

43. Änderung

Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg

**im Parallelverfahren zum
Bebauungsplan Nr. 483-6
„Fahlberg-List“**

Umweltbericht

Entwurf

Juli 2024

Änderungsfläche:	43. Änderung Flächennutzungsplan LH MD im Parallelverfahren zum BP Nr. 483 - 6 „Fahlberg-List“ *	
Lage	Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtteil „Salbke“ Im Süden Magdeburgs, direkt westlich der Elbe, im Übergangsbereich der Stadtteile Westerhüsen und Salbke	
Flächengröße	ca. 34 ha	
baurechtlichen Ausgangssituation		
vorbereitende Bauleitplanung	verbindliche Bauleitplanung	Baurechtssituation
- FNP der Landeshauptstadt Magdeburg (Stand Dezember 2022)	- BP Nr. 483 - 6 „Fahlberg-List“ (im Verfahren)	- Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB
Bestehende reale Nutzung	Darstellung im wirksamen FNP	Darstellung in der 43. Änderung des FNP
- Nutzung der Silos sowie der angegliederten neu errichteten Lagerhalle als Getreidelager (Elbe-Börde-Terminal GmbH) sowie diverse Kleinbetriebe - versiegelte oder ruderalisierte Brachflächen sowie verbleibende ruinöse Industriegebäude im zentralen bis nördlichen Plangebiet	- Gewerbliche Baufläche „GG Südost“ (nahezu flächendeckend) - Grünfläche (schmaler Uferstreifen zwischen gewerblicher Baufläche und Elbe) - Wasserfläche (zwei quadratische technische Becken als bauliche Anlage)	- Urbanes Gebiet - Grünflächen

* Vertiefende Informationen zu den einzelnen Schutzgütern sind dem Entwurf des Umweltberichts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BP Nr. 483 - 6 „Fahlberg-List“ mit Stand vom Juli 2024 zu entnehmen

Ziel und Zweck der Planung / Begründung der geplanten Nutzungsänderung
<ul style="list-style-type: none"> - Vorbereitung der Baurechtschaffung für ein urbanes Gebiet durch Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren - Durch Darstellung eines urbanen Gebiets in voll erschlossener Lage, Ausschöpfung vorhandener Erschließungspotenziale - städtebauliches Ziel ist die Schaffung von u.a. Wohnbau- und Gewerbeflächen entsprechend des Bedarfs / der Nachfrage in Art und Maß der umgebenden baulichen Nutzung (Wohnen) - Somit wird eine nachfrageorientierte Anpassung der Bauleitplanung und eine geordneten städtebaulichen Entwicklung angestrebt

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 / Abwässern - sparsame, effiziente Nutzung von Energie einschl. erneuerbarer Energien - Darstellung von Landschafts- und sonstigen Plänen - Berücksichtigung von Gebieten zur Erhaltung bestmöglicher Luftqualität - Berücksichtigung der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	§1 (6) 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	§2 (4); §§2a - 4 §5 (5); §6 (5);

Schutzgut	Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen	Quelle
	<ul style="list-style-type: none"> - Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange - Berücksichtigung der Belange Natur und Landschaft in der Abwägung der Flächennutzung - 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>§9 (8), §10 (3) BauGB</p> <p>§4c BauGB</p> <p>§5 (2,2a,3,4); §9 (1,5) 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 - Nachverdichtung / Innenentwicklung vor Außenentwicklung - 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 LP LH MD (2021) - Karte 3</p> <p>BBodSchG LPLH MD (2021) - Karte 3 LP LH MD (2021) – Karte 6.1 bis 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 Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion der Gewässer - Schutz des Grundwassers 	<p>WG LSA, WRRL, WHG LP LH MD (2021) - Karte 7.1 bis 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 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 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) 7. b; § 1a (4) BauGB BNatSchG NatSchG LSA LP LH MD (2021) - Karte 2, 4.1 bis 4.9</p>
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt - 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 - Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und deren Vorsorge - Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung - Grundsatz der Lärmvorsorge und -minderung, insbes. am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen 	<p>§ 1 (5) BauGB</p> <p>§ 1 (6) Nr. 1. – 3.; 7.c BauGB</p> <p>TA Lärm</p> <p>DIN 18005 DIN 4109</p>

Schutzgut	Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen	Quelle
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) 4. - 5.; 7.c BauGB DenkmSchG LSA

Bestandserfassung/ -bewertung der untersuchungsrelevanten Schutzgüter		Bewertung
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Änderungsfläche: ca. 35 ha - Flächennutzung: vereinzelt Nutzung durch Kleingewerbe; auf der verbleibenden Änderungsfläche ruinöse Industriegebäude und Ruderaflächen - geringe Empfindlichkeit gegenüber Inanspruchnahme bebauter Flächen bzw. Brachflächen mit industrieller Vornutzung 	gering
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis: Aus dem unsachgemäßen Handling von chemischen Erzeugnissen im Verlauf der Historie des chemisch-pharmazeutischen Betriebs resultiert eine umfassende Altlastensituation am Standort ¹ - Bodenart: auf einer geringen Fläche der nördliche Änderungsfläche wird die Deckschicht von Lehmsanden dominiert, zu verbleibenden Flächen liegen keine Informationen vor ² - Bodentyp: auf einer geringen Fläche der nördlichen Änderungsfläche stehen Vollgleye an, die verbleibende Fläche wird als Siedlungs- / Verkehrsfläche kartiert ³ - Seltenheit / Besonderheit: Keine Kombination regional bedeutsamer Standortfaktoren; keine seltene Ausprägung der erkundeten Schichtung und des anstehenden Bodens - Lebensraumfunktion: Kein Biotopentwicklungspotenzial in den versiegelten Bereichen; in verbleibenden Bereichen Standorte für Ruderalvegetation, Kulturfolger und störungsunempfindliche Arten vorhanden (ggf. für Sekundärbiotope) - Produktionsfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit: Keine natürliche Ertragsfunktion in den versiegelten Bereichen; in verbleibenden Bereichen deutlich eingeschränkte Bodenfruchtbarkeit / Ertragsfunktion aufgrund starker anthropogener Überprägung der Fläche (u.a. Verfüllung, Verdichtung, chem. Belastung) - Speicher und Regulationsfunktion / Puffervermögen: Keine natürliche Regulationsfunktion / Puffervermögen in den versiegelten Bereichen; in verbleibenden Bereichen voraussichtlich geringe Speicher- und Regulationsfunktion aufgrund der starken anthropogene Überprägung der Fläche (u.a. Verfüllung, Verdichtung, chem. Belastung) - Grundwasserschutzfunktion: theoretisch hoher Grundwasserschutz in den versiegelten Bereichen, jedoch gilt es die akute Altlastensituation zu berücksichtigen; in verbleibenden Bereichen voraussichtlich geringe Grundwasserschutzfunktion aufgrund der starken anthropogene Störungen - Informationsfunktion: Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale im Bereich der Änderungsfläche vorhanden ⁴; die topografische Lage der Fläche gibt jedoch Anhaltspunkte auf das mögliche Vorkommen bisher unentdeckter Bodendenkmale im westlichen Randbereich ⁵ - Keine Empfindlichkeit gegenüber den aufgeführten Punkten aufgrund der umfassenden und flächigen Vorbelastung 	sehr gering
Wasser	<p><u>Oberflächengewässer</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - keine unmittelbare Überschneidung mit Fließ- oder Standgewässern - direkt östlich der Änderungsfläche verläuft die Elbe (Gewässer 1. Ordnung) 	gering bis mittel

¹ Stellungnahmen des Landesamts für Altlastenfreistellung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Elb-Hafen“ vom 10.06.2022

² 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

³ Landeshauptstadt Magdeburg: Landschaftsplan - Karte-Nr. 6.1 „Bodengruppen“ (2021)

⁴ Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie: Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt unter <https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem>, abgerufen im November 2023

⁵ Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt: (Teil-)Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Elb-Hafen“ vom 23.02.2023

Bestandserfassung/ -bewertung der untersuchungsrelevanten Schutzgüter	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> - unbefriedigender ökologischer^{6/7} und schlechter chemischer⁸ Zustand der Elbe im Bereich der Änderungsfläche - Teile der Änderungsfläche liegen im Überschwemmungsgebiet gem. § 99 Abs. 1 Satz 3 WG LSA zu §§ 76^{9/10}, d.h. Restriktionen nach §§ 78 f. WHG sind zu beachten <p>Grundwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundwasserflurabstand: maßgeblich vom Elbepegel beeinflusst - Grundwasserisohypsen zwischen ca. 44 – 48 m NN¹¹ - GOK der Änderungsfläche zwischen 52 – 56 m NN - Grundwasserflurabstand voraussichtlich bei ca. 10 m - Grundwasserneubildung: ca. 23 mm/a¹² - Grundwasserdargebot: <ul style="list-style-type: none"> - schlechter chemischer Zustand des Grundwasserkörpers¹³ - guter mengenmäßiger Zustand des Grundwasserkörpers¹⁴ - keine Nutzung des Grundwasserdargebots zu Wasserversorgungszwecken - Grundwasserschutzfunktion der Deckschicht: nachteilig¹⁵; Rückhaltevermögen der Bodenzone aufgrund der intensiven anthropogenen Überprägung voraussichtlich kaum gegeben - Schutzausweisungen: keine Betroffenheit - Verschmutzungsempfindlichkeit trotz bereits schlechten chemischen Zustands und unter Berücksichtigung der akuten Alltagsituation aufgrund mangelnden Grundwasserschutzes zusätzlich weiterhin gegeben 	
<p>Klima / Luft</p> <ul style="list-style-type: none"> - gemittelte jährliche Lufttemperatur (1990 – 2022): 11,54°C¹⁶ - Jahressumme der Niederschläge (1990 – 2022): 366,4 mm¹⁷ - Klimafunktionskarte für die Landeshauptstadt Magdeburg (2013)¹⁸: <ul style="list-style-type: none"> - Im Plangebiet bioklimatische Situation der Siedlungsräume - bereits bebaute Bereiche: günstige bzw. vereinzelt weniger günstige bioklimatische Situation - mäßiger Beitrag zur bioklimatischen Funktion (Frischlufthbildung, Feuchtebildung, Luftfilterung) durch vorhandenen Vegetationsbestand, da überwiegend ruderale Strukturen und Gehölzbestände hauptsächlich im südlichen Randbereich des Plangebiets - Planungshinweiskarte für die Landeshauptstadt Magdeburg (2013)¹⁹ 	<p>gering bis mittel</p>

⁶ Umwelt Bundesamt: ökologischer Zustand der Fließgewässer unter https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/3630/bilder/dateien/2_karte_oeolog-zustand.pdf , abgerufen im Februar 2023

⁷ Landeshauptstadt Magdeburg: Landschaftsplan - Karte-Nr. 7.3 „Ökologischer Zustand / Potenzial der Oberflächenwasserkörper“ (2021)

⁸ Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt: Gewässerkundlicher Landesdienst „EG-Wasserrahmenrichtlinie“ unter <https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/> , abgerufen im Februar 2023

⁹ Untere Wasserbehörde: Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Elb-Hafen“ vom 01.06.2022

¹⁰ 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

¹¹ Landeshauptstadt Magdeburg: Landschaftsplan - Karte-Nr. 7.3 „Grundwasserdynamik / Isohypsen“ (2021)

¹² Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt: Gewässerkundlicher Landesdienst „Wasserhaushalt ArcEGMO“ unter <https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/> , abgerufen im November 2023

¹³ Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, EG-Wasserrahmenrichtlinie unter: <https://gld-sa.dhi-wasy.de/GLD-Portal/> abgerufen im Juni 2023

¹⁴ Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt: Gewässerkundlicher Landesdienst „EG-Wasserrahmenrichtlinie“ unter <https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/> , abgerufen im Februar 2023

¹⁵ Landeshauptstadt Magdeburg: Landschaftsplan - Karte-Nr. 7.5 „Grundwassergeschützttheit“ (2021)

¹⁶ Deutscher Wetterdienst: interaktive Karte der Jahresmittel der Stationsmessungen Temp., Referenz Magdeburg (ID 3126) unter: <https://cdc.dwd.de/portal/202102121428/mapview> , abgerufen im Februar 2023

¹⁷ 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

¹⁸ Landeshauptstadt Magdeburg: Planungshinweise Klima- und Immissionsökologie für Magdeburg – „Klimafunktionskarte“ (Stand 11/2013)

¹⁹ Landeshauptstadt Magdeburg: Planungshinweise Klima- und Immissionsökologie für Magdeburg – „Planungshinweiskarte“ (Stand 11/2013)

Bestandserfassung/ -bewertung der untersuchungsrelevanten Schutzgüter		Bewertung
	<ul style="list-style-type: none"> - Grün- und Freiflächen im Süden und Norden des Plangebiets mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Bebauung, insofern Luftaustausch mit Umgebung nicht gesichert werden kann ²⁰ - Versiegelte Flächen und straßenseitige Bebauung mit mittlerer Empfindlichkeit gegen Umnutzung bei Beachtung klimaökologischer Aspekte - Bereich der zentralen Lagerhalle mit hoher Empfindlichkeit gegen weitere Verdichtung bereits stark bebauter Bereiche 	
Arten / Biotope / biologische Vielfalt	<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 - östlich grenzt Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ sowie FFH-Gebiet „Elbaue zw. Saalemündung und Magdeburg“ an Änderungsfläche an - Faunistische Untersuchung ²¹: <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 - Empfindlichkeit gegenüber Brutstättenverlust, insbesondere in Hinblick auf die vorhandenen Gehölzbestände - Empfindlichkeit gegenüber Verlust des Lebensraums von Reptilien und Heuschrecken in Hinblick auf trockenheitsgeprägte Ruderalflächen - Darüber hinaus aufgrund der deutlichen anthropogenen Überprägung mäßige Empfindlichkeit gegenüber Flächeninanspruchnahme - Wiederherstellbarkeit der Biotope divergiert je nach Ausstattung 	mittel bis hoch
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Nahbereich: <ul style="list-style-type: none"> - Keine Bewertung des Landschaftsbilds im Rahmen des Landschaftsplans ²² - große Industriebrachfläche mit teilweise ruinösen Gebäuden als städtebaulicher Missstand unmittelbar an der Elbe (Elblandchaft) - Geltungsbereich von geringer Eigenart, Vielfalt und Schönheit - Überprägung des ehemals dörflichen Ortsbilds der heutigen Stadtteile Salbke und Westerhüsen - charakteristische Silos mit Funktion als Landmarke - Fernbereich: <ul style="list-style-type: none"> - westlich der Elbe: Fernbereich mit mittlerem Erlebniswert (Eigenart, Vielfalt und Schönheit); 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); Großskaliges Landschaftsbild durch die Auenlandschaft der Elbe und die zugehörige Schutzgebietskulisse (insbesondere LSG „Mittlere Elbe“) geprägt - Strukturgebende Elemente des Nahbereichs: <ul style="list-style-type: none"> - Silos als kulturbedingtes landschaftsbildprägendes Element (Landmarke) - Sichtbeziehungen aus dem Nahbereich und innerhalb der Änderungsfläche: <ul style="list-style-type: none"> - Weitläufiges Gebiet mit offener und teilweise fehlender Bebauung und somit teilweise direkten Sichtbeziehungen innerhalb der Änderungsfläche - Lagerhalle Elbe-Börde-Terminal sowie vereinzelte Industrieruinen im nördlichen Bereich mit sichtbegrenzender Wirkung - Sukzessiver Pionier-Gehölzaufwuchs im südlichen Bereich mit sichtbegrenzender Wirkung - Sichtbeziehungen aus dem Fernbereich hin zur Änderungsfläche: <ul style="list-style-type: none"> - aus Süden kaum einsehbar, da sichtbegrenzende Gehölzbestände und direkt an Plangebiet grenzende Bebauung 	sehr gering bis gering

²⁰ Stabsstelle Klima Landeshauptstadt Magdeburg: Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Elb-Hafen“ vom 30.05.22

²¹ Fledermaus-Akustik, Büro für Fledermaus und Faunistik: Bericht zur faunistischen Erfassung des B-Plans Nr. 483-6 „Elb-Hafen Süd-Ost“ (Arbeitsstand vom 11/2023)

²² Landeshauptstadt Magdeburg: Landschaftsplan - Karte-Nr. 5 „Landschaftsbildbewertung“ (2021)

Bestandserfassung/ -bewertung der untersuchungsrelevanten Schutzgüter		Bewertung
	<ul style="list-style-type: none"> - aus Westen, ausgehend von der Straße Alt Westerhüsen, weitestgehend gut einsehbar, punktuell unterbrochen durch sichtbegrenzende Bebauung - aus Westen bis Nordwesten, ausgehend von der Oschersleber Straße und dem Nachtigallenstieg gut einsehbar - aus Norden aufgrund des blickbegrenzenden Gehölzbestands kaum einsehbar - Einsehbarkeit aus Osten (LSG „Mittlere Elbe“) gegeben <ul style="list-style-type: none"> - Plangebiet bedingt durch die aktuelle Nutzung ohne Erholungs- und Erlebniswert - Änderungsfläche liegt nicht innerhalb eines LSG, grenzt aber direkt westlich an das LSG „Mittlere Elbe“ an - Empfindlichkeit gegenüber Verlust der Silos als Landmarke - Darüber hinaus keine Empfindlichkeit innerhalb des stark industriell geprägten Fläche 	
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Baulichte Nutzung als gewerbliche Baufläche / Industrie <ul style="list-style-type: none"> - großflächige Industriebrache mit teilweise ruinösen Gebäuden - vereinzelt besteht kleinteilige Gewerbliche Nutzung (u.a. MEB, Metall-Elektro-Bau Service GmbH, Naturstein Magdeburg GmbH & Co. KG)²³ - Gebiet erfüllt keine innerörtliche Funktionsbeziehung oder einen Nutzen als siedlungsnaher Freiraum - Änderungsfläche folglich ohne positiven Einfluss auf Stadt- und Ortsbild, vielmehr als städtebaulicher Missstand einzustufen - Keine betrachtungsrelevante Empfindlichkeit 	sehr gering bis gering
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale im Bereich vorhanden⁴; die topografische Lage der Fläche gibt jedoch Anhaltspunkte auf das mögliche Vorkommen bisher unentdeckter Bodendenkmale im westlichen Randbereich⁵ - Baudenkmale der straßenseitigen Bebauung der Änderungsfläche: Postamt Salbke, Verwaltungsgebäude Firma Fahlberg List & Co.²⁴ - Baudenkmale im nahen Umfeld der Änderungsfläche: Kirche St. Johannes Baptist als Baudenkmal mit relevanter Sichtbeziehung zur Elbe über Änderungsfläche hinweg²⁴ - Sachgüter: Befestigte Wege und Flächen, Erschließung und Infrastruktur, Intakter Gebäudebestand (u.a. Gewerbebetriebe und Verwaltungsgebäude) - Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigung der Baudenkmale im Plangebiet sowie gegenüber der Beeinträchtigung der Sichtbeziehung der Kirche St. Johannes Baptiste hin zur Elbe 	sehr gering
Vorbelastungen		
<ul style="list-style-type: none"> - Fläche: große Industriebrachfläche mit teilweise ruinösen Gebäuden sowie Industrieanlagen und umfassenden Versiegelungen als städtebaulicher Missstand - Boden: Umfassende Vorbelastung durch flächige Versiegelungen, Bebauung und folglich Verdichtung durch vorangegangene Nutzung der Flächen sowie bestehende Altlastensituation²⁵ - Wasser: schlechter chemischer Zustand des Grundwassers und insbesondere Nachlieferungspotenzial mit Sickerwasser durch kontaminierte Massen durch Altlastensituation²⁵ - Klima/Luft: Plangebiet im Bereich mäßig bis hoch belasteter Siedlungsräume; ggf. lufthygienische Belastung durch umliegenden Straßen- / Bahnverkehr; großflächige Versiegelungen im zentralen Plangebiet, sowie dem stadseitig angrenzenden Umfeld (südlich, nördlich, westlich) vorhanden²⁶ - Flora & Fauna: 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 Gewerbe-nutzung - Landschaftsbild: Änderungsfläche als städtebaulicher Missstand zu betrachten; Industriebrache des Plangebiets beeinträchtigt das Natur- und Landschaftserleben insbesondere in Hinblick auf die Auenlandschaft der Elbe und die zugehörige Schutzgebietskulisse (LSG „Mittlere Elbe“) - Mensch und seine Gesundheit: Änderungsfläche (Boden sowie Grundwasser) ist erheblich und umfassend mit umweltgefährdenden Stoffen belastet - Kultur- und Sachgüter: keine betrachtungsrelevante Vorbelastung 		

²³ Umweltamt Landeshauptstadt Magdeburg – Team Immissionsschutz: Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Elb-Hafen“ vom 30.05.22

²⁴ Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt: Sachsen-Anhalt-Viewer „Denkmalbestand – Bau-denkmal“ unter https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de, abgerufen im Februar 2023

²⁵ Stellungnahmen des Landesamts für Altlastenfreistellung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Elb-Hafen“ vom 10.06.2022

²⁶ Landeshauptstadt Magdeburg: Stadtklimatische Baubeschränkungsbereiche - Karte 1 „Klimatologische Flächenfunktion“ (Stand 07/2014)

Wechselwirkungen											
<p>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.</p>											
primär betroffenes Schutzgut	sekundär beeinträchtigt Schutzgut	Fläche	Boden	Wasser		Klima / Luft	Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt	Landschaft	Natura 2000	Mensch	Kultur-/ Sachgüter
				Grundwasser	Oberflächen- wasser						
Fläche			X	x	x	x	X	x	x		X
Boden				X		x	x	x	x		X
Wasser			x		x		x			x	
			x	x		x	X	x	x	x	
Klima / Luft							x			X	
Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt			x		x	X		X	x	X	x
Landschaft							x		x	x	x
Natura 2000							x	x			
Mensch											
Kultur- und Sachgüter										X	
x	allgemeine Wechselwirkung vorhanden										
X	besondere Wechselwirkung durch das konkrete Vorhaben und seine Begleitmaßnahmen gegeben										
<p>- Die Primärwirkung des Vorhabens ist die Flächeninanspruchnahme. Aus dieser lassen sich alle Umweltauswirkungen auf andere Schutzgüter direkt oder indirekt ableiten.</p> <p>- 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. 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 Ausbaurbeiten bei der Geländeregulation eingesetzt. Durch das unsachgemäße Handling von chemischen Erzeugnissen resultiert die aktuelle Altlastensituation am Standort. Nachteilige Wechselwirkungen sind somit auch in Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser nicht auszuschließen. Aufgrund der Ermangelung eines natürlichen Oberbodens in den dominierenden Bereichen der Änderungsfläche sind keine Synergien zu anderen Schutzgütern herauszustellen. Es könnten sich lediglich Auswirkungen auf Kulturgüter ergeben, falls bei Bauarbeiten auf bisher unbekannte Bodendenkmale gestoßen werden sollte.</p> <p>- Die Flächeninanspruchnahme wirkt sich auch direkt auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt aus, da durch die Erschließung der Fläche und Errichtung der Gebäude sowohl ruderale Kraut- und als auch Gehölzvegetation beseitigt wird. 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 das Landschaftsbild und die 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.</p> <p>- 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.</p> <p>- 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.</p>											

Entwicklungsprognose		
Durchführung der Planung	Nichtdurchführung der Planung	Alternativen
<ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme eines stark anthropogen überprägten Altstandorts - Erhöhung des Flächenangebots für Wohnbebauung - Angliederung der Fläche an bestehende Wohngebiete - Lückenschluss durch Ausweisung von Wohnbauflächen in einem bereits von Wohnbauflächen geprägtem Gebiet - Insgesamt Förderung einer bedarfsangepassten geordneten städtebaulichen Entwicklung - Erhöhung des Versiegelungsgrads - Verlust der bioklimatischen Funktion des Gehölzbestands - Mögliche Beseitigung von Kleinbiotopen sowie Störeinträge auf Habitate im Siedlungsbereich 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>Aufgrund</p> <ul style="list-style-type: none"> - der notwendigen vorangestellten Flächensanierung - der zentralen Lage im Stadtgebiet - der vorhandenen Anbindung - der umgebenden Wohnnutzung - der gegenwärtig fehlenden Nutzung der Fläche (Altstandort) <p>ist die Fläche für eine Neuausweisung als urbanes Gebiet geeignet.</p> <p>Das städtebauliche Planungsziel ist in diesem Stadtteil auf andere Weise oder an anderer Stelle nicht erreichbar.</p>
Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden können		
<ul style="list-style-type: none"> - Fläche: Flächeninanspruchnahme durch Neuversiegelung - Klima / Luft: Verlust von Gehölzflächen mit bioklimatischer Funktion für den Nahbereich - Flora / Fauna: Verlust von Gehölzflächen / Verlust und Veränderung von Habitaten 		
Maßnahmen zum Schutz, zu Vermeidung, Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen oder zum Ausgleich und Ersatz		
Kompensation auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)		
<ul style="list-style-type: none"> - Ausweisung von Bauflächen nach dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ - Eingliederung der Flächen in vorhandene städtische Strukturen - Inanspruchnahme anthropogen überprägter Flächen im Siedlungsbereich - Entwicklung eines deutlich erhöhten Anteils an Grünflächen im Vergleich zur Bestandsplanung - Klima / Luft: <ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung von Konzeptionierungen der Landeshauptstadt Magdeburg wie u.a. Grünkonzept durch Vernetzung von Grünflächen und Förderung eines hohen Grünflächenanteils 		
Verbleibende Umweltauswirkungen		
<ul style="list-style-type: none"> - Entspricht „Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden können“ → abschließende Konfliktlösung auf der verbindlichen Genehmigungsebene 		
Konfliktlösung auf der verbindlichen Genehmigungsebene		
<ul style="list-style-type: none"> - Fläche: <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung der überbaubaren Fläche auf das notwendige Maß (GRZ) - Boden: <ul style="list-style-type: none"> - Einhaltung fachlich / technischer Regeln (Bodenschutzklausel) und Sicherheitsvorschriften während der Bauphase - ggf. Berücksichtigung von Kampfmittelverdacht - ggf. Berücksichtigung von Bodendenkmalen - Abarbeitung der Eingriffsregelung, bevorzugt durch Entsiegelung - Klima / Luft: <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt und Vernetzung von Grünflächen - Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen - Schaffung neuer klimawirksamer Vegetationsstrukturen durch z.B. Dachbegrünung (auch im Rahmen der Eingriffsregelung) - Vermeidung oder Verringerung von Luftschadstoffemission durch z.B. Fassadenbegrünung („Schadstoff- und Staubfilter“) - Flora / Fauna: <ul style="list-style-type: none"> - Notwendigkeit geeigneter CEF-Maßnahmen bezüglich Eingriffsregelung als auch Artenschutz - Schutz von Arten und Biotopen durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen während der Bauphase, z.B. durch Kontrolle auf Vorkommen besonders und streng geschützter Arten oder ökologische Baubegleitung - Etablierung von Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen z.B. durch Anbringen von Nisthilfen - Abarbeitung der Eingriffsregelung, bevorzugt durch Neuschaffung von Habitatstrukturen 		

Betrachtung der abschließend verbleibenden Umweltauswirkungen
<ul style="list-style-type: none">- Alle potenziell verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen können auf nachgeordneter verbindlicher Planungsebene bei Umsetzung entsprechender Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung sowie wirksamer Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vollständig kompensiert werden.
Übereinstimmung mit Zielvorgaben von Raumordnung, Landesplanung und Landschaftsplanung
<ul style="list-style-type: none">- Im zentralörtlichen System ist die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum eingestuft (Z 36 LEP 2010) und somit als Standort hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln (2. Entwurf REP MD 2020, Z 17 i.V.m. Z 12, Z9, Z8)<ul style="list-style-type: none">- Kein Widerspruch hinsichtlich der Zielvorgaben- Im ISEK 2030+ wurden Lösungsansätze für die perspektivische Verteilung neu auszuweisender Wohnbauflächen erarbeitet<ul style="list-style-type: none">- Die Änderungsfläche weist eine angedachte Flächeninanspruchnahme (Neubaupotenzial) für Wohnen aus- Für die Änderungsfläche wird im Zielkonzept (Karte Nr. 9) des Landschaftsplans der Landeshauptstadt Magdeburg (2021) 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.<ul style="list-style-type: none">- 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 die Änderungsfläche 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.<ul style="list-style-type: none">- Kein Widerspruch hinsichtlich der Zielvorgabe, durch den Erhalt der betreffenden Uferbereiche, Entwicklung und Bepflanzung des Elberadwegs sowie gezielte Durchgrünung der Änderungsfläche mit festgesetzter Bepflanzung der Verkehrsflächen- Bezüglich des Beiplans zu den Stadtklimatischen Baubeschränkungsbereichen (2015) befindet sich die Änderungsfläche außerhalb einer stadtklimatischen Kaltluftleitbahn und somit außerhalb eines stadtklimatischen Baubeschränkungsbereichs.<ul style="list-style-type: none">- Kein Widerspruch hinsichtlich der Zielvorgabe
Monitoring / Hinweise für die verbindliche Genehmigungsebene bzw. die Zulässigkeit von Vorhaben
<ul style="list-style-type: none">- Aufstellung eines Bebauungsplans im Parallelverfahren- Überprüfung der baulichen Entwicklung / planerische Optimierung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung- Kontrolle der Berücksichtigung der Maßnahmen auf der verbindlichen Planungsebene Genehmigungsebene zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachhaltiger Umweltauswirkungen