

Landeshauptstadt Magdeburg

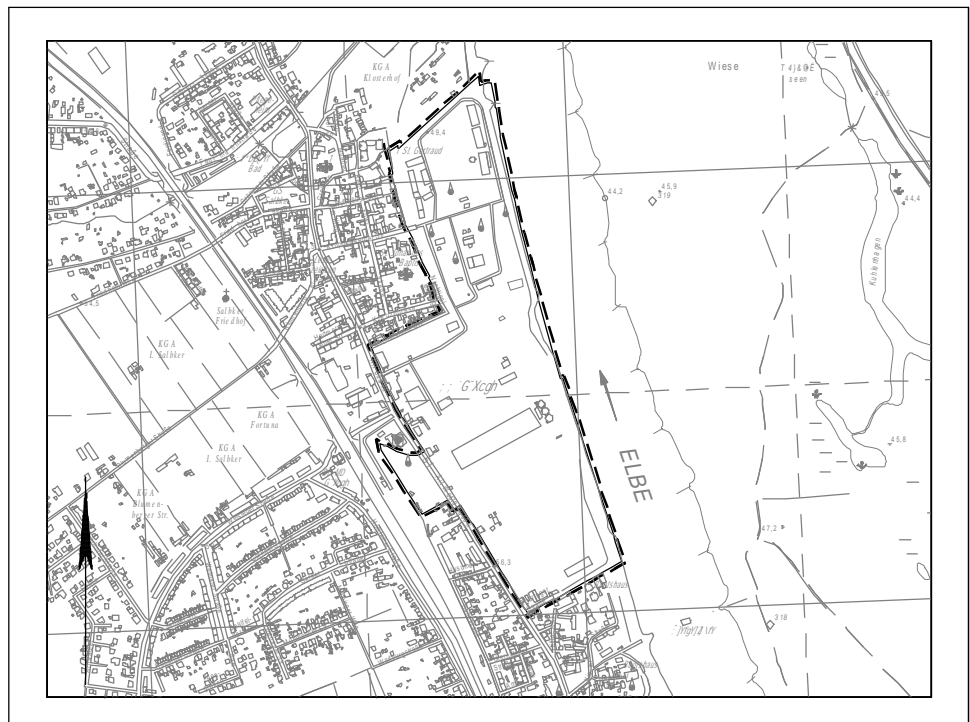
Fachbereich
DS 0325/24 Anlage 3 Stadtplanung und Vermessung



Begründung zum Entwurf
des Bebauungsplanes Nr. 483-6

FAHLBERG-LIST

Stand: Juli 2024



Planverfasser:
STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH
www.ispnet.de

50 0 100 200 300 400
Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenausuges: 07/2024

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	5
1	VORBEMERKUNGEN	5
1.1	Anlass und Ziele der Planung	5
1.2	Rechtsgrundlagen	6
1.3	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	6
1.4	Vermessung und Plangrundlage	7
1.4.1	Bebauungsplan	7
1.4.2	Vorgaben des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation	7
1.5	Aufstellungsverfahren	8
2	PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION	9
2.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	9
2.1.1	Landesentwicklungsplan	9
2.1.2	Regionaler Entwicklungsplan	10
2.2	Sonstige städtebauliche Planungen	12
2.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	12
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	14
2.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	15
2.3.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	15
2.3.2	Spielplatzflächenkonzeption	15
2.3.3	Landschaftsplan	16
2.3.4	Anpassung an den Klimawandel - Klimaanpassungskonzept	17
2.3.5	Hochhauskonzept	19
2.3.6	Einzelhandel	20
2.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	22
2.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	22
2.4.2	Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen	22
2.4.3	Kampfmittel	23
2.4.4	Altlasten	23
2.4.5	Oberflächengewässer	24
2.4.6	Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet	24
2.4.7	Flugverkehr	27
3	PLANGEBIET	28
3.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	28
3.2	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	28
3.3	Baugrundverhältnisse	29
3.3.1	Geologie	29
3.3.2	Baugrund	29
3.3.3	Grundwasser und Versickerungseigenschaften	30
3.4	Baulicher Bestand und Nutzungen	31
3.4.1	Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich	31
3.4.2	Angrenzende Bebauung und Nutzung	31
3.5	Erschließung - Bestand	32
3.5.1	Verkehrliche Erschließung	32
3.5.2	Ver- und Entsorgungssituation - Medien	33

II.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	34
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND BAULICHE NUTZUNGEN	34
4.1	Städtebauliches Konzept	34
4.2	Art der baulichen Nutzung	36
4.2.1	Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)	36
4.2.2	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	38
4.2.3	Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr und Rettungswache (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	40
4.3	Maß der baulichen Nutzung	41
4.3.1	Grundflächenzahl	41
4.3.2	Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen	41
4.3.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	43
4.3.4	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	43
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	43
4.4.1	Bauweise	43
4.4.2	Baulinien und Baugrenzen	44
4.4.3	Abstandsflächen	45
4.5	Integrierte örtliche Bauvorschrift gem. § 85 BauO LSA	46
4.5.1	Rechtsgrundlagen	46
4.5.2	Geltungsbereich und Regelungsinhalt der örtlichen Bauvorschrift	46
4.5.3	Stellplatzsatzung als integrierte örtliche Bauvorschrift gem. § 85 BauO LSA	46
4.5.4	Werbeanlagen	48
4.5.5	Gestaltung	49
5	ERSCHLIEßUNG – PLANUNG	50
5.1	Verkehrerschließung	50
5.1.1	Verkehrsuntersuchung	50
5.1.2	Äußere Verkehrerschließung	51
5.1.3	Innere Verkehrerschließung	52
5.1.4	Fuß- und Radverkehr	53
5.1.5	ÖPNV	54
5.1.6	Ruhender Verkehr	54
5.2	Medienschließung	56
5.2.1	Wasserversorgung	56
5.2.2	Abwasser	56
5.2.3	Energieversorgung	58
5.2.4	Info-Kabel / Telekommunikation	60
5.3	Abfallentsorgung	61
5.3.1	Häusliche Abfälle (Restabfall, Leichtverpackungen, Altpapier, Bioabfall)	61
5.3.2	Wertstoffe	62
5.4	Brand- und Katastrophenschutz	62
5.4.1	Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge	62
5.4.2	Löschwasserversorgung	63
5.5	Geh- / Fahr- und Leitungsrechte	64
5.6	Gewässer	65
5.6.1	Oberflächengewässer	65
5.6.2	Gewässerrandstreifen	65
5.6.3	Bauliche Anlagen an der Elbe	66
5.7	Grün- und Freiflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	67
5.7.1	Grünflächen gemäß Planzeichnung	67
5.7.2	Durchgrünung von Verkehrsflächen	68
5.7.3	Durchgrünung von Bauflächen	68

5.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	69
5.8.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	69
5.8.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	70
5.8.3	Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	70
III.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	74
6	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	74
6.1	Umweltbericht	74
6.1.1	Rechtsgrundlagen	74
6.1.2	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	74
6.1.3	Ergebnis der Umweltprüfung	75
6.2	Eingriffsregelung	76
6.2.1	Rechtsgrundlagen	76
6.2.2	Anwendung auf die vorliegende Planung	76
6.2.3	Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	76
6.2.4	Kompensationsmaßnahmen Dritter im Geltungsbereich	76
6.3	Artenschutz	77
6.3.1	Rechtsgrundlagen	77
6.3.2	Berücksichtigung im Bebauungsplan	77
6.3.3	Berücksichtigung auf der Vollzugsebene	77
6.3.4	Bewertung im Plangebiet des Bebauungsplans	78
6.3.5	Berücksichtigung von vorangestellten Sanierungseingriffen	78
6.3.6	Ergebnis und Berücksichtigung der Maßnahmen im Bebauungsplan	79
6.4	Verträglichkeit Natura 2000	81
7	STÄDTEBAU UND INFRASTRUKTUR	82
7.1	Auswirkungen auf die städtebauliche Situation	82
7.2	Auswirkungen auf den Einzelhandel	83
7.3	Auswirkungen auf den Verkehr	84
7.4	Immissionsschutz	84
7.4.1	Schalltechnische Untersuchung	84
7.4.2	Besonnung und Verschattung	89
7.5	Denkmalschutz	90
7.5.1	Bau- und Kunstdenkmale	90
7.5.2	Archäologische Denkmale	90
7.6	Boden und Bodenbelastungen	91
7.6.1	Bodenschutz	91
7.6.2	Altlasten und Sanierung	92
7.6.3	Abfälle und Kreislaufwirtschaftsgesetz	94
8	FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG	94
9	FLÄCHENBILANZ	95

BEGRÜNDUNG TEIL II: UMWELTBERICHT

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage Nr.

- 1.1 **Städtebaulicher Masterplan**
green! architects Juli 2024
- 1.2 **Gestaltungsleitfaden zum Städtebaulichen Masterplan**
green! architects Juli 2024
- 2 **Verkehrskonzept**
IBB - Ingenieurbüro Buschmann GmbH, Juli 2024
- 3 **Entwässerungs-/Abwasserkonzept zum Bebauungsplanverfahren Nr. 483-6
"Fahlberg-List" in Magdeburg**
IBW – Ingenieurbüro für Wasserbau und Wasserwirtschaft GmbH, 17.07.2024
- 4 **Standortentwicklung Fahlberg-List-Gelände in Magdeburg, Anlage zum B-Plan,
Darstellung des Sanierungsvorhabens und der Sanierungsmaßnahmen**
BIG - Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH, 17.07.2024
- 5 **Auswirkungsanalyse zur Schaffung einer Lebensmittelversorgung Fahlberg-
List im Magdeburger Südosten unter Berücksichtigung der Planungen auf dem
RAW-Gelände**
GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: 13.06.2024
- 6.1 **Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 483-6 „Fahl-
berg-List" in Magdeburg**
Peutz Consult GmbH, 31.05.2024
- 6.2 **Verschattungsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 483-6 „Fahl-
berg-List" in Magdeburg**
Peutz Consult GmbH, Juli 2024
- 7 **Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 483 – 6 „Fahlberg-
List“**
ISP – Steinbrecher u. Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Entwurf, Juli 2024
- 8.1 **Artenschutz-Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 483 – 6 „Fahlberg-List“**
ISP – Steinbrecher u. Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Entwurf, Juli 2024
- 8.2 **Bericht zur faunistischen Erfassung B-Plan Nr. 483-6 „Fahlberg-List“**
Fledermaus-Akustik – Büro für Fledermauskunde und Faunistik, 30.11.2023
- 9 **FFH-Vorprüfung zum FFH-Gebiet „Elbaue zwischen Saalemündung und Magde-
burg“ zum Bebauungsplan Nr. 483 – 6 „Fahlberg-List“**
ISP – Steinbrecher u. Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Entwurf, Juli 2024

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 01.09.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Fahlberg-List“ gefasst.

Die Flächen befinden sich auf dem Gelände der ehemaligen Chemiefabrik Fahlberg-List in den Stadtteilen Salbke und Westerhüsen.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Entwicklung der Industriebrache und die Sanierung der Altlastenflächen ein zentraler Baustein der Stadtteilentwicklung Südost und der Stärkung des Stadtteilimages sowie der Gesamtentwicklung Magdeburg-Südost.

Mit der vorliegenden Planung wird die Barrierewirkung der bestehenden Industriebrache zwischen dem Stadtgebiet und der Elbelandschaft aufgehoben. Es entsteht eine Zusammenführung der Stadtteile Salbke und Westerhüsen durch die maßvolle Ergänzung eines urbanen, durchgrünten Gebiets. Wege- und Sichtbeziehungen zur Elbe ermöglichen eine Verbindung zur Elbe und schaffen eine Erlebbarkeit der Uferbereiche.

Neben einer hochwertigen, modernen und vielfältigen Wohnnutzung sollen durch die gewerbliche Nutzung wie Handel, Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe zusätzliche Arbeitsplätze entstehen. Angebote im sozialen, sportlichen, kulturellen, gastronomischen und touristischen Bereich ergänzen das neue urbane Quartier und ermöglichen das Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“.

Durch die Öffnung des ehemaligen Fahlberg-List Geländes wird der Elberadweg an die Uferkante der Elbe verlegt und gewinnt so an Attraktivität. Grüne Achsen, Stadtplätze, großzügige Grünflächen und der Zugang zur Elbe entlang der Elbpromenade werten das Plangebiet in seiner Erholungsfunktion auf.

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Straßen „Alt Salbke“ / „Alt Westerhüsen“, für eingeschränkte Nutzerkreise soll auch die „Kroppenstedter Straße“ genutzt werden.

Im Plangebiet wird ein verkehrsarmes Quartier angestrebt. Dazu wird der Individualverkehr in Verbindung mit einem Mobilitätskonzept auf ein sinnvolles und realisierbares Maß minimiert. Verkehrsberuhigte Bereiche sowie Fuß- und Radwege stehen im Vordergrund. Zentrale Sammelstraßen in Nord-Süd-Richtung sichern die Haupt-Erschließung im gesamten Plangebiet.

Die Mediierschließung wird für das Gesamtareal neu geplant. Ziel ist es, mit verschiedenen Methoden im Regenwassermanagement und regenerativer Energieversorgung eine nachhaltige Ver- und Entsorgung im Sinne der Schwammstadt und Klimaresilienz zu generieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 483-6 „Fahlberg-List“ werden u.a. folgende Planungsziele verfolgt:

- Entwicklung moderner, klimaangepasster urbaner Gebiete mit der dazugehörigen Erschließung sowie Grün- und Freiflächen
- Sanierung der Altlasten
- Lückenschluss in der Alternativroute des Elberadwegs mit weitgehend elbnaher Wegführung
- Entwicklung und Sicherung eines Zugangs vom Ortskern Salbke bis zur Elbe (Verlängerung Kroppenstedter Straße)
- Schließung der Raumkante an der Oschersleber Straße durch straßenseitige Bebauung
- Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen

Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan bislang als „gewerbliche und gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Daher ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu ändern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) mit Wirkung vom 01.01.2024
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

- Unterlagen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sind in Kap. 2.1 ersichtlich

Fachgesetze, Verordnungen und sonstige Planungsvorgaben

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

1.3 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

allgemeine Erforderlichkeit gemäß BauGB

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

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

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

Erforderlichkeit Aufstellung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB ist aufgrund dessen, dass sich die geplante Bebauung in Art und Maß in das heterogene Umfeld in innerstädtischer Gemengelage nicht einfügt, nicht anwendbar. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist im vorliegenden Fall aufgrund der Lage und Größe aus städtebaulich-gestalterischen Gründen geboten. Zur Baurechtschaffung ist folglich ein verbindlich qualifizierter Bauleitplan gem. § 30 BauGB notwendig.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind ggf. entgegenstehende öffentliche und private Belange zu prüfen und Festsetzungen zur Regelung der Verträglichkeit zu treffen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 483-6 „Fahlberg-List“ werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines innerstädtischen Altstandortes gemäß den aktuellen Nutzungsbestrebungen der Stadt und des Vorhabenträgers und damit die Grundlage für die weiteren baurechtlichen Entscheidungen geschaffen.

1.4 Vermessung und Plangrundlage

1.4.1 Bebauungsplan

Vermessung und amtlicher Lageplan

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

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom LVermGeo bereit gestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand (ALKIS; Stand 06 / 2022) sowie der Vermessung, erstellt vom Vermessungsbüro Hartmann (ÖBVI), Agnetenstraße 10 in 39106 Magdeburg mit Stand 08 / 2023, erarbeitet.

Der Bebauungsplan enthält

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

Übersichtskarte

Die Darstellung des Übersichtslageplans auf dem Planspiegel erfolgte auf Grundlage der von der Landeshauptstadt Magdeburg bereit gestellten digitalen Stadtkarte TOPO 10 (07/2024). Da diese Stadtkarte aufgrund der dynamischen Entwicklungen in der Stadt laufend aktualisiert wird, wird diese Grundlage zur Satzung des Bebauungsplans final angepasst.

1.4.2 Vorgaben des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation

Erlaubnisse gemäß VermGeoG LSA

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

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

Festpunktfelder gemäß VermGeoG LSA

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans. befinden sich gesetzlich geschützte Lage- und Höhenfestpunkte der Festpunktfelder des Landes Sachsen-Anhalt (§ 5 VermGeoG LSA).

Die Koordinaten u. Beschreibungen der Punkte können abgefordert werden. Unvermeidbare Veränderungen oder Zerstörungen dieser Festpunkte durch konkrete Maßnahmen sind dem LVermGeo MD, Dez. 53, rechtzeitig vorab zu melden (E-Mail: nachweis.ffp@sachsen-anhalt.de).

Bei Eigentümerwechsel von Flurstücken, auf denen sich Festpunkte befinden, sind die neuen Eigentümer über das Vorhandensein der Festpunkte zu informieren.¹

Nach Abstimmung mit dem LVermGeo und dem ÖBVI ist eine nachrichtliche Übernahme der Festpunkte in die Planzeichnung nicht erforderlich, da die zur Kenntnis gegebenen Festpunkte nicht im Landesnetz der 1. und 2. Ordnung enthalten sind.

Drei Aufnahmepunkte am Elbufer sollen im Zuge der späteren Zerlegungen der Flurstücke durch temporäre Aufnahmepunkte ersetzt werden.

Da alle Festpunkte i.V.m. der Baufeldfreimachung und Altlastsanierung nicht erhalten werden können, sind diese Veränderungen bzw. Zerstörungen dem LVermGeo MD, Dez. 53, vorab zu melden.

¹ LVermGeo - Landesamt für Vermessung u. Geoinformation: Stellungnahme vom 08.01.2024 zum Vorentwurf.

1.5 Aufstellungsverfahren

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

Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Stadtrat hat die Einleitung des Satzungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 483-6 „Fahlberg-List“ in seiner Sitzung am 01.09.2022 beschlossen. (DS0249 / 22).

Wahl des Verfahrens

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß den Vorschriften der §§ 3, 4 und 4a BauGB durchgeführt. Die §§ 13, 13a sind im vorliegenden Fall nicht anwendbar. Zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht vorzulegen, in dem die Prüfung der Umweltbelange und die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen sind.

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

Mit dem Vorentwurf wurde die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung durch öffentliche Auslegung unterrichtet. Es ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig über die Ziele, Inhalte und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Die zum Vorentwurf abgegebenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen sind vom Stadtrat zu prüfen und eine Entscheidung über die Planungsvariante bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans entsprechend zu berücksichtigen.

Anregungen und Hinweise sowie die übergebenen Informationen und Daten wurden nach sachgerechter Abwägung in der Ausarbeitung des Entwurfs berücksichtigt.

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

Verfahrensschritte		Durchführung
Einleitungsbeschluss (§ 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB)		01.09.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		14.10.2022
Vorentwurf (12/ 2023)	Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger TöB (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	mit Schreiben vom 21.12.2023
	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	Bürger*innenversammlung 17.01.2024 sowie Offenlage (digital) vom 08.01.2024 bis 31.01.2024
Entwurf (07 / 2024)	Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	
	Bekanntmachung öffentl. Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	
	Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	
	Unterrichtung der Behörden / TöB über die öffentliche Auslegung	
	Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		
Inkraftsetzung* durch Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)		

* Da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern ist, erfolgt die Inkraftsetzung des hier in Rede stehenden Bebauungsplans erst nach Genehmigung und Bekanntmachung der 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Magdeburg.

2 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

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

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

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

2.1.1 Landesentwicklungsplan

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

Ziele der Raumordnung

- Im zentralörtlichen System ist Magdeburg als Oberzentrum eingestuft (LEP LSA 2010, Z 36)
- Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken. (LEP LSA 2010, Z 33)
- Zentrale Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur, Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln. (LEP LSA 2010, Z 28)
- Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (LEP LSA 2010, Z 23)
- Ziele für die Etablierung von großflächigem Einzelhandel
 - Konzentrationsgebot
 - Integrationsgebot
 - Kongruenzgebot
 - Beeinträchtigungsverbot
 - sind im LEP LSA 2010 in den Zielen Z 46 bis 52 definiert.

Grundsätze der Raumordnung

- In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiterentwickelt werden. (LEP LSA 2010, G 12)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (LEP LSA 2010, G 13)

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

Freiraumstrukturelle Erfordernisse der Raumordnung (Vorrang-/Vorbehaltsgebiete)

- Der Geltungsbereich wird im Osten randlich berührt vom Vorranggebiet für Hochwasserschutz „ÜSG an der Elbe“ (LEP 2010 Z 123 Nr.1), dieses ist identisch mit dem „ÜSG Elbe“ des ROK LSA

Landesplanerische Stellungnahme

Gemäß § 16 Abs. 2 Landesplanungsgesetz obliegt dem Ministerium für Infrastruktur und Digitales (MID) des Landes Sachsen - Anhalt als obere Landesplanungsbehörde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme gem. § 13 Abs. 2 LEntwG für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat das MID mit Schreiben vom 31.01.2024 seine Stellungnahme wie folgt abgegeben: „Bei dem Bebauungsplan Nr. 483-6 der LH Magdeburg handelt es sich um eine raumbedeutsame Planung, die der landesplanerischen Abstimmung gem. § 13 LEntwG LSA in Form einer landesplanerischen Stellungnahme bedarf.“

Die erforderliche landesplanerische Stellungnahme konnte auf Grundlage der Vorentwurfs-Unterlagen vom Dezember 2023 noch nicht abgegeben werden. Zum Planungsstand des Vorentwurfs wurden daher zunächst landesplanerische Hinweise gegeben:

- Ergänzung der Betrachtung des Vorranggebiets Hochwasserschutz auf raumordnerischer Ebene
- Ergänzung der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens gem. Z 46-52 LEP 2010

Die landesplanerische Stellungnahme wird im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens abgegeben.

Berücksichtigung des LEP LSA 2010 im Bebauungsplan

Alle Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung finden im Bebauungsplan Berücksichtigung und werden in den entsprechenden Fachkapiteln erläutert.

Die Behandlung der Ziele Z 46 bis 52 LEP LSA 2010 erfolgt im Einzelhandelsgutachten³ zum Bebauungsplan, auf welches an dieser Stelle verwiesen wird.

2.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

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

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

Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel“ (STP ZO/EH)

Im Zuge des laufenden Aufstellungsverfahrens des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg wurde das Kapitel 4 mit Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 aus dem Gesamtplan herausgelöst und als Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel“ neu aufgestellt. Der STP ZO/EH ist rechtswirksam geworden am 16.04.2024 durch öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 (1) ROG im:

- Amtsblatt Landesverwaltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt Nr. 4 vom 16.04.2024
- im Amtsblatt der Stadt Magdeburg Nr. 7 vom 12.04.2024

Die Regionalversammlung hat am 13.03.2024 den 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 29.04.2024 bis 31.05.2024 beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 4 Abs. 1 und 2

³ GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungsanalyse zur Schaffung einer Lebensmittelversorgung Fahlberg-List im Magdeburger Südosten unter Berücksichtigung der Planungen auf dem RAW-Gelände, Ludwigsburg, 13.06.2024.

ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Folgende Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind für den Bebauungsplan 483-6 relevant:

Ziele der Raumordnung

- Im zentralörtlichen System ist die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum mit dem zugehörigen Verdichtungsraum sowie dem ländlichen Raum mit den darin enthaltenen Mittel- und Grundzentren eingestuft (LEP-LSA Punkt 3.2.10 Nr. 3 und REP MD 2006 5.2.15 Z; 4. Entwurf REP MD; STP ZO Z 4.1-9).
- Bei Planungen und Maßnahmen, bei denen Boden in Anspruch genommen wird, ist vor der Neuversiegelung von Flächen zu prüfen, ob bereits versiegelte und/oder erschlossene Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie der maßvollen Nachverdichtung genutzt werden können. In allen Städten und Gemeinden sind vor einer Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen prioritär bereits festgesetzte, jedoch unausgelastete, Bauflächen in Anspruch zu nehmen. (4. Entwurf REP MD, Z 6.1.5-1)
- Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (LEP LSA 2010; Z 23; 4. Entwurf REP MD; STP ZO Z 4-2)
- Die Zentralen Orte sind als Impulsgeber für die regionale Entwicklung vorrangig zu sichern. Die funktional-räumlichen Beziehungen von Wohnen, Arbeit, Versorgung, Bildung, Erholung sind durch den Aufbau und den Erhalt entsprechender Verkehrsmittel und Kommunikationsmedien zu stärken. (4. Entwurf REP MD; STP ZO Z 4.1-1)
- In allen Landesteilen ist der Bevölkerung ein gleichwertiges, wohnortnahes und leistungsfähiges Schulangebot zur Verfügung zu stellen. Dabei ist das Netz allgemeinbildender Schulen bedarfsgerecht so aufrecht zu erhalten, dass für jeden Schüler und jede Schülerin nach Fähigkeiten und Bedürfnissen ein entsprechendes Bildungsangebot in angemessener Entfernung vorgehalten wird. (LEP LSA 2010; Z 42; 4. Entwurf REP MD; STP ZO Z 4.2.1-1)

Grundsätze der Raumordnung

- In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiterentwickelt werden. (LEP LSA 2010; G 12; 4. Entwurf REP MD; STP ZO G 4-1)
- Zur Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge sollen die zentralen Orte durch die Bevölkerung aus dem Einzugsbereich mit dem ÖPNV erreichbar sein. (LEP LSA 2010; G 41; 4. Entwurf REP MD; STP ZO G 4.2.4-1)
- Auf eine maßvolle Erweiterung bzw. Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zu achten. Vor einer Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen ist eine nachvollziehbare Alternativenprüfung durchzuführen. Vorzugsweise sind integrierte, bereits versiegelte Standorte und Flächen zu nutzen. (4. Entwurf REP MD; STP ZO G 4.3-1)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen, leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (4. Entwurf REP MD; STP ZO G 4-2)

Durch die Überplanung ehemals gewerblich genutzter, brachliegender Flächen in einer voll erschlossenen Innenbereichslage wird die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden und eine bedarfsgerechte und angemessene Nachnutzung innerstädtischer Altstandorte gesichert. Dem Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und der Bodenschutzklausel gem. BauGB wird damit in höchstem Maße Rechnung getragen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat in ihrer Stellungnahme vom 31.01.2024 festgestellt, dass der Bebauungsplan mit den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen REP MD bzw. des STP ZO vereinbar ist. Den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird mit dem Bebauungsplan vollumfänglich Rechnung getragen.

2.2 Sonstige städtebauliche Planungen

2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Die Landeshauptstadt Magdeburg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (2004), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 23.12.2022.

Im Jahr 2011 wurde der Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen.

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist die Fläche, auf der der Bebauungsplan entwickelt werden soll, als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Geltungsbereich ist zudem als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Östlich verläuft ein uferbegleitender Grünstreifen sowie die Elbe.

An das Plangebiet angrenzend wird im Norden eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage ausgewiesen. Im Süden und Nordwesten wird gemischte Baufläche mit verschiedenen kulturellen Einrichtungen sowie daran anschließende Wohnbebauung dargestellt. Die Straße „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“ ist eine Hauptnetzstraße mit Straßenbahntrasse. Der Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 483-6 zwischen westlich „Alt Salbke“ und dem Bahnhof bildet ebenfalls eine gemischte Baufläche.

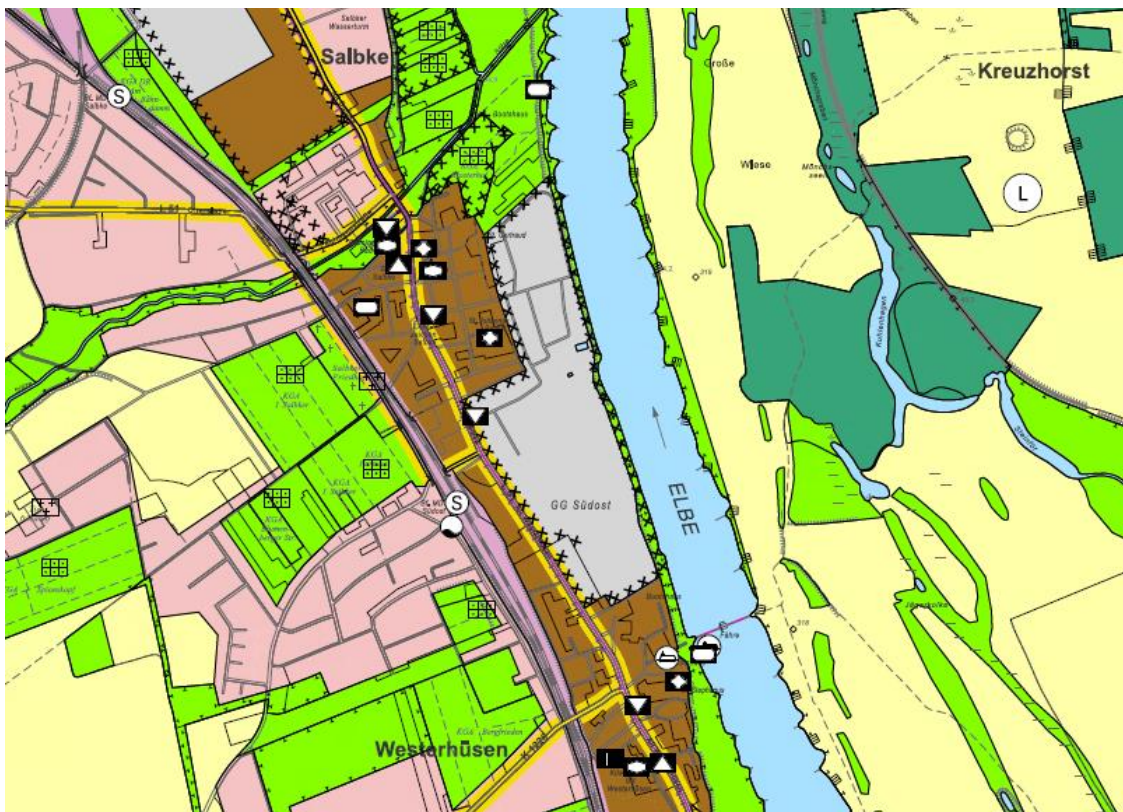


Abb. 1: Darstellung Flächennutzungsplan Magdeburg, Dezember 2022

Da die Planungsinhalte des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Fahlberg-List“ derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können, wird dieser im Parallelverfahren geändert. Am 17.08.2023 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Beschluss zur Aufstellung der 43. Änderung „Fahlberg List“ des Flächennutzungsplans der Stadt Magdeburg gefasst.

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

Daher werden die Planungsinhalte des Bebauungsplans auch nur in generalisierter Form dargestellt. Es wird anstelle der derzeit im wirksamen FNP verankerten gewerblichen Baufläche großräumig gemischte Baufläche ausgewiesen, der Uferbereich und ausgewählte Randbereiche Plangebiets sind als Grünflächen geplant. Westlich des Straßenzugs „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“ ergibt sich für den FNP kein Änderungserfordernis.

Für nähere Erläuterungen wird auf die Begründung der 43. Änderung des FNP der Stadt Magdeburg verwiesen.

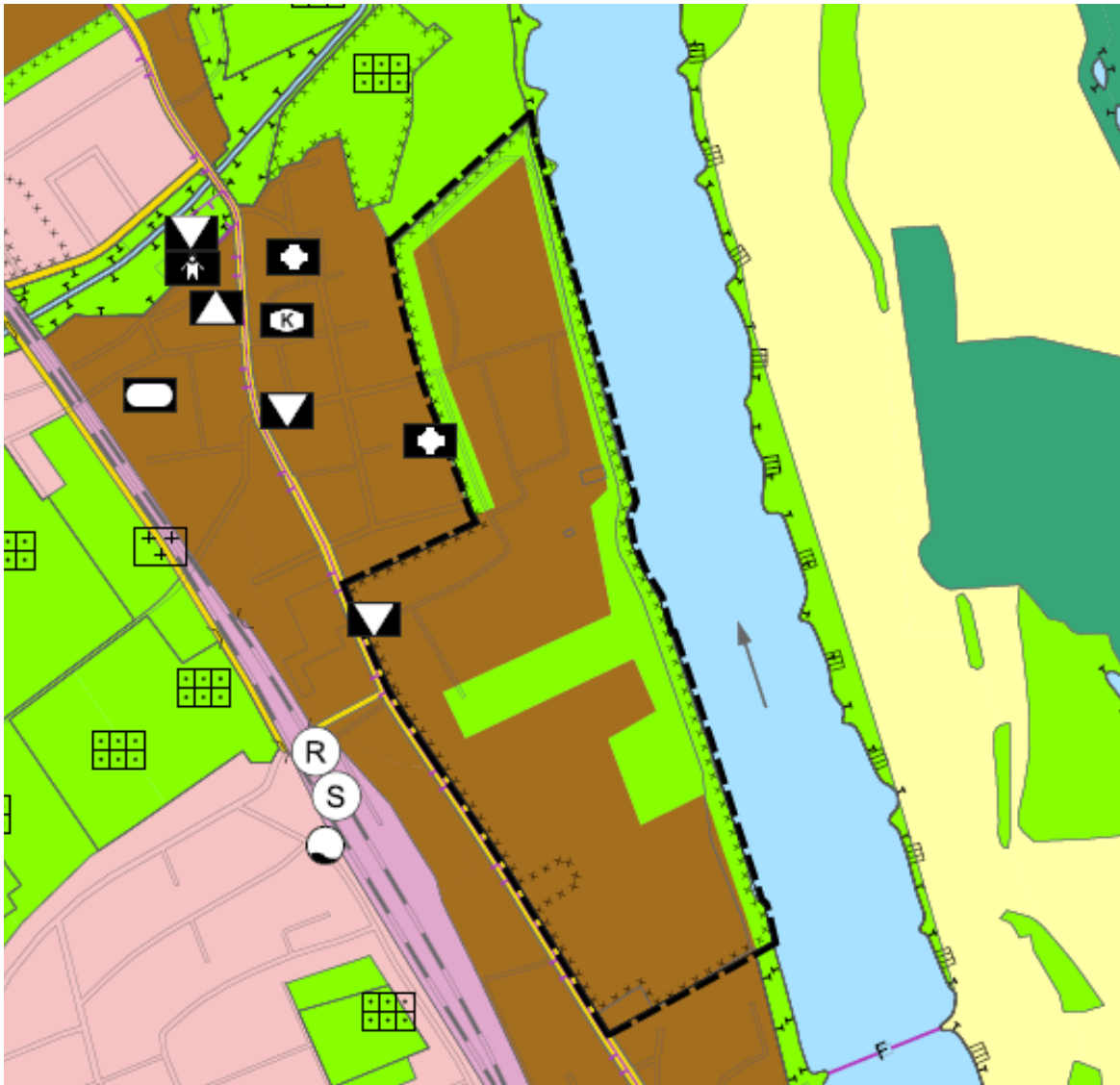


Abb. 2: Darstellung 43. Änderung Flächennutzungsplan Magdeburg, Entwurf, Juli 2024

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Neben der vorbereitenden Bauleitplanung ist auch die verbindliche Bauleitplanung innerhalb des Aufstellungsverfahrens im Hinblick auf überlagernde und angrenzende Bebauungspläne zu berücksichtigen. Die Ein- bzw. Auswirkungen auf die jeweils andere Bauleitplanung ist zu prüfen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Fahlberg-List“ liegt nicht innerhalb des Umgriffs eines anderen rechtskräftigen Bebauungsplans.

An den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 483-6 grenzen im Nordwesten bzw. im Westen der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 483-2 „Alt Salbke Ost“ und der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 483-3.1 „Nahversorgungszentrum Alt Salbke“ an.

Die Geltungsbereiche wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Fahlberg-List“ sind auf die Festsetzungen der oben genannten angrenzenden Pläne abzustimmen.

Bebauungsplan Nr. 483-2 „Alt Salbke Ost“

Innerhalb des Bebauungsplans sind Mischgebiete und Gemeinbedarfsflächen (Kirche, Schule, soziale Einrichtungen) festgesetzt.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans finden in der vorliegenden Planung Berücksichtigung, indem die angrenzenden der Gebietserschließung dienenden Wege und Straßen (Nachtigallenstieg, Oschersleber Straße) als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Fuß- / Radweg“ festgesetzt werden.

Zudem wird eine Anbindung durch die Fortführung der „Kroppenstädter Straße“ geplant, die ebenfalls als verkehrsberuhigte Straße ausschließlich der KFZ-Erschließung der bisher angebotenen Anlieger und als Fuß-/Radwegeverbindung dienen soll.

In Bezug auf die Kirche wird im vorliegenden Bebauungsplan eine Wegeverbindung geplant und damit die Sichtbeziehung von und zur Elbe von Bebauung freigehalten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 483-3.1 „Nahversorgungszentrum Alt Salbke“.

Der Geltungsbereich befindet sich westlich der Straße „Alt Salbke“ gegenüber der „Oschersleber Straße“ bzw. der ehemaligen Betriebszufahrt zum Fahlberg-List-Gelände.

Der Plan beinhaltet Ausweisungen von Flächen für den Einzelhandel und Versorgungseinrichtungen mit Parkplatz.

Der Lidl-Markt, Getränke-Quelle und die Sparkasse wurden bereits umgesetzt.

Die Belange der Bebauungspläne werden im Bebauungsplan und in den zugehörigen Fachgutachten berücksichtigt.

2.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

2.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept „Magdeburg 2030+“ (2020) verschiedene Ziele für die weitere Stadtentwicklung aufgestellt.

Unter anderem wird das Ziel „effiziente Stadt“ verfolgt, indem die Neuinanspruchnahme von Flächen geringgehalten werden soll und ein sparsames Flächenrecycling angestrebt wird.

Weiterhin wird die kompakte „Stadt der kurzen Wege“ mit einer hohen Nutzungsdichte in der Innenstadt und entlang den Magistralen angestrebt.

Gleichzeitig sollen Flussläufe in das Netz der Erholungs- und Erlebnisräume sowie Frischluftbahnen und Hochwasserschutz mit einbezogen werden.

Die Stadtteile Salbke und Westerhüsen sind entlang der Hauptverkehrsachse „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“ durch überwiegend zwei- bis dreigeschossige städtische Mietshäuser aus der Zeit der Industrialisierung geprägt.

Der vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in diesem Konzept als „Fläche mit Gewerbe-/Sonderbauflächenpotenzial“ sowie „Mischgebietspotenzial“ gekennzeichnet.

Weiterhin wird ausgeführt: „Mit der Entwicklung der Brachflächen auf dem Gelände „Fahlberg-List“ entsteht ein Zugang vom Ortskern bis zur Elbe mit Anschluss an den Elberadweg (Alternativroute)“.

Die vorliegende Planung entspricht dem Leitbild des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Landeshauptstadt Magdeburg 2025 (ISEK). Die Nachnutzung der Brachflächen auf dem ehemaligen Gelände „Fahlberg-List“ im Sinne des Flächenrecyclings entsprechen dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Die Planung eines urbanen Gebiets wertet die Wohnlage Alt Salbke / Alt Westerhüsen insgesamt auf und stärkt das Stadtteilimage. Die Ausweisung eines naturnahen zentralen Grünzugs auf diesen Flächen öffnen den Stadtteil zur Elbe und machen die Elbe und die Elbaue für die Allgemeinheit wieder erlebbar.

2.3.2 Spielplatzflächenkonzeption

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 09.07.2020 die „Spielplatzflächenkonzeption 2021-2025 (2030)“ beschlossen. Mit dieser Konzeption werden die Bedarfe und Defizite der Spielplätze in Magdeburg untersucht und bei der Planung von Wohnnutzungen mitberücksichtigt.

In näherer Umgebung des Plangebiets befinden sich die öffentlichen Spielplätze „Spielplatz Gröninger Straße“, „Bolzplatz Gröninger Straße / Gröninger Bad“ sowie „Spielplatz Eckernförder Straße“ in 230 m bis 300 m Entfernung.

Der Eigenbetrieb SFM bewirtschaftet im Stadtteil Salbke gegenwärtig drei öffentliche Spielplätze an den Standorten:

- Beyendorfer Straße / Wolfsfelde (SP 095)
- Gröninger Straße (SP096)
- Sandgrubenweg / Am Spionskopf (SP 097)

Weiterhin befindet sich am Standort Gröninger Straße ein öffentlicher Bolzplatz (SF 14).

Gem. Spielplatzflächenkonzeption 2031-2026 (2030) der LH MD besteht im Quartier 482 Unterhorstweg ein Fehlbedarf an öffentlich zugänglichen Spiel- und Freizeitflächen.

Im Quartier 487 Fahlberg List bewirtschaftet SFM keinen öffentlich zugänglichen Spielplatz, da dort aktuell kein Bedarf besteht. Durch die vorliegende Planung wird ein neuer Bedarf an Spielplätzen generiert, welcher in der o.g. Spielplatzflächenkonzeption noch keine Berücksichtigung finden konnte.

Im Bebauungsplan werden daher öffentliche Spielplatzflächen im Sinne der Spielplatzflächenkonzeption berücksichtigt. (sh. Kap.4.2.1 und 5.7.1)

2.3.3 Landschaftsplan

Die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB zu berücksichtigen.

Die Landeshauptstadt Magdeburg verfügt über einen aktuellen Landschaftsplan (2021). Dargestellt wird zunächst der vorhandene Zustand der Schutzgüter Arten und Biotope, Boden und Wasser sowie Klima und Luft, für das gesamte Gebiet der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Beschreibung dieser Bestandssituation für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung findet insbesondere im Kap. 2.2 des Umweltberichts Beachtung.

Aus der Analyse des vorhandenen Zustandes wurde ein Zielkonzept erstellt. Aus diesem leiten sich Handlungskonzepte ab. Den Geltungsbereich der vorliegenden Planung betreffend enthält dieser Landschaftsplan folgende ausgewählte wesentliche Aussagen:

Zielkonzept (Karte 9)

Für den deutlich überwiegenden Teil des Plangebiets liegt keine konkrete Zielstellung vor. Für den Uferbereich der Elbe sowie den südlichen Randbereich des Plangebiets wird eine extensive und artgerechte Entwicklung angestrebt. Als für das Plangebiet grundsätzlich relevante Zielvorgaben ist die Forcierung des Schutzes von wiesen- und gewässerbrütenden Vogelarten zu nennen. Vor dem Hintergrund der faunistischen Untersuchung⁴ des Plangebiets ist jedoch herauszustellen, dass dem konkreten Uferbereich gegenwärtig keine Bedeutung als Bruthabitat für die angeführten Arten zukommt (vgl. Plan 1 der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung). Darüber hinaus ist das Zurückdrängen von exotischen Gehölzen und Zuchtformen anzustreben, was mit der Planumsetzung vereinbar ist.

Handlungskonzept Schutzgebiete (Karte 10.1)

Für den deutlich überwiegenden Teil des Plangebiets liegt keine konkrete Zielstellung vor. Der Teilplan weist auf die vorhandene östliche Schutzgebietskulisse aus FFH-Gebiet und Biosphärenreservat hin, welche auch den westlichen Uferbereich der Elbe einschließt.

Handlungskonzept Freiraum – Grünkonzept (Karte 10.5)

Für den Uferbereich der Elbe wird die Entwicklung einer Grünfläche bzw. Grünverbindung angestrebt. Als Maßnahmen werden hier die Straßenraumbegrünung sowie die Ausweitung des Gewässerrandstreifens angeführt. Für den südlichen Randbereich des Plangebiets sieht das Grünkonzept die Entwicklung von sonstigen Grünflächen bzw. Freiräumen vor.

Handlungskonzept Gewässer (10.6.2)

Für den deutlich überwiegenden Teil des Plangebiets liegt keine konkrete Zielstellung vor. Der Teilplan weist auf das in das Plangebiet hineinragende Überschwemmungsgebiet hin. Dieses ist im Plan nachrichtlich dargestellt.

Handlungskonzept Nutzungshinweis für Land-, Forst- und Wasserwirtschaft, Tourismus und Bodenabbau (Karte 10.6.4)

Bezogen auf den Elbstrom sowie dessen uferbegleitenden Grünzüge sieht der Teilplan die Förderung des naturverträglichen Wassertourismus vor. Für den südlichen Randbereich des Plangebiets – einen Teilbereich der Elbaue Westerhüsen – fordert der Plan den Verzicht auf weitere Erschließung. Aus den verbleibenden Handlungskonzepten (Karte 10.2 / 10.6.1 / 10.6.3 / 11) sowie der Biotopverbundplanung (Karte 10.3) ergeben sich keine Zielstellungen für das Plangebiet.

⁴Fledermaus-Akustik, Büro für Fledermaus und Faunistik: Bericht zur faunistischen Erfassung des B-Plans Nr. 483-6 „Fahlberg-List“, Arbeitsstand vom 28.11.2023

2.3.4 Anpassung an den Klimawandel - Klimaanpassungskonzept

Klimaschutz auf Bundesebene

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 Abs. 5 und § 1a Abs. 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.

Die Bundesregierung hat zudem das Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 393 v. 22.12.2023) mit Wirkung zum 01.07.2024 verabschiedet.

Mit diesem KAnG wird erstmals ein verbindlicher und strategischer Rahmen für eine vorsorgende Klimaanpassung auf allen Verwaltungsebenen (Bund, Länder und Kommunen) in Deutschland geschaffen. Auf der Grundlage lokaler Risikoanalysen sind Klimaanpassungsstrategien (Klimaanpassungskonzepte und Maßnahmepläne) zu entwickeln.

Aus dem KAnG folgt ein Berücksichtigungsgebot, d.h. Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen das Ziel der Klimaanpassung fachübergreifend und integriert zu berücksichtigen. Insbesondere ist darauf hinzuwirken, dass bestehende Versiegelungen von Böden, die für die bestimmte Nutzung nicht mehr notwendig ist, je nach Erforderlichkeit und Zumutbarkeit zu entsiegeln und hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen wiederherzustellen.

Klimaschutz in der Landeshauptstadt Magdeburg

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

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

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

Angesichts der bestehenden und sich voraussichtlich verstärkenden klimaökologischen Betroffenheit macht es sich die Landeshauptstadt zur Aufgabe, Vorsorge für die Stadt und Ihre Bevölkerung zu treffen. Auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 22.01.2018 zur Entwicklung einer Initiative zur Gebäudebegrünung hat die Landeshauptstadt Magdeburg ein Konzept zur Etablierung von Gebäudebegrünung erstellt, auf dessen Grundlage in allen Bebauungsplänen Gebäudebegrünung festzusetzen ist.

Folgende klimarelevante Maßnahmen aus dem Klimaanpassungskonzept werden im Bebauungsplan Nr. 483-6 berücksichtigt:

- Nachverdichtung (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- Flächenentsiegelung / Nachnutzung ehemals bebauter und versiegelter Flächen / keine Inanspruchnahme unversiegelter Flächen im Außenbereich
- Verkürzung notwendiger Wege
- Begrünung von Gebäuden (Dach- und Fassadenbegrünung)
- Entwicklung grüner Elemente / Achsen (Begrünung von Grundstücken, Verkehrsflächen) und Schaffung einer „grünen Mitte“ im öffentlichen Bereich
- Stadtgrün mit klimagerechten Baumarten
- Durchlüftung der Blockstrukturen sowie zwischen Stadt und Elbe
- Planung im Sinne einer „Schwammstadt“
- Veränderung des Modal Split zugunsten Verkehrsmittel des Umweltverbundes



Quelle: © Landeshauptstadt Magdeburg
© GeoBasis-DE / LVerGeo ST [2023, A18/1-10159/09]. Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVerGeo ST.

Abb. 3: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte, 2013

Aufgrund der derzeitigen geringen Bebauung liegt das Plangebiet in einem Bereich mit mäßiger bis hoher Kaltluftlieferung.

Die Hauptströmungsrichtung der Kaltluft erfolgt aus Richtung Süd-Südwest bzw. im Einflussbereich der Elbe aus Süd-Südost. Daher sollte aus klimatischen Gründen der Erhalt des günstigen Bioklima angestrebt werden.

Dem wurde mit den o.g. klimarelevanten Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan sowie mit der Planung der „blauen und grünen Achsen“ im Städtebaukonzept Rechnung getragen. (sh. Kap. 4.1)

2.3.5 Hochhauskonzept

Hochhauskonzept

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 10.11.2022 eine Richtlinie zur Verträglichkeit künftiger Hochhäuser (Hochhauskonzept 2022) erstellt. Das Hochhauskonzept - Neue Hochhäuser für Magdeburg – ist ein städtebauliches Werkzeug zur Akzentuierung wichtiger funktionaler Räume, zur Fassung und Strukturierung des Stadtraumes, für die sinnvolle Weiterentwicklung des Stadtbildes und zum Setzen neuer Impulse.

In Anlehnung an die §§ 2 und 4 BauO LSA gelten Gebäude mit einer Höhe von > 22 m als Hochhaus. Das Hochhaus wird damit als urbane zukunftsweisende Typologie in Magdeburg definiert.

Die Konzeption stellt einen wichtigen Baustein in der planerischen Entwicklung Magdeburgs dar. Sie ist bei weiteren übergeordneten Planungskonzepten wie dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und kleinräumigen Rahmenplanungen und Wettbewerben heranzuziehen.

Mit diesem Ansatz wurde das Stadtgebiet auf potenzielle Standorte in Verbindung mit bereits bestehenden Strukturen, Verkehrssituationen, vorhandenen Freiräumen und der baulichen Dichte geprüft.

Als Prüfkriterien wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bebauungs- und Höhenstruktur der Stadt
- Denkmalschutz
- Grün- und Freiflächen
- Natur- und Klimaschutz
- Verkehrliche Erschließung
- Zentrenstruktur
- Sichtbeziehungen

Im Ergebnis werden Eignungsbereiche für die Entwicklung von Hochhäusern ausgewiesen. Aufgrund des Erstellungsdatums des Hochhauskonzepts (2022) konnten weder die aktuellen städtischen Entwicklungen (Ansiedlung Intel) noch der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt werden. Diese werden mit den künftigen Fortschreibungen Eingang in das Hochhauskonzept finden.

Berücksichtigung des Hochhauskonzepts im Bebauungsplan

Im Bereich des ehemaligen Fahlberg-List Geländes werden die bereits bestehende Landmarke (Getreidesilos) sowie die im Umfeld befindliche Kirche St. Johannes Baptist als Hochpunkte verortet. Für das Plangebiet wird die Zielstellung „Bestimmende Höhenstruktur stärken“ ausgewiesen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 483-6 werden an einzelnen städtebaulich ausgewählten Positionen auch Gebäude geplant, welche unter die o.g. Definition eines Hochhauses mit einer Höhe von > 22 m fallen. Dies ist städtebaulich sinnvoll, da der Versiegelungsgrad möglichst geringgehalten werden soll. Gleichzeitig wird eine hohe Dichte an Wohn- und Arbeitsräumen benötigt, um die städtebaulichen und wirtschaftlichen Ziele auf dem aufwändig zu sanierenden Alt-Standort zu erreichen.

Das betrifft vor allem den Ersatzneubau der Getreidesilos (Landmarke), die aufgrund der gebotenen Altlastensanierung am vorhandenen Ort nicht erhalten werden können.

Neben dem Ersatzneubau der „Landmarke“ werden im Gebiet vereinzelt weitere Hochhäuser geplant, deren Standorte der Planzeichnung zu entnehmen sind. In der Begründung zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans, Kap. 2.9.3, wurde eine ausführliche Prüfung der Vereinbarkeit, insbesondere des Ersatzneubaus der Landmarke, mit dem Hochhauskonzept vorgenommen.

Infolge dessen ist das Maß der baulichen Nutzung und insbesondere die geplanten, ausgewählt positionierten hohen Gebäude, die der städtebauliche Masterplan (Anlage 1) anschaulich abbildet, mit dem Hochhauskonzept vereinbar.

Der Standort der Kirche St. Johannes Baptist wird im Plan berücksichtigt, indem durch die Festsetzung einer entsprechend breiten Wegeverbindung die Sichtachse von und zur freien Landschaft und zur Elbe gesichert wird.

2.3.6 Einzelhandel

Magdeburger Märktekonzept 2030

Für die Stadt Magdeburg wurde als Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet das Magdeburger Märktekonzept erstellt. Zielstellung ist die Sicherung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und -nutzungen der Landeshauptstadt. Neben wesentlichen Strukturdaten, Berechnungen, Analysen und Prognosen werden Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel, sowie Ziele und Handlungsbedarfe bzw. Strategieansätze dargestellt. Kernstücke des Magdeburger Märktekonzepts sind das Standort- und das Sortimentskonzept.

Das **Sortimentskonzept** („Magdeburger Sortimentsliste“) stellt den gutachterlichen Vorschlag zur Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Die Sortimentsliste definiert ortsspezifisch die nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient somit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.

Gemäß der im Magdeburger Märktekonzept 2030 fortgeschriebenen Magdeburger Sortimentsliste sind folgende Warengruppen den zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet:

Zentrenrelevante Sortimente (* davon nahversorgungsrelevant):

- Nahrungs*- und Genussmittel*, Reformwaren*
- Drogerie*, Kosmetik-, Parfümeriewaren
- Apotheker*, Sanitäts-, Orthopädiwaren
- Schnittblumen*
- Tiernahrung*, Lebewesen*, zoologischer Bedarf*
- Bücher, Zeitschriften*, Papier- und Schreibwaren*, Bürobedarf
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Baby- / Kinderartikel
- Schuhe, Lederwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe)
- Computer, Telefone und Zubehör, Fotowaren, Bild- und Tonträger, Computerspiele
- Elektrogroßgeräte (Weiße Ware)
- Unterhaltungselektronik (braune Ware), Elektrokleingeräte
- Haushaltswaren (GPK, Geschenkartikel)
- Antiquitäten, Kunst, Galerie
- Heimtextilien, Bettwaren, Kurzwaren /Wolle; Gardinen und Zubehör
- Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck
- Musikinstrumente, Musikalien
- Campingartikel, Sportgroßgeräte (Surfboards, Hometrainer, Angelbedarf etc.)
- Fahrräder

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Möbel, Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Sanitär- / Badeinrichtung, Matratzen
- Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente
- Elektroinstallation, Leuchten
- Pflanzen und Zubehör, Gartenbedarf
- Teppiche / Bodenbeläge / Fliesen
- Tapeten, Farben, Lacke
- Auto- und Motorradzubehör

In der verbindlichen Bauleitplanung können zentrenrelevante Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bzw. in den dezentralen / städtebaulich nicht-integrierten Standortlagen ausgeschlossen werden. Dabei bestehen zwei Möglichkeiten:

- positive Festsetzung: es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen sind unzulässig,
- negative Festsetzung: bestimmte Sortimente werden ausgeschlossen, alle anderen sind zulässig.

Somit bietet das Sortimentsleitbild als ein Baustein des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Magdeburg in Verbindung mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Magdeburg gesteuert werden kann.

Mithilfe des **Standortkonzeptes** soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen sowie der Nahversorgungsstandorte und Geschäftsstraßen erfolgen. Der Fokus liegt dabei v.a. auf der Abgrenzung, Festlegung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Märktekonzept definiert wird. Auf dieser Basis werden standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Mit dem Standortkonzept sollen Einzelhandelsstandorte auf geeignete Lagen konzentriert werden. Den Einzelhandelschwerpunkten im Stadtgebiet (Magdeburger Innenstadt, Stadtteilzentren incl. Sondergebiete, Subzentren, Nahversorgungsgebiete) werden unterschiedliche Versorgungsfunktionen zugewiesen.

Neben dem Hauptzentrum und den Stadtteilzentren wurden u.a. Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche zur Versorgung der Wohnquartiere ausgewiesen.

Nahversorgungszentren übernehmen eine Versorgungsfunktion im Bereich der Nahversorgung auf Stadtteilebene. Sie dienen überwiegend der Deckung des kurzfristigen Bedarfs. Allgemeines Ziel ist die Schaffung starker Nahversorgungszentren mit hoher Leistungsfähigkeit und die Weiterentwicklung des dezentralen Standortnetzes zur optimalen Versorgung der Wohnbevölkerung mittels Bündelung der Angebote zur Nahversorgung sowie öffentlicher Einrichtungen und Dienstleistungen aller Art.

Innerhalb der Nahversorgungszentren wird laut Märktekonzept folgendes empfohlen:

- nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (groß- und kleinflächig)
- nicht-großflächiger Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Arrondierung möglich
- Ausschluss großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten
- Dimensionierung der Verkaufsflächen der Vorhaben entsprechend der Versorgungsbedeutung des zentralen Versorgungsbereiches

Aussagen des Magdeburger Märktekonzepts 2030 (Beschluss 2021) für den Stadtteil Salbke

Für den Stadtteil Salbke ist eine integrierte Nahversorgungslage festgelegt.

Die integrierten Nahversorgungslagen (NVL) in Magdeburg bilden jeweils Standorte, welche der wohnortnahen, fußläufigen Nahversorgung dienen. Diese Lagen weisen vereinzelt Ansätze der Zentrumsbildung auf, sofern sie im Verbund mit anderen Einzelhandelsbetrieben oder Dienstleistern stehen. Die Gesamtausstattung reicht jedoch insbesondere hinsichtlich des funktionalen Gewichts (Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus) bzw. der Multifunktionalität nicht zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches aus.

Der Standort des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Fahlberg-List“ liegt aktuell außerhalb der im Märktekonzept festgelegten Zentren- und Standortstruktur, befindet sich aber unmittelbar gegenüber der Nahversorgungslage Salbke Süd.

Das 2021 beschlossene Magdeburger Märktekonzept 2030 betrachtet eine Entwicklung des Fahlberg-List Geländes in dieser Größenordnung sowie weitere (Wohn-)bauprojekte in der Umgebung bisher nicht. Das Märktekonzept der Stadt Magdeburg wird hinsichtlich der aktuellen Entwicklungen im Stadtgebiet fortgeschrieben.

Anwendung auf den Bebauungsplan 483-6 „Fahlberg-List“

Aufgrund der Größe des vorliegenden Bebauungsplans und der Zielvorstellung, Wohnraum für ca. 5.000 Menschen und ca. 1.000 Arbeitsplätze zu schaffen, ist die Versorgung mit Gütern und Waren des täglichen Bedarfs neu zu betrachten.

Mit der Zielsetzung der gebotenen und verträglichen Entwicklung von Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet wurde im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg eine: „Auswirkungsanalyse zur Schaffung einer Lebensmittelversorgung am Fahlberg-List im Magdeburger Südosten unter Berücksichtigung der Planungen auf dem RAW-Gelände“ (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 13.06.2024) erarbeitet. Auf dieser Grundlage werden im Bebauungsplan Festsetzungen für Einzelhandelseinrichtungen getroffen (sh. Kap. 4.2.2).

Die Auswirkungen sind im Kap. 7.2 Sowie detailliert im genannten Gutachten dargelegt.

2.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

2.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Schutzausweisungen gemäß Naturschutzrecht	
Schutzgebiete gem. §§ 23 – 27 BNatschG (Großschutzgebiete, NSG, LSG)	Östlich angrenzend des Plangebiets befindet sich das <ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“ (östlich der Elbe) - Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ (angrenzend)
Geschützte Landschaftsteile gem. §§ 28 – 30 BNatschG (ND, GLB, gesch. Biotope)	keine Betroffenheit
Schutzgebietssystem Natura 2000 gem. §§ 31 – 34 BNatschG	Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das <ul style="list-style-type: none"> - FFH-Gebiet "Elbaue zw. Saalemündung und Magdeburg"
Schutzausweisung gemäß Wasserrecht	
Trinkwasserschutzgebiete	keine Betroffenheit
Schutzausweisung gemäß Denkmalschutzgesetz	
Archäologische Denkmale	mögliches Vorkommen bisher unentdeckter Bodendenkmale im westlichen Randbereich des Plangebiets
Bau- und Kunstdenkmale	Im Plangebiet: <ul style="list-style-type: none"> - Postamt Salbke - Ehem. Verwaltungsgebäude der Firma Fahlberg List & Co. In der Umgebung: <ul style="list-style-type: none"> - Kirche St. Johannes Baptist

2.4.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Verkehrsanlagen	
Straßenverkehr - Ver-/Gebote gem. § 24 StrG LSA	keine Betroffenheit durch Anbauverbote und Anbaubeschränkungen
Schienerverkehr	Lärmemissionen, ausgehend von der DB-Regionalbahnstrecke 6406 / Schönebeck-Abzw. Glindenberg, ca. km 6,9 bis 8,2; mit dem Bahnhof „Alt Salbke“ Straßenbahn der MVB im Zuge „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“
Flugverkehr	Betroffenheit der Hindernisfreihöhen östlicher An./Abflugsektor Verkehrslandeplatz Magdeburg City → Höhenbeschränkung baulicher Anlagen (sh. Kap. 4.3.2)
Bergbau / Geologie / Boden	
Geologie	keine Baubeschränkungen im Hinblick auf die Geologie bekannt
Bergbau (§ 9 (5) 2. BauGB)	keine Betroffenheit (Stellungnahme LAGB vom 26.01.2024)
Grundwasser	Der Grundwasserspiegel korrespondiert mit dem Elbpegel
Altlasten	auf dem Fahlberg-List-Gelände befinden sich sanierungsbedürftige Altlasten; mit einem Sanierungskonzept gem. § 13 BBodSchG und dem Vollzug der Sanierungsmaßnahmen ist eine besorgnisfreie Nachnutzung möglich (sh. Kap. 2.4.4)
Gewässer und Hochwassergefahren	
Gewässer und Gewässer-randstreifen (§ 38 WHG)	Elbe als Gewässer I. Ordnung - Bundeswasserstraße berührt den östlichen Geltungsbereich (sh. Kap. 2.4.5) Uferbegrenzungslinie u. Gewässerrandstreifen (10 m) liegen im Geltungsbereich
Überschwemmungs-/ Hochwasserrisikogebiete	Teile des Geltungsbereichs liegen im Überschwemmungsgebiet HQ 100 gem. §§ 73 ff. WHG (sh. Kap. 2.4.5)
Sonstige	
Richtfunkstrecken	Im Plangebiet befindet sich ein Funkmast der Deutschen Telekom, zu berücksichtigende Richtfunktrassen sind derzeit nicht bekannt

2.4.3 Kampfmittel

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

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

Der Hinweis ist auf dem Bebauungsplan vermerkt.

2.4.4 Altlasten

Altlastensituation / -historie

Auf dem Gelände des ehemaligen Fahlberg-List-Betriebs erfolgte bis in die 2010er Jahre u.a. die Produktion von Pflanzenschutzmitteln, Farbstoffen und weiteren chemischen Produkten. Durch den Betrieb erfolgten verschiedene Einträge von Schadstoffen in den Untergrund. Teilweise wurden Produktionsreste ungeordnet verklappt bzw. bei Um- und Ausbaurbeiten bei der Geländeregulation eingesetzt⁵.

Altlastenuntersuchungen und Sanierungskonzept

Der Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 5 BBodSchG weist aufgrund der langjährigen industriellen Nutzung Boden- und Grundwasserbelastungen v. a. durch organische Schadstoffe und Schwermetalle auf. Die Boden- und Grundwasserkontaminationen überschreiten z. T. die Prüf- und Maßnahmewerte der BBodSchV, so dass nutzungsbezogene Gefahrenabwehrmaßnahmen erforderlich sind⁶.

Es liegen bereits Erkundungsuntersuchungen aus den Jahren 1990, 2014, 2015 und 2016 vor. Diese stellen in verschiedenen Bereichen des Plangebiets Kontaminationen auch im Grundwasser fest.

Die Altlasten werden in vier Sanierungszonen eingeteilt, welche sich durch die Kontaminationszusammensetzung und –verbreitung unterscheiden. Den Schwerpunkt der Belastungen stellt der zentrale Bereich des Geländes dar.

Um die beabsichtigte Flächennutzung (insbes. Grünflächen, Wohnnutzung) zu ermöglichen, ist ein Sanierungsplan gem. § 13 BBodSchG aufzustellen. Der Sanierungsplan wird auf der Grundlage bisheriger und aktueller Untersuchungen zu Belastungen im Boden und deren Bewertung Maßnahmen zur Sicherung und Dekontamination festlegen. Die Aufstellung des Sanierungsplans und die Einhaltung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen durch die Umsetzung des Sanierungsplans obliegt dem privaten Vorhabenträger der beabsichtigten Gebietsentwicklung.

Der Sanierungsplan soll von der zuständigen Bodenschutzbehörde (hier LAF) für verbindlich erklärt werden. Er bildet dann die Grundlage für die Sanierungsmaßnahmen. Die beabsichtigte Bebauung und Nutzung kann erst nach Durchführung der Sicherungs- und Dekontaminationsmaßnahmen aufgenommen werden.⁷

Der Vorgabe wird mit den textlichen Festsetzungen Nr. 5.5 Rechnung getragen.

Dem Bebauungsplan liegt eine Zusammenfassung der Ziele und Inhalte des Sanierungsplans bei.⁸

Weitere Ausführungen zu den Sanierungsmaßnahmen und deren Beachtung im Rahmen der geplanten Nachnutzung und Bebauung sind im Kap. 7.6.2 enthalten.

⁵ Sanierungsplanung, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft vom 23.05.2023

⁶ Stellungnahme untere Bodenschutzbehörde vom 03.04.2023

⁷ Landesanstalt für Altlastenfreistellung des Landes Sachsen-Anhalt (LAF), Stellungnahme vom 29.01.2024 zum Vorentwurf.

⁸ BIG Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH: Standortenwicklung Fahlberg-List-Gelände, Anlage zum B-Plan, Darstellung des Sanierungsvorhabens und der Sanierungsmaßnahmen, 07/2024

Versickerung von Niederschlagswasser

Unter Beachtung der Bodenbelastungen und der Sanierungsmaßnahmen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet nur bedingt bis gar nicht umsetzbar. Vorgesehen ist daher, bereits im Begrünnungskonzept eine hohe Retention von Niederschlägen herbeizuführen und die abzuleitenden Wassermengen außerhalb der kontaminierten Bereiche in die Elbe abzuführen.

Eine Nutzung von anstehendem Grundwasser ist nicht vorgesehen.

2.4.5 Oberflächengewässer

Rechtsgrundlagen

Die östliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans verläuft bei Elbe-km 318,2 bis 319,3, linkes Ufer. Im Plangebiet sich z.T. Ufer-/Wasserflächen der Elbe.

Die Elbe ist gem. § 4 WG LSA ein Gewässer I. Ordnung und aufgrund ihrer erheblichen wasserwirtschaftlichen Bedeutung eine Binnenwasserstraße. Bundeswasserstraßen sind Eigentum des Bundes und unterliegen dem Bundeswasserstraßengesetz. Gehören Gewässer und Ufergrundstück verschiedenen Eigentümern, so ist die Eigentumsgrenze zwischen ihnen im Zweifel die Linie des mittleren Wasserstands. (§§ 6,7 WG LSA zu § 4 Abs. 5 WHG)

Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt (LHW) wurde als Betreiber der Gewässer I. Ordnung und der wasserwirtschaftlichen Anlagen frühzeitig in die Abstimmungen zum Vorhaben einbezogen.

Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich in Teilen die Uferbegrenzungslinie sowie der Gewässerrandstreifen der Elbe (sh. Kap. 0). Der Gewässerrandstreifen beträgt bei Gewässern I. Ordnung 10 m ab der Uferkante des Gewässers.

Aufgrund der Geländeverhältnisse im Plangebiet wurde der Verlauf der Uferlinie und somit die Lage des Gewässerrandstreifens vor Ort vom LHW und dem Vermessungsbüro festgelegt. Diese wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Gewässerbenutzung

Die WSV - Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, ist zuständiges Unterhaltungsamt und Genehmigungsbehörde für die Benutzung von Gewässern I. Ordnung und von Bundeswasserstraßen. Im Hinblick auf den Bebauungsplan hat die WSV in ihrer Stellungnahme vom 11.01.2024 folgende Hinweise gegeben:

- Die Errichtung, Veränderung oder der Betrieb von Anlagen in, an, über oder unter einer Bundeswasserstraße (BWStr) sowie die Benutzung gem. § 9 WHG bedürfen gem. § 31 WaStrG ggf. einer strömungs- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung (ssG).
- Geplante Maßnahmen (z.B. Uferbauwerke, Anleger etc.) am Ufer der Bundeswasserstraße Elbe müssen daher beim zuständigen Wasser- und Schifffahrtsamt (WSA) Elbe vor Errichtung der Anlagen angezeigt werden. Das WSA entscheidet dann über das Bedürfnis und den Inhalt einer ssG.

Da der Bebauungsplan das Baurecht für Uferbauwerke, die für den Vollzug seiner Planinhalte nicht essenziell und nicht konkret bekannt sind, (z.B. Anleger) nicht inkludiert, sind diese Hinweise in Verbindung mit der nachgeordneten Objektplanung mit jeweils eigenen Genehmigungsverfahren zu beachten.

2.4.6 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet

Rechtsgrundlagen

§ 78 WHG regelt die baulichen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem BauGB untersagt.

Die **zuständige Behörde kann** nach Abs. 2 abweichend davon die Ausweisung neuer Baugebiete **ausnahmsweise zulassen, wenn**

1. *keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,*
2. *das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,*
3. *eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,*
4. *der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,*
5. *die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengedem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,*
6. *der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,*
7. *keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,*
8. *die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und*
9. *die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Abs. 2 S.1, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.*

Bei der Prüfung der Voraussetzungen nach Nr. 3-8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Nach Abs. 3 ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für Gebiete nach § 30 (1,2) oder § 34 BauGB in der Abwägung insbesondere zu berücksichtigen:

1. *die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,*
2. *die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und*
3. *die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.*

Dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 u.nd § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend. Die zuständige Behörde hat der Gemeinde die hierfür erforderlichen Informationen nach § 4 Abs. 2 Satz 6 BauGB zur Verfügung zu stellen.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt. Das gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung und des Hochwasserschutzes sowie des Messwesens (§ 78 Abs. 4 WHG).

Die **zuständige Behörde kann** gemäß Abs. 5 abweichend von Abs. 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage **im Einzelfall genehmigen, wenn**

1. das Vorhaben

- a) *die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengedem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,*
- b) *den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,*
- c) *den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und*
- d) *hochwasserangepasst ausgeführt wird oder*

2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen. Für die Erteilung der Genehmigung gilt § 11a Abs. 4 und 5 entsprechend, wenn es sich um eine Anlage zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen handelt.

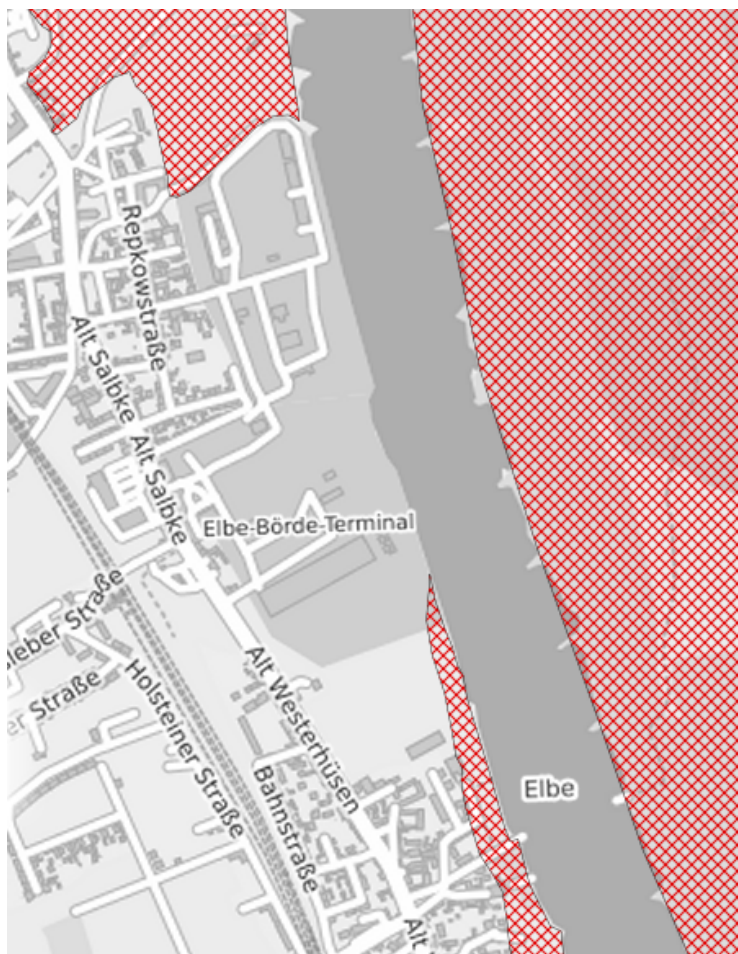
In festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen auch allgemein zugelassen werden, wenn sie

1. *in gemäß Abs. 2 neu ausgewiesenen Gebieten nach § 30 BauGB den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen oder*
2. *ihrer Bauart nach so beschaffen sind, dass die Einhaltung der Voraussetzungen des Abs. 5 Satz 1 Nummer 1 gewährleistet ist.*

In den Fällen des Satzes 1 bedarf das Vorhaben einer Anzeige (§ 78 (6) WHG).

Bauliche Anlagen der Verkehrsinfrastruktur, die nicht unter Absatz 4 fallen, dürfen nur hochwasserangepasst errichtet oder erweitert werden (§ 78 (7) WHG).

Überschwemmungsgebiet HQ 100



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Südosten mit einem Teilbereich in einem nach § 76 Abs. 3 WHG sowie § 99 Abs. 1 Satz 3 WG LSA als festgesetzt geltendem Überschwemmungsgebiet der Elbe HQ 100.

HQ 100-Gebiete sind Gebiete, die von einem starken Hochwasser bei einem statistischen Wert von 100 Jahren betroffen sein können (mittlere Wahrscheinlichkeit). Dies erfordert, dass Planungen so gestaltet werden, dass keine Schäden durch Hochwasser eintreten.

Die Anschlaglinien des Bemessungshochwassers (BHW), die dem Überschwemmungsgebiet HQ 100 zu Grunde liegen, liegen gemäß Arbeitskarte des Landesverwaltungsamts Sachsen-Anhalt im Plangebiet bei ca. 48,8 bis 48,9 m NHN.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ 100 ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt und im Hinweisteil vermerkt.

Abb. 4: Überschwemmungsgebiet HQ 100, Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt: abgerufen im November 2023

Berücksichtigung des Überschwemmungsgebiets HQ 100 im Bebauungsplan

Im Zuge der Planungen zum städtebaulichen Konzept sowie der Erschließungsplanung wurde auf Grundlage der aktuellen Geländevermessung (2022 / 2023) ein digitales Geländemodell erarbeitet, das die tatsächlichen Höhenverhältnisse im Plangebiet mit einer deutlich größeren Detailgenauigkeit für den Maßstab 1 : 1.000 abbildet. Im Hinblick auf die o.g. Anschlaglinien des Bemessungshochwassers, die dem HQ 100 zu Grunde liegen, ergibt sich damit gegenüber dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ein abweichender Verlauf.

In der Planzeichnung wurde daher ergänzend zur Abgrenzung der Fläche des festgesetzten Überschwemmungsgebiets HQ 100 und zum Hinweis zum Hochwasserschutzgebiet auch die anhand der tatsächlichen Geländeverhältnisse ermittelte Linie nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Insbesondere bei der Ermittlung des voraussichtlich zu beanspruchenden Retentionsraum ist dieser gemäß den tatsächlichen Verhältnissen zu berechnen und erforderlichenfalls zu kompensieren.

Betroffenheit des festgesetzten Überschwemmungsgebiets HQ-100

Im Südosten des Geltungsbereichs liegen Teile der Baufelder 26, 27 und 28 in dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ 100.

Ebenda und auch an der Nordostspitze des Geltungsbereichs verläuft zudem die geplante Elbe-Promenade mit Elbe-Radweg innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ 100.

Um für diese Bauvorhaben eine rechtskonforme und genehmigungsfähige Lösung zu finden, wurden frühzeitig Gespräche mit Landesbetrieb für Hochwasserschutz sowie der zuständigen unteren Wasserbehörde und der oberen Wasserbehörde beim Landesverwaltungsamt geführt.⁹

⁹ Protokoll zur Beratung im Hause des LHW am 29.06.2023.

Sämtliche sich aus § 78 WHG ergebene Konflikte und Probleme sind im Bauleitplanverfahren abschließend zu klären, sodass in den Stellungnahmen durch die zuständigen Behörden die wasserrechtlichen Genehmigungen in Aussicht gestellt werden können. Folglich sind die Art und Weise der geplanten Bebauung im Bereich des Überschwemmungsgebiets HQ 100 und die anwendbaren Ausnahmeverordnungen entsprechend darzustellen und zu begründen. Die eigentliche Beantragung und Erteilung wasserrechtlicher Genehmigungen erfolgt im Bauantragsverfahren.

In den Vorgesprächen wurden folgende Maßnahmen als wasserrechtlich genehmigungsfrei benannt:

- Der Rückbau vorhandener baulicher Anlagen (z.B. Verladerampe)
- Die Errichtung von Hochwasserschutzmauern o.ä. bis zur HQ-100-Linie
- Die Errichtung wasserseitiger Spundwände (Kapselbauwerk), auch bei Änderung der Uferböschung), wenn die Anlagen nicht am oder im Gewässer hergestellt werden

Folgende Maßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung:

- Für die Herstellung baulicher Anlagen, die an der Böschung oder Ufermauer offen zum Gewässer hergestellt werden, ist zu klären, ob diese einer Genehmigung nach BauGB bedürfen, dann wird die wasserrechtliche Genehmigung durch die Baubehörde im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde erteilt [§ 49 (4) WG LSA]
- Begrünung der Elbuferpromenade: Baumpflanzungen sind an den Wasserabfluss im Hochwasserfall anzupassen (wasserrechtliche Genehmigung nach § 78a (2) WHG erforderlich)
- Verklausungen durch Balkone und Geländer (Abflusshindernisse) sind baulich zu vermeiden (z.B. abbaubar- bzw. abklappbar für den Hochwasserfall)

Die mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans zulässigen Gebäude, Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen, die das HQ-100-Gebiet berühren, sind in hochwasserangepasster Bauweise auszuführen.

Im Hinblick auf Gebäude werden Mindest-Fußbodenhöhen für ober- und unterirdische Geschosse unter Berücksichtigung der Anschlaglinie HQ 100 zuzüglich 0,5 m Freibord festgesetzt. (sh. TF 2.3)

Der Ausbau des Elbe-Radwegs soll im HQ-100-Bereich überflutbar erfolgen. Der Bebauungsplan berücksichtigt für den Hochwasserfall die Ausweisung einer Alternativroute östlich der Baufelder 23 bis 25. Das ggf. in Anspruch zu nehmendes Retentionsvolumen ist an anderer Stelle auszugleichen.

Das auf Grundlage des Sanierungsplans herzustellende Kapselbauwerk beeinträchtigt in seiner Lage und Kubatur das Überschwemmungsgebiet HQ 100 und den Gewässerrandstreifen nicht.

2.4.7 Flugverkehr

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat die obere Luftfahrtbehörde nach luftverkehrsrechtlicher Prüfung unter Beteiligung des Betreibers des Verkehrslandeplatzes (VLP) Magdeburg-City, der Flughafen Magdeburg GmbH, und unter Berücksichtigung der gutachtlichen Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS) mit Schreiben vom 24.04.2024 ihre Stellungnahme abgegeben.

Da das Plangebiet von den östlichen An- und Abflugsektoren überlagert ist, sind die erforderlichen Hindernisfreihöhen bzw. Mindeststeigfluggradienten für die am VLP Magdeburg/City festgelegten Anflugverfahren zu beachten.

Um Auswirkungen auf die Hindernisfreihöhen bzw. Mindeststeigfluggradienten zu vermeiden, muss die Höhe höchsten Gebäudes (Ersatzneubau Landmarke, Baufeld 31) auf max. 116,20 m ü. NN (60,00 m über Grund) begrenzt werden. Diese Höhe darf auch durch etwaige Aufbauten für Aufzugsanlagen oder Antennen, Beleuchtungskörper, Blitzfangstangen u.ä. nicht überschritten werden.

Der Vorgabe wird im vorliegenden Bebauungsplan mit der Festsetzung einer absoluten maximalen Höhe über NHN im Baufeld 31 Rechnung getragen.

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Stadtgebiets im Stadtteil Salbke an der Grenze zum Stadtteil Westerhüsen auf dem ehemaligen Fahlberg-List-Gelände. Der Bebauungsplan 483-6 „Fahlberg-List“ liegt in der Flur 476 und 477 in der Gemarkung Magdeburg. Die Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich.

Geltungsbereich des Bebauungsplans 483-6

Der Geltungsbereich, der im Plan mit dem Planzeichen Nr. 15.13 der PlanzV (schwarz) dargestellt ist, wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden:
 - durch die nördliche Begrenzung der Flurstücke 3503, 3519/3, 1530 und 1545 der Flur 476
- im Osten
 - durch den Flusslauf der Elbe
- im Süden
 - durch die südliche Begrenzung der Straßenverkehrsfläche der Thüringer Straße (Flurstücke 4005 und 4004 der Flur 477, Flurstück 7656 der Flur 476)
- im Westen
 - durch die östliche Begrenzung der Straßenverkehrsfläche „Alt Salbke“,
 - durch die östlichen Begrenzung des Flurstücks 5528 (Flur 476),
 - durch die südliche, westliche und nördliche Begrenzung des Flurstücks 5529/2 (Flur 476),
 - weiterverlaufend entlang der östlichen Begrenzung der Straßenverkehrsfläche „Alt Salbke“,
 - weiterverlaufend entlang der nördlichen Straßenverkehrsfläche der Oscherleber Straße
 - weiterverlaufend entlang der westlichen Begrenzung des Nachtigallenstiegs.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 483-6 umfasst ca. 35 ha.

3.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Privateigentum

Der überwiegende Teil der Grundstücke (ehemaliges Betriebsgelände, Gewerbebetriebe, Wohngrundstücke) im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im privaten Eigentum (Privatpersonen oder juristischen Personen).

Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg

Die Straßen-Flurstücke 1525/2, 3517, 3528/1, 3578, 3600 (Oscherleber Straße), 5504, 5515 (Straße „Alt Salbke“), 7656, 4005 (Thüringer Straße), 10451 und 10452 (Nachtigallenstieg) der Flur 476 sind Eigentum der Stadt Magdeburg.

Eigentum Bund

Das Flurstück 3507 in der Flur 476 stehen im Eigentum der Bundesfinanzverwaltung des Bundes (BlmA-eigene Wirtschaftseinheit WE 315698 - MD, Am Nachtigallenstieg).

Eigentum Wasser- und Schifffahrtsverwaltung

Das Flurstück 3603 (Marina) der Flur 476 sowie die Flurstücke 4001 (anteilig) und 4004 (Thüringer Straße) der Flur 477 befinden sich im Eigentum der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV).

Nutzungen, Bauwerke oder Überbauungen (Balkone u.ä.) die die Eigentumsflächen der WSV in Anspruch nehmen, sind über eine privatrechtliche Vereinbarung bzw. eines Nutzungsvertrags zu regeln.

3.3 Baugrundverhältnisse

3.3.1 Geologie

Das Plangebiet liegt am Westrand des Urstromtals der Elbe, durch den Elbverlauf bedingt an einem Prallhang.

Im Geltungsbereich ist unter anthropogenen Ablagerungen in Elbnähe mit humosem Sand, Aueton, Schlick und Torf zu rechnen. Westlich sind Sande, Kies und Geschiebemergel zu erwarten.

Vom tieferen Untergrund ausgehende geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind nicht bekannt.¹⁰

3.3.2 Baugrund

Auf der Planungsebene des Bebauungsplans sind die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen wichtig für Empfehlungen zur Gründung von Bauwerken und Verkehrsanlagen sowie den Erschließungsnachweis im Hinblick auf die Möglichkeit der Regenwasserversickerung am Standort im Sinne einer gesicherten Erschließung. Sie sind Grundlage für die spätere Konkretisierung in Vorbereitung der Baumaßnahmen. Weiterhin können aus einer Baugrunduntersuchung wichtige Informationen in Bezug auf den Boden (Qualität, Wiederverwendbarkeit, Belastungen) abgeleitet werden.

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 483-6 liegt ein Baugrundgutachten zur Beurteilung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse vor¹¹. Die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen stellen für die geologische Landesaufnahme wertvolle Informationen dar. Sie sind entsprechend dem Geologiedatengesetz – GeolDG v. 19.06.2020 dem LAGB zur Verfügung zu stellen.

Im Gutachten werden vergangene Bohrungen aus dem eigenen Archiv sowie der Landesbohrdatenbank dokumentiert. Das Baugrundgutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Schichtenaufbau

Durch die ehemaligen gewerblichen Nutzungen ist das Gebiet flächig aufgeschüttet worden. Es sind Auffüllungsmächtigkeiten bis 3,5 m unter GOK vorzufinden.

Die Bodenschichten weisen daher bereichsweise sehr unterschiedliche Zusammensetzungen und Eigenschaften auf. Die genannten Auffüllungen beinhalten sowohl natürliche Böden bis hin zu Produktionsrückständen. Zudem finden sich Fundamente und Keller-Bodenplatten im Plangebiet. Weiterhin sind die Bodenschichten im Geltungsbereich sehr divers. Für spätere Baumaßnahmen werden weitere Aufschlüsse empfohlen.

Bodenbelastungen

Aussagen zu Bodenbelastungen sind dem Kap. 2.4.4 zu entnehmen.

¹⁰ LAGB - Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt: Stellungnahme vom 26.01.2024 zum Vorentwurf.

¹¹ Geotechnischer Bericht Nr. 74/2022 Neubebauung des Werksgeländes des ehemaligen Betriebes Fahlberg-List Magdeburg, Baugrundbüro Heinemann & Klemm GbR, Stand: 17.06.2022

3.3.3 Grundwasser und Versickerungseigenschaften

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zum Grundwasserstand sind Grundlage für die Einschätzung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet bzw. für die Vorbe-messung bzw. Festlegung von Flächen bzw. Anlagen zur Niederschlagsentwässerung. Grundsätzlich gilt nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz der Grundsatz, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen vorzugsweise auf den Grundstücken zu versickern.

Für eine Versickerung muss der Boden gemäß der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsan-lagen genügend wasserdurchlässig sein und der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwas-serstand eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versi-ckerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden, sodass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Die Sande/Kiese bilden den großräumig zusammenhängenden Grundwasserleiter, der mit den Was-serständen in der Elbe korrespondiert und dadurch um mehrere Meter schwankt. Geschiebemergel/-lehm, tertiärer Ton und der Felsuntergrund wirken grundwasserstauend. Es ist ein Grundwasserstand von 49 m NHN anzunehmen. Bei Hochwasserführung der Elbe können zeitnahe gespannte Grundwas-serverhältnisse auftreten.

Gebäude sind möglichst so zu errichten, dass sie nicht in den Grundwasserkörper hineinreichen. Mög-lich ist ein Grundwassereinfluss bei tief zu verlegenden Grundleitungen in Zeiten sehr hoher Grundwas-serstände. Das Grundwasser ist auf seine Baustoffaggressivität zu untersuchen.

Es befinden sich Grundwassermessstellen im Plangebiet.

Im Rahmen der Sanierungsplanung wird ein Abgleich der Standort- und Erschließungssituation mit der Lage der bestehenden Grundwasseraufschlüsse durchgeführt. Für Messstellen, deren Erhalt nicht um-setzbar ist, werden in der Altlastensanierungsplanung Ersatzstandorte konzipiert¹².

Grundwasser

Laut Baugrundgutachten ist zu beachten, dass Stauwasser bis zur Oberkante des Geländes vorkom-men kann. Aufgrund der anthropogenen Auffüllungen und Altlasten ist diese Gefahr im Geltungsbereich voraussichtlich nur lokal und sehr heterogen anzutreffen.

Im Vorfeld jeglicher Nachnutzung findet auf dem Gelände eine Sanierung und Sicherung der Altlasten im Gebiet auf der Grundlage eines Sanierungsplans gem. § 13 BBodSchG (Abtrag, Umlagerung, Ent-fernung, horizontale und vertikale Dichtungen, Grabsperrern) statt.

Aus diesem Grund wird auch im Hinblick auf die Grund- und Schichtenwassersituation zum Zeitpunkt des Vollzugs des Bebauungsplans eine andere Situation des Untergrunds bestehen. Im Zuge der Pla-nungen wird auf rückhalteorientierte Maßnahmen in Bezug auf das Niederschlagswasser (Dachbegrü-nung, Zisternen) und eine Ableitung unbelasteten Niederschlagswassers in Richtung Elbe geachtet.

Auf eine mögliche Kontamination des Grundwassers wird hingewiesen. Das Grundwasser darf aufgrund der vorhandenen Belastung nicht als Brauchwasser genutzt werden (z.B. Brunnen zur Bewässerung, Erdwärmepumpen). Ein entsprechender Hinweis wurde auf der Planzeichnung vermerkt.

Grundwasserbelastungen

In Verbindung mit den Bodenbelastungen aus der ehemaligen chemischen Industrie ist auch das Grund-wasser im Plangebiet belastet. Die Grundwasserbelastungen und deren Ausbreitung wird mittels Grund-wassermessstellen im Gebiet überwacht. (sh. auch Kap. 2.4.4)

Versickerung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Altlastensituation und der flurnahen Grundwasserverhältnisse¹³ überwiegend nicht möglich. Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet. Hinsichtlich detaillierter Aussagen wird auf Kap. 5.2.2 verwiesen.

¹² Sanierungsplanung, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft vom 23.05.2023

¹³ Stellungnahme Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft vom 08.02.2024 zum Vorentwurf.

3.4 Baulicher Bestand und Nutzungen

3.4.1 Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das ehemalige Fahlberg-List-Gelände.

Auf diesem Gelände befinden sich derzeit vereinzelt noch genutzte Gewerbebauten, das Verwaltungsgebäude „Fahlberg List“, eine Getreidelagerhalle sowie ein Getreidesilo. Des Weiteren befinden sich hier nicht genutzte technische Anlagen, technische Becken und ehemalige Industriebauten. Die Freiflächen sind überwiegend versiegelt oder verdichtet. Es haben sich auf Teilen des Gebiets ruderalisierte Brachflächen entwickelt.

Einige der Gebäude werden durch mittelständische Gewerbebetriebe derzeit noch genutzt (MEB, Metall-Elektro-Bau Service GmbH, Naturstein Magdeburg GmbH & Co. KG, Haupt GmbH, Pfeiffer Pflasterbau GmbH, Letex Fachgroßhandel und VTL Verkehrstechnik Laube GmbH & Co. KG). Des Weiteren befinden sich an der Straße „Alt Salbke“ Mehrfamilienhäuser mit gewerblichen sowie Wohnnutzungen.

Auf den Flurstücken 10882 und 10880 ist sich das genehmigte Geschäftshaus mit Apotheke, Sanitäts- haus, Pflegedienst und 2 Arztpraxen und eine "Eventlocation" für diverse Veranstaltungen mit Catering sowie einen Backshop im Bau.

Im westlichen Geltungsbereich (Baufeld 30) wurde 2023 ein Funkturm (55m) der Deutschen Telekom errichtet.

Im östlichen Geltungsbereich entlang der Elbe verlaufen die Uferkante sowie der Gewässerrandstreifen mit Böschungen, Kaimauer, einem Anleger und befestigten Uferkanten. Zudem befindet sich der ehemalige Hafen als genehmigte Alt-Anlage und künftige Marina im Plangebiet. Diese erhält Bestand- schutz, ist jedoch aufgrund der Verklappung von belasteten Materialien derzeit als solcher nicht nutzbar.

Als öffentliche Verkehrsflächen dienen aktuell die Straße „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“, die „Oschers- lebener Straße“ und die „Kroppenstädter Straße“ dem motorisierten Verkehr der Gebietserschließung.

Auf der Fläche befindet sich eine ruderalisierte, durch die Industrie vorgeprägte Biotopzusammenset- zung. Verteilt im Gebiet sind Gehölzstrukturen und Baumgruppen sowie Sekundärbiotope auf Altanla- gen und Schutt vorzufinden.

3.4.2 Angrenzende Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich an der Grenze des städtisch geprägten Stadtteil Salbke zum dörflich ge- prägten Stadtteil Westerhüsen. Im Umfeld des Bebauungsplans befinden sich Wohn- und Gewerbenut- zungen in typischer Gemengelage.

Im Norden des Plangebiets grenzen Grünflächen mit vereinzelt Garagenbauten und Gehölzbestän- den an den Geltungsbereich an. Hier tritt auch der Elbe-Radweg in das Plangebiet ein und schwenkt dann nach Westen, wo man über den Nachtigallenstieg und die Oschersleber Straße weiter über öf- fentliche Straßen Richtung Süden geführt wird.

Östlich angrenzend verläuft die Elbe als Bundeswasserstraße.

Südlich des Bebauungsplans grenzen Wohn- und Gewerbebauten mit Bootshaus, Tischlerei und Dienstleistungsbetriebe an. Weiter südlich gelangt man zur Fähre „Westerhüsen“.

Westlich des Plangebiets verläuft die Straße „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“ mit anschließender Wohn- und Gewerbenutzung mit Tankstelle, Einzelhandel und weiteren Dienstleistern. Daran angrenzend ver- läuft die Bahnlinie des Regional- und Nahverkehrs mit dem Bahnhof „Südost“. Grünflächen mit Gehölz- strukturen ergänzen das Bild.

3.5 Erschließung - Bestand

3.5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden und grundsätzlich sowohl für den motorisierten Individualverkehr sehr gut erschlossen als auch an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Einschränkend stellen sich jedoch die Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrsanlagen und Knotenpunkte sowie der bisher nicht barrierefreie Zustand der Haltestellen dar.

Motorisierter Verkehr

Westlich bzw. innerhalb des Plangebiets verläuft die Haupterschließung über die Straße „Alt Salbke“ (örtliche Bedeutung). Dort anbindend gelangt man in nördliche Richtung zur „Faulmannstraße“ / „Otersleber Chaussee“ (regionale Bedeutung) und in Richtung Süden weiter über die Straße „Alt Westerhüsen“ nach Schönebeck. Im weiteren Verlauf gelangt man über die Bundesstraßen B 71, B 81 und B 246a bis zu BAB 14. Insofern ist das Gebiet an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Alle genannten Straßen sind entsprechend ihrer Funktion ausgebaut.

Die innere Gebietserschließung erfolgt derzeit über die Straße „Alt Salbke“ sowie die Kroppenstedter Straße. Private Straßen und Wege erschließen die einzelnen Grundstücke und Gebäude.

ÖPNV

Der Bebauungsplan liegt im Stadtteil Salbke / Westerhüsen und somit laut dem am 14.06.2018 beschlossenen Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Magdeburg (Beschluss-Nr. 1970-056(VI)18) in einem Gebiet mit bislang geringer Nutzungsdichte. Angesichts des Umfangs der geplanten Bebauung wird dieses jedoch als Gebiet mit mittlerer Nutzungsdichte betrachtet. Demnach gilt das Gebiet als vom ÖPNV erschlossen, wenn es nicht weiter als 400 m Luftlinienentfernung bzw. 480 m Realweglänge von der nächsten Haltestelle des ÖPNV entfernt liegt.

Im Umfeld des Plangebiets liegen folgende Haltestellen:

- Bahnhof Magdeburg Süd-Ost in ca. 250 m Entfernung mit Halt der Züge
 - RE 30 (Halle (Saale) - Magdeburg),
 - RE 20 (Uelzen – Salzwedel – Stendal – Magdeburg – Schönebeck - Bad Salzelmen)
 - S1 (Richtungen Wittenberge, Schönebeck, Bad Salzelmen).
- Tramlinien 2, 8, N2 entlang der Straße „Alt Salbke“:
 - Haltestelle „S-Bahnhof Südost“ an der Welsleber Straße in bis zu ca. 300 m Entfernung
 - Haltestelle „Magdeburg, Husumer Straße“ an der Husumer Straße in ca. 350 m Entfernung
 - Haltestelle „Blumenberger Straße“ an der Kroppenstedter Straße in ca. 300 m Entfernung
 - Haltestelle „Salbker Platz“ über Greifenhagener Straße / Klosterhof in ca. 300 m Entfernung
- Buslinien
 - Buslinie 58 (Sudenburg – Blumenberger Straße - S-Bahnhof Südost - Welsleber Straße) und Buslinie 66 (Bördepark – Sohlener Straße – S-Bahnhof Südost – Welsleber Straße) mit perspektivischem Umstieg in Zubringerverkehre Richtung Eulenberg) tangieren mit den Haltestellen Salbker Platz in ca. 300 m Entfernung und Sohlener Straße das Gebiet

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Plangebiet über die o.g. Haltestellen ausreichend durch den ÖPNV erschlossen ist. Fußläufige Verbindungen zwischen den Haltepunkten und dem Bebauungsplangebiet sind entlang der Straßen „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“, „Otscherleber Straße“ und „Kroppenstedter Straße“ vorhanden.

Fuß- und Radverkehr

Alle umliegenden Straßen „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“, „Otscherleber Straße“ und „Kroppenstedter Straße“ sind mit Gehwegen ausgestattet. Radwege sind nicht separat ausgewiesen.

Entlang des Plangebiets verläuft der Elberadweg von Norden kommend auf den Straßen „Nachtigallentstieg“, „Otscherleber Straße“ und „Alt Salbke“ ohne elbnahen Anschluss. Die Ausweisung ist lückenhaft. Entlang der Straße „Alt Westerhüsen“ / „Alt Salbke“ verläuft der Radschnellweg Schönebeck.

3.5.2 Ver- und Entsorgungssituation - Medien

Die Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM) sind Netzbetreiber für Gas und Wasser / Abwasser in Magdeburg. Die Netze Magdeburg GmbH sind Netzbetreiber der Stromversorgungsanlagen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund der ehemaligen und bestehenden Nutzungen auch im Hinblick auf die erforderlichen Ver- und Entsorgungstrassen teilweise erschlossen. Die vorhandenen Medientrassen sind bisher nicht ausreichend und müssen erweitert und ertüchtigt werden, um die geplanten Bebauungen zu ver- bzw. entsorgen.

Die vorhandenen und in Betrieb befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen müssen für die zuständigen Medienträger jederzeit zugänglich sein. Im Bebauungsplan werden daher bei Erfordernis Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zum Schutz der Trassen und zur Sicherung der Rechte des Ver- / Entsorgers festgesetzt, sofern sie sich außerhalb des öffentlichen Straßenraums befinden. Neu zu bauende Ver- und Entsorgungstrassen sind bevorzugt innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen anzuordnen.

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

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

Auf konkrete Aussagen zu den einzelnen Versorgungsmedien wird auf das Kap. 5.2 verwiesen.

II. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4 Städtebauliches Konzept und bauliche Nutzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist durch die ehemalige Nutzung des Fahlberg-List Betriebs geprägt und bezeichnet das heutige Stadtbild. Die einstige Industrienutzung stellt eine Zerschneidung zwischen den Stadtteilen Salbke und Westerhüsen sowie zwischen dem Stadtgebiet und der Elbe dar.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 483-6 wird ein zentraler Baustein der Stadtteilentwicklung umgesetzt, indem die Transformation von einer Industriebrache zu einem lebenswerten Quartier vollzogen wird. Mit der Planung wird eine Verbindung der Stadtteile Salbke und Westerhüsen durch die Öffnung mit „blauen und grünen Achsen“ ermöglicht. Gleichzeitig wird der Zugang der Stadtteile verbessert und die Möglichkeit der Erlebbarkeit der Elbe durch Sichtbeziehungen und Zugänglichkeit der Uferbereiche geschaffen bzw. wiederhergestellt.

Grundlegendes städtebauliches Konzept ist eine übergeordnete Großstruktur, die in ihrer Grundordnung die Schaffung von „grünen und blauen“ Achsen (Verbindungs-, Blick- und Sichtachsen) vorgibt. Das bestehende Straßen- und Wegenetz, die Grünflächen um und auf dem Areal sowie Blick- und Sichtachsen werden aufgenommen und fortgeführt.

Die „blauen Achsen“ stellen den Sichtbezug zur Elbe dar und dienen darüber hinaus als Durchlüftungsschneisen, dem Luftaustausch und der Kaltluftzufuhr.

Die „grünen Achsen“ vernetzen bestehendes Grün miteinander und schaffen neue Grünverbindungen und -flächen mit Aufenthaltsqualität innerhalb des neuen Stadtquartiers.



Abb. 5: Konzept der „grünen und blauen Achsen“, Städtebaulicher Masterplan, green! Architects, 2024

Die städtebauliche Struktur ist der offene Block:

Über gegenüberliegende Öffnungen innerhalb einer Blockstruktur ermöglicht dies, eine Luftdurchströmung und Zirkulation zu gewährleisten.

Die Bebauungshöhen sind von Nord- nach Süd abfallend, um in den Wintermonaten eine ausreichende Besonnung der Innenhöfe zu gewährleisten.

Der Masterplan soll als Konzept weit über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus wirken und funktionieren. Das ehemalige Fahlberg-List Gelände soll sich zu einem neuen innovativen Stadtquartier Magdeburgs entwickeln und das bestehende Umfeld soll durch und mit dem Vorhaben gestärkt werden mit gut definierten Stadträumen, Straßen und Wegen sowie der Erlebbarkeit der Elbe, so dass eine übergeordnete Verbesserung über das Areal spürbar wird.

Es soll ein modernes, urbanes Gebiet entstehen, das verschiedene Nutzungen ermöglicht und ein heterogenes Angebot durch einen vielfältigen Nutzungsmix schafft. So werden die Bereiche Wohnen und Arbeiten, Handel und Dienstleistungen sowie Tourismus und Kultur in einem Quartier vereint.

Verschiedene nicht störende gewerbliche Nutzungen (Co-Working, Start-Ups, Handwerkshöfe etc.), unterschiedliche Wohntypologien und Angebote im Einzelhandel sowie im Freizeit-, Tourismus- und Bildungssektor begründen ein lebendiges und lebenswertes Quartier.

Gleichzeitig werden durch die Dichte der Bebauung in geeigneten Bereichen neue öffentliche Freiräume geschaffen, welche dem gesamten Stadtteil zur Verfügung stehen sollen. Geöffnete Blockstrukturen gestalten Blickbeziehungen und somit eine Verbindung mit der bestehenden Stadtstruktur. Städtebauliche Dominanten durch Punkthochhäuser bilden Ankerpunkte der Orientierung und formen einen weiteren Bezug zur Umgebung. Durch moderne, energieeffiziente und klimaangepasste Bebauung wird das Plangebiet im Sinne der Nachhaltigkeit einer neuen Nutzung zugeführt.

Mit dem Bebauungskonzept wird das Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ umgesetzt und ein verkehrsarmes Quartier mit innovativen Lösungsansätzen geschaffen. Im Bebauungsplan werden Stellplätze, vorzugsweise innerhalb von Gebäuden und untergeordnet auf Freiflächen festgesetzt. Entlang von Straßen entstehen Stellplätze für Ladeinfrastruktur, Kurzzeitparken und mobilitätseingeschränkte Personen. Car-Sharing und Mobility Hubs ermöglichen eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels. Ebenso werden attraktive Angebote für Fahrradabstellflächen geschaffen. Durch separate Geh- und Radwege wird die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer gesichert. Direkte Anbindungen an Haltestellen unterstützen die „Stadt der kurzen Wege“ und minimieren den motorisierten Individualverkehr.

Mit der Öffnung des Fahlberg-List Geländes kann der Elberadweg entlang der Elbe geführt werden und gewinnt damit an Attraktivität. Zusätzlich wird das das Landschaftsbild prägende Bauwerk der Getreidesilos (Landmarke) durch einen modernen Ersatzneubau ersetzt. Die neu entstehende Landmarke erweitert das „Blaue Band“ mit einem Ausflugsziel inklusive Aussichtspunkt. Nutzungen im touristischen, kulturellen und gastronomischen Bereich ergänzen das Angebot und schaffen ein Highlight für das gesamte Quartier.

Durch ein nachhaltiges und rückhalteorientiertes Regenwassermanagement in den Grünflächen (Bodenauftrag, Zisternen) sowie in den Höfen und auf den Dächern (Dachbegrünung) und einer angepassten Bauweise (Geländeprofilierung und Anlage von Verkehrswegen mit Fließrichtung Elbe) wird die ortsnahe Rückhaltung von Niederschlagswasser ermöglicht und Extremwetter-Ereignissen wie Hochwasser und Starkregen begegnet. Des Weiteren werden unterschiedliche Freiraumsituationen geschaffen, welche der ökologischen- und Erholungsfunktion des Gebiets Rechnung tragen. Gleichzeitig wird mit verschiedenen Begrünungsmaßnahmen eine Klimawandelresilienz angestrebt, welche auch Hitzeperioden für die Bewohner angenehmer gestalten kann. Eine regenerative Energieversorgung ist ein weiterer Baustein des nachhaltigen Quartiers.

Um die besorgnisfreie Nachnutzung einer Industriebrache zu ermöglichen, werden die verbliebenen Belastungen des Bodens und des Grundwassers auf der Grundlage eines Sanierungsplans gem. § 13 BBodSchG saniert, sodass für die geplanten Nutzungen weder Gefahren noch Gesundheitsgefährdungen ausgehen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein urbanes Gebiet MU mit mehreren Baufeldern festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Mit dieser Flexibilität und Nutzungsmischung kann entsprechend der Bestrebungen ein lebendiges urbanes Quartier errichtet werden, welches den unterschiedlichen Ansprüchen an Wohnen, Arbeit und Freizeit gerecht wird. Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ kann damit Verkehr vermieden und die Entstehung lebendiger öffentlicher Räume gefördert werden.

Die urbanen Gebiete werden aufgrund der Festsetzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung und zur besseren Ansprache in Baufelder 1 bis 18, 20 bis 28 und 31 bis 36 unterschieden.

Die Nutzungen die gemäß § 6a Abs. 1 und 2 BauNVO als zulässigen Nutzungen beschrieben werden, werden nicht eingeschränkt, um die entsprechende Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit an einem Ort zu ermöglichen.

Somit sind folgende Nutzungen im Geltungsbereich zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Vergnügungsstätten“ und „Tankstellen“ werden unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie nicht der städtebaulichen Zielstellung, ein verkehrsberuhigtes Quartier zu entwickeln, entsprechen. Zudem lässt die Erschließungssituation im Geltungsbereich die Anordnung der genannten Anlagen mit dem damit verbundenen Ziel- und Quellverkehr sowie Emissionen nicht zu.

Mit der Planung sollen Straßen mit Boulevard-Charakter ausgewiesen werden, welche zum Schlendern, Einkaufen und Verweilen einladen sollen. Zur Förderung entsprechender Nutzungen in den straßenseitigen Erdgeschossen (z.B. Einzelhandelseinrichtungen, Gastronomie, Dienstleistung und auf den Tourismus ausgerichtete sowie nicht störende gewerbliche Nutzungen) wird folgendes festgesetzt:

- Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb der Baufelder 3 bis 8, 10 bis 12 sowie 14 bis 20 der Planstraßen A, D und D 1 sowie nördlich der Planstraße D 2 in den Baufeldern 17 und 18 und südlich der Planstraße F 1 in den Baufeldern 21 und 22 im Erdgeschoss Wohn- und andere nicht-gewerbliche Nutzungen mit einem Anteil von max. 50 v.H. der Länge der Gebäude entlang der Straßenseite zulässig. (TF 1.1.3)

Überplanung bestehender Nutzungen

Die rechtmäßig bestehenden bzw. genehmigten privaten und gewerblichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs entlang der Straße „Alt Salbke“, „Oscherleber Straße“ sowie im Plangebiet genießen Bestandsschutz und werden in das urbane Gebiet integriert.

Die Überplanung bestehender rechtmäßiger Nutzungen (z.B. Baufelder 32, 33 oder 36) kann erst vollzogen werden, wenn die bestehenden Nutzungen aufgegeben worden sind. Da es sich vorliegend nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, besteht keine Umsetzungsverpflichtung für die Inhalte des Bebauungsplans.

Soziale Infrastruktur

Mit der Schaffung des neuen urbanen Quartiers sollen ca. 5.000 Einwohner Wohnraum finden. Entsprechend ist die Infrastruktur für die Betreuung und Bildung von Kindern und Jugendlichen auszubauen.

Kindertagesstätten

Im Bereich der Kinderbetreuung werden für den Geltungsbereich weitere Bedarfe an Kindergartenplätzen generiert. Um dem zu entsprechen, sollen im Geltungsbereich privat geführte Kindertagesstätten für insgesamt 240 Plätze etabliert werden. Ziel ist es, den künftigen Bedarf des neuen Quartiers aufnehmen zu können.

Dementsprechend wird folgendes festgesetzt:

- In den Baufeldern 9, 19 und 25 ist jeweils im Erdgeschoss eine private Kindertagesstätte mit insgesamt 240 Plätzen zu bauen; davon entfallen auf die Baufelder 9 und 25 je 50 Plätze und auf das Baufeld 19 entfallen 140 Plätze. Pro Kind ist im Gebäude eine pädagogische Nutzfläche von mind. 5 m² und eine Außenspiel- und -freifläche von mind. 10 m² vorzuhalten. (TF 1.1.5)

Die Baufelder 9 und 25 werden jeweils als MU festgesetzt. Die Baugrenzen bilden hier das aufgrund der erforderlichen größeren Gebäudetiefe eingeschossig in den Innenhof hineinragende Gebäude ab. Im Innenhof ist die Spiel- und Freifläche anzulegen.

Aus diesem Grund erhalten die Baufelder 9 und 25 keinen weiteren Anwohner-Spielplatz für die Altersgruppe 0 bis 6 Jahre im Innenhof. (s.u.)

Die Kindertagesstätte im Baufeld 19 ist im Erdgeschoss des Sondergebiets mit 140 Plätzen einzurichten, mit direktem Zugang und Anschluss an die Grünfläche 1, innerhalb derer die Außen- und Spielfläche anzulegen ist.

private Spielplätze

In den Baufeldern, die als urbanes Gebiet ausgewiesen sind und die einen Innenhof haben, werden für die Kinder der Anwohner in der Altersgruppe 0 – 6 Jahre eigene private Kinderspielplätze festgesetzt. Damit sollen zum einen die Wege für die kleinen Kinder und deren Eltern kurz gehalten werden und zum anderen die auf den öffentlichen Grünflächen in Anspruch zu nehmende Spielplatzfläche den größeren Kindern bevorzugt vorbehalten werden.

- In den Innenhöfen der Blöcke 1 bis 8, 10 bis 12, 14 bis 18, 21 bis 24, 26 bis 28 sowie 32 und 36 ist je ein privater Kinderspielplatz mit einer Fläche von mind. 100 m² für die Altersgruppe 0 – 6 Jahre gem. § 8 BauO LSA anzulegen. (Textfestsetzung 1.1.6)

Im Sinne der Spielplatzkonzeption Magdeburg werden weitere Spielplätze für unterschiedliche Altersgruppen im Bereich der öffentlichen Grünflächen festgesetzt. (sh. Kap. 5.7.1)

4.2.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete i.S.d. § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Für sonstige Sondergebiete sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung im Bebauungsplan darzustellen und festzusetzen. Als zulässig festgesetzt werden alle baulichen Anlagen, die für die Errichtung und den Betrieb der jeweiligen spezifischen Gebietsnutzung einschließlich der Neben- und Erschließungsanlagen erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dieser Nutzung stehen.

Für die künftige Entwicklung von Einzelhandelsimmobilien hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg mit Beschluss-Nr. 403-011(VII)20 (2020) folgende Zielstellungen formuliert:

- In integrierten Lagen mit straßenbegleitender Blockrandbebauung werden Neubauten und Ersatzneubauten als Nutzungsunterlagerung zugelassen.
- Auch in zentralen Bereichen der Großwohnsiedlungen ist eine baulich-räumliche Integration der Einzelhandelsobjekte anzustreben. Hier kann mit ergänzenden Nutzungen in den Obergeschossen (z. B. Praxen / Büros / soziale Infrastruktur) eine Stabilisierung der Einkaufslagen erreicht werden.
- Baulich nicht integrierte, eingeschossige Einzelhandelsimmobilien sollten nur noch in unterversorgten Stadtteilen zugelassen werden, um hier keine unnötigen Hürden zu schaffen.
- Flachdächer aller Märkte sollen künftig aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes begrünt werden.
- Ebenerdige Parkplätze sollen aus Gründen des Kleinklimas mit einem Baumdach überstellt werden.

Mit den nachfolgend beschriebenen Nutzungen für die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und für Einzelhandelseinrichtungen in den urbanen Gebieten (sh. Kap. 4.2.1) wird allen Zielen des Stadtratsbeschlusses entsprochen. Ergänzend wird auf die Aussagen des Einzelhandelsgutachtens und Kap. 2.3.6 verwiesen.

Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Einzelhandel“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Baufeld 29 das sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Sondergebiet SO 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 2.200 m², davon dürfen anteilig auch max. 1.000 m² im 1. Obergeschoss liegen
- Anlagen und Nutzungen für gastronomische Zwecke
- private Verkehrsflächen mit Anlieferzone im Gebäude
- ein Parkhaus / Quartiersgarage mit Stellplätzen für Kunden und Mitarbeiter der im Baufeld ansässigen Betriebe und Einrichtungen, für Besucher und Gäste der öffentlichen und touristischen Anlagen und Einrichtungen sowie Bewohner des gesamten Quartiers
- PKW-Stellplätze in den gekennzeichneten Bereichen einschließlich deren Zufahrten

- ab dem 1. Obergeschoss sind Gewerbebetriebe, soziale, kulturelle und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Insbesondere sind das:
 - Büros, Räume für freie Berufe, Verwaltung und Dienstleistungen,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nebenanlagen, die mit den festgesetzten Nutzungen im Zusammenhang stehen, sind auch ohne gesonderte Festsetzung im Sondergebiet zulässig.

Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Einzelhandel“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Baufeld 19 das sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Sondergebiet SO 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m²
- ein Drogerie-Markt mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche
- Einzelhandelseinrichtungen bis zu einer Größe von max. 100 m² Verkaufsfläche ("Magdeburger Laden" gem. Magdeburger Märktekonzept)
- Anlagen und Nutzungen für gastronomische Zwecke
- eine Kindertagesstätte gem. Textfestsetzung 1.1.5
- private Verkehrsflächen mit Anlieferzone im Gebäude
- ein Parkhaus / Quartiersgarage mit Stellplätzen für Kunden und Mitarbeiter der im Baufeld ansässigen Betriebe und Einrichtungen, für Besucher und Gäste der öffentlichen und touristischen Anlagen und Einrichtungen sowie Bewohner des gesamten Quartiers
- PKW-Stellplätze in den gekennzeichneten Bereichen einschließlich deren Zufahrten

- ab dem 1. Obergeschoss sind Gewerbebetriebe, soziale, kulturelle und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Insbesondere sind das:
 - Büros, Räume für freie Berufe, Verwaltung und Dienstleistungen,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nebenanlagen, die mit den festgesetzten Nutzungen im Zusammenhang stehen, sind auch ohne gesonderte Festsetzung im Sondergebiet zulässig.

Beide Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ bilden den Gebietskern zur Nahversorgung der künftigen Bewohner und Gäste hinsichtlich der Waren des täglichen Bedarfs, ergänzt durch Gastronomie und z.B. Einrichtungen der sozialen und gesundheitlichen Versorgung. Die beiden Parkhäuser fungieren zugleich als Quartiersgarage.

Durch die Anordnung dieser Sondergebiete mit direkter verkehrlicher Anbindung an den Straßenzug „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“ werden kurze Wege für den Ziel- und Quellverkehr gesichert und diesbezügliche Verkehre weitestgehend aus dem sonstigen Geltungsbereich herausgehalten. Die Grünfläche 1 zwischen den Sondergebieten wird mit Spiel- und Aufenthaltsflächen parkartig angelegt und sichert so die Durchlüftung und Gestaltung mit klimawirksamen Strukturen.

4.2.3 Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr und Rettungswache (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 02.05.2024 den „Brandschutz- und Katastrophenschutzbedarfsplan der Landeshauptstadt Magdeburg“ als Leitlinie zur Entwicklung der Feuerwehr und des Katastrophenschutzes bis zum Jahr 2040 beschlossen.

Aufgrund der Dynamik der städtebaulichen Entwicklungen in Magdeburg (z.B. Intel, Fahlberg-List, RAW) konnten noch nicht alle künftigen Bedingungen in der Risikobetrachtung abgebildet werden.

Deshalb wurde mit o.g. Beschluss die Verwaltung gleichzeitig beauftragt, in Anbetracht bevorstehender Großansiedlungen und der Entwicklung von Wohnquartieren bei absehbaren erheblichen Änderungen des Gefahren- und Risikopotentials die Brandschutz- und Katastrophenschutzbedarfsplanung fortzuschreiben. Die zur Umsetzung des Brandschutz- und Katastrophenschutzbedarfsplans notwendigen Maßnahmen sind zu priorisieren und als entsprechende Drucksache in den Stadtrat einzubringen

Bereits jetzt ist jedoch erkennbar, dass im Stadtgebiet zwei weitere Feuer- und Rettungswachen erforderlich sind, um die Schutzziele des Brand- und Katastrophenschutzes sicher stellen zu können. Einer dieser unterversorgten Stadtgebiete ist der Südosten Magdeburgs, verschärfend auch im Hinblick auf die geplanten Entwicklungen auf dem Fahlberg-List- und dem RAW-Gelände.

Im Ergebnis der seitens der Stadt durchgeführten Standortsuche wurde die Fläche östlich des Bahnhofs Magdeburg Südost mit direkter Anbindung an den Straßenzug „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“ aufgrund der infrastrukturell günstigen Lage und Flächengröße favorisiert.^{14 15}

Die Fläche befindet sich im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 483-6 und wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Rettungswache“ festgesetzt. (Baufeld 30).

Flächen für den Gemeinbedarf sind keine Baugebiete im Sinne der BauNVO.
Sie werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Für den Neubau der Feuerwehr mit Rettungswache wurde folgende Textfestsetzung formuliert:

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Rettungswache“ (Baufeld 30) sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Gebäude und Einrichtungen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes mit ihren Nebenflächen (Stellflächen, Zufahrten)
- Ein Stahlgittermast als Antennenträger mit Technikfläche und Einfriedung (TF 1.3.1)

Zulässig sind hier Gebäude und Einrichtungen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes mit ihren Nebenflächen (Stellflächen, Zufahrten).

Der auf der Fläche bereits befindliche Funkmast mit Technikfläche und Einfriedung sowie die mit seiner Baugenehmigung beauftragten und realisierten Ersatzpflanzungen werden ebenfalls festgesetzt und sind vereinbar. (sh. Planteil B: IV Hinweise zu Artenschutz und Kompensation Nr. 4)

¹⁴ LH Magdeburg, Dez. I - Kommunales, Umwelt und allg. Verwaltung, Amt 37 – Amt für Brand- und Katastrophenschutz, Stellungnahme vom 07.02.2024 zum Vorentwurf.

¹⁵ Kommunales Gebäudemanagement – KGm, Stellungnahme vom 02.01.2024 zum Vorentwurf.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine angemessene städtebauliche Nutzungsdichte unter Wahrung gesunder Wohn- und Lebensbedingungen sowie die Einpassung der geplanten Bebauung im Hinblick auf die angrenzenden Nutzungen und Abstufung der baulichen Anlagen am Siedlungsrand erzielt werden. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit festgesetzt.

4.3.1 Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) oder Grundfläche (GF) gem. § 16 Abs. 3 BauNVO wird eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet. Im vorliegenden Bebauungsplan soll das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl bestimmt werden. § 17 BauNVO regelt die Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung für die Baugebiete. Weitere Regelungen trifft der § 19 BauNVO.

Für eine angemessene und dichte Bebauung i.S.d. Stadt der kurzen Wege wird folgendes festgesetzt (TF 2.1.1):

- Für die MU-Flächen wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis max. 0,8 ist zulässig
- Für die Sondergebiete Einzelhandel SO 1 und SO 2 (Baufeld 19 und 29) wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt.

Bezüglich der Anrechnung von Gebäude-Nutzflächen auf die GRZ

- Tiefgaragen und unterirdische Geschosse unter den Innenhöfen sind nicht auf die GRZ anzurechnen, wenn diese mit einer Vegetationsschicht von mind. 0,60 m Überdeckung mit durchwurzelbarem Boden ausgebildet werden. (TF 2.1.2)
- Tiefgaragen werden gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl angerechnet. (TF 2.1.3)
- Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt. (TF 2.1.4)

In den Baufeldern mit der überwiegend offenen Blockbebauung werden diese Festsetzungen eingehalten, da die unterirdischen Geschosse oder sonstige Freiflächen mit Boden in entsprechender Mächtigkeit angedeckt und begrünt werden.

4.3.2 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

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

Mit der Festsetzung von Geschossigkeiten gem. § 20 BauNVO können Gebäudehöhen, insbesondere bei Sonder- und Hallenbauten, allerdings nicht immer eindeutig bestimmt werden. Daher werden in begründeten Einzelfällen (z.B. Baufeld 31 sowie die Parkhäuser in den Baufeldern 19 und 29) Maximalhöhen in m NHN festgesetzt. Zusätzlich sind für die Nutzung von Gewerbe und Einzelhandel teilweise abweichende Maße für die Höhe des Erdgeschosses erforderlich.

Festsetzungen zu Höhe und Geschossigkeit

Im Bebauungsplan werden Geschossigkeiten gem. § 20 BauNVO und auch die Maximalhöhen ausgewählter Gebäude zeichnerisch und textlich festgesetzt

- Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse kann maximal jeweils um ein Vollgeschoss unterschritten werden. Dabei muss die Differenzierung der Zahl der Vollgeschosse innerhalb eines von Baugrenzen und Baulinien umschriebenen Gebäudes mindestens ein Vollgeschoss betragen, anderenfalls ist die Geschossigkeit des angrenzenden Gebäudeteils ebenfalls zu reduzieren. (Textfestsetzung 2.2.1).

Die im Sinne einer ansprechenden Architektur und städtebaulichen Gestaltung geplanten Versprünge der Geschossigkeiten innerhalb der Blockrandbebauung werden diese mit dem Planzeichen Nr. 15.4 PlanZV (Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzungen innerhalb eines Gebäudes) abgegrenzt. Es soll eine abwechslungsreiche und belebte Dachlandschaft städtebaulich gesichert werden.

Da die detaillierte Planung der Gebäude und Grundrisse Gegenstand der noch nicht vorliegenden nachfolgenden Objektplanung ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass aus architektonischen oder sonstigen bautechnischen Gründen (Anordnung von Treppenhäusern, Fahrstuhl- und Versorgungsschächten, besondere Wohnungsgrundrisse zur Sicherstellung „durchgesteckter“ Wohnungen, Brandwände) davon abgewichen werden muss.

Aus diesem Grund wurde folgende textliche Festsetzung formuliert:

- Von der Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzungen innerhalb eines Gebäudes (Planzeichen gem. Nr. 15.4 PlanZV) darf in begründeten Fällen ausnahmsweise um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn es aus statischen oder sonstigen bautechnischen Gründen erforderlich ist. (TF 2.2.2)

Zur eindeutigen Bestimmung der Gebäudehöhen werden, auch wenn Geschossigkeiten in der Planzeichnung eingetragen sind, zusätzlich Gebäudehöhen über einer bestimmten Bezugshöhe festgesetzt. Diese wurden auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Überhöhung der Erdgeschosse in ausgewählten Gebäuden (Einzelhandel, Feuerwehr, Gastronomie, Rezeption / Lobby) festgelegt. Die Höhe der Erdgeschosse darf in allen Gebäuden bis zu 4 m betragen. Die Erdgeschosse der Gebäude in den Baufeldern 19, 29, 30 sowie 31 dürfen bis zu 6 m hoch sein.

Die Oberkante der Dachhaut der Vollgeschosse wird mit folgend aufgeführten maximalen Gesamthöhen definiert: (TF 2.2.3)

Vollgeschoss	Höhe in m über Bezugshöhe gem. Textfestsetzung Nr. 2.2.5
I	Max. 8 m
II	Max. 11 m
III	Max. 14 m
IV	Max. 17 m
V	Max. 20 m
VI	Max. 23 m
VII	Max. 26 m
VIII	Max. 29 m
IX	Max. 32 m
X	Max. 35 m

Zusätzlich können die Maximalhöhen der Vollgeschosse für notwendige technische Anlagen, wie Klima- und Lüftungsanlagen, PVA, Geländer oder ähnliches überschritten werden.

Das gilt nicht für Baufeld 31. Hier ist die Maximalhöhe aufgrund der Berücksichtigung der Hindernisfreiheit in den An- und Abflugsektoren des Flughafens Magdeburg City zwingend einzuhalten.

(sh. Kap. 2.4.7)

- Die festgesetzten Maximalhöhen für baulichen Anlagen können um bis zu 2,5 m durch untergeordnete technisch erforderlichen Bauteile und Anlagen für die Nutzung von Solarenergie überschritten werden, wenn diese mindestens um ihre Höhe hinter die Außenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

Die im Baufeld 31 festgesetzte Maximalhöhe von 116,20 NHN darf nicht durch Aufbauten überschritten werden (Textfestsetzung 2.2.4).

Bezugshöhen

Der Geltungsbereich mit einer Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 1.000 m weist Höhenunterschiede von insgesamt ca. 6 m auf. Auch nach erfolgtem Rückbau und der Sanierung des Geländes weist das künftige Geländemodell dementsprechende Höhenunterschiede auf. Daher und unter Berücksichtigung der Neigung der Straßen, Wege und Regenentwässerungsanlagen in Richtung der Elbe werden für die Baufelder die jeweils passenden Bezugshöhen für die Bemessung der Gebäudehöhen festgesetzt.

- Die Höhe der Gebäude ist ab der genannten Bezugshöhe gem. § 18 Abs. 1 BauNVO des jeweiligen Baufelds auszubilden. (TF 2.2.6)

Baufeld	Bezugshöhe in m NHN
1 bis 4, 12, 13 und 36	50,0 m NHN
5 bis 11 und 14	51,0 m NHN
15, 16, 35	52,0 m NHN
17, 18, 20, 34	53,0 m NHN
26 bis 27, 19 und 33	54,0 m NHN
21, 23 bis 25; 28	55,0 m NHN
22, 29, 30 bis 32	56,0 m NHN

Mit diesen Festsetzungen für die geplante Bebauung werden die angemessene und verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in das Umfeld sowie die Sicherstellung der Erschließung und insbesondere der Niederschlagsentwässerung unter Berücksichtigung der Altlastensanierung und des Hochwasserschutzes gewährleistet.

4.3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen bestimmt sich nach §§ 12 und 14 BauNVO sowie der BO LSA. Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sollen jedoch nicht außerhalb der Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen oder Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung angeordnet werden.

Weitere einschlägige Festsetzungen zu Stellplätzen sind dem Kapitel 4.5.3 und 5.3.2 zu entnehmen.

4.3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

Diese Abgrenzung wird zwischen Baufeldern sowie innerhalb von Baugrenzen und Baulinien umgebender Gebäude vorgenommen, da diese sich im Maß der baulichen Nutzung in Form der Geschosse unterscheiden. (sh. Auch Kap. 4.3.2)

Weiterhin werden mit diesem Planzeichen Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung voneinander abgegrenzt.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.4.1 Bauweise

Im Bebauungsplan kann die Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt werden.

- Im Geltungsbereich wird gemäß § 22 Abs. 3 und 4 BauNVO die geschlossene bzw. abweichende Bauweise gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Öffnungen in der Blockrandbebauung sind nur zulässig, soweit diese in der Planzeichnung festgesetzt sind. (TF 3.1)

Bei Anwendung der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Im vorliegenden Plangebiet ist die Festsetzung der geschlossenen bzw. abweichende Bauweise geboten, um eine entsprechend dichte und innovative Bebauung im Sinne der Urbanität zu gewährleisten. (sh. Anlage 1 – Städtebaulicher Masterplan)

4.4.2 Baulinien und Baugrenzen

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

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenzen bzw. Linien zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Weiterhin können im Bebauungsplan bestimmte Ausnahmen zugelassen werden. (§ 23 Abs. 2, 3 BauNVO)

Sofern im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie nach Landesrecht innerhalb von Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen errichtet werden. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Baulinien

Baulinien werden entlang der Haupterschließungsstraßen (Boulevards) der Planstraßen A, D, D1, D 2 und F 1 sowie entlang der Straße „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“ zeichnerisch festgesetzt. Dies ist städtebaulich gewollt zur Fassung der Hauptverkehrswege und Schaffung der Voraussetzungen eines urbanen begrünten Straßenzugs mit Geschäften, Dienstleitungen, Gastronomie und weiterem nicht störenden Gewerbe mit überlagernden Wohngeschossen im Gebiet.

Eine Überschreitung der Baulinien durch untergeordnete Gebäudeteile wird ab dem dritten Vollgeschoss zugelassen, um eine entsprechende Belegung der Fassadengestaltung innerhalb der Straßenzüge zu ermöglichen. In den darunterliegenden Geschossen ist eine solche Überschreitung nicht zulässig, um zum einen den Straßenraum optisch nicht einzuengen und zum anderen um zu vermeiden, dass die Baumkronen von Straßenbäumen dadurch eingeschränkt und beeinträchtigt werden.

- Ein Überschreiten der Baulinien durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker u.ä. bis zu einer Tiefe von 1,80 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 30 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Die Außenwand der genannten auskragenden Gebäudeteile einen Mindestabstand zur Stammachse von Straßenbäumen von 4,50 m haben (TF 2.4.3)

Entlang der Straße „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“ wird mittels Baulinien eine geschlossene Straßenrandbebauung in Anlehnung an die typischen mehrgeschossigen Gründerzeitbauten gesichert.

Baugrenzen

Innerhalb der Planzeichnung werden die Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Diese Baugrenzen umschreiben eine offene Blockrandbebauung, welche entsprechend große Öffnungen als Zugänge sowie zur Durchlüftung und Belichtung vorgibt.

Mit dieser Bebauung werden unterschiedlich gewidmete Freiräume (öffentlich, halböffentlich, privat) mit verschiedenen Nutzungen ermöglicht und gleichzeitig eine hohe Bebauungsdichte geschaffen, welche der Innen- vor Außenentwicklung im höchsten Maße Rechnung trägt.

Gleichzeitig dürfen zur Verbesserung der qualitativen und gestalterischen Nutzung die Baugrenzen unter Heranziehung der oben aufgeführten Begründung wie folgt angemessen überschritten werden:

- Das Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Terrassen und Wintergärten ist zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 30 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
Sofern Baugrenzen direkt an öffentliche Verkehrsflächen oder Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung grenzen, ist diese Überschreitung bis zu einer Tiefe von 1,80 m zulässig, dabei muss die Außenwand der genannten auskragenden Gebäudeteile einen Mindestabstand zur Stammachse von Straßenbäumen von 4,50 m haben.
In den übrigen Bereichen dürfen Baugrenzen durch die o.g. untergeordneten Gebäudeteile um bis zu 2,50 m überschritten werden. (TF 2.4.1)

- Das Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer und Markisen in den Erdgeschossen ist bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 30 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Bei angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist die Überschreitung nur ausnahmsweise und mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers zulässig. (TF 2.4.2)

4.4.3 Abstandsflächen

§ 6 der Bauordnung Sachsen-Anhalt trifft Regelungen zu den Abstandsflächen.

Nach § 6 Abs. 5 BauO LSA beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H (mind. 3 m). Damit ist die Abstandsfläche der Musterbauordnung 2002 auf ein sicherheitsrechtlich erforderliches Minimum reduziert. Eine Unterschreitung dieser abstandsflächenrechtlich geforderten Mindestabstände indiziert, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht pauschal gewahrt sind, d.h. im Falle der Unterschreitung ist darzulegen und städtebaulich zu begründen, wie die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im konkreten Fall dennoch gewahrt werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können in Bebauungsplänen von den Regelungen der Landesbauordnungen abweichende Tiefen von Abstandsflächen baulicher Anlagen festgesetzt werden. Damit werden die planenden Gemeinden ermächtigt, aus städtebaulichen Gründen größere oder auch geringere Tiefen der Abstandsflächen festzusetzen. Diese Regelung soll im vorliegenden Bebauungsplan Anwendung finden. Die Abstandsflächen werden hier entsprechend dem Charakter des geplanten Gebiets und markanter Gebäude in ausgewählten Bereichen reduziert.

- Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien lassen keine Unterschreitung der nach § 6 Abs. 5 Satz 4 zweiter Halbsatz BauO LSA erforderlichen Abstandsflächen zu.
Folgende Ausnahmen von dieser Regelung werden zugelassen:
Die Tiefe der Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 5 Satz 4 zweiter Halbsatz BauO LSA der Gebäude untereinander gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB kann innerhalb der Blockrandbebauung eines Baufelds in den Zugängen / Zufahrten zu den Innenhöfen ausnahmsweise bis 0,25 H reduziert werden, wenn nachgewiesen wird, dass an den gegenüber liegenden Fassaden keine Fenster von schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Wohn- und Schlafräume liegen.
Zwischen den Baufeldern 16 und 20 kann die Tiefe der Abstandsflächen für die Hochpunkte (VIII-Geschosser) auf 0,3 H reduziert werden.
Zwischen den Baufeldern 12 und 13 sowie zwischen den Baufeldern 26, 27 und 28 kann die Tiefe der Abstandsflächen für die Hochpunkte (VIII und X-Geschosser) auf 0,2 H reduziert werden.
(Textfestsetzung 3.2).

Die ausnahmsweise Unterschreitung der Abstandsflächen innerhalb der Blockrandbebauung eines Baufelds ergibt sich im Bereich der Zufahrten zu den Innenhöfen bei bestimmten Geschossigkeiten. Mit der entsprechenden Grundrissgestaltung der Gebäude bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Die Reduzierung der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden der in der TF 3.2 genannten Baufelder ist der städtebaulichen Positionierung von einzelnen hohen Gebäuden als Hochpunkte an der Elblinie geschuldet. Die Verträglichkeit und Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch eine anteilige Freiständigkeit gegeben, d.h. dass in den betreffenden Bereichen mindestens an eine Seite des Blocks, meist aber auch an zwei Seiten unbebaute große Grünflächen angrenzen, die eine gute Durchlüftung, Belichtung und das Freiraumerleben für die künftigen Bewohner sicherstellen.

Es kommt nicht zu Abstandsflächenunterschreitungen zu angrenzenden Bestandsbauten.

Im Falle der Bebauung im Gebiet in der Nähe von genutzten Gebäuden mit Bestandsschutz ist der Nachweis der Einhaltung der Abstandsflächen im Bauantrag zu führen.

Mittels einer Belichtungsstudie wurden die Auswirkungen hinsichtlich Besonnung / Belichtung bzw. Verschattung im Hinblick auf die bestehende Bebauung und die geplante Bebauung geprüft. Im Ergebnis wurden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen festgestellt. (sh. Kap 0)

4.5 Integrierte örtliche Bauvorschrift gem. § 85 BauO LSA

4.5.1 Rechtsgrundlagen

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA¹⁶ werden für das Plangebiet bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Form von örtlichen Bauvorschriften getroffen. Die Gemeinden können nach § 85 BauO LSA örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist.

Unter anderem können Regelungen für den ruhenden Verkehr oder besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern getroffen werden. Örtliche Bauvorschriften sind entsprechend zu begründen.

Örtliche Bauvorschriften werden von der Gemeinde in ihrem Zuständigkeitsbereich als Satzung erlassen. Sie können aber auch durch Bebauungspläne nach den Vorschriften des Baugesetzbuches erlassen werden.

4.5.2 Geltungsbereich und Regelungsinhalt der örtlichen Bauvorschrift

Die örtlichen Bauvorschriften werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA geregelt und sind im vorliegenden Bebauungsplan im Planteil B unter II geregelt.

Der räumliche Geltungsbereich ist das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Fahlberg-List“.

Die örtliche Bauvorschrift regelt die:

- Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Kfz) und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung)
- Zulässigkeit von Einfriedungen
- Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen.

Diese werden nachfolgend aufgeführt und begründet.

4.5.3 Stellplatzsatzung als integrierte örtliche Bauvorschrift gem. § 85 BauO LSA

Stellplatzsatzung

In Großstädten werden die Belange des privaten ruhenden Verkehrs im Zusammenhang mit Bauvorhaben üblicherweise mit einer Stellplatzsatzung für Kfz bzw. einer Fahrradabstellplatzsatzung geregelt. Die Landeshauptstadt Magdeburg verfügt derzeit nicht über solche Satzungen, sodass projektbezogen die jeweiligen Stellplatzschlüssel zu entwickeln sind.

Zur Sicherstellung wird in Bebauungsplänen eine örtliche Bauvorschrift (ÖB) gemäß § 85 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 und Abs. 3 BauO LSA i.d.F.d. Bek. vom 10.09.2023 sowie gemäß KVG LSA vom 17.06.2014 zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder nach § 48 Abs. 1 BauO LSA integriert.

Stellplatzschlüssel

Als Grundlage wurde unter Heranziehung verschiedener Ansätze vergleichbarer Städte bzw. Projekte ein Stellplatzschlüssel für die Herstellung der Mindestanzahl an Stellplätzen für Kfz und Fahrräder erstellt.¹⁷ Enthalten sind hier auch potenzielle Abminderungsfaktoren, die die gebotene Flexibilität im Umgang mit dem Thema Stellplatzbedarf und die Anpassungsfähigkeit auf zukünftige Bedarfe verbunden mit der Bereitstellung neuer Mobilitätslösungen gewährleisten.

¹⁶ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013

¹⁷ Büro Happold: PROJEKT ELBHAFEN - Herleitung der Stellplatzsatzungsparameter, 15.07.2024

Das ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 483-6 im Planteil B II erfolgt. Es gilt:

- Bauliche Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn die notwendige Anzahl an Abstellplätzen für Fahrräder innerhalb des Baufelds sowie die notwendige Anzahl an Stellplätzen für Kfz innerhalb des Baufelds oder in zumutbarer fußläufiger Entfernung (max. 300 m) hergestellt werden. Die Fahrradabstellanlagen und notwendige Kfz Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme fertiggestellt sein und sind dauerhaft zu unterhalten. (Planteil B, II ÖB, 2.1.1)
- Folgende Richtzahlen sind bei der Ermittlung der notwendigen Anzahl an Kfz-Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder zugrunde zu legen (Planteil B, II ÖB, 2.1.2):

Nutzungsart	Anzahl Kfz-Stellplätze	Anzahl Fahrrad-Stellplätze
Wohnnutzung		
Gesamtwohnfläche (GWF)*		
bis 50 m ²	0,4 Stpl. je Wohnung	1 FaStpl. je Wohnung
>50 m ² bis 75 m ²	0,7 Stpl. je Wohnung	1,5 FaStpl. je Wohnung
>75 m ² bis 100 m ²	0,9 Stpl. je Wohnung	2 FaStpl. je Wohnung
>100 m ² bis 120 m ²	1,1 Stpl. je Wohnung	3 FaStpl. je Wohnung
>120 m ² bis 160 m ²	1,2 Stpl. je Wohnung	3,5 FaStpl. je Wohnung
>160 m ²	1,4 Stpl. je Wohnung	4 FaStpl. je Wohnung
Nicht-Wohnnutzung		
Alten-(wohn)-heime	1 Stpl. je 15 Betten	1 FaStpl. je 7 Betten
Büro- u. Verwaltungsräume	1 Stpl. je 40 m ² NF	1 FaStpl. je 40 m ² NF
Einzelhandelsbetriebe	1 Stpl. je 40 m ² NF	1 FaStpl. je 50 m ² NF
Gaststätten	1 Stpl. je 12 Sitzpl.	1 FaStpl. je 10 Sitzpl.
Hotels, Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 6 Betten	1 FaStpl. je 10 Betten
Schulen, Kinder- u. Jugendeinrichtungen	1 Stpl. je 30 Schüler	1 FaStpl. je 5 Schüler
Sonst. gewerbliche Anlagen	1 Stpl. je 3 Beschäftigte	1 FaStpl. je 3 Beschäftigte

* Berechnung der Gesamtwohnfläche (GWF) gem. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

Abminderungspotenziale

Die bestmögliche Versorgung mit Mobilität wird durch eine Vielfalt an Lösungen und Services erreicht. Verschiedenen Mobilitätsangebote stellen für jede Nutzergruppe eine optimale Bandbreite an Mobilitätsoptionen bereit, sie ergänzen sich und können hinsichtlich ihrer Wirkung überlagert werden. bzw. Die Kombination der Abminderungspotenziale nicht nur sinnvoll, sondern auch erstrebenswert.

- Die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze kann bei gesichertem und leistungsfähigem Anschluss an den ÖPNV in zumutbarer fußläufiger Entfernung zum Gebäude bzw. Baugrundstück unter folgenden Voraussetzungen reduziert werden:
 - um bis zu 10 % innerhalb des Einzugsradius von max. 500 m von Bahnhöfen
 - um bis zu 5 % innerhalb des Einzugsradius von max. 300 m von Straßenbahn- und Bushaltestellen
 - um bis zu 5 % bei gesicherter Bereitstellung von Mikro-Mobilitätsangeboten (Bike-, E-Scooter-Sharing) als Unterstützung der Verknüpfung mit den ÖPNV-Angeboten
- Eine Überlagerung der genannten Reduzierungspotenziale ist zulässig. (Planteil B II ÖB TF 2.2.1)

Die maximale Abminderung liegt damit bei 20% (10% für den S-Bahnhof, 5% aufgrund der Straßenbahnhaltestellen und 5% aufgrund der Mikromobilitätsangebote auf dem Vorhabenareal).

Weitere Abminderungspotentiale können durch die konkrete Ausgestaltung der Angebote generiert werden. Daher wird weiterhin festgesetzt:

- Bei der gesicherten Bereitstellung von Car-Sharing-Stellplätzen kann die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze im Einzelfall verringert werden. Ein Car-Sharing-Stellplatz ersetzt dabei 4 Kfz-Stellplätze. Dabei muss das Car-Sharing-Angebot spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme nachgewiesen und dauerhaft sichergestellt werden. (Planteil B II ÖB TF 2.2.2)
- Bei der gesicherten Bereitstellung zusätzlicher Fahrradabstellanlagen kann die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze im Einzelfall verringert werden. 4 zusätzliche Fahrradabstellplätze ersetzen dabei einen Kfz-Stellplatz. (Planteil B II ÖB TF 2.2.3)
- Eine Reduzierung der gemäß textlicher Festsetzung 2.1.2 notwendigen Abstellplätze für Fahrräder ist nicht zulässig. (Planteil B II ÖB TF 2.2.4)

Bei den o.g. ergänzenden Angeboten wird über die konkrete Ausgestaltung (Dimensionierung) das Ausmaß des Reduktionspotenzials für die erforderlichen Kfz-Stellplätze definiert. Die tatsächlich realisierte Reduzierung der Kfz-Stellplätze wird somit über die tatsächlich bereitgestellten zusätzlichen Angebote hergeleitet. Die Reduktionspotenziale lassen sich somit erst mit der konkreten Planung bestimmen.

Hinsichtlich weiterer Ausführungen zum ruhenden Verkehr wird auf Kap. 5.1.6 verwiesen.

4.5.4 Werbeanlagen

In Gebieten, in denen neben Wohnnutzungen auch gewerbliche, touristische, Einzelhandels- und Beherbergungsnutzungen zulässig sind, sind die Unternehmen in der Regel an der wirksamen Positionierung von Werbeanlagen und wegweisender Beschilderung interessiert. Damit die Attraktivität und der Wohn- und Aufenthaltswert im Plangebiet nicht negativ beeinträchtigt wird, werden Vorschriften zur Zulässigkeit bzw. Nicht-Zulässigkeit bestimmter Werbeanlagen wie folgt festgesetzt:

- Werbeanlagen (Planteil B II ÖB TF 3.2.1 und 3.2.2)
- Zulässig sind
 - genehmigungsfreie Werbeanlagen gem. § 60 Abs. 1 Nr. 12 BauO LSA
 - Werbeanlagen am Ort der Leistung
 - Firmenlogos, -signaturen an der Fassade des Firmengebäudes mit einer Größe von max. 4 m²
 - Firmenwegweiser mit einer maximalen Größe von 1 m² an der jeweiligen Grundstückszufahrt oder an Gemeinschaftswegweisern
 - Pylone mit einer maximalen Höhe von 5 m nur in den Baufeldern 19, 29 und 31
 - Fahnen mit einer Masthöhe von maximal 8 m nur in den Baufeldern 19, 29 und 31 sowie entlang dem Zugang zu und an den Elbterrassen (Flurstück 3603)
- Nicht zulässig sind
 - Akustikwerbung
 - wechselndes oder bewegtes Licht
 - Scybeamer oder Laserwerbung
 - Großwerbetafeln (Euro-Produktwerbetafeln)

Werbeanlagen werden ausschließlich am Standort der Leistung zugelassen, um die Anzahl der Werbeanlagen auf die ansässigen Unternehmen zu beschränken.

Mit Beschränkung von Firmenlogos und -signaturen auf die Fassade des Firmengebäudes wird der Sitz des jeweiligen Unternehmens repräsentiert und gleichzeitig ein überproportionales Marketing im Bebauungsplangebiet durch das Anbringen von zahlreichen Logos bzw. Signaturen vermieden.

Um das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums im Geltungsbereich nicht negativ zu beeinflussen, wird auch die Größe von Werbeanlagen reglementiert.

Aufgrund des Charakters und der Lage der Baufelder 19, 29 und 31 werden nur hier auch Pylone und Fahnen mit einer verträglichen Höhe festgesetzt. Damit wird zum einen den Unternehmen die Möglichkeit vor Werbung und Repräsentation eingeräumt und zum anderen durch die Höhenbeschränkungen ungewollte Fernwirkungen vermieden. Insbesondere die neue Landmarke und deren Verbindung zu den Elbterrassen als „Herzstück“ des Bebauungsplangebiets erhalten so die Möglichkeit einer ansprechenden und flexiblen Präsentation im öffentlichen Raum.

Die Nicht-Zulässigkeit für ausgewählte Werbeanlagen, den Einsatz von Lichttechnik sowie Akustikwerbung Laserwerbung resultieren aus ihrer Wirkungsweise und dem Schutzanspruch der umliegenden Nutzungen und dem Ortsbild sowie der Elbnähe mit anschließender Offenlandschaft.

- Dementsprechend sind im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung nicht zulässig:
 - Akustikwerbung
 - Wechselndes oder bewegtes Licht
 - Skydancer, Skybeamer oder Laserwerbung
 - Großwerbetafeln (Euro-Produktwerbetafeln)

4.5.5 Gestaltung

Der Städtebauliche Masterplan, der diesem Bebauungsplan zu Grunde liegt, widerspiegelt den hohen städtebaulich-gestalterischen und ökologischen Anspruch des Plangebiets.

Aus diesem Grund soll die Zulässigkeit von Einfriedungen wie Mauern, Zäune und Geländer wie folgt geregelt werden:

- Einfriedungen
 - Im Geltungsbereich sind Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen unzulässig.
 - Zäune und Geländer sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie aus Sicherheitsgründen erforderlich sind (z.B. Einfriedung von Freiflächen von Kindertagesstätten oder Absturzsicherungen).

Unbenommen davon sind Hecken als Einfriedungen zulässig.

Auf die in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung aufgeführten Pflanzlisten wird verwiesen.

5 Erschließung – Planung

5.1 Verkehrserschließung

5.1.1 Verkehrsuntersuchung

Verkehrerschließung des Bebauungsplangebiets

Mit dem Bebauungsplan Nr. 483-6 wird ein ca. 35 ha großes urbanes Gebiet auf dem Gelände des ehemaligen Betriebs Fahlberg-List geplant. Mit der beabsichtigten Herstellung von ca. 3.500 Wohneinheiten für ca. 5.000 Menschen und ca. 1.000 Arbeitsplätzen werden Verkehrsströme initiiert, die das äußere Verkehrsnetz aufnehmen soll.

Mit einer Verkehrsuntersuchung wurden daher die Machbarkeit, die Qualität und die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung und -erschließung des Bebauungsplangebiets-Plangebietes für den ÖPNV, den Fußgänger- und Radverkehr und den Kfz-Verkehr geprüft.¹⁸

Hinsichtlich der Datenbasis und der Methodik zur Verkehrsprognose wird auf das Gutachten verwiesen.

Zusammenfassend kommt die Verkehrsuntersuchung zu folgenden Schlussfolgerungen:

- Eine leistungsfähige Straßenverkehrsanbindung des Bebauungsplangebietes an den Straßenzug „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“ kann über die Planstraße D2 und die Planstraße F1 bei entsprechendem Ausbau mit Lichtsignalisierung hergestellt werden
- Verkehrsanbindungen über benachbarte Wohnstraßen (Kyffhäuser, Kroppenstedter und Kreuzhorststraße) bleiben dieser Funktion vorbehalten und kommen für eine gesammelte Gebieterschließung nicht in Frage
- Die Oschersleber Straße und die Thüringer Straße sowie die Planstraßen D 3, F 2 und die westliche Verlängerung F 3 und F 4 erfüllen auch künftig keine Gebiets-Erschließungsfunktion. Sie dienen als untergeordnete Wohnstraßen dem Anliegerverkehr; eine Anbindung an „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“ ist nur mit einer Verkehrsführung „rechts rein / rechts raus“ möglich.

Ausbau „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“

Für den Straßenzug „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“ ergibt sich aus der Untersuchung zur Leistungsfähigkeit und zur Verkehrsqualität der Ausbau mit jeweils einem durchgehenden Kfz-Fahrstreifen neben dem Gleisbereich der Straßenbahn zwischen der Einmündung Planstraße D 2 und Planstraße F 1. Dabei sind gesonderte Aufstellmöglichkeiten für Linksabbieger in den Knotenzufahrten und vor allem Freihaltung des Gleisbereiches der Straßenbahn von rückstauenden Kfz-Verkehr sind notwendig.

Gestaltungsvorschlag Endausbau des Straßenzuges „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“

Dazu wurde der in Anlage 6 der Verkehrsuntersuchung dargestellte Gestaltungsvorschlag für den Endausbau des Straßenzuges „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“ für den Streckenabschnitt von der Oschersleber Straße bis zur Thüringer Straße entwickelt. Stadteinwärts und stadtauswärts ist die Anbindung an die Vorplanung des Straßenzuges vom Ingenieurbüro Buschmann (2021) im Auftrag des Stadtplanungsamtes der Landeshauptstadt Magdeburg gesichert.

Der Gestaltungsvorschlag beinhaltet:

- den Ausbau eines besonderen Bahnkörpers für die Straßenbahn
- den Ausbau barrierefreier Haltestellen S-Bahnhof Südost und Husumer Straße
- den Ausbau von jeweils einem Kfz-Fahrstreifen neben dem Gleisbereich
- den Ausbau von beidseitigen Rad- und Gehwegen
- die Einordnung von Baumstandorten

Der Ausbau ist mit der Veränderung der Gleislage der Straßenbahn und mit Eingriffen in Grundstücksflächen verbunden, die nicht im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg bzw. des Investors des neuen Baugebietes liegen. Die Umsetzung erfordert mehrjährige Vorbereitungs-, Planungs- und Genehmigungsabläufe (Planfeststellungsverfahren). Die angestrebte Realisierung ist mit den zeitlichen

¹⁸ Ingenieurbüro Buschmann GmbH: Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 483-6 Fahlberg-List in der Landeshauptstadt Magdeburg, 24.07.2024

Abläufen des Bebauungsplans und der sich ebenfalls über mehrere Jahre zu in Bauabschnitten zu entwickelnden Erschließung und Neubebauung nicht kompatibel.

Im Bebauungsplan wird im Hinblick auf den Platzbedarf des perspektivischen End-Ausbaus des Straßenzugs „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“ die Straßenverkehrsfläche derart festgesetzt, dass insgesamt eine Breite zwischen der westlichen und der östlichen Straßenrandbebauung von 29,80 m zur Verfügung steht.

Dabei werden auch Grundstücke und bauliche Anlagen Dritter berührt, die jedoch Bestandsschutz genießen. Die Regelung des Umgangs mit dem Eigentum Dritter ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern in dem für den Straßenausbau erforderlichen Verfahren (Planfeststellung) zu lösen.

Für den Vollzug und die Erschließung des Bebauungsplans ist der End-Ausbau des Straßenzugs „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“ nicht zwingend erforderlich. Eine leistungsfähige Erschließung kann in Form einer abgestimmten Zwischenlösung gewährleistet werden.

Gestaltungsvorschlag Zwischenausbau des Straßenzuges „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“

Um dem zu entsprechen, wurde ein Gestaltungsvorschlag für eine Zwischenlösung entwickelt (Verkehrsuntersuchung, Anlage 7). Dabei bleibt die derzeitige Gleislage der Straßenbahn erhalten und Grundstücke Dritter werden nicht berührt.

Der Ausbau muss begrenzt werden auf den Streckenabschnitt Planstraße D 2 bis F2.

Soweit die öffentlichen Grundstücke und die Grundstücke des Investors es hergeben, werden die neuen Fahrbahnborde entsprechend dem Endausbau angeordnet und neben dem Gleisbereich der Straßenbahn, der als Sperrfläche markiert wird, die Fahrbahn auf jeweils eine Fahrstreifenbreite verbreitert.

Der barrierefreie Ausbau von Haltestellen ist nur teilweise möglich.

Der Radverkehr wird, soweit es die Grundstückssituation zulässt, über separate Radwege, in den übrigen Bereichen als gemeinsamer Rad-Gehweg geführt.

Soweit möglich werden Baumstandorte mit eingeordnet.

5.1.2 Äußere Verkehrserschließung

Das Bebauungsplangebiet wird über die öffentliche Hauptverkehrsstraße „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“ erschlossen. Zwischen dem Knoten „Faulmannstraße“ und der „Schönebecker Chaussee“ ist dieser Straßenzug auch als Landstraße L51 klassifiziert.

Der Straßenzug „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“ hat im Abschnitt zwischen der Kreuzhorststraße und der Thüringer Straße eine ca. 12 m breite Fahrbahn mit straßenbündigem Gleisbereich der Straßenbahn in Straßenmittellage und beidseitigen ca. 333 m breiten Gehwegen von ca. 3,00 m Breite.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist derzeit über die untergeordneten öffentlichen Straßen „Kroppenstedter Straße“, „Oschersleber Straße“ und „Thüringer Straße“ sowie über Grundstückszufahrten für Gewerbebetriebe auf dem Fahlberg-List-Areal angebunden. Diese Straßen sind weder hinsichtlich ihrer Breite noch ihrer Ausbaugüte geeignet, das Plangebiet zu erschließen.

Anhand der Ermittlung der bestehenden und der Prognose der zu erwartenden Verkehrsströme und -mengen wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung die Leistungsfähigkeit und die möglichen Anschlusspunkte des Geltungsbereichs zur Verkehrserschließung geprüft.

Im Ergebnis kann das Plangebiet über mehrere Anschlussstellen verkehrlich angeschlossen werden. Die Verkehrsführung der Straße „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“ als Hauptstraße wird dabei nicht verändert.

Die Haupteerschließungsstraßen des Bebauungsplangebiets binden künftig wie folgt an:

- Knoten „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“ / Planstraße F 1
- Knoten „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“ / Planstraße D 2

Um die Gebietserschließung sicher stellen zu können, müssen die neu entstehenden Kreuzungsbereiche nach dem aktuellen Stand der Technik ausgebaut werden. Das Erfordernis und die Ausbildung von Abbiegespuren, Aufstellflächen und Lichtsignalanlagen wurde bereits geprüft und in Form einer Verkehrsanlagenplanung (Vorplanung) erarbeitet.

Die Verkehrsraumaufteilung wurde im Bebauungsplan für die Lage und Bemessung der Verkehrsraumbreiten zu Grunde gelegt und ist in der Planzeichnung aus Gründen der Anschaulichkeit und des besseren Verständnisses nachrichtlich dargestellt. Die Verkehrsraumaufteilung ist kein Festsetzungsgegenstand. (TF 4.1.1)

5.1.3 Innere Verkehrserschließung

Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Nord-Süd-ausgerichtete Hauptverkehrsachse als öffentliche Verkehrsfläche (Planstraßen A, D, D1, D 2, F, F1, F 3 und F 4) als innere Haupteerschließungsstraßen (Sammelstraßen) des Plangebiets als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Verkehrsflächenbreite der Nord-Süd-Achse beträgt dabei zwischen 16,50 m bis 20,00 m zuzüglich Aufweitungen an den Kreuzungspunkten. Dies ermöglicht nicht nur eine ausreichende Erschließung für Begegnungsverkehr sowie die Ausbildung von den von der Straße getrennten Fuß- und Radwegen und begleitenden Parkstreifen, sondern auch eine ansprechende Begrünung und Gestaltung.

Im Norden wird durch die Umfahrung des Baufelds 4 und im Süden durch die Umfahrung des Baufelds 24 mit einer Verkehrsanlagenbreite von mind. 13,00 m auch das Umlenken größerer Fahrzeuge erleichtert.

Weitere Straßen, die im Geltungsbereich als „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt sind, z.B. die

- Verlängerung Kroppenstädter Straße
- Oschersleber Straße
- Thüringer Straße
- alle weiteren Planstraßen und Wege im Geltungsbereich

erhalten eine besondere Funktionszuweisung, d.h. sie werden entweder auf einen bestimmten Nutzerkreis beschränkt (z.B. Anlieger, Fußgänger, Radfahrer) oder in der späteren verkehrsrechtlichen Anordnung hinsichtlich der Nutzung und Befahrung (z.B. verkehrsberuhigter Bereich, Einbahnstraße oder nur ‚rechts rein – rechts raus‘) eingeschränkt.

Die „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich“ erhalten mit 8,00 m bis 12,50 m einem geringeren Querschnitt als die Hauptverkehrsstraßen.

Sofern die Straßen als Stichstraßen ausgebildet sind, ist das Wenden für PKW ab einer Verkehrsanlagenbreite von 10 m innerhalb der Verkehrsfläche ohne gesonderte Darstellung einer Wendeanlage möglich (RASt 06, Bild 56), anderenfalls ist für das Wenden größerer Fahrzeuge (Bemessungsfahrzeug 3-achsiges Müllfahrzeug / Fahrzeuge bis 10 m Länge) eine Wendeanlage vorgesehen.

Hinsichtlich der Funktionszuweisung der inneren Erschließungsstraßen wird auf die Verkehrsuntersuchung, Anlage 5 verwiesen.

Bei geringerer festgesetzter Breite der Verkehrsanlage sind die MU-Flächen mit zu nutzen. Die detaillierte Ausbildung ist in einer Erschließungsplanung nachzuweisen.

Straßenabgewandte Gebäude / Gebäudeteile sind über private Straßen und Wohnwege innerhalb der MU-Flächen zu erschließen.

Die Gestaltung der inneren Verkehrserschließung wurde im Zusammenwirken mit den Architekten des städtebaulichen Entwurfes greeen! architects entwickelt.

Im gesamten Gebiet wird eine Verkehrsberuhigung mit sparsamer Dimensionierung der Fahrflächen für den Kfz-Verkehr, mehr Raum für Fußgänger und Radfahrer, Begrünung der Straßenräume und Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der stärkeren Nutzung des ÖPNV angestrebt. Dazu sind wenige Sammelstraßen mit Alleen für die Haupteerschließung und verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen zur gemeinsamen Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Anlieger-Kfz mit einseitiger Baumreihe geplant.

Im gesamten Geltungsbereich wird eine Tempo-30-Zone angestrebt.

Die konkrete Verkehrsraumaufteilung der Straßen wurde gemäß dem aktuellen Entwurf zur besseren Verdeutlichung der Planungsabsichten nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen; diese ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans. (TF 4.1.1)

5.1.4 Fuß- und Radverkehr

Unselbständige Fuß- und Radwege

Die Fuß- und Radwege im Planbereich weisen hinsichtlich der Durchgängigkeit im Verkehrsraum, der Breiten und des Ausbauszustands erhebliche Defizite und Sicherheitsmängel auf.

Im Zuge des Ausbaus der Gebieterschließung sind ausreichende dimensionierte und barrierefreie verkehrsanlagenbegleitende und selbständige Fuß- und Radwege mit entsprechender Nutzungs- und Aufenthaltsqualität herzustellen.

Sie sind in der Planzeichnung entweder Bestandteil der öffentlichen Hauptverkehrsstraßen oder als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Elbe-Radweg und Elbe-Promenade

Durch die vorhandene Industriebrache des ehemaligen Fahlberg-List-Geländes ist derzeit ein elbnaher Verlauf des überregionalen Elbe-Radwegs nicht möglich. Das Gebiet muss derzeit unter Nutzung öffentlicher Wege und Straßen (Nachtigallenstieg, Oschersleber Straße, Alt Salbke / Alt Westerhüsen) umfahren werden.

Es ist erklärtes Ziel, die Elbe mit den begleitenden Auen auch hier wieder erlebbar zu machen und den elbnahen Lückenschluss des von Norden an das Gebiet heranführenden Elbe-Radwegs über den Geltungsbereich nach Süden bis zur Fähre Alt Westerhüsen herzustellen.

Entlang der Elbe wird mit einer Gesamtbreite von 10,00 m „Elbe-Promenade“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer mit entsprechend getrennten Bereichen nutzbar sein soll.

Alternativ wird der Elbe-Radweg auch künftig im Norden des Plangebiets parallel zur Elbe-Promenade entlang des Boulevards (Planstraße A) geführt, um die Attraktivität zu steigern und einen Anschluss an die Geschäfte, Verweilmöglichkeiten und Gastronomie zu ermöglichen. Inwieweit die Planstraße A als Fahrradstraße oder mit einem gesondert ausgebauten Radweg ausgestattet wird, ist Gegenstand der weiteren Phasen der Verkehrsanlagenplanung. Ein Anschluss für Fußgänger und Radfahrer an die Elbe-Promenade ist von allen Ost-West-gerichteten Straßen und Wegen aus gegeben.

Im Südosten verläuft die Promenade innerhalb des Überschwemmungsgebiets HQ 100. Hier wird für Fußgänger und Radfahrer die Möglichkeit geboten, im Hochwasserfall über die Planstraße F 2 mit Anschluss an die Thüringer Straße im Süden, höher gelegene Verkehrsflächen zu nutzen. Von hier aus soll die Anbindung an die Fähre Westerhüsen weiter geplant werden.

Straßenbegleitende und separate Fuß- / Radwege

Die Hauptverkehrs- und Wohnstraßen werden je nach Querschnitt mit separaten Fußwegen oder als Mischverkehrsflächen ausgebildet. Die Planung der konkreten Straßenquerschnitte ist Gegenstand der Verkehrsanlagenplanung und im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt, wird jedoch nicht festgesetzt. (sh. auch Kap.4.5).

Zudem werden im Sinne der kurzen Wege Fußwegeverbindungen so geplant, dass z.B. Haltestellen des ÖPNV zügig und sicher erreicht werden können.

Als reiner Fuß-/Radweg ohne Erschließungsfunktion für den motorisierten Verkehr dienen z.B. der Nachtigallenstieg oder die Alternativroute des Elbe-Radwegs östlich Block 23 bis 25.

Grundsätzlich ist die fußläufige und Radwegeerschließung des Gebiets gesichert und in Verbindung mit künftigen Baumaßnahmen möglichst barrierefrei zu gestalten.

Ausgewählte besondere Fuß- und Radwegeverbindungen sind in der Verkehrsuntersuchung¹⁹, Anlage 8, ersichtlich.

¹⁹ Ingenieurbüro Buschmann GmbH: Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 483-6 Fahlberg-List in der Landeshauptstadt Magdeburg, 31.05.2024

5.1.5 ÖPNV

Das Plangebiet ist an den ÖPNV durch den Haltepunkt „S-Bahnhof Magdeburg Südost“ (S-Bahn, RE) und verschiedene Haltestellen der Straßenbahn angeschlossen. (sh. Kap 3.5.1)

Die Einzugsbereiche der ÖPNV-Haltestellen sind in der o.g. Verkehrsuntersuchung, Anlage 4, bildlich dargestellt. Alle Haltestellen sind konform dem Nahverkehrsplan der Stadt Magdeburg erreichbar.

Im Zuge des perspektivisch geplanten Ausbaus des Straßenzugs „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“ werden diese Haltestellen barrierefrei ausgebaut.

Mit Einführung des Zielnetzes 2020+ soll eine weitere Straßenbahnlinie im 20-Minuten-Takt aus Richtung Buckau bis zum Salbker Platz geführt werden, sodass sich das Angebot für Teilbereiche im Norden des Bebauungsplan-Gebiets weiter verbessern wird. Die Buslinien 58 und 66 sollen künftig zur gemeinsamen neuen Endstelle in der Arnold-Knoblach-Straße verkehren. Damit wird eine bessere ÖPNV-Erschließung des Planbiets und die Verknüpfung der Buslinien mit dem S-Bahnhof Südost erreicht.

5.1.6 Ruhender Verkehr

Kfz-Stellplätze

Das städtebauliche Konzept des vorliegenden Bebauungsplans sieht für das Plangebiet ein verkehrsarmes mit innovativen Mobilitätskonzepten (Mobility Hub, Car-Sharing, E-Ladesäulen, etc.) bestücktes Quartier vor. In diesem Zusammenhang soll der motorisierte Individualverkehr aus der Sichtbarkeit des öffentlichen Raums weitestgehend herausgelöst werden.

In diesem Sinne wurden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Kfz-Stellplätze sind grundsätzlich innerhalb der Gebäude in Parkgeschossen bzw. unterirdisch in Tiefgaragen herzustellen.
Auf Tiefgaragen kann verzichtet werden, wenn innerhalb des jeweiligen Baufelds (z.B. oberirdische Parkgeschosse innerhalb der Baugrenzen bzw. Baulinien) oder in Quartiersgaragen in fußläufiger Entfernung bis maximal 300 m zum Baufeld der Stellplatzbedarf auf andere Weise im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden kann.
Oberirdische Kfz-Stellplätze sind ausschließlich im öffentlichen Verkehrsraum sowie in den ausgewiesenen Flächen zulässig. (TF 4.2.1)
- Die Mindesthöhe der Oberkante des Rohfußbodens der Tiefgaragen soll 50,0 m NHN betragen. Bei Unterschreitung der 50,0 m NHN sind Tiefgaragen mit Schutz gegen von außen drückendes Grundwasser gem. DIN 18195 auszubilden. (TF 2.3)
- In den öffentlichen Verkehrsflächen und den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind entlang der Fahrbahn öffentliche Stellplätze für die Anlieferung, für Personen mit eingeschränkter Mobilität, für Kurzzeitparken und für die Einrichtung von Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur zulässig.
Diese Festsetzung gilt ab einer Verkehrsflächenbreite von 8,00 m einseitig sowie ab einer Verkehrsflächenbreite von 15,00 m beidseitig.
Diese Festsetzung gilt nicht für die Oschersleber Straße und die Thüringer Straße (TF 4.2.2)
- Die Zufahrten zu den Tiefgaragen und Innenhöfen dürfen nicht im Bereich der Zugänge zu den Höfen der offenen Wohnböcke angeordnet werden. Sie müssen in Kreuzungsbereichen und Einmündungen einen Mindestabstand von 8 m zum Schnittpunkt der Fahrbahnränder aufweisen. Die Vorgaben der Grundstückszufahrtenrichtlinie der Landeshauptstadt Magdeburg sind einzuhalten. (TF 4.2.4)

Der Kfz-Stellplatzschlüssel entspricht den Festsetzungen im Planteil B, Punkt II – Integrierte örtliche Bauvorschrift gem. § 85 BauO LSA.

Die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl an Stellplätzen einschließlich Behindertenstellplätze ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Fahrradabstellplätze

Im Bebauungsplan werden hierzu folgende textliche Festsetzungen getroffen:

- Für die Anlieger des jeweiligen Baufelds (z.B. Bewohner, Personal) sind Fahrradstellplätze innerhalb der Gebäude herzustellen. (TF 4.3.1)
- Für die Öffentlichkeit (Besucher, Kunden, Schüler) sind Fahrradstellplätze auf den Freiflächen des der jeweiligen Einrichtung zugeordneten Baufelds oder im Seitenbereich der dem Gebäude vorgelegerten Verkehrsfläche herzustellen. (TF 4.3.2)

Die erforderliche Anzahl an Fahrradabstellplätzen ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

5.2 Medienschließung

5.2.1 Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung

Auf dem ehemaligen Fahlberg-List-Gelände liegen keine Bestandsleitungen der SWM oder anderer Versorger.

In den umliegenden Straßen „Alt Salbke“, „Alt Westerhüsen“ und „Oschersleber Straße“ verlaufen Trinkwasserleitungen, welche altersbedingt sanierungsbedürftig und für einen großen zusätzlichen Wasserbedarf mit Nennweiten von DN 125 GG, Bj. 1918 nicht ausgelegt sind.

Lediglich im Bereich Alt Salbke / Alt Westerhüsen und in der Repkowstraße / Nachtigallenstieg verlaufen Versorgungsleitungen DN 250 GG, Bj. 1918 bzw. DN 300 GG, Bj. 1970. Die Leistungsfähigkeit auch dieser Leitungen ist begrenzt.

Damit ist die Trinkwasserversorgung der geplanten Bauflächen derzeit nicht ausreichend gesichert, neu zu planen und zu bauen.

Für die Gebietserschließung mit Trinkwasser ist eine umfangreiche Sanierung und Aufdimensionierung/ Ertüchtigung der Bestandsleitungen im äußeren Bereich des Plangebiets sowie der Aufbau eines vermaschten gebietsinneren Versorgungsnetzes erforderlich, um die Leistungsfähigkeit für den zusätzlichen Wasserbedarf herzustellen.

Die Anschlusspunkte und die Planungen werden mit dem Versorgungsträger im Zuge des Verfahrens abzustimmen.

Zur Sicherung der Versorgung des Bebauungsgebiets ist ein umfangreiches Sanierungskonzept für den vorhandenen Leitungsbestand erforderlich. Hierzu wird im Hause der SWM derzeit eine entsprechenden Studie erarbeitet.

Brauchwasserversorgung

Aufgrund der aktuellen Belastungen des Bodens und des Grundwassers und in Anbetracht der zu ergreifenden Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der Sanierung ist eine Brauchwassernutzung aus dem Grundwasser nicht möglich. Ein entsprechender Hinweis wird auf dem Plan vermerkt.

Das Konzept zur Niederschlagsentwässerung sieht jedoch Rückhaltungsmöglichkeiten in unterirdischen Speichern vor, sodass gespeichertes Regenwasser für die Bewässerung der Grünanlagen und Anpflanzungen im Geltungsbereich zur Verfügung steht. (sh. nachfolgende Ausführungen)

5.2.2 Abwasser

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

Die Abwasserentsorgung umfasst die Schmutzwasser- und die Regenwasserentsorgung. Neue zu erschließende Baugebiete sind im Trennsystem zu entwässern.

Schmutzwasser

Schmutzwässer sind grundsätzlich ins Schmutzwassersystem einzuleiten. Im Plangebiet fällt nach derzeitigem Kenntnisstand nur häusliches Schmutzwasser an, das keiner besonderen Behandlung bedarf und das in die Schmutzwasser-Kanalisation eingeleitet werden kann.²⁰

Folgender Leitungs- u Anlagenbestand ist in den Randbereichen des Plangebiets vorhanden:

- Schmutzwasserkanal (KS) DN 200 Stz (1929) im Nachtigallenstieg
- Mischwasserkanal (KM) DN 200 Stz (1926) in der Oschersleber Str.
- KM EI 800/1200 MA (1926) in der Straße Alt Salbke
- KM DN 200 Stz (1927) in der Thüringer Straße

²⁰ SWM – Stadtwerke Magdeburg, Stellungnahme vom 30.01.2024 zum Vorentwurf.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet im Nahbereich ist folgender Kanalbestand vorhanden:

- KM DN 200 Stz (1926) in der Repkowstraße / Greifenhagener Straße
- KS DN 200 Stz (1926) in der Kroppenstedter Straße / Straße Am Krug / Bäckerstraße / Repkowstraße / Kyffhäuserstraße
- KM DN 250 Stz (1926 und 2000) in der Oschersleber Straße / Kreuz-horststraße
- KM EI 800/1200 MA (1926) in der Straße Alt Westerhüsen / Alt Salbke
- KS DN 250 Stz (1928) in der Straße Alt Westerhüsen

Das Kanalsystem im Geltungsbereich ist innerhalb der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen neu zu planen und zu bauen.

Niederschlagswasser²¹

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Für die Bereiche, auf denen neue Bauvorhaben realisiert werden sollen, ist das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser gemäß dem Grundsatz des § 55 WHG ebenda soweit wie möglich zurückzuhalten bzw. zu nutzen. Nach § 55 Abs. 2 WHG besteht der Grundsatz der ortsnahen Beseitigung von Niederschlagswasser. Dabei sind die Möglichkeiten der Niederschlagswasserentsorgung durch Versickern, Verrieseln, die direkte Einleitung in ein Gewässer oder die Einleitung über eine Niederschlagswasserkanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer vorrangig zu prüfen.

Folgender Leitungs- u. Anlagenbestand ist im Bebauungsplangebiet vorhanden:

- RW-Kanal (KR) DN 200 Stz (1938) in der Straße Nachtigallenstieg
- KR DN 300 bis DN 350 Stz (1926) in der Straße Alt Westerhüsen
- KR EI 700/1050 B (1914) im Nachtigallenstieg bis zum RÜ Elbe-Börde-Terminal in die Elbe

Der das Plangebiet querende Kanal KR EI 700/1050 B mit Auslaufbauwerk in die Elbe kann bei Umsetzung der geplanten Bebauung im derzeitigen Verlauf nicht erhalten werden. Dieser ist unter Gewährleistung der Entwässerungsfunktion umzuverlegen bzw. in das neu zu bauende Regenwassernetz im Plangebiet zu integrieren.

Eine Einleitung in das innerstädtische Kanalsystem ist nicht zustimmungsfähig, nach Aussage der SWM ist jedoch eine Einleitung in das vorhandene und auszubauende Niederschlagsentwässerungssystem mit direktem Abschlag in die Elbe möglich.

Im Zuge des Regenwassermanagements wurden insbesondere Aspekte der Themenkreise „Schwammstadt“ und „wassersensible Stadt“ im Sinne einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung berücksichtigt. Hierzu wurden folgende Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung geprüft und konzeptionell vorgesehen:

- Dachbegrünung zum Rückhalt von Niederschlagswasser; ggf. Ausstattung der Dächer mit einem Bewässerungssystem, um die Vegetationsformen auch in Trockenperioden erhalten zu können
- Sammeln von Regenwasser in multifunktionalen unterirdischen Wasserspeichern, um hieraus Wasser für die Bewässerung der Grünanlagen, für Sprühregen- oder Vernebelungsanlagen, Löschwasserentnahmen und vergleichbare Nutzungen entnehmen zu können
- Lokale Versickerung auf den Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Altlastensituation bzw. der horizontalen und vertikalen Sicherungsmaßnahmen im Sinne des Sanierungskonzepts
- Entwässerung entlang der Straßen und Wege in Form von Rigolen und Mulden; Einsatz von Bewässerungssystemen zur Bewässerung des Straßenbegleitgrüns

Niederschlagswasser, das über die Ausschöpfung der o.g. Möglichkeiten hinaus dennoch abgeführt werden muss (Starkregenereignisse, Überlauf), soll über zwei Einleitstellen im zentral nördlichen und im zentral südlichen Uferbereich des Plangebiets in die Elbe abgeschlagen werden.

²¹ MuP Water GmbH, Technische Notiz zum Themenbereich „Wasser“, November 2023.

Besonders vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet an der Elbe, mit einem Teilbereich in bzw. nahe dem Überschwemmungsgebiet HQ 100 liegt, ist eine ausreichende Hochwassersicherheit im Kanalnetz sicherzustellen. Die Anschlaglinie des Bemessungs-Hochwassers für den bestehenden Auslaufbereich des Regenwasser-Kanals EI 700/ 1050 ist gem. Angabe LHW LSA bei HQ 100 = 48,80 m NHN. Zuzüglich eines Sicherheitsaufschlags von 0,5 m ist bei Deckelhöhen $\leq 49,30$ m NHN innerhalb des Einzugsgebiets des RW-Kanals EI 700/1050 eine doppelte HW-Sicherheit erforderlich.

Deckelhöhen von 49,30 m NHN (und auch von 48,80 m NHN) werden innerhalb des vorhandenen Kanalnetzes mehrfach unterschritten. Folglich ist eine doppelte Hochwassersicherheit mittels einer Schieber-Dammbalken-Kombination im vorhandenen Schacht 80317 bzw. im Falle des Neubaus dem letzten Schacht vor der Einleitstelle in die Elbe zwingend sicherzustellen. Der Einbau der Hochwasser-Schutzvorrichtung ist in Verbindung mit der Umverlegung des Regenwasserkanals auf Kosten des Erschließungsträgers durchzuführen.

Eine Einleitgenehmigung der unteren Wasserbehörde ist einzuholen.

Starkregenvorsorge - Notwasserwege

Im Zuge der Projektentwicklung wird ein Starkregenvorsorgekonzept erstellt. Hierzu wird eine 2D-HN-Modellierung durchgeführt und entsprechende Starkregengefahren- und -risikokarten entwickelt. Bereits in den frühen Planungsphasen werden die Ergebnisse der Starkregemodellierung dafür verwendet, um vulnerable Gebäude(teile), wie z.B. tiefliegende Geschosse oder Tiefgaragen, baulich so anzupassen, dass diese auch bei entsprechenden seltenen Starkregenereignissen nicht geflutet werden können. Gleichzeitig wird unter Berücksichtigung der Entwässerungs-, Freiraum-, Straßenplanung, etc. Notwasserwege angeordnet, die unkontrollierte Überschwemmungen im Quartier vermeiden sollen.

Bei der Betroffenheit von Starkregen werden, wie im Hochwasserschutzfall, grundsätzlich die Vorgaben des hochwasserangepassten Bauens zur Risiko- und Schadensminimierung berücksichtigt.

Bei extremen Niederschlagsereignissen (> 30 jähriges Regenereignis) wird die Kapazität der Regenwasserkanalisation für die Ableitung des Niederschlagswassers überschritten. Das Gefälle von Straßen und des Geländes ist so zu planen, dass für diesen Fall eine oberflächige Ableitung des Niederschlagswassers in Richtung Elbe sichergestellt ist (Notwasserwege). (Planteil B, III Nr. 7)

Werden Abflüsse oberflächlich über die Uferböschung abgeführt, sind die Vorgaben der WSV für die Gestaltung von Uferbefestigungen zu berücksichtigen.

5.2.3 Energieversorgung

Elektroenergie

Äußere Erschließung

Obwohl sich in den angrenzenden Straßen Elektroversorgungsleitungen befinden, ist die erforderliche Versorgung des Bebauungsplangebiets mit Elektroenergie derzeit nicht im erforderlichen Umfang gesichert. Nach derzeitigem Stand ist ein 110/10-kV-Umspannwerk im nordwestlichen Bereich der Faulmannstraße geplant, von dem aus die Mittelspannungskabel der inneren Erschließung neu verlegt werden müssen.²²

Der Ausbau der äußeren und inneren Erschließung wird mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Auf Grund des großen Umfangs sind mit den SWM rechtzeitig entsprechende Verträge zu schließen. Weiterhin sind rechtzeitig die notwendigen Genehmigungen für den Bau des Umspannungswerks und den Bau der einspeisenden Hochspannungstrassen zu erlangen.

Innere Erschließung

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine versorgungswirksamen Leitungen der SWM. Die innere Erschließung mit Elektroversorgungsanlagen ist daher vollständig neu zu planen und zu bauen.

In der Kroppenstedter Straße befindet sich derzeit die Haupteinspeisung für das Gelände.

²² SWM – Stadtwerke Magdeburg, Stellungnahme vom 30.01.2024 zum Vorentwurf.

Die Gebietserschließung mit einem neuen Mittelspannungsnetz inkl. Trafostationen erfolgt von Norden aus über neu zu bauende innere öffentliche Verkehrswege, die eine geschlossene, durchgängige Versorgungsachse bilden müssen. Daher ist nur eine Baureihenfolge von Nord nach Süd, zumindest für die genannte Erschließungsachse, erforderlich. Daran anschließend wird das Niederspannungsnetz für die Hausanschlüsse aufgebaut.²³

Hinsichtlich der Standorte für Transformatorstationen ist auf eine hochwassersichere Anordnung zu achten.

Solarenergie

Vor dem Hintergrund der Energiewende wird für das Plangebiet ein innovatives Energiekonzept erarbeitet. Ziel ist es, durch erneuerbare Energien und ressourcenschonende Varianten eine nachhaltige und zukunftsorientierte Energieversorgung im Quartier zu generieren.

Daher wird eine Festsetzung getroffen, die die Bauherren zur anteiligen Installation von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie verpflichtet.

- In allen Baufeldern sind bei Neubauten die Dächer mit einem Flächenanteil von mind. 50 v.H., bezogen auf die gesamte obere Dachfläche eines Gebäudes (d.h. bei Staffelgeschossen einschließlich der Dachfläche des darunterliegenden Geschosses), mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie an den Fassaden angebracht, kann deren Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Auf die textliche Festsetzung Nr. 7.2.1 wird verwiesen. (TF 1.4.1)

Folglich ist sowohl durch die Zulässigkeit der Kombination von Dachbegrünung und Errichtung von Anlagen für die Nutzung von Solarenergie auf dem Dach als auch der Nachweis der Solarmindestfläche unter Mitnutzung von Gebäudefassaden möglich und praktikabel.

Gasversorgung

Im Randbereich des Bebauungsplans stehen Gasleitungen der SWM als Anschlussmöglichkeiten für eine Gebietsversorgung zur Verfügung. Das Gebiet kann damit grundsätzlich über die Niederdruck- (ND-L) und Hochdruckleitungen (HD-L) in der „Oschersleber Straße“ und der Straße „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“ gastechnisch erschlossen werden.²⁴

Folgender weiterer Leitungs- und Anlagenbestand ist vorhanden:

- Sonderkundenregelschrank 134 – Hermania
- Mitteldruckleitung (MD-L) OD 160 PE (Bj. 1997) in der Planstraße D1 und der querenden verkehrsberuhigten Straße bis zum Heizhaus „Elbe – Börde - Terminal GmbH“

Der vorhandene Leitungsbestand ist vor Beschädigung jeglicher Art zu schützen. Tiefbauarbeiten im Näherungs- bzw. Kreuzungsbereich der vorhandenen Versorgungs- u. Anschlussleitungen sowie den dazugehörigen Armaturen sind in Handschachtung bzw. offener Bauweise auszuführen.

Für die Errichtung unterirdischer Versorgungsanlagen gelten

- Sicherheitsabstände nach DVGW-Regelwerk:
 - 0,40 m bei Parallelverlegung
 - 0,20 m bei Querung.
- Schutzstreifenbreiten zu Versorgungsleitungen:
 - ND-L & MD-L < DN 300 beidseitig 2,0 m; -
 - HD-L < DN 300 beidseitig 10,0 m

Fernwärme

Für die Versorgung des Gebiets steht im Umfeld keine Anschlussmöglichkeit an ein Fernwärmenetz zur Verfügung, da das Müllheizkraftwerk Rothensee sich im Norden Magdeburgs befindet und kein hydraulischer Transport zu dem weit im Süden gelegenen Plangebiet möglich ist.

Eine Wärmeversorgung des Areals als Quartierslösung kann realisiert werden.

²³ SWM – Stadtwerke Magdeburg, Stellungnahme vom 30.01.2024 zum Vorentwurf.

²⁴ SWM – Stadtwerke Magdeburg, Stellungnahme vom 30.01.2024 zum Vorentwurf.

5.2.4 Info-Kabel / Telekommunikation

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der Lage im Stadtgebiet kann das Gebiet hinsichtlich Info-Kabel / Telekommunikation erschlossen werden.

Deutschen Telekom Technik GmbH

Es liegt eine Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 16.01.2024 vor, in der auf bestehende Telekommunikationsanlagen hingewiesen wird. Der Geltungsbereich kann dahingehend durch Aus- und Neubau erschlossen werden.

Aufgrund vereinzelter bestehender Nutzungen im Geltungsbereich ist das folgerichtig und im Rahmen der kompletten Neuerschließung des Gebiets zu beachten und die erforderlichen Telekommunikations-trassen auszubauen.

Die mit o.g. Stellungnahme der Telekom gegebenen Hinweise und Anforderungen sind im Zuge der weiteren Planungen, der Sanierung und Bebauung zu beachten.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat diesbezüglich in ihrer Stellungnahme vom 16.01.2024 folgende Hinweise für die weitere Planung und Umsetzung der geplanten Nutzungen im Gebiet gegeben:

- Veränderung der Lage der TK-Anlagen bedürfen der Zustimmung der Telekom
- Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten (<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>)
- Für den rechtzeitigen Ausbau des TK-Netzes sowie die Koordinierung mit Straßenbau u. Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn u. Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Telekom so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Für die künftige Erweiterung des TK-Netzes sind in allen Verkehrswegen geeignete u. ausreichende Trassen für die TK-Linien vorzusehen.
- Für einen Antrag auf Ausbauentscheid der entsprechende Fragebogen an das Postfach neubaugebiete-sachsenanhalt@telekom.de zu schicken.
- Neubau-Hausanschlüsse sind telefonisch über unsere Bauherren-Hotline unter der kostenlosen Rufnummer 0800 330 1903 oder unter <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren> mit den erforderlichen Anlagen zu beantragen:
 - Übersichtsplan
 - Lageplan
 - Checkliste Breitbanderschließung / Anmeldung eines neuen Bauvorhabens

SWM Stadtwerke Magdeburg GmbH

Des Weiteren befindet sich im Nahbereich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet Leitungsbestand der SWM (LWL-Kabel / FTTH). Die Versorgung der geplanten Neubauten mit Internet, Telefon und TV wäre über einen Anschluss an diesen vorhandenen Bestand ebenfalls möglich.

Richtfunk

Innerhalb des Geltungsbereichs westlich der Straße „Alt Salbke/Alt Westerhüsen“ ist auf dem Flurstück 5529/2 (Baufeld 30) ein Funkturm der Deutschen Telekom mit einer Höhe von 55 m errichtet worden. Inwieweit Richtfunktrassen zu berücksichtigen sind, ist mit dem Betreiber zu klären.

Erfahrungsgemäß wird auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:

Je nach Tages- und Jahreszeit können ungünstige Witterungsbedingungen entstehen, wodurch es zu Verschattungen, unkontrollierten Eisabbruch / Flug von Eisplatten, unvorhersehbarem Flug von Eisplatten oder Blitzschlag kommen kann. Zudem kann bei unsachgemäßem Betrieb der Sendeanlage zu Beeinträchtigungen der elektromagnetischen Felder kommen.

5.3 Abfallentsorgung

5.3.1 Häusliche Abfälle (Restabfall, Leichtverpackungen, Altpapier, Bioabfall)

Die vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und können von den Abfallsammelfahrzeugen befahren werden. Der Städtische Abfallwirtschaftsbetrieb (Eigenbetrieb SAB) weist erfahrungsgemäß auf folgende Sachverhalte hin:

„Nach § 5 Abs. 4 Abfallwirtschaftssatzung unterliegen Eigentümer von gewerblich / industriell genutzten Grundstücken dem Anschluss und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Abfallbehälter der an die Abfallentsorgung angeschlossenen Grundstücke sind vorwiegend über die vorhandenen öffentlichen Straßen zu leeren, wobei die Abfallwirtschaftssatzung nach § 22 zu beachten ist.

Es sind ausreichende Abstellflächen für Abfallsammelbehälter vorzuhalten, die durch einen Zugang über öffentliche Verkehrsflächen frei zugänglich sein müssen. Der Weg zum Transportieren der Abfallbehälter zur öffentlichen Straße ist nach der Abfallwirtschaftssatzung auf 15 m begrenzt. Weiterhin sind Stufen und Treppen bei der Errichtung des Müllplatzes nicht vorzusehen.

Private Zufahrtswege bzw. Privatgrundstücke werden von Fahrzeugen der Abfallentsorgung nur befahren, sofern Fahrrechte für kommunale und private Abfallentsorgungsunternehmen dauerhaft öffentlich-rechtlich gesichert sind und sie den Forderungen gemäß Vorschrift 43 und 44 der deutschen gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) entsprechen. Die Abfallbehälterstandplätze der Grundstücke stimmt der anschlusspflichtige Grundstückseigentümer i.R.d. Freiflächenplanung mit dem SAB ab.“

Neben oberirdischen Sammelpätzen für die Abfallentsorgung steht der SAB auch dem Bau und Betrieb eines Voll-Unterflurcontainersystems innerhalb des Plangebietes positiv gegenüber. Dabei ist die Einhaltung der DIN EN 13071-1-3 (stat. Abfallsammelbehälter) und die DIN EN 18040 1-2-3 (barrierefreies Bauen) zu beachten. Aus den bisherigen Erfahrungen mit Vollunterflurssystemen sind folgende Voraussetzungen für die Errichtung bzw. Standortplanung für den Anschlusspflichtigen abzuleiten:²⁵

- Ein Standort für Unterflurbehälter sollte möglichst dicht an einer für die Entsorgungsfahrzeuge befahrbaren Straße mit einer Mindesttraglast von 32 t und frei von Hindernissen gelegen sein.
- Zur Leerung wird neben den 3,55 m Straßenbreite für das Fahrzeug abhängig von der Fahrzeugtechnik ausreichend Platz für den Stützfuß benötigt. Für die Leerung der Unterflurbehälter brauchen Kranfahrzeuge je nach eingesetzter Technik ausreichende lichte Höhe von mind. 9,00 m, d.h. bei der Standortwahl müssen insbesondere der Baumbestand, Straßenlaternen und Freileitungen beachtet werden
- Sofern keine Möglichkeit für einen Wendekreis mit ausreichendem Durchmesser für entsprechende Fahrzeuge besteht, ist grundsätzlich vom Rückwärtsfahren abzusehen, was auch bei der Auswahl der Standorte mit zu bedenken ist.
- Schleppkurven sollten so bemessen sein, dass sie den Mindestanforderungen des eingesetzten Fahrzeuges hinsichtlich des Innen- und Außenradius genügen. Zu beachten ist zudem, dass sich Feuerwehrezufahrten nicht generell auch für die Benutzung durch Entsorgungsfahrzeuge eignen.
- Während die Kranausleger i.d.R. bis zu 9,00 m Entfernung leisten können, ist die Positionierung des Krans und der Säule des Unterflurbehälters so zu wählen, dass mit dem eingesetzten Kran das Heben des zulässigen Gesamtgewichts des Behälters gewährleistet werden kann.
- Bei der Leerung selbst kann der Behälter je nach Witterung pendeln. Deshalb ist ein Sicherheitsabstand zu Gebäuden, Schildern oder Bäumen einzuplanen.
- Der Flächenbedarf ist bei allen Systemen verschiedener Hersteller nahezu identisch, d.h. die Gehwegplattform eines Vollunterflursystems beträgt 1,6 m x 1,6 m, also rund 2,5 m². Die Einbautiefe eines Vollunterflursystems mit 3 m³ Behältern beträgt 2,5 – 3,0 m.

Nach Aussage des Entsorgers für Leichtverpackungen in der Landeshauptstadt Magdeburg können Unterflurssysteme, in denen die Abfallfraktion Leichtverpackungen (Verpackungen aus Kunststoff, Verbunde und Metalle) gesammelt werden, d.h. dass trotz Unterflurssystem in den Fraktionen Altpapier,

²⁵ SAB, E-Mail vom 21.04.2023.

Bioabfall und Restabfall immer noch am Standplatz ein oberirdischer herkömmlicher Abfallbehälter (Gelbe Tonne) vorzuhalten ist.

Die Sammelbehälter für die häuslichen Abfälle im Gebiet werden für jedes Baufeld in das Bebauungskonzept des Vorhabenträgers integriert.

Die erforderlichen Aufstellflächen der Abfallbehälter sind am Abholtag an der jeweiligen Erschließungsstraße des Gebiets unter Beachtung der o.g. Anforderungen zu platzieren. Die Behälter können dabei entweder auf Freiflächen innerhalb des Zufahrtsbereichs zum Baufeld oder bei Straßenrandbebauung innerhalb des Gebäudes über ein ausreichend dimensioniertes Tor o.ä. bereitgestellt werden.

Der Weg zum Transportieren der Abfallbehälter zur öffentlichen Straße wird im Zuge einer geplanten Änderung der Abfallwirtschaftssatzung auf 20 m erhöht.²⁶

Folgende textliche Festsetzungen wurden formuliert:

- Innerhalb jedes Baufelds ist ein Sammelstellplatz für die Restmüllentsorgung derart anzulegen, dass die Abholung durch den Abfallbetrieb direkt von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus erfolgen kann. Die Bemessung der Stellfläche ist in Abhängigkeit von der Anzahl der Bewohner bzw. Beschäftigten je Baufeld mit dem Städtischen Abfallbetrieb abzustimmen. (TF 4.4.2)
- Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in allen Baugebieten nur zulässig, wenn sie der Gebietserschließung oder der Abfallentsorgung dienen, jedoch nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung. (TF 4.4.3)

5.3.2 Wertstoffe

Zusätzlich sind entsprechend der Gebietsgröße Stellplätze für Wertstoffcontainer für Altglas im Gebiet vorzusehen. Für einen Altglascontainerstellplatz mit drei Einwurf-Öffnungen ist ein Raumbedarf von ca. 6 m Länge x 4 m Breite x 3 m Tiefe erforderlich.

Ergänzend wird auf den Stadtrats-Beschluss-Nr. 876-031 (VII)21 vom 15.04.2021 hingewiesen, der die Schaffung eines Wertstoff-Containerstellplatzes für Altglas auf der Fläche eines Nahversorgers (Super- sowie Getränkemarkt und Discounter) vorsieht.

Um die Wege für die Bewohner möglichst kurz zu halten, werden im Plangebiet dafür drei Stellplätze in der Planzeichnung durch das entsprechende Symbol festgesetzt:

- Ein zentraler Stellplatz ist in Verbindung mit den Einzelhandelseinrichtungen im zentralen Gebiet im Baufeld 29 vorgesehen.
- Zwei weitere Stellplätze sind im Norden im Baufeld 8 bzw. im Süden östlich Baufeld 24 verortet.

Textlich wurde festgesetzt:

- Im Geltungsbereich sind drei Gemeinschaftsaufstellflächen für Wertstoffbehälter (Altglas, Papier) mit einer Flächengröße von je 25 m² an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen zu errichten. An anderer Stelle sind Aufstellflächen für Wertstoffbehälter unzulässig. (TF 4.4.1)

5.4 Brand- und Katastrophenschutz

5.4.1 Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge

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

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

²⁶ SAB - Städtischer Abfallwirtschaftsbetrieb, Stellungnahme vom 05.02.2024 zum Vorentwurf.

Grundstücken“ hingewiesen. Zufahrten, Umfahrungen sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind für eine Achslast von 10 t und ein zulässiges Gesamtgewicht von bis zu 16 t auszulegen.

Die erforderliche Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen ist durch die Verkehrswegedimensionierung von mindestens 4,0 m Breite im Geltungsbereich des Bebauungsplans gewährleistet. Alle Fuß- und Radwege können von der Feuerwehr befahren werden.

Mit der Planung der Verkehrsanlagen, sowohl für das Gesamtareal als auch für die einzelnen Blöcke, wird sichergestellt, dass die Zufahrten, Stell- und Bewegungsflächen für die Rettungs- und Löschangriffe der FFW Magdeburg gemäß den einschlägigen Vorgaben und Richtlinien vorgesehen werden.

Gemäß § 32 Abs. 3 BauO LSA dürfen Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung der zur Rettung über Geräte der Feuerwehr bestimmten Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr ist nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

Für Aufstellflächen entlang von Außenwänden muss zusätzlich zur Mindestbreite von 3,50 m auf der gebäudeabgewandten Seite ein mindestens 2 m breiter hindernisfreier Geländestreifen vorhanden sein. Die Aufstellflächen müssen mit ihrer der anzuleitenden Außenwand zugekehrten Seite einen Abstand von mindestens 3 m zur Außenwand haben. Der Abstand darf höchstens 9 m und bei Brüstungshöhen von mehr als 18 m höchstens 6 m betragen. Die Aufstellfläche muss mindestens 8 m über die letzte Anleiterstelle hinausreichen²⁷.

Ab dem Zeitpunkt der Gebäudeplanung werden im Zuge der Bauantragsstellung, in Abhängigkeit mit den Nutzungen der unterschiedlichen Gebäude, Brandschutzkonzepte erarbeitet werden und mit der Abteilung für den vorbeugenden Brandschutz der Freiwilligen Feuerwehr Magdeburg abgestimmt. Die Gebäudeplanung wird dann sicherstellen, dass sämtliche bauordnungsrechtlichen Aspekte, u.a. eben auch der Brandschutz, regelkonform erarbeitet werden.

5.4.2 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf ist anhand DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu ermitteln.

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

In Anlehnung an die geplanten Nutzungen und Art der Bebauung im urbanen Gebiet ist Löschwasser in einer Menge von mindestens 96 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden durch den Träger des Grundschutzes zur Verfügung zu stellen.

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

Die Löschwasserversorgung im vorliegenden Bebauungsplan kann im Sinne des Grundschutzes nach Aussage der SWM (Stellungnahme vom 30.01.2024) aus dem Trinkwasserversorgungsnetz über Hydranten gesichert werden.

Der Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren und erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

²⁷ Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand: 02/2007, verfügbar: https://mlv.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLV/MLV/Themen/Bauen_und_Wohnen/Oeffentliches-Baurecht/Richtlinie-Flaechen-Feuerwehr-Sachsen-Anhalt.pdf

5.5 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

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

Die Begünstigten sind zu benennen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind rechtlich zu sichern.

Die im Gebiet vorhandenen und die zur Gebietserschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungstrassen liegen bzw. werden innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. deren Nebenanlagen verlaufen. Hier ist die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nicht notwendig.

Die Geh- und Fahrrechte wurden in Form einer textlichen Festsetzung wie folgt formuliert:

- Private Verkehrsflächen und Wohnwege innerhalb der Baufelder dürfen von den Anliegern, der Feuerwehr, von Rettungsfahrzeugen sowie Fahrzeugen der Ver- und Entsorgungsunternehmen genutzt werden. Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß-/Radweg“ bzw. „Fußweg“ dürfen von der Feuerwehr und von Rettungsfahrzeugen genutzt werden. (TF 4.2)

Als private Verkehrsflächen und Wohnwege werden die Flächen beschrieben, welche innerhalb der Blockstrukturen im jeweiligen Baufeld ausgebildet werden können und der inneren Blockerschließung dienen.

Zusätzlich erfolgt im Plan die zeichnerische Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts für die Allgemeinheit im Baufeld 29. Hier ist durch die besondere Konstellation der Ein- und Ausfahrten in die Fahrgassen der öffentlich nutzbaren Stellplätze nördlich des Gebäudes, der Zu- und Ausfahrt zum Parkhaus / Quartiersgarage und der Anlieferung mit Zufahrt über die Planstraße F 1 und die Ausfahrt nördlich des Gebäudes, nur rechtsabbiegend, auf die Straße „Alt Salbke“ geplant.

Durch Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ soll hier auch eine öffentliche Durchfahrt für private Kfz und Durchwegung für Fußgänger mit Anbindung an das Wegesystem auf der Grünfläche 1 zur Straße und zu den Gehwegen von „Alt Salbke“ ermöglicht werden.

5.6 Gewässer

5.6.1 Oberflächengewässer

Der Geltungsbereich wird unmittelbar von der Elbe (Gewässer erster Ordnung – Bundeswasserstraße) berührt. (sh. Kap. 2.4.5)

Da die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans bestehenden Flurstücksgrenzen folgt, liegen Teile der Wasserfläche innerhalb des Geltungsbereichs. Das betrifft insbesondere den Bereich des ehemaligen Hafens. Die Wasserflächen werden im Plan als solche dargestellt.

Planungen, die Wasserfläche betreffend, sind im Rahmen des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Perspektivisch angestrebte Ergänzungsnutzungen (z.B. Anleger / Hafen, Uferbauwerke) sind vorausgedacht und nachrichtlich als Symbol in die Planzeichnung übernommen worden. Diese sind jedoch nicht Festsetzungsgegenstand. Sie werden gesondert geplant und in einem eigenen Genehmigungsverfahren mit den zuständigen Einrichtungen und Behörden zum Baurecht geführt.

Der Bebauungsplan sieht keine Planung neuer Oberflächengewässer im übrigen Geltungsbereich vor.

5.6.2 Gewässerrandstreifen

Gemäß § 38 WHG dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Gewässerrandstreifen betragen im Außenbereich nach § 35 BauGB bei Gewässern erster Ordnung 10 m. (§ 50 Abs. 1 und 2 WG LSA zu § 38 WHG)

Im Gewässerrandstreifen

- ist es verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten.
- dürfen Bäume und Sträucher außerhalb von Wald nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist.

Die zuständige Behörde kann für Gewässer oder Gewässerabschnitte

1. Gewässerrandstreifen im Außenbereich aufheben,
2. im Außenbereich die Breite des Gewässerrandstreifens abweichend von Satz 1 festsetzen, und
3. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen.

Die vor Ort gemeinsam mit dem LHW festgelegte Uferbegrenzungslinie und der daran anschließende Gewässerrandstreifen von 10 m gem. § 38 WHG wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

5.6.3 Bauliche Anlagen an der Elbe

Entlang der Elbe sind im Zuge der Verlegung des Elberadwegs in Flussnähe und der Gestaltung einer Elbpromenade zur Erlebbarkeit des Ufers verschiedene Aufenthaltsbereiche wie Balkone und Terrassen, Bootsanleger und Treppen geplant.

Im Bereich des ehemaligen Hafens soll perspektivisch nach Beseitigung und Sanierung der Altablagerungen die neue Marina in den alten Bestandsabmessungen entstehen.

Des Weiteren sollen im Zuge der Sanierung der Altlasten Spundwände und ein Kapsel-Bauwerk in unmittelbarer Ufernähe entstehen.

Schließlich sind zwei Einleitbauwerke für Regenwasser in die Elbe als Ersatz und Ausbau des vorhandenen Einleitbauwerks vorgesehen.

Die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit wurden mit der oberen und der unteren Wasserbehörde sowie mit dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz vorabgestimmt. Die vorgestellten Maßnahmen stellen keinen Gewässerausbau dar, da diese keine wesentliche Umgestaltung der Elbe oder ihrer Ufer mit sich bringen. Die Zuständigkeit liegt somit bei der Unteren Wasserbehörde. Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz (LHW) und die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) sind oder werden in den Planungsprozess eingebunden, um deren Belange berücksichtigen zu können.²⁸

Die Errichtung planfeststellungsbedürftiger Hochwasserschutzanlagen (Deiche, Dämme, HWS-Mauern) ist im Rahmen des Projektes nicht erforderlich bzw. nicht vorgesehen.

Die bestehenden und künftigen Anlegestellen oder Hafenanlagen fallen unter § 36 WHG und § 49 WG LSA. Die Zuständigkeit für die Genehmigung obliegt somit der Unteren Wasserbehörde, da es sich nicht um einen Gewässerausbau handelt. Auch die Planungen im Gewässerrandstreifen fallen unter die Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde und ist in § 50 WG LSA geregelt.

Für die Genehmigung der Gebäude im südöstlichen Geltungsbereich, die das festgesetzte Überschwemmungsgebiet berühren, ist ebenfalls die Untere Wasserbehörde zuständig, da es sich nicht um einen Gewässerausbau handelt und keine Hochwasserschutzanlagen errichtet werden.

Die konkrete Beantragung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 (5) WHG wird auf der Grundlage der angestrebten Inaussichtstellung nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans im Detail mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Durch den Bebauungsplan sollen diese Einzel-Bauvorhaben so vorbereitet werden, dass die zuständige untere Wasserbehörde die Genehmigung in Aussicht stellen kann. Die eigentliche Beantragung und Erteilung der Genehmigung erfolgt nachgeordnet mit den konkreten Planungen, wobei die genannten Genehmigungsvoraussetzungen entsprechend zu belegen bzw. nachzuweisen sind.

Hinsichtlich weiterer Aussagen wird auf Kap. 2.4.6 verwiesen.

²⁸ Protokoll Landesverwaltungsamt Obere Wasserbehörde am 15.08.2023

5.7 Grün- und Freiflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 483-6 werden Grünflächen festgesetzt. Die Verortung und Nutzungszuweisung ist auf der Grundlage des städtebaulichen Masterplans mit seinen „bauen und grünen“ Achsen sowie zentralen Grünbereichen vorgenommen worden.

Grünflächen bilden Schutz- und Pufferbereiche zwischen verschiedenen Nutzungen sowie den Übergang zur freien Landschaft. Sie können als städtisch genutzte Flächen (z.B. Park, Spiel-/Sportflächen) oder zur Anordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden. Sie tragen in jedem Fall zur geregelten Niederschlagswasserbewirtschaftung bei.

Den zeichnerisch im Plan festgesetzten Grünflächen ist eine Zweckbestimmung zuzuweisen. (BVerwG v. 16.02.1973, Az.: 4C66.99).

5.7.1 Grünflächen gemäß Planzeichnung

Grünflächen mit sozialer Funktion

Die Zweckbestimmungen der in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen wie Parkanlage, Spiel-Sportplatz etc. werden durch Symbole der PlanZV näher bestimmt. Im vorliegenden Bebauungsplan sind das die Grünflächen 1, 2.1, und 2.2, 3.1, 3.2 und 3.3.

Dabei muss die Funktion als Grünfläche übergeordnet sein. Maßgeblich ist hierbei der deutlich überwiegende Grünanteil, damit der Charakter einer Grünfläche gewahrt bleibt. Gemäß OVG NRW, Urteil vom 04.07.2012 Az.: D 29/11.NE wird der Flächenanteil baulicher Anlagen innerhalb von Grünflächen dabei auf maximal 20% definiert. Dieser Ansatz liegt auch der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung so zu Grunde. Flächen mit einem höheren Anteil an Bau- und Versiegelungsflächen sind als Baugebiete oder Gemeinbedarfsflächen einzuordnen.

Daher wird in den textlichen Festsetzungen formuliert:

- Der Charakter einer Grünfläche gilt grundsätzlich als gewahrt, wenn bauliche Anlagen der sozialen und Freizeitnutzung einen Flächenanteil von 20% nicht überschreiten. Unterirdische bauliche Anlagen sind mit durchwurzelbarem Boden von mindestens 1,00 m zu überdecken und werden daher nicht auf die bauliche Inanspruchnahme angerechnet. (TF 4.5.1)

Die Grünflächen sind infolge der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und der Niederschlagswasserbewirtschaftung überwiegend unterlagert mit Sperrschichten oder Zisternen. Da diese mit mindestens 1 m Mächtigkeit mit durchwurzelbarem Boden angedeckt und begrünt werden, sind diese unterirdischen Anlagen nicht auf die Versiegelungsfläche anzurechnen.

Ergänzend werden im Hinblick auf die Zweckbestimmung von Grünflächen folgende textliche Festsetzungen formuliert:

- Im Bereich der Grünfläche 1 ist je ein öffentlicher Kinderspielplatz für die Altersgruppe 6 bis 12 Jahre und für die Altersgruppe 13 – 18 Jahre mit einer Fläche von jeweils mindestens 1.500 m² anzulegen. (TF 4.5.2)
- Im Bereich der Grünflächen 2.1 und 2.2 sind Spiel- und Sportplätze sowie Wege und Aufenthaltsbereiche zulässig. (TF 4.5.3)
- Die Grünflächen 1, 2.1 und 2.2 sind auf einem Flächenanteil von mind. 25 % mit für Spielplätze geeigneten Strauchgehölzen in Gruppen von mind. 50 m² bis und max. 200 m² zu begrünen. Der Pflanzabstand zwischen den Pflanzen einer Gruppe beträgt 1,0 m bis 1,5 m. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten der Pflanzliste 6. Je angefangene 500 m² ist ein Baum zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten der Pflanzlisten 7 und 8. (TF 7.4.1)
- Die Grünflächen 3.1 und 3.2 sind auf einem Flächenanteil von mind. 40 % mit für Spielplätze geeigneten Strauchgehölzen in Gruppen von mind. 25 m² bis und max. 100 m² zu begrünen. Der Pflanzabstand zwischen den Pflanzen einer Gruppe beträgt 1,0 m bis 1,5 m. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten der Pflanzliste 6. (TF 7.4.2)
- Auf der Grünfläche 3.3 ist eine Baumreihe aus 8 Bäumen zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten der Pflanzliste 5. (TF 7.4.3)

Grünflächen als Naturerfahrungsraum bzw. Kompensationsfunktion

Gem. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB können Grünflächen auch Naturerfahrungsraum sein bzw. Kompensationsfunktion erfüllen. Derartige Grünflächen begleiten die Randbereiche des Plangebiets.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft das Elbufer, das im Bebauungsplan sowohl als Wasser- als auch als Grünfläche dargestellt ist und künftig in Verbindung mit der Elbpromenade eine entsprechende Gestaltung erfahren wird. Hier werden keine Festsetzungen getroffen, da sich die Funktion des Uferbereichs aus der Funktion als Gewässerbestandteil (Uferböschung) und Gewässerrandstreifen, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden sind, ergibt.

Zwischen dem Nachtigallenstieg und den Baufeldern 36.1, 36.2, 9 und 10 sind private und öffentliche Grünflächen vorhanden, ebenso entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Diese sind zu erhalten bzw. durch Anpflanzungen mit Gehölzen anzureichern.

Zuordnung private und öffentliche Grünflächen

Grünflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in öffentliche oder private Grünflächen zu differenzieren. Sofern das zum aktuellen Zeitpunkt bestimmt werden konnte, ist das in der Planzeichnung vermerkt.

Die Grünflächen 2.1 und 2.2 sind von dem im Zuge der Sanierung herzustellenden Kapselbauwerk unterlagert. (sh. Kap. 7.6.2) Da hierfür die Modalitäten künftiger Zuständigkeiten noch verhandelt werden, wird die Zuordnung als private oder öffentliche Grünfläche zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen.

5.7.2 Durchgrünung von Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind mit Straßenbegleitgrün auszustatten, die nicht zeichnerisch im Plan dargestellt sind. Sie sind textlich und damit ebenso verbindlich festgesetzt:

Auf die Textfestsetzungen Nr. 7.1 ff. und das Kap. 5.8.3 dieser Begründung wird verwiesen.

5.7.3 Durchgrünung von Bauflächen

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

Es werden Festsetzungen zur Art und zur Qualität der Begrünung von Gebäuden und von nicht überbaubaren Freiflächen innerhalb der Baugebiete getroffen.

Die Dächer der Tiefgaragen und der Wohngebäude sollen zu diesem Zweck anteilig eine Andeckung mit durchwurzelbarem Boden und eine entsprechende Begrünung erhalten.

Auf die Textfestsetzungen Nr. 7.2 ff. und 7.3 ff. sowie das Kap. 5.8.3 dieser Begründung wird verwiesen.

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

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

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

Folgende einschlägige Festsetzungen werden im vorliegenden Bebauungsplan, Planteil B, formuliert:

Niststätten für Vögel

Zur Sicherstellung der Maßnahme „A 1 - Anbringen von Nisthilfen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter“ (Kapitel 4.3 der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung) wird folgende Festsetzung getroffen:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nisthilfen für Vögel mit östlicher bzw. westlicher Ausrichtung wie folgt fachgerecht anzubringen:
 - je MU-Baufeld:
 - 1 Halbhöhle mit einem Brutraum $\approx 12 \times 16$ cm und einer Flugöffnung 11×8 cm in einer Hanghöhe von ≥ 3 m an einer Außenfassade oder einem solitären Baum
 - 1 Höhle mit einem Brutraum $\approx 12 \times 16$ cm und einer Flugöffnung $\varnothing 32$ mm in einer Hanghöhe von ≥ 3 m an einer Außenfassade oder einem solitären Baum
 - je SO-Baufeld:
 - 1 Mauersegler-Nistkasten mit je 3 Brutinnenräumen von je ≈ 30 B x 14 H x 14 T cm (insgesamt 6 Niststätten) in einer Hanghöhe von ≥ 3 m an einer unverstellten Außenfassade“ (TF 6.1.1)

Zur Sicherstellung der Maßnahmen A_{CEF} 2 „Einrichten zweier dauerhafter Ersatzstandorte für den Turmfalken“ sowie A 2 „Dauerhafter Erhalt des bestehenden Turmfalkennistplatzes im Verwaltungsgebäude“ (Kapitel 4.2 und 4.3 der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung) wird folgende Festsetzung getroffen:

- Auf Grundlage der Genehmigung der oberen Naturschutzbehörde vom 19.12.2023 (AZ 407.3.4-22481-2-MD-1309/23) ist im Baufeld 34 eine Niststätte für den Turmfalken mit einem Brutinnenraum von ≈ 30 B x 35 H x 30 T cm hergestellt worden. Dieser und ein weiterer vorhandener Nistplatz sind mit den genannten Anforderungen zu erhalten. Die Einflugöffnungen für innerhalb des Gebäudes befindliche Niststätten sind offenzuhalten. (TF 6.1.2).

Zur Sicherstellung der Maßnahme A_{CEF} 5 „Anbringen von Nisthilfen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter“ (Kapitel 4.2 der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung) wird folgende Festsetzung getroffen:

- An den drei zu erhaltenden Bäumen (Platanen) im Bereich der Baufelder 34 und 35.1 sind drei Niststätten (Höhlen) für den Star mit einem Außenmaß $\approx B 19 \times H 28 \times T 20$ cm und einer Flugöffnung $\varnothing 45$ mm in einer Hanghöhe ≥ 4 m, in östlicher, südlicher oder westlicher Ausrichtung anzubringen“ (TF 6.1.3).

Für vertiefende Informationen zu den Festsetzungen wird auf die Maßnahmenbeschreibungen in den jeweiligen Kapiteln der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verwiesen.

Schutz von Insekten

Mit der Maßnahme ACEF 6 „Dachbegrünung mit Trocken- und Magerrasen“ soll ein Ersatzhabitat für die im Gebiet kartierten Lebensräume der Blauflügeligen Ödlandschrecke geschaffen werden. Zur Sicherstellung der im Kapitel 4.2 der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung beschriebenen Maßnahme wird folgende Festsetzung getroffen:

- Im Baufeld 29 ist die Dachfläche auf 1.500 m² mit einer sandig-kiesigen mageren Substratschicht von mind. 15 cm Dicke anzudecken und als Halbtrockenrasen bis Trockenrasen mit einer Artzusammensetzung entsprechend Pflanzliste 3 zu entwickeln. Die Nutzung von Solarenergie sowie der Aufbau von technischen Anlagen ist auf diesen Flächen nicht zulässig. (TF 6.2.1)

Weiterhin sollen vorsorglich insektenschonende Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung eingesetzt und an den Gebäudefassaden Rückzugsräume für Insekten in Form von Fassadenbegrünungen geschaffen werden. Das ist insbesondere an den zur Elbe und den sich östlich ausdehnenden FFH-Gebiet „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ von Bedeutung. Für nähere Erläuterungen wird hier auf die FFH-Vorprüfung²⁹ verwiesen.

Zur Sicherstellung der Maßnahme A 4 „Insektengerechte Außenbeleuchtung“ im Kapitel 4.3 der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird folgende Festsetzung getroffen:

- Zur Beleuchtung der Elbpromenade mit Elberadweg und der Grünfläche der Elbpromenade sind nur insektenfreundliche Leuchten mit einem UV-freien Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Lampen, LED) mit einer Lichtfarbe < 3.000 K und einer Wellenlänge von > 500 nm zulässig. Der nach unten gerichtete Abstrahlwinkel darf max. 180° betragen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine Abstrahlung von 0,0 Lux an der Grenze zum FFH-Gebiet „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ eingehalten wird. (TF 6.2.2)
- Nach Nordosten, Osten oder Südosten gerichtete, beleuchtete Werbetafeln und sonstige Außenbeleuchtung der zur Elbe gerichteten östlichen Gebäudefassaden in den Baufeldern 2, 3, 6, 7, 12, 13, 14, 16, 20, 21, 26 bis 28 sowie 31 sind nicht zulässig. Nach oben gerichtete Beleuchtung ist im gesamten Gebiet nicht zulässig. (TF 6.2.3)

Für vertiefende Informationen zu den Festsetzungen wird auf die Maßnahmenbeschreibungen in den jeweiligen Kapiteln der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und die FFH-Vorprüfung verwiesen.

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

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

Einschlägige Festsetzungen werden für die Grünfläche zwischen dem Nachtigallenstieg und den Baufeldern 36.1 und 36.2 mit dem Planzeichen Nr. 13.2.2 zeichnerisch getroffen.

Hier befinden sich flächige Gehölzbestände, die zu erhalten sind.

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

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB können zu gestalterischen Zwecken oder im Sinne der Kompensation als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

Folgende einschlägige Festsetzungen werden im vorliegenden Plan getroffen:

²⁹ Steinbrecher u. Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Bebauungsplan Nr. 483 – 6 „Fahlberg-List“, FFH-Vorprüfung FFH-Gebiet „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“, Juli 2024

Aufgrund der allgemeinen maßnahmeübergreifenden Gültigkeit für das Plangebiet werden Festlegungen zu Arten und Pflanzqualitäten für Gehölze den einzelnen Maßnahmefestsetzungen vorangestellt.

- Die nachfolgend aufgeführten Pflanzlisten (Arten, Pflanzqualitäten) sind der Maßnahmenbeschreibung in der Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung zu entnehmen.
Folgende Mindest-Pflanzqualitäten werden festgesetzt:
 - Straßenbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18–25 cm, Kronenansatz ≥ 2 m
 - Mittel- bis großkronige Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14–16 cm
 - Sträucher, Heckenpflanzen: 2x verpflanzt mit Ballen, 2-3 Triebe, 80-100 cm hoch
 - Schling- und Kletterpflanzen: Topfware, 4-6 Triebe, gestäbt
- Alle Anpflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten.
Abgängige Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
(TF 7.0).

Vertiefende Informationen sind den Kapiteln 4.2 bis 4.4 der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen. Eine Übersicht zu den Pflanzlisten mit Querverweisen zu den jeweiligen Maßnahmen ist zudem im Kapitel 4.5.1 der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung enthalten.

Bäume innerhalb von Verkehrsflächen und Stadtplätzen

Damit die Durchgrünung, Beschattung und Gestaltung des Gebiets entlang der Verkehrsflächen sichergestellt und ein gutes Mikroklima ermöglicht werden kann, werden ausreichend breite Straßenquerschnitte dimensioniert und Alleen bzw. Baumreihen festgesetzt.

Entlang der Straßen sind Straßenbaumqualitäten mit entsprechender Aufastung zu verwenden, um das erforderliche Lichtraumprofil zu gewähren.

- Die Verkehrsflächen sind auf einer Länge von 100 m ab einer Verkehrsflächenbreite von 8,00 m mit einer Baumreihe aus mindestens 5 Straßenbäumen sowie ab einer Verkehrsflächenbreite von 15,00 m mit einer Baumallee aus mindestens 10 Straßenbäumen zu bepflanzen. Im gesamten Plangebiet sind mind. 250 standortgerechte, stadtklimafeste Straßenbäume als Hochstamm (3x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 cm) zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten der Pflanzliste 5.
Der Kronenansatz von Straßenbäumen muss ≥ 2 m betragen.
Der möglichst regelmäßige Pflanzabstand der Bäume untereinander soll mind. 8,00 m betragen.
Zwischen den Straßenbäumen und Masten (z.B. Straßenbeleuchtung, Lichtsignalanlagen, Oberleitungen) sowie zu den Gebäudefassaden ist ein Pflanzabstand von mind. 4,00 m einzuhalten.
Die Straßenbäume entlang der Straße „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“ sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans und nicht mitzurechnen. (TF 7.1.1).
- Freiflächenstellplatzanlagen für PKW sind mit einem Baumdach zu überstellen. Hierbei ist je angefangene 5 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten der Pflanzliste 5. (TF 7.1.2)
- Die Mindestflächengröße für unversiegelte Baumscheiben beträgt 8 m² bzw. für Baumquartiere mit begehbarer Abdeckung 6 m².
Das durchwurzelbare Bodenvolumen pro Baum beträgt mindestens 12 m³, wobei die Tiefe der Pflanzgrube mindestens 1,5 m betragen muss.
Die Pflanzgrube für die Sträucher muss mindestens 0,5 x 0,5 x 0,5 m betragen. (TF 7.1.3)

Neben heimischen Bäumen werden vor allem stress- und trockenheitsresistente Baumarten (bevorzugt aus dem europäischen / regionalen Raum) vorgeschlagen, welche für die zu erwartenden klimatischen Verhältnisse des 21. Jahrhundert nach heutigen Erkenntnissen gut geeignet erscheinen. Die Auswahl von zukunftsfähigen, sogenannten „Klimabäumen“ berücksichtigt auch die Empfehlungen auf Bundesebene seitens der GALK - Gartenamtsleiterkonferenz.

Für vertiefende Informationen wird auf die Maßnahmenbeschreibung G 1 „Baumpflanzungen entlang der Verkehrsflächen“ verwiesen. Hinweise zur Berücksichtigung des arttypischen Wurzelvolumens und der Wurzelform finden sich in den jeweiligen Beschreibungen der Maßnahmen der Kapiteln 4.2 bis 4.4 und den Pflanzlisten im Kapitel 4.5.1 der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.

Begrünung von Dächern, Tiefgaragen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Für die Optimierung der Regenwasserrückhaltung sowie zur Verbesserung des Stadtklimas und im Sinne eines Schwammstadt-Konzepts³⁰ werden zur Sicherung der Maßnahmen G 2 „Dachbegrünung“ und ACEF 6 „Dachbegrünung mit Trocken- und Magerrasen“ (Kapitel 4.2 und 4.4 der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung) Festsetzungen zur Gebäudebegrünung getroffen:

- In allen Baufeldern sind bei Neubauten die Dächer mit einem Flächenanteil von mind. 70 v.H., bezogen auf die gesamte obere Dachfläche eines Gebäudes (d.h. bei Staffelgeschossen einschließlich der Dachfläche des darunter liegenden Geschosses), mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 25 cm Dicke anzudecken und zu begrünen.
Die Dachbegrünung und die Nutzung von Solarenergie kann kombiniert werden. Dabei müssen die Solarmodule einen Mindestabstand von 0,50 m von der Oberfläche der Dachbegrünung aufweisen.
Im Baufeld 29 ist die Dachbegrünungsfläche anteilig auf 1.500 m² als Trocken- bis Halbtrockenbewuchs mit einer Artenzusammensetzung gemäß Pflanzliste 3 auszubilden. In diesem Bereich ist keine Kombination mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig. (TF 7.2.1)
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen – insbes. die Hof- und Vorgartenflächen einschließlich der Dächer von Tiefgaragen - sind als wasserdurchlässige, möglichst zusammenhängende Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Schottergärten sind unzulässig. Innerhalb des durchwurzelbaren Bodenaufbaus sind wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen oder vergleichbare künstliche Materialien nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). (TF 7.2.2)

Begrünte Dächer und Flächen wirken der Bildung von Wärmeinseln entgegen. Durch Feuchtigkeitsaufnahme und Verdunstung heizen sich die begrünten Gebäudeoberflächen im Sommer weniger stark auf, was zu einer lokalen Reduktion der Temperatur führt (Verdunstungskühlung, Kaltluftproduktion). Pflanzen binden Kohlenstoffdioxid, Feinstaub und Luftschadstoffe, was zur Verbesserung der Luftqualität beiträgt. Dachbegrünung bewirkt durch Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers eine Verzögerung des Wasserabflusses (Regenrückhalt) und somit eine bessere Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden. Zusätzlich sind Gründächer ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere in bebauten Gebieten, vor allem für verschiedene Insektenarten und Vögel.

Nicht zuletzt bewirkt ein Gründach auch eine temperaturtechnische Isolierung des Gebäudes. Schottergärten sind untersagt, da sie die genannten ökologischen Funktionen nicht erfüllen.

Fassadenbegrünung

Zur weiteren Verbesserung des Stadtklimas im Sinne der Kühlung und Verbesserung der Luftqualität werden neben Dachbegrünungen mit analogen Wirkungen auf Klima, Fauna und Landschaftsbild auch Fassadenbegrünungen festgesetzt:

- An den Gebäuden sind baulich geschlossene und lichtundurchlässige Fassadenabschnitte ab einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 15 m² mit einer Mindestbreite von 3 m mit selbst klimmenden bzw. rankenden Pflanzen flächig zu begrünen. Insgesamt sind mind. 5 % der Fassadenfläche der Geschosse I bis IV zu begrünen.
Die baulich geschlossenen und lichtundurchlässigen Fassadenabschnitte der nach Osten zur Elbe gerichteten Außenfassaden der östlichen Gebäude der Baufelder 2, 3, 6 und 7, 12, 13, 14, 16, 20, 21, 26 bis 28 sowie 31 sind ab einer Fläche von mindestens 15 m² mit einer Mindestbreite von 3 m mit selbst klimmenden bzw. rankenden Pflanzen flächig zu begrünen. Insgesamt sind mind. 10 % der Fassadenfläche der Geschosse I bis IV zu begrünen.
- Zu verwenden sind Arten und Qualitäten der Pflanzliste 4.
- Pro Pflanze ist ein Pflanzquartier von mind. 0,5 m x 1,0 m Fläche und 0,8 m Tiefe anzulegen; in der Tiefe ist die barrierefreie Ausbreitung der Wurzeln bis zu 1,5 m sicher zu stellen.
- Im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen muss eine nutzbare Gehwegbreite von mind. 2,0 m verbleiben. Rankhilfen / -gitter dürfen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen maximal 0,2 m vor der Fassade vorstehen“ (TF 7.2.3)

Auf die Maßnahmen A 3 „Anteilige Fassadenbegrünung der elbzugewandten Gebäudeseiten“ und G 3 „Anteilige Fassadenbegrünung“ (Kapiteln 4.3 und 4.4 der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung) verwiesen.

³⁰ Stadtratsbeschluss „Schwammstadt Magdeburg“ A0130/22 vom 07.07.2022

Begrünung von Innenhöfen und Außenflächen von Kindertagesstätten

Die Innenhöfe der Blockrandbebauung sind im Sinne einer hohen Aufenthaltsqualität für die Bewohner mit Gehölzen und Grünflächen zu gestalten. Da diese Innenhöfe mit unterirdischen Geschossen unterbaut werden dürfen, die mit mindestens 0,50 m durchwurzelbarem Boden zu überdecken sind, ist für die Anpflanzung größerer Gehölze und den damit verbundenen Anspruch an den Wurzelraum eine besondere technische Lösung vorzusehen.

- Im Innenhof der Blöcke bzw. der sonstigen nicht überbaubaren Grundflächen ist in allen MU Gebieten je ein mittel- bis großkroniger Baum gemäß den Maßgaben der Textfestsetzung 7.1.3 sowie 10 Sträucher zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten der Pflanzlisten 6 und 7. (TF 7.3.1)
- Auf den Außenflächen der Kindertagesstätten ist je angefangene 500 m² ein mittel- bis großkroniger Baum der Pflanzliste 7 zu pflanzen. Darüber hinaus sind die Flächen auf einem Flächenanteil von mind. 20 % mit für Spielplätze geeigneten Strauchgehölzen zu begrünen. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten der Pflanzliste 6. (TF 7.3.2)

Für vertiefende Informationen wird auf die Maßnahmen G 4 „Gestaltung der Außenflächen der Kindertagesstätten“ und G 5 „Gestaltung der Blockinnenhöfe“ (Kapitel 4.4 der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung) verwiesen.

Begrünung von Grün- und Freiflächen

Die in der Planzeichnung als „Grünflächen“ festgesetzten Bereiche sind im Sinne einer hohen Aufenthaltsqualität, Durchgrünung und Klimawirksamkeit herzustellen. Diese Grün- und Freiflächen erfüllen sowohl eine Gestaltungsfunktion als auch, je nach Nutzungsintensität, eine naturschutzfachliche Ausgleichsfunktion.

Zur Sicherung der Maßnahmen G 6 „Gestaltung der Freiflächen und des Sicherungsbauwerks“ und G 7 „Entwicklung lockerer Baum-Strauch-Strukturen“ (Kapitel 4.4 der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung) werden folgende Festsetzungen zur Begrünung von Grün- und Freiflächen getroffen:

- Die Grünflächen 1, 2.1 und 2.2 sind auf einem Flächenanteil von mind. 25 % mit für Spielplätze geeigneten Strauchgehölzen in Gruppen von mind. 50 m² bis und max. 200 m² zu begrünen. Der Pflanzabstand zwischen den Pflanzen einer Gruppe beträgt 1,0 m bis 1,5 m. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten der Pflanzliste 6.
Je angefangene 500 m² ist ein Baum zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten der Pflanzlisten 7 und 8.
(TF 7.4.1)
- Die Grünflächen 3.1 und 3.2 sind auf einem Flächenanteil von mind. 40 % mit für Spielplätze geeigneten Strauchgehölzen in Gruppen von mind. 25 m² bis und max. 100 m² zu begrünen. Der Pflanzabstand zwischen den Pflanzen einer Gruppe beträgt 1,0 m bis 1,5 m. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten der Pflanzliste 6. (TF 7.4.2)
- Auf der Grünfläche 3.3 ist eine Baumreihe aus 8 Bäumen zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten der Pflanzliste 5. (TF 7.4.3)
- Innerhalb der Grünflächen 4.1, 4.2 und 5 sind auf einem Flächenanteil von 60 % ihrer Gesamtfläche Baum-Strauchstrukturen anzupflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Pflanzen einer Gruppe beträgt 1,0 m bis 1,5 m. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten der Pflanzlisten 1 und 2 sowie 6 und 7. (TF 7.4.4)

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6 Umwelt, Natur und Landschaft

6.1 Umweltbericht

6.1.1 Rechtsgrundlagen

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

Die Umweltprüfung ist vollständig im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuwickeln. Es sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter und umweltrelevanten Belange zu ermitteln. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Sie sind in der Abwägung zu berücksichtigen. In den Umweltbericht werden erforderlichenfalls die Ergebnisse anderer Untersuchungen oder Gutachten eingestellt.

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

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

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

6.1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Untersuchungsraum, Umfang und Detaillierungsgrad

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Arten und Biotope, Kultur- und Sachgüter ist nicht mit Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus zu rechnen, daher entspricht der Geltungsbereich in Bezug auf diese Schutzgüter auch dem Untersuchungsraum im Umweltbericht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans können aber insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Klima/Luft, Landschafts- / Ortsbild und Mensch sowie Schutzgebiete auch auf das Umfeld auswirken, daher geht der Untersuchungsraum für diese Schutzgüter über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus.

Insbesondere wirken die geplanten hohen Gebäude visuell auf das elbnahe Orts- und Landschaftsbild. Im Hinblick auf die Artenausstattung der angrenzenden Schutzgebiete ist die Wirkung von Lichtemissionen relevant.

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

Zu Beginn der Planung wurden mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im Rahmen einer Ortsbegehung im Januar 2023 die in der faunistischen Kartierung desselben Jahres zu untersuchenden Artengruppen festgelegt.

Zudem hat die untere Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass eine FFH-Vorprüfung geboten sei.

Den Fachämtern und Behörden der Landeshauptstadt Magdeburg wurden bereits im März 2023 im Vorfeld der Erstellung des Vorentwurfs des Bebauungsplans und der frühzeitigen Beteiligung nach Vorstellung der Planung im Bauausschuss Gelegenheit zur Rückäußerung und Stellungnahme gegeben.

Hinweise im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Dezember 2023 / Januar 2024 mit dem Vorentwurf (12/2023) wurden diese formal auch aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Diesbezüglich wurden von keiner Behörde, Fachamt oder Träger öffentlicher Belange Anforderungen vorgetragen, die über das übliche Maß einer Umweltprüfung hinausgehen.

Die entsprechenden fachlichen Hinweise wurden in der weiteren Planausarbeitung berücksichtigt.

6.1.3 Ergebnis der Umweltprüfung

Der Umweltbericht bildet den Teil II der Begründung zum Bebauungsplan.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Arten und Biotope, Kultur- und Sachgüter ist nicht mit Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus zu rechnen, daher entspricht der Geltungsbereich für diese Schutzgüter auch dem Untersuchungsraum.

Die Untersuchungsräume und der Untersuchungsumfang entsprechen den o.g. Ausführungen.

Diese und die angewandte Methodik sind im Kap. 1.4 des Umweltberichts beschrieben.

Zur weiterstmöglichen Berücksichtigung der Umweltbelange wurden zum Bebauungsplan u.a. folgende umweltrelevante Konzepte und Gutachten³¹ erarbeitet:

- Städtebaulicher Masterplan
- Baugrundgutachten
- Sanierungsplan mit Sanierungsmaßnahmen
- Verkehrsgutachten
- Niederschlagsbewirtschaftungskonzept
- Schalltechnisches Gutachten
- Belichtungsstudie
- Faunistische Kartierungen (Brutvögel, Amphibien, Reptilien, Fledermäuse)
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit Biotopkartierung und Maßnahmenplanung
- Artenschutzfachbeitrag
- FFH-Vorprüfung

Umweltrelevante Ergebnisse und Maßnahmen wurden in der Erarbeitung des Bebauungsplans mit Umweltberichts berücksichtigt. Die gesonderte Erarbeitung schutzgutbezogener Karten ist zur Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen nicht erforderlich. Karten und Abbildungen sind in den genannten Unterlagen enthalten, auf die entsprechend verwiesen wird.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird nach Einbeziehung aller Standortfaktoren und Vorbelastungen festgestellt, ob und inwieweit durch die Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplans nach der Umsetzung aller Schutz-, Vermeidungs-, Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Einhaltung aller Festsetzungen und Berücksichtigung der gegebenen Hinweise des Bebauungsplans keine verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind.

Detaillierte Ausführungen zu den Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind dem Teil II der Begründung, Umweltbericht zu entnehmen.

³¹ Auf das Quellenverzeichnis im Umweltbericht, Kap. 3.4, wird verwiesen.

6.2 Eingriffsregelung

6.2.1 Rechtsgrundlagen

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

Die Umsetzung eines Bebauungsplans stellt i.d.R. nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen oder zu ersetzen ist. Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

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

Das trifft auf den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu.

6.2.2 Anwendung auf die vorliegende Planung

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des BNatSchG bzw. NatSchG LSA. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs wird nach dem Bilanzierungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt vorgenommen.

Die Ergebnisse der Eingriffsbewertung und Bilanzierung werden dann in den Umweltbericht und, soweit möglich, in Form von textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Nicht festsetzbare Maßnahmen der Eingriffsregelung sind vertraglich zu sichern.

6.2.3 Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs durch die nicht vermeidbaren naturschutzfachlich relevanten Eingriffe ergab unter Beachtung der Ausgangsbiotope mit Vorbelastungen im Bestand sowie der Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen auf Grün- und Freiflächen sowie auf und an Gebäuden, dass der Ausgleich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden kann und keine externen Maßnahmen erforderlich sind.

Mit der Umsetzung der festgelegten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf baubedingte Konflikte können die mit Realisierung der Planinhalte zu erwartenden unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft wirksam gemindert bzw. vollständig werden.

Die im Ergebnis des Artenschutzfachbeitrags herausgearbeiteten Artenschutzmaßnahmen wurden in das Maßnahmenkonzept übernommen. Hinsichtlich der im Artenschutzfachbeitrag ermittelten Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten und deren Lebensstätten sind artenschutzrechtliche Maßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. (sh. Kap. 6.3)

Auf die vollständige Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung mit Darstellung der Kompensationsmaßnahmen wird verwiesen. Die Maßnahmen wurden soweit möglich in Form von textlichen Festsetzungen übernommen. (sh. TF Nr. 7 ff. / Begründung Kap. 5.7 und 5.8)

6.2.4 Kompensationsmaßnahmen Dritter im Geltungsbereich

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Rettungswache“ wurden auf Grundlage der Baugenehmigung vom 27.01.2022 für die „Errichtung eines Antennenträgers incl. Technikfläche und Einfriedung“ (AZ: 0528/B-NK/6325/18) 15 Laubbäume als Hochstamm gepflanzt. Diese Bäume sind in Verbindung mit dem Vollzug des Bebauungsplans auf dem Baufeld 30 zu erhalten oder innerhalb desselben Baufelds umzupflanzen.

Der Hinweis wurde auf dem Plan vermerkt.
(Planteil B IV – Hinweise zu Hinweise zu Artenschutz und Kompensation, Punkt 4.1)

6.3 Artenschutz

6.3.1 Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

6.3.2 Berücksichtigung im Bebauungsplan

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

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

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

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

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

6.3.3 Berücksichtigung auf der Vollzugsebene

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

Um den Artenschutzvorschriften gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind unmittelbar vor der Baufeldfreimachung bzw. dem Beginn von Baumaßnahmen die betreffenden Flächen auf das Vorkommen

besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

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

6.3.4 Bewertung im Plangebiet des Bebauungsplans

Die Flächen im Gebiet und angrenzend werden bereits langjährig siedlungstypisch in Anspruch genommen. Der Geltungsbereich ist durch bestehende und teilweise genutzte Gebäude, genutzte und ungenutzte Freiflächen, Verkehrsflächen, Bäume und sonstige Gehölze sowie das Elbufer geprägt.

Im Rahmen einer Geländebegehung mit Vertretern der unteren Naturschutzbehörde am 19.01.2023 und der Scoping-Stellungnahme vom 03.04.2023 wurde im Vorfeld der Kartierung und Planungen die zu untersuchenden Artengruppen abgestimmt. Demnach waren die Brutvögel, Fledermäuse, Heuschrecken, Reptilien (Zauneidechse) sowie gewässerbewohnende oder -affine Arten (ohne Elbufer) zu untersuchen. Die Feldarbeiten der faunistischen Kartierung wurden im Herbst 2023 abgeschlossen und der Bericht im November 2023 vorgelegt³².

Auf dieser Grundlage und anhand der geplanten Erschließung und Bebauung wurde die Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft mit dem Ergebnis, dass mittels geeigneter Schutz-, Vermeidungs- und CEF-/ FCS-Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen wirksam vermieden werden kann.

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

Auf den Artenschutzfachbeitrag einschließlich Darstellung erforderlicher Artenschutzmaßnahmen wird verwiesen.

6.3.5 Berücksichtigung von vorangestellten Sanierungseingriffen

Im Vorfeld der Baurechtschaffung und Nachnutzung des Geltungsbereichs stehen im Plangebiet umfangreiche Altlasten-Sanierungsarbeiten an, welche auf Grundlage eines Sanierungsplans gem. § 13 BBodSchG unter Federführung der Landesanstalt für Altlastenfreistellung des Landes Sachsen-Anhalt als Genehmigungsbehörde durchgeführt werden sollen. (sh. Kap. 2.4.4 und 7.6.2)

Die Sanierung ist zwangsläufig mit umfassenden Eingriffen in den Boden verbunden, denen lokal auch Rodungsarbeiten sowie Gebäudeabbrüche vorangestellt werden müssen. Demzufolge können artenschutzrechtliche Verbote betroffen sein, noch bevor der Bebauungsplan einschließlich seiner Maßnahmenfestsetzungen Rechtskraft erlangt hat. Unabhängig davon sind Artenschutzmaßnahmen vorzuziehen zu ergreifen.

Insofern das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr. 1-3 BNatSchG durch die Arbeiten zu besorgen ist, sind in Verbindung mit den bauabschnittweise voranschreitenden Sanierungsmaßnahmen entsprechende Anträge auf artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für die betreffenden Individuen oder Artengruppen bei der jeweils zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen.

Zum aktuellen Zeitpunkt genehmigte Anträge auf artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 45 BNatSchG mit Benennung der Maßnahmen sind im Kap. 5.8.1 sowie im Planteil B, IV – Hinweise zu Kompensation und Artenschutz, Nr. 3 ff. aufgeführt. (sh. auch Kap. 6.3.6)

³² Fledermaus-Akustik, Büro für Fledermaus und Faunistik: Bericht zur faunistischen Erfassung des B-Plans Nr. 483-6 „Fahlberg-List“, Arbeitsstand vom 28.11.2023

6.3.6 Ergebnis und Berücksichtigung der Maßnahmen im Bebauungsplan

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen können teilweise im Geltungsbereich bzw. müssen teilweise außerhalb des Geltungsbereichs vorgezogen realisiert werden.

Da der Bebauungsplan nur Festsetzungen für seinen Geltungsbereich treffen kann, können auch nur solche Maßnahmen, die im Geltungsbereich verortet sind, Eingang in die textlichen Festsetzungen finden.

Maßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereichs umzusetzen sind, werden entsprechend im Hinweisenteil des Plans (Planteil B IV - Hinweise zu Artenschutz und Kompensation) vermerkt. Sie sind privatrechtlich zu sichern.

Die textlich festgesetzten Maßnahmen sind im Kap. 5.8.1 erläutert.

Die allgemeinen Hinweise und Artenschutz-Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden im Planteil B, IV – Hinweise zu Kompensation und Artenschutz wie folgt formuliert:

Allgemeine Hinweise zum Artenschutz

Maßnahmensicherung (Planteil B IV - Hinweise Artenschutz und Kompensation, Nr. 1)

- Alle Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen sind nach fachgerechter Herstellung zu sichern und zu erhalten. Im Falle des Verlusts oder der Beeinträchtigung ist die Vorgehensweise umgehend durch den Eingriffsverursacher mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Alle Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sind rechtlich zu sichern (z.B. durch privatrechtliche Verträge mit Grundbucheintrag oder Baulast). Der Nachweis des Flächenzugriffs ist vor Satzungsbeschluss zu erbringen.

Vermeidung im Sinne des Artenschutzes (Planteil B IV-Hinweise Artenschutz u. Kompensation Nr.2)

- In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder –abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten durch eine fachkundige Person zu überprüfen und die Durchführung der Arbeiten zu begleiten. Das Ergebnis ist zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
- Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten ist die weitere Vorgehensweise abzustimmen und entsprechender Ersatz zu leisten.

Artenschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Planteil B IV - Hinweise zu Artenschutz und Kompensation Nr. 3.1 - Avifauna

- Im räumlich-funktionalen Umfeld des Bebauungsplans sind Nisthilfen für Vögel wie folgt fachgerecht vorgezogen anzubringen:
 - 9 Halbhöhlen für den Haussperling mit einem Brutraum \approx B 15 x T 21 cm und einer Flugöffnung 30 x 50 mm in einer Hanghöhe von mind. 2 m, mit östlicher, südlicher oder südwestlicher Ausrichtung an einer Hausfassade
 - 2 Mehlschwalbennester mit zwei Brutnäpfen und einem Gesamtmaß von \approx B 43,0 x H 17,5 x T 17,5 cm in einer Hanghöhe von mind. 2 m, südlich exponiert, an einer freien, nicht überdachten Fassadenfläche oder direkt unter Dachvorsprüngen
 - 1 Höhle für den Wendehals mit einem Außenmaß \approx B 19 x H 28 x T 23 cm und einer Flugöffnung \varnothing 34 cm in einer Hanghöhe von mind. 3 m mit östlicher, südlicher oder süd-westlicher Ausrichtung, in einem alten Baumbestand (bestenfalls einer Streuobstwiese)

Planteil B IV - Hinweise zu Artenschutz und Kompensation Nr. 3.2 – Wanderfalke

- Für den Wanderfalken ist auf Grundlage der Genehmigung der oberen Naturschutzbehörde vom 19.12.2023 (AZ 407.3.4-22481-2-MD-1309/23) innerhalb des Flurstücks 1536, Flur 476, Gemarkung Magdeburg, ein Nistkasten mit einem Brutraum \approx B 65 x H 55 x T 70 cm in einer Hanghöhe von ca. 25 m an einem Mast in nördlicher bis nordöstlicher Ausrichtung zu installieren.

Planteil B IV - Hinweise zu Artenschutz und Kompensation Nr. 3.3 – Turmfalke

- Für den Turmfalke wurde an der Gymnastikhalle der Berufsbildenden Schule „Otto Schlein“, Alt Westerhüsen 51-52 in 39122 Magdeburg, auf Grundlage der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde vom 25.03.2024 (AZ 67.21.02.02-00696/24) ein Ersatzstandort als CEF-Maßnahme geschaffen.

Planteil B IV - Hinweise zu Artenschutz und Kompensation Nr. 3.4 – Neuntöter

- Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite“ ist auf dem Flurstück 10347, Flur 202, Gemarkung Magdeburg, auf einer Gesamtläche von ca. 1,5 ha ein Habitat für den Neuntöter zu entwickeln.
- Auf der Fläche sind Strauchgruppen mit einer Größe von ca. 270 m² in Gruppen von mind. 30m² bis max. 50 m² anzupflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Pflanzen einer Gruppe beträgt 1,0 m bis 1,5 m. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten der Pflanzliste 1.
- Entlang der südlichen Flurstücksgrenze sind Heckenpflanzungen auf ca. 815 m² vorzunehmen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m. Die Hecke ist mind. dreireihig versetzt anzulegen. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten der Pflanzliste 2.
- Die Maßnahmenfläche ist auf ca. 13.805 m² als mesophiles Grünland zu entwickeln. Zu verwenden ist heimisches standortgerechtes Saatgut oder alternativ Mahdgutübertragung bzw. Heumulchsaat. Die Flächen sind 2-mal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren.

Auf festgesetzten Maßnahmeflächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite“ stellt die Landeshauptstadt Magdeburg Flächen für die Etablierung von Neuntöter-Habitaten für drei verschiedene Eingriffs-Bebauungspläne für diese Artenschutzmaßnahme (nicht für eine Kompensation im Sinne der Eingriffsregelung!) zur Verfügung.

Sowohl mit der unteren Naturschutzbehörde als mit dem Liegenschaftsamt der Landeshauptstadt Magdeburg wurde die Maßnahmenplanung qualitativ und quantitativ einvernehmlich abgestimmt. Zur Flächensicherung und Maßnahmeumsetzung sind entsprechende Verträge zu schließen.

Planteil B IV - Hinweise zu Artenschutz und Kompensation Nr. 3.5 – Zauneidechse

- Für die Zauneidechse ist eine qualitativ und quantitativ geeignete Ersatzfläche innerhalb des vom Eingriff betroffenen Naturraums (D 20 „Mitteldeutsches Schwarzerdegebiet“ und D 10 „Elbe-Mulde-Tiefland“) entsprechend der arttypischen Ansprüche herzustellen bzw. aufzuwerten.

Vorgespräche mit der zuständigen oberen Naturschutzbehörde wurden geführt. Geeignete finale Ersatzflächen zur Aufwertung als Zauneidechsenhabitat zur Umsiedlung der im Gebiet siedelnden Zauneidechsen sind derzeit noch in Abstimmung. Sobald diese verbindlich zur Verfügung stehen, wird ein Zauneidechsen-Umsiedlungskonzept erarbeitet und der Antrag auf Ausnahme gem. § 45 BNatSchG für die bauabschnittsweise Sanierung eingereicht.

Als Zwischenlösung wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits eine Zwischenhalterungsfläche eingerichtet, die seitens der oberen Naturschutzbehörde als geeignet bewertet wurde. So kommt es nicht zu zeitlichen Verzögerungen innerhalb des komplexen Sanierungsprozesses.

Sollte bis dahin eine geeignete externe Ersatzfläche zur Verfügung stehen, wird auf die Zwischenhalterung verzichtet.

Detaillierte Herleitungen und Beschreibungen der Maßnahmen sind im Artenschutzfachbeitrag nachzulesen.

6.4 Verträglichkeit Natura 2000

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

Dennoch wird das Plangebiet im Osten von der Grenze des FFH-Gebiets „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ von Bedeutung.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde eine FFH-Vorprüfung gefordert. Insbesondere die Auswirkungen auf flugfähige Insekten, die im Standard-Datenbogen aufgeführt sind, sei zu prüfen.

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

Diese FFH-Vorprüfung wurde erarbeitet und einschlägige Festsetzungen zum Schutz der Insekten formuliert und in den textlichen Festsetzungen verankert. (sh. TF 5.8.1)

Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Bauvorhaben nicht geeignet ist, das NATURA 2000-Gebiet „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ mit den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich zu beeinträchtigen.

Damit erübrigt sich die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Für nähere Erläuterungen wird hier auf die FFH-Vorprüfung verwiesen.

7 Städtebau und Infrastruktur

7.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Situation

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 483-6 wird in seinem Geltungsbereich Baurecht für die Errichtung eines modernen, nachhaltigen und urbanen Gebiets für die Ansiedlung gewerblicher und Wohnnutzungen, Einzelhandel, Dienstleistung, sozialer Infrastruktur, Tourismus und Erholung etabliert.

Die geplante Entwicklung entspricht den Zielstellungen und Grundsätzen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts „Magdeburg 2030+“, welches den Rahmen für die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich setzt. Insofern werden die Stadtteile Salbke und Westerhüsen zusammengeführt, ein städtebaulicher Missstand beseitigt und der öffentliche Zugang zur Elbe wieder hergestellt.

Mit der Beplanung des ehemaligen Fahlberg-List-Geländes wird eine innerstädtische Brache einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung zugeführt. So wird nicht nur dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, es werden vor allem auch städtebauliche Missstände sowie Altlasten beseitigt.

Auswirkungen auf das Ortsbild

Mit der vorliegenden Planung ist ein urbanes Quartier mit mehrgeschossigen Gebäuden geplant, von denen einige als Hochhaus einzustufen sind. Diese Gebäude bilden visuelle Ankerpunkte entlang der Elblinie und im städtebaulichen Konzept. Insbesondere der Ersatzneubau der Landmarke, der sich mit seiner geplanten Höhe an der Höhe der vorhandenen Silos orientiert, wird künftig als Wahrzeichen und identitätsstiftendes Gebäude das Ortsbild prägen. Aus diesem Grund erfährt dieses Gebäude auch eine besondere architektonische Gestaltung.

Gegenüber der derzeitigen Situation wird das Ortsbild des ehemaligen Industriestandorts maßgeblich positiv verändert. (sh. Kap. 2.3.5 und Anlage 1 – Städtebaulicher Masterplan)

Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans werden ca. 3.500 Wohnungen für ca. 5.000 Menschen geschaffen. Dies hat auch Auswirkungen auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur wie Schulen und Kindertagesstätten.

Kindergärten / -tagesstätten

Durch die geplante Gebietsentwicklung wird ein Bedarf an Kindergarten-Plätzen generiert. Um diesen Bedarf zu decken sind innerhalb des urbanes Gebiets drei Kindertagesstätten mit insgesamt 240 Plätzen vorgesehen (sh. Textfestsetzung 4.2.1 und 5.7.1). Nach Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen der Landeshauptstadt Magdeburg sollen diese Kindertagesstätten privat geführt werden.

Schulen

Mit der Beschlussvorlage DS0539/23 des Feststellungsbeschlusses zur mittelfristigen Schulentwicklungsplanung der allgemeinbildenden Schulen bis zum Zielplanjahr 2026/27 der Stadt Magdeburg wird die aktuelle Schulnetzplanung mit dem Zielplanjahr 2026/27 vorgelegt.

Für weiterführende Schulen werden die Beurteilungsgrundlagen des SEPI-VO 2022 herangezogen.

Eine Prognose wird für die nächsten Jahre nicht aufgestellt, da Einflüsse wie die Ansiedlung von Intel noch nicht genau bewertet werden können. Die Entwicklung des Plangebiets Fahlberg-List und RAW sind ebenfalls noch nicht berücksichtigt.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich folgende Schulen:

- „Grundschule Salbke“, „Grundschule Westerhüsen“, „Grundschule Am Hopfengarten“
- „Evangelische Sekundarschule“, „Gemeinschaftsschule Heinrich Heine“, „Geschwister Scholl Gymnasium“, „Gemeinschaftsschule August Wilhelm Francke“

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung, die auch die Fachämter und Eigenbetriebe der Landeshauptstadt Magdeburg inkludiert, gibt das Kommunale Gebäudemanagement (KGm) in seiner Stellungnahme vom 02.01.2024 den Hinweis, dass die im Stadtteil Salbke vorhandenen kommunalen Einrichtungen (2-zügige Grundschule und zwei Kindergärten) an ihren Standorten keine weiteren baulichen Erweiterungen mehr zulassen.

Trotz gezielter Nachfragen sieht der FB 40 – Schule und Sport des Dezernat IV kein Bedarf an einer zusätzlichen öffentlichen Schule (Stellungnahme vom 08.01.2024).

Aus diesem Grund ist im Gebiet keine öffentliche Schule geplant. Es ist jedoch in einem MU zulässig, auch ohne Festsetzung in einem Bebauungsplan, unter Beachtung der Platzverhältnisse und Rahmenbedingungen eine Schule zu etablieren. Welche inhaltlichen Schwerpunkte, Ausrichtungen und Träger in Frage kommen, ist zu gegebener Zeit zu bestimmen.

7.2 Auswirkungen auf den Einzelhandel

Mit der vorliegenden Planung werden urbane Gebiete mit ca. 3.000 Wohnungen zuzüglich gewerbliche, touristische, Freizeit- und Dienstleistungsnutzungen vorbereitet. Damit wird ein weiterer Bedarf an Versorgungseinrichtungen generiert, welcher bisher nicht im Märktekonzept der Stadt Magdeburg berücksichtigt wurde.

Durch die Ansiedelung von ca. 5.000 zusätzlichen Einwohnern vergrößert sich der Nahversorgungsbedarf im Stadtteil Alt Salbke. Ziel ist es daher, innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans Einzelhandelsbetriebe und -strukturen zu schaffen, mit denen die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert werden kann. Gegenüber dem Vorentwurf sind nun auch Sondergebiete für die Etablierung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen Gegenstand der Planung. Insbesondere dafür war die Verträglichkeit und Zulässigkeit zu prüfen.

Einzelhandelsgutachten

Zum Bebauungsplan Nr. 483-6 wurde daher ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten³³ (Auswirkungsanalyse) unter Einbeziehung weiterer Einzelhandelsplanungen im Süden Magdeburgs erstellt. Aufbauend auf einer Bestandsbewertung und Potenzialanalyse wurde für den Lebensmitteleinzelhandel als Orientierungsrahmen erarbeitet. In einer Auswirkungsanalyse wurde geprüft, negative städtebauliche Auswirkungen auf die im Magdeburger Märktekonzept ausgewiesenen Versorgungszentren bzw. die Nahversorgung zu erwarten wären.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten großflächigen Einzelhandelsvorhaben in Qualität und Quantität (Vollsortimenter bis 2.200 m² Verkaufsfläche und weiterer Lebensmittelmarkt mit bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche) entsprechen den Empfehlungen des Gutachtens.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte nur in den südöstlichen Stadtteilen (= Einzugsgebiet) z.T. oberhalb des Schwellenwertes liegen, was mit Berücksichtigung der bisherigen Standortnachteile (Verkaufsfläche etc.) und trotz der im Umfeld zu erwartenden Bevölkerungszuwächse zu Bestandsgefährdungen führen könnte.

In den weiteren untersuchten zentralen und/oder nahversorgungsrelevanten Lagen / Standorten können Bestandsgefährdungen und Schädigungen zentraler Versorgungsbereichen sowie der wohnortnahen Versorgung in Magdeburg und in allen Nachbarkommunen ausgeschlossen werden.

Insgesamt verstärken sich die Auswirkungen und werden damit vereinzelt zu Herausforderungen für die bestehenden (Nah-)versorgungsstrukturen.

Auch gegenüber den im weiteren Stadtgebiet bestehenden zentralen Versorgungsbereichen (z.B. Börde-Park) sind deutlich stärkere Überschneidungen zu erwarten. Aufgrund der Leistungsfähigkeit der Standorte sind Marktaustritte auszuschließen.

Die Vorgaben der Regional- und Landesplanung (sh. Kap. 2.1) wurden gleichfalls geprüft mit dem Ergebnis, dass diese eingehalten werden.

Auf detaillierte Aussagen des Gutachtens wird an dieser Stelle verwiesen.

³³ GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungsanalyse zur Schaffung einer Lebensmittelversorgung am Fahlberg-List im Magdeburger Südosten unter Berücksichtigung der Planungen auf dem RAW-Gelände, Ludwigsburg, 13.06.2024.

7.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Schaffung von Wohnraum für ca. 5.500 Einwohner und ca. 1.000 Arbeitsplätzen in gewerblichen und touristischen Nutzungen sowie Einzelhandel zieht neue Ziel- und Quellverkehre nach sich, die sich auf die umliegenden Erschließungsstraßen entsprechend auswirken werden.

Das ist in einer Verkehrsuntersuchung zur Verkehrsanbindung und –erschließung³⁴ erfolgt. Hinsichtlich der Grundlagen, Methodik und geprüfter Szenarien sowie der Ergebnisse wird auf das Gutachten verwiesen. Die empfohlene Lösung einer verträglichen und gesicherten Verkehrserschließung hat Eingang in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans gefunden. (sh. Kap. 5)

Gegenwärtig erarbeitet das Gutachterbüro auch den Gestaltungsvorschlag für den künftigen Ausbau des Straßenzuges „Alt Salbke – Alt Westerhüsen“ einschließlich Straßenbahn, der die äußere Erschließung des Bebauungsplangebiets sicherstellen soll. Obwohl die Planungen noch in einer frühen Abstimmungsphase sind, konnte der Flächenbedarf für den künftigen Straßenausbau bereits definiert werden. Die Baurechtschaffung für den geplanten Ausbau des Straßenzugs „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“ erfolgt in einem eigenen Verfahren.

Dem voraussichtlichen Flächenbedarf wurde mit der ausreichend breit festgesetzten Fläche des Straßenzugs „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“ in diesem Bebauungsplan bereits Rechnung getragen.

7.4 Immissionsschutz

7.4.1 Schalltechnische Untersuchung

Allgemeine Anforderungen an den Immissionsschutz in der Bauleitplanung

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

Für die Bauleitplanung ist zur Bewertung und zum angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Februar 2023) heranzuziehen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt, die sowohl für von außen als auch von innen einwirkende Immissionen gelten und vor den Fassaden schutzwürdiger Bebauung einzuhalten sind. Diese entsprechen weitestgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

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

In der Rechtsprechung³⁵ heißt es dazu:

„Im Rahmen einer sachgerechten Abwägung können die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets als Orientierungshilfe herangezogen werden. Eine Überschreitung der Orientierungswerte um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalls.“

Für die vorliegende Planung sind folgende schalltechnische Orientierungswerte relevant:

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

³⁴ Ingenieurbüro Buschmann GmbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 483-6 „Fahlberg-List“ in der Landeshauptstadt Magdeburg, 24.07.2024

³⁵ BVVG, Urteil vom 18.12.1990, AZ 4 N 6.88

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

Vorbelastungen im Planungsraum

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

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

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

Folgende bestehende bzw. genehmigte Nutzungen sind als immissionsrelevante Vorbelastungen im vorliegenden Bebauungsplan zu berücksichtigen:

Lärmart / -quelle	Geltungsbereich
Straßenverkehr	Die umliegenden Straßen des Plangebiets <ul style="list-style-type: none"> - Alt Salbke / Alt Westerhüsen - Thüringer Straße - Oschersleber Straße - Kreuzhorststraße - Kroppenstedter Straße
Schienenverkehr	Bahnstrecke Magdeburg-Leipzig / S-Bahn Tram-Linie im Zuge der Straße „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“
Gewerbelärm	Innerhalb des Geltungsbereichs <ul style="list-style-type: none"> - MEB, Metall-Elektro-Bau Service GmbH, - VTL Verkehrstechnik Laube GmbH & Co. KG, - Naturstein Magdeburg GmbH & Co. KG, - Haupt GmbH, - Pfeiffer Pflasterbau GmbH, - Letex Fachgroßhandel Umliegende Lärmquellen <ul style="list-style-type: none"> - Tankstelle westlich bzw. nördlich des Geltungsbereichs - Lidl-Markt westlich des Geltungsbereichs (Parkplatz, Anlieferung) - Kfz-Werkstatt nördlich des Geltungsbereichs
Freizeitlärm	Event-Location Baufeld 35.1 Event-Location im Bereich Kirche St. Johannes Baptist (westlich Planstraße A 4

Schallimmissionsrelevante Aspekte der Planung

Schutzwürdige Nutzungen

Mit dem Bebauungsplan soll ein urbanes Gebiet mit einem Nutzungsmix aus Wohnen und nicht erheblich störenden gewerblichen Nutzungen sowie im zentralen Bereich großflächige Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden.

Insbesondere Wohnen gehört zu den schutzbedürftigen Nutzungen i.S.d. Immissionsschutzes. Die bestehenden Nutzungen im Umfeld und die im Gebiet geplanten Nutzungen lassen einen vergleichbaren Schutzanspruch gegenüber Immissionen erwarten.

Verkehrslärm

Von den geplanten Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 483-6 (Wohnen, nicht störendes Gewerbe, Einzelhandel) sind keine relevanten Lärmwirkungen auf das Umfeld zu erwarten. Mit Vollzug und Nutzung der Bebauung wird sich jedoch das Verkehrsaufkommen gegenüber der aktuellen Situation erhöhen, insofern ist der Ziel- und Quellverkehr der künftig hier siedelnden Gewerbe und Bewohner, vor allem entlang der Hauptverkehrsstraßen im Gebiet und als Zusatzbelastung des Straßenzugs Alt Salbke / Alt Westerhüsen relevant.

Gewerbe- und Freizeitlärm

Im Gebiet befinden sich vorhandene bzw. im Bau befindliche / genehmigte Einrichtungen, von denen Gewerbe- bzw. Freizeitlärm ausgeht. Diese Nutzungen dürfen durch eine heranrückende schutzbedürftige Bebauung in ihrem Betrieb nicht eingeschränkt werden. Solange diese Einrichtungen bestehen und betrieben werden, sind lokal Regelungen zum Lärmschutz zu beachten.

Ergebnisse Schalltechnisches Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden Aussagen zum Verkehrs- und Gewerbelärm erforderlich. Für den Bebauungsplan Nr. 483-6 „Fahlberg-List“ wurde daher ein schalltechnisches Gutachten³⁶ erarbeitet.

Hinsichtlich der einschlägigen Bestandsanalyse (Vorbelastungen, Eingangsdaten), Methodik, Berechnungen und Bewertung sowie der Ergebnisse wird auf das Gutachten verwiesen.

Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan

Im Sinne der Lärmvorsorge wurden im Bebauungsplan folgende Planungsansätze berücksichtigt:

- Mit der Bündelung der Verkehrsströme auf Sammelstraßen im Geltungsbereich sowie der Anordnung der Sondergebietsflächen für den Einzelhandel und der Parkhäuser / Quartiersgaragen unmittelbar an den Gebietszufahrten werden emissionsrelevante Fahrwege reduziert.
- Parkplatzlärm wird weitestgehend vermieden, indem das Parken in Parkhäusern / Quartiersgaragen und baufeldbezogenen Tiefgaragen stattfindet. Nur in Verbindung mit dem großflächigen Einzelhandel werden in geringfügigem Maße Freiflächen-Stellplätze für PKW geplant.
- Anlieferzonen befinden sich innerhalb der Gebäude, sodass Lärmschutz durch eine Einhausung gewährleistet wird.
- Auch die geplante Ausweisung eines Tempo-30-Gebiets trägt dem Lärmschutz Rechnung.

Hinsichtlich nicht vermeidbarer zu erwartender Lärmwirkungen wurden wirksame Kennzeichnungen und Maßnahmen abgestimmt, die im Sinne der Lärmvorsorge gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im Gebiet sichern.

Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens wurden in Form von Isophonen der Lärmpegelbereiche ausgegeben und in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen.

Darüber hinaus wurden Festlegungen zur Wahrung des gebotenen Lärmschutzes formuliert, die als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden sind.

³⁶ Peutz Consult GmbH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 483-6 „Fahlberg-List“ in Magdeburg, 31.05.2024

Zum Schutz vor Verkehrslärm wird im Kapitel 5.1 und 5.2 der textlichen Festsetzungen folgendes festgesetzt:

- Vorhaben im Plangebiet müssen die Anforderungen an die Lärmschalldämmung gemäß DIN 4109 für die ermittelten Lärmpegelbereiche erfüllen. Zum Schutz gegen Außenlärm müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden sowie von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (Wohn-, Büro- und ähnliche Arbeitsräume) den Anforderungen gemäß der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018), Kapitel 7.1 „Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten“ entsprechen.
Dabei sind die im Planteil A ausgewiesenen Außenlärmpegelbereiche maßgeblich.
Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude müssen ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w, ges}$) aufweisen, das nach Gleichung (6) Kap. 7.1 der DIN 4109-1 zu berechnen ist. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) erfolgt gemäß Abschnitt 4.4.5.3 der DIN 4109-2 (Januar 2018). (TF 5.1.1)
- Die Lüftungstechnischen Anforderungen sind für Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Im Schallschutznachweis sind die nach DIN 4109-2 (Januar 2018) geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. (TF 5.1.2)
- Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind. (TF 5.1.3)

Mit diesen Vorgaben erhält der Architekt für die Gebäudeplanung die erforderlichen Werte, die in der schallschutztechnischen Dimensionierung der Außenbauteile der Gebäude wie Außenwände, Fenster und Dächer einzuhalten sind.

Mit der textlichen Festsetzung 5.1.3 wird die Möglichkeit eröffnet, geringere Schalldämmmaße anzuwenden, z.B. wenn in der Zwischenzeit eine schallmindernd wirksame Bebauung oder aktiver Lärmschutz zwischen Schallquelle und Immissionsort hergestellt wurde.

Darüber hinaus kann der Schutz vor Verkehrslärm auch durch die Anordnung der Gebäude bzw. die Grundrissgestaltung geregelt werden. In diesem Sinne werden folgende weitere Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Entlang der Straße „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“ sind die Anordnung von Räumen mit besonderem Schutzanspruch gegenüber Emissionen wie Schlafzimmer, Kinderzimmer und Übernachtungsräume von Beherbergungsbetrieben sowie Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen) nicht zulässig. (TF 5.2.1)
- In Wohnungen entlang der Straße „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“ und der sonstigen Haupteinzelstraßen im Geltungsbereich
 - mit einem Aufenthaltsraum muss dieser, bzw.
 - mit mehr als einem Aufenthaltsraum muss mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume
- über jeweils mindestens ein Fenster verfügen, das zur von der Haupteinzelstraße abgewandten Seite, d.h. zum Blockinnenhof, ausgerichtet ist. (TF 5.2.2)
- Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer von der Haupteinzelstraße abgewandten Seite, d.h. zum Blockinnenhof ausgerichtet sind, muss durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung gewährleistet werden, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. (TF 5.2.3)
- Dem Schlafen dienende Räume müssen mindestens über ein Fenster verfügen, vor dem Außenpegel von < 50 dB(A) nachts nachgewiesen werden. Alternativ sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. (TF 5.2.4)

Zum Schutz vor Gewerbe- und Freizeitlärm sowie sonstigem Lärm wird im Kapitel 5.3 und 5.4 der textlichen Festsetzungen folgendes festgesetzt:

- Zum Schutz vor Gewerbelärm
 - der in den Baufeldern 35.1 und 35.2 genehmigten gewerblichen Nutzung (Event-Location, Parkplatz) innerhalb der MU 34, 17 und 18 und
 - der in den Baufeldern 36.1 und 36.2 bestehenden gewerblichen Nutzung
- sind bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden in dem im Planteil A von der Isophone „Gewerbelärm“ gekennzeichneten Bereich offenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen und sonstigen schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 nur zulässig, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. geschlossene Laubengänge, Doppelfassaden oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) oder durch Aufgabe der gewerblichen Nutzung sichergestellt wird, dass Beurteilungspegel von 63 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts bzw. Maximalpegel von 93 dB(A) tags bzw. 65 dB(A) nachts gemäß TA Lärm 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters nicht überschritten werden. (TF 5.3.1)
- Mit Nutzungsaufgabe des Gewerbes
 - in den Baufeldern 35.1 und 35.2, im Falle der Nicht-Errichtung des Parkplatzes oder Umbauung des Parkplatzes mit lärmabschirmenden baulichen Anlagen (z.B. bei Vollzug der im Baufeld 35.2 festgesetzten Bebauung)
 - in den Baufeldern 36.1 und 36.2
- ist die Festsetzung 5.3.1 obsolet bzw. ist im Bauantragsverfahren der Nachweis der Einhaltung der Beurteilungspegel zu erbringen. (TF 5.3.2)

Die Baufelder 35.1 und 35.2 sowie 36.1 und 36.2 werden derzeit anders genutzt als im Bebauungsplan festgesetzt. Nach aktueller Kenntnis bleiben diese emissionsrelevanten Nutzungen vorerst bestehen und dürfen nicht eingeschränkt werden.

Mit Aufgabe / Änderung der Nutzungen im Sinne der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans auf diesen Baufeldern sind diese nicht mehr als Emissionsorte beachtlich.

Da im Gebiet im Sinne innovativer Energiekonzepte voraussichtlich technische Geräte eingesetzt werden, die störend auf das schutzbedürftige Umfeld wirken können und deren genaue Verortung auf der Ebene der Bauleitplanung noch nicht bekannt ist, wurde folgende Festsetzung formuliert:

- Die notwendigen Abstände zwischen den Gebäuden bzw. Flurstücken, die nach dem Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (Stand 28.08.2013) vorgeschrieben sind, sind einzuhalten. Eine wirksame Entkopplung der Anlage gegenüber tieffrequentem Schall ist umzusetzen. (TF 5.4)

7.4.2 Besonnung und Verschattung

Mit Aufstellung des Bebauungsplans soll Baurecht für ein modernes urbanes Quartier mit mehrgeschos-
sigen Gebäuden geschaffen werden. Im Hinblick auf den zu erwartenden Schattenwurf resultiert ein
Prüfbedarf bezüglich möglicher Veränderungen der Besonnungssituation bestehender Gebäude und
der Sicherstellung ausreichender Belichtungs- und Besonnungsbedingungen für die geplanten Gebäude.

Zur Prüfung der Auswirkungen auf die Besonnungssituation im Umfeld und der Besonnungssituation
der Planung selbst wurde in einem Gutachten³⁷ die direkte Besonnungsdauer zunächst an den Außen-
fassaden für den gemäß DIN EN 17037 gewählten Stichtag (21. März, Tag-und-Nacht-Gleiche) für die
Bestands- und Planungssituation berechnet und beurteilt.

Ergebnis der Betrachtungen für das Umfeld ist, dass die meisten Bereiche keinen maßgeblichen Ein-
fluss auf die Besonnung zu erwarten haben, nur in Teilbereichen waren Veränderungen festzustellen.
Das betrifft die Gebäude Alt Westerhüsen Nr. 6, 8, 10, 13 bis 17, 174 und 176 sowie das Gebäude an
der Oschersleber Straße Nr. 9. Hier waren auf Fassadenebene Reduktionen der Besonnungsdauer
auszumachen. Für diese (Wohn-)einheiten wurde in Detailbetrachtungen jedoch festgestellt, dass diese
aufgrund ihrer mehrheitlich durchgesteckten Grundrisse die Empfehlungen der Norm weiterhin einhal-
ten bzw. im Falle der Oschersleber Straße Nr. 9 im Rahmen des Vollzugs des rechtskräftigen Bebau-
ungsplans Nr. 483-2 geschaffen werden können. Die Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsver-
hältnissen im Umfeld bleibt somit auch mit Realisierung der Planung gegeben.

Für die im Gebiet geplanten Gebäude war festzustellen, dass, neben den naturgemäß gering besonnten
Nordfassaden, auch in bestimmten Gebäudebereichen (insbesondere in Eckbereichen oder auch an
Ost- und Westfassaden) eine geminderte Besonnungsdauer auszumachen war.

Für Bereiche mit auf der Außenfassade ermittelter Einhaltung der Empfehlungsstufe "gering" und da-
runter und insbesondere für Bereiche mit Abstandsflächenüberlappung und Bereiche bei denen eine
Durchsteckung von Grundrissen zu besonnten Fassaden nicht möglich ist, sollte im weiteren Verfahren
ein Hauptaugenmerk auf eine gute Tageslichtversorgung liegen. Hier sind im Zuge der Objektplanung,
ggf. unter Heranziehung einer Tageslichtuntersuchung zur Prüfung der Wahrung gesunder Wohn- und/
oder Arbeitsverhältnisse, günstige Grundrisse und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen.

Hinweise für die Objektplanung

Bei der Beurteilung der Belichtungssituation von Wohnungen und Wohnräumen stellt die Beurteilung
der direkten Besonnung nur ein Kriterium der DIN 5034-1 dar. Ein anderes Kriterium stellt die Sicher-
stellung eines ausreichenden Helligkeitseindrucks mit Tageslicht und eine ausreichende Sichtverbin-
dung nach außen dar.

Die DIN 5034 definiert in Teil 1 und 4 in Abhängigkeit von der Raumgröße Mindestfenstergrößen, bei
denen von einer ausreichenden Sichtverbindung nach außen bzw. einem ausreichenden Helligkeitsein-
druck mit Tageslicht durch diffus gestreutes Sonnenlicht ausgegangen werden kann.

Aufgrund der geplanten Innenhofsituation und sonstiger Außenfassaden mit der der Empfehlungsstufe
"gering" (sh. o.g. Gutachten) und der damit verbundenen Unterschreitung der Mindestbesonnungsdauer
gemäß DIN 5034-1 wird empfohlen, in der Planung für Wohnräume zumindest die allgemeine Belich-
tungssituation bzgl. Tageslicht zu optimieren.

Mögliche Maßnahmen diesbezüglich sind:

- Planung besonders großer Fensterflächen zum Innenhof bzw. für die Appartements in den unteren
Geschossen, welche die Mindestanforderungen der DIN 5034 an Fenstergrößen deutlich über-
schreiten.
- Helle Fassadenfarben (möglichst hoher Reflexionsgrad)
- Helle Materialien im Innenbereich der Wohnungen (Decken- und Wandfarbe; helle Böden)
- möglichst „leichte“ Gestaltung der Balkone im Innenhof, sodass hiervon möglichst wenig zusätzliche
Verschattung ausgeht (Vermeidung von blickdichten Brüstungen, z.B. aus Beton; Verwendung von
beispielsweise transparenten Brüstungsscheiben)

³⁷ Peutz Consult GmbH: Verschattungsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 483-6 "Elb Hafen – ehemals Fahlberg-
List" in Magdeburg, Juli 2024

7.5 Denkmalschutz

7.5.1 Bau- und Kunstdenkmale

Als Baudenkmale im Plangebiet sind das Postamt Salbke sowie das ehemalige Verwaltungsgebäude der Firma Fahlberg List & Co. bekannt und in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zudem die Getreidesilos, welche als Landmarke bekannt sind, jedoch nicht dem Baudenkmalschutz unterliegen.

Des Weiteren befinden sich auf dem ehemaligen Fahlberg-List-Gelände Reste zweier Auflaufkurvenleise. Diese liegen vereinzelt im Gelände und stehen in keinem kontextuellen Zusammenhang mehr mit der ursprünglichen Fabrikanlage. Nach Auffassung des LDA ist ihr Zeugniswert daher als gering einzuschätzen und rechtfertigt keine nachträgliche Unterschutzstellung.

Im Umfeld des Bebauungsplans befindet sich im Nordwesten die Kirche St. Johannes Baptist. Durch die Freimachung der Sichtbeziehungen zwischen der Elbe und dem Stadtteil Alt Salbke werden auch die Sichtbeziehungen von und zur Kirche verbessert (Sichtachse Planstraße A 4).

Weitere Bau- und Kunstdenkmale sind nicht bekannt.

7.5.2 Archäologische Denkmale

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA), Abt. archäologische Denkmalpflege, hat in seiner Stellungnahme vom 07.02.2024 folgende Hinweise gegeben:

- Aufgrund der topographischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten (Gewässernetz, Bodenqualität, klimatische Bedingungen) sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen, die die modernen Aufschüttungen durchstoßen, in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. (§ 14 (2) DenkmSchG LSA).
- Das Vorhaben berührt randlich zwei bekannte archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 DenkmSchG LSA (jungsteinzeitliche, bronzzeitliche u. eisenzeitliche Siedlungen). In der unmittelbaren Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche weitere archäologische Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, der Bronzezeit und der Eisenzeit, der Kaiser-/ Völkerwanderungszeit u. des Mittelalters.
- Bei Bodeneingriffen von 1 - 1,5 m Tiefe ab heutiger GOK ist aufgrund der vorhandenen modernen Auffüllungen nur im westlichen Randbereich damit zu rechnen, dass in archäologisch relevante Schichten eingegriffen wird.

Archäologische Kulturdenkmale werden oft erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt. Gemäß § 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 DenkmSchG entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Denkmalrechtliche Genehmigung

Die denkmalrechtliche Genehmigung ist ein mitwirkungsbedürftiger Verwaltungsakt. Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass bei Erdeingriffen archäologische Kulturdenkmale verändert werden, kann ein repräsentatives Dokumentationsraster (= 1. Dokumentationsabschnitt) mit Ziel zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz innerhalb des eingegrenzten Planungsgebiets zuzüglich begründeter Anhaltspunkte für Kulturdenkmale dazu dienen, das Versagen einer Genehmigung abzuwenden. Dieser Schritt kann der Genehmigung vorgelagert oder von dieser umfasst sein.

Als Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung und für die Dokumentation muss aus facharchäologischer Sicht den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren (1. Dokumentationsabschnitt) vorgeschaltet werden. Die Dokumentation ist gem. § 5 Abs. 2 DenkmSchG durch das LDA durchzuführen. Die Kosten fallen gemäß DenkmSchG und ständiger Rechtsprechung des OVG LSA nicht in die Prüfung der Zumutbarkeit, da sie der Herstellung der Genehmigungsfähigkeit dienen (vgl. OVG LSA, Urteil v. 26.07.2012-2 L154/10 Juris Rdnr. 64); also dem Antragsteller dazu dient, die begehrte Genehmigung zu erhalten, hat dieser die notwendigen Kosten zu tragen.

Im Anschluss ist zu prüfen, ob dem Bauvorhaben aus facharchäologischer Sicht zugestimmt werden kann unter der Bedingung, dass gem. § 14 (9) eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).

Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- / Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und dem LDA abzustimmen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht das Verursacherprinzip; sh. Hinweise zu Erläuterungen und Verwaltungsvorschriften zum DenkmSchG LSA (Bek. StK v.14.5.2021-63.57704 MBl. LSA, 329) zu § 14 Abs. 9.

Allgemeine gesetzliche Meldepflicht gemäß DenkmSchG

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

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

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

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

Ein entsprechender Hinweis wurden in den Planteil B III des Bebauungsplans übernommen.

7.6 Boden und Bodenbelastungen

7.6.1 Bodenschutz

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

Im Gebiet befinden sich aufgrund der ehemaligen und bestehenden baulichen Nutzungen keine natürlichen Böden mehr. Mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter „Boden“ und „Fläche“ werden im Umweltbericht behandelt.

Die Nachnutzung eines Altstandorts als Innenentwicklung vor Außenentwicklung entspricht in höchstem Maße der Bodenschutzklausel.

In Bereichen, die für eine Bepflanzung vorgesehen sind, ist der oberste Bereich als durchwurzelbare Bodenschicht i.S.d. § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09.07.2021 wie folgt herzustellen:

- für Rasen in einer Mächtigkeit von 20-50 cm
- für Flächen mit Strauchwerk in einer Mächtigkeit von 50-100 cm
- für die Anpflanzung von Bäumen in einer Mächtigkeit von 100-200 cm.

Die Mächtigkeit ist den Substrateigenschaften und den Standortbedingungen anzupassen.
(Planteil B, III Hinweise zu Boden und Wasser)

In Verbindung mit anderen anstehenden Entwicklungen von Großprojekten im Stadtgebiet von Magdeburg bzw. in der Region (z.B. INTEL-Ansiedlung) fällt wertvoller Boden an, der dort nicht vollumfänglich an Standort wiederverwendet werden kann. Die Koordination der Arbeiten und der Einsatz von Oberböden aus der Region im Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans ist anzustreben.

7.6.2 Altlasten und Sanierung

Sanierungsplan

Das Grundstück ist auf Teilflächen durch die jahrzehntelange industrielle Nutzung mit sehr unterschiedlichen Produktionen stark mit Schadstoffen belastet, sodass auf der Grundlage eines Sanierungsplans großflächige Sanierungsmaßnahmen geplant und vor Vollzug des Bebauungsplans realisiert sein müssen.

Dadurch werden einerseits die aktuell vom Standort ausgehenden Gefahren für die Schutzgüter Boden und Wasser auf ein tolerables Maß reduziert und gleichzeitig die Voraussetzungen für eine besorgnisfreie Nachnutzung und gesundes Wohnen und Arbeiten geschaffen. Wesentliche Grundwasserbelastungen gehen von den Schadstoffen nicht aus, so dass sich eine Sanierung vor allem an dem Schutz der zukünftigen Nutzer auf der Fläche orientieren muss. (sh. Kap. 2.4.4)

Sanierungsmaßnahmen

Das Sanierungskonzept bzw. der Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG umfasst folgende wesentliche Elemente

- Errichtung des Kapselbauwerkes im zentralen Bereich der ehemaligen Produktion durch Einkapselung mittels einer Dichtwand im Untergrund und eine Oberflächenversiegelung, so dass der Schadstoffeintrag in die Elbe und gleichzeitig ein Kontakt von Nutzern auf der Fläche (Nutzung als Stadtpark) mit den Schadstoffen im Untergrund unterbunden werden
- Sanierung lokaler Anreicherungen verschiedener Schadstoffe mit sanierungsbedürftigen Konzentrationen einschließlich Aushub der hochbelasteten Bodenbereiche („hot spots“)
- Aushub belasteter Materialien und deren Umlagerung in den gesicherten Bereich („Kapselbauwerk“) oder externe Entsorgung
- Sicherung des Planums mittels horizontaler Sperren und Grabsperrern
- Übererdung (i.d.R. etwa 1 m) des Standortes und der verbleibenden Restbelastungen mit unbelastetem Boden

Die Übererdung ist verbunden mit einer Aufhöhung des Geländes und dient gleichzeitig der Angleichung der unterschiedlichen Höhenniveaus auf dem Standort und der Schaffung hochwassersicherer Flächen. Durch die Überdeckung wird sichergestellt, dass spätere Nutzer auf der Fläche auch bei üblichen Aktivitäten (Wohnen und Gewerbe mit gärtnerischer Nutzung, kleineren Bauarbeiten usw.) nicht in Kontakt mit den Schadstoffen aus der historischen Nutzung kommen können.

Kennzeichnung von Flächen mit Bodenbelastungen

Kapselbauwerk

Mit Errichtung des Kapselbauwerks werden die verbleibenden Bodenbelastungen derart gesichert, dass eine besorgnisfreie Nachnutzung der Flächen möglich ist. Dennoch sind die im Untergrund gesicherten Bodenbelastungen im Plan zu kennzeichnen. Das ist mittels Planzeichen 15.12 der PlanZV erfolgt.

Ehem. Hafen / Marina

Des Weiteren befindet sich das Grundstück des ehemaligen Hafens (Flurstück 3603, „Marina“) im Geltungsbereich. Auch hier sind zu Zeiten der ehemaligen chemischen Produktion Schadstoffe und sonstige belastete Materialien verklappt worden. Die Sanierung der künftigen „Marina“ ist nicht Gegenstand des oben beschriebenen Sanierungsplans. Die Sanierungsplanung und Durchführung der Sanierung erfolgen in einem eigenen Verfahren.

Die Sanierung der Marina ist keine Voraussetzung für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans. Unabhängig davon ist der Bereich als Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ebenfalls mit dem Planzeichen 15.12 der PlanZV zu kennzeichnen.

Die Darstellung der Sanierungsvorhabens in der entsprechenden Anlage zum Bebauungsplan veranschaulicht die beschriebenen Maßnahmen in Schnitten und Abbildungen.³⁸

³⁸ BIG Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH: Standortentwicklung ELBHafen Südost (ehemaliges Fahlberg-List-Gelände), Anlage zum B-Plan, Darstellung des Sanierungsvorhabens und der Sanierungsmaßnahmen, 07/2024

Vorgaben für die Nutzung von Flächen mit Bodenbelastungen

Aus der Sanierung ergeben sich für die künftigen Bauherren und Nutzer verschiedene Maßgaben, die in der Erschließung, Bebauung, Begrünung und Gestaltung der Freiflächen zu beachten sind. Hierzu werden im Planteil B unter Punkt 5.5 folgende textliche Festsetzungen formuliert:

- Eine Aufnahme der Folgenutzung im gesamten Geltungsbereich, insbesondere im Bereich von Flächen, die mit dem Planzeichen Nr. 15.12 der PlanzV gekennzeichnet sind, ist gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB erst dann zulässig, wenn die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen des Sanierungsplans gemäß § 13 BBodSchG derart durchgeführt worden sind und nachgewiesen ist, dass keine Gesundheitsgefährdung für die geplante Folgenutzung davon ausgeht.
- Die Gemeinde kann den Bebauungsplan unter der aufschiebenden Bestimmung in Kraft setzen, dass Bodenbelastungen auf der Grundlage eines genehmigten Sanierungsplans nach § 13 BBodSchG mit Verbindlichkeitserklärung beseitigt oder derart gesichert sind, dass die Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert ist
- Die Außenhaut von unterirdischen Gebäuden (Bodenplatten, Kellerwände) ist unterhalb des Horizonts des aufgetragenen unbelasteten Bodens von mind. 1 m Mächtigkeit mit einer Diffsions-sperre gegen Ausgasungen zu schützen, soweit das im genehmigten Sanierungsplan vorgeschrieben ist. (TF 5.5.2)
- Freiflächen und Innenhöfe der Baufelder, die nicht von einer Tiefgarage oder einem Kellergeschoss unterbaut sind und Restbelastungen in der Tiefe enthalten, sind mittels einer horizontalen Grabsperre und Übererdung mit unbelastetem Bodenmaterial von mind. 1,0 m zu versehen, soweit das im genehmigten Sanierungsplan vorgeschrieben ist. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen diese Grabsperren verletzt oder durchörtert werden, sind zusätzliche Maßnahmen durch den Bauherren gemäß dem genehmigten Sanierungsplan zu ergreifen. (TF 5.5.3)
- Vor Beginn jeglicher Erschließungsarbeiten und vor Beginn von Eingriffen künftiger Bauherren in den Untergrund ist auf Grundlage des genehmigten Sanierungsplans erforderlichenfalls mittels vorheriger Sicherungsmaßnahmen auszuschließen, dass horizontale Dichtungsschichten durchstoßen oder verletzt werden. (TF 5.5.4)

Der Sanierungsplan gem. § 13 BBodSchG umfasst nur die Grundstücke des Haupt-Investors und Grundstückseigentümers und damit nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Auf Grundstücken Dritter (öffentliche Grundstücke, private Grundstücke Dritter) sind die Erkundungen und ggf. daraus resultierende Sanierungsplanung und Maßnahmenumsetzung noch durchzuführen.

Für diese Grundstücke wird festgesetzt:

- Für Baufelder außerhalb des Sanierungsplangebiets (Baufelder 30, 32, 33, 35 und 36) haben die Bauherren den Nachweis zu erbringen, dass eine sensible Nachnutzung bodenschutz-rechtlich unbedenklich, besorgnisfrei und zulässig ist. Der Boden ist gem. Pkt. 2.1 BBodSchV nach geplanter Nutzung für den Wirkungspfad Boden-Mensch zu beproben. Vor Beginn der Untersuchungsarbeiten sind das Untersuchungskonzept und vor Beginn der Bauarbeiten der Bericht mit den Untersuchungsergebnissen mit der zuständigen Bodenschutz-behörde abzustimmen. (TF 5.5.5)

Allgemeiner Hinweis auf Altlasten im Bebauungsplan

Darüber hinaus sind bei allen Erdarbeiten grundsätzlich und vorsorglich folgende Hinweise zu beachten:

Sollten während der Bauarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, sind ggf. laufende Erdarbeiten sofort einzustellen und das Umweltamt (untere Bodenschutzbehörde) sowie die Landesanstalt für Altlastenfreistellung vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.

Der Hinweis ist auf dem Bebauungsplan (PLanteil B III) vermerkt.

7.6.3 Abfälle und Kreislaufwirtschaftsgesetz

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

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

8 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für den Bebauungsplan Nr. 483-6 „Fahlberg-List“ übt die Landeshauptstadt Magdeburg aus.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

Durch den Vollzug der Planinhalte des Bebauungsplans und alle damit in Verbindung stehenden Maßnahmen einschließlich der Erschließung, Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung, Ausgleich und Ersatz sowie Grün- und Freiflächen entstehen der Landeshauptstadt Magdeburg keine Herstellungskosten.

Dennoch entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes neue öffentlich zu widmenden Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, sowie neue öffentliche Grün- und Freiflächen. Die Kostenregelungen werden zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und den Investoren im Städtebaulichen Vertrag bzw. im Erschließungsvertrag geregelt.

Künftige öffentliche Verkehrsflächen

- Für die neu herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen (ohne Pflanzbindung) sind jährliche Betriebskosten unter Ansatz eines Folgekostenfaktors von 1,50 €/m²/a und jährliche Unterhaltungskosten mit dem Folgekostenfaktor von 1,25 €/m²/a, jeweils für einen Zeitraum von 5 Jahren, einzuplanen.

Künftige öffentliche Spielplatzflächen

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

- Für die neu herzustellenden öffentlichen Grünflächen (Wege-Begleitgrün) sind jährliche Unterhaltungskosten unter Ansatz eines Folgekostenfaktors von 1,19 €/m²/a für einen Zeitraum von 5 Jahren einzuplanen.
- Für die neu herzustellenden öffentlichen Grünflächen (Spiel- und Aufenthaltsflächen) sind jährliche Unterhaltungskosten unter Ansatz eines Folgekostenfaktors von 0,92 €/m²/a für einen Zeitraum von 5 Jahren einzuplanen.

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

9 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	mögliche Überbauung in m ²	unbebaute Freifläche in m ²	Anteil in %
urbane Gebiete (MU)	162.699	98.617	64.082	46,5
MU Baufelder 1 bis 18, 20 bis 28, 32 bis 36 (GRZ I 0,6*)	157.711	94.627	63.084	
MU Baufeld 31 (GRZ 0,8)	4.988	3.990	998	
Sondergebiet Einzelhandel	18.953	17.058	1.895	5,4
SO Einzelhandel 1 Baufeld 29 (GRZ 0,9)	11.836	10.652	1.184	
SO Einzelhandel 2 Baufeld 19 (GRZ 0,9)	7.117	6.405	712	
Gemeinbedarf Feuerwehr (GRZ 0,8)	7.833	6.266	1.567	2,2
Verkehrsflächen, öffentlich	85.100	76.590	8.510	24,3
davon Haupterschließungsstraßen	38.763	34.887	3.876	
Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung	46.337	41.703	4.634	
Grünflächen	71.030	-	71.030	20,3
Grünfläche 1	9.337	-	9.337	
Grünfläche 2.1 (Kapsel)	10.575	-	3.152	
Grünfläche 2.2 (Kapsel)	18.266	-	18.266	
Grünfläche 3.1	1.482	-	1.482	
Grünfläche 3.2	530	-	530	
Grünfläche 3.3	428	-	428	
Grünfläche 4.1	1.050	-	1.050	
Grünfläche 4.2	1.029	-	1.029	
Grünfläche 5	2.992	-	2.992	
Grünfläche nördlich BF 30	1.575	-	1.575	
Grünfläche Elbufer mit Marina	18.483	-	18.483	
Grünfläche westl. BF 36 (privat)	5.283	-	5.283	
Wasserflächen	4.218	-	4.218	1,2
Plangebiet Gesamt [m²]	349.833	198.531	151.302	92
Plangebiet Gesamt [%]	100	57	43	

Landeshauptstadt Magdeburg

Bebauungsplan Nr. 483-6

„Fahlberg-List“

Begründung Teil II

Umweltbericht

Entwurf

Juli 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	3
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und wichtige Ziele	3
1.2	Festsetzung des Bebauungsplans und Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen	3
1.2.1	Festsetzung des Bebauungsplans	3
1.2.2	Vorkehrungen zum Schutz des Bodens	3
1.2.3	Vorkehrungen zum Immissionsschutz	4
1.2.4	Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Sinne des BNatSchG	6
1.2.5	Kompensationsmaßnahmen der Eingriffsregelung	7
1.2.6	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	9
1.2.7	Gestaltungsmaßnahmen	10
1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sowie deren Berücksichtigung bei der Planung	12
1.4	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	15
1.4.1	Umweltrelevante Unterlagen, Daten und Stellungnahmen	15
1.4.3	Methodik der Umweltprüfung	20
1.4.4	Untersuchungsumfang und Detaillierung der Umweltprüfung	21
2	ERFASSUNG UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDS UND DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	22
2.1	Allgemeine standortbezogene Aussagen	22
2.1.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	22
2.1.2	Naturräumliche Einordnung und Geologie	23
2.1.3	Potenzielle natürliche Vegetation	23
2.2	Basisszenario und Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter	24
2.2.1	Fläche	24
2.2.2	Boden	26
2.2.3	Wasser	29
2.2.4	Klima / Luft	33
2.2.5	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	36
2.2.6	Landschaftsbild (Ortsbild)	43
2.2.7	Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung	47
2.2.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	53
2.2.9	Wechselwirkungen	56
2.3	Bewertung des Vorhabens hinsichtlich einzelner Belange des Umweltschutzes	57
2.3.1	Schutzgebietssystem NATURA-2000	57
2.3.2	Wald gemäß LWaldG	58
2.3.3	Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen	58
2.3.4	Emissionen, Abfälle, Abwässer	59
2.3.5	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame effiziente Nutzung von Energie	60
2.3.6	Gebiete zur Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	60
2.3.7	Anfälligkeit auf schwere Unfälle und Katastrophen	60
2.4	Voraussichtlich verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen und Planungsalternativen	61
2.4.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	61
2.4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	63
2.4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	63

3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	64
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	64
3.2	Vorschläge für geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	65
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	66
3.3.1	Bestandssituation und Planungsabsicht	66
3.3.2	Umweltauswirkungen und Maßnahmen	66
3.3.3	Fazit	69
3.4	Referenzliste der Quellen	70

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1:	Übersicht zu den Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen.....	6
Tab. 2:	Übersicht zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	7
Tab. 3:	Allgemeine Ziele und Grundsätze als Vorgabe der Fachgesetze und -planungen	12
Tab. 4:	Untersuchungsräume und –umfang zu den einzelnen Schutzgütern.....	18
Tab. 5:	Erfassung und Bewertung Schutzgut Fläche.....	24
Tab. 6:	Umweltauswirkungen Fläche	25
Tab. 7:	Erfassung und Bewertung Schutzgut Boden	26
Tab. 8:	Umweltauswirkungen Boden	27
Tab. 9:	Erfassung und Bewertung Schutzgut Oberflächenwasser	29
Tab. 10:	Erfassung und Bewertung Schutzgut Grundwasser	30
Tab. 11:	Umweltauswirkungen Grundwasser	31
Tab. 12:	Erfassung und Bewertung Schutzgut Klima und Luft	33
Tab. 13:	Umweltauswirkungen Klima und Luft.....	34
Tab. 14:	Erfassung und Bewertung Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	38
Tab. 15:	Umweltauswirkungen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	40
Tab. 16:	Erfassung und Bewertung Schutzgut Landschaftsbild	43
Tab. 17:	Umweltauswirkungen Landschaftsbild.....	46
Tab. 18:	Erfassung und Bewertung Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung	47
Tab. 19:	Umweltauswirkungen Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung	48
Tab. 20:	Erfassung und Bewertung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	53
Tab. 21:	Umweltauswirkungen Kultur- und sonstige Sachgüter	54
Tab. 22:	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	56
Tab. 23:	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen.....	61
Tab. 24:	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	65

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtige Ziele

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 01.09.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Fahlberg-List“ gefasst. Die ca. 35 ha umfassende Fläche befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Chemiefabrik „Fahlberg-List“ im Stadtteil Salbke.

Ausführliche Aussagen und städtebauliche Ziele des Bebauungsplans sind in der Begründung (Teil I) zum Bebauungsplan dargelegt.

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

1.2 Festsetzung des Bebauungsplans und Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

1.2.1 Festsetzung des Bebauungsplans

Im Allgemeinen werden nachfolgende Flächen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
- Sonstige Sondergebiete (§11 Abs. 3 BauNVO)
 - mit der Zweckbestimmung Einzelhandel
- Gemeinbedarfsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a, Abs. 4 BauGB / § 9 Abs. 1 Nr. 5, Abs. 6 BauGB)
 - mit der Zweckbestimmung Feuerwehr
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünfläche, öffentlich
 - Grünfläche, privat
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen, öffentlich
 - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

Ausführlichere Aussagen hierzu sind der Begründung (Teil I) zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.2.2 Vorkehrungen zum Schutz des Bodens

I.S.d. Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass bei Einwirkungen auf den Boden schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG). Bei Verrichtungen, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist gemäß § 7 BBodSchG Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Außerdem ist Mutterboden, welcher bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Deshalb ist zur Minimierung des Eingriffs in die Bodenfunktionen (Bodenabtrag, Bodenverlagerung, Bodenschichten-Einbau, Bodenlockerung) während der Bauphase aufgenommener und wieder verwertbarer Oberboden gemäß den einschlägigen fachlichen Vorschriften getrennt zwischenzulagern und im Rahmen der Baumaßnahmen wieder zu verwenden (z. B. Pflanzflächen, Ansaatflächen). Schadstofffreier Bodenaushub, der keine Verwendung findet, ist einer anderen Wiederverwertung zuzuführen. Auf den Einbau standortfremden Bodens ist zu verzichten. Schadstoffbelastete Böden sind fachgerecht zu entsorgen.

Zum Schutz des Bodens vor Versiegelung sollen in der Planung geeignete Bodenschutzvorkehrungen getroffen werden. Das wird durch die Beschränkung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß erreicht.

Altlasten

Auf dem Gelände des ehem. chemisch-pharmazeutischen Betriebes, das seit Beginn des 20. Jahrhunderts sukzessive aus- und umgebaut wurde, erfolgte bis in die 2010er Jahre u.a. die Produktion von Pflanzenschutzmitteln, Farbstoffen und weiteren chemischen Produkten. Über die lange Betriebszeit hinweg kam es zu verschiedenen Einträgen von Schadstoffen in den Untergrund – teilweise wurde Produktionsreste ungeordnet verklappt bzw. bei Um- und Ausbauarbeiten bei der Geländeregulation eingesetzt. Durch das unsachgemäße Handling von chemischen Erzeugnissen resultiert die aktuelle Altlastensituation am Standort.

Um die beabsichtigte Flächennutzung zu ermöglichen, ist ein Sanierungsplan gem. § 13 BBodSchG aufzustellen. Der Sanierungsplan wird auf der Grundlage bisheriger und aktueller Untersuchungen zu Belastungen im Boden und deren Bewertung Maßnahmen zur Sicherung und Dekontamination festlegen. Die Aufstellung des Sanierungsplans und die Einhaltung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen durch die Umsetzung des Sanierungsplans obliegt dem privaten Vorhabenträger der beabsichtigten Gebietsentwicklung. Der Sanierungsplan soll von der zuständigen Bodenschutzbehörde (LAF) für verbindlich erklärt werden. Er bildet dann die Grundlage für die Sanierungsmaßnahmen. Die beabsichtigte Bebauung und Nutzung kann erst nach Durchführung der Sicherungs- und Dekontaminationsmaßnahmen aufgenommen werden.

Weitere für das Plangebiet relevante Ausführungen zu den Vorkehrungen zum Schutz des Bodens sind der Begründung Teil I (Kap. 6) zu entnehmen.

1.2.3 Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Im Umfang des Planverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung ¹ erarbeitet, um die auf das Plangebiet einwirkenden als auch die vom Plangebiet ausgehende Verkehrslärmimmission sowie die durch die Planung generierten Gewerbelärmemissionen darzustellen und bei Erfordernis mögliche Lärminderungsmaßnahmen bei Grenzwertüberschreitungen festzulegen.

Die Bestandssituation bezieht sich auf die benachbarten Straßen – hier insbesondere „Alt Salbke / Alt Westerhüsen“ –, die benachbarten Schienenwege sowie die Elbeschiffahrt.

Im Plangebiet ist der Neubau mehrerer Straßen zur Erschließung des Plangebiets vorgesehen. Die Emissionen der neu errichteten Straßen sind gemäß den einschlägigen Grenzwerten der 16. BImSchV an den bestehenden Gebäuden innerhalb und außerhalb des Plangebiets geschossweise für den Tag- und Nachtzeitraum zu beurteilen. Weiterhin ist die sich durch den planinduzierten Mehrverkehr ergebende Verkehrslärmveränderung im Umfeld des Plangebiets zu ermitteln und zu bewerten.

Mit Planumsetzung sind voraussichtlich auch umfassende bauliche Eingriffe an der Straße „Alt-Salbke“ erforderlich, um dem entstehenden erheblich gesteigerten Verkehrsaufkommen gerecht werden zu können. Hier muss in einem separaten Verfahren bei vorliegender finaler Planung geprüft werden, inwieweit durch einen Ausbau wesentliche Änderungen im Sinne des Immissionsschutzrechts herbeigeführt werden. Gegebenenfalls ergeben sich hieraus auch Ansprüche auf Schallschutz im Umfeld.

¹ Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 483-6 Elbhafen Südost in Magdeburg, Entwurf 1 mit Stand vom Juli 2024

Verkehrslärm

Als stärkste Emittenten im Bestand sind die Straßen „Alt-Salbke“ und „Alt Westerhüsen“ als auch die Bahntrasse herauszustellen. Im Baufeld 30 als auch im östlichen Nahbereich der Straßen liegen die Beurteilungspegel sowohl tags als auch nachts über dem kritischen Schwellenwerten.

Für das Baufeld 30 wird aufgrund der beidseitigen Belastung durch Schiene und Straße die Entwicklung einer Nutzung ohne erhöhten Schutzanspruch (z.B. Feuerwehr) empfohlen.

Direkt östlich der Straßen „Alt-Salbke“ und „Alt Westerhüsen“ findet sich bereits Wohnnutzung im Bestand. Die geplante Wohnnutzung soll in diesem Bereich als Riegelbebauung mit abschirmender Wirkung ausgeführt werden, was schallgeschützte Bereiche in den Innenhöfen der Blöcke bedingt. Mit der Festsetzung von Lärmschutzgrundrissen mit zumindest einem Aufenthaltsraum zu einem lärmberuhigten Innenhof kann der Lärmbelastung in diesen Bereichen somit wirksam begegnet werden.

In der zweiten Baureihe ausgehend von den Straßen „Alt-Salbke“ und „Alt Westerhüsen“ werden die einschlägigen Schwellenwerte weder tags noch nachts vor. Lediglich im 4./5. OG des Baufeld 18 kommt es nachts zu einer Überschreitung des Schwellenwerts. Auch hier wird die Festsetzung eines Lärmschutzgrundrisses angeregt.

Aufgrund der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte sind zudem passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 innerhalb des Plangebiets erforderlich, welche je nach Intensität der Lärmbelastung in ihrer Anforderung variieren.

Die Elbeschiffahrt stellt sich im Zuge der Untersuchung als nicht betrachtungsrelevante Lärmquelle heraus.

Ausgehend vom Straßenneubau innerhalb des Plangebiets werden die Immissionsgrenzwerte für den Gebäudebestand eingehalt. Demnach ergibt sich aus dem Neubau der Straßen kein Anspruch auf Schallschutz.

Inwiefern sich der Umbau der Straßen „Alt-Salbke“ und „Alt Westerhüsen“ auf die kumulative Lärmimmission auswirkt und ob sich daraus gesonderte Schallschutzmaßnahmen ergeben, ist in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren abschließend zu ermitteln. Die derzeitige Planung sieht eine Aufweitung der Straßen „Alt-Salbke“ und „Alt Westerhüsen“ auf Höhe des Plangebiets vor. Es ist zu betonen, dass die Straßen „Alt-Salbke“, „Alt Westerhüsen“ und „Faulmannstraße“ bereits im Null-Fall – also ohne Mehrverkehr mit Planumsetzung – oberhalb der kritischen Tag- und Nachtschwellenwerte liegen. Also ist aufgrund des prognostizierten Mehrverkehrs und der zusätzlichen Reflexion an den Plangebäuden erst recht mit einem Anspruch auf Schallschutz zu rechnen. Die könnte durch die Minderung der Höchstgeschwindigkeit sowie das Aufbringen lärmarmen Straßenbelags deutlich kompensiert werden.

Gewerbelärm

Im Ergebnis der Ermittlung der Gewerbelärmimmission im Plangebiet sowie im Umfeld werden unter Berücksichtigung geeigneter Minderungsmaßnahmen die Immissionsrichtwerte tags und nachts an fast allen betrachteten Immissionsorten eingehalten.

Lediglich im Bereich des Parkplatzes der Event-Location (Baufeld 35) ist in Verbindung mit Betrieb selbiger und dem daraus resultierenden Verkehrsaufkommen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für einen Teil der Wohnnutzung in Baufeld 18 im Nachtzeitraum zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung von Lärmschutzgrundrissen in den von Gewerbelärm betroffenen Bereichen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind in diesen Bereichen ergänzend Schallschutzmaßnahmen so zu ergreifen, dass entsprechende Schallschutzpegel eingehalten werden. Dies gilt nicht mehr, sollte die gewerbliche Nutzung in diesen Bereichen aufgegeben werden.

Eine komplexere Gemengelage ergibt sich hier für die Nutzung durch die Firma MEB in Baufeld 36. Der Gewerbelärm hat keine prognostizierte nachteilige Auswirkung auf die umgebenden Baufelder 4 oder 5, jedoch wäre bei einer Errichtung eines Wohngebäudes in Baufeld 36.1 und / oder 36.2 bei einer ebenfalls verbleibenden Nutzung der Firma MEB mit einer Überschreitung in jenen Baufeld 36.1 und / oder 36.2 zu rechnen. Da hier zum Schutz vor Gewerbelärm keine passiven schallschutzmaßnahmen erfolgen können, müssen Immissionsorte wie offenbare Fenster zu Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 ausgeschlossen werden. Mit Aufgabe der gewerblichen Nutzung wäre diese Vorgabe aber obsolet.

Weitere Ausführungen zum Immissionsschutz sind der Begründung Teil I (Kap. 6) sowie dem Schalltechnischen Gutachten ¹ zu entnehmen.

1.2.4 Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Sinne des BNatSchG

Zum Schutz, zur Vermeidung / Minderung baubedingter, nicht erheblicher und nicht nachhaltiger Beeinträchtigungen werden in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (V) formuliert. Sie haben das Ziel projektbedingte Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts und in Bezug auf den Artenschutz von vornherein zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten.

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu ergreifenden Maßnahmen unter Angabe der begünstigten Schutzgüter aufgeführt. Bezüglich der ausführlichen Beschreibung wird vollinhaltlich auf die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, Kap. 4.1 verwiesen.

Tab. 1: Übersicht zu den Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Maßnahmen der EAB		Schutzgut	Umfang
Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen			
V 1	Bodenschutzmaßnahmen	B	Schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Verlauf jeglicher Abbruch-, Sanierungs- und Baumaßnahmen
V 2	Gewässerschutzmaßnahmen	W, F	Der Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in die Elbe ist im Verlauf jeglicher Abbruch-, Sanierungs- und Baumaßnahmen auszuschließen
V 3	Schutz von Gehölzen (Einzelbaumschutz / Gehölzflächen)	F, K, L	Schutz von Einzelbäumen und Gehölzflächen welche keiner Beseitigung bedürfen, ist im Verlauf jeglicher Abbruch-, Sanierungs- und Baumaßnahmen zu gewährleisten.
V 4	Bauzeitenregelung	F	Gehölzrückschnitte, Kroneneinkürzungen und Fällungen sind nicht im Zeitraum zwischen 01.03. bis 30.09. oder nur mit Ausnahmege-nehmigung durchzuführen. Weitere zeitliche Einschränkungen können sich ggf. zumindest vorübergehend aus V 5 er-geben.
V 5	Kontrolle auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten	F	Im Vorfeld der Baufeldfreimachung und Ge-hölzfällung sowie vor Abbrucharbeiten.
V 6	Ökologische Bauüberwachung	F	Klärung naturschutzfachlicher Fragen unter der Maßgabe einer gezielten Eintaktung und korrekten Ausführung der Maßnahmen zur ef-fektiven und sicheren Gestaltung des Ablaufs.
Artspezifische Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen			
V 7	Sicherung einer Ausweichfläche für die Ödlandschrecke	F	Während der gesamten Sanierungs- und Bau-phase ist eine Ausweichfläche im Gesamtum-fang von mind. 1.500 m ² innerhalb des Plange-biets bereitzuhalten und entsprechend der art-spezifischen Ansprüche auszugestalten.
V 8	Abfangen der Zauneidechsen	F	Um das Eintreten des Tötungsverbots im Zuge der bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen zu vermeiden, sind Zauneidechsen sukzessive von den ausgewiesenen Potenzialflächen ab-zufangen.

Maßnahmen der EAB		Schutzgut	Umfang
V 9	Berücksichtigung der Horstschutzzone des Wanderfalken (mobiler Mast)	F	Sollten Maßnahmen der Flächenvorbereitung, Abbrucharbeiten etc. vor der finalen Umsiedlung des Wanderfalken (ACEF 1) beginnen, ist die Horstschutzzone gem. § 28 NatSchG LSA zu berücksichtigen. Brut und Aufzucht störende Handlungen sind in diesen Bereichen zu unterlassen.
V 10	Insektengerechte Außenbeleuchtung	F	Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist eine insektengerechte Außenbeleuchtung zur Verringerung der Anlockwirkung durch <ul style="list-style-type: none"> „insektenfreundliche“ Außenbeleuchtung mit einem uv-freien Lichtstromspektrum und einer Begrenzung der Lichtausstrahlung auf den unteren Halbraum Verzicht auf Werbetafeln oder Fassadenbeleuchtung zu berücksichtigen.

B Boden / Fläche L Landschaft K Klima / Luft
W Wasser F Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt n.g nicht Quantifizierbar

1.2.5 Kompensationsmaßnahmen der Eingriffsregelung

Im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt die biotopbezogene Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Häufig lassen sich durch eine Maßnahme gleichzeitig die Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter multifunktional kompensieren. Generell sind die Kompensationsmaßnahmen im Verbund mit vorhandenen Biotopstrukturen vorzusehen, um die Funktionalität der einzelnen Biotope zu erhöhen und die Vernetzungen von Lebensräumen zu fördern.

Ausgleichsmaßnahmen (A) dienen dazu, den Zustand von Naturhaushalt und Landschaftsbild wiederherzustellen, so dass keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben. Es wird sowohl ein flächenhafter als auch ein funktionaler Ausgleich angestrebt, der i. A. nur durch Maßnahmen im direkten räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort erfolgen kann.

Ist eine Wiederherstellung der betroffenen Funktionen nicht oder nur bedingt möglich, werden Ersatzmaßnahmen (E) vorgesehen. Sie stehen i.d.R. nicht im direkten funktionalen oder räumlichen Zusammenhang zum Eingriff. Ziel ist, die ökologische und landschaftliche Abwertung durch eine entsprechende Aufwertung an anderer Stelle des betroffenen Naturraums zu kompensieren.

Die i.V.m. dem vorliegenden Bebauungsplan zu ergreifenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nachfolgend unter Angabe von Art und Umfang und begünstigtem Schutzgut aufgeführt. Auf die ausführliche Beschreibung in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, Kap. 4.2 – 4.3, wird verwiesen.

Tab. 2: Übersicht zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Maßnahmen der EAB		Schutzgut	Umfang
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen			
ACEF 1	Einrichten eines dauerhaften Ersatzstandorts für den Wanderfalken	F	Es wurde im Januar 2024 zunächst kurzfristig ein temporärer Standort im südlichen Plangebiet eingerichtet. Im weiteren Verlauf soll ein finaler Ersatzstandort voraussichtlich im Bereich der Gemarkung Magdeburg, Flur 476, Flurstück 1536 direkt nördlich des Plangebiets bereitgestellt werden.

Maßnahmen der EAB		Schutzgut	Umfang
ACEF 2	Einrichten zweier dauerhafter Ersatzstandorte für die Turmfalken	F	Im Vorfeld der Abbrucharbeiten wurde im Januar 2024 je ein adäquater Ersatzstandort (Nistkasten) im Aktionsradius des Brutpaares <ul style="list-style-type: none"> am Verwaltungsgebäude – Alt Salbke 60-63 auf dem Fahlberg-List Gelände an der Gymnastikhalle der Berufsbildenden Schule „Otto Schlein“ eingerichtet
ACEF 3.1	Einrichten einer Fläche zur Zwischenhalterung der Zauneidechse	F	Aufgrund der artspezifischen besonderen Ansprüche an ihre Reproduktionsstätte wurde im Mai 2024 zunächst kurzfristig ein temporäre Fläche von 5.000 m ² zur Zwischenhalterung im Plangebiet eingerichtet.
ACEF 3.2	Entwicklung eines Zauneidechsenhabitats	F	Für die Zauneidechse ist eine quantitativ und qualitativ geeignete Ersatzfläche innerhalb des vom Eingriff betroffenen Naturraums (D 20 „Mitteldeutsches Schwarzerdegebiet“ und D 10 „Elbe-Mulde-Tiefland“) entsprechend der arttypischen Ansprüche herzustellen bzw. aufzuwerten.
ACEF 4	Entwicklung eines Neuntöterhabitats	F	Bis zum Beginn der nächsten auf die Sanierungsarbeiten folgenden Brutperiode (ca. 01.05.) sind <ul style="list-style-type: none"> Gebüschpflanzungen auf 270 m² Heckenpflanzungen auf 815 m² 13.805 m² mesophilem Grünland für drei Reviermittelpunkte des Neuntöters zu entwickeln.
ACEF 5	Anbringen von Nisthilfen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter	F	Bis zum Beginn der nächsten auf die Sanierungsarbeiten folgenden Hauptbrutperiode (ca. 01.03.) sind <ul style="list-style-type: none"> 9 Halbhöhlen (Haussperling) 2 Mehlschwalbennester 3 Höhlen (Star) 1 Höhle (Wendehals) im räumlich-funktionalen Umfeld der verorteten Reviermittelpunkte anzubringen.
ACEF 6	Dachbegrünung mit Trocken- / Magerrasen	F	Im Baufeld 29 ist die Dachfläche auf 1.500 m ² mit einer sandig-kiesigen mageren Substratschicht von mind. 15 cm Dicke anzudecken und als Halbtrockenrasen bis Trockenrasen entsprechend der artspezifischen Ansprüche zu Begrünen und Entwickeln.
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen			
A 1	Anbringen von Nisthilfen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter	F	Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans sind <ul style="list-style-type: none"> 1 Halbhöhle je MU Baufeld 1 Höhle je MU Baufeld 1 Mauersegler-Nistkasten mit je drei Brutinnenräumen je SO Baufeld (insgesamt 6 Niststätten) in die Planung zu integrieren.
A/V 2	Dauerhafter Erhalt des bestehenden Turmfalkennistplatzes im Verwaltungsgebäude	F	Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist der bestehende Turmfalkennistplatzes im Dachdremel des Verwaltungsgebäudes – Alt Salbke 60-63 zu sichern.

Maßnahmen der EAB		Schutzgut	Umfang
A 3	Anteilige Fassadenbegrünung der östlichsten Fassaden der elbnahsten Gebäude	F, K, L	Die baulich geschlossenen und lichtundurchlässigen Fassadenabschnitte der nach Osten zur Elbe gerichteten Außenfassaden der östlichen Gebäude der Baufelder 2, 3, 6 und 7, 12, 13, 16, 20, 31 sowie 26 bis 28 sind ab einer Fläche von mindestens 15 m ² mit einer Mindestbreite von 3 m mit selbst klimmenden bzw. rankenden Pflanzen flächig zu begrünen. Insgesamt sind mindestens 10 % der Fassadenfläche der Geschosse I bis IV zu begrünen.

B	Boden / Fläche	L	Landschaft	K	Klima / Luft
W	Wasser	F	Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt	n.g	nicht Quantifizierbar

1.2.6 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Im Sinne des Artenschutzes kommt bei der Aufstellung eines Bebauungsplans wirkungsvollen Maßnahmen zur Verhinderung und Abwendung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG eine besondere Bedeutung zu.

Berücksichtigung von vorangestellten Sanierungseingriffen

Im Vorfeld der Baurechtschaffung stehen im Plangebiet somit Altlasten-Sanierungsarbeiten an. Die Bodensanierung der erheblich kontaminierten Flächen ist mit umfassenden Eingriffen in den Boden verbunden, denen mitunter auch Rodungsarbeiten sowie Gebäudeabbrüche vorangestellt werden müssen.

Insofern das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr. 1-3 BNatSchG durch die Arbeiten zu besorgen ist, sind entsprechende Anträge auf artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für die betreffenden Individuen oder Artengruppen zu stellen.

Zum aktuellen Zeitpunkt wurden folgende Anträge eingereicht:

Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 45 BNatSchG	eingereicht am	Status
• für die Fortpflanzungsstätte von Wanderfalke und Turmfalke (Silos)	07.11.2023	genehmigt
• für die Fortpflanzungsstätte des Turmfalken (Chemiefabrik)	20.02.2024	genehmigt
• für den Fang und die Lebensstätte der Zauneidechse	-	-

Im betrachteten Planvorhaben belaufen sich die geeigneten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, welche im Hinblick auf den Vollzug des Bebauungsplans vorrangig zu berücksichtigen sind, auf:

- V 4: Bauzeitenregelung
- V 5: Kontrolle auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten
- V 6: Ökologische Bauüberwachung
- V 7: Sicherung einer Ausweichfläche für die Ödlandschrecke
- V 8: Abfangen der Zauneidechse
- V 9: Berücksichtigung der Horstschutzzone des Wanderfalken (mobiler Mast)
- V 10: Insektengerechte Außenbeleuchtung

Sie haben das Ziel projektbedingte Beeinträchtigungen auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände von vornherein zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind artspezifische Maßnahmen wie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures), oder kompensatorische Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten, sogenannte FCS-Maßnahmen (favourable conservation status) erforderlich.

- A_{CEF} 1: Errichtung eines dauerhaften Ersatzstandorts für den Wanderfalken
- A_{CEF} 2: Errichtung zweier dauerhafter Ersatzstandorte für die Turmfalken
- A_{CEF} 3.1: Einrichten einer Fläche zur Zwischenhaltung der Zauneidechse
- A_{CEF} 3.2: Entwicklung eines Zauneidechsenhabitats
- A_{CEF} 4: Entwicklung eines Neuntöterhabitats
- A_{CEF} 5: Anbringen von Nisthilfen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter
- A_{CEF} 6: Dachbegrünung mit Trocken-/Magerrasen

Spezifische Aussagen bezüglich der vorkommenden Arten und den getroffenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, dem Artenschutzfachbeitrag und dem Faunistischen Gutachten zu entnehmen.

1.2.7 Gestaltungsmaßnahmen

Gestaltungsmaßnahmen übernehmen keine Ausgleichs- und Ersatzfunktion i.S.d. § 15 (2) BNatSchG und entsprechen auch nicht den Anforderungen von FCS oder A_{CEF}-Maßnahmen. Aufgrund der zu erzielenden Aufwertung und Einbindung des Vorhabens in die Umgebung finden diese Maßnahmen dennoch Erwähnung.

Maßnahmen der EAB		Schutzgut	Umfang
Gestaltungsmaßnahmen			
G/V 1	Baumpflanzungen entlang der Verkehrsflächen	F, K, L	Die Verkehrsflächen sind auf einer Länge von 100 m ab einer Verkehrsflächenbreite von 8,00 m mit einer Baumreihe aus mindestens 5 Straßenbäumen sowie ab einer Verkehrsflächenbreite von 15,00 m mit einer Baumallee aus mindestens 10 Straßenbäumen zu bepflanzen. Im gesamten Plangebiet sind mind. 250 Straßenbäume zu pflanzen.
G/V 2	Dachbegrünung	F, K, L	In allen Baufeldern sind bei Neubauten die Dächer mit einem Flächenanteil von mind. 70 % mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 25 cm Dicke anzudecken und zu begrünen.
G/V 3	Anteilige Fassadenbegrünung	F, K, L	An den Gebäuden sind baulich geschlossene und lichtundurchlässige Fassadenabschnitte ab einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 5 m ² mit einer Mindestbreite von 3 m mit selbst klimmenden bzw. rankenden Pflanzen flächig zu begrünen. Insgesamt sind mind. 5 % der Fassadenfläche der Geschosse I bis IV zu begrünen.
G/V 4	Gestaltung der Außenflächen der Kindertagesstätten	F, K, L	Auf den Außenflächen der Kindertagesstätten ist je angefangene 1.00 m ² ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen. Darüber hinaus sind die Flächen auf einem Flächenanteil von mind. 20 % mit für Spielplätze geeigneten Strauchgehölzen zu begrünen.

Maßnahmen der EAB		Schutzgut	Umfang
G/V 5	Gestaltung der Blockinnenhöfe	F, K, L	Im Innenhof jedes Blocks ist je ein mittel- bis großkroniger Baum sowie 10 Sträucher zu pflanzen.
G/V 6	Gestaltung der Freiflächen und des Sicherungsbauwerks	F, K, L	Die Grünflächen 1, 2.1 und 2.2 sind auf einem Flächenteil von mindestens 25 % mit für Spielplätze geeigneten Strauchgehölzen in Gruppen von mind. 50 m ² bis und max. 200 m ² zu begrünen. Je angefangene 500 m ² ist ein Baum zu pflanzen. Die Grünflächen 3.1 und 3.2 sind auf einem Flächenteil von mindestens 40 % mit für Spielplätze geeigneten Strauchgehölzen in Gruppen von mind. 25 m ² bis und max. 100 m ² zu begrünen.
G/V 7	Entwicklung lockerer Baum-Strauch-Strukturen	F, K, L	Innerhalb der Grünfläche 4.1, 4.2 und 5 sind auf einem Flächenanteil von 60 % ihrer Gesamtfläche Baum-Strauchstrukturen anzupflanzen.

B - Boden / Fläche
W - Wasser

L - Landschaftsbild / Erholung
F - Arten und Biotope (Flora / Fauna)

K - Klima / Luft
n. q. - nicht quantifizierbar

1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sowie deren Berücksichtigung bei der Planung

In Fachgesetzen und -planungen sind für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der Umweltprüfung Berücksichtigung finden müssen.

Die Ziele und Grundsätze aus Fachplanungen und Fachgesetzen (siehe Kap. 3.4) konnten überwiegend vollständig, zum Teil mit Einschränkungen berücksichtigt werden. Im Falle konträrer Zielstellungen und Nutzungsinteressen bzw. Konflikte werden diese bei der Planaufstellung sachgerecht beurteilt, Prioritäten begründet und in die Abwägung eingestellt.

Die nachfolgend genannten Zielaussagen von Fachgesetzen und Fachplanungen wurden bei der Aufstellung des hier vorgelegten Bebauungsplans berücksichtigt, insbesondere indem:

- Ein städtebaulicher Missstand beseitigt wird
- Eine Gefahrenquelle durch Bodensanierung beseitigt wird
- Eine nachfrageorientierte Nachnutzung einer Gewerbebrache ermöglicht wird
- Art und Maß der baulichen Nutzung auf das unbedingt Notwendige begrenzt werden
- Ergebnisse faunistischer Gutachten berücksichtigt werden
- zur Bewältigung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erarbeitet und Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen werden
- zum Bebauungsplan ein Umweltbericht nach den Vorgaben des BauGB erstellt wurde

Tab. 3: Allgemeine Ziele und Grundsätze als Vorgabe der Fachgesetze und -planungen

Schutzgut	Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen	Quelle
allgemeine schutzgut-übergreifende Aussagen zum Schutz der Umwelt und ihrer Bestandteile	- Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die soziale, wirtschaftliche u. umweltschützende Anforderungen in Einklang bringt - Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen	§1 (5) BauGB
	- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen - Berücksichtigung der Auswirkungen der Bauleitplanung auf die einzelnen Schutzgüter, deren Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt - Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten - Vermeidung von Emissionen; sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern - Darstellung von Landschafts- und sonstigen Plänen - Berücksichtigung von Gebieten zur Erhaltung bestmöglicher Luftqualität - Berücksichtigung der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	§1 (6) Nr. 7a-j BauGB
	- Eingriffsregelung - Vermeidung / Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- / Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen Schutzgütern - Festlegung, Darstellung von Kompensationsmaßnahmen	§ 1a (3), § 5 (2a), § 9 (1a) BauGB
	- Durchführung einer Umweltprüfung zum Bauleitplan - Erstellung eines Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung und Einstellung in den Verfahrensablauf - Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange - Berücksichtigung der Belange Natur und Landschaft in der Abwägung der Flächennutzung	§ 2 (4), §§ 2a - 4, § 5 (5), § 6 (5), § 9 (8), § 10 (3) BauGB

Schutzgut	Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen	Quelle
	<ul style="list-style-type: none"> - Monitoring - Vorschriften zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen - Darstellung von Schutzausweisungen u. Restriktionen i.S.d. Umweltschutzes - Schutz von Mensch, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) - Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile / Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u.ä.) 	<p>§ 4c BauGB</p> <p>§ 5 (2, 2a, 3,4) § 9 (1, 5), § 5 BauGB</p> <p>BImSchG und Verordnungen, BNatSchG, NatSchG LSA</p>
Boden / Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) und Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen - Schutz des Bodens und seiner Funktion im Naturhaushalt, insbes. als Lebensgrundlage / -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), historisches Archiv, Standort für Rohstofflagerstätten und Nutzungen - Schutz vor / Vorsorge gegen Entstehen schädlicher Bodenveränderungen - Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten 	<p>§ 1a (2) BauGB § 1 BodSchAG LSA</p> <p>LP LH MD (2021) – Karte 3</p> <p>BBodSchG</p> <p>LP LH MD (2021) – Karte 6.1, 6.2, 6.3, 6.4.1, 6.4.2, 6.4.3</p>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen - Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigung d. ökolog. Funktion d. Gewässer - Schutz des Grundwassers - Erreichen eines guten ökologischen und chemischen Zustandes der Oberflächengewässer 	<p>WG LSA, WRRL, WHG</p> <p>LP LH MD (2021) – Karte 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7</p>
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> - allgemeiner Klimaschutz (Klimaschutzklausel) - Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt 	<p>§ 1a (5) BauGB</p> <p>TA Luft</p> <p>Klimaanpassungskonzept LH MD (2017) Klimafunktionskarte LH MD (2013) Planungshinweiskarte LH MD (2013)</p>
Landschaftsbild / Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung und Entwicklung des baukulturellen Orts- u. Landschaftsbildes 	<p>§1 (5) BauGB BNatSchG NatSchG LSA</p> <p>LP LH MD (2021) – Karte 5</p>
Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von NATURA 2000 Gebieten - Förderung der Lebensräume und Entwicklung von linearen und punktuellen Lebensraumstrukturen (Trittsteinbiotopen) 	<p>§ 1 (6) Nr. 7.b, § 1a (4) BauGB, BNatSchG, NatSchG LSA</p> <p>LP LH MD (2021) – Karte 2, 4.1 bis 4.9</p>
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt 	<p>§ 1 (5) BauGB</p>

Schutzgut	Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen	Quelle
	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der allg. Anforderungen an gesunde, sozial u. kulturell ausgewogene Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung - Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen auf Frauen u. Männer - Berücksichtigung der Belange von Bildung, Sport, Freizeit und Erholung 	§ 1 (6) Nr. 1. – 3, 7.c BauGB
	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und deren Vorsorge 	TA Lärm
	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung - Grundsatz der Lärmvorsorge und -minderung, insbes. am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen 	DIN 18005 DIN 4109
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile - Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege - Berücksichtigung erhaltenswerter baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung 	§ 1 (6) Nr. 4. - 5., 7.c BauGB, DekmSchG LSA

1.4 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden im Bestand, auf das jeweilige Schutzgut bezogen, für den direkten Eingriffsbereich und das unmittelbar angrenzende Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Elb-Hafen-Südost“ dargestellt.

Die Untersuchungsräume wurden anhand räumlicher Abgrenzungen und unter Berücksichtigung der Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter und der voraussichtlichen Reichweite der Projektwirkungen gewählt. Die projektbezogenen Beeinträchtigungen gehen voraussichtlich nicht über diese Räume hinaus.

1.4.1 Umweltrelevante Unterlagen, Daten und Stellungnahmen

Als Grundlage der Ermittlungen der Untersuchungsräume dienten die folgenden aufgeführten umweltrelevanten Unterlagen:

Allgemein

- Magdeburg 2030+, Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg - Gesamtstadt, November 2020
- Landeshauptstadt Magdeburg: Landschaftsplan Textteil (September 2020)
- Landeshauptstadt Magdeburg: Landschaftsplan - Karte-Nr. 9 „Zielkonzept“
- Green! Architects GmbH: Masterplanung – Bauvorhaben: Fahlberg-List mit Stand vom 11.07.2024
- Green! Architects GmbH: Gestaltungshandbuch – Bauvorhaben: Fahlberg-List mit Stand vom Juli 2024

Fläche

- Landeshauptstadt Magdeburg: Flächennutzungsplan mit Stand Dezember 2022
- Landeshauptstadt Magdeburg: Landschaftsplan - Karte-Nr. 3 – Flächennutzung
- angrenzender vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 483-3.1 – „Nahversorgungszentrum Alt Salbke“, Satzung Juni 2008
- angrenzender Bebauungsplan Nr. 483-2 – „Alt Salbke Ost“, Satzung August 2016
- Gutachten: /

Boden

- Landeshauptstadt Magdeburg: Landschaftsplan (September 2020)
 - Karte-Nr. 6.1 bis 6.4.3
- Geotechnischer Bericht, Baugrundbeurteilung – Voruntersuchung gemäß DIN EN 1997-2 vom 17.06.2022
- Stellungnahmen der Landesanstalt für Altlastenfreistellung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Fahlberg-List“ vom 29.01.2024
 - Hinweis auf bestehende Altlastensituation, auch in Hinblick auf Kontaminationen des Grundwassers sowie auf den Umgang mit Niederschlags- bzw. Versickerungswasser und Hinweis auf zwingende Abhängigkeit zwischen Sanierungsdurchführung und Planungsetzung
- Gutachten: BIG –Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH: Standortentwicklung ELBHafen Südost in Magdeburg (ehemaliges Fahlberg-List-Gelände) – Anlage zum B-Plan – Darstellung des Sanierungsvorhabens und der Sanierungsmaßnahmen mit Stand vom Juli 2024

Grundwasser / Oberflächenwasser

- Landeshauptstadt Magdeburg: Landschaftsplan (September 2020)
 - o Karte-Nr. 7.1 bis 7.7
- Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets Elbe von der Landesgrenze Sachsen (km 168+400) bis Vockerode (km 247+573), vom 24.10.2013
- Überschwemmungsgebietskarte bereitgestellt durch das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt, vom 17.01.2023
- Hochwassergefahrenkarte bereitgestellt durch den Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft bezüglich HQ 100 Elbe, vom 18.01.2023
- Stellungnahme des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Fahlberg-List“ vom 08.02.2024
- Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Fahlberg-List“ vom 30.01.2024
 - o Hinweis auf teilweise Lage des Plangebiets in einem nach § 76 (2) festgesetzten Überschwemmungsgebiet
- Konzept: IBW - Ingenieurbüro für Wasserbau und Wasserwirtschaft GmbH: Niederschlagsbewirtschaftungskonzept mit Stand vom Juli 2024
Konzept: IBW - Ingenieurbüro für Wasserbau und Wasserwirtschaft GmbH: Retentionsausgleich mit Stand vom Juli 2024

Klima / Luft

- Klimaanpassungskonzept für die Landeshauptstadt Magdeburg, Mai 2017
- Landeshauptstadt Magdeburg: Planungshinweise Klima- und Immissionsökologie für Magdeburg – „Klimafunktionskarte“ (Stand 11/2013)
- Landeshauptstadt Magdeburg: Planungshinweise Klima- und Immissionsökologie für Magdeburg – „Planungshinweiskarte“ (Stand 11/2013)
- Landeshauptstadt Magdeburg: Stadtklimatische Baubeschränkungsbereiche - Beiplan (Stand 05/2015)
- Landeshauptstadt Magdeburg: Stadtklimatische Baubeschränkungsbereiche - Karte 1 „Klimatologische Flächenfunktion“ (Stand 07/2014)
- Antrag der Fraktion Grüne/future! im Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg zum Konzept „Schwammstadt Magdeburg – Bessere Regenwassernutzung“ (A0130/22) vom 07.07.2022
- Stellungnahme des Fachbereichs Klimaschutz der Stadt Magdeburg zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Elb-Hafen“ vom 30.05.2022
 - o Hinweis: Beschreibung / Bewertung des Plangebiets auf Grundlage der Klimafunktions- und Planungshinweiskarte
Forderung: Beurteilung der Klimarelevanz durch Klimarelevanzprüfung
- Gutachten: /

Flora / Fauna

- Landeshauptstadt Magdeburg: Landschaftsplan (September 2020)
 - o Karte-Nr. 2, 4.1 bis 4.9 sowie 10.2 und 10.3
- Standard-Datenbogen für das FFH-Gebiet „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ DE 3936-301, Stand Juli 2020 einschließlich Gebietskarte bzw. Lageplan
- Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung als Biosphärenreservat Mittlere Elbe, vom 01.10.1990 einschließlich Gebietskarte bzw. Lageplan

- Stellungnahme des Landesverwaltungsamts Sachsen-Anhalt, Ref. 407 – Obere Naturschutzbehörde zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Fahlberg-List“ vom 18.01.2024
- Stellungnahme des Umweltamts, Untere Naturschutzbehörde zum
- Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Fahlberg-List“ vom 07.02.2024
 - o Hinweis: auf Notwendigkeit einer FFH-Vorprüfung bezüglich des FFH-Gebiets „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ und auf die notwendige Anwendung des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt sowie Hinweis auf Mindestgröße des durchwurzelbaren Raums bei Baumneupflanzungen von 12 m³
- Gutachten: Fledermaus-Akustik Büro für Fledermauskunde und Faunistik: Bericht zur faunistischen Erfassung Projekt BP 483-6 „Fahlberg-List“ mit Stand vom 30.11.2023

Landschaftsbild / Ortsbild / Erholungswert

- Landeshauptstadt Magdeburg: Landschaftsplan (September 2020)
 - o Karte-Nr. 5 sowie 10.5
- Verordnung zur Änderung des Beschlusses über die Unterschutzstellung des Landschaftsschutzgebietes "Mittlere Elbe" im Salzlandkreis vom 31.08.2011 einschließlich Gebietskarte bzw. Lageplan
- Gutachten: /

Mensch / Gesundheit

- Stellungnahme des Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. 402 - Obere Immissionsschutzbehörde (OIB) zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Fahlberg-List“ vom 20.02.2024
- Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Fahlberg-List“ vom 20.02.2024
 - o Hinweis: bestehende gewerbliche Nutzung mit Lärmemission innerhalb des Plangebiets und in direkter Nachbarschaft mit Forderung nach schalltechnischer Untersuchung
- Gutachten: Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 483-6 „Fahlberg-List“ in Magdeburg, Entwurf 1 mit Stand vom Juli 2024
- Gutachten: Peutz Consult GmbH: Verschattungsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 483-6 „Fahlberg-List“ in Magdeburg, Entwurf 1 mit Stand vom Juli 2024

Kultur- / Sachgüter

- Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Fahlberg-List“ vom 07.02.2024
- Stellungnahmen der Unteren Denkmalschutzbehörde Magdeburg zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Fahlberg-List“ vom 21.12.2023
 - o Hinweis zum potenziellem Vorkommen archäologisch relevanter Schichten im westlichen Randbereich des Plangebiets sowie Forderungen nach fachgerechter und repräsentativer Dokumentation im Vorfeld von Baumaßnahmen
- Stellungnahme des Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. Verkehr – Obere Luftfahrtbehörde zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Fahlberg-List“ vom 20.02.2024
 - o Hinweis auf Berücksichtigung der Lage des Planungsraums im Anflugsektor des Flughafens „Verkehrslandeplatz Magdeburg-City“
- Gutachten: /

1.4.1.1 Untersuchungsumfang / Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Übersicht der im hier vorliegenden Umweltbericht gewählten Untersuchungsräume, bezüglich der einzelnen Schutzgüter.

Tab. 4: Untersuchungsräume und –umfang zu den einzelnen Schutzgütern

Schutzgut	Nahbereich (= Plangebiet)	Fernbereich (≤ 500 m Umgebung)
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Erfassung der bestehenden Flächennutzung - Beschreibung der Nutzungsänderung mit Planumsetzung - Ermittlung möglicher Veränderungen im Versiegelungsgrad 	
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Erfassung / Bewertung der Bodeneigenschaften und Vorbelastungen - Berücksichtigung der Altlastsituation (Boden) unter Zugrundelegung der für die Altlastensanierung erarbeiteten Konzepte - Darstellung des positiven Einflusses der Altlastensanierung - Ermittlung möglicher Veränderungen im Versiegelungsgrad 	
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> - Erfassung / Bewertung von Grundwassereigenschaften und Schutzausweisungen - Berücksichtigung der Altlastsituation (Grundwasser) unter Zugrundelegung der für die Altlastensanierung erarbeiteten Konzepte - Darstellung des positiven Einflusses der Altlastensanierung 	
Oberflächenwasser	<ul style="list-style-type: none"> - Erfassung / Bewertung von Gewässereigenschaften, Schutzausweisungen und ökologischem Zustand - Berücksichtigung des Überschwemmungsgebiets HQ 100 Elbe 	
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Erfassung / Bewertung der klimatischen Situation im direkten Eingriffsbereich und dem unmittelbar angrenzenden Umfeld - Betrachtung von lokalklimatisch / lufthygienisch relevanten Erfassungsbereichen, Austauschkorridoren mit Wirkung auf benachbarte Flächen - Klimarelevanzprüfung auf Grundlage der Klimafunktionskarte / Planungshinweiskarte - Darstellung des positiven Einflusses der Planung auf bioklimatische Ausgleichsfunktion des Geltungsbereichs unter Berücksichtigung der angestrebten Entwicklung von Durchlüftungsschneisen, Grünverbindungen und Grünflächen 	
Flora	<ul style="list-style-type: none"> - Erfassung / Bewertung der vorhandenen Biotope / Flora auf Grundlage einer Biotopkartierung und verbaler Beschreibung - Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs auf Grundlage der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) - Darstellung der Veränderung vorhandener Biotopstrukturen mit Planumsetzung unter Berücksichtigung der Wirkung von geeigneten Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen 	

Schutzgut	Nahbereich (= Plangebiet)	Fernbereich (≤ 500 m Umgebung)
Fauna	<ul style="list-style-type: none"> - Erfassung / Bewertung des Vorkommens ausgewählter faunistischer Artengruppen auf Grundlage von faunistischen Kartierungen - Darstellung der Wirkung, welche mit Planumsetzung auf das betrachtungsrelevante Artenspektrum einhergeht, unter Berücksichtigung der Realisierung von geeigneten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (ggf. CEF) 	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführung einer FFH-Vorprüfung bezüglich des FFH-Gebiets „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ mit Darstellung der Wirkung, welche mit Planumsetzung auf die betrachtungsrelevanten Schutzziele unter Berücksichtigung der Realisierung von geeigneten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (ggf. CEF) einhergehen
Landschaftsbild / Ortsbild / Erholung Nahbereich Fernbereich	<ul style="list-style-type: none"> - Erfassung / Bewertung relevanter Landschaftsbild- bzw. Ortsbildqualitäten (landschaftsbildprägender Elemente, Naturraumausstattung sowie Vorbelastungen) insbesondere in Hinblick auf die umgebenden Erholungsfunktionen - Berücksichtigung der touristischen Routen Blaues Band / Elbe Radweg - Berücksichtigung des östlich gelegenen LSG „Mittlere Elbe“ mit direkter Sichtbeziehung zum Plangebiet - Darstellung des positiven Einflusses auf Landschaftsbild und Ortsbild mit Planumsetzung durch Behebung eines städtebaulichen Missstands und Ausbau touristischer Infrastruktur 	
Mensch / Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - Erfassung / Bewertung von schutzwürdigen Nutzungen durch Menschen - Betrachtung der Wohn-, Arbeits- und Erholungsfunktion innerhalb des Plangebiets - Untersuchung und Bewertung bestehender und entstehender Lärmemission durch Gewerbe und Verkehr in Hinblick auf schutzwürdige Immissionsorte durch schalltechnische Untersuchung - Darstellung des positiven Einflusses der mit Planung angestrebten Nutzung auf das menschliche Wohlbefinden durch die signifikant gesteigerte Erholungsfunktion sowie in Hinblick auf die Altlastensanierung 	
Kultur / Sachgüter Sachgüter Bodendenkmale Baudenkmale Kulturdenkmale	<ul style="list-style-type: none"> - Erfassung / Bewertung bekannter Sachgüter wie Gebäude, Betriebe und Infrastruktur - Erfassung / Bewertung der vorhandenen Baudenkmale im Plangebiet sowie ggf. Berücksichtigung von Bodendenkmalen - Darstellung der positiven Wirkung der Planung durch Behebung eines städtebaulichen Missstands und Einbindung der zu erhaltenden Baudenkmale in ein angepasstes Ortsbild - Berücksichtigung des potenzielles im westlichen Randbereich des Plangebiets vorkommenden archäologisch relevanten Bereichs 	<ul style="list-style-type: none"> - Beachtung der Kirche St. Johannes Baptist als Baudenkmal mit relevanter Sichtbeziehung zum Plangebiet und Darstellung der positiven Wirkung der Planung durch Behebung eines städtebaulichen Missstands und der Konzeptionierung geeigneter Sichtachsen (u.a. Kirche – Elbe) - Beachtung der im Plangebiet vorhandenen Silos als Landmarke und Darstellung der positiven Wirkung der Planung durch innovative Einbindung dieser Landmarke in das gestalterische Konzept

1.4.3 Methodik der Umweltprüfung

Die durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Umweltauswirkungen werden in bau-, anlage- sowie betriebsbedingte Wirkungen gegliedert und unter Berücksichtigung des Kenntnisstands qualitativ und quantitativ beschrieben.

Zunächst ergeben sich baubedingte Beeinträchtigungen. Sie sind reversibel und begrenzt auf einen kurzen Zeitraum und daher meist nicht erheblich oder nachhaltig. Baubedingte Beeinträchtigungen können z. B. sein:

- vorübergehende Flächeninanspruchnahme
- Beeinträchtigungen durch Baufeldfreimachungen
- Beeinträchtigungen durch Lärm, Bautätigkeit, Staub- und Schadstoffemissionen

Die anlagebedingten Beeinträchtigungen ergeben sich aus der Herstellung und Erhaltung der baulichen Anlage selbst. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind meist dauerhaft und daher erheblich und nachhaltig. Anlagebedingte Beeinträchtigungen sind z. B.:

- dauerhafte Flächenbeanspruchung durch Überbauung
- Verlust von Gehölzen

Durch die Nutzung ergeben sich nach der Errichtung der baulichen Anlagen die betriebsbedingten Auswirkungen. Diese wirken zeitlich unbegrenzt für die Dauer der Nutzung der baulichen Anlagen. Sie können je nach Nutzungszweck erheblich oder unerheblich bzw. nachhaltig oder nicht nachhaltig sein. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind z. B.:

- Beeinträchtigungen durch betriebsbedingte Emissionen
- Beeinträchtigungen durch optische Reize

Die Aussagen zu den einzelnen Wirkfaktoren und der Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzgutes bilden die Grundlage zur Bestimmung der zu erwartenden Umweltauswirkungen. Hierbei wird zwischen sehr positiven „++“, positiven „+“, neutralen oder vernachlässigbaren „o“, negativen „-“ und sehr negativen „--“ Wirkungen unterschieden. Nicht nachhaltige Wirkungen sind in Klammern „(..)“ dargestellt.

Unter Heranziehung der festgelegten Schutz-, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind letztlich die tatsächlich verbleibenden zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt dazulegen.

Bei der Prüfung möglicher Auswirkungen werden im Umweltbericht Ergebnisse und mindernde Maßnahmen, die in gesonderten Fachgutachten und Untersuchungen herausgearbeitet wurden, berücksichtigt.

Die hier darzustellenden Auswirkungen, die durch Vollzug des zu prüfenden Bebauungsplans entstehen, ergeben sich folglich aus der Differenz der Verschlechterung / Verbesserung der Situation und der aktuellen Vorbelastung (Zusatz- oder Minderbelastung) unter Berücksichtigung von Schutz-, Vermeidungs-, Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen sowie sonstiger im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen.

1.4.4 Untersuchungsumfang und Detaillierung der Umweltprüfung

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile erfolgt auf der Grundlage vorliegender Planungen, Geländebegehungen sowie Literaturrecherchen nach den inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 zu den §§ 2 (4), §§ 2a und 4c BauGB.

Grundsätzlich ist der aktuelle Ist-Zustand unter Einbeziehung der Vorbelastungen zu ermitteln und zu bewerten. Die einzelnen Schutzgüter und ihre Funktionen werden nach ausgewählten Erfassungskriterien beschrieben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, werden entsprechend § 4 (1) BauGB frühzeitig unterrichtet und aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die dazu eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend berücksichtigt. Umfang und Detaillierungsgrad sind letztlich von der Gemeinde festzulegen.

Als Bewertungsgrundlage für die Eingriffsregelung wurde eine Biotop- und Nutzungstypkartierung durchgeführt.

Nach Inaugenscheinnahme des Geländes und Abstimmung mit der zuständigen UNB wurde für die Arten(-gruppen) der Brutvögel (Revierkartierung), Fledermäuse (visuelle und akustische Erfassung), Heuschrecken und Reptilien eine faunistische Kartierung im Zeitraum von April bis Oktober 2023 durchgeführt. Ergänzend wurden zudem auch die Arten(-gruppen) Fischotter und Biber sowie Amphibien und Libellen im Plangebiet betrachtet.

Da es sich bei dem Geltungsbereich um einen Altlastenstandort handelt, ist zur Gewährleistung Sicherung in Hinblick auf die angedachte Nachnutzung ein Sanierungsplan gem. § 13 BBodSchG zu erarbeiten.

Ebenfalls wurde die Erbringung eines Konzepts zur Niederschlagsentwässerung des Plangebiets und die Betrachtung des Retentionsausgleichs als obligatorisch eingeschätzt.

Weiterhin wurde die Erarbeitung einer Schalltechnischen Untersuchung gefordert, um die auf das Plangebiet einwirkenden als auch die vom Plangebiet ausgehende Verkehrslärmimmission sowie die durch die Planung generierten Gewerbelärmemissionen darzustellen und bei Erfordernis mögliche Lärminderungsmaßnahmen bei Grenzwertüberschreitungen festzulegen.

Darüber hinaus ist eine Verschattungsuntersuchung zu erarbeiten, um die Belichtungssituation darzustellen, welche sich sowohl für die Plangebäude aus der Planung heraus ergibt, als auch um die möglichen damit einhergehenden Veränderungen für den (umgebenden) Bestand vertiefend abzubilden.

Weitere Anforderungen zu den Untersuchungsräumen und der Darstellung der Methodik, des Umfangs und des Detaillierungsgrades, die über die oben genannten gesetzlichen Anforderungen hinausgehen, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht gestellt. Fachliche Hinweise und Anforderungen wurden in der vorliegenden Unterlage berücksichtigt.

Die Beschreibung und Bewertung des Status quo der Umwelt und ihrer Bestandteile (Schutzgüter) gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB erfolgt auf der Grundlage vorhandener Planunterlagen einschl. Fachgutachten, aktueller Erhebungen vor Ort sowie von Literaturrecherchen.

Die Erfassung und Bewertung des Bestandes erfolgt getrennt nach den Schutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

2 Erfassung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen

2.1 Allgemeine standortbezogene Aussagen

2.1.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Für das Plangebiet relevante Schutzgebiete und Schutzausweisungen sind in der Begründung Teil I, Kap. 2.4.1 aufgeführt. Auf diese wird im Umweltbericht in den jeweiligen Unterkapiteln zu den einzelnen Schutzgütern unter Kap. 2.2 näher eingegangen.

Das FFH-Gebiet „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ grenzt an die östliche Plangebietsseite und umfasst auf einer Gesamtfläche von ca. 6.600 ha strukturreiche Abschnitte der Elbaue mit einer Vielzahl auentypischer Lebensräume wie Altarme, Auwälder, Wälder und beherbergt zahlreiche auentypische Tier- und Pflanzenarten. Es erstreckt sich entlang der Elbe von der Saalemündung bis zum Wasserstraßenkreuz bei Magdeburg und verläuft direkt entlang der Uferlinie des Plangebiets (Vgl. Abb. 1) Bei Dornburg gabelt sich das Gebiet in die Stromelbe und die Alte Elbe auf.

Auf ganzer Länge der Uferlinie des Plangebiets überlagert das FFH-Gebiet das Biosphärenreservat „Flusslandschaft Elbe“. In einer Entfernung von ca. 200 m zum Eingriffsort, ab der gegenüberliegenden Elbseite, erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“. Das Naturschutzgebiet „Kreuzhorst“ befindet sich ca. 900 m nordöstlich des Plangebiets (Vgl. Abb. 2).



Abb. 1: Schutzgebietskulisse - FFH-Gebiet



Abb. 2: Schutzgebietskulisse - BR, LSG und NSG

2.1.2 Naturräumliche Einordnung und Geologie

Der Geltungsbereich befindet sich in Sachsen-Anhalt in der Landeshauptstadt Magdeburg. Naturräumlich befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen der westlich gelegenen Schönebecker Sandlöss-Ebene (6.2.1.1) und der östlich angrenzenden Magdeburger Elbaue (2.1.1.3) ².

Zwischen dem nördlichen Plangebietsrand und der Kroppenstedter Straße sind Auensande bildgebend. Der überwiegende Teil der betrachteten Fläche – von der Kroppenstedter Straße bis hin zu den zentralen Silos - wird jedoch von künstlichen Auffüllungen dominiert. Ausgehend von der Lagerhalle in südliche Richtung des Geltungsbereichs stehen fluviatile Weichsel-Kaltzeit-Ablagerungen an. Auf gleicher Höhe wurden in einem schmalen Bereich entlang der Elbe Elbtone erkundet ³.

2.1.3 Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation (pnV) ist die Vegetation, die sich am Standort unter den gegenwärtigen Bedingungen ohne anthropogenen Einfluss durch Sukzession entwickeln würde. Die tatsächlich vorhandenen Standortbedingungen haben sich unter dem bisherigen menschlichen Einfluss im Laufe der Entwicklung über die Jahrhunderte verändert und weichen von den ursprünglichen natürlichen Bedingungen ab.

Die meisten Standorte innerhalb der Kulturlandschaft haben irreversible Veränderungen, beispielsweise durch Grundwasserabsenkungen, Bodenauftrag bzw. -verlust sowie Stoffeinträge erfahren, was wiederum zur Ausbildung von Ersatzgesellschaften geführt hat.

Die pnV des Plangebiets wird den nachhaltig veränderten Landschaften, konkret den Siedlungsgebieten (Z 13) zugeordnet ⁴.

² Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Bodenatlas Sachsen-Anhalt – Bodenlandschaften (1995)

³ Landeshauptstadt Magdeburg: Landschaftsplan - Karte-Nr. 1 „Oberflächengeologie“ (2021)

⁴ Landesamt für Umweltschutz: Karte der potenziellen natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt (2000)

2.2 Basisszenario und Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

2.2.1 Fläche

Die Bundesregierung hat sich im Rahmen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel gesetzt, den täglichen Flächenverbrauch von gegenwärtig 52 ha bis zum Jahr 2030 auf 30 ha zu verringern. Bei jedem Bauvorhaben ist deshalb ein schonender Umgang mit dem Schutzgut Fläche anzustreben ⁵.

Das Schutzgut Fläche umfasst den quantitativen Flächenbegriff, wohingegen der qualitative Flächenbegriff schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden erfasst und bewertet wird.

Tab. 5: Erfassung und Bewertung Schutzgut Fläche

Erfassungskategorie Schutzgut Fläche	Standortbezogene Aussagen
Flächengröße	- Geltungsbereich: ca. 35 ha
Ehemalige und aktuelle Flächennutzung	<p>Ehemalige Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1886 – 1995: Standort des Chemie- und Pharmaziebetriebs Fahlberg-List - Herstellung von Sacharin und Pflanzenschutzmitteln - dichte Bebauung des Plangebiets durch Industrieanlagen und Verkehrswege - bis 2019: Standort Schirm-AG - Herstellung von Pflanzenschutzmitteln (Störfallbetrieb) <p>Flächennutzungsplan ⁶:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO) - Gewerbliche Baufläche „GG Südost“ (nahezu flächendeckend) - Grünflächen (§ Abs. 2 Nr. 5 BauGB) - Grünfläche (schmaler Uferstreifen zwischen gewerblicher Baufläche und Elbe) - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) - Wasserfläche (zwei quadratische technische Becken als bauliche Anlage) <p>Aktuelle Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzung der Silos sowie der angegliederten neu errichteten Lagerhalle als Getreidelager (Elbe-Börde-Terminal GmbH) sowie diverse Kleinbetriebe und Industriebrache - teilweiser Rückbau des einst dicht bebauten Industrieareals - Erhalt der an der Straße „Alt Salbke“ gelegenen Verwaltungsbauten - versiegelte oder ruderalisierte Brachflächen sowie verbleibende ruinöse Industriegebäude im zentralen bis nördlichen Plangebiet
Vorbelastung	- große Industriebrachfläche mit teilweise ruinösen Gebäuden sowie Industrieanlagen und umfassenden Versiegelungen als städtebaulicher Missstand
Empfindlichkeit	- geringe Empfindlichkeit gegenüber Inanspruchnahme bebauter Flächen bzw. Brachflächen mit industrieller Vornutzung
Gesamtbewertung	
gering	

⁵ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit - Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie (Stand 2021) unter <https://www.bundesregierung.de/resource/blob/998006/1873516/3d3b15cd92d0261e7a0bcadc8f43b7839/2021-03-10-dns-2021-finale-langfassung-nicht-barrierefrei-data.pdf#page=270>, abgerufen im Februar 2023

⁶ Landeshauptstadt Magdeburg: Flächennutzungsplan (Stand 12/2022)

Tab. 6: Umweltauswirkungen Fläche

Legende

sehr positive Wirkung	++	sehr negative Wirkung	--
Positive Wirkung	+	negative Wirkung	-
Neutrale/vernachlässigbare Wirkung	o	Nicht nachhaltige Wirkung	(..)

Wirkfaktoren Schutzgut Fläche	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung	Festsetzungen / Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen
Baubedingte Auswirkungen		
Funktionsverlust von Flächen durch vorübergehende Flächenbeanspruchung durch Baustelleneinrichtungen, -straßen, Lagerflächen	- Zeitweilige Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Baustraßen, Lagerflächen (Verdichtung, Abtragung, Aufschüttung)	o <ul style="list-style-type: none"> bestimmungsgemäßer Betrieb u. Einhaltung fachlich/technischer Regeln u. Sicherheitsvorschriften V 1 – Bodenschutzmaßnahmen V 2 - Gewässerschutzmaßnahmen
Anlagebedingte Auswirkungen		
Anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme	- Inanspruchnahme und Nachnutzung einer überwiegend brachgefallenen gewerblichen Baufläche mit ausgeprägter Altlastensituation - Flächeninanspruchnahme durch Festsetzung von Urbanen Gebieten (MU), Sondergebieten (SO) und einer Gemeinbedarfsfläche (GE) i.V.m. tatsächlicher Neuversiegelung - Neubau von Gebäuden - Bau von Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen; Parkplätze)	+ <ul style="list-style-type: none"> Festsetzung der überbaubaren Fläche auf das notwendige Maß (GRZ) Innenentwicklung, Nutzung von Brachflächen im Siedlungsgebiet Festsetzung von Grünflächen
Betriebsbedingte Auswirkungen		
Betriebsbedingte Flächeninanspruchnahme	- Inanspruchnahme durch Nachnutzung (Anwohner, Besucher etc.)	o <ul style="list-style-type: none"> kein Erfordernis

Zwar ist für das Schutzgut Fläche ein deutlicher Anstieg der Inanspruchnahme durch Überbauung und Versiegelung im Zuge der Planumsetzung auszuweisen, jedoch ist dies vor dem Hintergrund der Gebietshistorie (gewerbliche Baufläche, überwiegend ruinös) und insbesondere der Altlastensituation auch durch die enge Verknüpfung zum Schutzgut Boden als nicht erheblich negative zu beurteilen.

Es entstehen mit Planumsetzung somit **keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Fläche.

2.2.2 Boden

Tab. 7: Erfassung und Bewertung Schutzgut Boden

Erfassungskategorie Schutzgut Boden	Standortbezogene Aussagen	
Bodentyp / Bodenart		
Bodenlandschaft Bodenart Bodentyp	<ul style="list-style-type: none"> - Übergangsbereich zwischen Magdeburger Elbaue (östlich - 2.1.1.3) und Schönebecker Sandlöss-Ebene (westlich - 6.2.1.1) ² - Bodentyp: auf einer geringen Fläche des nördlichen Plangebiets stehen Vollgleye an, verbleibende Fläche wird als Siedlungs- / Verkehrsfläche kartiert ⁷ - Bodenart: auf einer geringen Fläche des nördlichen Plangebiets wird die Deckschicht von Lehmsanden dominiert, zu verbleibenden Flächen liegen keine Informationen vor ⁸ 	
Seltenheit / Naturnähe		
regional bedeutsame Standortfaktorenkombination (z.B. Seltenheit, Ungestörtheit, Extremstandorte)	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Kombination regional bedeutsamer Standortfaktoren - Keine seltene Ausprägung der erkundeten Schichtung und des anstehenden Bodens 	
Lebensraumfunktion	Versiegelte Flächen	Unversiegelte Flächen
biotischer Lebensraum / Standort für Flora / Fauna Biotopentwicklungspotenzial	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Biotopentwicklungspotenzial 	<ul style="list-style-type: none"> - Mittleres Biotopentwicklungspotenzial - Mitunter störungsarme Standorte für Ruderalbiotope vorhanden (ggf. für Sekundärbiotope)
Produktionsfunktion (natürliche Bodenfruchtbarkeit)		
potenzielle Bodenfruchtbarkeit natürliche Ertragsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> - Keine natürliche Ertragsfunktion gegeben 	<ul style="list-style-type: none"> - voraussichtlich deutlich eingeschränkte Bodenfruchtbarkeit / Ertragsfunktion aufgrund starker anthropogener Überprägung der Fläche (u.a. Verfüllung, Verdichtung, chem. Belastung)
Speicher und Regulationsfunktion / Puffervermögen		
Fähigkeit des Bodens, Stoffe abzulagern / zu speichern bzw. Stoffe umzuwandeln / abzupuffern	<ul style="list-style-type: none"> - Keine natürliche Regulationsfunktion / Puffervermögen 	<ul style="list-style-type: none"> - voraussichtlich geringe Speicher- und Regulationsfunktion aufgrund der starken anthropogene Überprägung der Fläche (u.a. Verfüllung, Verdichtung, chem. Belastung)
Grundwasserschutzfunktion		
Mächtigkeit der Deckschichten Durchlässigkeit des Bodens	<ul style="list-style-type: none"> - Hohe Schutzfunktion aufgrund flächiger Vollversiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> - voraussichtlich geringe Grundwasserschutzfunktion aufgrund der starken anthropogene Störungen ehem. Natürlicher Böden) - Durchlässigkeit lokal sehr unterschiedlich
Informationsfunktion		
Bodendenkmale	<ul style="list-style-type: none"> - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale im Plangebiet vorhanden ⁹ - Die topografische Lage des Plangebiet sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen geben begründete Anhaltspunkte, 	

⁷ Landeshauptstadt Magdeburg: Landschaftsplan - Karte-Nr. 6.1 „Bodengruppen“ (2021)

⁸ Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt: Sachsen-Anhalt-Viewer „Bodenart“ unter https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de, abgerufen im Februar 2023

⁹ Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie: Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt unter <https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem>, abgerufen im November 2023

Erfassungskategorie Schutzgut Boden	Standortbezogene Aussagen	
	dass bei Bodeneingriffen, die die modernen Aufschüttungen durchstoßen, in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden ¹⁰	
Vorbelastung		
Veränderung der Bodeneigenschaften Abgrabungen /Aufschüttungen Verdichtung / Versiegelung Stoffeinträge / Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> - Umfassende Vorbelastung durch vorangegangene Nutzung der Flächen - Flächige Versiegelungen, Bebauung und folglich Verdichtung - Verfüllung (u.a. Holz, Ziegelreste, Kies) ¹¹ - Altlastensituation (Wirkungspfad Boden – Mensch)¹² - erhebliche und umfassende Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen - Bereich ehem. Lindanproduktion: HCH, Arsen, Quecksilber, Zink, PAK - Bereich ehem. Falisanproduktion: Quecksilber - Nordgelände: Arsen und HCH 	
Empfindlichkeit		
Empfindlichkeit gegenüber mechanischen Veränderungen (Verdichtung, Versiegelung) Erosionsempfindlichkeit Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes / Grundwasserabsenkung, -aufstau Veränderung des Bodens durch Immissionen	- Keine Empfindlichkeit gegenüber den aufgeführten Punkten aufgrund der umfassenden Vorbelastung	
Gesamtbewertung		sehr gering bis gering

Tab. 8: Umweltauswirkungen Boden

Legende

sehr positive Wirkung	++	sehr negative Wirkung	--
Positive Wirkung	+	negative Wirkung	-
Neutrale/vernachlässigbare Wirkung	o	Nicht nachhaltige Wirkung	(..)

Wirkfaktoren Schutzgut Boden	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung	Festsetzungen / Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen
Baubedingte Auswirkungen		
Funktionsverlust von Böden durch vorübergehende Flächenbeanspruchung durch Baustelleneinrichtungen, -straßen, Lagerflächen (Verdichtung, Abtragung, Aufschüttung)	<ul style="list-style-type: none"> - Betroffenheit stark anthropogen vorbelasteter Böden - Versiegelungen, Verdichtungen, Überprägungen durch ehemalige Industriebetriebe - Zeitweiliger Verlust von bereits deutlich eingeschränkten Bodenfunktionen durch Flächeninanspruchnahme infolge v. Baustelleneinrichtungen, 	<ul style="list-style-type: none"> o • bestimmungsgemäßer Betrieb u. Einhaltung fachlich/technischer Regeln u. Sicherheitsvorschriften • V 1 – Bodenschutzmaßnahmen

¹⁰ Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt: Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Fahlberg-List“ vom 07.02.2024

¹¹ Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt: Landesbohrdatenbank Sachsen-Anhalt unter <https://webs.idu.de/lagb/lagb-default.asp?thm=bdb&tk=3837> , abgerufen im Februar 2023

¹² BIG –Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH: Standortentwicklung ELBHafen Südost in Magdeburg (ehemaliges Fahlberg-List-Gelände) – Anlage zum B-Plan – Darstellung des Sanierungsvorhabens und der Sanierungsmaßnahmen mit Stand vom 14.06.2024

Wirkfaktoren Schutzgut Boden	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung	Festsetzungen / Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen
	Baustraßen, Lagerflächen (Verdichtung, Abtragung, Aufschüttung)	
Beeinträchtigung von Böden durch Schadstoffimmissionen	<ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme eines umfassenden Altlastenstandorts eines ehem. chemisch-pharmazeutischen Betriebes - potenzielle Gefahr der bauzeitlichen Beeinträchtigung durch baubedingten Schadstoffeinträge in Böden grundsätzlich gegeben, im Rahmen der Bauarbeiten dennoch nicht zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> • bestimmungsgemäßer Betrieb u. Einhaltung fachlich/technischer Regeln u. Sicherheitsvorschriften • V 1 – Bodenschutzmaßnahmen
Anlagebedingte Auswirkungen		
Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung	<ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme des Standorts eines ehem. chemisch-pharmazeutischen Betriebes - Der Flächeninanspruchnahme geht eine umfängliche Bodensanierung voraus - Neuversiegelung mit Planumsetzung zwar deutlich höher als Versiegelungsgrad im Bestand - Jedoch deutliche Aufwertung der Bodenfunktionen durch Bodensanierung und Andeckung von Mutterboden im Plangebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Vorangestellte Altlastensanierung • Beschränkung der Überbaubarkeit durch Festlegung überbaubarer Flächen (GRZ)
Betriebsbedingte Auswirkungen		
Beeinträchtigung von Flächen durch Schadstoffimmissionen	- keine Betroffenheit	<ul style="list-style-type: none"> • kein Erfordernis

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich aus der Flächenbeanspruchung i.V.m. Versiegelung, Verdichtung oder Überprägung im Zuge der Bebauung, Errichtung urbaner Gebiete und ordnungsgemäßer Erschließung. Hier ist die Altlastensituation am Standort in den Fokus zu rücken. Der Planumsetzung gehen umfassende Sanierungsarbeiten voraus, welche die Bodenfunktionen im Plangebiet perspektivisch deutlich aufwerten werden. Diesbezüglich ist die Bepanung des Standorts als Voraussetzung für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen zu begreifen. Trotz der Erhöhung des Versiegelungsgrads im Vergleich zum Bestand legt die Planung somit das Fundament für eine deutliche Verbesserung der Bodenfunktionen im Geltungsbereich.

Es entstehen mit Planumsetzung somit **keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Boden.

2.2.3 Wasser

Oberflächengewässer

Tab. 9: Erfassung und Bewertung Schutzgut Oberflächenwasser

Erfassungskategorie Schutzgut Oberflächen- gewässer	Standortbezogene Aussagen
Stillgewässer	
	<ul style="list-style-type: none"> - Keine natürlichen Stillgewässer im Geltungsbereich vorhanden - Betonbecken im nordöstlichen Randbereich des Plangebiets als bauliche Anlagen
Fließgewässer	
	<ul style="list-style-type: none"> - Im östlichen Randbereich überdeckt der Geltungsbereich geringfügig Ufer- randbereiche der Elbe (Gewässer I-Ordnung) - keine natürlichen bzw. naturnahen Ufer- randbereiche im Plangebiet vorhanden <ul style="list-style-type: none"> - Rückgebaute Hafenanlage nördlich sowie ruinöse Verladebrücke südlich der Silos - ca. 180 m lange Kaimauer direkt östlich der Silos - im verbleibenden nördlichen Plangebiet ist die Uferwand durch Betonele- mente in einem steilen Winkel befestigt und versiegelt - im gesamten Plangebiet wurden zudem Wasserbausteine entlang der Uferlinie aufgeschüttet
Zustand	
Ökologischer Zustand Chemischer Zustand	- unbefriedigender ökologischer ^{13/14} und schlechter chemischer ¹⁵ Zustand der Elbe im Bereich des Plangebiets
Schutz	
Mindestabstände Gewässerrandstreifen Anbauverbotszone	- Laut § 50 (1) WG LSA ist bei Bundeswasserstraßen im Außenbereich nach § 35 des BauGB – entgegen § 38 Abs. 3 Satz 1 WHG – ein Gewässerrand- streifen von zehn Metern zu berücksichtigen
Schutzausweisungen	
Überschwemmungsgebiet/ Hochwasserrisikogebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Teile des Geltungsbereichs liegen im Überschwemmungsgebiet gem. § 99 Abs. 1 Satz 3 WG LSA zu §§ 76 ^{16/17}, d.h. Restriktionen nach §§ 78 f. WHG sind zu beachten - Teile des Geltungsbereichs liegen im Vorranggebiet für Hochwasserschutz (5.3.3 Elbe)¹⁸
Empfindlichkeit	
Verschmutzungsempfindlich- keit	- Zwar wurde für die Elbe in der Umgebung des Plangebiets ein schlechter che- mischer wie ökologischer Zustand ausgewiesen und es ist auf die bereits vor- handene Belastung durch die bestehende Alllastensituation hinzuweisen, je- doch ist die Elbe als offenes und dynamisches Gewässer grundsätzlich als empfindlich gegen Verschmutzung zu betrachten
Gesamtbewertung	mittel

¹³ Umwelt Bundesamt: ökologischer Zustand der Fließgewässer unter https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/3630/bilder/dateien/2_karte_oekolog-zustand.pdf , abgerufen im Februar 2023

¹⁴ Landeshauptstadt Magdeburg: Landschaftsplan - Karte-Nr. 7.3 „Ökologischer Zustand / Potenzial der Oberflächenwasserkörper“ (2021)

¹⁵ Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt: Gewässerkundlicher Landesdienst „EG-Wasserrahmenrichtlinie“ unter <https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/> , abgerufen im Februar 2023

¹⁶ Untere Wasserbehörde: Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Elb-Hafen“ vom 01.06.2022

¹⁷ Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt: interaktive Karte festgesetzter Überschwemmungsgebiete in Sachsen-Anhalt unter https://gfi.themenbrowser.de/UMN_LVWA/php/geoclient.php?name=uegebiet , abgerufen im November 2023

¹⁸ Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg: Regionaler Entwicklungsplan für die Region Magdeburg – Kartographische Darstellung (07/2006)

Grundwasser

Tab. 10: Erfassung und Bewertung Schutzgut Grundwasser

GOK = Geländeoberkante

Erfassungskategorie Schutzgut Grundwasser	Standortbezogene Aussagen
Grundwasserneubildungsrate	
Grundwasserflurabstand Grundwasserfließrichtung Grundwasserneubildung	<ul style="list-style-type: none"> - Grundwasserisohypsen zwischen ca. 44 - 48 m NN ¹⁹ - GOK des Geltungsbereichs zwischen ca. 52 - 56 m NN - Keine verbindlichen Informationen zur Fließrichtung - Grundwasserneubildung von ca. 23 mm/a ²⁰
Grundwasserdargebotsfunktion	
Ergiebigkeit / Qualität des GWL Wasserhaushaltsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> - schlechter chemischer Zustand des Grundwasserkörpers ²¹ - guter mengenmäßiger Zustand des Grundwasserkörpers ¹⁵ - keine Nutzung des Grundwasserdargebots zu Wasserversorgungszwecken
Retentionsvermögen	
Wasserrückhaltevermögen	<ul style="list-style-type: none"> - keine verbindliche Information aber voraussichtlich aufgrund der gestörten heterogenen Bodenstruktur (Verfüllung, Verdichtung etc.) geringes Wasserrückhaltevermögen der anstehenden Böden
Grundwasserschutzfunktion der Deckschichten	
Art und Mächtigkeit der Deckschichten Rückhaltevermögen der Bodenzone	<ul style="list-style-type: none"> - Deckschicht im Plangebiet ohne Grundwasserschutzfunktion ²² - Rückhaltevermögen der Bodenzone aufgrund der intensiven anthropogenen Überprägung voraussichtlich nachteilig
Vorbelastung	
Entnahme / Absenkung / Aufstau Verschmutzung (Altlasten, Schadstoffeintrag)	<ul style="list-style-type: none"> - schlechter chemischer Zustand des Grundwassers - Nachlieferungspotenzial mit Sickerwasser durch kontaminierte Massen ¹² - Altlastensituation (Wirkungspfad Boden – Grundwasser) ²³ - Bereich ehem. Lindanproduktion: HCH, Arsen, Quecksilber, Zink, PAK, Chlorbenzole, -phenole - Bereich ehem. Falisanproduktion: HCH, Chlorbenzole - Nordgelände: Arsen und HCH
Schutzausweisungen	
Trinkwasserschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Betroffenheit
Empfindlichkeit	
Verschmutzungsempfindlichkeit gegenüber Grundwasserqualitätsbeeinträchtigungen Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserveränderungen	<ul style="list-style-type: none"> - Verschmutzungsempfindlichkeit trotz bereits schlechten chemischen Zustands aufgrund mangelnden Grundwasserschutzes weiterhin gegeben - Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserveränderung voraussichtlich nicht gegeben
Gesamtbewertung	
gering	

¹⁹ Landeshauptstadt Magdeburg: Landschaftsplan - Karte-Nr. 7.3 „Grundwasserdynamik / Isohypsen“ (2021)

²⁰ Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt: Gewässerkundlicher Landesdienst „Wasserhaushalt ArcEGMO“ unter <https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/>, abgerufen im November 2023

²¹ Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt: interaktive Karte festgesetzter Überschwemmungsgebiete in Sachsen-Anhalt unter https://gfi.themenbrowser.de/UMN_LVWA/php/geoclient.php?name=uegebiet, abgerufen im Juli 2024

²² Landeshauptstadt Magdeburg: Landschaftsplan - Karte-Nr. 7.5 „Grundwassergeschützttheit“ (2021)

²³ Fachbereich Bau- und Umweltrecht FB 67, Umweltamt – Untere Bodenschutzbehörde: Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Elb-Hafen“ vom 10.06.2022

Tab. 11: Umweltauswirkungen Grundwasser

Legende

sehr positive Wirkung	++	sehr negative Wirkung	--
Positive Wirkung	+	negative Wirkung	-
Neutrale/vernachlässigbare Wirkung	o	Nicht nachhaltige Wirkung	(..)

Wirkfaktoren Schutzgut Grundwasser	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung	Festsetzungen / Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen
Baubedingte Auswirkungen		
Grundwasserverschmutzung permanente oder temporäre Beeinträchtigung der Grundwasserdynamik (Anschnitt, Stau, Umleitung, Absenkung)	<ul style="list-style-type: none"> - Schlechter chemischer Zustand des Grundwassers auch bedingt durch Nachlieferungspotenzial mit Sickerwasser durch kontaminierte Massen (Altlasten) - Schutzfunktion der Deckschicht nicht gegeben - potenzielle Gefahr der bauzeitlichen Beeinträchtigung durch zusätzliche Schadstoffeinträge in Grundwasser grundsätzlich gegeben - tatsächliche Beeinträchtigung durch Schadstoffe bei Einhaltung aller technischen und Sicherheitsvorschriften wirksam vermeidbar - keine Verschlechterung der Gewässerqualität zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> o • bestimmungsgemäßer Betrieb u. Einhaltung fachlich/technischer Regeln u. Sicherheitsvorschriften • V 1 - Bodenschutzmaßnahmen
Anlagebedingte Auswirkungen		
Anlage von Bauwerken in Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebieten	<ul style="list-style-type: none"> - Teile des Plangebiets liegen im Überschwemmungsgebiet gem. § 99 Abs. 1 Satz 3 WG LSA zu §§ 76 WHG - Auch in diesen Bereichen sind Neubauten vorgesehen - d.h. Restriktionen bzw. Anforderungen nach §§ 78 f. WHG sind zu beachten 	<ul style="list-style-type: none"> o • Im Falle der Errichtung unterirdischer Geschosse (Keller, Tiefgaragen) sind bauliche Vorkehrungen gegen von außen drückendes Grundwasser gem. DIN 18195 vorzusehen. • Durchflutbare Keller oder Tiefgaragen sollen frei von zentralen technischen Anlagen sein. • Für die Inanspruchnahme von Retentionsvolumen innerhalb des HQ 100 ist entsprechender Ausgleich zu schaffen.
Betroffenheit von Gebieten mit bedeutsamen hohem Grundwasserangebot und geringen Grundwasserflurabständen	<ul style="list-style-type: none"> - keine Betroffenheit 	<ul style="list-style-type: none"> o • Kein Erfordernis
Störung der Grundwasserhältnisse (Grundwasserneubildungsrate) durch Veränderung der Infiltrationsfläche / Versiegelung (Entwässerung, Fassung, gesammelte Ableitung)	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderte Versickerungsmenge aufgrund der gezielten Eindämmung der Versickerung im Plangebiet, um Schadstoffverlagerung aus der ungesättigten Bodenzone in das Grundwasser wirksam begegnen zu können - Versickerung am Standort somit nur in Ausnahmefällen möglich 	<ul style="list-style-type: none"> + • NW-Rückhaltung durch multifunktionale und entsprechend dimensionierte Speicher • Versickerungsanlagen werden nur dort angelegt, wo eine gefähderungsfreie Versickerung nachweislich möglich ist (NW Managementkonzept) • Orientierung am Konzept „Schwammstadt“

Wirkfaktoren Schutzgut Grund- wasser	Beschreibung und Bewertung der Um- weltauswirkungen unter Berücksichti- gung der Vorbelastung		Festsetzungen / Maßnahmen zur Min- derung nachteiliger Auswirkungen
	<ul style="list-style-type: none"> - Trotz geminderter Infiltrations- menge überwiegen Vorteile der verminderten Kontamination deutlich - Zudem wird dem Anspruch der Entwicklung einer „Schwamm- stadt“ durch Bereitstellung ent- sprechend dimensionierter Re- tentionsflächen Rechnung ge- tragen. 		
Beeinträchtigung der Grundwasserqualität durch Schadstoffimmi- sionen	<ul style="list-style-type: none"> - Vor Sanierungsbeginn unge- richteten Versickerung im Be- reich der Altlastenfläche - Beeinträchtigung des Wir- kungspfad Boden - Grundwas- ser durch Schadstoffverlage- rung aus der ungesättigten Bo- denzone in das Grundwasser - Auch nach durchgeführter Sa- nierungsarbeit nicht vollständig auszuschließen - Erarbeitung eines Nieder- schlagsbewirtschaftungskon- zepts²⁴ - Versickerung am Standort so- mit nur in Ausnahmefällen mög- lich - Stattdessen Einsetzen multi- funktionaler Speicher - Erforderlichkeit der Ableitung / Versickerung tritt aufgrund des hohen Rückhalte-/Speichervo- lumens in den Hintergrund und fortschreitende Kontamination kann ausgeschlossen werden 	+	<ul style="list-style-type: none"> • NW-Rückhaltung durch multifunktio- nale und entsprechend dimensio- nierte Speicher • Versickerungsanlagen werden nur dort angelegt, wo eine gefährdungs- freie Versickerung nachweislich möglich ist (NW Managementkon- zept)
Betriebsbedingte Auswirkungen			
Gefährdung bedeuten- der Grundwasserleiter, insbes. in Überschwem- mungsgebieten, durch Schadstoffeintrag in Ab- hängigkeit von den fil- ternden Deck-schichten	- keine Betroffenheit	o	• kein Erfordernis

Auch im Hinblick auf die Auswirkungen auf das (Grund-)Wasser ist die der Planumsetzung vorange-
stellte Altlastensanierung zu betrachten. Denn auch auf dieses Schutzgut lassen sich positive Entwick-
lungen durch die flächige Sanierung ableiten. Durch die Eingriffe in den belasteten Boden und eine
angepasste Entwässerungsplanung kann u.a. der unregelmäßigen Ausbreitung kontaminierter Sickerwäs-
ser entsprechend begegnet werden.

Es entstehen mit Planumsetzung somit **keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen** für
das Schutzgut Boden.

²⁴ IBW - Ingenieurbüro für Wasserbau und Wasserwirtschaft GmbH: Niederschlagsbewirtschaftungskonzept mit Stand vom Juli
2024

2.2.4 Klima / Luft

Die klimatischen Verhältnisse werden durch die Lage im Elbetal und benachbarte Niederungen im subatlantisch-subkontinentalen Übergangsbereich zwischen dem maritimen milden westeuropäischen Klima und dem osteuropäischen Landklima bestimmt. Wärmebegünstigte, lange Vegetationsperioden sind typisch für die Region. Das Elbetal wird vom kontinentalen Klima stärker beeinflusst und tendiert daher naturgegeben zu extremeren Temperaturen (heiße Sommer und kalte Winter) sowie größerer Trockenheit (geringer Niederschlag, mit meist deutlichem Maximum im Sommer). Des Weiteren zählen die Leebereiche des Harzes zu den trockensten in Deutschland.

Tab. 12: Erfassung und Bewertung Schutzgut Klima und Luft

Erfassungskategorie	Standortbezogene Aussagen
Schutzgut Klima und Luft	
Klimagebiet	
Charakteristika des Klimagebiets Ø jährl. Lufttemperatur Ø Jahressumme Niederschlag	- gemittelte jährliche Lufttemperatur (1990 – 2022): 11,54°C ²⁵ - Jahressumme der Niederschläge (1990 – 2022): 366,4 mm ²⁶
(bio)klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion	
Frischluftbildung Feuchtbildung / Verdunstung Luftfilterung Immissionsschutzfunktion Windschutz	- Im Plangebiet bioklimatische Situation der Siedlungsräume ²⁷ / ²⁹ - bereits bebaute Bereiche: günstige bzw. vereinzelt weniger günstige bioklimatische Situation - hohe bioklimatische Bedeutung der Grün- und Freiflächen durch vorhandenen Vegetationsbestand ²⁹
Kaltluftentstehungsgebiete	
Kaltluftbildung Kaltluftammelgebiete	- mäßige Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen ²⁷ - Plangebiet aufgrund der Situation im Bestand (kaum Offenbodenbereiche) somit ohne herausragende Bedeutung für Kaltluftbildung und aufgrund mangelnder Reliefierung ohne Funktion als Kaltluftammelgebiet
Kalt- und Frischluftbahnen / Durchlüftung	
Luftaustausch / bodennahe Durchlüftung Kaltluftabfluss	- Plangebiet innerhalb einer überregionalen Kalt- und Frischluftaustauschzone entlang der Elbaue ²⁷ - vorherrschende Strömungsrichtung innerhalb des Plangebiets von Südwest nach Nordost, hin zur Elbe ²⁷ - Bodennahe Durchlüftung bzw. Luftaustausch aufgrund offener und teilweise fehlender Bebauung des Plangebiets möglich - Voraussichtlich mäßiger Kaltluftabfluss, bedingt durch mittlere Kaltluftlieferung und geringe Reliefierung des Plangebiets
Vorbelastung	
Emissionsquellen, lufthygienische und klimatische Belastungen (Schadstoffe, Staub) Versiegelung / Bebauung	- Plangebiet im Bereich mäßig bis hoch belasteter Siedlungsräume ²⁸ - ggf. lufthygienische Belastung durch umliegenden Straßen- / Bahnverkehr - großflächige Versiegelungen im zentralen Plangebiet, sowie dem stadtseitig angrenzenden Umfeld (südlich, nördlich, westlich) vorhanden
Schutzausweisungen	
	- keine Schutzausweisungen im Plangebiet

²⁵ Deutscher Wetterdienst: interaktive Karte „Jahresmittel der Stationsmessungen Temp., Referenz Magdeburg (ID 3126)“ unter <https://cdc.dwd.de/portal/202102121428/mapview>, abgerufen im Februar 2023

²⁶ Deutscher Wetterdienst: interaktive Karte der „Jahresmittel der Stationsmessungen Niederschlag, Referenz Magdeburg (ID 3126)“ unter <https://cdc.dwd.de/portal/202107291811/mapview>, abgerufen im Februar 2023

²⁷ Landeshauptstadt Magdeburg: Planungshinweise Klima- und Immissionsökologie für Magdeburg – „Klimafunktionskarte“ (Stand 11/2013)

²⁸ Landeshauptstadt Magdeburg: Stadtklimatische Baubeschränkungsgebiete - Karte 1 „Klimatologische Flächenfunktion“ (Stand 07/2014)

Erfassungskategorie Schutzgut Klima und Luft	Standortbezogene Aussagen	
Empfindlichkeit		
Versiegelung / Bauwerke Entfernung der Vegetation Geländeprofilierungen (Auf- und Abtrag von Boden)	-	Grün- und Freiflächen im Süden und Norden des Plangebiets mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Bebauung, insofern Luftaustausch mit Umgebung nicht gesichert werden kann ^{29/30} - Versiegelte Flächen und straßenseitige Bebauung mit mittlerer Empfindlichkeit gegen Umnutzung bei Beachtung klimaökologischer Aspekte ²⁹ - Bereich der zentralen Lagerhalle mit hoher Empfindlichkeit gegen weitere Verdichtung bereits stark bebauter Bereiche ²⁹
Gesamtbewertung		(gering bis) mittel

Tab. 13: Umweltauswirkungen Klima und Luft

Legende

sehr positive Wirkung	++	sehr negative Wirkung	--
Positive Wirkung	+	negative Wirkung	-
Neutrale/vernachlässigbare Wirkung	o	Nicht nachhaltige Wirkung	(..)

Wirkfaktoren Schutzgut Klima und Luft	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung	Festsetzungen / Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen
Baubedingte Auswirkungen		
Beeinträchtigung von Kalt- / Frischluftbahnen sowie von Kalt- / Frischluftsammelgebieten mit lufthygienischer und klimatischer Ausgleichsfunktion durch Schadstoffeintrag in der Bauphase	- Geltungsbereich ohne betrachtungsrelevante Bedeutung für den lufthygienischen Ausgleich - Benachbarte Elbaue jedoch überregional bedeutsam für Kalt- und Frischluftaustausch - zeitweilige vorübergehende Erhöhung von Emissionen während Bautätigkeit möglich (Staub, Abgase)	(-) • bestimmungsgemäßer Betrieb u. Einhaltung fachlich/technischer Regeln u. Sicherheitsvorschriften
Anlagebedingte Auswirkungen		
Verlust / Funktionsverlust von Wald mit lufthygienischer/klimatischer Ausgleichsfunktion, insb. Immissionsschutzwald	- kein Verlust von Wald i.S.d LWaldG	o • Kein Erfordernis
Verlust von Kaltluftentstehungsflächen	- Mäßige Bedeutung des Geltungsbereichs für Kaltluftentstehung - Benachbarte Elbaue als Kaltluftproduzent und -schneise bleiben erhalten	o • Kein Erfordernis
Hemmung / Umleitung des Kalt- / Frischluftabflusses durch Zerschneidung von Kalt- / Frischluftbahnen mit lufthygienischer u. klimatischer Ausgleichsfunktion	- Hohe Empfindlichkeit der unversiegelten Bereiche gegenüber Nutzungsintensivierung - Berücksichtigung der überregionalen Kaltluftschneise Elbaue	o • Festsetzung der überbaubaren Fläche auf das notwendige Maß (GRZ) • angepasste Ausrichtung der Baufelder

²⁹ Landeshauptstadt Magdeburg: Planungshinweise Klima- und Immissionsökologie für Magdeburg – „Planungshinweiskarte“ (Stand 11/2013)

³⁰ Stabsstelle Klima Landeshauptstadt Magdeburg: Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Elb-Hafen“ vom 30.05.22

Wirkfaktoren Schutzgut Klima und Luft	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung	Festsetzungen / Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen
	- Der Luftaustausch mit der Umgebung wird durch angepasste Ausweisung der Baukörperstellung gesichert	
Beeinträchtigung des Meso- oder Mikroklimas (Verdunstungsverhältnisse, Strahlungshaushalt) durch Neuversiegelung / Erhöhung des Versiegelungsgrades	- Versiegelungsgrad im Geltungsbereich nimmt zu - Verlust von Baum- und Gehölzbeständen mit Bedeutung für lufthygienische und bioklimatische Ausgleichsfunktion - Gestaltung eines Geltungsbereichs mit hohem und strukturreichem Grünflächenanteil wird angestrebt	<p style="text-align: center;">o/+</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung der überbaubaren Fläche auf das notwendige Maß (GRZ) • Festsetzung von Grünflächen • G/V 1 – Baumpflanzungen entlang der Verkehrsflächen • G/V 2 – Dachbegrünung • G/V 3 – Anteilige Fassadenbegrünung • G/V 4 – Gestaltung der Außenflächen der Kindertagesstätten • G/V 5 – Gestaltung der Blockinnenhöfe • G/V 6 – Gestaltung der Grünflächen und des Sicherungsbauwerks • G/V 7 – Entwicklung lockerer Baum-Strauch-Strukturen
Betriebsbedingte Auswirkungen		
Beeinträchtigung von Kalt- / Frischluftbahnen sowie von Kalt- / Frischluftsammelgebieten mit lufthygienischer und klimatischer Ausgleichsfunktion durch Schadstoffeintrag	- Erhöhtes Verkehrsaufkommen mit Planumsetzung - Jedoch Verringerung von Luftschadstoffemission durch umfassende Dach- und Fassadenbegrünung mit schadstoff- und staubfilternder Wirkung	<p style="text-align: center;">o</p> <ul style="list-style-type: none"> • G/V 2 – Dachbegrünung • G/V 3 – Anteilige Fassadenbegrünung

Zusammenfassende Klimarelevanzprüfung

Entsprechend der „Klimafunktionskarte“ (Stand 11/2013) generiert das Plangebiet aufgrund der hohen anteiligen Versiegelung und der ruderalisierten Grün- und Freiflächen eine mäßige Kaltluftlieferung. Jedoch liegt es innerhalb der überregionalen Kalt- und Frischluftaustauschzone entlang der Elbaue. Die vorherrschende Strömungsrichtung innerhalb des Plangebiets bewegt sich entsprechend von Südwest nach Nordost, hin zur Elbe.

Grundsätzlich liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines stadtklimatischen Baubeschränkungsreichs (Stand 05/2015).

Der Großteil des Geltungsbereichs wird durch die „Planungshinweiskarte“ (Stand 11/2013) als Grün- und Freiflächen von hoher bioklimatischer Bedeutung ausgewiesen. Auf diesen Flächen besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer angestrebten Nutzungsintensivierung. Im Zuge einer geplanten Umnutzung sind hier Korridore für einen Luftaustausch mit der Umgebung zu erhalten. Darüber hinaus ist die Baukörperstellung zu beachten sowie die Bauhöhen gering zu halten.

Ähnlich verhält es sich für die bereits bebauten Areale. Hier besteht eine geringe bis mäßige bioklimatische Belastung, aufgrund der vorteilhaften umgebenden Situation. Diese Flächen sind durch eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Umnutzung gekennzeichnet, insofern klimaökologischer Aspekte bei der Umsetzung Beachtung finden. Auch hier gilt es die Baukörperstellung zu beachten sowie die Bauhöhen möglichst gering zu halten.

Lediglich das zentrale Plangebiet im Bereich der großflächigen Lagerhalle ist einer mäßigen bis hohen bioklimatischen Belastung ausgesetzt. Hier besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Umnutzung. Somit ist vorauszusetzen, dass es zu keiner zusätzlichen Verdichtung mit Planumsetzung kommt.

Die Durchlüftung in diesen Bereichen sollte verbessert, der Vegetationsanteil erhöht und vorhandene Freiflächen erhalten werden. Entsiegelung sowie eine zusätzliche Begrünung der Fläche ist anzustreben.

Den jeweiligen Planungshinweisen wird im Rahmen der Konzeption des Bebauungsplans entsprechend begegnet. Mit Planumsetzung kommt es zwar zu einer Verminderung von Kaltluftentstehungsflächen von mäßiger Bedeutung, jedoch wird die Ausgestaltung eines grünen Quartiers, welches zahlreiche meso- und mikroklimatisch wirksame Elemente wie Dachbegrünung (G/V 2), Fassadenbegrünung (G/V 3) und grüne Blockinnenhöfe (G/V 5) vereinen soll, angestrebt. Eine Durchgrünung des Quartiers wird ebenfalls durch Verkehrsflächenbegleitende Baumpflanzungen (G/V 1) umgesetzt. Insbesondere im zentralen bis östlichen Gebiet und entlang der Elbpromenade werden umfassende struktureiche Grünflächen (G/V 4, G/V 6, G/V 7) gestaltet.

Auch die bereits angeführten Retentionsflächen (Vgl. Kap. 2.2.3) üben einen positiven Einfluss auf den Wärmehaushalt des Plangebiets aus.

Durch die angepasste Ausweisung der Baukörperstellung und die implementierten Grünflächen wird der Luftaustausch mit der Umgebung des Plangebiets, die Durchlüftung des Geltungsbereichs an sich, sowie die überregionale Kaltluftschneise der Elbe berücksichtigt. Diesbezüglich ist explizit auf das Kapitel 4.1 der Begründung („Städtebauliches Konzept“) zu verweisen, welches die Entwicklung der „grünen und blauen“ Achsen innerhalb des Plangebiets aufgreift und die planerische Berücksichtigung von Durchlüftungsschneisen (blau) als auch Grünverbindungen (grün) darstellt.

Die Ansprüche an den Klimaschutz in der Landeshauptstadt Magdeburg werde ebenfalls im Kapitel 2.3.4 der Begründung („Anpassung an den Klimawandel – Klimaanpassungskonzept“) aufgezeigt und den klimarelevanten Maßnahmen des Bebauungsplans gegenübergestellt.

Zusammenfassend sind in Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft mit Realisierung der Inhalte des Bebauungsplans und i.V.m. den Festsetzungen und Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen (siehe Kap. 1.2) **keine verbleibenden erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.**

2.2.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Um den derzeitig angesiedelten Artenbestand zu erfassen, wurden im Sommer 2023 die Biotop- und Nutzungstypen kartiert. Eine Beschreibung der einzelnen Biotoptypen im Geltungsbereich erfolgt innerhalb der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und ist dieser zu entnehmen (Kap. 2.1.1).

Das Plangebiet umfasst ein weitestgehend stillgelegtes Betriebsgelände eines Chemie- und Pharmaziebetriebs mit ehemals dichter Bebauung. Zwar wurde der ursprüngliche Bestand zu großen Teilen zurückgebaut, jedoch finden sich auch gegenwärtig noch umfassende Versiegelungen sowie ruinöse Industriegebäude und -anlagen im Geltungsbereich. Kleinteilige gewerbliche Nutzung sowie Wohn- und Verwaltungsgebäude sind aktuell im Vorhabengebiet vorhanden und konzentrieren sich besonders auf den Randbereich hin zur Straße „Alt Salbke“. Der gesamte östliche Randbereich des Plangebiets verläuft entlang der Uferzone der Elbe.

Durch Sukzession nach Nutzungsaufgabe entwickelten sich deutlich ruderalisierte Freiflächen sowie Gehölzbestände. Letztere sind insbesondere für den südlichen Teil und die Randbereiche des Plangebiets bildgebend und entfallen sowohl auf Gebüsch- und Strauchstrukturen sowie Baumbestände. Sie sind sowohl in Hinblick auf ihr Alter als auch Offenheit bzw. Zugänglichkeit sehr heterogen ausgeprägt.

Das Artenspektrum wird vornehmlich von typischen Kulturfolgern gebildet und beinhaltet auch einen hohen Anteil nicht heimischer invasiver Arten wie Robinie, Blasenstrauch und Schmetterlingsflieder.

Zusammenfassend schlägt sich die anthropogene Überprägung der Fläche bzw. die Historie des Plangebiet in der Entwicklung von ruderalisierten, aus Sukzession entstandenen Sekundärbiotopen nieder.

Tiere

Die Feldarbeiten der faunistischen Kartierung wurden im Herbst 2023 Abgeschlossen. Die finalisierte faunistische Kartierung liegt zum Entwurf vor. Die vorläufigen Ergebnisse³¹ der Begehung werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Avifauna

Zur Erfassung der Avifauna wurden zwischen April und Juni 2023 insgesamt sechs Begehungen zu unterschiedlichen Tageszeiten durchgeführt. Im Ergebnis wurden 59 Vogelarten im Geltungsbereich nachgewiesen. Ein konkreter Brutnachweis konnte für 12 Arten ausgesprochen werden. Lediglich für zwei Arten konnten kein eindeutiger Brutverdacht oder Nachweis ermittelt werden.

Fledermäuse

Die Fledermauserfassung erfolgte im Zeitraum April bis August 2023 stationär durch den Einsatz von Horchboxen und mobil mittels drei Detektorbegehungen. Es konnten sechs Fledermausarten akustisch im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Fledermausquartiere konnten aufgrund der gewählten Methodik nicht bestätigt werden.

Fischotter und Biber

Die Erfassung erfolgte im Umfang von vier Begehungen zwischen Juli und August 2023 bei denen das Elbufer nach typischen Hinweisen wie Losungen, Fraßspuren und Trittsiegeln untersucht wurde. Ein Nachweis für ein Vorkommen des Fischotters konnte nicht erbracht werden. Es wurden jedoch Fraßspuren gefunden, die darauf hindeuten, dass ein Biber im Uferbereich aktiv ist. Eine tatsächliche Sichtung gelang nicht.

Reptilien

Zur Erfassung von Reptilien wurden zwischen Mai und Oktober 2023 sechs Begehungen bei günstigen klimatischen Bedingungen durchgeführt. Das Plangebiet wurde folglich in drei Kategorien der Habitat-eignung eingeteilt. Rund ein Viertel des Plangebiets weist eine sehr gute Eignung als Lebensraum für Reptilien auf. Über einen angepassten Berechnungsschlüssel ergeben sich für den Geltungsbereich 78 zu erwartende Individuen.

Amphibien

Bei jedem Betreten des Plangebiets wurden die vorhandenen Gewässer – hauptsächlich technische Becken – auf ein Vorkommen von Amphibien untersucht. Im Zuge dessen wurde ein Teichfrosch im Plangebiet ermittelt.

Heuschrecken

Zur Ermittlung des Artenspektrums wurde das Untersuchungsgebiet bei günstigen Witterungsbedingungen zweifach begangen. Der Nachweis erfolgte durch Sichtbeobachtung, Hand- und Kescherfang sowie Bestimmung anhand der Laute. Im Zuge der Erfassung konnten 11 Arten – u.a. die Blauflügelige Ödlandschrecke – nachgewiesen werden. Der hohe Anteil an ruderalisierten Freiflächen bedingt die sehr gute Habitataignung des Plangebiets für diese Artengruppe.

Libellen

Die Libellen wurden durch eine Kombination aus Sichtbeobachtungen und Exuviensuche erfasst. Dabei wurden alle Gewässer die sich im Untersuchungsgebiet befinden kontrolliert. Die Blaugrüne Mosaikjungfer, die Hufeisen-Azurjungfer, die Gemeine Winterlibelle und die Große Heidelibelle wurden bei der Jagd beobachtet. Für letztere Art konnten in einem Gewässer – einem verfallenen Zierteich - zudem Exuvien nachgewiesen werden.

³¹ Fledermaus-Akustik, Büro für Fledermaus und Faunistik: Bericht zur faunistischen Erfassung des B-Plans Nr. 483-6 "Fahlberg-List" (Arbeitsstand vom 11/2023)

Biologische Vielfalt

Gemäß des §7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG umfasst die biologische Vielfalt die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Sie gilt es zu erhalten und zu entwickeln, um die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu sichern.

Das floristische Inventar des Plangebiets entfällt auf ein überschaubares Spektrum an Arten. Als vielfältig ist jedoch der Strukturreichtum herauszustellen, welcher durch die verschiedenen Stadien der Sukzession im Geltungsbereich zustande kommt.

Aus den angeführten abwechslungsreichen Strukturen ergibt sich wiederum ein Lebensraum welcher den Ansprüchen verschiedener Brutvögeln – aber auch hier vornehmlich Kulturfolgern - gerecht werden kann. Zudem beheimaten Ruderalflächen mehrere Heuschreckenarten sowie Zauneidechsen. Da keine umfassende Einzäunung der Fläche vorhanden ist, werden auch bodengebundene Säugetiere nicht aktiv aus dem Plangebiet ausgeschlossen.

Zusammenfassend lässt sich ableiten, dass die Fläche nur eine mäßige Natürlichkeit aufweist aber die vorhandene Biotopstruktur dennoch unterschiedliche Lebens-, Schlaf- und Nahrungsräume bereithält. Daraus ergibt sich die aktuelle faunistische Artenvielfalt, welche durchaus von Wert ist.

Tab. 14: Erfassung und Bewertung Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Erfassungskategorie Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Standortbezogene Aussagen
Biotopausstattung und Artenvorkommen	
Ausprägung Standortfaktoren Biotoptypen / lebensraumtypische Arten seltene / gefährdete Arten, Biotope Lebensraumbedingungen / Arten / Lebensgemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> - Weitestgehend stillgelegtes Betriebsgelände eines Chemie- und Pharmaziebetriebs mit ehemals dichter Bebauung - flächige Versiegelungen, ruinöse Industriegebäude und -anlagen sowie intakter Gebäudebestand in Nutzung sind noch vorhanden - Durch Sukzession nach Nutzungsaufgabe umfassende Entwicklung von Ruderalvegetation und Gehölzbeständen insbesondere im südlichen Bereich - Typische Kulturfolger sind sowohl für Flora als auch Fauna bildgebend - Faunistische Untersuchung: <ul style="list-style-type: none"> - Vorkommen von Brutvögeln mit dauerhaften als auch wechselnden Niststätten - Mitunter hohes Lebensraumpotenzial für Reptilien und Heuschrecken - Geringes Lebensraumpotenzial für Amphibien und Libellen - Nutzung als Nahrungshabitat durch Fledermäuse und ggf. Biber
Naturfachliche Bedeutung	
Natürlichkeit, Ungestörtheit Seltenheit, Gefährdung Vollkommenheit, Vollständigkeit und Struktur des Arteninventars Ersetzbarkeit, Wiederherstellbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> - Sekundärbiotope auf ehem. Industriegelände - stark überprägte, zum Teil versiegelte Flächen als Ausgangszustand nach Nutzungsaufgabe; danach sukzessive Vegetationsentwicklung - Natürlichkeit durch ehem. Nutzung u. Lage im Siedlungsgebiet eingeschränkt. - Mäßige Störintensitäten durch umgebende Nutzungen (Straßen- / Bahnverkehr) - mittlere Strukturvielfalt der Biotoptypen - Ausbreitung invasiver Arten im Plangebiet (Robinie, Blasenstrauch, Schmetterlingsflieger) - leichte Wiederherstellbarkeit der Gras- und Staudenfluren in relativ kurzen Zeiträumen; des Gehölzbestands in mittleren Zeiträumen

Erfassungskategorie Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Standortbezogene Aussagen	
Funktions- und Interaktionsräume		
Vernetzungsfunktion (Biotopverbund, Trittsteinbiotope) Austausch- / Wechselbeziehungen zwischen Teil- / Gesamtlebensräumen lebensraumtypischer Tierarten, Aktionsradien	<ul style="list-style-type: none"> - Mäßiger Wert als Funktions- und Interaktionsraum durch umgebenden Straßen und Wege sowie angrenzende Bebauung - Austausch- und Wechselbeziehung zu den naturnahen östlichen Bereichen des FFH-Gebiets und Biosphärenreservats für einige Arten durch Elbe eingeschränkt 	
Funktion für andere Schutzgüter		
Funktionen für Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild / Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - Boden: aufgrund vorhandener Ruderalvegetation mittlere Bedeutung für Humusbildung, Bodenflora / -fauna - Klima/Luft: durch vorhandene Gehölze hohe Bedeutung Frischluftproduktion, Evapotranspiration, lufthygienische Funktion - Landschaftsbild: positive Wirkung bedingt durch vorhandene Biotopstruktur 	
Vorbelastung		
störende Nutzungen Emissionsquellen Veränderung spezifischer abiotischer Standortfaktoren Barriere- / Zerschneidungswirkung	<ul style="list-style-type: none"> - Industriebrache mit versiegelten Flächen, baulichen Rückständen und alten Versorgungsanlagen sowie Aufschüttungen und Müllablagerungen - Westlich angrenzende Nutzungen (Straße „Alt Salbke“, Lage im Siedlungsbereich Stadt Magdeburg) mit Barriere-, Zerschneidungs- und sonstiger Störwirkung durch Verkehrsbelastung sowie Wohn- und Gewerbenutzung 	
Schutzausweisung		
Schutzausweisungen gem. NatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - östlich grenzt Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ sowie FFH-Gebiet „Elbaue zw. Saalemündung und Magdeburg“ an - Naturschutzgebiet 'Kreuzhorst' befindet sich ca. 900 m nordöstlich des Plangebiets 	
Empfindlichkeit / Sensitivität		
Flächeninanspruchnahme / Versiegelung / Verdichtung Lebensraumverluste Barriere- / Zerschneidung / störende Nutzungen immissionsbedingte Störungen (Schall, optische Reize, Schadstoffe, Erschütterungen) Veränderung spezifischer abiotischer Standortfaktoren	<ul style="list-style-type: none"> - Empfindlichkeit gegenüber Brutstättenverlust, insbesondere in Hinblick auf die vorhandenen Gehölzbestände - Empfindlichkeit gegenüber Verlust des Lebensraums von Reptilien und Heuschrecken - Darüber hinaus aufgrund der deutlichen anthropogenen Überprägung mäßige bis geringe Empfindlichkeit gegenüber Flächeninanspruchnahme 	
Gesamtbewertung		mittel bis hoch

Tab. 15: Umweltauswirkungen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Legende

sehr positive Wirkung	++	sehr negative Wirkung	--
Positive Wirkung	+	negative Wirkung	-
Neutrale/vernachlässigbare Wirkung	o	Nicht nachhaltige Wirkung	(..)

Wirkfaktoren Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung	Festsetzungen / Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen
Baubedingte Auswirkungen		
<p>Permanenter oder temporärer Verlust von Biotopen / Gehölzen als Folge baubedingter Flächenbeanspruchung</p> <p>(Vegetationsbeseitigung, Befahren und Verdichtung, Bodenauf- und Bodenabtrag)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust und / oder Beschädigung eines Großteils vorhandener Biotopstrukturen bereits im Zuge der vorgelagerten Sanierungsarbeiten - Beschädigung zu erhaltender Gehölze ist zu vermeiden 	<p style="text-align: center;">(-)</p> <ul style="list-style-type: none"> • bestimmungsgemäßer Betrieb u. Einhaltung fachlich/technischer Regeln u. Sicherheitsvorschriften • V 3 – Schutz von Gehölzen
<p>Beeinträchtigung oder Funktionsverlust von Biotopen durch Schadstoffeintrag (z.B. durch Baumaschinen, Störfälle)</p> <p>oder Veränderung der Standortbedingungen (z.B. Wasserhaushalt, Bestandsklima)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung der abiotischen Standortbedingungen bereits mit Durchführung der vorgelagerten Sanierungsarbeiten (Bodenauftrag etc.) - potenzielle Gefahr der bauzeitlichen Beeinträchtigung durch Schadstoffeinträge gegeben aber im Rahmen des Vorhabens nicht zu erwarten 	<p style="text-align: center;">(-)</p> <ul style="list-style-type: none"> • bestimmungsgemäßer Betrieb und Einhaltung der technischen Vorschriften • V 1 – Bodenschutzmaßnahmen • V 2 – Gewässerschutzmaßnahmen
<p>Beeinträchtigung oder Funktionsverlust von Teil- oder Gesamtlebensräumen durch visuelle Störreize, Verlärmung, Erschütterung, Licht, Trenn- und Barrierewirkung von Baustraßen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung bzw. Funktionsverlust von Lebensräumen ergibt sich bereits mit Durchführung der vorgelagerten Sanierungsarbeiten - Hieraus leiten sich bereits ACEF 1 bis ACEF 5 sowie V 9 ab - Im Zuge der Planumsetzung sind folgende Lebensräume bzw. Artvorkommen weiterhin betrachtungsrelevant <ul style="list-style-type: none"> - Typische euryöke Kulturfolger - Ödlandschrecke - ggf. Zauneidechse in Zwischenhälterung - ggf. mobiler Standort Wanderfalke - durch Wahl angepasster Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann pot. negativen Auswirkungen des Baugehens begegnet werden 	<p style="text-align: center;">(-)</p> <ul style="list-style-type: none"> • bestimmungsgemäßer Betrieb und Einhaltung der technischen Vorschriften • Einsatz moderner Maschinen mit möglichst geringer Lärmentwicklung • V 4 – Bauzeitenregelung • V 5 – Kontrolle auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten • V 6 – Ökologische Bauüberwachung • V 7 – Sicherung der Ausweichfläche für die Ödlandschrecke • V 8 - Abfangen der Zauneidechse • V 9 – Berücksichtigung der Horstschutzzone des Wanderfalken

Wirkfaktoren Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung	Festsetzungen / Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen
Anlagebedingte Auswirkungen		
Verlust, Funktionsverlust von geschützten Biotopen	- Keine Betroffenheit	○ ● Kein Erfordernis
Verlust v. Biotopen/Gehölzen durch Versiegelung u. sonst. Flächenbeanspruchung	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust eines Großteils vorhandener Biotopstrukturen bereits im Zuge der vorgelagerten flächigen Sanierungsarbeiten notwendig - Gestaltung eines Geltungsbereichs mit hohem und strukturreichem Grünflächenanteil angestrebt 	○/+ ● <ul style="list-style-type: none"> ● Festsetzung der überbaubaren Fläche auf das notwendige Maß (GRZ) ● Festsetzung von Grünflächen ● G/V 1 – Baumpflanzungen entlang der Verkehrsflächen ● G/V 2 – Dachbegrünung ● G/V 3 – Anteilige Fassadenbegrünung ● G/V 4 – Gestaltung der Außenflächen der Kindertagesstätten ● G/V 5 – Gestaltung der Blockinnenhöfe ● G/V 6 – Gestaltung der Grünflächen und des Sicherungsbauwerks ● G/V 7 – Entwicklung lockerer Baum-Strauch-Strukturen
Verlust / Beeinträchtigung v. Populationen gefährdeter lebensraumtypischer Arten	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung von betrachtungsrelevanten Arten ergibt sich bereits mit Durchführung der vorgelagerten Sanierungsarbeiten <ul style="list-style-type: none"> - Wanderfalke - Turmfalke - Gruppe wertgebender Brutvögel - Zauneidechsen - Hieraus leiten sich bereits ACEF 1 bis ACEF 5 - Im Zuge der Planumsetzung sind folgende Artvorkommen weiterhin betrachtungsrelevant <ul style="list-style-type: none"> - Turmfalken (2 Paare) - euryöke Brutvögel - Ödlandschrecken - Insekten allg. - Hieraus leiten sich ACEF 6 sowie A 1 bis A 3 - Eintritt der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann somit durch Wahl geeigneter Verminderungs- und Vermeidungs- sowie 	○ ● <ul style="list-style-type: none"> ● V 10 – Insektengerechte Außenbeleuchtung ● ACEF 1 – Einrichten eines dauerhaften Ersatzstandorts für den Wanderfalken ● ACEF 2 – Einrichten zweier dauerhafter Ersatzstandorte für die Turmfalken ● ACEF 3.1 – Einrichten einer Fläche zur Zwischenhaltung der Zauneidechse ● ACEF 3.2 – Entwicklung eines Zauneidechsenhabitats ● ACEF 4 – Entwicklung eines Neuntöterhabitats ● ACEF 5 – Anbringen von Nisthilfen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter ● ACEF 6 – Dachbegrünung mit Trocken- / Magerrasen ● A 1 – Anbringen von Nisthilfen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter ● A/V 2 – Dauerhafter Erhalt des bestehenden Turmfalkennistplatzes im Verwaltungsgebäude ● A 3 – Anteilige Fassadenbegrünung der östlichsten

Wirkfaktoren Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung	Festsetzungen / Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen
	Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden	Fassaden der elbnahsten Gebäude
Unterbrechung von Austausch-/ Wechselbeziehungen zwischen Teilebensräumen	<ul style="list-style-type: none"> - Mäßiger Wert als Funktions- und Interaktionsraum durch umgebenden Straßen und Wege, angrenzende Bebauung sowie Elbe als Ausbreitungshemmnis für viele bodengebundene Arten - Gegenwärtig kaum Barrierewirkungen innerhalb des Geltungsbereichs - Voraussichtlich Barriere- und Zerschneidungswirkung der geplanten Bebauung auf Bodengebundene Arten - Bewegungskorridore für flugfähige Arten (Avifauna, Fledermäuse) insbesondere im Bereich der weitläufigen Grünflächen weiterhin vorhanden - Bewegungskorridore direkt entlang der Elbe bleiben unverbaut und zugänglich bestehen (ggf. Biber) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ • Festsetzung der überbaubaren Fläche auf das notwendige Maß (GRZ) • Festsetzung von Grünflächen
Funktionsverlust, Beeinträchtigung von Schutzgebieten gem. BNatSchG, Landesnaturschutzgesetz sowie internationalen Schutzgebieten	<ul style="list-style-type: none"> - Östlich des Plangebiets befinden sich <ul style="list-style-type: none"> - FFH-Gebiet „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ - Biosphärenreservat „Flusslandschaft Elbe“ - Eine FFH-Vorprüfung wurde durchgeführt - Im Ergebnis leiten sich die V 2 sowie A 3 und V 10 ab, um eine Beeinträchtigung der Schutzziele zu vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> ○ • FFH-Vorprüfung • V 2 – Gewässerschutzmaßnahmen • V 10 – Insektengerechte Außenbeleuchtung • A 3 – Anteilige Fassadenbegrünung der östlichsten Fassaden der elbnahsten Gebäude
Betriebsbedingte Auswirkungen		
Funktionsverlust oder Beeinträchtigung von Biotopen durch Schadstoffeintrag	- Mit Planung nicht zu erwarten	<ul style="list-style-type: none"> ○ • kein Erfordernis
Funktionsverlust / Beeinträchtigung von Teil-/ Gesamtlebensräumen durch visuelle Störreize, Lärm, Erschütterung, Licht	- Erhöhung von Störwirkungen und -reizen durch zukünftige Nutzung mit stark erhöhter Frequentierung des Gebiets	<ul style="list-style-type: none"> ○ • kein Erfordernis

Wirkfaktoren Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung	Festsetzungen / Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen
	<ul style="list-style-type: none"> - Überwiegende Betroffenheit von störungsempfindlichen Arten der Siedlungsränder - durch Siedlungsnähe, Nah- und Straßenverkehr bereits zahlreiche Störwirkungen vorhanden - Störungen rücken mit Planumsetzung bis an das Elbufer heran - Einfluss auf vulnerable betrachtungsrelevante Arten konnte im Rahmen der FFH-Vorprüfung ausgeschlossen werden 	

In Bezug auf das Schutzgut Arten / Biotop sowie auf die biologische Vielfalt sind mit Vollzug des vorangestellten Sanierungseingriffes und folglich auch den Inhalten des Bebauungsplans **erheblich negative Umweltauswirkungen** zu erwarten. Diese lassen sich insbesondere auf den Verlust bzw. die Veränderung der Habitate für Brutvögel, Zauneidechsen und Insekten sowie den Gehölzverlust zurückführen, welcher mit der Sanierungsplanung und der anschließenden Veränderung des Plangebiets einhergeht.

Jedoch kann den negativen Umweltauswirkungen mit der Umsetzung geeigneter Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (V 2, V 4 bis V 10) und angepasster vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (ACEF 1 bis ACEF 6) begegnet werden. Zudem haben die verbleibenden Ausgleichsmaßnahmen (A 1 bis A 3) als auch die diversen Gestaltungsmaßnahmen (G/V 1 bis G/V 7) eine positive Wirkung auf die Habitateignung und damit auch auf die faunistische und floristische Vielfalt des Geltungsbereichs.

2.2.6 Landschaftsbild (Ortsbild)

Die Bestandsaufnahme zum Schutzgut Landschaft bezieht sich auf das Orts- und Landschaftsbild. Das Landschaftsbild wird als sinnlich-wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft aufgefasst und ist durch die Kombination von verschiedenen Faktoren, wie Relief, Vegetation, Nutzung und Erschließung, Gewässer sowie durch Raum und Zeit geprägt.

Das Ortsbild entsteht aus der Wirkung kultureller wie auch natürlicher Bestandteile urbaner Räume und verleiht dem Ort Individualität und einen Wiedererkennungswert.

Bei der Erfassung und Bewertung sind Nahbereich und Fernbereich zu unterscheiden (sh. Kap. 1.4.1).

Tab. 16: Erfassung und Bewertung Schutzgut Landschaftsbild

Erfassungskategorie Schutzgut Landschaftsbild	Standortbezogene Aussagen
Landschaftseinheiten und -qualitäten	
Landschaftsbildeinheiten Landschaftsbildqualitäten (Eigenart, Vielfalt, Schönheit) Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen	Nahbereich <ul style="list-style-type: none"> - Keine Bewertung im Rahmen des Landschaftsplans ³² - große Industriebrachfläche mit teilweise ruinösen Gebäuden als städtebaulicher Missstand unmittelbar an der Elbe (Elblandchaft) - Geltungsbereich von geringer Eigenart, Vielfalt und Schönheit

³² Landeshauptstadt Magdeburg: Landschaftsplan - Karte-Nr. 5 „Landschaftsbildbewertung“ (2021)

Erfassungskategorie Schutzgut Landschaftsbild	Standortbezogene Aussagen
	<ul style="list-style-type: none"> - Überprägung des ehemals dörflichen Ortsbilds der heutigen Stadtteile Salbke und Westerhüsen - charakteristische Silos als Landmarke <p>Fernbereich</p> <ul style="list-style-type: none"> - westlich der Elbe: Fernbereich mit mittlerem Erlebniswert (Eigenart, Vielfalt und Schönheit) <ul style="list-style-type: none"> - Großskaliges Ortsbild durch städtische Strukturen der Stadtteile Salbke und Westerhüsen geprägt: Gewerbe, Einzel- und Mehrfamilienhäuser, Kleingärten - östlich der Elbe: Fernbereich mit hohem Erlebniswert (Eigenart, Vielfalt und Schönheit) <ul style="list-style-type: none"> - Großskaliges Landschaftsbild durch die Auenlandschaft der Elbe und die zugehörige Schutzgebietskulisse (insbesondere LSG „Mittlere Elbe“) geprägt
Landschaftsbildprägende Elemente / Vegetations- /Strukturelemente	
<p>natürliche und kulturbedingte Vegetationsformen naturraumspezifisch / kulturhistorisch bedeutsame Landnutzungsformen / Elemente geomorpholog. Erscheinungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Silos als kulturbedingtes landschaftsbildprägendes Element mit Funktion als Landmarke - Elbtal als natürliches landschaftsbildprägendes Element
Reliefsituation	
<p>Hangigkeit, Ebenmäßigkeit Damm- / Einschnittlagen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ebene Fläche mit leichter Neigung in nördliche Richtung
Sichtbeziehungen	
<p>Nahbereich, Fernbereich Transparenz / Offenheit der Landschaft</p>	<p>Nahbereich</p> <ul style="list-style-type: none"> - Weitläufiges Plangebiet mit offener und teilweise fehlender Bebauung und somit teilweise direkten Sichtbeziehungen innerhalb des Geltungsbereichs - Lagerhalle Elbe-Börde-Terminal sowie vereinzelte Industrieruinen im nördlichen Plangebiet mit sichtbegrenzender Wirkung - Sukzessiver Pionier-Gehölzaufwuchs im südlichen Plangebiet mit sichtbegrenzender Wirkung <p>Fernbereich</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plangebiet aus Süden kaum einsehbar, da sichtbegrenzende Gehölzbestände und direkt an Plangebiet grenzende Bebauung - Plangebiet aus Westen, ausgehend von der Straße Alt Westerhüsen, weitestgehend gut einsehbar, punktuell unterbrochen durch sichtbegrenzende Bebauung - Plangebiet aus Westen bis Nordwesten, ausgehend von der Oschersleber Straße und dem Nachtigallenstieg gut einsehbar - Plangebiet aus Norden aufgrund des blickbegrenzenden Gehölzbestands kaum einsehbar - Einsehbarkeit aus Osten (LSG „Mittlere Elbe“) gegeben
Charakteristische Siedlungsformen	
<p>Art der baulichen Nutzung landschaftsbildtypische Ausprägung der Siedlungsformen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Nutzung als gewerbliche Baufläche / Industriefläche - großflächige Industriebrache mit teilweise ruinösen Gebäuden als städtebaulicher Missstand - vereinzelt besteht kleinteilige gewerbliche Nutzung - keine landschaftsbildtypische Ausprägung der Siedlungsformen
Erholungswert der Landschaft	

Erfassungskategorie Schutzgut Landschaftsbild	Standortbezogene Aussagen	
Touristische Infrastruktur / Angebote / Erreichbarkeit Ruhe / Lärmfreiheit landschaftsästhetischer Reiz	<ul style="list-style-type: none"> - Plangebiet ohne Erholungs- und Erlebniswert - Elbe als Teil des Wasserstraßennetzes „Blaues Band Deutschland“ - Der elbnahe Verlauf des Elberadwegs wird durch das Plangebiet unterbrochen (Verlauf über Nachtigallenstieg, Kroppenstedter Straße, Repkowstraße, Kreuzhorsstraße, Alt Salbke) 	
Vorbelastung		
anthropogene Nutzungen Verlust landschaftsbildprägender Strukturen visuelle Störreize veränderte Standortfaktoren	Nahbereich <ul style="list-style-type: none"> - Industriebrache als städtebaulicher Missstand 	
	Fernbereich <ul style="list-style-type: none"> - Industriebrache des Plangebiets beeinträchtigt das Natur- und Landschaftserleben insbesondere in Hinblick auf die Auenlandschaft der Elbe und die zugehörige Schutzgebietskulisse (LSG „Mittlere Elbe“) 	
Schutzausweisung		
Landschaftsschutzgebiete, Naturparks	<ul style="list-style-type: none"> - Keine direkte Betroffenheit - LSG „Mittlere Elbe“ östlich an Geltungsbereich angrenzend 	
Empfindlichkeit		
anthropogene Nutzungen Verlust landschaftsbildprägender Strukturen Visuelle Störreize Veränderung Standortfaktoren	<ul style="list-style-type: none"> - Empfindlichkeit gegenüber Verlust der Silos als Landmarke - Darüber hinaus keine Empfindlichkeit innerhalb des stark industriell geprägten Plangebiets 	
Gesamtbewertung		sehr gering bis gering

Tab. 17: Umweltauswirkungen Landschaftsbild

Legende

sehr positive Wirkung	++	sehr negative Wirkung	--
Positive Wirkung	+	negative Wirkung	-
Neutrale/vernachlässigbare Wirkung	o	Nicht nachhaltige Wirkung	(..)

Wirkfaktoren Schutzgut Land- schaftsbild	Beschreibung und Bewertung der Um- weltauswirkungen unter Berücksichti- gung der Vorbelastung	Festsetzungen / Maßnahmen zur Min- derung nachteiliger Auswirkungen
Baubedingte Auswirkungen		
temporärer Verlust von Flächen mit bedeutenden Landschaftsbildqualitäten Überformung v. Landschaftsbildeinheiten zeitweilige Beeinträchtigung des Erholungswertes	<ul style="list-style-type: none"> - Plangebiet ohne vordergründigen Erholungs- und Erlebniswert (gewerbliche Baufläche, tw. ruinös und ruderalisiert) - Keine Betroffenheit bedeutender Landschaftsbildqualitäten oder Landschaftsbildeinheiten - temporäre Beeinträchtigung im Umfang der Bautätigkeiten 	o <ul style="list-style-type: none"> • bestimmungsgemäßer Betrieb und Einhaltung der technischen und Sicherheitsvorschriften
Anlagebedingte Auswirkungen		
Permanenter Verlust von Flächen mit bedeutenden Landschaftsbildqualitäten durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung Überformung v. Landschaftsbildeinheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme eines stillgelegten Chemie- und Pharmaziebetriebs (gewerbliche Baufläche, tw. ruinös und ruderalisiert) - Keine bedeutende Landschaftsbildqualität - In die Planumsetzung ist die Entstehung umfassender und strukturreicher Grünflächen inkludiert - Somit Aufwertung eines städtebaulichen Missstands 	+ <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von Grünflächen • G/V 1 – Baumpflanzungen entlang der Verkehrsflächen • G/V 2 – Dachbegrünung • G/V 3 – Anteilige Fassadenbegrünung • G/V 4 – Gestaltung der Außenflächen der Kindertagesstätten • G/V 5 – Gestaltung der Blockinnenhöfe • G/V 6 – Gestaltung der Grünflächen und des Sicherungsbauwerks • G/V 7 – Entwicklung lockerer Baumstrauch-Strukturen
Verlust d. Vielfalt durch Flächenbeanspruchung und Durchschneidung von prägenden Vegetations- und Strukturelementen	<ul style="list-style-type: none"> - Voraussichtlich nahezu vollständiger Verlust aller Vegetationselemente - Jedoch keine Betroffenheit prägender Vegetations- und Strukturelemente, da Inanspruchnahme eines stillgelegten Chemie- und Pharmaziebetriebs (gewerbliche Baufläche, tw. ruinös und ruderalisiert) - Schaffung neuer Strukturelemente mit Planumsetzung - Erhalt prägender Einzelbäume im Bereich Baufeld 34 und 35.1 	+ <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von Grünflächen • Erhalt der Platanen im Bereich Bau-feld 34 und 35.1 • G/V 1 – Baumpflanzungen entlang der Verkehrsflächen • G/V 4 – Gestaltung der Außenflächen der Kindertagesstätten • G/V 6 – Gestaltung der Grünflächen und des Sicherungsbauwerks • G/V 7 – Entwicklung lockerer Baumstrauch-Strukturen
Überformung der Eigenart von Landschaftsbildeinheiten mit Empfindlichkeit gg. Durchschneidung, Veränderung der Oberflächengestalt, Querung landschaftsprägender Talräume und Gewässer	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Betroffenheit, da Elbufer unverbaut bleibt 	o <ul style="list-style-type: none"> • Kein Erfordernis

Wirkfaktoren Schutzgut Land- schaftsbild	Beschreibung und Bewertung der Um- weltauswirkungen unter Berücksichti- gung der Vorbelastung	Festsetzungen / Maßnahmen zur Min- derung nachteiliger Auswirkungen	
Störung weiträumiger Sichtbeziehungen	<ul style="list-style-type: none"> - Sichtbeziehung zwischen Plan- gebiet und östlich gelegenem LSG „Mittlere Elbe“ - Plangebiet als städtebaulicher Missstand zu betrachten (ge- werbliche Baufläche, überwie- gend ruinös und ruderalisiert) - Deutliche Aufwertung des Er- scheinungsbilds mit Planumset- zung - Synergie mit angrenzendem LSG sind herauszustellen 	+	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Erfordernis
Durchschneidung von Naturparks, Land- schafts-, sonstigen Schutzgebieten mit Funktion für landschafts- gebundene Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Betroffenheit 	o	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Erfordernis
Betriebsbedingte Auswirkungen			
Beeinträchtigung von Gebieten mit natürlicher Erholungseignung durch Verlärmung oder visu- elle Störreize	<ul style="list-style-type: none"> - Keine nachteilige Einfluss- nahme auf das LSG „Mittlere Elbe“ durch erhöhte Frequen- tierung des Plangebiets zu er- warten - Darüber hinaus keine weiteren Gebiete mit natürlicher Erho- lungseignung im betrachtungs- relevanten Umfeld des Plange- biets 	o	<ul style="list-style-type: none"> • kein Erfordernis

In Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild sind mit Vollzug der Inhalte des Bebauungsplans und i.V.m. den Festsetzungen **keine verbleibenden erheblichen negativen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Im Gegenteil ist durch die Behebung eines städtebaulichen Missstands durch die Entwicklung einer angepassten und bedarfsorientierten Nachnutzung einer überwiegend brachgefallenen und ruderalisier- ten Industriefläche eine überaus positive Wirkung auf das nahe und ferne Landschaftsbild und auch auf das LSG „Mittlere Elbe“ herauszustellen.

2.2.7 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung

Tab. 18: Erfassung und Bewertung Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung

Erfassungskategorie Schutzgut Mensch	Standortbezogene Aussagen
Arbeits-, Wohn- und Wohnumfeld	
Art und Intensität der baulichen Nut- zung innerörtliche Funktionsbeziehungen siedlungsnahe Freiräume Stadt- und Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Baulichte Nutzung als gewerbliche Baufläche / Industrie ⁶ - großflächige Industriebrache mit teilweise ruinösen Gebäuden - vereinzelt besteht kleinteilige Gewerbliche Nutzung - (u.a. MEB, Metall-Elektro-Bau Service GmbH, Naturstein Magdeburg GmbH & Co. KG) ³³ - Plangebiet erfüllt keine innerörtliche Funktionsbeziehung - Plangebiet ohne Nutzen als siedlungsnahe Freiraum

³³Umweltamt Landeshauptstadt Magdeburg – Team Immissionsschutz: Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Elb-Hafen“ vom 30.05.22

Erfassungskategorie Schutzgut Mensch	Standortbezogene Aussagen
	- Plangebiet ohne positiven Einfluss auf Stadt- und Ortsbild, vielmehr als städtebaulicher Missstand einzustufen
Erholungs- und Freizeitfunktion / -eignung	
Erholungsgebiete, -ziele Freizeiteinrichtungen Rad- und Wanderwege Sichtbeziehungen / Aussichtspunkte	- Angrenzende Elbe als Teil des Wasserstraßennetzes „Blaues Band Deutschland“ - Der elbnahe Verlauf des Elberadwegs wird durch das Plangebiet unterbrochen (Verlauf über Nachtigallenstieg, Kroppenstedter Straße, Repkowstraße, Kreuzhorsstraße, Alt Salbke) - Plangebiet selbst aufgrund der erheblichen Vorbelastung ohne vordergründigen Erholungs- und Erlebniswert
Ressourcenabhängige Umweltnutzung	
Trinkwasserschutzgebiete Landwirtschaftsflächen / Sonderkulturen Kaltluft- / Frischluftbahnen mit Ausgleichsfunktion	- Plangebiet innerhalb einer überregionalen Kalt- und Frischluftaustauschzone entlang der Elbaue ²⁷ - darüber hinaus keine konkrete ressourcenabhängige Nutzung
Vorbelastung	
Emissionen (Lärm, Erschütterungen, Staub, Schadstoffe) und visuelle Reize, Siedlungsdichte, -struktur Flächen- / Ressourcennutzung	- Plangebiet (Boden sowie Grundwasser) ist erheblich und umfassend mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ²² - Brachfläche mit umfassenden Versiegelungen und ruinöser Bebauung
Empfindlichkeit	
bauliche Anlagen im Außenbereich visuelle Störreize Emissionen (Lärm, Erschütterungen, Staub, Schadstoffe)	- Keine betrachtungsrelevanten Empfindlichkeiten
Gesamtbewertung	sehr gering bis gering

Tab. 19: Umweltauswirkungen Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung

Legende

sehr positive Wirkung	++	sehr negative Wirkung	--
Positive Wirkung	+	negative Wirkung	-
Neutrale/vernachlässigbare Wirkung	o	Nicht nachhaltige Wirkung	(..)

Wirkfaktoren Schutzgut Mensch	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung	Festsetzungen / Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen
Baubedingte Auswirkungen		
Erholungs- und Freizeitfunktion		
Beeinträchtigungen v. Erholungsgebieten u. Freizeiteinrichtungen durch Verlärmung und sonstige Störreize	- Deposition mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe u. Sedimente) und Optische Reizauslöser im Zuge der Baumaßnahmen sind für einen Wirkungsbereich von ca. 200 m zu besorgen - Somit entsteht keine direkte Betroffenheit des LSG „Mittlere Elbe“	o • bestimmungsgemäßer Betrieb u. Einhaltung fachlich/technischer Regeln u. Sicherheitsvorschriften • Einsatz moderner Maschinen mit möglichst geringer Lärmentwicklung
Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen		

Wirkfaktoren Schutzgut Mensch	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung	Festsetzungen / Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen
Beeinträchtigung des Trinkwassers	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Wechselwirkung zum Trinkwasser zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> ○ • bestimmungsgemäßer Betrieb u. Einhaltung fachlich/technischer Regeln u. Sicherheitsvorschriften
Wohn- und Wohnumfeldfunktion		
Baubedingte Verlärmung, Schadstoffbelastungen und Erschütterungen von bebauten Gebieten	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung südlich und westlich angrenzender Wohnnutzungen durch Baulärm, Staub, Schadstoffe und visuelle Unruhe nicht vollständig auszuschließen - Mögliche baubedingte Beeinträchtigungen vorhandener Wohnnutzung sind zeitlich begrenzt <ul style="list-style-type: none"> - Temporäre Betroffenheit der Anwohner nicht auszuschließen - Siedlungstypische Emissionen als Vorbelastung 	<ul style="list-style-type: none"> (-) • bestimmungsgemäßer Betrieb u. Einhaltung fachlich/technischer Regeln u. Sicherheitsvorschriften • Arbeitszeitenregelung
Anlagebedingte Auswirkungen		
Erholungs- und Freizeitfunktion		
Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung	<ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme des Standorts eines ehem. chemisch-pharmazeutischen Betriebes - Der Flächeninanspruchnahme geht eine umfängliche Bodensanierung voraus - Neuversiegelung mit Planumsetzung zwar deutlich höher als Versiegelungsgrad im Bestand - Jedoch deutliche Aufwertung der Bodenfunktionen durch Bodensanierung und Andeckung von Mutterboden im Plangebiet 	<ul style="list-style-type: none"> + • Vorangestellte Altlastensanierung • Beschränkung der Überbaubarkeit durch Festlegung überbaubarer Flächen (GRZ)
Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen		
Beeinträchtigung Kalt- / Frischluftabflussbahnen mit lufthygienischer Funktion für Wohn- u. Mischgebiete durch Schadstoffeintrag / Unterbrechung des Luftaustausches	<ul style="list-style-type: none"> - Hohe Empfindlichkeit der unversiegelten Bereiche gegenüber Nutzungsintensivierung - Berücksichtigung der überregionalen Kaltluftschneise Elbaue - Der Luftaustausch mit der Umgebung wird durch angepasste Ausweisung der Baukörperstellung gesichert 	<ul style="list-style-type: none"> ○ • Festsetzung der überbaubaren Fläche auf das notwendige Maß (GRZ) • angepasste Ausweisung der Baufelder
Beeinträchtigung des Meso- oder Mikroklimas (Verdunstungsverhältnisse, Strahlungshaushalt) durch Neuversiegelung und -bebauung	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelungsgrad im Geltungsbereich nimmt zu - Verlust von Baum- und Gehölzbeständen mit mäßiger Bedeutung für lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion und Immissionsschutz - Gestaltung eines Geltungsbereichs mit hohem und strukturreichem Grünflächenanteil wird angestrebt 	<ul style="list-style-type: none"> ○ • Festsetzung der überbaubaren Fläche auf das notwendige Maß (GRZ) • Festsetzung von Grünflächen • G/V 1 – Baumpflanzungen entlang der Verkehrsflächen • G/V 2 – Dachbegrünung • G/V 3 – Anteilige Fassadenbegrünung • G/V 4 – Gestaltung der Außenflächen der Kindertagesstätten

Wirkfaktoren Schutzgut Mensch	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung	Festsetzungen / Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen
		<ul style="list-style-type: none"> • G/V 5 – Gestaltung der Blockinnenhöfe • G/V 6 – Gestaltung der Grünflächen und des Sicherheitsbauwerks • G/V 7 – Entwicklung lockerer Baumstrauch-Strukturen
Wohn- und Wohnumfeldfunktion		
Verlust nicht bebauter Gebiete durch Flächenbeanspruchungen	<ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme und Nachnutzung einer überwiegend brachgefallenen gewerblichen Baufläche mit ausgeprägter Altlastensituation - Flächeninanspruchnahme durch Festsetzung von Urbanen Gebieten (MU), Sondergebieten (SO) und einer Gemeinbedarfsfläche (GE) i.V.m. tatsächlicher Neuversiegelung - Entwicklung eines Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität einschließlich Ausbau des Elberadwegs trägt zur gesteigerten Wohn- und Wohnumfeldfunktion bei 	<p style="text-align: center;">+</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung der überbaubaren Fläche auf das notwendige Maß (GRZ) • Innenentwicklung, Nutzung von Brachflächen im Siedlungsgebiet • Festsetzung von Grünflächen
visuelle Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes	<ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme eines stillgelegten Chemie- und Pharmaziebetriebs (gewerbliche Baufläche, tw. ruinös und ruderalisiert) - Keine bedeutende Landschaftsbildqualität - In die Planumsetzung ist die Entstehung umfassender und strukturreicher Grünflächen inkludiert - Somit Aufwertung eines städtebaulichen Missstands 	<p style="text-align: center;">+</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von Grünflächen • G/V 1 – Baumpflanzungen entlang der Verkehrsflächen • G/V 2 – Dachbegrünung • G/V 3 – Anteilige Fassadenbegrünung • G/V 4 – Gestaltung der Außenflächen der Kindertagesstätten • G/V 5 – Gestaltung der Blockinnenhöfe • G/V 6 – Gestaltung der Grünflächen und des Sicherheitsbauwerks • G/V 7 – Entwicklung lockerer Baumstrauch-Strukturen
Beeinträchtigungen durch Emission (z.B. Verkehrslärm)	<p><i>Siehe „Beeinträchtigung bebauter Gebiete durch Verlärmung unter Berücksichtigung geplanter Immissionsschutzmaßnahmen“</i></p> <p><i>Für die Einschätzung der Verschattungsverhältnisse ist auf die Ergebnisse der entsprechenden Studie³⁴ zu verweisen.</i></p>	<p style="text-align: center;">o</p> <ul style="list-style-type: none"> • Siehe Beeinträchtigung bebauter Gebiete durch Verlärmung unter Berücksichtigung geplanter Immissionsschutzmaßnahmen
Betriebsbedingte Auswirkungen		
Erholungs- und Freizeitfunktion		
Beeinträchtigungen v. Erholungsgebieten u. Freizeiteinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> - Keine nachteilige Einflussnahme auf das LSG „Mittlere 	<p style="text-align: center;">o</p> <ul style="list-style-type: none"> • kein Erfordernis

³⁴Peutz Consult GmbH : Verschattungsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 483-6 „Fahlberg-List“ in Magdeburg, Entwurf 1 mit Stand vom Juli 2024

Wirkfaktoren Schutzgut Mensch	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung	Festsetzungen / Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen
	<p>Elbe“ durch erhöhte Frequenzierung des Plangebiets zu erwarten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Darüber hinaus keine weiteren Gebiete mit natürlicher Erholungseignung im betrachtungsrelevanten Umfeld des Plangebiets - Entwicklung eines Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität einschließlich Ausbau des Elberadwegs trägt zur gesteigerten Erholungs- und Freizeitfunktion bei 	
Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen		
Beeinträchtigung Kalt- / Frischluftabflussbahnen mit lufthygienischer Funktion für Wohn- u. Mischgebiete durch Schadstoffeintrag / Unterbrechung des Luftaustausches	<ul style="list-style-type: none"> - durch Charakter der angestrebten Nutzung nicht zu besorgen 	<ul style="list-style-type: none"> ○ • kein Erfordernis
Beeinträchtigung der Trink- und Brauchwassernutzung durch Schadstoffeintrag	<ul style="list-style-type: none"> - mit Planumsetzung geht Erschließung (Trink- und Brauchwasser) des Plangebiets einher - Schadstoffeintrag ist durch den Charakter der angestrebten Nutzung nicht zu besorgen 	<ul style="list-style-type: none"> ○ • kein Erfordernis
Abfallentsorgung	<ul style="list-style-type: none"> - Etablierung einer angepassten Abfallentsorgung für Plangebiet notwendig 	<ul style="list-style-type: none"> ○ • Wertstoff- und Abfallentsorgung durch angepasste Festsetzungen gesichert
Wohn- und Wohnumfeldfunktion		
Beeinträchtigung bebauter Gebiete durch Verlärmung unter Berücksichtigung geplanter Immissionsschutzmaßnahmen	<p>Wohnnutzung im umgebenden Bestand</p> <ul style="list-style-type: none"> - Als stärkste Emittenten sind die Straßen „Alt-Salbke“ und „Alt Westerhüsen“ als auch die Bahntrasse herauszustellen - Ausgehend vom Straßenneubau innerhalb des Plangebiets werden die Immissionsgrenzwerte für den Gebäudebestand eingehalt - Ob sich aus geplantem Umbau der Straßen „Alt-Salbke“ und „Alt Westerhüsen“ Schallschutzmaßnahmen für den Gebäudebestand ableiten, ist in gesondertem Planfeststellungsverfahren ermitteln - aufgrund des prognostizierten Mehrverkehrs und der zusätzlichen Reflexion an den Plangebäuden ist jedoch mit einem Anspruch auf Schallschutz zu rechnen. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ • Aufweitung der Straßen „Alt-Salbke“ und „Alt Westerhüsen“ und alle daraus resultierenden Maßnahmen sind Gegenstand eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens

Wirkfaktoren Schutzgut Mensch	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung	Festsetzungen / Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen
	<p>Wohnnutzung in Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Als stärkste Emittenten sind die Straßen „Alt-Salbke“ und „Alt Westerhüsen“ als auch die Bahntrasse herauszustellen - Betrachtungsrelevanz ergibt sich für Baufeld 30, 32.1-3, 33, 34, 35.1, 22, 18 (4./5. OG) - Ausgehend vom Straßenneubau innerhalb des Plangebiets werden die Immissionsgrenzwerte eingehalt - im Bereich des Parkplatzes der Event-Location (Baufeld 35) ist in Verbindung mit Betrieb selbiger und dem daraus resultierenden Verkehrsaufkommen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum zu rechnen - bei einer Errichtung eines Wohngebäudes in Baufeld 36.1 und / oder 36.2 bei einer ebenfalls verbleibenden Nutzung der Firma MEB ist mit einer Überschreitung in jenen Baufeld 36.1 und / oder 36.2 zu rechnen 	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung einer Riegelbebauung entlang Straßen „Alt-Salbke“ und „Alt Westerhüsen“ • Festsetzung von Lärmschutzgrundrissen in betreffenden Bereichen • passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109, welche je nach Intensität der Lärmbelastung in ihrer Anforderung variieren sowie ggf. ergänzende Schallschutzmaßnahmen in betreffenden Bereichen • ggf. Ausschluss von Immissionsorte im Sinne der DIN 4109 im Zusammenhang mit Gewerbelärm in betreffenden Bereichen
Beeinträchtigung der Luftqualität bebauter Gebiete durch Luftschadstoffimmissionen	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhtes Verkehrsaufkommen mit Planumsetzung - Jedoch Verringerung von Luftschadstoffemission durch umfassende Dach- und Fassadenbegrünung mit schadstoff- und staubfilternder Wirkung auch für das Wohnumfeld 	<ul style="list-style-type: none"> ○ • G/V 2 – Dachbegrünung • G/V 3 – Anteilige Fassadenbegrünung
Beeinträchtigung bebauter Gebiete durch Kunden-, Anliefer- und Anwohnerverkehr	<ul style="list-style-type: none"> - Die höchsten Verkehrslärmimmissionen im Untersuchungsraum werden durch die Bestandsstraßen „Alt-Salbke / Alt Westerhüsen“ erreicht - Im Plangebiet ist der Neubau mehrerer Straßen zur Erschließung des Plangebiets vorgesehen - Dies bedingt ein Erhöhtes Verkehrsaufkommen mit Planumsetzung - Ausgehend vom Straßenneubau werden die einschlägigen Immissionsgrenzwerte eingehalten 	<ul style="list-style-type: none"> ○ • Aufweitung der Straßen „Alt-Salbke“ und „Alt Westerhüsen“ und alle daraus resultierenden Maßnahmen sind Gegenstand eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens

In Bezug auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung sind mit Vollzug der Inhalte des Bebauungsplans und i.V.m. den Festsetzungen und Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen (siehe Kap. 1.2) **keine verbleibenden erheblichen negativen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

2.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Tab. 20: Erfassung und Bewertung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Erfassungskategorie Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Standortbezogene Aussagen
Bodendenkmäler, archäologisch relevante Bereiche	
Bodendenkmale / archäologisch relevante Bereiche	<ul style="list-style-type: none"> - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale im Plangebiet vorhanden ⁹ - Die topografische Lage des Plangebiet sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen geben begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen, die die modernen Aufschüttungen durchstoßen, in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden ¹⁰
Kulturhistorisch bedeutsame Kulturlandschaften, Siedlungsstrukturen, Bauwerke und Ensembles	
Bau- und Kulturdenkmale Gebäudeensembles Historische Kulturlandschaften typische Siedlungsformen Baudenkmale	<ul style="list-style-type: none"> - Baudenkmale der straßenseitigen Bebauung des Plangebiets ³⁵: <ul style="list-style-type: none"> - Postamt Salbke (Alt Salbke 59) - Verwaltungsgebäude Firma Fahlberg List & Co (Alt Salbke 63) - Baudenkmale im nahen Umfeld des Plangebiets ³⁵: <ul style="list-style-type: none"> - Kirche St. Johannes Baptist – im Nordwesten des Geltungsbereichs - als Baudenkmal mit relevanter Sichtbeziehung zur Elbe - archäolog. Kulturdenkmale: jungsteinzeitliche, bronzezeitliche u. eisenzeitliche Siedlungen, welche im Randbereich des Plangebiets liegen und sich ggf. in den Geltungsbereich hineinziehen <ul style="list-style-type: none"> - nördlich des Plangebiets im Bereich Nachtigallenstieg - westlich des Plangebiets im Bereich Oschersleber Str. und Kreuzhorststraße
Sachgüter	
Freileitungen Transportleitungen Infrastruktur bauliche Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Befestigte Wege und Flächen - Erschließung und Infrastruktur - Intakter Gebäudebestand (u.a. Gewerbebetriebe und Verwaltungsgebäude)
Empfindlichkeit / Sensitivität	
Verlust / Zerstörung von Bau- und Kulturdenkmälern Überprägung von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaften und Siedlungen Verlust / Zerstörung von Sachgütern	<ul style="list-style-type: none"> - Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigung der Baudenkmale im Plangebiet - Beeinträchtigung der Sichtbeziehung der Kirche St. Johannes Baptiste hin zur Elbe - Planungsraum liegt im Anflugsektoren eines Flughafens (Verkehrslandeplatzes Magdeburg-City)³⁶
Gesamtbewertung	sehr gering

³⁵ Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt: Sachsen-Anhalt-Viewer „Denkmalbestand – Baudenkmal“ unter https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de, abgerufen im Februar 2023

³⁶ Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. Verkehr – Obere Luftfahrtbehörde: Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Fahlberg-List“ vom 20.02.2024

Tab. 21: Umweltauswirkungen Kultur- und sonstige Sachgüter

Legende

sehr positive Wirkung	++	sehr negative Wirkung	--
Positive Wirkung	+	negative Wirkung	-
Neutrale/vernachlässigbare Wirkung	o	Nicht nachhaltige Wirkung	(..)

Wirkfaktoren Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Beschreibung und Bewertung der Um- weltauswirkungen unter Berücksichti- gung der Vorbelastung	Festsetzungen / Maßnahmen zur Min- derung nachteiliger Auswirkungen
Baubedingte Auswirkungen		
Verlust v. Bodendenk- mälern, archäologisch rel. Bereichen sowie kul- turhistorisch bedeutsa- men Objekten durch Flä- chenbeanspruchung	<ul style="list-style-type: none"> - Plangebiet befindet sich im Alt- siedelland - Hist. Siedlungen, welche ge- genwärtig außerhalb des Plan- gebiets verortet sind, könnten sich in das Plangebiet erstre- cken - fachgerechtes u. repräsentati- ves Dokumentationsverfahren ist in voraussichtlich in vul- nerablen Randbereichen den Baumaßnahmen vorzuschalten 	<ul style="list-style-type: none"> o • Durchführung einer fachgerechten archäologischen Dokumentation nach den derzeit gültigen Stan- dards des LDA LSA gem. § 14 (9) im Vorfeld der Baumaßnahmen in ein- schlägigen Bereichen • die gesetzliche Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwar- tet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde ist einzuhalten
Beeinträchtigung von Sachgütern	<ul style="list-style-type: none"> - die ganzheitliche Planumset- zung würde den Verlust eines Großteils der Sachgüter (Gebä- udebestand, Verkehrsflä- chen) voraussetzen - Umfangreichere Sachgüter werden durch geordnete Er- schließung und Neunbebauung mit Planumsetzung geschaffen 	<ul style="list-style-type: none"> o • ggf. Abstimmung mit Medienträgern vor Beginn von Erd-/Bauarbeiten (Schachtscheine, Schutzabstände etc.)
Beeinträchtigung kultur- historisch bedeutsamer Bauwerke durch Schad- stoffeintrag o. Erschütte- rung	<ul style="list-style-type: none"> - bedeutsame Bauwerke sind mit dem Postamt Salbke (Alt Salbke 59) und dem Verwal- tungsgebäude Firma Fahlberg List & Co (Alt Salbke 63) im Plangebiet vorhanden - diese sind im Umfang von Bau- maßnahmen entsprechend der Vorgaben des DenkmSchG zu bedenken und berücksichtigen 	<ul style="list-style-type: none"> o • bestimmungsgemäßer Betrieb u. Einhaltung fachlich/technischer Re- geln u. Sicherheitsvorschriften • Einhaltung der Vorgaben des Denk- mSchG
Anlagebedingte Auswirkungen		
Zerstörung und Über- schüttung von Boden- denkmälern und archäö- logisch relevanten Berei- chen (Verdachtsflächen)	<ul style="list-style-type: none"> - Wird im Umfang der Baube- dingten Auswirkungen bedacht 	<ul style="list-style-type: none"> o • Kein Erfordernis
Verlust bzw. Beeinträch- tigung von Kulturdenk- mälern, kulturhistorisch bedeutsame Bauwerke, Siedlungsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> - Baudenkmal Kirche St. Johan- nes Baptist im Nordwesten des Geltungsbereichs - Relevante Sichtbeziehung hin zur Elbe wird durch angepasste Planung der Verkehrsflächen gewahrt 	<ul style="list-style-type: none"> o • Verkehrsflächenplanung
Beeinträchtigung des Luft-, Bahn- oder Stra- ßenverkehrs	<ul style="list-style-type: none"> - Planungsraum liegt im An- flugsektoren eines Flughafens - Die Einwände der Oberen Luft- fahrtbehörde wurden im Rah- men der Planung berücksichtigt 	<ul style="list-style-type: none"> o • Begrenzung der Gebäudehöhen nach Maßgaben der Oberen Luft- fahrtbehörde

Wirkfaktoren Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Beschreibung und Bewertung der Um- weltauswirkungen unter Berücksichti- gung der Vorbelastung	Festsetzungen / Maßnahmen zur Min- derung nachteiliger Auswirkungen
Betriebsbedingte Auswirkungen		
Beeinträchtigung kultur- historisch bedeutsamer Objekte durch Schadwir- kung (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen)	- durch Charakter der geplanten Nutzung nicht zu erwarten	○ • kein Erfordernis

In Bezug auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit Vollzug der Inhalte des Bebauungsplans und i.V.m. den Festsetzungen und Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen (siehe Kap. 1.2) **keine verbleibenden erheblichen negativen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

2.2.9 Wechselwirkungen

Zu den Umweltauswirkungen eines Vorhabens gehören nicht nur die unmittelbaren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, sondern auch die mittelbaren Auswirkungen, die sich aufgrund der Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern ergeben können. Wechselwirkungen können zwischen den Schutzgütern direkt oder durch Verlagerungseffekte (indirekte Wechselwirkung) oder auch komplexe Wirkungszusammenhänge auftreten, da sich das Leistungsvermögen des Naturhaushaltes als Wirkungsgefüge aller Funktionen und Potenziale eines Raumes ergibt.

Als Wechselwirkungen sind auch solche Wirkungen anzusehen, die sich als Folge von Kompensationsmaßnahmen für ein anderes als das durch die Maßnahme zu schützende Schutzgut ergeben.

Ohne Betrachtung des komplexen Wirkungsgefüges besteht die Gefahr der Vernachlässigung von Wirkungszusammenhängen, die bei der Analyse der erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens von Bedeutung sein können.

Die Berücksichtigung von Wechselwirkungen ist ein wichtiger Bestandteil der Umweltvorsorge.

Tab. 22: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

x allgemeine Wechselwirkung vorhanden

X besondere Wechselwirkung durch das konkrete Vorhaben und seine Begleitmaßnahmen gegeben

sekundär beeinträchtigt primär betroffenes Schutzgut		Fläche	Boden	Wasser		Klima / Luft	Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt	Landschaft	Mensch	Kultur-/ Sachgüter
				Grundwasser	Oberflächen- wasser					
Fläche			X	x		x	X	X		x
Boden				x		x	X	x	X	x
Wasser	Grundwasser		x				x		x	
	Oberflächenwasser									
Klima / Luft							x	x	X	
Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt			x			X		X	X	
Landschaft							x		X	
Mensch										
Kultur- und Sachgüter									X	

Die Primärwirkung des Vorhabens ist die **Flächeninanspruchnahme**. Aus dieser lassen sich alle Umweltauswirkungen auf andere Schutzgüter direkt oder indirekt ableiten.

Beeinträchtigungen des Schutzguts **Boden** ergeben sich aus der Flächenbeanspruchung i.V.m. Versiegelung, Verdichtung oder Überprägung im Zuge der Bebauung und ordnungsgemäßen Erschließung. Im konkreten Fall ist eine versiegelte und ruderalisierte Industriebrachfläche betroffen. Ein natürlicher Boden kommt im Plangebiet voraussichtlich nicht mehr vor. Die Bodeneigenschaften sind durch Verfüllungen, Umlagerungen sowie die ehemals dichte Bebauung irreversibel verändert. Die Wechselwirkung zum Schutzgut Flora zeigt sich hier in der Etablierung ruderalisierter Biotope geprägt von typischen Kulturfolgern.

Darüber hinaus kam es auf dem Gelände des ehem. chemisch-pharmazeutischen Betriebes über die lange Betriebszeit hinweg zu verschiedenen Einträgen von Schadstoffen in den Untergrund, woraus die aktuelle Altlastensituation am Standort resultiert. Aus der chemischen Belastung der Böden lässt sich eine Gefahr für die Gesundheit des Schutzgut **Mensch** sowie voraussichtlich die Belastung von **Grundwasser** und der **Elbe** als Vorfluter ableiten. Nach einer ordnungsgemäßen und fachgerechten Behandlung der Altlasten sind jedoch keine verbleibenden Beeinträchtigungen für die aufgeführten Schutzgüter zu erwarten.

Weiterhin können sich Auswirkungen auf **Kulturgüter** ergeben, falls bei Bauarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale offengelegt oder vorhandene Baudenkmale und relevante Sichtachsen beeinträchtigt werden.

Die Flächeninanspruchnahme wirkt sich auch direkt auf die Schutzgüter **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** aus, da durch die Planumsetzung ruderaler Kraut- und sukzessive Gehölzvegetation beseitigt wird. Die Industriebrache mit halboffenen und dichten Gehölzstrukturen, ruderalen Freiflächen und ruinösen Gebäuden bietet Lebensraum für ein faunistisches Artenspektrum mit unterschiedlichen Ansprüchen. Insbesondere die Gehölzvegetation bietet Arten der Brutvogelfauna Nahrungshabitat sowie Nist- und Ruhestätten. Die Ruderalflächen beheimaten u.a. Zauneidechsen und Heuschrecken.

Weiterhin wirkt sich der Verlust von älteren und / oder solitären Gehölzen bedingt nachteilig auf die meso- bis mikroklimatischen Verhältnisse, also das **Schutzgut Klima- / Luft** aus, was wiederum das Wohlbefinden des Menschen nachteilig beeinträchtigen könnte. Erhebliche Beeinträchtigungen sind in diesem Zusammenhang aber nicht zu erwarten.

Darüber hinaus hat die Beseitigung von Vegetation wiederum Auswirkungen auf das Ortsbild und somit das Schutzgut **Landschaft**. Diese müssen jedoch nicht unbedingt negativ sein, da Planumsetzung abwechslungsreiche Grünanlagen und -verbindungen gestaltet werden sollen.

Im Zuge des Vorhabens sollen Gebäudekomplexe und Flächen von hoher Aufenthaltsqualität errichtet werden, welche als **Sachgüter** zu bewerten sind. Aufgrund der neuen Nutzung ergeben sich durch das erweiterte Wohn- und Freizeitangebot in integrierter und attraktiver Lage positive Auswirkungen für das Schutzgut Mensch und die Bevölkerung. Ebenfalls geht mit der Planumsetzung die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands einher. Insgesamt ergibt sich dadurch eine deutliche Verbesserung für die **Wohn- und Wohnumfeldfunktion**.

Nach allgemeinem Kenntnisstand kann im vorliegenden Fall erklärt werden, dass **keine sich erheblich negativ verstärkenden Wechselwirkungen** und damit auch **keine Problemverschiebungen** zwischen den Schutzgütern zu erwarten sind.

2.3 Bewertung des Vorhabens hinsichtlich einzelner Belange des Umweltschutzes

Zusätzlich zu der Bewertung des Bestands und der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a, c und d BauGB sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b ff. BauGB weitere einzelne Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Diese werden wie folgt abgehandelt:

2.3.1 Schutzgebietssystem NATURA-2000

Laut § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000 Gebiete im Sinne des BNatSchG bei der Aufstellung eines Bauleitplans zu berücksichtigen.

Das Plangebiet grenzt über ca. 1,1 km direkt westlich an die Flächenausweisung des FFH-Gebiets „Eilbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ (EU-Nr.: DE 3936-301; Landesnummer: FFH0050) an. Das durch die Europäische Kommission bestätigte Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) ist Bestandteil des Europäischen Schutzgebietssystems „NATURA 2000“. Sowohl baubedingt als auch anlagebedingt sind Auswirkungen auf das Gebiet und seine wertgebenden Arten nicht auszuschließen. Gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000 - Gebietes zu überprüfen, wenn sie geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.

Die FFH-Vorprüfung liegt den Entwurfsunterlagen bei. Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Bauvorhaben nicht geeignet ist, das NATURA 2000-Gebiet „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ mit den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich zu beeinträchtigen, da den Wirkfaktoren mit geeigneten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen begegnet werden kann, so dass der Eintritt des Verschlechterungsverbots für das FFH-Gebiet und seine Schutz- und Erhaltungsziele nicht zu besorgen ist.

2.3.2 Wald gemäß LWaldG

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Flächen, die dem LWaldG unterliegen.

2.3.3 Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 g sind die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen bei der Aufstellung eines Bauleitplans zu berücksichtigen.

Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan

Die Landeshauptstadt Magdeburg verfügt über einen Landschaftsplan (September 2020). Die Informationen des Landschaftsplans werden umfänglich in den Basisszenarien der jeweiligen Schutzgüter (Kap. 2.2) dargestellt.

Für den Geltungsbereich wird im „Zielkonzept“ (Karte Nr. 9) des Landschaftsplans der Landeshauptstadt Magdeburg (2020) für den deutlich überwiegenden Teil des Plangebiets keine konkrete Zielstellung vorgegeben. Für den Uferbereich der Elbe sowie den südlichen Randbereich des Plangebiets wird eine extensive und artgerechte Entwicklung angestrebt.

- Kein Widerspruch hinsichtlich der Zielvorgabe, durch den Erhalt der betreffenden Uferbereiche sowie der angestrebten Entwicklung eines Urbanen Gebiets mit hohem Grünflächenanteil aus einer Gewerblichen Baufläche ohne Grünflächenanteil.

Für das Plangebiet wird im „Handlungskonzept Freiraum – Grünkonzept“ (Karte Nr. 10.5) des Landschaftsplans der Landeshauptstadt Magdeburg (2020) für den deutlich überwiegenden Teil des Plangebiets keine konkrete Zielstellung vorgegeben. Für den Uferbereich der Elbe wird die Entwicklung einer Grünfläche bzw. Grünverbindung angestrebt. Dieser soll um einen Grünstrich hin zur Elbe ergänzt werden. Für den südlichen Randbereich des Plangebiets sieht das Grünkonzept die Entwicklung von sonstigen Grünflächen bzw. Freiräumen vor.

- Kein Widerspruch hinsichtlich der Zielvorgabe, durch den Erhalt der betreffenden Uferbereiche, Entwicklung und Bepflanzung des Elberadwegs sowie gezielte Durchgrünung des Geltungsbereichs mit festgesetzter Bepflanzung der Verkehrsflächen.

Für den westlichen Geltungsbereich (westlich „Alt Salbke“) wird im „Handlungskonzept Freiraum – Grünkonzept“ (Karte Nr. 10.5) des Landschaftsplans der Landeshauptstadt Magdeburg (2020) eine Grünfläche ausgewiesen.

- Dieser Zielvorgabe wird durch die anteilige Festsetzung einer Grünfläche sowie dem angestrebten Gehölzerhalt in diesem Bereich bedingt gefolgt. Zudem soll in diesem Teilbereich der Änderungsfläche die Grundlage für die Realisierung einer städtischen Planung (Feuerwehr und Rettungswache) im Sinne der Schaffung einer kommunalen Versorgungs- und Sicherheitseinrichtung ermöglicht werden.

Bezüglich des Beiplans zu den „Stadtklimatischen Baubeschränkungsbereichen“ (2015) befindet sich die Änderungsfläche außerhalb einer stadtklimatischen Kaltluftleitbahn und somit außerhalb eines stadtklimatischen Baubeschränkungsbereichs.

- Kein Widerspruch hinsichtlich der Zielvorgabe.

Mit Blick auf die „Klimafunktionskarte“ (Stand 11/2013) und die „Planungshinweiskarte“ (Stand 11/2013) wurde in Kap. 2.2.4 eine Klimarelevanzprüfung durchgeführt.

- Den jeweiligen Planungshinweisen wird im Rahmen der Konzeption des Bebauungsplans entsprechend begegnet.

Sonstige Pläne

Der Regionale Entwicklungsplan für die Region Magdeburg (07/2006) weist für einen Teilbereich des Plangebiets die Lage im Vorranggebiet für Hochwasserschutz (5.3.3 Elbe) aus.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg (12/2022) weist nahezu flächendeckend Gewerbliche Baufläche „GG Südost“ aus. Ein schmaler Uferstreifen zwischen gewerblicher Baufläche und Elbe wird als Grünfläche sowie zwei quadratische technische Becken als Wasserfläche dargestellt.

Weitere Pläne sind für das Planvorhaben nicht betrachtungsrelevant.

2.3.4 Emissionen, Abfälle, Abwässer

LÄRM

Die Entstehung von Emissionen ist während der Bauphase zur Herstellung des Gebäudes in Form von Lärm, Erschütterungen und Staubentwicklungen möglich. Diese sind auf die Bauzeit beschränkt und demnach als nicht erheblich zu bewerten.

Im Umfang des Planverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung¹ erarbeitet, um die vom Plangebiet ausgehende Verkehrslärmimmission sowie die durch die Planung generierten Gewerbelärmemissionen darzustellen und bei Erfordernis mögliche Lärminderungsmaßnahmen bei Grenzwertüberschreitungen festzulegen.

Ausgehend vom Straßenneubau innerhalb des Plangebiets werden die Immissionsgrenzwerte für den Gebäudebestand eingehalt. Demnach ergibt sich aus dem Neubau der Straßen kein Anspruch auf Schallschutz.

Im Bereich des Parkplatzes der Event-Location (Baufeld 35) ist in Verbindung mit Betrieb selbiger und dem daraus resultierenden Verkehrsaufkommen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für einen Teil der Wohnnutzung in Baufeld 18 im Nachtzeitraum zu rechnen.

Bei einer Errichtung eines Wohngebäudes in Baufeld 36.1 und / oder 36.2 bei einer ebenfalls verbleibenden Nutzung der Firma MEB ist von einer Überschreitung in jenen Baufeld 36.1 und / oder 36.2 auszugehen.

Vertiefende Informationen sind dem vorangestellten Kapitel 1.2.3 zu entnehmen.

VERSCHATTUNG

Im Umfang des Planverfahrens wurde eine Verschattungsuntersuchung erarbeitet, um die Belichtungssituation darzustellen, welche sich sowohl für die Plangebäude aus der Planung heraus ergibt, als auch um die möglichen damit einhergehenden Veränderungen für den (umgebenden) Bestand vertiefend abbilden zu können und das Erfordernis möglicher Maßnahmen bzw. Festsetzungen abzuleiten.

Grundsätzlich gilt hier, dass die Verschattungseffekte durch Neubauvorhaben regelmäßig hinzunehmen sind, wenn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Denn diese zielen auch darauf ab, eine ausreichende Besonnung von Nachbargrundstücken sicherzustellen.

Alle projektspezifischen Informationen sind dem Fachgutachten³⁷ zu entnehmen.

ABFÄLLE UND ABWÄSSER

Aussagen zur Abfall- und Abwasserentsorgung sind den Kapiteln 3.3.3 (Aussagen zum Grundwasser und zur Versickerung) sowie Kapitel 4.7 (Medienerschließung) im Begründungstext Teil I zu entnehmen.

Negative Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter, welche mit Abfällen oder Abwässern in Verbindung stehen, sind mit Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

³⁷Peutz Consult GmbH: Verschattungsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 483-6 „Fahlberg-List“ in Magdeburg, Entwurf 1 vom mit Stand vom Juli 2024

2.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame effiziente Nutzung von Energie

Im Bebauungsplan werden gesonderte Festsetzungen zur Nutzung von Solarenergie getroffen. Darüber hinaus wird die sparsame und effiziente Nutzung von Energie nicht vertiefend festgesetzt.

2.3.6 Gebiete zur Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben als Abwägungsbelang in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2.3.7 Anfälligkeit auf schwere Unfälle und Katastrophen

Mit der Umsetzung des Vorhabens wird weder die Anfälligkeit für schwere Unfälle und / oder Katastrophen noch das Risiko für das Eintreten solcher Unfälle und / oder Katastrophen erhöht.

2.4 Voraussichtlich verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen und Planungsalternativen

2.4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Tab. 23: Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen

Schutzgut	erhebliche negative Umweltauswirkungen	Kompensation	verbleibende erhebliche Auswirkungen
Fläche	Umfassende zusätzliche Neuversiegelung mit Planumsetzung	<ul style="list-style-type: none"> deutliche Aufwertung der Bodenfunktionen durch Boden-sanierung und Andeckung von Mutterboden im Plangebiet 	keine
Boden			keine
Wasser	Veränderte Versickerungs-menge mit Planumsetzung	<ul style="list-style-type: none"> gezielten Eindämmung der Versickerung im Plangebiet, um Schadstoffverlagerung aus der ungesättigten Bodenzone in das Grundwasser wirksam begegnen zu können Orientierung am Konzept „Schwammstadt“ 	keine
Klima / Luft	Verlust von Kaltluftentstehungsflächen mit mäßiger Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzung der überbaubaren Fläche auf das notwendige Maß (GRZ) Festsetzung von Grünflächen angepasste Ausrichtung der Baufelder 	keine
	Verlust von Baum- und Gehölzbeständen mit mäßiger Bedeutung für lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion und Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> G/V 1 – Baumpflanzungen entlang der Verkehrsflächen G/V 2 – Dachbegrünung G/V 3 – Anteilige Fassadenbegrünung G/V 4 – Gestaltung der Außenflächen der Kindertagesstätten G/V 5 – Gestaltung der Blockinnenhöfe G/V 6 – Gestaltung der Grünflächen und des Sicherungsbauwerks G/V 7 – Entwicklung lockerer Baum-Strauch-Strukturen 	
Tiere / Pflanzen / biol. Vielfalt	Verlust von Gehölzen und Biotopen	<ul style="list-style-type: none"> G/V 1 bis G/V 7 Gestaltung abwechslungsreiche Grünanlagen 	keine
	Beeinträchtigung wertgebender Brutvögel	<ul style="list-style-type: none"> ACEF 1 – Einrichten eines dauerhaften Ersatzstandorts für den Wanderfalken ACEF 2 – Einrichten zweier dauerhafter Ersatzstandorte für die Turmfalken ACEF 4 – Entwicklung eines Neuntöterhabitats ACEF 5 – Anbringen von Nisthilfen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter 	keine

Schutzgut	erhebliche negative Umweltauswirkungen	Kompensation	verbleibende erhebliche Auswirkungen
		<ul style="list-style-type: none"> A/V 2 – Dauerhafter Erhalt des bestehenden Turmfalkennistplatzes im Verwaltungsgebäude 	
	Beeinträchtigung euryöker Brutvögel	<ul style="list-style-type: none"> A 1 – Anbringen von Nisthilfen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter G/V 1 bis G/V 7 Gestaltung abwechslungsreiche Grünanlagen 	keine
	Beeinträchtigung der Zauneidechsen	<ul style="list-style-type: none"> ACEF 3.1 – Einrichten einer Fläche zur Zwischenhälterung der Zauneidechse ACEF 3.2 – Entwicklung eines Zauneidechsenhabitats 	keine
	Beeinträchtigung der Ödlandschrecke	<ul style="list-style-type: none"> ACEF 6 – Dachbegrünung mit Trocken- / Magerrasen 	keine
	Beeinträchtigung von Insekten (Artengruppe)	<ul style="list-style-type: none"> A 3 – Anteilige Fassadenbegrünung der östlichsten Fassaden der elbnahsten Gebäude V 10 – Insektengerechte Außenbeleuchtung 	keine
Landschaft	keine	<ul style="list-style-type: none"> Behebung eines städtebaulichen Missstands mit positiver Wirkung auf Landschaftsbild und auch auf das LSG „Mittlere Elbe“ 	keine
Mensch	Berücksichtigung von Gewerbe- und Verkehrslärm (durch Bestandssituation hervorgerufen)	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzung von Riegelbebauung in betreffenden Bereichen Festsetzung von Lärmschutzgrundrissen in betreffenden Bereichen Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 ggf. ergänzende Schallschutzmaßnahmen in betreffenden Bereichen ggf. Ausschluss von Immissionsorten im Sinne der DIN 4109 im Zusammenhang mit Gewerbelärm 	keine
Kultur- / Sachgüter	Ausgehend vom Gewerbelärm werden unter Berücksichtigung geeigneter Minderungsmaßnahmen die einschlägigen Immissionsgrenzwerte an fast allen Immissionsorten eingehalten		keine

Nach Umsetzung aller Schutz-, Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichsmaßnahmen sowie der Einhaltung aller Festsetzungen und Berücksichtigung der gegebenen Hinweise des Bebauungsplans sind keine verbleibenden erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Wird der vorliegende Bebauungsplan nicht rechtskräftig, so ist folgende Entwicklung absehbar:

- Keine Möglichkeit der Altlastensanierung der Flächen i.V.m. der geplanten Nachnutzung
- Keine Neubebauung und Nachnutzung möglich, da diese nicht aus dem FNP entwickelt werden kann
- Somit weiteres Bestehen der aktuellen Altlastensituation am Standort mit dauerhafter Belastung des Bodens und Grundwassers
- Verlust spezifischer Habitate durch fortschreitende Ruderalisierung
- Darüber hinaus keine wesentlichen Änderungen bezüglich der einzelnen Schutzgüter innerhalb der Änderungsfläche zu erwarten
- Keine nachfrageorientierte Anpassung der Bauleitplanung
- Keine Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Nach derzeitigem Wissensstand ist nicht davon auszugehen, dass die Nichtdurchführung des Vorhabens wesentlich positive Auswirkungen auf Stabilität und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen hat.

2.4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

An dieser Stelle sind anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu prüfen.

Aufgrund

- der notwendigen vorangestellten Flächensanierung
- der zentralen Lage im Stadtgebiet
- der vorhandenen Anbindung
- der umgebenden Wohnnutzung
- der gegenwärtig fehlenden Nutzung der Fläche (Altstandort)

ist die Fläche für eine Neuausweisung als urbanes Gebiet geeignet.

Das städtebauliche Planungsziel ist in diesem Stadtteil auf andere Weise oder an anderer Stelle nicht erreichbar.

Für den vorliegenden Geltungsbereich ergeben sich unter Berücksichtigung des Planungsziels somit keine von der vorliegenden Planung unterscheidenden Planungsmöglichkeiten. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Historie, Ausdehnung und Lage für das Vorhaben optimal geeignet.

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes kommen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Folgende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten auf sowie folgende Sachverhalte begründen eventuell fehlende Kenntnisse für den Umweltbericht:

- Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB haben nicht alle der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben

3.2 Vorschläge für geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemeinden sind verpflichtet, die bei der Umsetzung ihrer Bauleitpläne entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen (§ 4 und 4c Abs. 3 BauGB). Die Behörden, insbesondere das Umweltamt, sind nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinde über erhebliche, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt zu unterrichten.

Im Ergebnis der Bewertung der Wirkfaktoren und möglichen Beeinträchtigungen ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans einschließlich der Maßnahmen im Sinne des Umwelt-, Landschafts- und Naturschutzes keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Unabhängig davon sind im Sinne der Vorsorge und Vermeidung zu kontrollieren:

- Umweltauswirkungen wegen fehlenden Vollzugs einzelner Festsetzungen des Bauleitplanes
- zum Zeitpunkt der Abwägung nicht bekannte erhebliche Umweltauswirkungen auf das Plangebiet, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten.

Somit wird es möglich, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Zuständigkeit für die Überwachung liegt bei der Landeshauptstadt Magdeburg und den zuständigen Unteren Fachbehörden.

Die Überprüfungen und die Monitoring-Ergebnisse sind in der Verfahrensakte zu dokumentieren.

Tab. 24: Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

S, V, A, E Kürzel der Maßnahmen mit Nummerierung

Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen	Zeitpunkt	Zuständigkeit	Art der Durchführung
Vollzugskontrolle			
Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	i.R.d. Bau- / Abbruchgenehmigung, Baufeldfreimachung bzw. Baudurchführung	untere Baubehörde / Bauamt Gemeinde	Kontrolle Bauunterlagen, Bauüberwachung
Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen V 1 – V 10	i.R.d. bzw. im Vorfeld Bau- / Abbruchgenehmigung, Baufeldfreimachung bzw. Baudurchführung	Vorhabenträger Genehmigungsbehörde (Landeshauptstadt MD)	Begehung / Dokumentation / Freigabe durch UNB
Ordnungsgemäße Herstellung und Pflege von Ersatzpflanzungen / -maßnahmen gem. § 15 (4) BNatSchG	5-jährige Gewährleistungsfrist (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege) Prämisse eines dauerhaften Erhalts bzw. der Pflege der Grünmaßnahme	Vorhabenträger Genehmigungsbehörde (Landeshauptstadt MD)	Begehung / Dokumentation / Freigabe durch UNB
Kontrolle der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen	Auf Veranlassung	Landeshauptstadt MD	Begehung / Dokumentation
Kontrolle der Umsetzung von Gestaltungsmaßnahmen	i.R.d. Baudurchführung, Inbetriebnahme	Landeshauptstadt MD	Begehung / Dokumentation
Kontrolle nicht vorhersehbarer Beeinträchtigungen			
Ergeben sich unerwartet Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen (z.B. durch Emissionen)?	auf Veranlassung	Immissionsschutzbehörde / Bauaufsichtsbehörde / Bauamt / Ordnungsamt der Gemeinde	Begehung / Untersuchung / Messung

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

3.3.1 Bestandssituation und Planungsabsicht

Das Plangebiet umfasst ein weitestgehend stillgelegtes Betriebsgelände eines Chemie- und Pharmaziebetriebs mit ehemals dichter Bebauung. Zwar wurde der ursprüngliche Bestand zu großen Teilen zurückgebaut, jedoch finden sich auch gegenwärtig noch umfassende Versiegelungen sowie ruinöse Industriegebäude und -anlagen im Geltungsbereich. Kleinteilige gewerbliche Nutzung sowie Wohn- und Verwaltungsgebäude sind aktuell im Vorhabengebiet vorhanden und konzentrieren sich besonders auf den Randbereich hin zur Straße „Alt Salbke“. Der gesamte östliche Randbereich des Plangebiets verläuft entlang der Uferzone der Elbe.

Auf dem Gelände des ehem. chemisch-pharmazeutischen Betriebes, das seit Beginn des 20. Jahrhunderts sukzessive aus- und umgebaut wurde, erfolgte bis in die 2010er Jahre u.a. die Produktion von Pflanzenschutzmitteln, Farbstoffen und weiteren chemischen Produkten. Über die lange Betriebszeit hinweg kam es zu verschiedenen Einträgen von Schadstoffen in den Untergrund. Aus dem unsachgemäße Handling von chemischen Erzeugnissen resultiert in Konsequenz die aktuelle Altlastensituation am Standort.

Im Vorfeld der Baurechtschaffung stehen im Plangebiet folglich Altlasten-Sanierungsarbeiten an, mit dem Ziel ein gesundes Wohnumfeld zu gewährleisten.

Durch die Sukzession nach Nutzungsaufgabe der Chemie- und Pharmazieeinrichtungen entwickelten sich deutlich ruderalisierte Freiflächen sowie Gehölzbestände. Letztere sind insbesondere für den südlichen Teil und die Randbereiche des Plangebiets bildgebend und entfallen sowohl auf Gebüsch- und Strauchstrukturen sowie Baumbestände. Sie sind sowohl in Hinblick auf ihr Alter als auch Offenheit bzw. Zugänglichkeit sehr heterogen ausgeprägt. Das Artenspektrum des Untersuchungsbereichs wird vornehmlich von typischen Kulturfolgern gebildet und beinhaltet auch einen hohen Anteil nicht heimischer invasiver Arten wie Robinie, Blasenstrauch und Schmetterlingsflieger. Zusammenfassend schlägt sich die anthropogene Überprägung der Fläche bzw. die Historie des Plangebiet in der Entwicklung von ruderalisierten, aus Sukzession entstandenen Sekundärbiotopen nieder.

Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich zahlreiche Urbane Gebiete sowie zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ als auch eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Rettungswache“ fest. Insgesamt wird die Entwicklung eines Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität einschließlich Ausbau des Elberadwegs und Gestaltung ansprechender und strukturreicher Grünflächen angestrebt.

3.3.2 Umweltauswirkungen und Maßnahmen

Auswirkungen auf die **Schutzgüter Fläche und Boden** ergeben sich aus der Flächenbeanspruchung i.V.m. Versiegelung, Verdichtung oder Überprägung im Zuge der Bebauung der Urbanen Gebiete, der Sondergebiete und der Gemeinbedarfsfläche sowie deren ordnungsgemäßer Erschließung. Hier ist die Altlastensituation am Standort erneut in den Fokus zu rücken. Der Bebauungsplan-Umsetzung gehen umfassende Sanierungsarbeiten voraus, welche die Bodenfunktionen im Plangebiet perspektivisch deutlich aufwerten werden. Trotz der Erhöhung des Versiegelungsgrads mit Bebauungsplan-Umsetzung im Vergleich zum Bestand, legt die Verbindung aus Sanierungs- und Bebauungsplanung somit das Fundament für eine deutliche Verbesserung der Bodenfunktionen und eine sinnhafte Flächen- bzw. Nachnutzung eines Altstandorts.

Auch im Hinblick auf die Auswirkungen auf das **(Grund-)Wasser** ist die Umsetzung des Bebauungsplans zu betrachten. Zwar kommt es aufgrund des Einsatzes multifunktionaler Wasserspeicher zu einer veränderten Versickerungsmenge, jedoch ist hier auch die damit einhergehende verminderte Schadstoffverlagerung aus der ungesättigten Bodenzone in das Grundwasser in den Mittelpunkt zu stellen. Ebenfalls lassen sich positive Entwicklungen durch die flächige Sanierung ableiten. Durch die Eingriffe in den belasteten Boden und eine angepasste Entwässerungsplanung kann somit der langjährigen unregelmäßigen Ausbreitung kontaminierter Sickerwässer begegnet werden. Zudem wird dem Anspruch der Entwicklung einer „Schwammstadt“ durch die Bereitstellung entsprechend dimensionierter Retentionsflächen durch beispielsweise eine umfassende Dachbegrünung (G/V 2) Rechnung getragen.

Hieraus ergibt sich auch eine Schnittstelle zu den **Schutzgütern Klima und Luft**. Diesbezüglich ist der Verlust von Baum- und Gehölzbeständen mit Bedeutung für lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion und Immissionsschutz sowohl durch die Baufeldfreimachung im Zuge der Sanierungsumsetzung als auch mit Bebauungsplan-Umsetzung zu bedenken. Mit Realisierung des Bebauungsplans kommt es ebenfalls zu einer Verminderung von Kaltluftentstehungsflächen von mäßiger Bedeutung. Angestrebt wird die Ausgestaltung eines grünen Quartiers, welches zahlreiche meso- und mikroklimatisch wirksame Elemente wie Dachbegrünung (G/V 2), Fassadenbegrünung (G/V 3) und die strukturreiche Gestaltung von Grünflächen (G/V 4 – G/V 7) vereinen soll. Auch die bereits angeführten Retentionsflächen üben einen positiven Einfluss auf den Wärmehaushalt des Plangebiets aus. Durch die angepasste Ausweisung der Baukörperstellung wird der Luftaustausch mit der Umgebung des Plangebiets, die Durchlüftung des Geltungsbereichs an sich, sowie die überregionale Kaltluftschneise der Elbe berücksichtigt. Eine Durchgrünung des Quartiers wird ebenfalls durch Straßenbegleitende Baumpflanzungen (G/V 1) umgesetzt.

Die durchgeführte Klimarelevanzprüfung auf Grundlage der „Klimafunktionskarte“ (Stand 11/2013) sowie der „Planungshinweiskarte“ (Stand 11/2013) hat zum Ergebnis, dass mit Umsetzung des Bebauungsplans keine verbleibenden erheblich negativen Umweltauswirkungen zu besorgen sind. Die Gehölzverluste, die bereits durch die vorgelagerte Sanierung ausgelöst werden, finden gesondert Beachtung.

In Bezug auf die **Schutzgüter Arten und Biotope** sowie auf die **biologische Vielfalt** sind mit Vollzug des vorangestellten Sanierungseingriffes und folglich auch der Inhalte des Bebauungsplans erheblich negative Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Bodensanierung der kontaminierten Flächen ist mit umfassenden Eingriffen in das Erdreich verbunden, denen mitunter auch Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Gebäudeabbrüche vorangestellt werden müssen. Hiermit geht insbesondere der Verlust bzw. die Veränderung der Habitate von Brutvögeln, Zauneidechsen und Ödlandschrecken einher. Grundsätzlich soll den negativen Umweltauswirkungen mit der Umsetzung geeigneter Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (V 2, V 4 bis V 10) begegnet werden. Da das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr. 1-3 BNatSchG dennoch durch die angestrebten Sanierungsarbeiten zu besorgen ist, wurden entsprechende Anträge auf artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für die betreffenden Individuen oder Artengruppen gestellt^{38/39}. Daraus leitet sich sowohl die Maßnahmen zur Errichtung eines dauerhaften Ersatzstandorts für den Wanderfalken (A_{CEF} 1) sowie die Maßnahme zur Einrichten zweier dauerhafter Ersatzstandorte für die Turmfalken (A_{CEF} 2) ab. Ebenfalls ergibt sich aus dem Sanierungseingriff die Maßnahme zum Fang (V 8) und der Umsiedlung der Zauneidechse (A_{CEF} 3.1 und 3.2). Eine Antragstellung⁴⁰ für diesen Eingriff erfolgte zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch noch nicht. Der positive Bescheid für jenen Antrag ist jedoch obligatorisch für den Beginn der Sanierungsarbeiten. In Konsequenz ist in jedem Fall eine quantitativ und qualitativ geeignete Ersatzfläche innerhalb des vom Eingriff betroffenen Naturraums entsprechend der arttypischen Ansprüche der Zauneidechse herzustellen bzw. aufzuwerten.

Verbleibende Arten und Artengruppen wie die Ödlandschrecke und euryöke Brutvögel sind zwar nicht Gegenstand gesonderter Antragstellungen, werden aber ebenfalls durch angepasster vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (A_{CEF} 4 bis A_{CEF} 6) bedacht.

Zudem haben die verbleibenden Ausgleichsmaßnahmen (A 1 bis A 3) als auch die diversen Gestaltungsmaßnahmen (G/V 1 bis G/V 7) welche mit Bebauungsplan-Planumsetzung realisiert werden, eine positive Wirkung auf die Habitateignung und damit auch auf die faunistische und floristische Vielfalt des Geltungsbereichs.

Wird die Eingriffsregelung im Rahmen des gesamten Bebauungsplans betrachtet, besteht das Resultat der Bilanzierung – also die Differenz zwischen Ausgangswert (Biotopwert) und Planwert – in einem positiven Ergebnis. Es bedarf somit voraussichtlich keiner Festsetzung weiterer Kompensationsmaßnahmen, insofern der Plan entsprechend des aktuellen Stands der Ausgestaltung realisiert wird.

³⁸Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 45 BNatSchG für die Fortpflanzungsstätte von Wanderfalken und Turmfalke (Silos), eingereicht am 07.11.2023, genehmigt am 19.12.2023

³⁹Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 45 BNatSchG für die Fortpflanzungsstätte des Turmfalken (Chemiefabrik), eingereicht am 20.02.2024, genehmigt am 25.03.2024

⁴⁰Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 45 BNatSchG für den Fang und die Lebensstätte der Zauneidechse, eingereicht am – offen –, genehmigt am – offen –

Da partielle Fällungen jedoch schon vor der Verbindlichkeitserklärung des Sanierungsplans und vor Rechtskraft des Bebauungsplans aus Gründen des Artenschutzes - dem phänologisch gebundenen Abfang der Zauneidechse – notwendig sein werden, könne diese nicht durch eine inkludierte Abarbeitung der Eingriffsregelung abgegolten werden, sondern müssen Beachtung durch eine gesonderte Antragstellung finden.

Östlich des Plangebiets befinden sich das **FFH-Gebiet „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“** sowie deckungsgleich das Biosphärenreservat „Flusslandschaft Elbe“. Auf Grundlage des § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher zu prüfen, ob das Vorhaben geeignet wäre, die Erhaltungszielen des betreffenden Natura-2000 Gebiets erheblich zu beeinträchtigen. Da dies im konkreten Fall nicht von vornherein ausgeschlossen werden konnte, wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben durch die Berücksichtigung von Gewässerschutzmaßnahmen während der Sanierungs- und Bauphase (V 2), durch die Implementierung von anteiliger Fassadenbegrünung der östlichen Fassaden der elbnahsten Gebäude (A 3) mit einem höheren Flächenanteil als im verbleibenden Plangebiet sowie durch die Berücksichtigung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (V 10) die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets wahren kann und die Bebauungsplan-Umsetzung somit keine erheblich negativen Auswirkungen mit sich bringt.

In Bezug auf das **Schutzgut Landschaftsbild** sind mit Vollzug der Inhalte des Bebauungsplans keine verbleibenden erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Im Gegenteil, ist durch die Behebung eines städtebaulichen Missstands durch die Entwicklung einer angepassten und bedarfsorientierten Nachnutzung einer überwiegend brachgefallenen und ruderalisierten Industriefläche eine überaus positive Wirkung auf das nahe und ferne Landschaftsbild und auch auf das LSG „Mittlere Elbe“ herauszustellen.

Als betrachtungsrelevanteste Immission auf das **Schutzgut Mensch** ist der Gewerbe- und Verkehrslärm herauszustellen, der sich vornehmlich aus der Bestandssituation ergibt. Als stärkste Verkehrslärmemittenten sind die Straßen „Alt-Salbke“ und „Alt Westerhüsen“ als auch die Bahntrasse zu beachten. Ob sich aus geplantem Um- bzw. Ausbau dieser Straßen Schallschutzmaßnahmen für den Gebäudebestand ableiten, ist in einem gesondertem Planfeststellungsverfahren zu ermitteln. Aufgrund des prognostizierten Mehrverkehrs und der zusätzlichen Reflexion an den Plangebäuden ist jedoch mit einem Anspruch auf Schallschutz zu rechnen. In jedem Fall ergibt sich hier zudem eine Relevanz für die Plangebäude der Baufeld 30, 32.1-3, 33, 34, 35.1, 22, 18 (4./5. OG), für welche die Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Zudem ist in Hinblick auf die Planung im Bereich des Parkplatzes der Event-Location (Baufeld 35) bei Betrieb und dem daraus resultierenden Verkehrsaufkommen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für einen Teil der Wohnnutzung in Baufeld 18 im Nachtzeitraum zu rechnen. Weiterhin wäre bei einer Errichtung eines Wohngebäudes in Baufeld 36.1 und / oder 36.2 bei einer ebenfalls verbleibenden Nutzung der Firma MEB von einer Überschreitung in jenem Baufeld 36.1 und / oder 36.2 auszugehen. Den aufgeführten Umständen kann im Umfang der Bebauungsplanung hinreichend durch die Festsetzung einer Riegelbebauung entlang Straßen „Alt-Salbke“ und „Alt Westerhüsen“ sowie der Ausweisung von Lärmschutzgrundrissen in betreffenden Bereichen begegnet werden. Ergänzend sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109, welche je nach Intensität der Lärmbelastung in ihren Anforderungen variieren sowie ggf. ergänzende Schallschutzmaßnahmen nach Bedarf umzusetzen. Auch der Ausschluss von Immissionsorten im Sinne der DIN 4109 im Zusammenhang mit Gewerbelärm wird durch die Planung geregelt.

Bezüglich der vorhandenen **Kultur- und Sachgüter** ist die Lage des Plangebiets im Altsiedelland zu berücksichtigen. Historische Siedlungen, welche gegenwärtig außerhalb des Plangebiets verortet sind, könnten sich in das Plangebiet hinein erstrecken. Aufgrund dessen, ist in diesen vulnerablen Randbereichen voraussichtlich ein fachgerechtes u. repräsentatives Dokumentationsverfahren möglichen Baumaßnahmen vorzuschalten. Bedeutsame Bauwerke sind mit dem Postamt Salbke (Alt Salbke 59) und dem Verwaltungsgebäude Firma Fahlberg List & Co (Alt Salbke 63) im Plangebiet vorhanden. Diese sind im Umfang von Baumaßnahmen entsprechend der Vorgaben des DenkmSchG zu bedenken. Die Wahrung der Sichtbeziehung zwischen dem Baudenkmal Kirche St. Johannes Baptist und der Elbe wurde durch eine angepasste Planung der Verkehrsflächen realisiert. Auch die Lage im Anflugsektor des Flughafens „Verkehrslandeplatz Magdeburg-City“ wurde durch eine Begrenzung der maximalen Geschoss- und Gebäudehöhen berücksichtigt.

Zusammenfassend sind nach der Umsetzung aller Schutz-, Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichsmaßnahmen sowie der Einhaltung aller Festsetzungen und Berücksichtigung der gegebenen Hinweise des Bebauungsplans keine verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten.

3.3.3 Fazit

Das Plangebiet ist insbesondere aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Magdeburg, der damit einhergehenden vorhandenen Anbindung und der umgebenden Wohnnutzung sowie der gegenwärtig fehlenden Nutzung der Fläche (Altstandort) für eine Neuausweisung als Urbanes Gebiet geeignet. Das städtebauliche Planungsziel ist in diesem Stadtteil auf andere Weise oder an anderer Stelle nicht erreichbar. Zudem bedingt die Planumsetzung eine umfassende Altlastensanierung des Standorts, welche ohne Realisierung des Planvorhabens voraussichtlich nicht umgesetzt werden würde.

Wird der vorliegende Bebauungsplan nicht rechtskräftig, so besteht folglich keine Möglichkeit der Umsetzung der Altlastensanierung der Flächen i.V.m. der geplanten Nachnutzung. Die gegebene Altlastensituation bleibt somit mit einer weiterhin kontinuierlichen Belastung des Bodens und Grundwassers bestehen. Davon abgesehen wäre eine Nachnutzung und Neubebauung der Fläche im angedachten Sinne nicht möglich, da diese nicht aus dem FNP entwickelt werden kann. Somit würde weder eine nachfrageorientierte Anpassung der Bauleitplanung als auch eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf der Fläche erfolgen können. In Hinblick auf den Artenschutz käme es zudem perspektivisch zum Verlust spezifischer Habitate (u.a. Zauneidechse, Ödlandschrecke) durch die fortschreitende Ruderalisierung des Gebiets.

Nach derzeitigem Wissensstand ist nicht davon auszugehen, dass die Nichtdurchführung des Vorhabens wesentlich positive Auswirkungen auf Stabilität und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen hat.

3.4 Referenzliste der Quellen

Für die Erstellung des Umweltberichts wurden u. a. nachfolgende Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, umweltbezogene Gutachten und Planunterlagen herangezogen.

Raumordnung und Landesentwicklung

- Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen – Anhalt 2010 (LEP LSA 2010) vom 12.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 161).
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) mit Genehmigung vom 29.05.2006, veröffentlicht und damit rechtskräftig in der Stadt Magdeburg am 18.06.2006.

Fachgesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke/ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge – Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 sowie zur Durchführung der VO (EG) Nr. 166/2006 vom 9.12.2020 (BGBl. I S. 2873) Lärmschutzverordnungen – Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA Nr. 27/2010 S. 569), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346).
- Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA 2002, S. 214), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 5. 12.2019 (GVBl. LSA S. 946)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769).
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 8/2011 S. 492), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 33).

Sonstige Referenzen

- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Magdeburg (Stand: 2022).
- Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg, Stand Entwurf Juli 2016.
- Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBI. LSA S. 685); zuletzt geändert durch RdErl. des MLU vom 24.11.2006 (MBI. LSA S. 743)
- Weitere fachspezifische Richtlinien und Normen sind den unten aufgeführten Fachgutachten zu entnehmen.

Fachgutachten

- Fledermaus-Akustik Büro für Fledermauskunde und Faunistik: Bericht zur faunistischen Erfassung Projekt BP 483-6 „Fahlberg-List“ mit Stand vom 30.11.2023
- Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 483-6 Fahlberg-List in Magdeburg, Entwurf 1 mit Stand vom Juli 2024
- Peutz Consult GmbH: Verschattungsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 483-6 „Fahlberg-List“ in Magdeburg, Entwurf 1 mit Stand vom Juli 2024
- BIG –Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH: Standortentwicklung ELBHafen Südost in Magdeburg (ehemaliges Fahlberg-List-Gelände) – Anlage zum B-Plan – Darstellung des Sanierungsvorhabens und der Sanierungsmaßnahmen mit Stand vom 14.06.2024