben.

Die mögliche Neubebauung wird aufgrund der Beschränkung durch die Grundflächenzahl und die festgesetzten Baufelder nur gering das Schutzgut Boden beeinträchtigen. Diese Flächen waren teilweise bebaut und die baulichen Anlagen sind bereits abgerissen bzw. verfallen.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Kompensationsmaßnahmen**

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden sind keine funktionsspezifischen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Dem Schutz des bei den Baumaßnahmen abgetragenen Oberbodenmaterials ist hinsichtlich einer nachhaltigen Wiederverwendung kein hohes Gewicht beizumessen. Der vorhandene Boden hat keine besondere Qualität.

Sollten bei vorgesehenen Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt werden ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) im Hinblick auf die zu treffenden Sanierungsmaßnahmen einzubeziehen.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl ist eine übermäßige Versiegelung der Baugrundstücke ausgeschlossen. Die Festsetzung zum Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen trägt zur Minderung der Versiegelung bei.

#### Bewertung:

Die Belastungen werden einerseits durch die Abrisse und andererseits durch die eingeschränkte Neubebauungen als mäßig eingeschätzt.

### **3.1.7 Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser ist zu unterteilen in oberirdische Gewässer und Grundwasser.

- **Oberflächenwasser**

Oberirdische Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung ihres ökologischen und chemischen Zustands vermieden und ein guter ökologischer und chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird (§ 25a WHG, Art. 4 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)).

Die Beurteilung der Umwelterheblichkeit von Beeinträchtigungen des Schutzgutes oberirdische Gewässer orientiert sich dabei an folgenden Rechtsnormen und Richtlinien:

- O Nachteilige Veränderungen des ökologischen und chemischen Zustandes von oberirdischen Gewässern ist zu vermeiden (§ 25a WHG, Art. 4 WRRL)
- O Ein guter ökologischer und chemischer Zustand der Oberflächengewässer ist zu erhalten oder zu erreichen (§ 25a WHG, Art. 4 WRRL)
- O Erhalt und Entwicklung der Gewässerrandstreifen (§ 38 Abs. 1 WHG, § 50 WG LSA)
- O Bewahrung von Meeres- und Binnengewässern vor Beeinträchtigungen, Erhaltung ihrer natürlichen Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik, insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer und Auen (§ 1 BNatSchG)
- O Höhere Gewichtung von Oberflächengewässern mit Funktionen von besonderer Bedeutung (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell LSA)):

- Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschließlich natürlicher / tatsächlicher Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiven Nutzungen
- Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit

- **Grundwasser**

Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden und ein guter mengenmäßiger und chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird (§ 33a WHG, Art. 4 Wasser-Rahmenrichtlinie (WRRL)).

Die Beurteilung der Umwelterheblichkeit von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser orientiert sich dabei an folgenden Rechtsnormen und Richtlinien:

- Nachteilige Veränderungen des mengenmäßigen und chemischen Zustandes des Grundwassers sind zu vermeiden (§ 33a WHG, Art. 4 WRRL)
- Ein guter ökologischer und chemischer Zustand des Grundwassers ist zu erhalten oder zu erreichen (§ 33a WHG, Art. 4 WRRL)
- Spezifische Bewertungskriterien nach Trinkwasserrichtlinie (98/83/EG) und Grundwasserrichtlinie (2006/118/EG)
- Entwicklung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt (§ 1 BNatSchG)
- Höhere Gewichtung von Grundwasservorkommen mit Funktionen von besonderer Bedeutung (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell LSA)):
  - Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet
  - Heilquellen und Mineralbrunnen.

## **Beschreibung Ist-Zustand**

- **Oberflächenwasser**

Im Plangebiet befindet sich die Künette. Hierbei handelt es sich um einen künstlich angelegten Graben mit den begleitenden Vegetationsstreifen. Die Künette dient der Regen- und Mischwasserentwässerung des Umfeldes ZOB, Teilbereiche des Magdeburger Rings sowie der Maybachstraße.

- **Grundwasser**

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Nach Aussage des Landschaftsplanes beträgt der Grundwasserflurabstand zwischen 2,0 und 5,0 m. Für das Grundwasser in diesem Bereich ergibt sich daraus ein mäßiger Schutz. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen anthropogen überformten Bereich.

### **Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

Durch den Bebauungsplan werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser / Oberflächengewässer) verursacht. Durch die Entsiegelung von Flächen in dem Bereich der Kleingärten wird eher eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglicht.

Die Neubebauungen sind mit Dach- und Fassadenbegrünungen auszustatten. Aufgrund der vorhandenen Bodenstruktur und eventueller Fundamente der Festungsanlage wird die Regenwassernutzung- und rückhaltung als schwierig eingeschätzt. Es wird ein Anschluss an das Regenwassernetz empfohlen. Somit kann kein Beitrag zur Grundwasserneubildung erfolgen.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Kompensationsmaßnahmen**

Die Künette ist als Biotop nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BNatSchG aufzufassen. Somit sind Eingriffe in diese Anlage per se verboten bzw. sind genehmigungspflichtig.

Die Festsetzung der Grünflächen trägt zum natürlichen Abfluss des Regenwassers und somit zur Grundwasserneubildung bei.

Die Entnahme von Grundwasser durch eventuelle vorhandene Brunnen in den Kleingärten wird aufgrund der Aufgabe der Nutzung eingestellt.

#### Bewertung:

Für das Grundwasser ist keine erhebliche Umweltauswirkung durch die Planaufstellung zu erwarten. Die Freimachung von bebauten Flächen und die Versiegelung im Plangebiet wird durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt und die notwendigen Versiegelungen sind mit einem Versickerungsgrad von 20% herzustellen.

Eingriffe in die Künette sind nicht geplant und somit Umweltauswirkungen auf das Oberflächenwasser nicht zu erwarten.

### **3.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Der Schutzgutbegriff „Kultur- und sonstige“ Sachgüter bezeichnet zum einen Objekte von kultureller Bedeutung und zum anderen alle Sachgüter, die alle materiellen Güter umfassen können i. S. von § 90 BGB.

Als Kulturgüter werden insbesondere Denkmäler einschließlich der Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie historische Kulturlandschaften betrachtet.

Das Schutzgut Sachgüter korreliert insbesondere in den Rubriken Natürliche Ressourcen und Umweltmedien mit anderen Schutzgütern (Mensch (incl. menschliche Gesundheit), Wasser, Boden, Klima / Luft).

Da auch beim Schutzgut Sachgüter ein primärer Bezug zum Umweltschutz bzw. zur Umweltvorsorge herzustellen ist, ist eine rein materielle Gewichtung hinsichtlich der Betroffenheit von Sachgütern (z.B. Immobilienwertverlust) nicht schutzzielabbildend.

Die Beurteilung der Umwelterheblichkeit von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kulturgüter orientiert sich dabei an folgenden Rechtsnormen und Richtlinien:

O Denkmäler (Baudenkmale, Denkmalbereiche, archäologische Kulturdenkmale, archäologische Flächendenkmale, bewegliche Kulturdenkmale und Kleindenkmale) sind zu schützen (§ 1 DenkmSchG LSA)

O Historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren.

### **Beschreibung Ist-Zustand**

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes ist aus geschichtlichen, kulturell-künstlerischen, technisch-wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) in das Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen. Ausgenommen von diesem Baudenkmal ist nur der Teil des Sondergebietes SO 3, der sich östlich vom Fußweg der Maybachstraße befindet.

Die Denkmalbegründung weist für das Baudenkmal, dass aus einer Vielzahl von Teilobjekten besteht, eine überörtliche Bedeutung aus.

Zudem befinden sich der gesamte Bereich des Bebauungsplanes ohne Ausnahme im archäologischen Flächendenkmal „historischer Stadtkern Magdeburg einschließlich der historischen Festungsanlagen“ im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkmSchG LSA.

Geplante Erdeingriffe bedürfen ebenso nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

### **Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

Aufgrund der Abrisse der baulichen Anlagen auf den überwallten denkmalgeschützten Anlagen wird eine weitere Schädigung ausgeschlossen. Neubebauungen sind in den dann ausgewiesenen Grünflächen ausgeschlossen.

Die Neubebauungen sind nur auf einem geringen Teil des Geltungsbereiches zulässig. Diese Festsetzung entspricht dem beschlossenen städtebaulichen Gesamtkonzept.

Mit dem Bebauungsplan wird die Voraussetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Festungsareals geschaffen. Für die denkmalgeschützte Anlage wird eine öffentliche Nutzung ermöglicht und private Grundstücke können teilweise wieder bebaut werden. Diese Symbiose kann sich positiv auf das Stadtbild auswirken.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Kompensationsmaßnahmen**

Mit den Festsetzungen zur Bebauung und den Abbrüchen wird die denkmalgeschützte Anlage in ihrer Gesamtheit betrachtet und unkontrollierte Baumaßnahmen ausgeschlossen. Die Bebauung auf den Kurtinenflächen wird sich der denkmalgeschützten Anlage unterordnen.

#### Bewertung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auf die Präsenz der denkmalgeschützten Anlage abgestimmt. Somit ist mit keinen erheblichen Umwelteinwirkungen zu rechnen.

### **3.1.9 Wechselwirkungen**

Die Segmentierung der komplexen Ökosysteme, die für die Begriffe Umwelt und Naturhaushalt / Landschaftsbild nach BauGB und BNatSchG stehen, ist planungssystematisch bedingt. Durch die systematische Betrachtung der einzelnen Schutzgüter unter den Aspekten Potentialeigenschaften, Empfindlichkeit gegenüber nutzungsbedingten Beeinträchtigungen und bestehenden Grundbelastungen ist es allein möglich, spezifische Aussagen zu treffen hinsichtlich der Ursache – Wirkungszusammenhänge



umweltrelevanter Prozesse und zu den Möglichkeiten schutzgutbezogener Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Die Untersuchung der Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern richtet sich auf einen erweiterten Betrachtungshorizont. Hier rücken Umweltwirkungen in den Fokus, die ökosystemarbedingt weit stärker negativ als umwelterheblich eingestuft werden müssen, als dies bei der streng schutzgutbezogenen Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen aufgezeigt werden konnte.

### **Beschreibung Ist-Zustand**

Die Beschreibung des Vorhabenbereiches und des Ist-Zustandes bei den einzelnen Schutzgütern hat gezeigt, dass das Plangebiet wegen seiner jahrelangen Nutzung als Erholungsraum (Kleingarten) vorbelastet ist.

Die vorhandenen Gebäude auf den Kurtinenflächen verfallen. Der Bereich der denkmalgeschützten Festungsanlage (bauliche Anlage) wurde teilweise saniert. Nur im Bereich des Glacis und im Bereich der Künette konnte sich eine naturnahe Fläche mit Wechselbeziehungen zwischen Schutzgütern entwickeln.

Die vorhandene Vegetationsstruktur wie Bäume, Gebüsch, Stauden- und Wasserflächen sind nicht nur als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu betrachten, sondern haben auch eine wesentliche Funktion im Klimahaushalt, Bodenschutz und im Landschaftsbild/Ortsbild.

### **Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

Bei den jeweiligen Schutzgütern wurden entsprechende ökosystemare Querbeziehungen bzw. Wechselwirkungen dargestellt.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Kompensationsmaßnahmen**

Bei den jeweiligen Schutzgütern wurden entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Die Maßnahmen sind geeignet, sich auch positiv auf die Wechselbeziehungen zwischen den betroffenen Schutzgütern auszuwirken.

### **Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern sind aufgrund der mäßigen Gesamtwirkung insgesamt als mittel einzuschätzen.

Die Versiegelung von Flächen führt zum dauerhaften Verlust von Boden, damit erfolgen zugleich Eingriffe in den Bestand an Tieren und Pflanzen und es finden Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate statt.

Der geplanten Neubebauungen verändern das umgebende Ortsbild, welches sich derzeit durch Brachflächen und verfallene bauliche Anlagen darstellt, positiv. Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft beziehen sich insbesondere auf den Bereich der ehemaligen Kleingartenflächen und die Bauflächen.

## **3.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes**

### **3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Errichtung baulicher Anlagen im Bereich der Kurtine auf einer teilweise vegetationsgeprägten Freifläche und teilweise mit Gebäuden bebauten Flächen führt zu einer

Erhöhung der Versiegelung. Die Auswirkungen auf den Umweltzustand werden durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl, der überbaubaren Grundstücksflächen und den Versiegelungsgrad von befestigten Flächen minimiert.

Mit dem Abriss der baulichen Anlagen auf den überwallten Festungsanlagen wird der Anteil an Grünflächen erhöht. Die Errichtung einer Wegeverbindung entzieht den Grünanlagen eine Fläche, die jedoch der touristischen Nutzung der Festungsanlage zuträglich ist.

Die Umweltrelevanz der Planverwirklichung wird tendenziell positiv beurteilt. Dies wird wie folgt begründet:

- Der Geltungsbereich kann in zwei Teilbereiche geteilt werden. Im Bereich der Grünflächen ist für die Schutzgüter Mensch, Landschaft und Klima eine positive Entwicklung zu erwarten.  
Der Bereich der Kurtineflächen wird durch zulässige Bebauungen zwar in Bezug auf das Schutzgut Boden negativ beeinflusst, jedoch durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl u.a. erfolgt eine geordnete und minimierte Entwicklung.
- Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird positiv beeinflusst. Die Entfernung der baulichen Anlagen geht einher mit der nicht weiteren Schädigung der Festungsanlage. Gleichzeitig werden diese Flächen als Grünflächen, auf denen eine erneute Bebauung unzulässig ist, festgesetzt.

Im Rahmen der Verfahrensfortführung erfolgt die Erstellung einer Eingriffs/Ausgleichsbilanz. Die notwendigen Maßnahmen werden hier ergänzt.

### **3.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden voraussichtlich die vorhandenen Nutzungen weiterbestehen, im Bestand der Kleingartenanlage wäre eventuell längerfristig mit einem zunehmenden Leerstand an Gärten zu rechnen. Die vorhandenen Flächen mit baulichen Anlagen (leerstehend und verfallen) würde sich unter Artenschutz und Klimaschutzaspekten tendenziell positiv auf die Umwelt auswirken. Jedoch würden die Potentiale zu einer geordneten und im städtebaulichen Gesamtkonzept herausgearbeiteten Entwicklungsmöglichkeiten zum touristischen Highlight in Konsens mit der Bebauung auf den Kurtineflächen unterbleiben.

### **3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

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

- Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Sicherung des Lebensraumes für Flora und Fauna

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu beachten. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartende Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind gemäß §

13 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen und zu ersetzen. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Folgende Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu beachten:

- Gehölze sind während Baumaßnahmen entsprechend DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der Richtlinie für die Anlage von Straßen - Landschaftspflege (RAS-LP) zu schützen.
- Die Anforderungen der „Satzung zum Schutze des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg“ - Baumschutzsatzung- sind zu beachten.
- Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Umsetzung des Vorhabens ist durch folgende Maßnahmen zu minimieren: getrennter Abtrag und sachgemäße Lagerung von Ober- und Unterboden, Wiedereinbau abgetragener Böden, flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen, fachgerechter Umgang mit Bau- und Betriebsstoffen, fachgerechte Entsorgung von Bauschutt, Abfällen, Einhaltung der Bestimmungen der DIN 18915 (Landschaftsbau, Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke).
- Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind zu mindern durch die Sicherung des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen sowie grundwasserschonende Bauweise.
- Eingriffe in das Schutzgut Boden und in den Lebensraum von Arten und Lebensgemeinschaften sind durch flächensparende Bauweise zu minimieren.
- Die innerörtliche Entwicklung wirkt dem Landschaftsverbrauch entgegen, Belastungen der betroffenen Schutzgüter wird damit vorgebeugt.
- Das anfallende Regenwasser auf den neu zu bebauenden Flächen ist gemäß Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt, soweit möglich, im Gebiet zu verdunsten, zu versickern oder schadlos zu nutzen.
- Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise sowie unter Nutzung von Vegetationsflächen als Versickerungs- und Verdunstungsbereiche herzustellen. (Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Rasenwabenplatten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gilt als erbracht, wenn keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt, das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neugestaltet ist. Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden aus Art und Umfang der Eingriffe in den Bestand abgeleitet.

Die Ergebnisse der Eingriffs/Ausgleichbilanz wird im weiteren Bebauungsplanverfahren hier wiedergegeben.

## **Maßnahmen aus den Artenschutzgutachten zur Konfliktvermeidung**

### Brutvögel

Für den Bestand an Brutvögeln wird empfohlen, zumindest abschnittsweise die gut ausgeprägte Gehölzschicht und die vorhandenen Schleiergesellschaften als Habitatstruktur zu erhalten.

Der Erhalt von zumindest einzelnen Bäumen wird empfohlen. Auch sollten sich die Pflege- und Räumungsarbeiten an der Künette auf ein Minimum beschränken, so dass die Habitatstruktur für kleinere Fische, die als Nahrungstiere für den Eisvogel dienen, erhalten bleibt. Einzelnes Totholz sollte bei der Gehölzpflege am Standort verbleiben. Zukünftige Mahden sind auf ein Minimum zu beschränken. Krautige Gehölzsäume sollten nur 1 x/Jahr gemäht werden.

Bei Sanierungsarbeiten an den Festungsmauern und den übrigen Festungsanlagen sind vorhandene Nischen und Höhlungen als mögliche Neststandorte verschiedener Vogelarten zu erhalten. Aufgefundene genutzte Nester sind zumindest bis zum Abschluss der Brut am Standort zu belassen und vor Störungen zu bewahren.

Abrissarbeiten sollten außerhalb der Brutzeit erfolgen. Daher sind diese Maßnahmen nicht zwischen Anfang/Mitte März und Mitte/Ende August durchzuführen. Sollten diese Maßnahmen doch in diesem Zeitraum erfolgen müssen, sind Teile des Gebäudes in dem sich Brutnester befinden, von der Maßnahme auszuschließen.

### Zauneidechse

Für die Vorkommen von Zauneidechsen wird empfohlen bei möglichen Beräumungen von Flächen oder anderen Hinweisen auf Herpeten oder andere geschützte Arten durch den Auftraggeber dieser Maßnahme die UNB der Landeshauptstadt Magdeburg zu verständigen. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen die garantieren, dass eventuell doch vorkommende Herpeten erfasst werden.

Es wird weiterhin empfohlen vor möglichen Arbeiten eine erneute Begehung und Prüfung zwischenzeitlicher möglicher Besiedlungen vorzunehmen.

Ebenso sollte vorsorglich für den Abriss von Gebäuden ein Antrag auf Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten des BNatSchG (Tötungsverbot) zu stellen.

### Fledermäuse

Rückbaumaßnahmen und Sanierungsmaßnahmen sind in der Zeit zwischen Mai und Juli zu unterlassen. Ab Mitte/Ende April bis Ende Juli sind Abrisse grundsätzlich zu vermeiden.

In den Wintermonaten ist trotz fehlender Nachweise zumindest bei Frost und sehr niedrigen erst nach dem 15. November eines Jahres und bei Frost und sehr niedrigen Temperaturen durchgeführt werden, sind die für Fledermäuse infrage kommenden Winterquartierstrukturen unmittelbar vor Beginn der Arbeiten und mit deren Fortgang im Rahmen einer ökologischen Begleitung zu beobachten und freizugeben.

Gleichfalls ist bei einer Umsetzung von Arbeiten im Sommerhalbjahr von April bis August eine Begutachtung von als Sommerquartier infrage kommenden Gebäuden und Gebäudestrukturen durch eine mit Bezug auf Fledermäuse kundige Person durchzuführen.

Bei nicht erreichbaren bzw. nicht einsehbaren Strukturen gegebenenfalls sind an relevanten Zugängen/Strukturen gegebenenfalls Ausflugskontrollen/-beobachtungen mit dem Detektor in der Abend- bzw. Schwärmebeobachtungen in der Morgendämmerung erforderlich.

Im weiteren Verfahren werden die Artenschutzfachlichen Gutachten aktualisiert und hier wiedergegeben.

### **3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Grundlage für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 237-4 Maybachstraße bilden die vom Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gefassten Beschlüsse:

- Beschluss zur Aufstellung des B-Planes Nr. 237-4 „Maybachstraße“ auf seiner Sitzung am 6. September 1994,
- Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs und der Planungsziele zum B-Plan auf seiner Sitzung am 19.01.2023 mit der Beschluss-Nr. 5473-059(VII)23
- der Rahmenplan Festung Magdeburg- Abschnitt „Kernfestung West/ehemalige Westfront, Maybachstraße“ und
- das städtebauliche Gesamtkonzept „Festung Maybachstraße“, Beschluss des Stadtrates am 19.10.2017 mit der Beschluss- Nr. 1588-045(VI)17.

Alternative Planungsmöglichkeiten zum vorliegenden Entwurf bestehen nicht. Der Bebauungsplan wird zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele und zum Schutz der Festungsanlage benötigt.

## **4 Zusätzliche Angaben**

### **4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft erfolgt eine Biotoptypenkartierung und Bewertung nach dem „Modell des Landes Sachsen-Anhalt“. Die Daten von Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan sowie die Angaben von Fachbehörden wurden ausgewertet, weiterhin sind Gutachten zu Artenerfassungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen.

### **4.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Erhebliche Umweltauswirkungen werden nicht erwartet. Es sind nur geringe bis mittlere Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter zu erwarten. Diese Auswirkungen sind durch die zuständigen Behörden der Landeshauptstadt Magdeburg zu beobachten.

### **4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 9,6 ha. Ziel des Planverfahrens ist die geordnete städtebauliche Entwicklung und der Schutz der denkmalgeschützten Festungsanlage. Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des Umweltberichts untersucht. Als fachliche Hilfe für die Bewertung der Belange der verschiedenen Schutzgüter dient eine flächendeckende Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung nach dem „Modell des Landes Sachsen-Anhalt“, erforderlicher Ausgleichsbedarf wird ermittelt.

Weiterhin wurden faunistische Untersuchungen zu geschützten Tierarten durchgeführt. Diese werden im weiteren Verfahren aktualisiert.

Die Ergebnisse der Fachgutachten und Untersuchungen werden durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und sichern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ebenso wie den Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie die weiteren untersuchten Schutzgüter. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

## **5 Anhang**

### **5.1 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung nach dem Modell des Landes Sachsen-Anhalt**

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist als Vorbereitung eines Eingriffs gemäß § 14 BNatSchG zu werten. Der Umfang des durch diesen Eingriff notwendig werdenden Kompensationsbedarfs wird anhand des „Modell des Landes Sachsen-Anhalt“ ermittelt. Auf der Grundlage der Biotopwertigkeiten des vorhandenen Bestandes und der Wertigkeit des Gebietes nach Umsetzung des Vorhabens unter Einarbeitung des Maßnahmenkonzeptes für Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen erfolgt die ökologische Bilanzierung des Planungsgebietes.

Wird ergänzt

### **5.2 Vorschlagsliste Baum- und Straucharten**

Wird ergänzt

### **5.3 Planteil**

Wird ergänzt