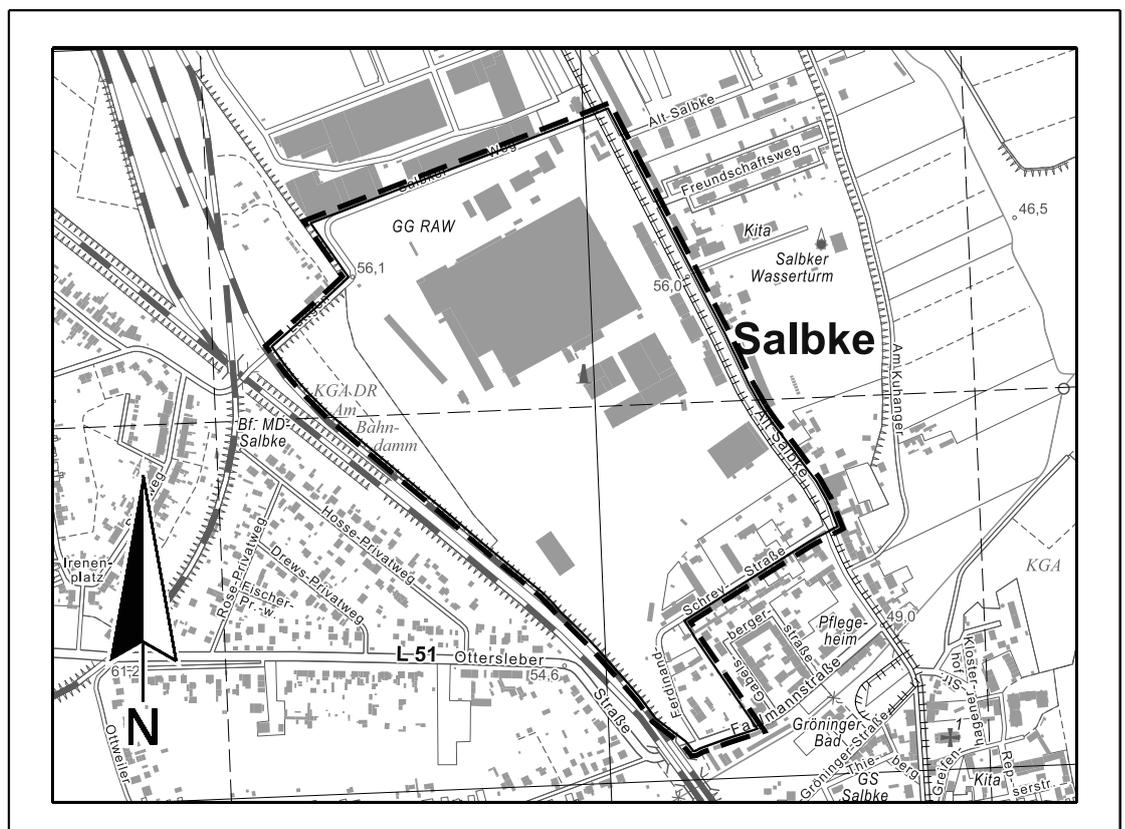


Begründung

zum 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 483-5

EHEMALIGES RAW-GELÄNDE

Stand: Januar 2025



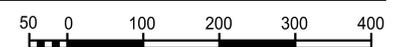
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 02/2025

Teil I Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen	3
2. Ziel und Zweck der Planung	3
3. Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
4. Übergeordnete Planungen.....	4
5. Aufstellungsverfahren	16
6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand	16
6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	16
6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung	17
6.3. Verkehr	18
6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur	19
6.5. Grünflächen / Vegetation.....	19
6.6. Artenschutz / Schutzgebiete	19
6.7. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen.....	20
6.8. Boden, Baugrund, Altlasten	22
6.9. Immissionen.....	26
6.10. Eigentumsverhältnisse	27
7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	29
7.1. Städtebauliches Konzept.....	29
7.2. Art der baulichen Nutzung	29
7.3. Maß der baulichen Nutzung	33
7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	45
7.5. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....	46
7.6. Verkehrserschließung	48
7.7. Ver- und Entsorgung	54
7.8. Anpassung an den Klimawandel	58
7.9. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen	59
7.10. Artenschutz	63
7.11. Spielplätze	67
7.12. Lärmimmissionen	67
7.13. Integrierte örtliche Bauvorschrift gem. § 85 BauO LSA	69
7.14. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	70

8. Umweltrechtliche Belange	71
9. Planverwirklichung.....	71
10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten	71
11. Flächenbilanz.....	72
12. Anlagen	73
Teil II Umweltprüfung- Grünordnungsplan inkl.Anlagen	74

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I, Nr.176) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca.311.000qm große Flächen innerhalb des Stadtteils Salbke. Das Plangebiet umfasst zum größten Teil das Areal des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerkes (RAW).

Die Planaufstellung dient der Wiedernutzbarmachung des langjährig ungenutzten Grundstücks des ehemaligen RAW Geländes. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Entwicklung der Industriebranche ein zentraler Baustein der Stadtteilentwicklung Südost.

Nach Eigentümerwechsel ist eine Umnutzung bzw. Neubebauung für ein gemischt genutztes Quartier geplant. Mit der Planaufstellung soll die städtebauliche Ordnung im Umfeld gesichert werden. Planungsziele sind die Schaffung des Baurechts für die Errichtung von Wohnbebauung, nicht störendem Gewerbe und der zugehörigen verkehrlichen, freiraumplanerischen und sozialen Infrastruktur. Bei der Planung ist die Denkmalwertigkeit der Bestandsgebäude zu beachten und die Planung darauf abzustimmen. Der Baumbestand ist hinsichtlich seiner Standfestigkeit und Vitalität auf dem ehemals überwiegend versiegelten Grundstück zu bewerten.

Die Urbanisierung sehr gut erschlossener brach liegender oder geringwertig genutzter Flächen stärkt die Innentwicklung und vermeidet Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung aus dem Aufstellungsbeschluss:

- Überprüfung der Zulässigkeit eines Wohn- und Mischgebietes in Hinblick auf die Altlastensituation und die angrenzenden emittierenden Nutzungen (Bahn, SKL-Industriepark)
- Sicherung der Erschließung des Gebietes unter Berücksichtigung einer Freihaltetrasse für eine bahnparallele Erschließungsstraße
- Sicherung einer Grünverbindung zwischen der Straße Alt-Salbke und den Kleingärten im westlichen Plangebiet

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

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

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu

beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§1 Abs. 5 BauGB).

Um die vorgenannten Planziele untersuchen und verwirklichen zu können, ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Das Plangebiet ist im Wesentlichen die Revitalisierung einer Industriebrache. Das Plangebiet ist von sehr unterschiedlichen Nutzungen umgeben. Im Norden besteht rein gewerblich-industrielle Bebauung und Nutzung, Westlich grenzt eine Bahntrasse an und südlich sowie östlich befindet sich Wohnbebauung. Um auf dem Areal eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe im Rahmen eines urbanen Gebietes errichten zu können, ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem heterogenen Umfeld.

Planungsrechtlich besteht entlang der Straße Alt Salbke und im südlichen Bereich bereits Baurecht gemäß § 34 BauGB. Die weitere geplante Bebauung auf dem Areal, zwischen den Baudenkmalern, bedingt aufgrund der Lage und Größe aus städtebaulich-gestalterischen Gründen die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans.

4. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig, gemäß Baugesetzbuch sollen Gemeinden den Flächennutzungsplan als übergeordneten Bauleitplan aufstellen und Bebauungspläne daraus ableiten. Der Flächennutzungsplan ist nicht „parzellenscharf“, sondern es werden im größeren Bearbeitungsmaßstab Flächen ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet im nördlichen Bereich als Gewerbegebiet, im mittleren Bereich als gemischte Baufläche und im südlichen Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.



Darstellung FNP Stand: April 2024

Der B-Plan soll diese Gliederung aufnehmen und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit dem zukünftigen Urbanen Gebiet und Grünflächen soll die Innenentwicklung gefördert und nutzungsgemischte Quartiere entwickelt werden, die verkehrlich gut erschlossen sind. Ziel ist eine räumliche Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung und Freizeitangeboten (Stadt der kurzen Wege, Leben an und mit der Elbe).

Zudem sind die Flächen als "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" dargestellt.

Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan formuliert. Die darin festgesetzten Grundsätze wurden in den Regionalen Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt.

Die Raumbedeutsamkeit des Bebauungsplanes Nr. 483-5 „ehemaliges RAW-Gelände“ ergibt sich insbesondere aus der Größe (ca. 31 ha) und der Lage des Plangebietes (südlich des Stadtzentrums im Stadtteil Salbke auf dem Gelände des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerkes RAW) sowie aus der mit der Planung verfolgten Zielstellung der vorgesehenen Festsetzung von Wohngebieten, urbanen Gebieten und Gewerbegebieten. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG (Raumordnungsgesetz) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen anzupassen:

- Im zentralörtlichen System des Landesentwicklungsplanes ist die Stadt 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)
- Die zentralen 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)
- 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)
- 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, Beeinträchtungsverbot) sind im LEP LSA 2010 in den Zielen Z 46 bis 52 definiert.

Regionale 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.

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“ (STP-ZO) neu aufgestellt. Der STP – ZO wurde durch die Regionalversammlung am 28.06.2023 (Beschluss RV 07/2023) beschlossen, und nach Genehmigung durch die oberste Landesentwicklungsbehörde durch

die öffentliche Bekanntmachung am 16.04.2024 rechtswirksam. Als sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind die Ziele der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1,2 ROG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt den vorgenannten Zielen der Raumordnung. Das Plangebiet berührt keine freiraumstrukturellen Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten. Die Ziele der Regionalplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Nach Auffassung der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPM) sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes/Sachlichen Teilplanes ZO mit dem Vorhaben vereinbar.

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

- Im zentral örtlichen 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 Schuler und jede Schulverein 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)
- 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, leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (4. Entwurf REP MD; STP ZO G 4-2)

Die Zielstellung der Wohnbebauung mit gewerblicher Durchmischung entspricht der Zentalitätsstufe der LH Magdeburg als Oberzentrum gemäß 4. Entwurf des STP ZO. Auch gemäß dem im Landesentwicklungsplan enthaltenden Ziel Z 28 ist das Oberzentrum Magdeburg u. a. als Wohnstandort zu entwickeln. Voraussetzung für die Funktionserfüllung eines Oberzentrums ist das Vorhandensein bzw. der Zuzug entsprechend qualifizierter Arbeitskräfte, für die nachfragegerechte Wohnungen bzw. Wohnbauflächen zur Verfügung stehen sollen.

Die funktional-räumlichen Beziehungen von Wohnen, Arbeit, Versorgung, Bildung, Erholung sind durch den Aufbau und den Erhalt entsprechender Verkehrsmittel und Kommunikationsmedien zu stärken (3. Entwurf STP-ZO Z 4.1-1). Dies wird mit dem Plangebiet entsprechend seiner guten infrastrukturellen Voraussetzungen (z.B. S-Bahnhaltepunkte) bzw. Ein-/Anbindung in die Siedlungsstruktur der Stadt als Oberzentrum erreicht. Ebenso wird eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der bestehenden Infrastruktur (ÖPNV) erreicht. Mit der Entwicklung eines urbanen Gebietes ist beabsichtigt die Nutzungen Wohnen, Arbeiten und Freizeit, innerhalb eines neu angelegten städtebaulich anspruchsvollen kompakten Raumes, stärker miteinander zu vermischen und somit gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen.

Zudem entspricht die Revitalisierung einer ehemals gewerblich/ industriell genutzter Brache in einer voll erschlossenen Innenbereichslage dem Grundsatz G 4-2 des STP ZO, wonach zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig vorhandene Potenziale in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden sollen. Der Grundsatz STP ZO G 4.3-1 findet in der Nachnutzung der denkmalgeschützten großen Wagenhalle durch Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung ebenfalls Beachtung. Dem Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und der Bodenschutzklausel gem. BauGB wird so in höchstem Maße Rechnung getragen.

Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist gemäß Grundsatz 4.11 G (REP 2006) Rechnung zu tragen, in zentralen Orten sind Flächen entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte u.a. für den Wohnungsbau schwerpunktmäßig bereitzustellen (Z 5.2.13 REP 2006).

Bei der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung ist die bedarfsgerechte Entwicklung zielgruppenorientierte Angebote zum Beispiel mit Serviceangeboten für Familien mit Kindern als auch für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen. (4. Entwurf STP ZO, G 4-3)

Beim Geschosswohnungsneubau setzt die Landeshauptstadt Magdeburg in erster Linie auf eine Verortung in Baulücken, auf Nachverdichtung bestehender Quartiere, Nachnutzung von Brachen oder als Ersatz nicht mehr marktgängiger Gebäude im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung und der weiteren städtebaulichen Qualifizierung. Neue Wohnbauflächen nimmt der Geschosswohnungsneubau nur in einer untergeordneten Dimension (exponierten Lagen) in Anspruch. Mit einer Altlastensanierung und einer baulichen Entwicklung des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerkes (Baudenkmal und Nachnutzung einer Brache) wird diesen städtebaulichen Prinzipien der Landeshauptstadt Magdeburg Rechnung getragen. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030+) werden die Flächen daher als Mischbauflächenpotential sowie Neubaupotenzial für die Entwicklung von Wohnnutzung mit der dazugehörenden Infrastruktur ausgewiesen.

Die Annahme, dass in den nächsten Jahren statt einem Rückgang der Bevölkerungszahlen eher mit einem Anstieg zu rechnen ist, wurde durch die vom Land Sachsen-Anhalt in Auftrag gegebene CIMA-Studie zum Thema „Auswirkungen von Industrieansiedlungen in Sachsen-Anhalt“ von Anfang 2024 bestätigt. Mit der Gewerbeansiedlung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr- 353-2 „Eulenberg“ wird zu allen anderen Umlandkreisen die künftige Bevölkerungsentwicklung nicht negativ verlaufen, sondern nach einem leichten Anstieg bis 2027 auf einem stabilen Niveau bis mindestens 2040 verbleiben.

Nach Auffassung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg (SN v. 12.8.2024) sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes/Sachlichen Teilplanes Energie mit dem Vorhaben vereinbar.

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. Die Abgabe der landesplanerischen Stellungnahme ist auf der Grundlage der mit Stand April 2024 vorgelegten Planfassung leider nicht möglich gewesen.

Ergänzt wurden:

- Betrachtung der Ziele Z 46 bis Z 52 des LEP 2010 (großflächige Einzelhandelsbetriebe)
- Begründung des Wohnraumbedarfes

Die 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 Einzelhandelsgutachten zum Bebauungsplan, auf welches an dieser Stelle verwiesen wird.

Landschaftsplan

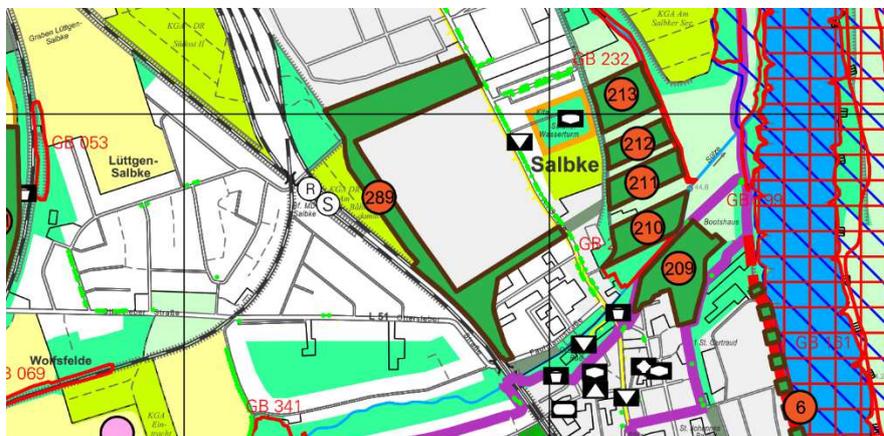
Die Darstellungen von Landschaftsplanen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB zu berücksichtigen. Die Landeshauptstadt Magdeburg verfügt über einen aktuellen Landschaftsplan (2021). Aus der Analyse der Bestandssituation wurde ein Zielkonzept erstellt.

Im Landschaftsplan ist für den im Geltungsbereich der Dauerkleingärten in der Karte "Zielkonzept" (Karte9) eine "umweltverträgliche Nutzung von Kleingartenanlagen" dargestellt, der restliche Bereich als "Siedlungs-/Verkehrsfläche".

In der Karte Handlungskonzept Freiraum (Grünkonzept) sind randliche Bereiche als "Freiräume Planung: Grünfläche/Grünverbindung entwickeln" dargestellt.

Aus den Zielkonzepten wurden Handlungskonzepte abgeleitet. Für das ehemalige RAW Gelände sind für den überwiegenden Teil keine konkreten Zielvorstellungen aufgenommen worden.

Die dargestellte Maßnahme M 289 des Grünkonzeptes (Karte 10.5) beinhaltet: Flächenergänzung, Entsiegelung, Gehölzbepflanzung als Ausgleichsmaßnahme (Maßnahmegruppe Ortsbild, Vegetationsstruktur) und wird mit dem Bebauungsplan umgesetzt.



Karte: Handlungskonzept Freiraum (Grünkonzept)

Die Berücksichtigung der Schutzgüter Klima und Luft bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben gewinnen vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels zunehmend an Bedeutung. Diesbezüglich erfolgten Untersuchungen zu den einzelnen Klimaparametern,

welche die im Ergebnis prioritär zu sichernden Strukturen in Beiplan Nr. 20a „Ökologische Baubeschränkungsgebiete“ festhalten. Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer der stadtklimatischen Kaltluftleitbahnen und somit außerhalb eines stadtklimatischen Baubeschränkungsgebietes.

ISEK

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept „Magdeburg 2030+“ (2020) stellt verschiedene Ziele für die weitere Stadtentwicklung dar.

Gemäß dem darin enthaltenden Leitbild „Magdeburg – Nachhaltige Stadtentwicklung im demografischen Wandel unter dem Teilaspekt „Kompakte Stadt der kurzen Wege“ ist die Nutzungsdichte in der Innenstadt und entlang der ausstrahlenden Magistralen mit ihrem schienengebundenen Nahverkehrs zu intensivieren sowie Nutzungsmischungen auszubauen.

Ein sparsames Flächenrecycling und die kompakte Stadt der kurzen Wege mit hohen Nutzungsdichten entlang der Magistralen wird angestrebt. Die beabsichtigte Entwicklung des Areals entspricht den Zielstellungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Landeshauptstadt Magdeburg (ISEK). Das Plangebiet wird im ISEK im nördlichen Teilbereich sowie entlang der westlichen Grenze als Gewerbebrache dargestellt. Die Flächen im Herzen des Plangebietes werden im ISEK als Fläche mit Sonderbauflächen- und Mischbauflächenpotential sowie Wohnbauflächenpotential dargestellt. Mit der geplanten Entwicklung des ehemaligen RAW-Geländes wird diese Industriebrache gemäß dem Leitbild für den Stadtteil Salbke neu geordnet und für künftige gemischte Nutzungen hergerichtet. Die kompakte Stadt der kurzen Wege mit hohen Nutzungsdichten entlang der Magistrale Alt Salbke ist Grundlage für das erstellte städtebauliche Konzept. Die vorliegende Planung entspricht dem Leitbild des ISEK.

Wohnraumkonzept

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat ein Wohnraumkonzept erstellen lassen, welches mit der I0329/22 am 16.02.23 dem Stadtrat vorgelegt worden ist. Aus der Untersuchung, die auch die INTEL - Ansiedlung berücksichtigt, geht hervor, dass in den kommenden Jahren neben Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auch Wohnungen im individuellen Wohnungsbau in höherer Anzahl gebraucht werden.

Durch die Intel-Ansiedlung wird für die Landeshauptstadt Magdeburg mit einer zusätzlichen Nachfrage von 6.500 bis 8.500 Wohnungen bis 2035 gerechnet. Diese Nachfrage kann im mehrgeschossigen Wohnungsbau zum Teil durch den (angepassten) Bestand befriedigt werden, zum Teil nur durch Neubau – insbesondere bei Wohnungen im oberen Marktsegment sowie im Bereich der Sonderwohnformen/temporäres Wohnen. Wie die Wohnraumprognose zeigt, besteht ein Bedarf an Wohnungen im oberen Marktsegment von 750 bis 1.000 Wohneinheiten.

Die vom Land Sachsen-Anhalt in Auftrag gegebene CIMA-Studie zum Thema „Auswirkungen von Industrieansiedlungen in Sachsen-Anhalt“ von Anfang 2024 bestätigt: Im Gegensatz zu allen anderen Umlandkreisen wird die künftige Bevölkerungsentwicklung nicht negativ verlaufen, sondern nach einem leichten Anstieg bis 2027 auf einem stabilen Niveau bis mindestens 2040 verbleiben.

Der vorliegende B-Plan Nr. 483 - 5 bedient diese Nachfrage und entspricht damit den wohnungsbaupolitischen Zielen der Stadt. Geplant ist ein neues Stadtquartier, das verschiedene Nutzungen verknüpft und ein heterogenes Angebot durch einen Nutzungsmix schafft, in Kombination von Wohnen und Arbeiten, Handel und Dienstleistungen sowie Tourismus und Kultur und vielfältigen gewerblichen Nutzungskonzepten (Co-Working, Start-Ups, Handwerkshöfe etc.). Dabei soll neuer Wohnraum für ca. 4500 Menschen und ca. 1500 Arbeitsplätze geschaffen werden

Hinsichtlich der Vorgaben des § 1a (2) BauGB, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, erfolgt mit der baulichen Entwicklung des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerkes keine Neuinanspruchnahme von Flächen, sondern die Neunutzung einer ehemals bebauten Fläche (Recyclingfläche).

Märktekonzept

Für die Stadt Magdeburg wurde als Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet das Magdeburger Märktekonzept erstellt. Zielstellung ist die Sicherung und Stärkung der ober-zentralen 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 Märktekonzeptes sind das Standort- und das Sortimentskonzept.

Das Magdeburger Märktekonzept wird in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben, aufgrund verschiedener Veränderungen zuletzt im Mai 2021, u.a. wegen der Änderung des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung 2017, durch die Entwicklung im Onlinehandel und angesichts einer konstanten Nachfrage nach Erweiterung bestehender Märkte und nach neuen Nahversorgungsstandorten. Basierend auf dem Märktekonzept aus dem Jahr 2007 wurde untersucht, wie sich die Handelsstruktur seitdem verändert hat und welche von den damaligen Empfehlungen umgesetzt werden konnten.

Erstmalig sind mit der Fortschreibung des Märktekonzeptes die zentralen Versorgungsbereiche parzellenscharf abgegrenzt, um bei Entscheidungen über die Zulässigkeit eines Vorhabens eine rechtssichere Grundlage zur Verfügung zu stellen. Die Fortschreibung des Märktekonzeptes wurde eng mit der Industrie- und Handelskammer abgestimmt und bildet eine wesentliche Grundlage für die Stärkung der Landeshauptstadt als Oberzentrum für die Region, zur weiteren Entwicklung der Innenstadt als lebendiges Zentrum und für die Sicherung der Nahversorgung.

Neu ist, dass die pauschale eingeräumte Möglichkeit, in Baudenkmalen großflächigen Einzelhandel zuzulassen, nun entfällt. Diese Möglichkeit soll über den Bebauungsplan geregelt werden.

Des Weiteren wurde die Sortimentsliste überprüft und angepasst. Die Einteilung in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente beruhen auf der tatsächlichen Standortverteilung in der Landeshauptstadt, welche durch eine vollständige Erhebung aller Verkaufsflächen in 2020 ermittelt wurde. Die Erhebung aller Verkaufsflächen wurde Anfang 2024 aktualisiert.

Die Sortimentenliste ist der gutachterliche Vorschlag zur Einstufung in nahversorgungs-, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente. Es erfolgt im Märktekonzept folgende Zuordnung der Warengruppen:

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, Kuchen, 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

Durch die im südöstlichen Stadtgebiet großzügigen Planungen zur Nachnutzung von Gewerbe- und Industriebrachen u. a durch eine Mischnutzung mit Wohnungsbau ist der Bereich Südost hinsichtlich der Nahversorgung näher zu betrachten. Das 2021 beschlossene Märktekonzept 2030 betrachtet eine Entwicklung von derart großen Wohnbauprojekten bisher nicht. Das Märktekonzept wird hinsichtlich der aktuellen Entwicklungen im Stadtgebiet fortgeschrieben.

Bei der Größe des Plangebietes und der Zielvorstellung, Wohnraum für ca. 4000 Menschen und 1500 Arbeitsplätzen zu schaffen, ist die Versorgung mit Gütern und Waren des täglichen Bedarfs neu zu betrachten. Aus diesem Grund erfolgte eine Auswirkungsanalyse zur Schaffung einer Lebensmittelversorgung am Standort RAW-Gelände. („Auswirkungsanalyse zur Schaffung einer Lebensmittelversorgung auf dem ehem. RAW-Gelände im Magdeburger Südosten unter Berücksichtigung der Planungen am Fahlberg List“, Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, 13.06.2024) Auf dieser Grundlage wurden im Bebauungsplan Festsetzungen für Einzelhandelseinrichtungen getroffen. Die Auswirkungen wurden detailliert im genannten Gutachten erörtert.

Die Auswirkungsanalyse basiert auf Daten und Kennzahlen aus den Bereichen der quantitativen und qualitativen Marktforschung des Statistischen Bundes- und Landesamtes und legt dabei den Fokus auf die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Handelsnutzungen, ganz im Sinne der im LEP 2010 formulierten Ziele Z 46 – Z52.

Aus den Berechnungen der Analyse zur Nahversorgung für das RAW-Gelände ergibt sich, dass eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen verträglich ist, und zwar ausschließlich für die Grundversorgung der zukünftigen Einwohner im Plangebiet als auch im unterversorgten Südosten des Oberzentrums. Aus den Ergebnissen der Analyse werden im B-Plan Verkaufsflächen von 2.200 m² für die Ansiedlung eines Vollsortimenters sowie 1000 m² für die Ansiedlung eines Discounters oder Spezialanbieter wie Bio- oder ethnischer Lebensmittelmarkt festgesetzt. Anstelle der Ansiedlung eines Discounters bzw. Spezialanbieters stellt zur Unterstützung im Rahmen der Nahversorgung eine Drogerieansiedlung von 600m² – 700 m² VKF eine gute Ergänzung dar.

Die Analyse für das RAW-Gelände wird im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung zum 2. Entwurf zur Verfügung gestellt.

Spielplatzflächenkonzeption

Mit der Spielplatzflächenkonzeption werden die Bedarfe und Defizite der Spielplätze in Magdeburg untersucht und bei der Planung von Wohnnutzungen mitberücksichtigt. Der EB SFM bewirtschaftet im Stadtteil Salbke gegenwärtig drei öffentlich zugängliche Spielplätze an den Standorten Beyendorfer Straße / Wolfsfelde (SP095), Gröninger Straße (SPO96) und Sandgrubenweg / Am Spionskopf (SP097) mit einer Gesamtfläche von 6.464 m². Weiterhin befindet sich am Standort Gröninger Straße ein öffentlicher Bolzplatz (SF14) mit einer Fläche von 1.016 m².

Gemäß Spielplatzflächenkonzeption 2031-2026 (2030) der Landeshauptstadt Magdeburg besteht im Quartier 482 Unterhorstweg ein Fehlbedarf an öffentlich zugänglichen Spiel- und

Freizeitflächen. Im Quartier 483 Gewerbegebiet Salbke bewirtschaftet der EB SFM keinen öffentlich zugänglichen Spielplatz, da dort aktuell nur 9 Kinder im Alter von 0 bis 18 Jahren leben. Durch die vorliegende Planung wird ein weiterer Bedarf an Spielplätzen generiert, welcher in der o.g. Spielplatzflächenkonzeption noch keine Berücksichtigung finden konnte.

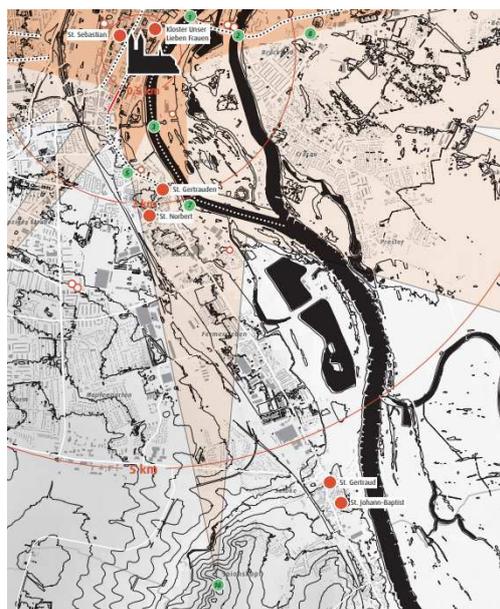
Hochhauskonzept

Ungebrochen ist die Nachfrage nach Flächen für die Errichtung von weiteren Hochhäusern. Zur Steuerung und im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung sowie anknüpfend an symbolträchtigen Landmarken hat das Stadtplanungsamt eine entsprechende Konzeption erarbeitet. Das Hochhauskonzept – Neue Hochhäuser für Magdeburg, welches mit Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg seit Oktober 2022 vorliegt, beinhaltet Richtlinien zur Verträglichkeit künftiger Hochhäuser mit bereits bestehenden Strukturen, Verkehrssituationen, vorhandenen Freiräumen, Grünflächen und der baulichen Dichte Magdeburgs. Das Hochhaus ist als gewichtiges städtebauliches Gestaltungsmittel und als urbane Typologie Teil aktueller städtebaulicher Entwicklungen und keineswegs neu für die Landeshauptstadt Magdeburg. In Anlehnung an die §§ 2 und 4 BauO LSA gelten Gebäude mit mehr als 22 m Höhe als Hochhaus.

Das Hochhauskonzept definiert Eignungsbereiche für neue Hochpunkte unter Berücksichtigung bestimmter städtebaulicher Kriterien:

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

Stadtweite Akzente – oftmals die Herstellung von Tor- und Eingangssituationen – werden mit Punkthochhäusern von 45 bis 60 m Höhe gesetzt. Die Bauhöhen von 30 und 45 m stellen markante Höhengschwellen in der Stadtsilhouette dar. Diese Schwellen liegen unter anderem in baurechtlichen Anforderungen an Hochhäusern oberhalb gewisser Gebäudehöhen begründet (z. B. zweites Fluchttreppenhaus ab 60 m Höhe) Die Hochhäuser verschiedener Typologien prägen mit unterschiedlicher Reichweite den Stadtraum. Insgesamt hat sich daraus eine heterogene Silhouette und „Landschaft“ von Hochpunkten entwickelt.



In Richtung Dom sind die Sichtbeziehungen zu schützen.

Laut Hochhauskonzept ist diese Sichtbeziehung von den Sohlener Bergen zum Dom nicht durch die Bebauung auf dem RAW Gelände beeinträchtigt.

Daraus definiert das Hochhauskonzept Zonen der Höhenentwicklung sowie Eignungsbereiche für die Setzung neuer Hochpunkte (Stadteingänge, Integrierte Lagen, Elbraumlagen, Innenstadtlage).

Das ehemalige RAW Gelände befindet sich außerhalb der im Hochhauskonzept definierten Zonen der Höhenentwicklung sowie außerhalb der Eignungsbereiche. Aufgrund des Erstellungsdatums des Hochhauskonzepts (2022) konnten weder die aktuellen städtischen Entwicklungen (Ansiedlung Intel) noch der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Das Hochhauskonzept ist jedoch kein endgültig festgeschriebenes Konzept. Unter Berücksichtigung der Entwicklungsdynamiken in der Stadt (Ansiedlung Intel und den damit verbundenen städtebaulichen Herausforderungen, wie der Entwicklung zweier Großwohngebiete auf den ehemaligen Geländen RAW und Fahlberg List) empfiehlt das Hochhauskonzept eine genaue Untersuchung für die beabsichtigte Setzung eines neuen Hochpunktes unter Berücksichtigung der Grundlagenbetrachtung im Hochhauskonzept.

Prüfkriterien zum Standort Ehemaliges RAW-Gelände:

Prüfkriterium	Beschreibung	Bewertung
Raumkategorie	Keine	Prüfung auf Ergänzung einer Raumkategorie (Eignungsbereich)
Bebauungs- und Höhenstruktur (Bezug zur umgebenen Stadtstruktur)	<u>RAW-Gelände:</u> Gewerbebrache <u>Umgebung:</u> stark heterogene Bebauungsstruktur (gewerblich, Blockrand- und Zeilenbauten) <u>Hochpunkt innerhalb des Gebietes (unter 40 m):</u> Fabrikschornstein, <u>Hochpunkt in unmittelbarer Umgebung (unter 40 m):</u> Salbker Wasserturm, <u>Hochpunkte in näherer Umgebung (unter 40 m):</u> St. Gertrud Kirche, St. Johannes Baptist.	Der Salbker Wasserturm eingestuft als identitätsstiftendes Bauwerk
Denkmalschutz (Bezug zu Baudenkmalen und Denkmalbereichen)	Denkmalbereich und Baudenkmale innerhalb des Geländes	Mögliche Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Bausubstanz
Grün- und Freiflächen (Bezug zu Grünflächen, Schutzgebieten etc.)	Lage außerhalb einer stadtklimatischer Kaltluftleitbahn	Keine Beeinträchtigung
Verkehrsnetz (Verkehrliche Erschließung und Knotenpunkte)	Fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV Angebotes und S-Bahnanbindung gegeben (5 Geh-Minuten)	keine Beeinträchtigung
Zentrenstruktur (Bezüge zu Versorgungszentren)	Nahversorgung momentan unzureichend. Hinweis: Potenzialstudie Südost mit neuen Standorten zur Nahversorgung	Derzeit unzureichende Nahversorgung
Sichtbeziehungen	Sichtbeziehung von den Sohlener Bergen zum Dom	Keine

(Beeinträchtigung v. Sichtbeziehungen)	nicht durch die Bebauung auf dem RAW Gelände beeinträchtigt.	Beeinträchtigung
Fazit	<p>Eine Hochhausentwicklung und eine damit einhergehende gestalterische Entwicklung zur Betonung des Quartiers ist unter Berücksichtigung der genannten Prüfkriterien denkbar.</p> <p>Die Setzung von Hochpunkten auf dem RAW-Gelände ist unter Einbezug der denkmalgeschützten Bausubstanz ist in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Fachbereich Stadtgestaltung vorzunehmen.</p> <p>Aufgrund der Nähe zum Salbker Wasserturm als städtebauliche Dominante ist auf negative Auswirkungen (Höhe) zu achten.</p> <p>Es wird die Festsetzung einer Höhenbeschränkung im B-Plan empfohlen (niedriger als der Wasserturm). Die neuen Gebäude sollen hinsichtlich ihrer Höhen nicht in Konkurrenz zum Wasserturm stehen, um die Wirkung als Landmarke zu erhalten.</p> <p>Durch die Entwicklung zweier neuer Großwohngebiete in Südost ist eine Ergänzung der im Hochhauskonzept ausgewiesenen Eignungsbereiche erforderlich.</p>	<p>Architektonischer Wettbewerb</p> <p>Einbezug von Fachämtern und städtischen Gremien</p> <p>Höhenbeschränkung</p> <p>Ergänzung eines Eignungsbereiches in Fortschreibung Hochhauskonzept als Eignungsbereich Integrierte Lage Salbke</p>

Im weiteren Verfahren ist die Integration der Maßgaben des Hochhauskonzeptes nachzuweisen, mögliche Konflikte zur Höhenentwicklung zu ermitteln und bewerten. Für die weiteren Planungen ist die Beteiligung der entsprechenden Fachämter erforderlich.

Klimawandelanpassungskonzept

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gem. § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Demnach 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. Zudem hat 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 dem Grundsatzbeschluss vom 22. Februar 2018 wurde das Klimaanpassungskonzept für die Landeshauptstadt Magdeburg (DS0281/17) beschlossen. Aufgrund der vielfachen Funktionen von Stadtgrün werden im Klimaanpassungskonzept insbesondere für verdichtete Stadtbereiche mit ihren verschiedenen Umweltbelastungen zusätzlich Maßnahmen zur Begrünung an Gebäuden (Dach-, Fassaden- und Innenhof Begrünung) als sinnvolle klimawirksame Ergänzung zum Flächengrün empfohlen.

Die klimarelevanten Maßnahmen aus dem Klimaanpassungskonzept werden im Bebauungsplan Nr. 483-5 beachtet:

- 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
- Planung im Sinne einer „Schwammstadt“
- Veränderung des Modal Split zugunsten Verkehrsmittel des Umweltverbundes



Karte: Ausschnitt Klimafunktionskarte
2013, Landeshauptstadt Magdeburg

In der Klimafunktionskarte ist das Gebiet des ehemaligen RAW Geländes aufgrund der bisherigen Freiräumung und fehlenden Bebauung in einem Bereich mit hoher Kaltluftlieferung, ohne Kaltluftentstehung. Die Hauptströmungsrichtung der Kaltluft erfolgt aus dem Wohngebiet westlich der Bahnflächen in Richtung Nordosten. Dem größtmöglichen Erhalt der bioklimatischen Funktion wurde mit den o.g. klimarelevanten Maßnahmen und entsprechenden Festsetzungen im B-Plan, sowie der Freiraumgestaltung mit Berücksichtigung der grün-blauen Infrastruktur im städtebaulichen Konzept Rechnung getragen.

5. Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess nach Maßgabe des Baugesetzbuches und unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie verschiedener anderer Planungsträger und Behörden. Das Bauleitplanverfahren wird nach den Vorschriften der §§ 3, 4 und 4a BauGB durchgeführt. Aufgrund der Größe von ca. 31 ha und betroffenen Umweltbelange wird nicht das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB angewendet, sondern der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Aufstellung

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss Nr. Beschluss-Nr. 928-028(VI)16 am 16.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.483-5 „ehemaliges RAW - Gelände“ eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 01.07.2016 im Amtsblatt Nr.16 bekannt gemacht.

Vorentwurf

Am 13.11.2017 fand mit dem Vorentwurf, welcher eine 3-fache Gliederung in Gewerbegebiet, Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet vorsah, eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung statt. (<https://www.magdeburg.de/index.php?object=tx|37.17251.1>)

Am 27.02.2024 fand zu dem geänderten Vorentwurf eine weitere Bürgerversammlung statt. Neben der Gliederung der Nutzungsarten wurden Angaben zum Maß der baulichen Nutzung und der Erschließung vorgestellt. Die Bürger*innen hatten die Möglichkeit, in der Zeit vom 23. Februar 2024 bis 1. März 2024 in die Unterlagen des Vorentwurfes einzusehen. Die frühzeitige TöB-Beteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB fand parallel bis zum 16.2.2024 statt. Die zum Vorentwurf abgegebenen Stellungnahmen sowie Hinweise und Anregungen sind bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans entsprechend zu berücksichtigen.

Entwurf

Der erarbeitete Entwurf wurde am 13.06.2024 vom Stadtrat zur öffentlichen Auslegung beschlossen (Beschluss-Nr. 7219-086(VII)24). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung beteiligt und von der Auslegung unterrichtet.

Alle Anregungen und Hinweise/ Informationen wurden gem. des Abwägungskataloges berücksichtigt. Aufgrund einiger Stellungnahmen ergaben sich Änderungen am Entwurf. Mit dem vorliegenden 2. Entwurf erfolgt eine weitere Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zu den geänderten Punkten. Nach deren Auswertung und Beachtung sind die Abwägung und der Satzungsbeschluss die nächsten geplanten Verfahrensschritte.

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Südosten der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Salbke.

Das Bebauungsplangebiet Nr. Nr.483-5 „ehemaliges RAW - Gelände“ liegt in der Flur 476 und wird umgrenzt:

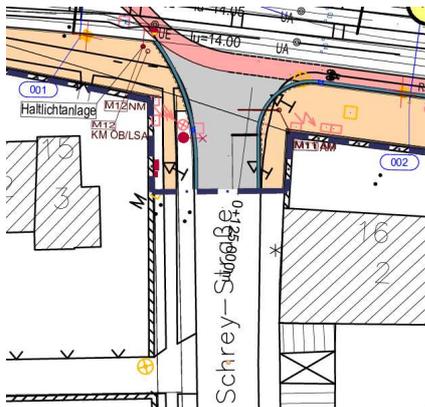
- im Norden: durch die Nordwestgrenze des Flurstücks 6513/4 der Flur 466 (Lüttgen-Salbker Weg) sowie deren Verlängerung im Flurstück 10179 der Flur 466, durch die Nord- und Westgrenze des Flurstücks 6510 der Flur 466 und durch die Nordgrenze des Flurstücks 6509 der Flur 466 (Lüttgen-Salbker Weg),
- im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 10218 (Flur 466) und 10237 (Flur 476)

- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 1133 (Ferdinand-Schrey-Straße) und deren Verlängerung auf die östliche Grenze des Flurstücks 10237, die östliche Grenze der Flurstücke 1148, 1177/1 und 1177/2 sowie deren Verlängerung auf die südliche Grenze des Flurstücks 1107, die südliche Grenze des Flurstücks 1107 (Faulmannstraße) (alle Flurstücke in der Flur 476)
- im Westen: durch die Westgrenzen der Flurstücke 10459, 10461, 10464 und 10466 der Flur 476 sowie deren nördliche Verlängerung in den Flurstücken 6513/3 und 6513/4 der Flur 466 (Lüttgen-Salbker Weg)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 31 ha.

Das Plangebiet grenzt an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 483-1 „Faulmannstraße“ an. Dieser Bebauungsplan hat das Planungsziel, rechtliche Grundlagen für den Ausbau der Faulmannstraße und weiterer Verkehrsverbindungen zu schaffen. Er wird derzeit aufgrund geänderter Planungsziele nicht weiterbearbeitet.

Im Osten der Ferdinand-Schrey Straße überschneidet sich der Bebauungsplan mit dem Geltungsbereich des Planfeststellungsverfahrens „Umgestaltung der Straßenbahnanlagen des Knotenpunktes Alt Salbke / Faulmannstraße in Magdeburg, Ersatzneubau der Brücke über die Sülze“ (Planfeststellungsbeschluss vom 27. März 2024). Inhaltliche Konflikte entstehen hierdurch nicht, da im B-Planes Nr. 483-5 die Verkehrsfläche festgesetzt wird.



Ausschnitt Lageplan, v. Planfeststellungsbeschluss

6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung

Das Plangebiet ist befindet sich im Stadtteil Salbke und erstreckt sich zwischen der östlichen Hauptverkehrsachse Alt Salbke und der Bahntrasse im Westen. Prägend für den Stadtteil sind einerseits die noch erkennbaren ursprünglichen Strukturen des ehemaligen Dorfes (wie die beiden Dorfkirchen) und die großstädtischen Mietshäuser aus der Zeit der Industrialisierung. Im Norden des Stadtteils befindet sich die ehemalige Arbeiterwohnsiedlung des Reichsbahnausbesserungswerkes. Andererseits erstrecken sich derzeit ausgedehnte Industriebrachen innerhalb des Stadtteils. Das RAW Magdeburg-Salbke mit seiner prägenden, hochwertig-funktionalen gründerzeitlichen Industriearchitektur gehört zu den wichtigsten historischen Produktionsstandorten Magdeburgs. Die auf dem Gelände noch vorhandenen Kulturdenkmale stellen bedeutendste Zeugnisse der Industriekultur Magdeburgs dar, sie besitzen überregionale Bedeutung. Das Gebäudeensemble sowie die Einfriedung (Mauer) sind straßen- und stadtbildprägend für den Ortsteil Salbke.

Der direkte Bereich des Bebauungsplanes ist nördlich angrenzend durch eine Gewerbe- bzw. Industrienutzung (SKL-Gelände) geprägt und geht im südlichen Bereich in eine Wohnbebauung im Bereich Ferdinand- Schrey-Straße und Faulmannstraße über.

Mit Ausgang des 19. Jahrhunderts entwickelten sich viergeschossige Mietshäuser in Blockrandbebauung entlang der Gabelsberger Straße. Richtung Ferdinand-Schrey-Straße ist die Bebauung gelockert und neben gründerzeitlicher Bebauung ergänzen Einfamilienhäuser

bis 7 auf 9 Fahrten pro Stunde und Richtung erhöht wird. Zudem soll die Linienführung der Buslinie 58 geändert werden. Vertiefende Untersuchungen werden geführt.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Bauschutzbereich (nach § 12 Luftverkehrsgesetz) sowie in den An- und Abflugsektoren des Verkehrslandeplatzes Magdeburg/City.

Im Zuge der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 und Abs 2 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 13.08.2024 ihre Stellungnahme abgegeben. Um Auswirkungen auf die Hindernisfreihöhen bzw. Mindeststeigfluggradienten zu vermeiden, muss die Höhe der höchsten Gebäudes (Hochpunkte Nord und West) auf max. 113,00 m ü. NN (57,00 m über Grund) bzw. im westlichen Bereich auf max. 109,00 m ü. NN (53,00 m über Grund) begrenzt werden. Diese maximalen Höhen müssen zwingend alle Aufbauten (für Aufzugsanlagen oder Antennen, Beleuchtungskörper, Blitzfangstangen u.ä.) enthalten sein. Entsprechende Festsetzungen wurden im B-Plan getroffen.

6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur

In den umliegenden öffentlichen Straßen sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Für die geplante Neubebauung muss eine Neuerschließung erfolgen.

Vorhandene Infrastruktur

Die städtische Kita „Wolkenstein“ befindet sich gegenüber, östlich der Straße Alt Salbke. Die Grundschule Salbke befindet sich ca. 600m südlich in der Friedhofstraße.

Ein Spielplatz und Bolzplatz befinden sich südlich in ca. 500m Entfernung, am Gröninger Bad.

Als Einzelhandelseinrichtung befindet sich ein Norma Markt in ca. 350m Entfernung in der Straße Alt Salbke 96.

6.5. Grünflächen / Vegetation

Das Plangebiet stellte sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplanverfahren als brachliegende innerstädtische Fläche dar, teils mit üppigem Gehölz- und Baumbestand, sowie langjährig befestigten Bereichen. Diese Gehölzbereiche sind zu großen Teilen als spontaner Aufwuchs aufgrund fehlender Nutzung entstanden.

Es erfolgte ein Aufmaß sowie eine Erhebung und Bewertung des Zustands der Gehölze. Dabei zeigte sich, dass ein Großteil der Bäume nach Entfernung der Versiegelung nicht mehr standsicher wäre. Im Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude wurde der Aufwuchs im Zuge der Vorbereitungen zur statischen Untersuchung bereits beseitigt.

Eine Baumerfassung von 715 Bäumen (nach Baumschutzsatzung LH Magdeburg) erfolgte im Juli 2023. Die häufigsten Arten waren der Spitzahorn und Pappeln. Der Bericht ist als Anlage AI Baumstandorte und AII Baumkataster Bestandteil des Grünordnungsplanes.

Ein klimatisch wertvoller Grünzug entlang der Sülze, südlich angrenzend, wird nicht beeinträchtigt. Klimatisch wertvoll ist die Verbindung zwischen den offenen Ackerflächen (Kaltluftentstehungsgebiete) oberhalb/ westlich des Vorhabens, an der Sülze und dem Elbtal als wichtige Ventilationsbahn. Diese Verbindung wird nicht durch das Vorhaben eingeschränkt. Der Luftaustausch im Gebiet wird bisher und zukünftig durch den westlich angrenzenden Bahndamm stark eingeschränkt.

6.6. Artenschutz / Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Vogelschutzgebiet. In einer Entfernung von etwa 500 m zum Untersuchungsraum liegt das FFH-Gebiet „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“. Das Plangebiet liegt nicht in einem Naturschutzgebiet. In einer Entfernung von etwa 1,4 km zum Untersuchungsraum befindet sich das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Kreuzhorst“. Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Naturdenkmäler im Sinne des § 28 BNatSchG in Verbindung mit § 15 NatSchG LSA. Im Untersuchungsgebiet befinden sich

keine Biotope, die nach §22 NatSchG LSA und §30 BNatSchG geschützt sind. Der Schutz der Alleen nach §21 NatSchG LSA ist für die Baumreihe entlang der Straße Alt Salbke relevant.

Im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, erfolgte 2019 durch das Büro ÖKOTOP GbR die Artenschutzrechtliche Untersuchung.

Dabei wurden im Jahr 2019 folgende Tiergruppen erfasst:

- Fledermäuse
- Avifauna (Vögel)
- Reptilien
- Heuschrecken

Die Kartierungen wurden 2020 in einem Ergebnisbericht zusammengefasst. 2024 erfolgte die Durchführung einer weiteren Brutvogelkartierung.

Die Prüfung der relevanten Artengruppen mit Vertretern des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. der europäischen Vogelarten hat ergeben, dass für Vögel und Fledermäuse Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände denkbar sind. Untersucht und bewertet wurde dies in der Umweltprüfung- Grünordnungsplan ANLAGE VIII, Fachbeitrag zum Artenschutz, Stand 18.12.2023.

6.7. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen

Das RAW Salbke ist als Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA in das Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen.

Das weitläufige Areal befindet sich im Stadtteil Salbke entlang der Straße Alt Salbke (Alt Salbke 11,12,13).

Es handelt sich um Anlagen des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerkes (RAW) Magdeburg-Salbke; gegründet als Königlich-Preußische Eisenbahnhauptwerkstatt an der 1839/40 entstandenen, ältesten privaten Ferneisenbahn Deutschlands und späteren Königlich-Preußischen Staatseisenbahn. Das Reichsbahnausbesserungswerk wurde 1895 eröffnet, erweitert 1908/09, 1911, 1913 und 1932-35. 1998-2008 erfolgte die Außerbetriebnahme.

Von den historischen technischen Bauten sind noch die große Wagenhalle, das Kesselhaus mit Schornstein, die Zentralschmiede, die Großteileaufbereitung sowie das Stellwerk mit Unterflurgestänge erhalten. Auch sind noch einige der straßenbegleitenden historischen Verwaltungsbauten erhalten. Im Norden und Osten wird das Gelände teilweise durch eine gestalterisch aufwendige Einfriedung begrenzt.

Die große Wagenhalle ist eine 11-schiffige Halle aus genieteten Eisenfachwerkstützen und -bindern mit Backsteinaußenwänden in 15,00 m Stützenabstand. Der Stützenabstand von Gleis zu Gleis betrug 5,50 m, bei 45 Arbeitsgleise mit Einfahrtstoren von Süden. Imposant ist die Ostfassade mit ihrer Folge von elf Schaugiebeln mit Firststufen in gelbem Klinkermauerwerk und die innere Raumwirkung der mit ca. 165x 247,5 m Grundfläche weitgespannten, wohl größten gründerzeitlichen Industriehalle Magdeburgs.

Die Zentralschmiede als gelbe Klinkerhalle mit roten Bändern und schmiedeeiserner Dachkonstruktion hat eine Länge von 108 m und ein Fundamentkeller von 6 m Tiefe.

Das Kraftwerk in gelbem Klinkermauerwerk mit roten Gliederungen bestehend aus Maschinen-, Kesselhaus und Schmuck-Dampfschornstein (h= 43,00m).

Die voran genannten baulichen Anlagen sind denkmalkonstituierender Bestandteil des Kulturdenkmals RAW Salbke. Der bisherige Leerstand und Vandalismus haben bereits große Schäden an den baulichen Anlagen verursacht.

Die hochwertig-funktionale gründerzeitliche Industriearchitektur des ehem. Reichsbahnausbesserungswerkes Magdeburg-Salbke ist in ihrer baulichen Geschlossenheit straßen- und stadtbildprägend im Ortsteil Salbke. Das RAW Magdeburg-Salbke gehört zu den wichtigsten historischen Produktionsstandorten und bedeutendsten Zeugnissen der gründerzeitlichen Industriekultur Magdeburgs und besitzt überregionale Bedeutung.

Grundsätzlich sind Kulturdenkmale gemäß § 9 Abs. 2 DenkmSchG LSA nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu pflegen und instand zu setzen. Denkmalverträglich sind Maßnahmen, die der Erhaltung des Denkmals dienen, die

Denkmalsubstanz so wenig wie möglich beeinträchtigen und die Veränderung des Kulturdenkmals auf das notwendige Mindestmaß beschränken.

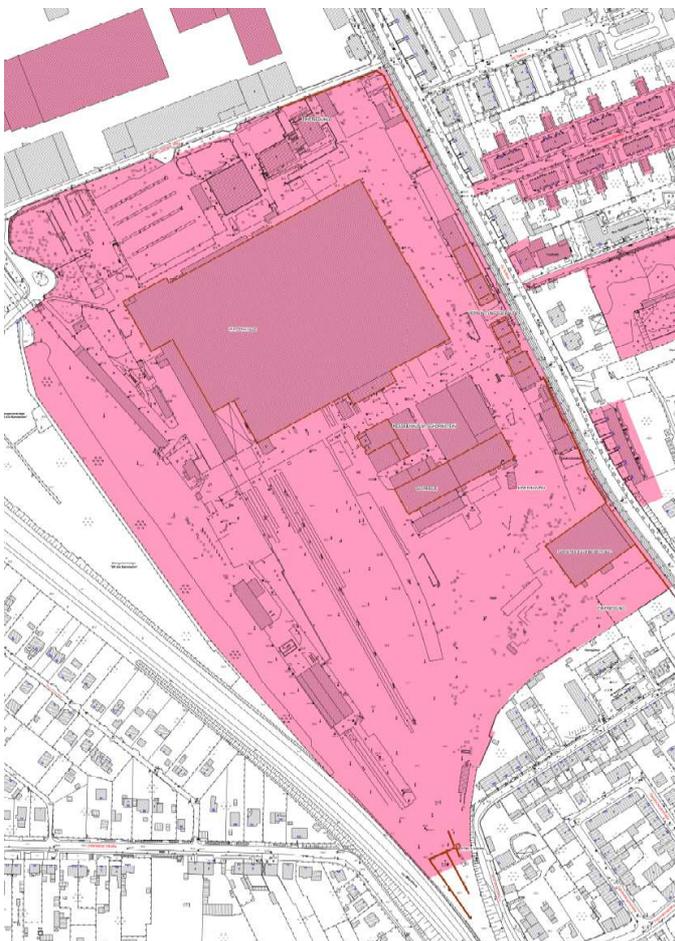
Darüber hinaus sind Eingriffe in das Kulturdenkmal gem. § 10 Abs. 1 DenkmSchG LSA auf das absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren.

Der langfristige Erhalt eines Kulturdenkmals kann nur dann gewährleistet werden, wenn dieses genutzt wird. Problematisch ist dies bei Wegfall der ursprünglichen Nutzung. Eine Umnutzung, vor allem von Industriebauten, führt häufig zu größeren Eingriffen in die Denkmalsubstanz. Wichtig ist es hierbei dann, dass die denkmalbegründenden Eigenschaften der Bauten erhalten bleiben.

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass Neubauten auf dem Areal Bezug zu ihrem historischen Umfeld nehmen. Die Neubauten müssen auch als städtebauliches Bindeglied zwischen den vereinzelt vorhandenen historischen Bestandsbauten dienen.

Es besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Nach § 9(3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 Abs. 9 Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA enthalten (vgl. Urteil OVG LSA, 17.04.2003, 2 L 150/02).

Für den Fall des Zutage Tretens von archäologischen Funden bei Erdingriffen, die nach § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA zu dokumentieren sind, sollten zur Umsetzung denkmalrechtlicher oder denkmalpflegerischer Grundsätze und Ziele bezüglich des Erhalts, der Pflege oder Dokumentation von Kulturdenkmalen sowie des Erkenntnisgewinnes gem. § 36 Abs. 2 Nr. 5 VwVfG die Erteilung weitergehender Auflagen vorbehalten werden.



Karte: denkmalkonstituierenden Bauten

6.8. Boden, Baugrund, Altlasten

Das RAW- Gelände ist charakterisiert durch Belastungen der Schutzgüter Boden / Bodenluft und Grundwasser. Die Belastungen sind in ihrer Intensität sehr verschieden.

Boden:

Das Areal liegt am Ostrand der pleistozän geprägten Bördehochfläche mit dem sich östlich anschließenden Elburstromtal. Es können unterschiedlich mächtige Auffüllungen und Lössböden oberflächennah auftreten. Darunter folgen saaleiszeitlichen Sande und Geschiebemergel. Darunter sind Mitteloligozäne, glaukonitische Sande (Magdeburger Grünsande) der Tertiärformation zu erwarten. Das Liegende bilden Ton- und Schluffsteinwechsellagerungen sowie Sandstein- und Rogensteinbildungen der Unteren Buntsandsteinformation.

Das Areal wurde von 1893 bis Mitte der 90er Jahre des 20. Jahrhunderts als Eisenbahnreparaturwerk genutzt. Davor befand sich das Areal in Ackernutzung. Nach Stilllegung des Betriebes wurden umfangreiche Rückbauarbeiten auf dem Areal vorgenommen. Diese betrafen vor allem Gleisanlagen, Maschinen und Einrichtungen sowie weitere verwertbare Bauteile und Anlagen. Oberirdische Bauten und unterirdische Bebauungsreste sind überwiegend noch erhalten oder wurden nach über 25 Jahren Nichtnutzung durch Naturbewuchs überwuchert.

Baugrund:

Allgemein kann von mäßigen bis guten Baugrund bezüglich der Tragfähigkeit ausgegangen werden. Nennenswerte Setzungsbeträge treten nur bei zusätzlichen Lasteintragungen auf. Diese können bei der geplanten Baumaßnahme vernachlässigt werden. Sie sind nur bei zusätzlichen Lasteintragungen zu erwarten. Setzungen infolge unzureichender Verdichtung von Auffüllungen sind durch geeignete Verdichtungskontrollen zu prüfen und ggf. ist nachzuverdichten. Durch Bauschuttanteile kann die Böschungsstabilität von Baugruben oder Rohrgräben massiv beeinträchtigt sein, so dass erhöhte Aufwendungen bei der Rohrgrabenherstellung einzuplanen sind. Freiliegende Böschungen sind gegen Erosion durch Abdeckung zu sichern. Des Weiteren sind die Regeln der DIN 4124 bei der Böschungssicherung zu beachten.

Für die Straßenbauarbeiten ist von folgenden Kennwerten auszugehen:

- Frosteinwirkzone II
- Frostempfindlichkeitsklasse F 3
- günstige Wasserverhältnisse
- Untergrundtragfähigkeit $Ev_2 < 45 \text{ MN/m}^2$

Die Untergrundtragfähigkeit an den ausgewählten Messpunkten zeigte überwiegend kein Vorhandensein des Mindest- Ev_2 -Wertes auf. Deshalb sollten zusätzliche bodenverbessernde Maßnahmen eingeplant werden. Empfohlen wird ein Mehraushub von ca. 20 cm bis 30 cm, wobei durch Verstärkung der Frostschutzschicht die Bodenverbesserung vorgenommen werden kann.

Regenwasserversickerung:

Die Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchung überprüft. Im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen und -wege wurden 38 Rammkernsondierungen bis in maximal 4 m Tiefe unter GOK abgeteuft.

Eine Regenwasserversickerung nach den Regeln der DWA-A 138 ist laut Gutachten vom 12.03.2024 im gesamten Untersuchungsareal dezentral bedingt möglich. Regenwässer können über dezentrale Rohrrigolen oder geschlitzte Versickerungsmulden in den gut bis mäßig durchlässigen Sanduntergrund versickert werden. Diese Sande weisen abgeschätzte Schichtdurchlässigkeiten von ca. $4,8 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$ bis $1,8 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ auf. Die Schwarzerde- und Lössbodenschichten sind dabei zu durchfahren. Dabei sind Schachtungstiefen von 1,5 m bis ca. 3,5 m unter GOK einzuplanen. Die anzulegenden Schlitze oder Rigolen sind durch Geotextilvliese allseitig vor Suffosion bzw. Kolmation zu schützen. Die Regenwasserzuleitung in die Sickerstrecke sollte nicht tiefer als 1,0 m unter GOK liegen. Die

Rigolenbemessung sollte aufgrund der zum Teil begrenzten Sanddurchlässigkeiten großzügig erfolgen. Gegebenenfalls können durch verdichtende Aufschlüsse die potentiellen Versickerungsareale noch ausgeweitet werden. Weitere Bohrungen / Versickerungsversuche erfolgten am 23.01.2025. Entsprechende Planungen werden derzeit mit der Entwurfsplanung zum Vorhaben konkretisiert.

Altlasten:

Hinweise auf Bodenkontaminationen durch Altlasten waren organoleptisch an den Aufschlusspunkten nicht erkennbar. Aufgrund der Nutzungshistorie können örtlich begrenzt jedoch noch Areale mit Belastungen aus der Vornutzung vorhanden sein. Im gesamten Erschließungsareal können umfangreiche Reste von Altkanalverläufen, massiv ausgebauten Medientunneln und Altbauwerksreste im Untergrund noch vorhanden sein, die punktuell angeschnitten wurden. Hier ist mit erhöhten Aufwendungen bis zum Meißeleinsatz bei den Aushubarbeiten zu rechnen. Deshalb sind neben Bodenaushubmaterialien auch Bauschuttahübe bzw. Böden mit mehr als 10 Vol.% Bauschuttanteilen einzuplanen.

Im B-Plangebiet befinden sich zwei ehemaligen Altlastenstandorte, welche als Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl |Nr. 16, 1998 S. 502 ff.) in der derzeit geltenden Fassung und im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg registriert sind.



Erfasste Altlastenverdachtsflächen

1) Standort „ehemaliges Reichsbahnausbesserungswerk (RAW) Salbke

Flächennummer des Umweltamtes ist 640; Nummer der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten [DBA] des Landes Sachsen-Anhalt: 800169

Der unteren Bodenschutzbehörde liegen mehrere Gutachten vor:

1. Gefährdungsabschätzung Teilbereich Lager für brennbare Flüssigkeiten DB, Werk Magdeburg IHU Geologie und Umwelt Stendal, 1994
2. Untersuchung zur Ermittlung möglicher Kontaminationen, Gefährdungsabschätzung, abfallrechtliche Deklaration und Sanierungskonzept für das Werk Magdeburg-Salbke Gebäudekomplex Zentralschmiede Holinger Umwelttechnik GmbH Magdeburg, 1996
3. Magdeburg-Salbke Grundwasseruntersuchungen Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH Magdeburg, 1996
4. Orientierende Erkundung (Phase IIa) Standort Magdeburg-Salbke; Gefährdungsabschätzung G.U.T. Gesellschaft für Umwelttechnologien mbH Merseburg, 1997
5. Berichte zum Grundwassermonitoring im Auftrag der Stadt Magdeburg 1999 — 2021 (in unregelmäßigen Abständen)

Es wurden Bereiche mit gravierenden Belastungen des Bodens und/oder der Bodenluft festgestellt, in anderen Bereichen wurden keine relevanten Schadstoffkonzentrationen ermittelt. Im Boden wurden insbesondere die Schadstoffgruppen Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) in hoher Konzentration ermittelt. In der Bodenluft war der Stoff Benzol, ein aromatischer Kohlenwasserstoff (BTEX-Aromaten), auffällig.

Der Boden wurde nur partiell untersucht, so dass weitere punktuelle Kontaminationen vorliegen können, die bis dato nicht erschlossen wurden. Aufgrund der nachgewiesenen Bodenkontamination und der Möglichkeit des Erschließens weiterer Belastungsquellen sind sämtliche Erdaarbeiten durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro zu begleiten. Organoleptisch auffälliger Erdaushub muss separiert, deklariert und gemäß den abfallrechtlichen Regelungen entsorgt werden. Mit erhöhten Entsorgungskosten ist zu rechnen.

Innerhalb des RAW- Geländes sind zwei Bereiche aufgrund der vermuteten gravierenden Kontamination in separaten Untersuchungen betrachtet wurden.

- 1.1 der Komplex der Zentralschmiede. Die Kontamination des Bodens hauptsächlich mit MKW und PAK wurde bestätigt sowie ein Direktkontakt mit dem Grundwasser nachgewiesen.
- 1.2 das Lager für brennbare Flüssigkeiten. Im Ergebnis der Untersuchungen wurde hier eine Bodensanierung (unter dem Aspekt weiterer industriell-gewerblicher Nutzung) durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchungen wurden Auffüllungen bis zu einer Mächtigkeit von 5 m festgestellt.

In Abhängigkeit der geplanten sensiblen Nutzungen wie Wohnbebauung u. ä. ist im Genehmigungsverfahren eine Gefahrenbeurteilung durchzuführen, um ggf. notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu ermitteln und mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Beim Auffinden von Kontaminationen sind die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen und die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2) Standort „Gaswerk Faulmannstraße“

Flächennummer des Umweltamtes ist 659; Nummer der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten [DBA] des Landes Sachsen-Anhalt: 800390

Bei einer orientierenden Untersuchung im Jahre 1994 wurden im Boden und im Grundwasser Belastungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Cyaniden nachgewiesen. Bisher konnten die ehemaligen Nutzungen nicht flächendeckend ermittelt werden bzw. es wurden nicht alle relevanten Bereiche (z.B. ein ehemaliger

Gasbehälterstandort) untersucht. Zudem sind die vorliegenden Untersuchungsergebnisse auf Grund des langen Zeitraums veraltet und nur noch bedingt aussagekräftig.

Auch hier ist im Hinblick auf eine Nachnutzung anhand der Ergebnisse der aktuellen Untersuchungen durch die zuständige Behörde zu entscheiden, welcher Handlungsbedarf hinsichtlich Maßnahmen zur Gefahrenabwehr im Hinblick auf die geplante Nachnutzung besteht.

Aufgrund der industriell-gewerblichen Vornutzung des Standortes kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass bei Erdarbeiten bisher nicht bekannte Bodenbelastungen aufgefunden werden.

Kampfmittel:

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

Eine „Historische Erkundung und Luftbildauswertung zur Gefährdungsabschätzung möglicher Kampfmittelbelastungen“ erfolgte im Februar 2024. Die ausgewerteten Unterlagen belegen, dass das Untersuchungsgebiet und dessen Umfeld von alliierten Luftangriffen betroffen waren. Es konnten zahlreiche Bombentrichter und Gebäudeschäden identifiziert und dokumentiert werden. Demnach wird das Untersuchungsgebiet flächendeckend der Kategorie 2 gemäß BFR KMR zugeordnet. Auf der Fläche werden Kampfmittelbelastungen vermutet oder wurden festgestellt. Für die Gefährdungsabschätzung sind weitere Daten erforderlich. Es besteht weiterer Erkundungsbedarf, welcher rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen erfolgen sollte. In Gefährdungsbereichen (Kategorie 2) sollten bei Untergrundeingriffen grundsätzlich Feldmessungen durch eine Fachfirma mit Zulassungen nach §§7 und 20 SprengG durchgeführt bzw. die Bauarbeiten fachtechnisch begleitet werden. Flächen der Kategorie 2 nach BFR KMR sind so lange als potenziell kampfmittelbelastet einzustufen bis durch entsprechende Messungen im Feld eine kampfmitteltechnische Freigabe erzielt wird.

Grundwasser:

Im gesamten Untersuchungsbereich ist von einem pleistozänen Grundwasserleiter und einem tertiären Grundwasserleiter auszugehen. Die Ausprägung ist jedoch nicht flächendeckend vorhanden. Vielfach war der pleistozäne Grundwasserleiter nicht ausgeprägt. Der Geschiebemergeluntergrund bildet einen Grundwasserstauhorizont, der jedoch nicht flächendeckend eine hydrologische Trennung zwischen pleistozänem und tertiärem Grundwasserleiter gewährleistet. Als tertiärer Grundwasserleiter sind die Grünsande anzusehen.

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

Aus Altuntersuchungen ist bekannt, dass der mittlere Grundwasserflurabstand im Untersuchungsbereich bei ca. 6 m bis 7 m unter GOK liegen soll. Die Grundwasserfließrichtung wird mit Ost bis Südost in Richtung Elburstromtal ausgewiesen. Zum Erkundungszeitpunkt (10/2023 bis 01/2024) war bis zur Endteufe von 4 m unter GOK kein Grundwassereinfluss feststellbar.

Laut unterer Bodenschutzbehörde steht das Grundwasser ab ca. 5 m unter GOK an. Innerhalb des Werkgeländes ist das Grundwasser gekennzeichnet von erhöhten Gehalten diverser Schadstoffe. Die Belastungssituation des Grundwassers wird im Rahmen eines Monitorings überprüft. Die höchsten Schadstoffgehalte wurden erneut im Bereich der Zentralschmiede nachgewiesen (Benzol, Phenole, MKW und Arsen). Im Abstrom wurden erhöhte Arsen und MKW- Konzentrationen ermittelt.

Im Bereich der ehemaligen Zentralschmiede des RAW existiert nach wie vor eine sehr massive, aber offenbar nur lokal ausgebildete Grundwasser-Kontamination mit aromatischen und aliphatischen Kohlenwasserstoffen, PAK, Phenolen und Arsen. Aufgrund der hydraulisch stark limitierten Leitfähigkeit des Sedimentes im Kontaminationsbereich und der prinzipiell

guten Abbaubarkeit der organischen Schadstoffe zeigt der Grundwasser-Schaden in Abstromrichtung keine nennenswerte Ausdehnung.

Vorhandene Grundwassermessstellen sind, soweit noch funktionstüchtig, als Überwachungseinrichtung i. S. 8 4 Abs. 1 BodSchAG LSA für weitere Untersuchungen erforderlich und aus diesem Grunde zu erhalten. D. h., sie sind vor Beschädigungen zu sichern, dauerhaft funktionstüchtig und zugänglich zu erhalten bzw. in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde zu ersetzen. Eine Nutzung des Grundwassers ist nach derzeitigem Kenntnisstand langfristig nicht möglich.

Sind im Rahmen der künftigen Nutzung Arbeiten im Grundwasserschwankungsbereich, Grundwasserhaltung u. a. mehr vorgesehen, muss seitens der zuständigen Behörde überprüft werden, ob weiterer Handlungsbedarf besteht.

6.9. Immissionen

Vorrangiges Ziel des Immissionsschutzes ist die Vermeidung von Verkehr mit Verbrennungsmotoren. Auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung tragen hierzu die Bewahrung kompakter Siedlungsstrukturen mit kurzen Wegen, die Schaffung attraktiver Bedingungen für den öffentlichen Nahverkehr sowie den Fußgänger- und den Radverkehr bei.

Bei der Planung neuer Baugebiete ist die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - mit den darin geregelten schalltechnischen Orientierungswerten zu beachten. In Innenbereichs- und Gemengelagen wie im vorliegenden Fall können die angestrebten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht immer eingehalten werden.

- Allgemeine Wohngebiete 55dB(A) tags und 45 dB(A) nachts
- Mischgebiete 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts

Wenn die Lärmbelastungen unter Berücksichtigung einer bestehenden Vorbelastung die gesundheitsgefährdende Schwelle von 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht (Bundesverwaltungsgericht, 16.3.2006) erreicht, ist die Wohnnutzung entsprechend auszuschließen.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsschallemissionen, ausgehend vom Kfz- und Straßenbahnverkehr auf der Ostseite und ausgehend von den Bahnstrecken der Deutschen Bahn AG im Westen. Gewerbliche Schallemissionen sind aus Richtung Norden vorhanden. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Eco Akustik, Ingenieurbüro für Schallschutz, ECO24011, durchgeführt.

Gewerbe- und Industrie:

Nördlich grenzt der SKL Industriepark an den Geltungsbereich an. Die hiervon ausgehenden Emissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung im Oktober 2020 bewertet. Es sollte die Zulässigkeit der allgemeinen Nutzungsarten Gewerbegebiet, urbanes Gebiet bzw. allgemeines Wohngebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Hinblick auf die angrenzenden emittierenden Nutzungen untersucht werden. Eine Nutzungseinschränkung der Gewerbe- und Industriebetriebe auf dem nördlich des Plangebietes angrenzenden SKL-Gelände durch heranrückende Wohnbebauung ist auszuschließen.

Dieses Gutachten wurde genutzt, um auf Grundlage der aktuellen städtebaulichen Planung und der Vorbelastungen ein neues, aktualisiertes Schallgutachten, mit dem Stand 18.03.2024, zu erstellen.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Schall-Immissionen von gewerblichen Anlagen sind dann nicht zu erwarten, wenn die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Vorliegend wurde die zu erwartende Gesamt-Schall-Immissionsbelastung für das Plangebiet ermittelt. Dabei wurde die Schall-Immissions-Vorbelastung durch das bestehende SKL-Gelände sowie die Zusatzbelastung durch die kontingentierte GEe-Flächen berücksichtigt.

Im gesamten Plangebiet ist eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen (MU, WA) tags und nachts zu erwarten. Eine Beteiligung der Betroffenen (SKL- Industriepark) und der Immissionsschutzbehörden erfolgte mit dem B-Planentwurf im Rahmen der Beteiligung. So wurden die Aussagen der schalltechnischen Untersuchung überprüft und durch Festsetzungen klargestellt.

Schienen- und Straßenlärm:

Die zumutbare Höhe der Verkehrslärmbelastung im MU tags orientiert sich an derjenigen, welche die TA Lärm für Gewerbelärm festgelegt hat. Tagsüber müssen die Bewohner urbaner Gebiete demnach höhere Geräuschemissionen als im Mischgebiet hinnehmen. Der Lärmschutzanspruch nachts wird hingegen demjenigen im Mischgebiet gleichgesetzt. Es sollen also folgende Werte angesetzt werden:

- 63 dB(A) für die Tagzeit und
- 45 dB(A) für die Nachtzeit

Durch den Schienenverkehr sind im ungeminderten Istzustand Beurteilungspegel zu erwarten, die im südwestlichen Plangebiet oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen.

Hier müssen Nutzungseinschränkungen entlang der Bahntrasse erfolgen, so dass auf der bahnzugewandten Seite im südlichen Bereich Wohnnutzung unzulässig ist. Die Wirkung einer 420m langen und 4,5m hohen Lärmschutzwand wurde berechnet. Jedoch verbleibt ab einer Höhe des 3. OG eine Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle von 60 dB(A) im Nachtzeitraum für den westlichen Teil des Plangebietes, so dass eine vollständige Einhaltung der Orientierungswerte in den schutzbedürftigen Teilflächen (MU, WA) mittels einer Lärmschutzwand mit realistischer Dimensionierung und vertretbaren Kosten nicht möglich ist.

Im Plangebiet sind durch den Straßenverkehr Beurteilungspegel zu erwarten, welche die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im östlichen und südlichen Teil des Plangebietes überschreiten.

Die vorhandenen Werte überschreiten an der Straße Alt Salbke auch die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags / 60dB(A) nachts). Höchstrichterliche Rechtsprechung sieht bei diesen Werten eine absolute Abwägungsgrenze. Bzgl. der Zulässigkeit von Wohnnutzung sind im B-Plan entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses zum Ausbau des Knotens an der Faulmannstraße kommt es zu baulichen Veränderungen. Im Ergebnis der dafür erstellten schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass sowohl durch die geänderte Situation des Straßenverkehrs, als auch durch die Verlegung der Straßenbahnschienen in diesem Planfeststellungsverfahren keine Lärmschutzmaßnahmen im Sinne der 16. BImSchV erforderlich wären.

Bahnflächen:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, etc.) entstehen, welche zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Seitens der Magdeburger Verkehrsbetriebe wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass im Nahbereich von Bahntrassen gleichstrombetriebener Nahverkehrsmittel (hier: Straßenbahn) Beeinflussungen durch magnetische Gleichfelder auftreten können.

6.10. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich fast vollständig in privatem Eigentum (ehemaliges RAW Gelände und Wohngebiete an der Ferdinand-Schrey Straße). Lediglich die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg, sowie kleinere Splitterflächen (Flur466, Flurstücke 10094 und 10096). Im südlichen Bereich, an der

Faulmannstraße, befindet sich ein Grundstück der Städtischen Werke Magdeburg. Westlich grenzen Flächen im Eigentum der Deutschen Bahn an.

7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1. Städtebauliches Konzept

Der B-Plan soll die Voraussetzungen schaffen für die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche und der Entwicklung eines lebendigen funktionsgemischten Stadtquartiers. Durch verschiedene Nutzungen und der Öffnung zur Straße Alt Salbke sowie zur Ferdinand-Schrey Straße/ Faulmannstraße soll das bisher geschlossene Areal für die Bewohner Salbkes und Farmersleben erlebbar werden. Vorhandene Infrastrukturen sind so für das neue Gebiet besser erreichbar.

Durch eine neue innere Erschließung sollen neue Baufelder gebildet und Raumkanten definiert werden. Die Blockstruktur soll an den Kanten und öffentlichen Plätzen geschlossen werden und sich zu den ruhigeren Wohnstraßen öffnen. Der offene Block ermöglicht so den Luftaustausch.

Dabei wird durch ein ringartiges Haupterschließungssystem (Horizontale 2 und 4 sowie Vertikale 4 und 1) der Verkehr gesammelt um das lebendige Zentrum des Quartiers geleitet. Verkehrsberuhigte Nebenstraßen sollen autoarm mit hoher Aufenthaltsqualität ausgebildet werden. Der Individualverkehr soll in den 4 geplanten Mobilitätspunkten (Parkhaus) gebündelt werden.

Ein Nutzungsmix aus unterschiedlichen Wohnformen, Flächen für Gewerbe und Nahversorgung, einem Angebot an Frei- und Begegnungsräumen sowie Bildungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen in einem Quartier der kurzen Wege soll Synergien für Anwohner schaffen. Die Qualität der Wohnungen und Gewerbeflächen zeichnet sich unter anderem durch eine sehr günstige ÖPNV-Anbindung, der potenziellen Nähe zwischen Arbeiten und Wohnen und einem urbanen Umfeld mit allen relevanten Möglichkeiten zur Nahversorgung aus. Zentrum des Quartiers soll der Bereich um das Kesselhaus werden, welches eine öffentlich zugängliche Nutzung erhalten soll und die Blickachse auf den Wasserturm erhält.

Die geplanten Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der Bebauung beruhen zu großen Teilen auf dem Entwicklungskonzept des Grundstückseigentümers und sollen unter Beachtung des Grundsatzes eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine relativ hohe Bebauungsdichte aufweisen. Zur lärmintensiven Bahntrasse steigt die Dichte und Gebäudehöhe leicht an.

Ökologische, ökonomische und soziale Gesichtspunkte rücken beim Planen, Bauen und Betreiben von Gebäuden immer stärker in den Fokus. Eine Zertifizierung von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) oder LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) ist vom Bauherrn vorgesehen.

Die grün-blaue Infrastruktur findet insbesondere im Regenwassermanagement, der Dachbegrünung und der Gestaltung der Grünflächen (Mulden, Schwammstadt-Prinzip) Beachtung.

Zudem sind die vorliegenden Ergebnisse der ökologischen und klimatischen Untersuchung mit Schaffung von Ersatzhabitaten für den Artenschutz, der Berücksichtigung vom schutzbedürftigen Baumbestand sowie Frischluftschneisen aufgenommen worden.

Das Quartier soll in fünf Bauabschnitten erstellt werden, beginnend im östlichen Bereich Alt Salbke.

7.2. Art der baulichen Nutzung

Unter Beachtung der Planungsziele gemäß Aufstellungsbeschluss, der übergeordneten Planung und des Planungskonzepts des Eigentümers werden Allgemeine Wohngebiete (WA), Urbane Gebiete (MU), ein Mischgebiet und eingeschränkte Gewerbegebiete, sowie Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

In allen Baugebieten werden zur Vermeidung weiterer Verkehre und Emissionen sowie zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung Tankstellen ausgeschlossen.

Zum Schutz der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umfeld, zu denen Wohnnutzung aber auch eine Kindertagesstätte gehören, werden

Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros, Geschäfte mit Sex- und Erotiks Sortiment und Betriebe mit sexuellen Dienstleistungen ausgeschlossen. Ziel ist eine Attraktivitätssicherung des Standortes. Diese Nutzungen sind ebenso geeignet, ein vielfältiges Störpotential zu entwickeln, so dass Konflikte mit der Wohnnutzung oder der vorhandenen Kindereinrichtung entstehen können. Sie besitzen teilweise aggressive Werbung und die notwendigerweise nicht einsehbaren Fenster bilden zudem einen toten Stadtraum in den Erdgeschosszonen und bergen die Gefahr eines Trading-Down-Effekts. Ebenso soll die angestrebte urbane Entwicklung mit Geschäftsunterlagerung nicht durch einen Verdrängungswettbewerb, wie er häufig bei einer Agglomeration derartiger Nutzungen zu finden ist, unterwandert werden. Das Bundes-Immissionsschutzgesetz nennt die Trennung unverträglicher Nutzungen als vorrangigen Grundsatz des Immissionsschutzes. So wurde unter Beachtung des Trennungsgrundsatzes ein Ausschluss von dauerhafter Wohnnutzung im nördlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt. (GEe-Gebiet.)

Eingeschränkte Gewerbegebiete

Die nach § 8 (2) Nr. 1 und Nr.3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Speditionsbetriebe und eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze (Logistik), bei denen am Betriebsstandort Warenumsatz ohne weitere Produktionsschritte oder Montageschritte stattfinden sowie Tankstellen) sind in den Gewerbegebieten unzulässig. Dies würde zu einem unerwünschten erhöhten Verkehrsaufkommen führen. Zudem sollen keine leeren Lagerhallen den Straßenraum prägen, sondern belebte Gebäude mit vielfältigen Nutzungen, so dass ein lebendiges Quartier mit kurzen Wegen zwischen Arbeiten und Wohnen entstehen kann.

Zudem erfolgte eine Lärmkontingentierung der eingeschränkten Gewerbegebiete. Denn das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist auch bei der Ansiedlung störender Nutzungen im Umfeld schutzbedürftiger Nutzungen zu berücksichtigen. Schutzbedürftig ist hier auch die vorhandene Wohnbebauung an der Straße Alt Salbke und am Lüttgen-Salbker Weg. Ein neuer Gewerbebetrieb, der sich im Umfeld dieser bestehenden Wohnnutzung ansiedelt, kann somit nicht den vollen Entwicklungsspielraum, z.B. eines festgesetzten Gewerbegebiets, ausschöpfen.

Urbane Gebiete

Der Hauptbereich des Plangebiets wird gem. § 6a BauNVO als urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. So steht ein Instrument zur Verfügung, das eine typische innerstädtische Gemengelage beschreibt, ohne dass die Nutzungsmischung in einem bestimmten Flächenverhältnis nachzuweisen wäre. Das bietet für die Ausbau-, Neubau und Nachnutzungsabsichten die gebotene Flexibilität für potenzielle Bauherren. (sh. INSEK Magdeburg 2025, Kap. 3.3.2)

Entsprechend den Zielsetzungen des Rahmenplans ist die Entwicklung der Flächen sowohl für Wohnen als auch für gewerbliche und mögliche weitere Nutzungen vorgesehen. Die Festsetzung eines urbanen Gebiets stellt die Verträglichkeit einer möglichen gewerblichen Nutzung mit einer Wohnnutzung hinsichtlich des Störgrades sicher.

Die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen) werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Vergnügungsstätten erzeugen einen erheblichen Ziel- und Quellverkehr, der hier nicht bewältigt werden kann und würden das ohnehin verschiedenen Lärmquellen ausgesetzte Plangebiet zusätzlich belasten. Zudem passt bei Tankstellen deren offene Bauweise nicht zum Planungsziel einer mehrgeschossigen Straßenrandbebauung.

Die allgemein zulässige Wohnnutzung wird aufgrund des Immissionsschutzes gem. §1(5) BauNVO an der Nordfassade im MU 1, MU 6.1 und MU9 ausgeschlossen. Diese Gebiete sind tags (bis 60 dB(A) und nachts (bis 45 dB(A) vom Gewerbelärm des SKL Industrieparkes betroffen. Ausnahmsweise zulässig ist Wohnnutzung, wenn es sich um Betriebsleiterwohnungen oder zeitlich befristetes Wohnen handelt.

In den Erdgeschossen der MU 3 bis MU 10 sind entlang der Straßen Horizontale 4 und 5 sowie Vertikale 1, 2 und 3 aufgrund der angestrebten Belebung des urbanen, städtischen Raums auf mindestens 50% gewerbliche Nutzungen vorzusehen. (§ 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO). Dies ist begründet in der gewünschten Belebung der Erdgeschosszone entlang der öffentlichen Erschließungsstraße. Es soll die Ansiedlung urbaner Funktionen wie Einzelhandel, Dienstleistungen oder soziale und medizinische Einrichtungen gefördert werden, welche der Versorgung des Gebietes dienen. Außerdem ist Wohnnutzung im Erdgeschoss an diesen Hauptachsen weniger attraktiv, so dass die Steuerung der gewerblichen und sonstigen zulässigen Nutzungen in den Urbanen Gebieten gezielt auf das Erdgeschoss gelenkt werden soll. Dies trägt zur Belebung der geplanten Stadtplätze und Wegeverbindungen bei und fördert so die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume. Es sind einzelne reine Wohnhäuser zulässig, insgesamt muss jedoch ein Nutzungsmix erfolgen.

Im Mu1, MU 4, MU6 und MU8 sind Mobilitätspunkte vorgesehen. Die dortige Errichtung der Parkhäuser dienen dem gesamten Baugebiet und können ebenso Standorte für flexible Angebote wie Car-Sharing, Leihräder, E-Scooter, Ladestationen, Taxistellplatz, Co-Working, Toiletten, Kiosk, Paketstationen etc. sein. In erster Linie sollen die durch Mobilitätspunkte (Mobility Hubs) errichteten Knotenpunkte und Netzwerke dazu beitragen, das Radfahren, Zufußgehen und die Nutzung alternativer Verkehrsmittel maximal attraktiv zu machen. Zwei der Standorte sind dafür direkt an der Verbindung S-Bahn und Straßenbahnhaltestelle gelegen.

Die in Urbanen Gebieten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben sind beschränkt auf die Größe des „Magdeburger Ladens“ mit 100 m² Verkaufsfläche sowie auf die Sortimente, welche der verbrauchernahen Versorgung dienen. Damit wird dem unmittelbaren Bedarf der Bewohner des Plangebietes sowie des direkten Umfeldes Rechnung getragen. Als Nachnutzung des Denkmals Große Wagenhalle ist großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment (über 800qm VK-Fläche) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 2200 m² zulässig.

Mischgebiet

In dem Mischgebiet sind die nach Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, nicht Bestandteil der Planung. Die Lage, als südlicher Eingang in das neue Quartier, ist städtebaulich bedeutend und bedarf einer entsprechenden einladenden Nutzung an der Faulmannstraße. Das mit diesen Nutzungen erhöhte Verkehrsaufkommen ist in der Faulmannstraße aufgrund der Bestandsbelastung und der nachteiligen Auswirkung auf den Eingangsbereich in das neue Quartier nicht gewünscht.

Allgemeine Wohngebiete

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Für den großflächigen Bedarf von Gartenbaubetrieben ist die innerstädtische Lage mit bestens erschlossenen Grundstücksflächen nicht geeignet. Eine Tankstelle ist im Stadtteil Salbke vorhanden und aufgrund des Verkehrsaufkommens nicht im urbanen Quartier vorgesehen. Die in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Läden werden auf der Grundlage des „Magdeburger Märktekonzeptes“ zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen, da ausreichend Flächen im störungsempfindlicheren urbanen Gebiet vorgesehen sind.

Einzelhandelsnutzung

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 gekennzeichneten Nutzungen mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und für Einzelhandelseinrichtungen in den urbanen Gebiet MU 6 wird den Zielen des Stadtratsbeschlusses entsprochen. Ergänzend wird auf die Aussagen des Einzelhandelsgutachtens verwiesen. Im Bereich des MU 6 (denkmalgeschützte Halle) wird die Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt.

In dem gekennzeichneten Bereich „Einzelhandel“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 2.200 m²
- ein Drogerie-Markt mit weniger als 700 m² Verkaufsfläche oder ein Discounter bis max. 1000m² Verkaufsfläche
- Anlagen und Nutzungen für gastronomische Zwecke
- Einzelhandelseinrichtungen bis zu einer Größe von max. 100 m² Verkaufsfläche ("Magdeburger Laden" gem. Magdeburger Märktekonzept)
- private Verkehrsflächen mit Anlieferzone im Gebäude

Unter Anwendung von § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO werden daher Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment nur im Denkmal „Große Wagenhalle“ bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 2.200qm zugelassen. Dazu wurde ein Einzelhandelsgutachten erstellt („Auswirkungsanalyse zur Schaffung einer Lebensmittelversorgung auf dem ehem. RAW-Gelände im Magdeburger Südosten unter Berücksichtigung der Planungen am Elb-Hafen“, Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, 13.06.2024).

Dieser Einzelhandelsbetrieb dient der Grundversorgung mit den Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Die städtebaulich integrierte Lage wäre besser für die verschiedenen Verbrauchergruppen (abhängig von Alter, sozialer Herkunft, Einkommen, Zugangsmöglichkeit zu Mobilität) erreichbar. (Siehe STP ZO, G4.3-1)

Gemeinbedarfsflächen

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 120 Plätze etabliert werden. Ziel ist es, den künftigen Bedarf des neuen Quartiers in Ergänzung zum städtischen Kindergarten (Alt Salbke Nr 110c) aufzunehmen. Auf der südlich des MU10 festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf soll nach Konzept des Eigentümers die Kindertagesstätte errichtet werden. Auch eine Jugend(hilfe)einrichtung wäre planungsrechtlich möglich und in Kooperation mit der südlich vorhandenen Grundschule Salbke oder dem Gröninger Bad denkbar. (LEP LSA 2010; G 29) Für junge Familien, welche die Basis für eine stabile Bevölkerungsentwicklung bilden, sind derartige Einrichtungen ein attraktiver Standortfaktor. Diese Einrichtungen können sowohl in städtischer als auch in privater Trägerschaft betrieben werden. Pro Kind ist im Gebäude eine pädagogische Nutzfläche von mind. 5 m² und eine Außenspiel- und -freifläche von mind. 15 m² vorzuhalten.

Als bedingte Festsetzung gem. §9 Abs. 2 BauGB ist im MU 6 (Denkmal Große Wagenhalle) eine mind. 9.000 qm zusammenhängende Gemeinbedarfsfläche für ein Schulstandort

vorgesehen. Diese Festsetzung hat gegenüber der Nutzungsart MU Vorrang. Bisher besteht kein Bedarf für ein Schulstandort in Salbke. Aufgrund der Entwicklung des Gebietes könnte ein Bedarf entstehen, welcher im Gebiet gedeckt werden soll. Die Überprüfung des Bedarfs erfolgt im Rahmen der Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes. Mit Ablauf des 31.07.2031 muss der Schulträger den Bedarf erklären. Sofern keine Bedarfe angezeigt werden, tritt das Baurecht mit der zulässigen Nutzung im urbanen Gebiet in Kraft.

Für Kinder der Altersgruppe 0 – 6 Jahre sind gem. § 8 BauO LSA Spielflächen in den Innenhöfen anzulegen. Im Sinne der Spielplatzkonzeption Magdeburg wird ein Spielplatz für unterschiedliche Altersgruppen auf der öffentlichen Grünfläche im Bereich der Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan orientiert sich mit seinen Festsetzungen im Wesentlichen an einer innerstädtischen Bautypologie bestehend aus Block- und Blockrandstrukturen, welche an ihren Außenseiten öffentliche Räume formen. An der Straße Alt Salbke dürfen vier Vollgeschosse + Staffelgeschoss errichtet werden, um eine städtebaulich ablesbare Definition der Hauptverkehrsachse zu erreichen. Staffelgeschosse sind grundsätzlich in den im Planteil A gekennzeichneten Gebieten möglich. Allerdings haben diese einen Rücksprung von mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden aufzuweisen. Damit sind sie vom Straßenraum nicht als Vollgeschoss wahrnehmbar und unterscheiden sich in ihrer Höhenwirkung nur minimal zu geneigten Dächern.

Entsprechend der Höhenstaffelung der Geschossigkeit werden im Bebauungsplan die Gebäudehöhen festgesetzt, deren Bezugshöhe das durchschnittliche Geländeneiveau von 56 m NHN ist. Bei der Bemessung der maximalen Traufhöhen wurde berücksichtigt, dass Erdgeschosse und gegebenenfalls Obergeschosse einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden und damit über den Geschosshöhen einer Wohnnutzung liegen können.

Die Grundflächenzahl (GRZ), nach der sich der Grad der Versiegelung des Grundstückes bemisst, wird in den WA Gebieten mit 0,5 festgelegt. Sie liegt damit oberhalb des Orientierungswertes des § 17 der Baunutzungsverordnung von 0,4. Jedoch werden die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO für die GRZII (Nebenanlagen) eingeschränkt und so eine Begrünung der Grundstücke gewährleistet.

Für die urbanen Gebiete ist eine GRZ von 0,5 bis 0,8 festgesetzt. Diese GRZ ergibt sich u.a. aus der besonderen urbanen Situation, bei der sich die erforderlichen Freiflächen über die umliegenden und unmittelbar an die Baugrundstücke angrenzenden öffentlichen Flächen definieren. (Eingangsbereich und entlang Vertikale 1 und Horizontale 4). Einige Baufelder sind somit von öffentlichen Plätzen, Straßen und Wegen allseitig umgrenzt. Insbesondere bedingt die gewünschte gewerbliche Unterlagerung eine Versiegelung der Gebäude-Vorflächen, um diese nutzbar zu machen. In den Urbanen Gebieten MU 8, und im Bereich der denkmalgeschützten Bausubstanz der MU 9 und MU 10 darf somit aufgrund der halböffentlichen Nutzung dieser Freiflächen die festgesetzte Grundfläche durch die bis zu 50 % überschritten werden.

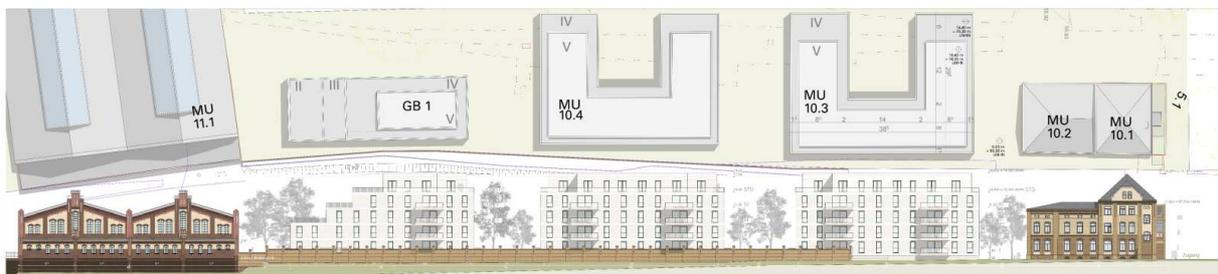
Aufgrund der besonderen Gebietssituation (ehemalige Industriebauten, z.T. ungeordnete Grundstückszuschnitte) ist der Überbauungsgrad, bezogen auf einzelne Flurstücke, jedoch sehr unterschiedlich.

In Konsequenz der geplanten Geschossigkeit in Kombination mit dem Überbauungsgrad kommt es ebenso in den Baugebieten GEE mit 3,0, WA mit 1,6 und MU teilweise bis 4,1 zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für die Geschossflächenzahl (GFZ). Diese gibt an, wie hoch die Bruttogeschossfläche bezogen auf die Grundstücksgröße maximal sein darf. Der hohen Bebauungsdichte stehen mehrere geplante Quartiersplätze, Grünflächen und die Elbnähe gegenüber. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch die Abweichung von den Orientierungswerten somit nicht zu erwarten. Mit der kompakten Bauweise wird eine Innenentwicklung im Sinne einer Minimierung der

Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen verfolgt. Die hohe GFZ im MU1 (4,5) ergibt sich hauptsächlich durch den Mobilitätspunkt und mit mehreren Geschossen. Die mit der Verdichtung im Zusammenhang stehenden Umweltauswirkungen werden zudem durch die Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen kompensiert.

Die Geschossigkeit bestimmt sich nach § 20 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA). Die Geschossigkeiten an der Straße Alt Salbke steigen von Süden Richtung Norden an. Der denkmalgeschützte Bestand wurde weitgehend berücksichtigt.

Mit der Festsetzung von Geschossigkeiten können Gebäudehöhen, nicht immer verbindlich bestimmt werden. Daher werden zusätzlich maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Auf dem Gelände befinden sich Gebäude, die den Charakter einer Halle aufweisen (denkmalgeschützte Wagenhalle, Kesselhaus mit Schornstein und Weichenbauhalle) und Gesamthöhen haben, welche bei Neubauten angemessen und verträglich berücksichtigt werden müssen. So werden die Höhen baulicher Anlagen im Bereich der Bestandsgebäude und der geplanten Hochpunkte gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §18 BauNVO über einer definierten Bezugshöhe von 56 m NHN festgesetzt.



Straßenansicht Alt Salbke

Die zulässigen Gebäudehöhen und Geschoszzahlen stellen einen Kompromiss dar zwischen dem Ziel einer verdichteten urbanen Bebauung und dem Umgebungsschutz der Baudenkmale sowie den typischen Bebauungshöhen des Stadtteils. Im WA3 erfolgte die Festsetzung von geringeren Gebäudehöhen (max. 8,00m) da hier der Geländesprung zur Ferdinand-Schrey Straße (ca. 2m tiefer) berücksichtigt werden muss und sich Neubauten an der maximalen Höhe der Südseite Ferdinand-Schrey Straße (überwiegend 8m und max.11) orientieren sollen.

Hochpunkte:

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat ein Hochhauskonzept erstellt, welches der Stadtrat der in seiner Sitzung am 10.11.2022 beschlossen hat (Drucksache DS0062/22). Zu den Vorgaben des Hochhauskonzeptes ist im Kapitel 4- „Hochhauskonzept“ ausgeführt.

Die Baugebiete GEe 2, MU 1 und MU5 haben gemäß Konzept des Grundstückseigentümers Hochpunkte mit einer maximalen Geschossigkeit von 16 Geschossen (GEe2, MU1) bzw. 12 Geschossen (MU5). Diese Hochpunkte sind nicht als freistehende Punkthochhäuser oder „Scheiben“ geplant, sondern entwachsen einem geschlossenen Blockrandsockel, welcher sich an der Bauhöhe der nahen Umgebung orientiert. Diese Hochpunkte markieren jeweils die Eingänge in das Quartier und stehen jeweils am Ende von Blickachsen.

Der südliche Hochpunkt befindet sich im MU5 und hat eine maximale Höhe von 44m (max. 12 Geschosse), welche sich stufenartig aufbaut. Dies berücksichtigt den Sicherheitsbereich des Flugplatzes. Das Hochhaus markiert den südlichen Eingangsbereich in das neue urbane Quartier. Die Sichtbarkeit ist hier insbesondere aus Richtung Westen (Ottersleber Chaussee) gegeben.

Eine Untersuchung der Schattenwirkung erfolgte für die Hochpunkte. Auf den folgenden Seiten sind zu 4 Tageszeiten die Hochpunkte im Westen, im Norden und im Süden für die Monate März, Juni und Dezember mit ihrer Schattenwirkung dargestellt. (Büro META architektur, Stand 10.10.2024) Die vorhandene Wohnbebauung am Lüttgen-Salbker-Weg ist

auch bei niedrigem Sonnstand nicht von einer Verschattung betroffen. Der Hochpunkt im MU1 ist von der Verkehrsfläche Horizontale 2 nach Süden eingerückt, zugunsten einer Vorfläche und bessern Besonnung. Dennoch rückt das Gebäude aus der Flucht der denkmalgeschützten Wagenhalle hervor, um das Ende der Blickachse der Zufahrt entlang der Horizontale 6 zu bilden.

Nach § 6 Abs. 5 BauO LSA beträgt die Tiefe der Abstandsfläche $0,4 H$ (mind. 3 m). Eine Unterschreitung ist städtebaulich zu begründen, denn sie indiziert, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht pauschal gewahrt sind. 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 ausschließlich straßenseitig für die ausgewählten Bereiche der Hochpunkte greifen. Die Tiefe der Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 5 Satz 4 zweiter Halbsatz BauO LSA der definierten 4 Hochpunkte kann straßenseitig oder zu öffentlichen Quartiersplätzen auf $0,25H$ reduziert werden. Die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch eine anteilige Freiständigkeit der Hochpunkte gegeben, d.h. dass in den betreffenden Bereichen mindestens an einer Seite des Blocks unbebaute (Grünflächen) angrenzen, die eine gute Durchlüftung und Belichtung für die künftigen Bewohner sicherstellen. Im GEE2 ist dies durch die Dachbegrünung des Sockelgeschosses sicherzustellen.

Grundsätzlich lassen die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien keine Unterschreitung der nach § 6 Abs. 5 Satz 4 zweiter Halbsatz BauO LSA erforderlichen Abstandsflächen zu. So bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Die Auswirkungen wurden in einer Belichtungsstudie hinsichtlich Besonnung / Belichtung bzw. Verschattung im Hinblick auf die bestehende Bebauung und die geplante Bebauung geprüft. Im Ergebnis wurden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen festgestellt.

Sonnenstudie Hochpunkt West

21. März

09:00



12:00



15:00



17:00



Sonnenstudie Hochpunkt West

21. Juni

09:00



12:00



15:00



17:00



Sonnenstudie Hochpunkt West

21. Dezember

09:00



12:00



15:00



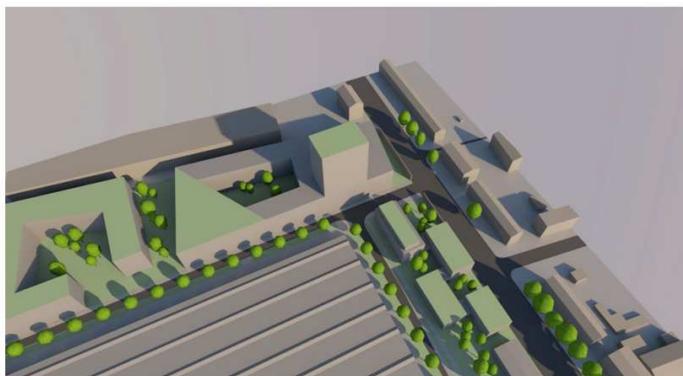
Sonnenuntergang



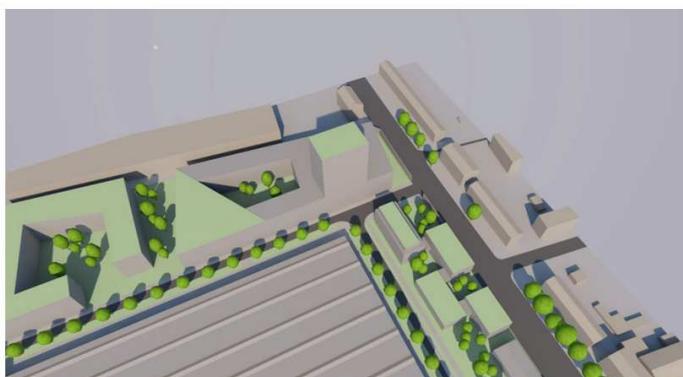
Sonnenstudie Hochpunkt Nord

21. März

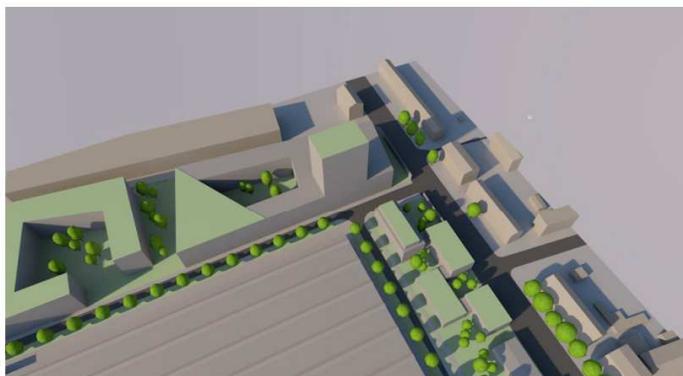
09:00



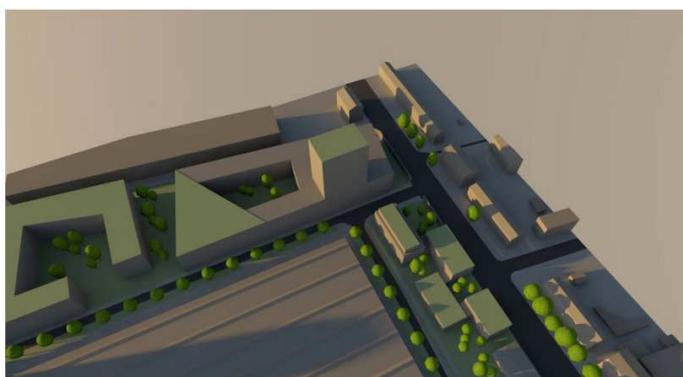
12:00



15:00



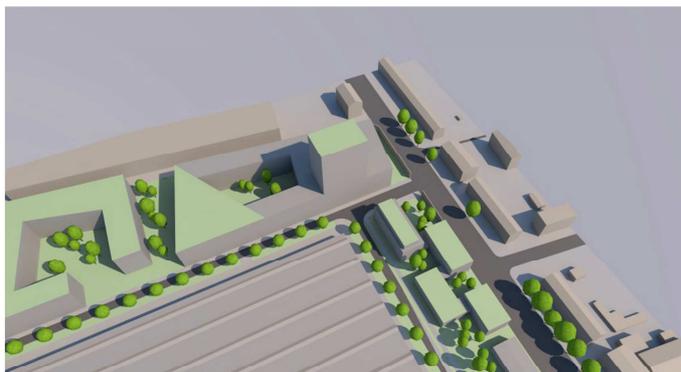
17:00



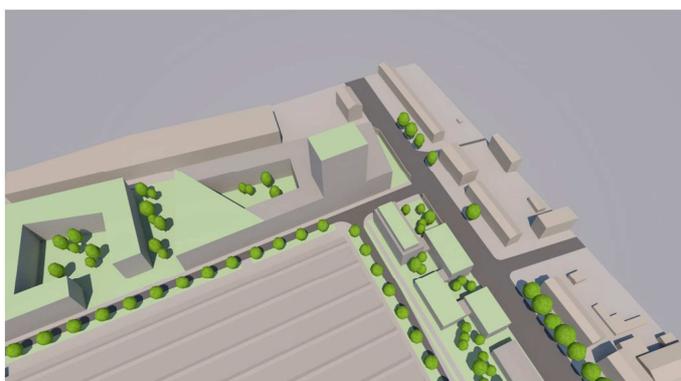
Sonnenstudie Hochpunkt Nord

21. Juni

09:00



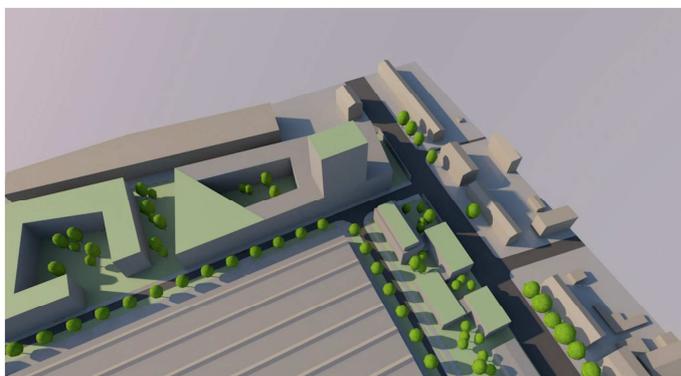
12:00



15:00



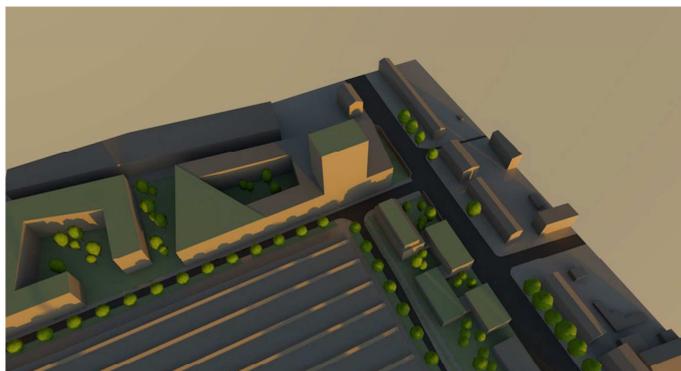
17:00



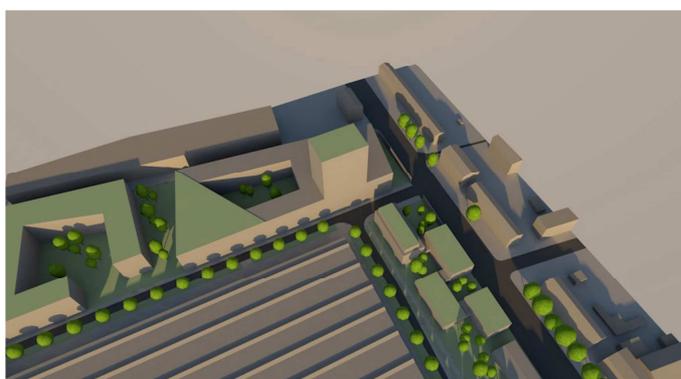
Sonnenstudie Hochpunkt Nord

21. Dezember

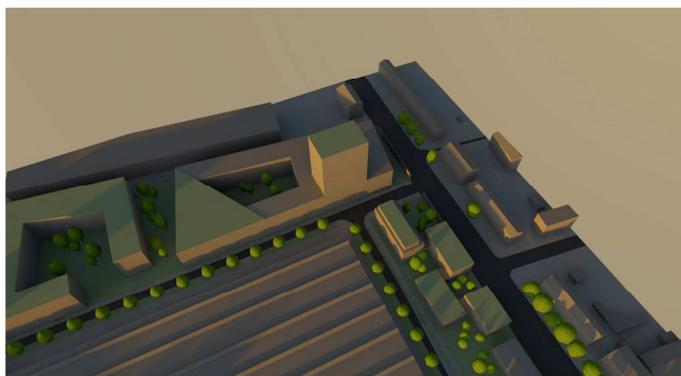
09:00



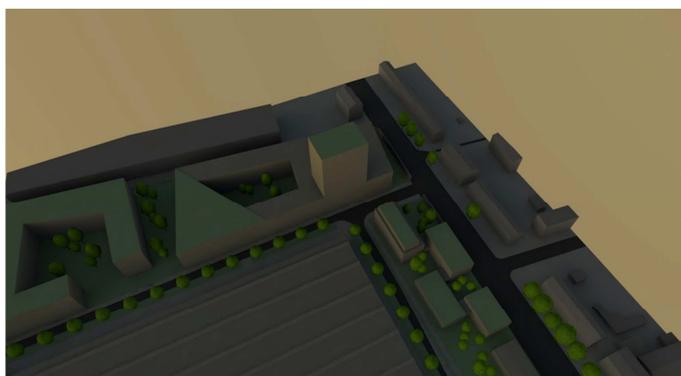
12:00



15:00



Sonnenuntergang



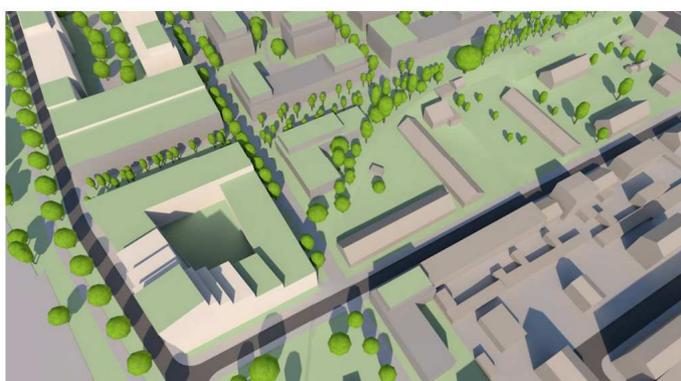
Sonnenstudie Hochpunkt Süd

21. März

09:00



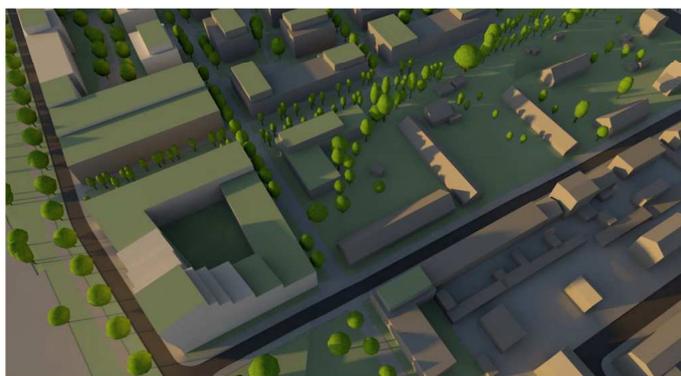
12:00



15:00



17:00



Sonnenstudie Hochpunkt Süd

21. Juni

09:00



12:00



15:00



17:00



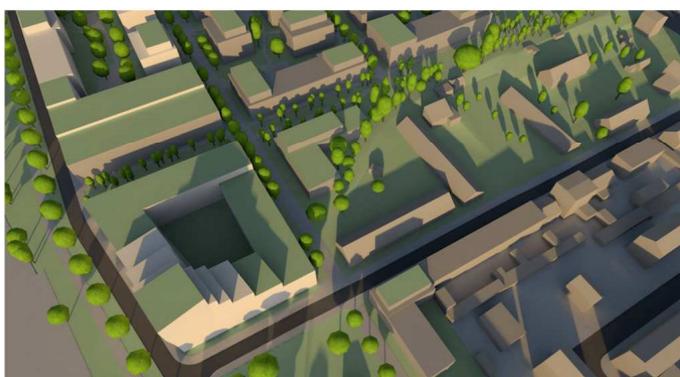
Sonnenstudie Hochpunkt Süd

21. Dezember

09:00



12:00



15:00



Sonnenuntergang



Aufgrund der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde die Gesamthöhe des geplanten Gebäudes auf 12 Geschosse und der maximalen Gebäudehöhe von 44m begrenzt. Weitere Abstufungen erfolgen durch differenzierte

Festsetzungen der Gebäudehöhen (siehe Detail A im Planteil A) Der Hochpunkt hat einen Abstand von 50m zur nächstgelegenen vorhandenen Wohnbebauung an der Ferdinand-Schrey-Straße. Die Geschossigkeit im betroffenen WA3 wurde ebenfalls von 3 bis 4 (+Staffelgeschoss) auf 2 bis 3 (+Staffelgeschoss) reduziert.

7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden teils durch Baugrenzen, teils durch Baulinien definiert. Entsprechend einer kompakten Bauweise verlaufen die Baufluchten größtenteils entlang der öffentlichen Straßen.

Damit die Bebauung die gewünschte städtebauliche Struktur aufweist und der Stadtraum um das Kesselhaus gefasst wird (Quartiersplatz), werden die umliegenden Blockaußenkanten der Neubebauung als Baulinie festgesetzt. In den Innenhöfen wird zum Entwurf durch die Festsetzung von Baugrenzen gewährleistet, dass hier ausreichende begrünte Freiflächen verbleiben.

Die großflächig festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in den Baugebieten MU1 und MU4 ist begründet in den dort vorgesehenen Parkhäusern (Mobilitätspunkte).

Eine um 3 m zurückversetzte Baulinie entlang der Horizontale 6 und entlang der südlichen Vertikalen 2 und 3 ermöglicht durch die Vorgärten einen gestalterischen Übergang zum südlich bestehenden Wohngebiet. Andere Straßenräume im urbanen Gebiet werden straßenbegleitend ohne Vorgarten bebaut.

Die Bebauungsdichte bietet gemeinsam mit den durch Baulinien definierten öffentlichen Plätzen und Wegen die Chance für eine Belebung der Freiräume. Auf diese Weise soll das Quartier mit urbanem Leben gefüllt werden und eine eigene Identität entwickeln.

Zu der festgesetzten geschlossenen Bauweise werden Ausnahmen definiert: bauliche Fassung der Ecken und eine bauliche Fassung des Straßenraumes auf mindestens 60% (im MU9 und MU 10) bzw. mindestens 75% (in den übrigen Baugebieten) der Straßenlängen. Dies wurde definiert, um zum einen eine straßenbegleitende Bebauung zu sichern, zum anderen aber dem Entwicklungskonzept des Grundstückseigentümers Rechnung zu tragen. Auch der zum Erhalt vorgesehene Gebäudebestand begründet im MU8 das Erfordernis der Festsetzung einer Ausnahme der geschlossenen Bauweise.

Im WA3 wird eine lockere Bebauung ermöglicht, indem Baugrenzen das Baufeld grob einrahmen und eine offene Bauweise, also ein Abstand zur nächsten Grundstücksgrenze, vorgesehen ist.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen – insbes. die Vorgartenflächen – sind unter Beachtung der festgesetzten GRZ II - zu mindestens 75% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Die Festsetzungen zur Bepflanzung tragen zur Verbesserung des Mikroklimas direkt auf dem Grundstück und im Stadtteil bei. Der hohe Versiegelungsgrad in urbanen Räumen geht einher mit dem Verlust der Bodenfunktionen, wie Wasserspeicher- und Verdunstungsmöglichkeit aus dem Boden bzw. über die Pflanzen. Unversiegelte, begrünte Bodenflächen sichern den Erhalt dieser Bodenfunktionen. Sie sind notwendig für Kaltluftbildung und Luftverbesserung. Es werden Lebensräume für Insekten, Vögel und Kleintiere geschaffen. Ein Gestaltungsplan für die Freiflächen wurde erstellt und ist als Anlage den Unterlagen beigefügt.

Ziel der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen insgesamt ist einerseits die Lenkung der Bebauung an die jeweiligen Straßenfronten, andererseits die Sicherung zusammenhängender unbebauter Grundstücksflächen zur Sicherung nutzbarer Freiräume.

7.5. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird dahingehend eingeschränkt, dass Nebenanlagen vor der straßenseitigen Bauflucht unzulässig sind (eindeutige bauliche Kante zum öffentlichen Raum).

Die Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen, Carports und Garagen werden in allen Baugebieten ausgeschlossen. Die Zulässigkeit im öffentlichen Straßenraum wird nicht eingeschränkt. Ausnahmen werden zugelassen für Car-Sharing- Stellplätze, um wohnungsnah alternative Mobilität zu fördern und für Schwerbehinderten-Stellplätze. Die Nutzer der Wohnbebauung und Angestellte der nicht störenden gewerblichen Nutzungen sollen die Gemeinschaftsstellplatzanlagen (mobility hubs) nutzen.

Stellplatzsatzung

Aufgrund der spezifischen Lage des Plangebietes und aufgrund des Fehlens einer stadtwweit gültigen Stellplatzsatzung wurde eine örtliche Bauvorschrift passgenau für den Geltungsbereich des Plangebietes erarbeitet.

Die örtliche Bauvorschrift regelt die Pflicht, bei der Errichtung von Wohnungen und Gewerbe Stellplätze für Kraftfahrzeuge der Anwohner sowie Fahrradabstellplätze für Anwohner und Besucher zu schaffen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange der Mobilität der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Der mit der Nutzung des Plangebietes entstehende Bedarf zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern muss deshalb ermittelt, geordnet und geregelt werden. Da im Bebauungsplangebiet außerhalb der Gewerbegebiete voraussichtlich zu ca. 85% der Nutzflächen Wohnungen entstehen, erfolgt die Regelung des Stellplatznachweises über die örtliche Bauvorschrift. Die bauliche Nutzung der Grundstücke zum Wohnen ist damit nur zulässig, wenn die Errichtung von Stellplätzen für PKW und Abstellrichtungen für Fahrräder im Sinne dieser Satzung gesichert wird.

Eine zu hohe Anzahl von Kfz-Stellplätzen soll jedoch nicht gefordert werden. Neue multimodale Verkehrskonzepte mit dem Schwerpunkt des Umweltverbundes (zu Fuß gehen, Radfahren, ÖPNV nutzen) und verstärkt auf Sharing-Modelle setzend, entwickeln sich bundesweit und auch in Magdeburg. Die in der Satzung verankerten Kennzahlen sind ein Kompromiss zwischen notwendiger Errichtung von Stellplätzen und dem Anreiz, mit Mobilitätskonzepten eine bedarfsgerechte Anzahl von Kfz-Stellplätzen zu schaffen und eine zeitgemäße und ökologisch orientierte Verkehrsmittelwahl zu fördern. Die Stellplatzsatzung wurde im Planteil B als örtliche Bauvorschrift aufgenommen.

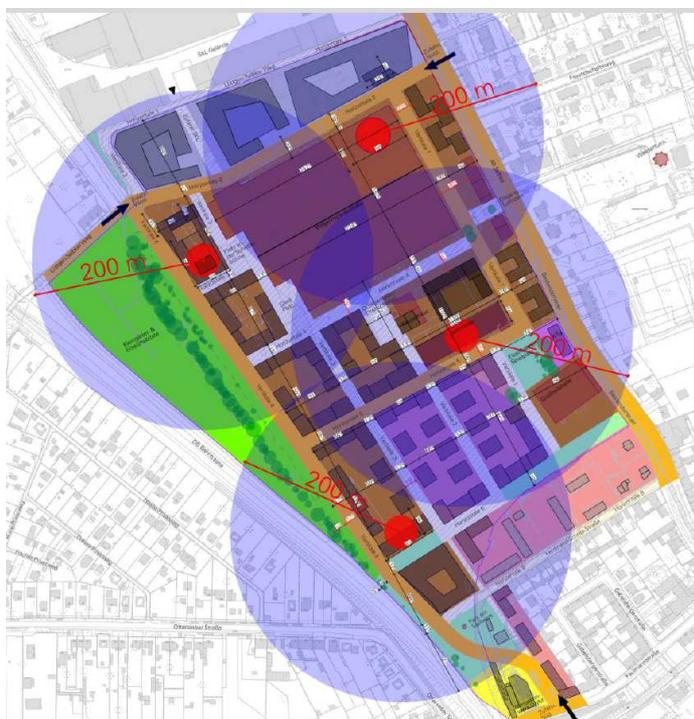
Folgende Kennziffern sind bei der Ermittlung der notwendigen Kfz-Stellplätze zugrunde zu legen:

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge je Wohnung bei Größe der Gesamtwohnfläche (GWF)	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
1.1	Wohnnutzung	bis 50 m ² GWF: 0,4 je Whg.	bis 50 m ² GWF: 1 je Whg.
		> 50 m ² bis 75 m ² GWF: 0,7 je Whg.	bis 75 m ² GWF: 1,5 je Whg.
		> 75 m ² bis 100 m ² GWF: 0,9 je Whg.	bis 100 m ² GWF: 2 je Whg.
		> 100 m ² bis 120 m ² GWF: 1,1 je Whg.	bis 120 m ² GWF: 3 je Whg.
		> 120 m ² bis 160 m ² GWF: 1,2 je Whg.	bis 160 m ² GWF: 3,5 je Whg.
		> 160 m ² GWF: 1,4 je Whg.	ab 160,1 m ² GWF: 4 je Whg.
1.2	Wohnungen mit öffentlicher Förderung	Stellplatzschlüssel wie unter 1.1. x 0,5	Abstellanlagenschlüssel wie unter 1.1
1.3	Gebäude mit seniorengerechten Wohnungen	1 je 7 Whg.	1 je 5 Whg.
1.4	Studierenden- sowie Lehrlingswohnheime	1 je 7 Betten	1 je 1 Bett

1.5	Büro- und Verwaltungsräume	1 je 40 m ² Nutzfläche	1 je 40 m ² Nutzfläche
1.6	Gewerbe, Verkauf	1 je 50 m ² Gewerbefläche (Hauptnutzfläche) / Verkaufsfläche	1 je 100 m ² Nutzfläche oder je 10 Beschäftigte
1.7	Schulen, Kinder- u. Jugendeinrichtungen	1 Stpl. je 30 Schüler	1 FaStpl. je 5 Schüler

Begründung der Anzahl notwendiger Stellplätze und Abstellanlagen:

Grundlage für die Bemessung der Richtzahlen ist die tatsächliche Motorisierung (Anzahl der angemeldeten Fahrzeuge) pro Wohnung im Stadtteil auf der Grundlage der spezifischen statistischen Zahlen. Weiterhin findet die Qualität und Entfernung der Linien und Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs Berücksichtigung. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Haltestelle der Straßenbahnlinie 2. In einer Entfernung von ca. 500 m Fußweg aus dem Plangebiet ist zudem die Haltestelle der S-Bahn und die Bushaltestelle an der Faulmannstraße erreichbar.



Damit ist das Gebiet sehr gut mit dem ÖPNV erschlossen, so dass Abschläge gegenüber den üblicherweise zugrunde zu legenden Bedarfen begründet sind. Dieser Abschlag wurde mit 30 % vorgenommen, so dass nur 70 % der Kennzahlen angesetzt werden.

Abb. Mobilitätshubs, META architektur GmbH, 11.11.2024

Weitere Abschläge sind möglich, sofern Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept im Rahmen der Bauantragsverfahren zu neuen Wohnanlagen rechtlich gesichert werden. Dies betrifft beispielsweise Carsharing, Jobtickets, Vergünstigungen für Jahresabonnements des öffentlichen Personennahverkehrs oder sehr nutzerfreundliche Fahrradabstellanlagen. Hierzu sind in der Regel gutachterliche Nachweise zu führen.

Entsprechende Mobilitätskonzepte sollten insbesondere enthalten:

- Förderung des Radverkehrs: Schaffung diebstahlsicherer, ebenerdig und in Nähe des jeweiligen Haupteingangs der Wohngebäude anzuordnender Fahrradabstellanlagen in Höhe von mindestens 10 % der gemäß Richtzahlenliste nachzuweisenden Fahrradabstellplätze
- Bereitstellung alternativer Mobilitätsangebote wie z.B. Car- und Bike-Sharing auf Flächen innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches
- Förderung des ÖPNV, insbesondere durch Information zum ÖPNV-Angebot auf zeitgemäße Weise (insbesondere durch elektronische Echtzeit-Fahrplan-Anzeigen)

jeweils in Hauseingangsbereichen oder an einem zentralen „Mobilitätspunkt“ im neuen Stadtquartier; Übernahme eines Jahres-ÖPNV-Abos für Mieter)

- Belegungsmanagement für die Stellplätze in der geplanten Sammelgarage auf dem Baugrundstück: Ermöglichung von Doppelnutzung für einen Teil der Stellplätze

Die Berechnung der anrechenbaren Wohnfläche (GWF) erfolgt gemäß der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

7.6. Verkehrserschließung

Die Bedeutung des Radverkehrs und des ÖPNV ist für das neue Quartier von besonderer Bedeutung. Reisezeitvergleiche erfolgten in der Verkehrsuntersuchung. In der Verkehrsprognose 2030 wurde die zusätzliche Verkehrsbelastung aus der Neubebauung RAW -und Fahlberg-List Gelände auf die Knotenpunkte berücksichtigt und eine ausreichende Leistungsfähigkeit nachgewiesen.

In der Verkehrsuntersuchung ist für den Straßenzug Alt Salbke im Streckenabschnitt zwischen dem Unterhorstweg und dem Lüttgen-Salbker-Weg folgende vorhandene Verkehrsbelastung in den Spitzenstunden für 2023 und für die Prognose nach Realisierung der Bebauung in den B-Plan-Gebieten des ehem. Fahlberg-List-Areals und des ehem. RAW-Areals ausgewiesen:

Querschnitt Alt Salbke in Höhe Turmpark	Frühspitze Kfz/h 7:00-8:00 Uhr	Nachmittagsspitze Kfz/h 16:00-17:00 Uhr
Vorh. Verkehrsbelastung 2023	855	908
Prognoseverkehr	1.180	1.279

Tab. 01 – Verkehrsbelastung Kfz/h

Weiterhin berücksichtigt wurde die Projektstudie zum langfristigen Ausbau des Straßenbahnstreckenastes Südost (VCDB 2022 – 2024) im Auftrag der MVB und des Stadtplanungsamtes der LH Magdeburg und der Verkehrsentwicklungsplan 2030*plus* der Landeshauptstadt Magdeburg

Anbindung PKW-Verkehr

In der Verkehrsuntersuchung und der Vorplanung für das des B-Plan-Gebiet vorgeschlagene Anbindung an den Straßenzug Alt Salbke und Faulmannstraße über die Anbindung Nord – Planstraße Horizontale 2 und die Anbindung Süd – Planstraße Vertikale 4 wird im B-Plan übernommen.

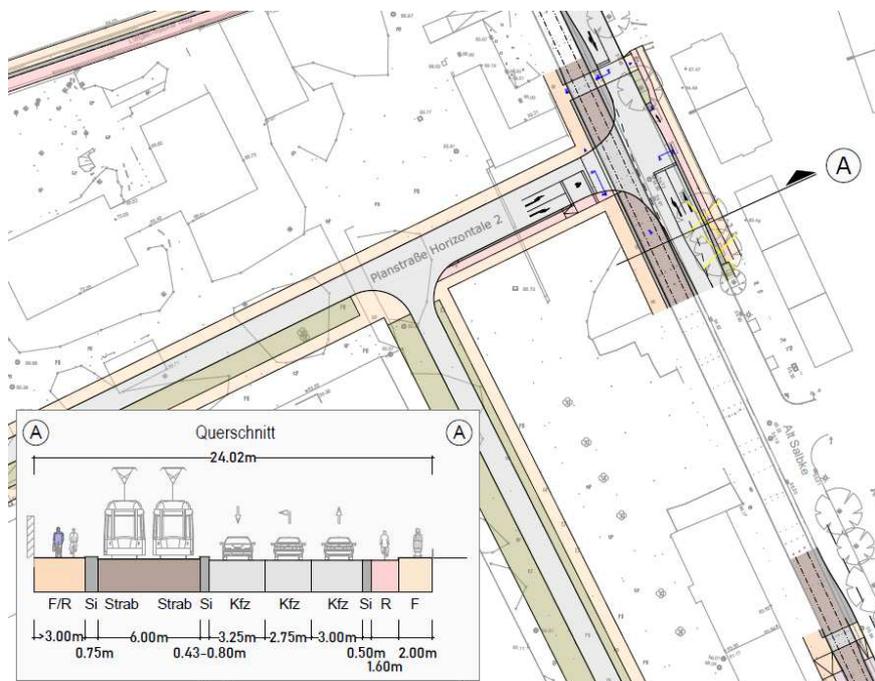
Die vorhandene Verkehrsanbindung West des Lüttgen-Salbker Weges zur Siedlung Lüttgen Salbke dient vorrangig dem Zugang zum S-Bahnhof Salbke und der Erschließung der Siedlung Lüttgen Salbke. Durchgangsverkehr vom ehem. RAW-Areal durch die Siedlung Lüttgen Salbke soll durch verkehrsberuhigende Maßnahmen auf dem Lüttgen-Salbker Weg zwischen der Vertikalen 4 und dem Bahnübergang gemindert werden. Das gesamte B-Plan-Gebiet ist als Tempo-30-Zone geplant.

Im Signalzeitprogramm der geplanten LSA an der neuen Anbindung Nord wird auch die vorhandene Zufahrt zu den Objekten Alt Salbke 117 – 125 mitberücksichtigt, um alle Verkehrsbeziehungen in diese bzw. aus dieser Sackgasse zur Straße Alt Salbke aufrechtzuerhalten.

Anbindung Nord:

Eine Erschließung erfolgt im Norden zur Straße Alt Salbke. Da eine Aufweitung des Lüttgen-Salbker Weges den Abriss der denkmalgeschützten Mauer im Einmündungsbereich erfordern würde, wird eine neue Anbindung (Horizontale 2) geplant.

Die Öffnung ca. 65m südlich der bestehenden Zufahrt wurde im Rahmen der Vorplanung mit Betroffenen, wie der Unteren Denkmalschutzbehörde und die MVB, vorabgestimmt. Die Gleislage wird nicht verändert. Im Einmündungsbereich werden die Gleise mit Gleiseindeckplatten eingedeckt.



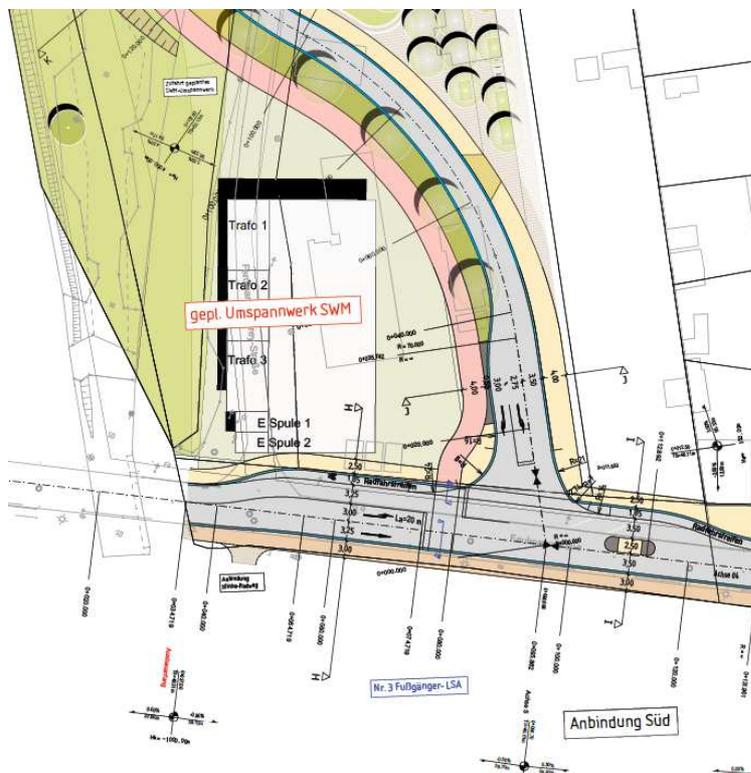
Der bestehende Lüttgen-Salbker Weg (Horizontale1) bleibt in seiner Breite erhalten und dient zukünftig als Fuß- und Radwegeverbindung. Die bestehende Erschließung des SKL Industrieparks bleibt durch die neue Anbindung erhalten.

Die ehemalige Hauptzufahrt an der Straße Alt Salbke, Höhe Straßenbahnhaltestelle „Turmpark“, wird für den Fuß- und Radverkehr genutzt. Durch die barrierefreie Haltestellengestaltung Turmpark und den sicheren Haltestellenzugang wird eine stärkere ÖPNV-Nutzung angestrebt. Die Lage der stadteinwärtigen Straßenbahnhaltestelle wird direkt gegenüber der stadtauswärtigen Straßenbahnhaltestelle als 2,50m breite Haltestelleninsel vorgesehen. Im Eingangsbereich zum Gelände kann eine Ausbildung als Shared Space (Gleichrangigkeit aller Verkehrsarten) erfolgen, um den verkehrsberuhigten Bereich mit hoher Freiraum- und Aufenthaltsqualität zu sichern. Es ist der Haupteingang in das Quartier und stellt hohe gestalterische Ansprüche an die Freiraumgestaltung.

Anbindung Süd Faulmannstraße:

Mit dem Neubau der Straßenverkehrsanbindung Süd wird auch die benachbarte Straßenanbindung der Ferdinand-Schrey-Straße an die Faulmannstraße geschlossen. Der Knotenpunkt ist als neue Straßeneinmündung ca. 50m östlich von der vorhandenen Straßeneinmündung der Ferdinand-Schrey-Straße in die Faulmannstraße geplant. Die vorhandene Straßeneinmündung der Ferdinand-Schrey-Straße wird nach Fertigstellung des neuen Knotenpunktes und des geplanten Neubaus des Umspannwerkes der SWM zwischen der Anbindung der Planstraße Vertikale 4 und dem Bahndamm zurückgebaut. Die Ferdinand-Schrey-Straße erhält langfristig durch die Verlängerung eine Anbindung an die Vertikale 4. Gegenwärtig erfolgen die Vorplanungen für das Umspannwerk durch SWM.

Der neue Knotenpunkt wird mit Vorfahrtsregelung der Faulmannstraße ausgerüstet. In der Planstraße Vertikale 4 beginnt die Tempo-30-Zone des neuen B-Plan-Gebietes. Die Leistungsfähigkeit wurde in der Verkehrsuntersuchung nachgewiesen. Der Knotenpunkt weist in den Verkehrsspitzenzeiten eine ausreichende Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität auf.



Innere Erschließung

Mit der Verkehrserschließung wird eine Verkehrsberuhigung (Tempo 30) im gesamten Gebiet mit Begrünung der Straßenräume, sparsamer Dimensionierung der Fahrflächen für den Kfz-Verkehr, mehr Raum für Fußgänger, Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Straßenräumen, Förderung des Radverkehrs und der stärkeren Nutzung des ÖPNV angestrebt. Dazu werden die Wohnwege als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen zur gemeinsamen Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Anlieger-Kfz mit einseitiger Baumreihe und die Sammelstraßen für die Verkehrsanbindung mit beidseitigen Baumreihen vorgeschlagen. Sammelstraßen mit Erschließungsfunktion sind mit Regelbreiten der Fahrbahn von 5,50m nach dem Regelquerschnitt 4.2 der RAST 06 geplant. Die Wohnstraßen sind nach RAST 06 Regelquerschnitt 2.3 mit 5,00m Fahrbahnbreite und zumeist mit beidseitigen Gehwegen von 2,50m Breite geplant.

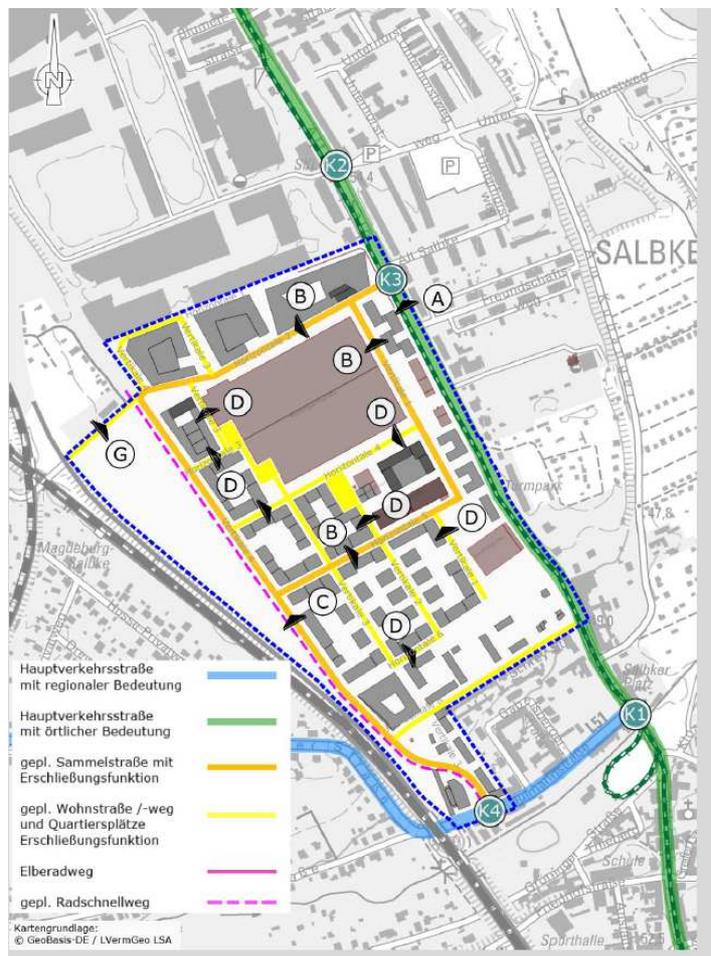
Im Zuge der inneren Erschließung sind ausreichend dimensionierte und barrierefreie verkehrsanlagenbegleitende und selbständige Fuß- und Radwege mit entsprechender Nutzungs- und Aufenthaltsqualität ausgewiesen. Die konkreten Straßenquerschnitte der Verkehrsanlagenplanung werden in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, jedoch nicht festgesetzt.

Es sind im Erschließungsgebiet Die Höhenplanung der Erschließungsstraßen orientieren sich an dem Höhengniveau des B-Plan-Areals, das weitgehend Höhen um ca. 56.00 bezogen auf HS DHHN 92 aufweist. Zu den Bestandshöhen liegt dem Planer ein digitales Geländemodell vor.

Die Entwässerung der Verkehrsflächen wird zur Bewässerung von Grünbereichen und Baumstandorten mit genutzt und es sind zur Straßenentwässerung Versickerungsanlagen vorgesehen. Das anfallende Regenwasser der öffentlichen Erschließungsstraßen wird damit nicht in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Die Befestigung der Straßen und Wege wird im Interesse des Klimaschutzes mit hellen Oberflächen vorgesehen.

Die im Dezember 2024 erstellte Vorplanung der Erschließungsstraßen und öffentlichen Wege bezieht sich auf den geplanten Endausbau des B-Plan-Gebietes.



Ein 4,00m breiter „Radschnellweg“ ist entlang der Vertikale 4 vorgesehen. Dieser soll die südlich angrenzenden Gebiete über den (später für KFZ Verkehr beschränkten) Lüttgen-Salbker Weg Richtung Norden anbinden.

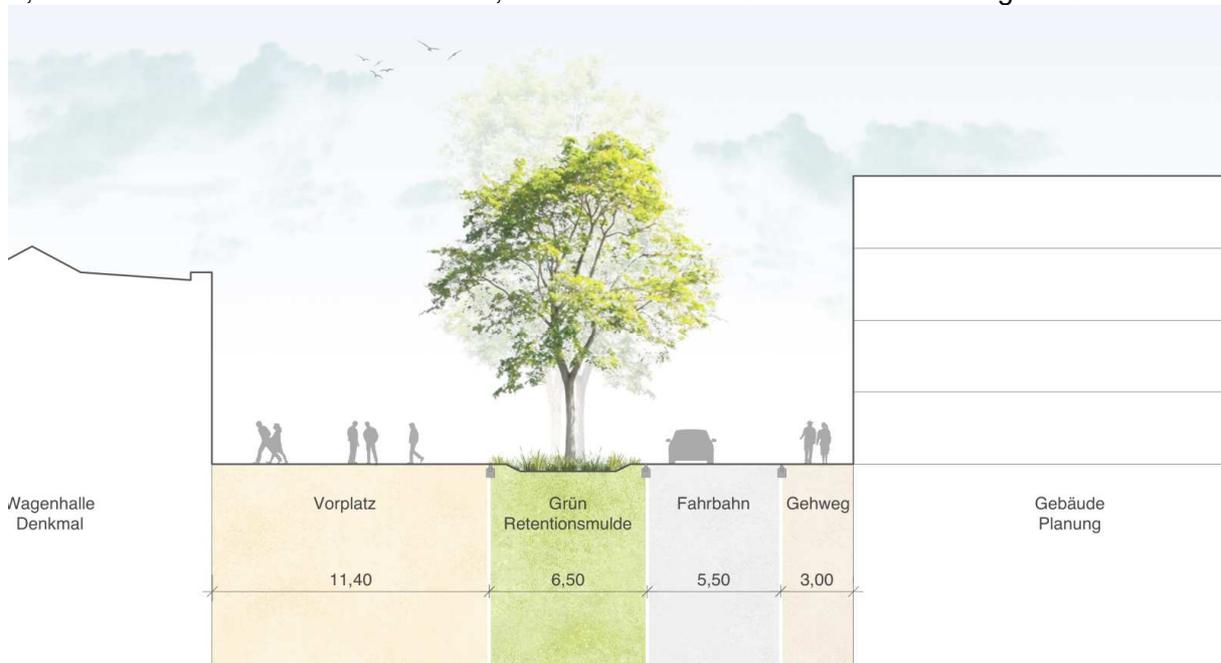
Der südliche Bereich der Vertikale 3 (südlich Ferdinand-Schrey-Straße) dient der langfristig geplanten Erschließung des Mischgebietes (MI). Ein Ankauf z.B. im Rahmen des gemeindlichen Vorkaufsrechts im Falle eines Verkaufs des Grundstücks wäre Voraussetzung, um diese direkte Verbindung in Richtung Faulmannstraße zu realisieren. Bis zu diesem Zeitpunkt besteht Bestandsschutz für die dortigen Anwohner.

Die angrenzende Vertikale 1 als Bestandteil des Ringsystems dient mit einer Breite von 16,50m auch der Erschließung der südlichen Baugebiete.



Gestaltungsvorschlag Querschnitt Vertikale 1

Davon ausgehend erstreckt sich die Horizontale 4 als Mischverkehrsfläche und zentraler Punkt im Quartier. Hier besteht ein hoher gestalterischer Anspruch an den Freiraum mit mindestens 3,00m breiten Gehwegen. Das Regenwasser wird in den angrenzenden mind. 4,00m breiten Grünbereich versickert, für welchen auch Baumstandorte festgesetzt sind.

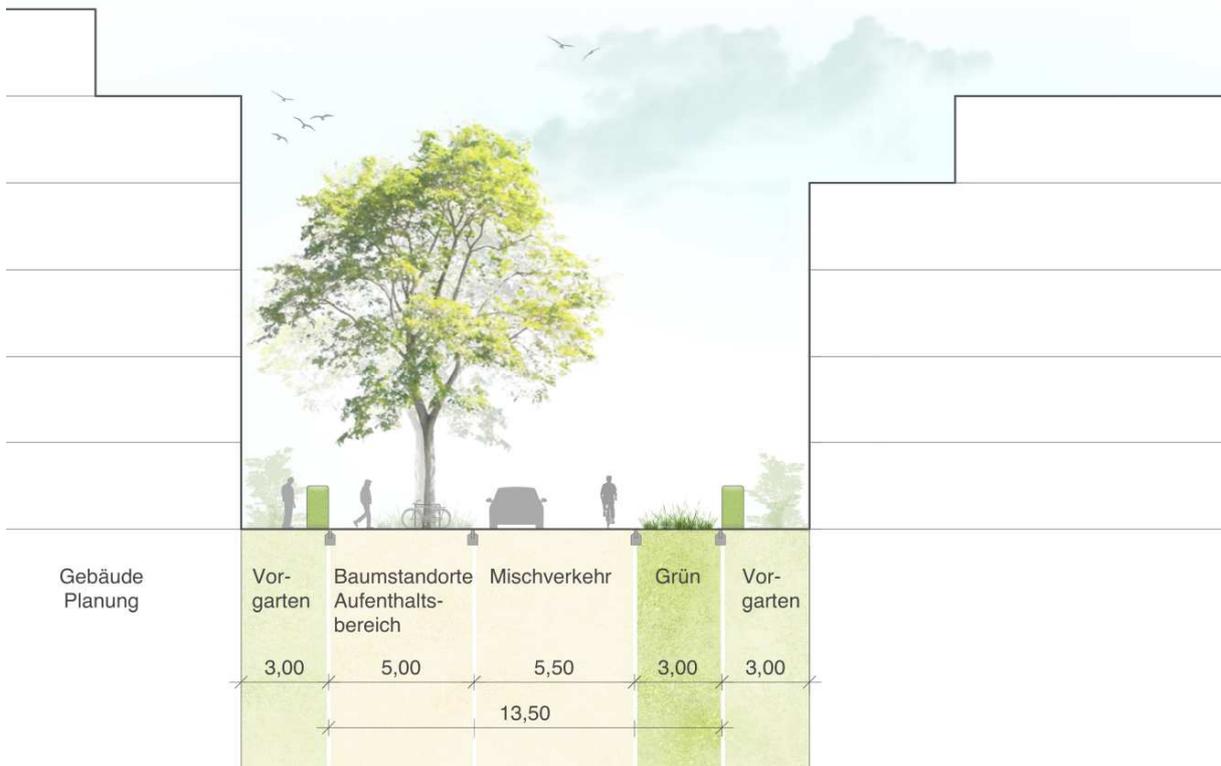


Die Vertikale 4 dient der westlichen Erschließung von Süd (Faulmannstraße) nach Nord (Lüttgen-Salbker-Weg). Mit 17,50 m Breite soll sie eine schnelle Radverbindung ermöglichen.



Querschnitt Vertikale 4

Die untergeordneten Quartiersstraßen sind mit 13,50 m schmaler und ermöglichen eine einseitige Baumreihe.



Gestaltungsvorschlag Querschnitt Vertikale 3

Ruhende Verkehr

Der ruhende Kfz-Verkehr der Bewohner, Beschäftigten und Besucher soll im B-Plan-Gebiet im Wesentlichen in 4 Mobilitätshubs untergebracht werden, die eine maximale Entfernung von 200 m von den Wohnungen und anderen Zielen aufweisen. In den Mobilitätshubs kann auch die Ausleihe von Car-Sharing-Fahrzeugen (Pkw, Lastenfahrräder u.a.) erfolgen. Mit

diesen Mobilitätshubs werden die Wohnbereiche und Freiflächen von oberirdischer Fahrzeugabstellung freigehalten und ermöglichen ein effizientes Parkraummanagement.

7.7. Ver- und Entsorgung

Von den im Plangebiet bereits vorhandenen Leitungen der einzelnen Versorgungsmedien ausgehend, kann über die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen die Verlegung der zusätzlich erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgen. Eine Gesamttrasse für alle Medien ist in der Vertikale 4 geplant. Von dort aus soll über die öffentlichen Verkehrsflächen die weitere Erschließung erfolgen.

Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920, die DIN 1998 und die DVGW-Arbeitsblätter G472 sowie W 400-1. Für die Baumstandorte sind als Mindeststandard die Maßgaben der GW 125 und das DWA Merkblatts M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einzuhalten.

Niederschlagsentwässerung

Anfallendes Niederschlagswasser soll entsprechend der geplanten nachhaltigen, klimaresilienten, blauen und grünen Infrastruktur möglichst vor Ort versickert werden.

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Anlagen zur dezentralen Versickerung bedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 8 Abs. 1 WHG der behördlichen Erlaubnis.

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern (§§ 56 Satz 2 WHG, 79 b Abs. 1 WG LSA).

Es ist das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Maßgaben der §§ 55 Abs. 2 WHG, 79 Abs. 4 WG LSA grundsätzlich auf dem Grundstück zu speichern, zu versickern, zu verdunsten oder zur Bewässerung zu nutzen. Die Niederschlagswasserbeseitigung der befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück so auszuführen, dass die Nachbargrundstücke nicht durch ablaufendes oder versickerndes Niederschlagswasser beeinträchtigt werden. Die konkreten Maßgaben für die Entwässerung der einzelnen Grundstücke ergeben sich aus der jeweiligen grundstücksbezogenen Zustimmung zur Entwässerung, die von der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM) auf Grundlage der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 und der Abwasserentsorgungsbedingungen der AGM erteilt wird.

Es liegt zudem ein Entwässerungskonzept für das Gelände vor. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden in Bereichen mit versickerungsfähigem Untergrund (entlang der Vertikalen 4 im westlichen Planungsbereich, zwischen der Vertikalen 2 und der Straße Alt Salbke, sowie partiell an der Horizontalen 2 im Norden) in eine oberflächige Versickerung über Versickerungsmulden und unterirdische Versickerung über Rigolensysteme dezentral entwässert. Zur Förderung der Verdunstung werden im gesamten Areal vorzugsweise Elemente der oberirdischen Fassung, Ableitung und Versickerung angestrebt:

- straßenbegleitende Mulden
- Mulden-Rigolen
- Baumrigolen
- ergänzend bepflanzte Retentionsflächen.

Unter Aufbau eines Leitungsnetzes können auch öffentliche Flächen aus nicht versickerungsfähigen Bereichen an unterirdische Versickerungsanlagen angeschlossen werden. Für die Abflüsse aus den Verkehrsflächen ist vor der unterirdischen Versickerung eine technische Vorreinigung einzuplanen.

Die südlichen Teilbereiche der Vertikalen 4 können aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse an keine Versickerungsanlage angeschlossen werden. Hier ist eine Kanalisierung und Ableitung Richtung Faulmannstraße einzuplanen.

Auf den Privatflächen ist die Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung durch Versickerung innerhalb der Misch- und Wohngebiete eingeschränkt. Eine vollständige

Versickerung innerhalb dieser Gebiete ist nach der Baugrunderkundung nur für MU3, MU11, WA2 und für die Gemeinbedarfsfläche möglich.

Zum Überflutungsschutz und zur Schadensbegrenzung bei Starkregenereignissen ist die gedrosselte Ableitung in eine Regenwasserkanalisation und nachfolgend in die Sülze östlich des Planungsbereichs notwendig. Zur verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers bzw. zur Reduzierung von Abflussspitzen sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

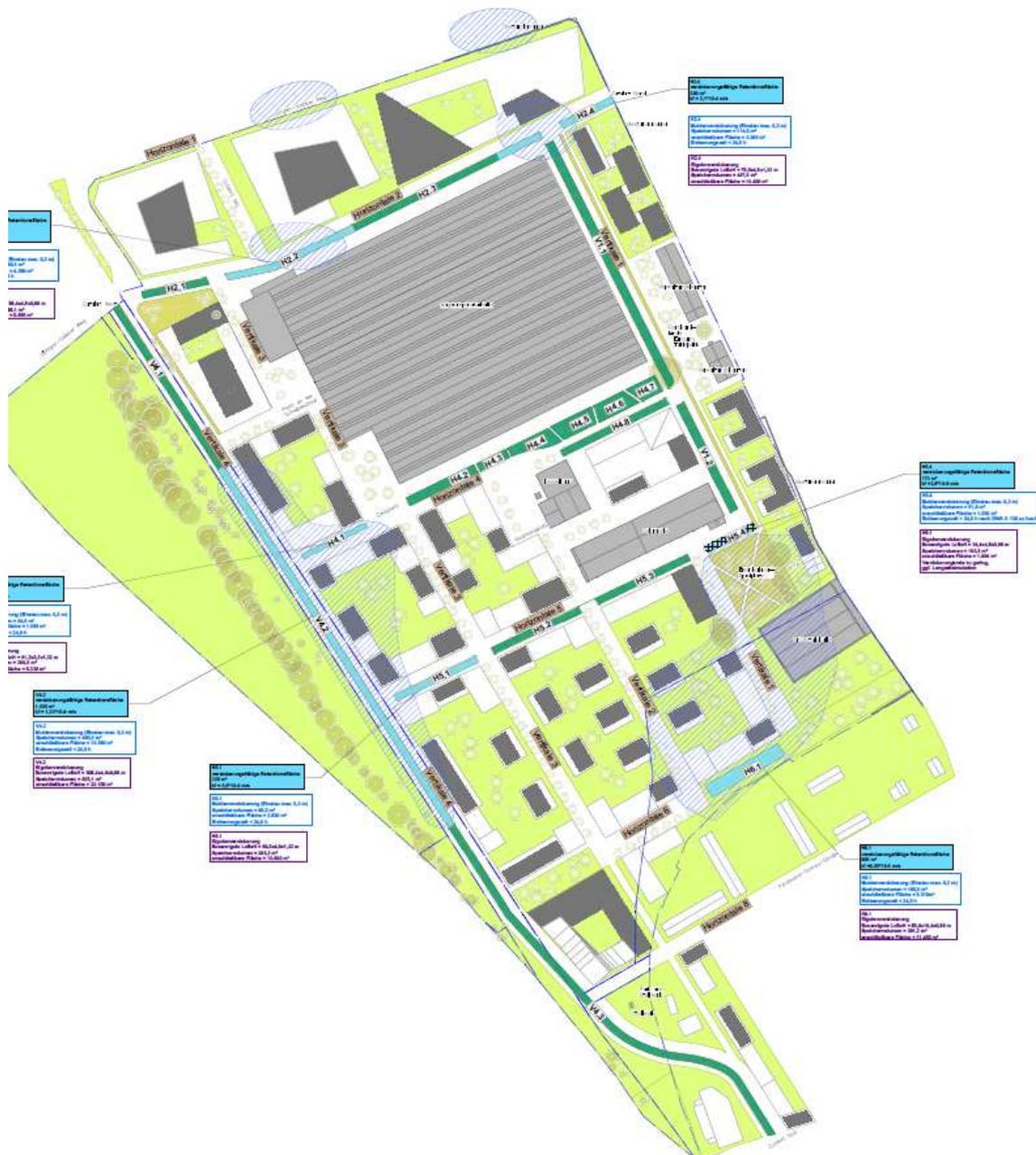
- Retention auf den Gründächern
- Regenrückhaltung
- Regenwasserspeicherung und -nutzung

Unter Berücksichtigung der Abflussangaben für die Sülze ist nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde ein Drosselabfluss von 26,7 l/s zulässig, welcher bei entsprechender Nachweisführung einer nicht zu realisierenden Rückhaltung auf maximal 250 l/s erhöht werden kann.

Ein schlüssiges Entwässerungskonzept (Regenwasserbewirtschaftungskonzept) ist unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen zu erstellen. Der kanalisierte Zufluss zur Sülze ist dauerhaft zu sichern.

Anschlusspunkte für Regenwasser sind:

- Regenwasser-Privatkanal EI 1060/1600 B zwischen Eingang Turmpark und dem Wasserturmgelände mit weiterführender Einleitung in die Sülze



Auszug Entwässerungskonzept mit versickerungsfähigen Flächen- blau gekennzeichnet

Wasserversorgung

Die Versorgung hat über eine innere Erschließung mit Einbindung in den Leitungsbestand im öffentlichen Verkehrsraum zu erfolgen. Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bebauungsgebietes beträgt 3,7 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnenden Unterflurhydranten. Als Anforderungen der Löschwasserversorgung gelten entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W405 (mindestens 96 m³/h für die Dauer von zwei Stunden), welche mit den SWM zu sichern ist. Es ist ein Löschbereich von 300 Meter einzuhalten. Erforderliche Löschwasserentnahmestellen sind gemäß den gültigen Vorschriften zu errichten u. Hinweisschilder nach DIN 4066 ist anzubringen.

Aufgrund der Belastung des Bodens mit MKW, PAK und BTEX sind geeignete diffusionsdichte Rohrmaterialien zu verwenden und nach den Vorgaben des Herstellers einzubauen.

Gasversorgung:

Das Gebiet ist unmittelbar bzw. angrenzend mit folgenden versorgungswirksamen Leitungen erschlossen:

- Ferdinand-Schrey-Straße Hochdruckleitung (HD-L) 47 DN 200 St und Niederdruckleitung (ND-L) DN 300St
- Alt Salbke HD-L 47 DN 200 St, ND-L OD 225 PE

Eine Versorgung ist über eine innere Erschließung ausgehend von der Straße „Vertikale 4“ als Ringschluss möglich.

SWM-Info-Anlagen

Im Bereich „Alts Salbke“ befindet sich eine Hauptversorgungstrasse mit LWL-Kabel, welche zur Anbindung mit FTTH/ Internet, Telefon und TV genutzt werden kann. Des Weiteren befindet sich eine Gasregelstation in der Faulmannstraße die ebenfalls datentechnisch versorgt wird. Diese Anlagen sind in Betrieb und in ihrem Bestand zu schützen, d.h. Anlagenschutz ist in jedem Fall einzuplanen.

Elektroversorgung

Im Plangebiet befinden sich nur abseits der Baufelder Leitungsanlagen, die eine erste Versorgung ermöglichen.

Zur Versorgung ist die Errichtung eines 110-kV-Umspannwerkes im südlichen Bereich erforderlich. Im Planteil ist die Fläche als Versorgungsfläche gekennzeichnet. Von diesem Umspannwerk kann eine Erschließung in die Fläche erfolgen.

Das Umspannwerk einschließlich der einspeisenden Hochspannungstrassen werden im Rahmen einer redaktionellen Änderung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen.

Schmutzwasser

Für das Schmutzwasser gibt es 3 mögliche Einleitpunkte:

- Schmutzwasserkanal (KS) DN 250 in der Straße Alt Salbke (anteilig über neue Erschließungsstraße)
- Mischwasserkanal DN 800 in der Faulmannstraße (bspw. über Neubau KS in der geplanten Umgehungsstraße)
- DN 200 Richtung Wasserturm (private Grundstücksentwässerungsanlage). Über Lage, Auslastung und Zustand der privaten Kanalanlagen können keine Aussagen getroffen werden.

Die Schutzstreifenbreite der öffentlichen Kanalanlagen sind zu beachten und von Bebauung/Bepflanzung freizuhalten.

Die Kanalanlagen in der Faulmannstraße werden im Rahmen der aktuellen Baumaßnahme erneuert und so ausgelegt, dass das Schmutzwasser aus dem RAW Areal mit aufgenommen werden kann. Für die Bestandsbebauung der Ferdinand-Schrey Straße befindet sich ein Bestandskanal, der im Freigefälle Richtung Alt Salbke abläuft. Der Kanal wird nicht mit zusätzlichem Schmutzwasser aus dem RAW Areal beaufschlagt werden.

Abfallentsorgung

Die vorhandenen und geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und können von den Abfallsammelfahrzeugen befahren werden. „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. Abstellflächen für Abfallsammelbehälter werden in der weiteren (Freiflächen-) Planung vorgesehen und mit dem SAB abgestimmt. Der Weg zum Transportieren der Abfallbehälter zur öffentlichen Straße von 20m wird berücksichtigt. Ein Containerstellplatz für Altglas wird nahe des Nahversorgers oder Mobilitätspunktes im MU6 geplant.

7.8. Anpassung an den Klimawandel

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

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

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 Ergänzung zum Flächengrün empfohlen.

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 dieser Grundlage sind in allen Bebauungsplänen Dach- und Fassadenbegrünung festzusetzen:

Festsetzung von Dachbegrünung:

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist mindestens eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke vorzusehen. Auf mindestens 75 vom Hundert (v. H.) der Gebäudedachflächen muss die Dachbegrünung realisiert werden. Diese prozentuale Begrenzung ist erforderlich, da die Flächen notwendiger technischer Anlagen von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen werden müssen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung unter den Modulen ist möglich. Insbesondere eine vertikale oder leicht geneigte PV-Anlage führt zu weniger Ausfällen der Bepflanzung und ermöglicht eine verbesserte Versorgung mit Licht und Wasser.

Dachflächen von Nebenanlagen sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Dachbegrünungen werden zur Verbesserung des Stadtklimas sowie zur Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Jede begrünte Fläche wirkt 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, die Luftqualität kann dadurch erheblich verbessert werden. Dachbegrünung bewirkt durch Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers eine Verzögerung des Wasserabflusses (Regenrückhalt). Zusätzlich sind Gründächer ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere in bebauten Gebieten, vor allem für verschiedene Insektenarten und Vögel.

Für die nachhaltige Sicherung der Wirksamkeit der Dachbegrünung ist eine Mindestdicke des Substrataufbaus von mindestens 12 cm vorgeschrieben, die den Regenwasserrückhalt erhöht und somit eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden sichert.

Festsetzung von Fassadenbegrünung:

An den Gebäuden sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte (ab einer Fläche von 20 m²) mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die positiven Auswirkungen einer begrünten Fassade sind vielfältig und betreffen wie Dachbegrünungen vor allem die Verbesserung des lokalen Mikroklimas. Die Verdunstung von Wasser über die Blätter erhöht die Luftfeuchtigkeit und senkt die Temperatur in der unmittelbaren Umgebung. Durch die Bildung von Pflanzenmasse wird Kohlenstoffdioxid aus der Umgebungsluft gebunden und Sauerstoff gebildet. Durch die Bindung und Filterung von Staub und Schadstoffen wird die Luftbelastung verringert, so dass sich durch begrünte Fassaden die Stadtluft erheblich verbessern lässt.

Doch auch für das Gebäude ergeben sich Vorteile. Im Sommer schützt die Begrünung die Fassade vor intensiver Sonneneinstrahlung und bewirkt einen Kühleffekt. Werden immergrüne Pflanzen ausgewählt, hat die Fassadenbegrünung im Winter eine dämmende Funktion. Die Begrünung bietet Schutz gegen UV-Strahlen, Hagel, Schmutz, Schadstoffe und Temperaturschwankungen und trägt so auch zur Gebäudeerhaltung bei.

Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge:

Eine übermäßige Bodenversiegelung hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Zum einen kann Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen, zum anderen steigt das Risiko, dass bei starken Regenfällen die Kanalisation die oberflächlich abfließenden Wassermassen nicht fassen können und es somit zu örtlichen Überschwemmungen kommt. Auch das Kleinklima wird negativ beeinflusst. Versiegelte Böden können kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen. Zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen wird die Festsetzung getroffen, dass Zuwegungen innerhalb der Baufenster in wasserdurchlässiger Bauweise (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Kiesbelag, Porenpflaster) herzustellen sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Ebenso sind nicht überbaubare Grundstücksflächen, insbesondere Vorgartenbereiche, zu begrünen. Schottergärten werden ausgeschlossen. Durch das Konzept der Schwammstadt wird zukünftig durch ein klimaresilientes Wassermanagement anfallendes Regenwasser lokal aufgenommen und gespeichert, anstatt es lediglich zu kanalisieren und abzuleiten.

7.9. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen

Erhalt von Baumbestand:

Es ist die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg zu beachten. Diese regelt den Erhalt bestehender Gehölze und Baumbestände. Eine Liste der Gehölze im B-Plan-Gebiet findet sich im Anhang des Umweltberichts. Bäume innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind dort gekennzeichnet und bedürfen einer Baumfällgenehmigung im Baugenehmigungsverfahren, wenn sie durch ein konkretes Bauvorhaben betroffen sind.

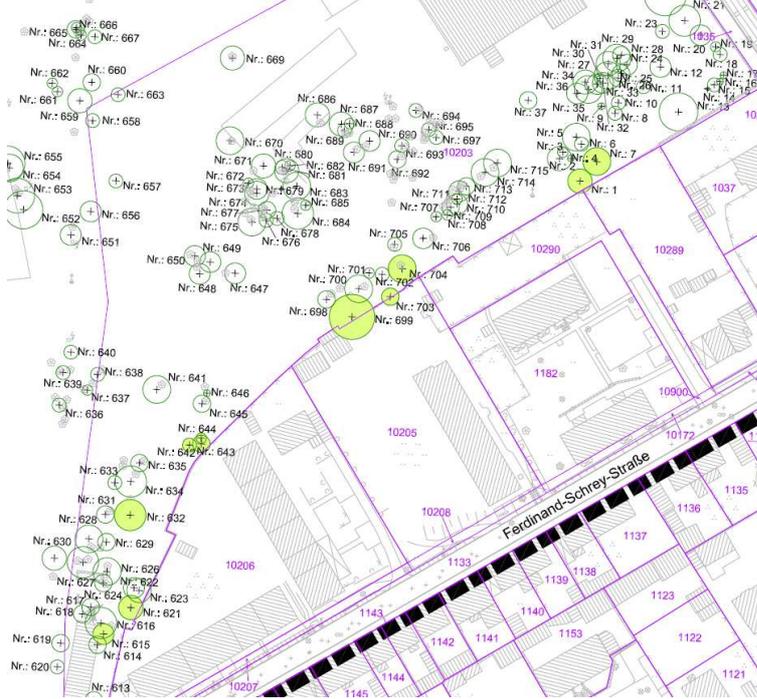
Im Ergebnis der Bestandsaufnahme erfolgte die Festsetzung folgender Einzelbäumen zum dauerhaften Erhalt aus stadtgestalterischen und klimatischen Gründen:

- Borchard-Linde im Eingangsbereich Straße Alt Salbke (Baum Nr. 98 *)
- Bäume an der Süd-Ostecke der großen Wagenreparaturhalle (Bäume Nr. 90+91*)
- Baumgruppe Rosskastanien im Bereich der Großteilerhalle (Bäume Nr. 38+39+40+41+42 sowie 51+52*)
- Einzelner Baum im Bereich der geplanten Horizontale 6 (Baum Nr. 699*)
- Baumbestand gesetzlich geschützte Baumreihe an der Straße Alt Salbke

*= Baumnummer gemäß ANLAGE II: Baumkataster

Reichsbahnausbesserungswerk RAW in Alt Salbke, Magdeburg

Im Zuge der öffentlichen Auslegung und der anschließenden Abstimmungen mit den südlichen Nachbarn erfolgte eine weitere Begutachtung und die Festsetzung von Bestandsbäumen. Neben der Nr. 699 sind 10 weitere Bäume festgesetzt. Gemäß der Unterlage GOP U2 sind dies die Bäume Nr. 1, 7, 615, 621, 632, 642, 643, 644, 703 und 704.



Zudem erfolgte die Festsetzung des Baumbestands der nach § 21 Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt gesetzlich geschützten Baumreihe an der Straße Alt Salbke. Durch die Realisierung der Anbindung Nord / Straße Alt Salbke ist es erforderlich 2 Bäume aus der gemäß §21 NatSchG LSA geschützten Baumreihe an der Straße Alt Salbke dauerhaft zu entnehmen. Ein Antrag auf Befreiungen von dem Verbot nach §21 Absatz 1 Satz 2 NatSchG LSA liegt vor. Der Eingriff ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt zu bilanzieren. Vielmehr ist durch das Schließen der derzeit bestehenden Lücken dieser Baumreihe, das optische Gesamtbild der Baumreihe wiederherzustellen. Als Kompensation erfolgt somit die Anpflanzung von 8 Hochstämmen der Art Schein-Akazie (*Robinia pseudoaccacia*). Die Baumscheiben sind flächig mit mindestens 5 Sträuchern/Stauden pro qm zu unterpflanzen oder mit einer artenreichen Saatgutmischung anzusäen. Bei Bepflanzung der Baumscheibe ist diese zu mulchen.

Eine bedingte Festsetzung gem. §9 Abs. 2 BauGB erfolgt zum Baumerhalt im GEE1. So soll für den Artenschutz dieser Lebensraum so lange und ungestört zu erhalten, bis sich die neuen Habitate etabliert haben. Potentielle Brutplätze sowie Lebens- und Ruhestätten für baumbewohnende Fledermausarten können so die Funktion der Maßnahmenflächen M1 und M2 sicherstellen. Der vorhandene Gehölzbestand im GEE1 ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bis 5 Jahre nach Fertigstellungsanzeige der für gebüschbrütenden Vogelarten vorgesehenen Maßnahmenflächen M2 zu erhalten. Mit der Fertigstellungsanzeige kann eine Fällgenehmigung beantragt werden und das festgesetzte Baurecht im GEE1 tritt in Kraft.

Gehölzbestand entlang der Kleingartenanlage Maßnahme M1:

Ziel der Maßnahme sind die Erhaltung und Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Gehölzbestandes in Nord-Süd-Ausrichtung entlang der Kleingartenanlage sowie die vorgelagerte Entwicklung eines Saumbereiches aus Sträuchern und die Herstellung eines artenreichen vorgelagerten Krautsaum in Richtung Vertikale 4 vor dem Bestand. 50% der Fläche des Baumbestandes sind punktuell mit Baumarten, in Gruppen zu mindestens 3 Pflanzen, zu ergänzen und zu unterpflanzen. 25% der Maßnahmenfläche sind durch

Bepflanzung mit Sträuchern zu ergänzen und 25% der Maßnahmenfläche sind mit einer artenreichen Ansaat anzusäen. Durch die Realisierung des Vorhabens ist mit der Beseitigung standortgerechter Vegetation besonders für wärmeliebende Arten sowie dem Verlust von Altbäumen und damit dem Wegfall von Bruthöhlen für Höhlenbrüter und baumbewohnende Fledermausarten zu rechnen.

Durch den Erhalt des bereits jetzt für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sehr wertigen Gehölzbestandes werden weitere, vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt vermieden und wertvoller Lebensraum für die örtliche Fauna und Flora bleibt bestehen. Darüber hinaus verbleibt der Bestand als wichtiger positiver Wirkfaktor auf das örtliche Kleinklima erhalten.

Baumpflanzungen:

Die Ermittlung und Bewertung des Vegetationszustandes und des Eingriffs sowie die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen und grünordnerischen Festsetzungen erfolgen abschließend in der Umweltprüfung- Grünordnungsplan, welcher als Teil II Bestandteil der Begründung ist.

Für im Frühjahr 2023 durchgeführte Baumfällungen rund um die Großteilehalle wurde als Kompensation die Anpflanzung von 25 Stück mittel- bis großkroniger Bäume auf dem Neustädter Friedhof festgelegt, für die die Umsetzung in der Pflanzperiode Herbst 2024 vorgesehen ist.

Mit Beseitigung des Vegetationsbestandes, hier besonders auf dem RAW-Areal und auf dem Grundstück Faulmannstraße, erfolgt eine erhebliche Beseitigung von Bäumen. Zum Ausgleich ist die Anpflanzung von etwa **545** klein-, mittel- und großkronigen Bäumen innerhalb des RAW-Areals vorgesehen.

Begrünung der Verkehrsflächen:

Es soll ein größtmöglicher Ausgleich der Beseitigung von Bäumen aller Altersklassen im Gebiet erfolgen. Zudem sind Straßenbäume aus klimatischen Gründen für das Mikroklima erforderlich. Entlang der Denkmalsgeschützten Hallen sollen Blickbeziehungen und Wegeführungen durch Baumreihen- oder Alleen gestärkt werden. Entlang der öffentlichen Straßen sind abhängig von der Straßenbreite mittel- bis großkronige standort- und klimagerechte Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzungen der öffentlichen Quartiersplätze (QP) werden über ein Gestaltungshandbuch geregelt. Festgesetzt sind je 400m² Platzfläche mind. 1 mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind im Bereich der Vertikale 1 bis Horizontale 5 Dornlose Gleditschien (*Gleditsia triacanthosinermis*) und entlang der Horizontale 2 Ahornblättrige Platanen (*Platanus acerifolia*) vorgesehen. Hierbei wurden die Anforderungen des Denkmalschutzes und die entsprechenden Sichtachsen berücksichtigt. Die großkronigen Platanen sollen zeitnah ein entsprechendes Lichtraumprofil erhalten.

Neben der Anpflanzung von großkronigen Bäumen sind im Bereich der Verkehrsflächen weitere Anpflanzungen mit folgenden Mindestzahlen festgesetzt:

- Horizontale 2: 19 St.
- Horizontale 3: 4 St.
- Horizontale 4: 25 St.
- Horizontale 5: 17 St.
- Horizontale 6: 15 St.
- Vertikale 1: 17 St. (nördlicher Teil bis Horizontale 5), 15 St. (südlicher Teil bis Grünzug/Horizontale 6)
- Vertikale 2: 15 St.
- Vertikale 3: 45 St.
- Vertikale 4: 50 St.

Die Artenauswahl und Pflanzqualität erfolgt gemäß Pflanzliste ANHANG I. Ausnahmen zur Art der Pflanzung können auf allen Flächen aus Gründen des Denkmalschutzes erteilt werden.

Öffentliche Grünflächen:

Spielplatz a1: Um den Bestand der zu erhaltenden Rosskastanien westlich der Gemeinbedarfsfläche (GB) möglichst lange zu sichern, erfolgt im Bereich dieser Bäume die Schaffung einer großflächigen Grünfläche einschließlich der Gestaltung eines Kinderspielplatzes. Zudem erfolgt die weitere Begrünung der Fläche mit einem großkronigen Baum pro 400m². erfolgt eine erhebliche Verbesserung der Standortbedingungen für die Bestandsgehölze. Durch die zusätzliche Anpflanzung von neuen großkronigen Bäume bleibt der „Grüne Raum“ langfristig als Baumstandort erhalten und wird räumlich ausgebaut.

Grünzug Horizontale 6, a3: Zur Begrünung der Fläche ist die Anpflanzung einer Säulenpappel pro 400m² Fläche sowie die Anpflanzung von mindestens 400m² Strauchfläche festgesetzt. Die Wiesenflächen sollen eine artenreiche Ansaat erhalten. Auf dem RAW-Areal wurden im Zuge der Gehölzaufnahme mehrere Altbäume der Art Säulen-Pappel (*Populus nigra „Italica“*) erfasst. Diese konnten aus verschiedensten Gründen nicht als Bestand auf dem Gelände verbleiben. Zur Untermalung der Horizontale 6 ist die Anpflanzung von Säulenpappeln in diesem Bereich vorgesehen. Die Bäume sind in Einzelstellung oder als Gruppe (mit mindestens 3 Bäumen je Gruppe) zu pflanzen. Weiterhin soll die Fläche durch die angepasste Topografie als Versickerungsbereich genutzt werden. Wegebeziehungen zum angrenzenden Wohngebiet sind möglich.

Park am Stellwerk a4: Ziel der Maßnahme ist die Schaffung einer artenreichen Wiese mit der Entwicklung landschaftsbildprägender Gehölze. Dafür ist je 400m² Fläche ein großkroniger Baum zu pflanzen. Auf dem RAW-Areal herrschen großflächige, ruderalisierte Standorte vor, die wärmeliebenden Arten einen Lebensraum bieten. Mit Herstellung einer kräuterreichen Ansaat, mit einem punktuellen Gehölzbestand wird neuer, struktureicher Lebensraum für diese Arten geschaffen. Eine Fortsetzung erfolgt durch die Maßnahme M 5 über die Vertikale 4 (Anbindung Süd) hinweg zur Bahntrasse.

Fläche Lüttgen-Salbker Weg, a5: Ziel der Maßnahme ist die Wiederherstellung von standortgerechten und heimischen Strauchflächen. Dafür sind auf der Fläche flächendeckend Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzfläche ist mit einer artenreichen Untersaat mit einem hohem Kräuteranteil anzusäen. So soll der Eingriff in die standortgerechte Vegetation ausgeglichen werden.

Fläche a6: In Verlängerung der Ottersleber Straße in Richtung Elbe ist im Flächennutzungsplan eine Grünverbindung dargestellt. Da diese Trasse in der Vergangenheit als Variante einer Elbquerung genannt wurde, ist keine Gehölzanpflanzung, sondern eine artenreiche Ansaat vorgesehen. Eine mögliche Nutzung wäre eine Hundewiese.

Horizontale 6, a7: Zwischen den Flächen a3 ist die Realisierung einer Platzfläche mit Beeten vorgesehen. Die Bepflanzung, bestehend aus Staudenflächen in Kombination mit klein- bis mittelkronigen Bäumen und Rasenflächen. Sie sollen Insekten und Vögeln eine Nahrungsquelle und Lebensraum bieten.

Private Grünflächen:

Kita Außenbereich a2: Für die Begrünung der Fläche ist die Anpflanzung von einem mittel- bis großkronigen Baum pro 400m² Gemeinbedarfsfläche sowie die Anpflanzung von mindestens 200m² Strauchfläche (a2) vorgesehen. Um die Nutzung der Außenfläche der KiTa ganzjährig, auch an Sommertagen mit Sonneneinstrahlung abzusichern, erfolgt die Anpflanzung von Bäumen als Beschattung und Wetterschutz in diesem Bereich.

Strauchpflanzungen schirmen den Bereich nach außen hin ab, fassen den Raum und sichern den Bereich gegen unerwünschten Einblick.

Aufrechterhaltung der Kleingartennutzung:

Die westlich an das RAW-Areal angrenzende Kleingartenanlage wurde in den Festsetzungen aufgenommen und bleibt zum Großteil in ihrer Funktion erhalten. Bis auf wenige aufgelassene Gärten, die durch Artenschutzmaßnahmen beansprucht werden, bleiben die üblichen Parzellen der Kolonie verpachtet. Der Erhalt der Kleingartenanlage mit ihrer spezifischen Nutzung, stellt den Fortbestand von Lebensraum für Fauna und Flora sicher. Durch die weiterlaufende Nutzung besteht zudem ein gewisser Überwachungseffekt auf die in diesem Bereich geplanten Artenschutzmaßnahmen, was sich positiv auf die Akzeptanz der Artenschutzmaßnahmen, deren Erhalt und die Abwendung von Vandalismusschäden auswirken könnte. Zudem erfolgt durch den Erhalt der Flächen keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und eine positive Beeinflussung des örtlichen Kleinklimas bleibt ebenfalls bestehen. Zudem werden Flächen, die der Erholung dienen, bewahrt.

7.10. Artenschutz

CEF Maßnahmen Nischenbrüter

An den zu erhaltenden Gebäuden der Kleingärten der Nr. 2, 31, 43 und 47 sind je Gebäude 2 Nistkästen für Nischenbrüter an der Fassade zu befestigen. Je neu zu errichtendem Ersatzquartier in dem Garten Nr. 2 sowie auf der Versammlungsfläche sind je Gebäude 3 Nistkästen für Nischenbrüter anzubringen. Die jährliche Unterhaltung der Nisthilfen ist bei der Wahl des Standortes zu berücksichtigen und dauerhaft abzusichern.

Zur Absicherung des gewünschten Entwicklungszieles ist die CEF-Maßnahme im Rahmen eines Monitorings, über einen Zeitraum von 5 Jahren, zu begleiten. Die Ergebnisse des Monitorings sind zum Ende eines jeden Jahres an die zuständige Naturschutzbehörde zu übermitteln. Durch die frühzeitige Anbringung von Nistkästen außerhalb des Eingriffsbereichs, aber in dessen räumlichen Zusammenhang, wird die Aufrechterhaltung von Fortpflanzungsstätten gewährleistet.

Ausgleich Nischenbrüter

An den neu zu errichtenden Gebäuden sind 10 Nischenbrüterkästen aus Holzbeton, an 10 verschiedenen Gebäuden, in einer Mindesthöhe von 2,5 m anzubringen. Die Anbringung der Nistkästen hat erst mit vollständiger Fertigstellung des jeweiligen Baufeldes zu erfolgen und ist abschnittsweise weiter fortzuführen. Die jährliche Unterhaltung der Nistplätze ist bei der Wahl des Standortes zu berücksichtigen und dauerhaft abzusichern. Ein Anbringen der Nistkästen an Baudenkmalern ist im Vorfeld mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Durch das Anbringen von Nistkästen innerhalb des Eingriffsbereichs nach Fertigstellung der Bebauung wird die zukünftige Funktion zur von Fortpflanzungsstätten gewährleistet.

CEF Maßnahmen Rauchschwalben (M4)

In der Kleingartenanlage sind je neu zu errichtendem Ersatzquartier in dem Garten Nr. 2 sowie auf der Rasenfläche je Gebäude 5 Nistkästen für Rauchschwalben unter dem Dachaufbau der Gebäude anzubringen. Darüber hinaus sind in den Lauben der Gärten Nr. 2, 31, 43 und 47 der Kleingartenanlage jeweils 2 Nisthilfen je Laube anzubringen. Zur Absicherung des gewünschten Entwicklungszieles ist die CEF-Maßnahme im Rahmen eines Monitorings, über einen Zeitraum von 5 Jahren, zu begleiten. Die Ergebnisse des Monitorings sind zum Ende eines jeden Jahres an die zuständige Naturschutzbehörde zu übermitteln. Durch die frühzeitige Anbringung von Nistkästen außerhalb des Eingriffsbereichs, aber in dessen räumlichen Zusammenhang, wird die Aufrechterhaltung von Fortpflanzungsstätten gewährleistet.

Ausgleich Rauschwalben

Die Gebäudeplanung sieht in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde die teilweise Öffnung der Dachfläche der großen Wagenhalle vor. Hier soll ein Pocketpark, mit befestigten und Grünflächen entstehen. Am Randbereich des Pocketparks, an den Wandflächen, unmittelbar unter dem Dachüberstand, sind mindestens 15 Nester aus atmungsaktivem Holzbeton, für Rauchschnalben bereit zu stellen. Die Nester sind dabei auf die angrenzenden Mauerflächen aufzuteilen und mit einem Abstand von mindestens 5 m untereinander anzubringen. Die Unterhaltung der Nester ist bei der Wahl des Standortes zu berücksichtigen und dauerhaft abzusichern. Die genauen Befestigungsorte sind vor Anbringung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Denkmalbehörde abzustimmen. Durch das Anbringung von Nistkästen innerhalb des Eingriffsbereichs nach Fertigstellung der Bebauung wird die zukünftige Funktion zur von Fortpflanzungsstätten gewährleistet.

CEF-Maßnahme Mauersegler (M4)

In der Kleingartenanlage sind an den beiden neu zu errichtendem Ersatzquartieren in Garten Nr. 2 sowie auf der ehemaligen Versammlungsfläche je Gebäude 5 Nistkästen für Mauersegler anzubringen. Zur Absicherung des gewünschten Entwicklungszieles ist die CEF-Maßnahme im Rahmen eines Monitorings, über einen Zeitraum von 5 Jahren, zu begleiten. Die Ergebnisse des Monitorings sind zum Ende eines jeden Jahres an die zuständige Naturschutzbehörde zu übermitteln. Durch die frühzeitige Anbringung von Nistkästen für Mauersegler außerhalb des Eingriffsbereichs, aber in dessen räumlichen Zusammenhang, wird die Aufrechterhaltung von Fortpflanzungsstätten gewährleistet. Die jährliche Unterhaltung der Nistplätze ist bei der Wahl des Standortes zu berücksichtigen und dauerhaft abzusichern.

Ausgleich Mauersegler

An den neu zu errichtenden Gebäuden sind 5 Nistkästen für Mauersegler, an 3 verschiedenen Gebäuden, aus atmungsaktivem Holzbeton, an Gebäudewänden unter Dachüberständen in einer Mindesthöhe von 6,0 m anzubringen. Die Anbringung der Nistkästen hat erst mit vollständiger Fertigstellung des jeweiligen Baufeldes zu erfolgen und ist abschnittsweise weiter fortzuführen. Dabei ist eine abschnittsweise Anbringung der Nistkästen im Gegensatz zu einer Anbringung der Nistkästen nach vollständiger Bebauung des gesamten Areals vorzuziehen, um den Brutvögeln sukzessive Nistplätze im Gegenzug zum Verlust von Brutplätzen anbieten zu können. Die jährliche Unterhaltung der Nistplätze ist bei der Wahl des Standortes zu berücksichtigen und dauerhaft abzusichern. Ein Anbringen der Nistkästen an Baudenkmalern ist im Vorfeld mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Durch das Anbringung von Nistkästen innerhalb des Eingriffsbereichs nach Fertigstellung der Bebauung wird die zukünftige Funktion zur von Fortpflanzungsstätten gewährleistet.

CEF-Maßnahme gebüschbrütende Vogelarten (M3)

Innerhalb der Kleingartenanlage sind die Flächen der Gärten Nr. 25 und 47 mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind vorrangig Arten mit Dornen, wie z.B. Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Schlehdorn (*Prunus spinosa*) zu verwenden. Zur Absicherung des gewünschten Entwicklungszieles ist die CEF-Maßnahme im Rahmen eines Monitorings, über einen Zeitraum von 5 Jahren, zu begleiten. Die Ergebnisse des Monitorings sind zum Ende eines jeden Jahres an die zuständige Naturschutzbehörde zu übermitteln. Mit der abschnittweisen Realisierung des Vorhabens und der sukzessiven Inanspruchnahme des Baufeldes entfallen durch die Beseitigung flächiger Gebüschbestände Brutplätze sowie Lebensraum für gebüschbrütende Vogelarten. Durch das frühzeitige Anpflanzen von heimischen Sträuchern außerhalb des Eingriffsbereichs, aber in dessen räumlichen Zusammenhang, wird die Aufrechterhaltung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gewährleistet.

Ausgleich gebüschbrütende Vogelarten

Im Bereich der südlichen Erschließung des Geländes sind entlang der Bahntrasse Strauchflächen mit heimischen Arten vorzusehen (Maßnahme M5). Die Gehölze sind unter

Berücksichtigung des Gehölzbestandes zu pflanzen, wobei 40% der Fläche mit Sträuchern heimischer Arten zu bepflanzen ist. Die Gehölzfläche ist auf 60% der Maßnahmeffläche durch eine artenreiche Ansaat zu ergänzen. Artenauswahl und Pflanzqualität erfolgt gemäß Pflanzliste ANHANG I Umweltprüfung- GOP. Wegen der Inanspruchnahme des Geländes der Faulmannstraße 8 und dem vollständigen Verlust des dortigen Lebensraumes für gebüschbrütende Vogelarten soll die geplante Strauchvegetation einen Ausgleich in der näheren Umgebung zum Eingriffsbereich bieten. Durch das Anpflanzen von heimischen Sträuchern in Verbindung mit artenreicher krautiger Vegetation, in direkter Nähe zum Eingriffsbereich, wird die Aufrechterhaltung von Fortpflanzungsstätten gewährleistet.

CEF-Maßnahme höhlenbrütende Vogelarten (M2)

In der Kleingartenanlage in den Gärten Nr. 25, 41, 42, 43 und ist je Garten 1 waschbärensichere Nistkästen, in einer Höhe von mind. 2,5 m an den Bestandsgehölzen anzubringen. Darüber hinaus sind in dem zu erhaltenden Gehölzbestand innerhalb der Maßnahme M 1, 5 Stück waschbärensichere Nistkästen, in einer Höhe von mind. 2,5 m an den Bestandsgehölzen anzubringen. Zur Absicherung des gewünschten Entwicklungszieles ist die CEF-Maßnahme im Rahmen eines Monitorings, über einen Zeitraum von 5 Jahren, zu begleiten. Die Ergebnisse des Monitorings sind zum Ende eines jeden Jahres an die zuständige Naturschutzbehörde zu übermitteln. Mit der abschnittswisen Realisierung des Vorhabens und der Beseitigung von Altbaumbestand ist von einem Verlust potenzieller Brutplätze für höhlenbrütenden Vogelarten auf dem ehemaligen RAW-Areal auszugehen. Durch das frühzeitige Anbringung von Nistkästen außerhalb des Eingriffsbereichs, aber in dessen räumlichen Zusammenhang, wird die Aufrechterhaltung von Fortpflanzungsstätten gewährleistet. Dabei ist die jährliche Unterhaltung der Nisthöhlen zu berücksichtigen und dauerhaft abzusichern.

CEF-Maßnahme Turmfalke

Am Schornstein des Kesselhauses ist ein Nistplatz für den Turmfalke vorzusehen. Dies kann über das Aufhängen eines für die Art vorgefertigten Nistkastens oder die bauliche Integrierung eines Nistplatzes in das Bauwerk erfolgen. In Vorbereitung der Sanierung ist frühzeitig im Umfeld des vorhandenen Nistplatzes ein Ersatznistplatz für die Dauer des Abrisses und der Sanierung vorzusehen und bereit zu stellen. Zur Absicherung des gewünschten Entwicklungszieles ist die CEF-Maßnahme im Rahmen eines Monitorings, über einen Zeitraum von 5 Jahren, zu begleiten. Die Ergebnisse des Monitorings sind zum Ende eines jeden Jahres an die zuständige Naturschutzbehörde zu übermitteln. Mit der abschnittswisen Realisierung des Vorhabens und der Beseitigung und Sanierung von Gebäuden ist der Verlust des Brutplatzes des Turmfalken im Bereich des Kesselhauses verbunden. Durch die frühzeitige Anbringung eines Nistkastens oder einer anderen Brutmöglichkeit außerhalb des Eingriffsbereichs, aber in dessen räumlichen Zusammenhang, wird die Aufrechterhaltung der Fortpflanzungsstätte gewährleistet.

CEF-Maßnahme Zauneidechse (M2)

In der Kleingartenanlage in den Gärten Nr. 2, 16, 18, 19, 20, 31, 32, 41, 42 und 43 sind die nach Abriss der Gebäude und Rückbau der befestigten Flächen verbleibenden Flächen in für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) geeignete Lebensräume umzugestalten. Neben der Herstellung einer mosaikarten, artenreichen krautigen Vegetation sowie der Schaffung von Eiablagestellen sind Sonn- und Ruheplätze unter Verwendung bestehender, unbelasteter Materialien zu errichten.

Zur Überprüfung der Individuen erfolgt bei geeigneter Witterung (nachts durchgängig Temperaturen von mindestens 10°C sowie tagsüber durchgängig Temperaturen von mindestens 18°C, trocken und sonnige Witterung) die Begehung der Freiflächen des ehemaligen RAW-Areals im Rahmen von 3 Begehungen. Die Ergebnisse der Begehungen sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Zum Schutz der Art vor Beeinträchtigungen auf der Ruderalfläche der ehemaligen Gleisanlage sind im zeitigen Frühjahr Tabuzonen zu definieren und durch glatte Schutzzäune von Gefahrenbereichen abzuzäunen.

Werden mehr als 100 Individuen auf den Ruderalflächen angetroffen, so sind diese in geeignete Ersatzlebensräume der Maßnahmeflächen der Stiftung Kulturlandschaft Sachsen-Anhalt auf den Sohlener Bergen (Gemarkung Magdeburg, Flur 431, Flurstück 10002 und 15/10), umzusetzen. In diesem Bereich bestehen geeignete Habitatvoraussetzungen. Die Umsiedlungsbereiche sind durch punktuelle Sandlinsen und Totholzhaufen zu strukturieren, aufzuwerten und zu ergänzen. Zur Absicherung des gewünschten Entwicklungszieles ist die CEF-Maßnahme im Rahmen eines Monitorings, über einen Zeitraum von 5 Jahren, zu begleiten. Die Ergebnisse des Monitorings sind zum Ende eines jeden Jahres an die zuständige Naturschutzbehörde zu übermitteln.

Mit der abschnittswisen Realisierung des Vorhabens und der Beseitigung von Ruderalflächen ist ein Verlust von Lebens- und Ruhestätten für die Zauneidechse und andere wärmeliebenden Arten auf dem ehemaligen RAW-Areal verbunden.

Durch die frühzeitige Schaffung von Ersatzlebensräumen außerhalb des Eingriffsbereichs, aber in dessen räumlichen Zusammenhang, wird die Aufrechterhaltung der Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gewährleistet. Dabei ist die jährliche Unterhaltung der erstellten Lebensräume sicher zu stellen, um ein sukzessives Zuwachsen und Verbuschen der Flächen zu unterbinden und die von der Zauneidechse benötigten mosaikartigen Vegetationsstrukturen aufrecht zu erhalten. Darüber hinaus wird durch das Umsetzen der Tiere in geeignete Bereiche auf den Sohlener Bergen, das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz durch die Tötung der Tiere durch das Bauvorhaben vermieden

CEF-Maßnahme gebäudebewohnende Fledermäuse (M2)

In der Kleingartenanlage erfolgt die Errichtung von 2 Ersatzquartieren, die so zu gestalten sind, dass sie der Eignung als Tages- und Winterquartier für Fledermäuse entsprechen.

Die Ersatzquartiere sind ober- als auch unterirdisch herzustellen. In den Gebäuden sind durch das Errichten von fugenreichen und klüftigen Wänden, das Anbringen von Hohllochsteinen an der Decke, Hangbrettern an den Wänden und ähnlichen Ausstattungselementen geeignete Ruheplätze für Fledermäuse zu schaffen. Dabei ist dauerhaft für eine ausreichende Luftfeuchte und Durchlüftung des Winterquartieres Sorge zu tragen. Zur Absicherung des gewünschten Entwicklungszieles ist die CEF-Maßnahme im Rahmen eines Monitorings, über einen Zeitraum von 5 Jahren, zu begleiten. Die Ergebnisse des Monitorings sind zum Ende eines jeden Jahres an die zuständige Naturschutzbehörde zu übermitteln. Durch frühzeitige Errichtung der Ersatzquartiere innerhalb der Kleingartenanlage (Garten Nr. 2 und auf dem ehem. Versammlungsplatz) außerhalb des Eingriffsbereichs, aber in dessen räumlichen Zusammenhang, wird die Aufrechterhaltung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gewährleistet.

Baugenehmigungen wurden bereits erteilt und mit dem Bau begonnen. Entsprechende Regelungen zum Erhalt werden im städtebaulichen Vertrag festgehalten.

Ausgleich gebäudebewohnende Fledermausarten

An den neu zu errichtenden Gebäuden sind mind. 20 Stück Fledermauskästen als Fassadenquartiere in die Gebäudefassaden zu integrieren. Die Kästen sind an mindestens 10 verschiedenen Gebäuden, in einer Mindesthöhe von 5,0 m anzubringen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Kot ungehindert aus den Kästen fallen kann und dieser die Öffnungen der Kästen nicht verschließt. Durch das Anbringung von Fledermauskästen innerhalb der Gebäudefassaden werden zukünftige Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang der bei Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen entfallenden Quartiere gewährleistet.

Umweltfachliche Bauüberwachung

Das Vorhaben beinhaltet komplexe Bauabläufe die ggf. zu einer Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen führen können und zudem Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach sich ziehen können, die im Rahmen der vorliegenden Unterlage nicht vorherzusehen waren und so erfasst werden konnten. Zur Vermeidung der Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sowie zur Absicherung der fachgerechten Umsetzung der im GOP definierten

Vermeidungsmaßnahmen, CEF und Kompensationsmaßnahmen, ist die Umsetzung des Vorhabens durch eine Umweltfachliche Bauüberwachung zu begleiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Maßnahmenflächen M1 - M5 alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

7.11. Spielplätze

Nach derzeitigem Planungskonzept des Grundstückseigentümers sind im Plangebiet durch Um- und Neubau ca. 2000 Wohnungen geplant. Die notwendige öffentliche Spielplatzfläche beträgt gemäß Spielplatzflächenkonzeption der Landeshauptstadt Magdeburg 10 m² pro Kind im Alter von 00 bis 18 Jahren. Für jede Wohneinheit ist ein Spielplatzflächenbedarf von 3,5 m² als Berechnungsgrundlage anzusetzen. Bei diesem Bedarf pro Wohneinheit ergeben sich 7000 m² Flächenbedarf für einen öffentlichen Kinderspielplatz.

Der südliche Spielplatz an der Wendeschleife kann den Bedarf nicht decken. Es wird eine öffentliche Grünfläche als geplanter Kinderspielplatz im Gebiet festgesetzt. (nordwestlich der Gemeinbedarfsfläche).

Weiter Bedarf wird voraussichtlich über eine finanzielle Ablösung zur Aufwertung des angrenzenden Spielplatzes gedeckt.

7.12. Lärmimmissionen

Durch eine schalltechnische Untersuchung (Eco Akustik, Ingenieurbüro für Schallschutz, Gutachten v. 18.03.2024) wurde geprüft, ob für die geplante Neubebauung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können und welche Maßnahmen hierfür erforderlich sind.

Es wurden die Lärmpegelbereiche zeichnerisch dargestellt und Festsetzungen im Planteil B vorgenommen.

Mit der Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen sollen gesunde Wohnverhältnisse trotz Überschreitung der jeweiligen städtebaulichen Orientierungswerte gesichert werden. Eine Überprüfung und ggf. Ergänzung der Festsetzungen soll durch die Beteiligung der Immissionsschutzbehörden im Rahmen der TÖB-Beteiligung mit dem vorliegenden 2. Planentwurf erfolgen. Lärm mindernde Fahrbahnbeläge für neue Straßen im Plangebiet sollen aufgrund der Vorbelastung geprüft werden.

Innerhalb des Plangebietes werden die Orientierungswerte für Verkehrslärm für Allgemeine Wohngebiete (55 dB/A tags, 45 dB/A nachts) und Urbane Gebiete (60 dB/A tags, 50 dB/A nachts) gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten. Durch den Schienenverkehr wird nachts die Zumutbarkeitsschwelle von 60 dB(A) um bis zu 8 dB überschritten. Die Errichtung einer Lärmschutzwand hat laut Gutachten eine eingeschränkte Wirkung. Ein Schutz besteht lediglich bis zum 3. OG. Da jedoch im MU5 eine höhere Bebauung vorgesehen ist und der grüne Böschungsbereich, in welchen die Wand errichtet werden würde, als Artenschutzfläche benötigt wird, werden im Entwurf andere Maßnahmen vorgeschlagen. So ist im MU 5 eine gewerbliche Nutzung festgesetzt, auf der lärmabgewandten Seite („Schallschatten“) ist aufgrund der geringeren Werte eine Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig. Zudem sind schutzbedürftige Räume, die zur Bahn oder zur Straße Alt Salbke ausgerichtet sind, zwingend mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage zu versehen.

Die festgesetzten städtebaulichen Maßnahmen zur Konfliktlösung sollen die Belastungssituation mindern bzw. kompensieren. Weiterhin hat dabei der „aktive“ Schallschutz durch Maßnahmen und Vorkehrungen zur Begrenzung der Emissionen an der Schallquelle (z.B. Einbau eines lärm mindernden Straßenbelags, Einhausung von Aggregaten) regelmäßig Vorrang gegenüber „passiven“ Maßnahmen am Ort der störempfindlichen Nutzung (z.B. Bauschalldämmung, Einbau von Schallschutzfenstern).

Für den Gewerbelärm ist im gesamten Plangebiet Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen (MU, WA) tags und nachts zu erwarten.

Das Gewerbe GEE1 und GEE2 im Plangebiet ist über die Festsetzung von Kontingenten eingeschränkt. Mit der Festsetzung von Geräuschkontingenten wird sichergestellt, dass bei vollständiger Auslastung der zulässigen „Geräuscherzeugungsrechte“ auf den kontingentierten Flächen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb der kontingentierten Flächen in der Gesamtbelastung eingehalten werden.

Wird für die Planung von Flächen für Garagen (Mobilitätspunkte) ein Lärmkonflikt ermittelt (Überschreitung gemäß TA Lärm), sind Maßnahmen (zum Beispiel schallabsorbierende Verkleidung, abschirmende Vorhangsfassade) zur Konfliktlösung zu prüfen. Notwendige Maßnahmen sind laut textl. Festsetzung durch eine schalltechnische Untersuchung im Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten würden Schallschutzwände hingegen eine deutlich größere Höhe benötigen, um auch die oberen Stockwerke der Gebäude im erforderlichen Umfang vor Lärm schützen zu können. Da sich Schallschutzwände aufgrund der erforderlichen Höhe städtebaulich und gestalterisch nachteilig auf den Geltungsbereich und die Umgebung auswirken und sich die technische Ausführung solcher Bauwerke sehr schwierig gestaltet, soll von deren Errichtung abgesehen werden. Selbst bei einer Gesamthöhe eines Schallschutzbauwerks von 6 m wären hier sämtliche Geschosse der festgesetzten Wohnbebauung erst dann hinreichend abgeschirmt, wenn die Bebauung ca. 22 m von der südlichen Geltungsbereichsgrenze abgerückt wäre. Da ein derart hohes Bauwerk aus städtebaulicher Sicht unerwünscht, die bauliche Umsetzung fraglich und ein großer Teil der Baufläche dennoch verloren gehen würde, wird der Bau einer Lärmschutzwand als unangemessen eingestuft.

Anders als die aus städtebaulichen Gründen innerhalb des Geltungsbereichs weitestgehend nicht gewollte Errichtung von Lärmschutzwänden wird die Sicherung eines lärmrobusten Städtebaus als aktive städtebauliche Lärmschutzmaßnahme im vorliegenden Fall angestrebt. Demnach sind bei der Planung schutzbedürftiger Nutzungen an besonders lärmbelasteten Standorten lärmrobuste städtebauliche Strukturen zu realisieren, d. h. im Wesentlichen eine geschlossene und ausreichend hohe Bebauung entlang der unterschiedlichen Lärmquellen sowie Grundrissvorgaben als architektonische Selbsthilfe. Ziel des lärmrobusten Städtebaus ist die Schaffung von lärmabgewandten Seiten für möglichst jede Wohnung und von ruhigen Außenwohnbereichen.

Neben den vorhandenen und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets wurden auch Bestandsnutzungen außerhalb dessen mitbetrachtet, wobei deren schalltechnische Situation bei Umsetzung des Bebauungsplans (Prognoseplanfall) der künftigen Situation bei Nicht-Durchführung der Planung (Prognosenullfall) gegenübergestellt wurde. Für die Beurteilung der Lärmbelastung haben sich in der Rechtsprechung hierfür als Schwellenwerte Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts verfestigt. Diese sind stellenweise bereits im Bestand überschritten und erhöhen sich punktuell auf 73 dB(A) und 65 dB(A) nachts im Planfall. Für die Planung spricht dennoch die besondere Möglichkeit der Nachnutzung der vormals stark industriell genutzten Brachfläche mit weniger lärmintensiver Wohnbebauung und Erhalt der Baudenkmale. Die Leistungsfähigkeit der Straße mit der vorgesehenen Planung wurde nachgewiesen und Bedarf keinen Straßenausbau. Der geplante langfristige Ausbau dieser Hauptverkehrsverbindung ermöglicht bei vollständiger Umsetzung der Revitalisierung des RAW Geländes jedoch aktive Schallschutzmaßnahmen z.B. lärmmindernder Fahrbahnbelag.

7.13. Integrierte örtliche Bauvorschrift gem. § 85 BauO LSA

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.

Rechtliche Grundlagen:

- Kommunalverfassung des Landes Sachsen-Anhalt, §§ 1, 4 und 8
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt, §§ 48 und 85
- Baugesetzbuch, § 9 Abs. 4

Der räumliche Geltungsbereich ist das Gebiet des Bebauungsplans Nr.483-5 „ehemaliges RAW Gelände“.

Die örtliche Bauvorschrift regelt die:

- a. Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Kfz) und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung)
 - b. Gestaltung der Luftwärmepumpen im Vorgartenbereich
 - c. Zulässigkeit von Einfriedungen
- a. Die Satzung regelt die Pflicht, bei der Errichtung von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Fahrradabstellplätze für Anwohner, Beschäftigte und Kunden sowie sonstige Nutzer zu schaffen, soweit diese Vorhaben einen Zu- und Abgangsverkehr erwarten lassen. Dies ist in der Lage des Plangebietes begründet und durch die geplante Nutzung und den damit im Zusammenhang stehenden Zu- und Abgangsverkehr sowie die notwendige Unterbringung der Fahrzeuge der Anwohner, Beschäftigten und Kunden sowie sonstigen Nutzern der zukünftigen Gebäude und Einrichtungen im Plangebiet erforderlich. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange der Mobilität der Bevölkerung zu berücksichtigen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind ebenfalls zu garantieren. Das Plangebiet ist räumlich so umgrenzt, dass bis auf die unmittelbar nördlich und östlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Ansbacher Straße und Sieverstorstraße keine Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen im nahen Umfeld zur Verfügung stehen. Zudem ist es nicht Pflicht und Aufgabe der Gemeinde, die nach grundlegenden Regularien sowie gemäß einschlägiger Rechtsprechung im Bauordnungsrecht bei Bauvorhaben entstehenden privaten Stellplatzbedarfe der Nutzer zu decken durch Bereitstellung von Flächen auf öffentlichen Straßen und Plätzen. Der mit der Nutzung des Plangebietes entstehende Bedarf zur Abstellung von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern muss deshalb ermittelt, geordnet und geregelt werden. (Siehe Punkt 7.5 der Begründung.)
- b. Einfriedungen
Der städtebauliche Gestaltungsplan spiegelt den hohen gestalterischen und ökologischen Anspruch des Plangebietes wieder. Durch den Denkmalbereich sind ebenso hohe gestalterische Ansprüche gegeben. Aufgrund der öffentlich zugänglichen Nutzung in den Denkmälern sind Einfriedungen entlang der Vertikale 1 und Horizontale 4 in Form von Zäunen und Mauern nicht zulässig. Ausnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde aus Sicherheitsgründen (z.B. Einfriedung von Freiflächen von Kindertagesstätten oder Absturzsicherungen) möglich. Einfriedungen durch Hecken sind generell zulässig.
- c. Wärmepumpen
Luftwärmepumpen, welche sich zur öffentlichen Verkehrsfläche orientieren, sind durch geeignete Schutzmaßnahmen, (natürliche Eingrünung oder Einbindung in die Fassade) der öffentlichen Einsicht zu entziehen.

7.14. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

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

Grundwassermessstellen, Baumschutzsatzung, Artenschutz, Denkmale (mit Angabe der einzelnen Baudenkmale), Festpunkte, Kampfmittelfunde, Archäologische Meldepflicht, Altlasten, Bodenschutz (Bodenauftrag), Entwässerungssatzung, Schutzstreifen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Kampfmittel

Im Bebauungsplan / Planteil B werden Hinweise auf den bestehenden Kampfmittelverdacht, unerwartet freigelegte archäologische Funde und das Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen gegeben. Diese Hinweise gelten grundsätzlich für das gesamte Stadtgebiet.

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

Altlasten

Es erfolgt ein Hinweis auf den bestehenden Altlastenverdacht.

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

Archäologie

Der Hinweis Archäologische Bodenfunde verweist auf die Pflichten nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt

Niederschlagswasser

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

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

Bodenvorbereitung:

Für die Umsetzung der Grünflächen im B-Plangebiet ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 in der derzeit geltenden Fassung herzustellen. Dabei ist das Setzungsverhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen. Die Regelmächtigkeit beträgt für Haus- und Kleingärten 0,50 bis 1,00 m, für Stauden und Gehölze 0,40 bis 1,00 m und für Rasen 0,20 bis 0,50 m, wobei eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe erfolgt. Die durchwurzelbare Bodenschicht kann durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch hergestellt werden. Die

Mächtigkeit ist den Substrateigenschaften und Standortbedingungen anzupassen. Es ist zu berücksichtigen, dass eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe, also der Maximalmächtigkeit erfolgt.

Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i. S. § 2 Nr. 6 BBodSchV aufgebracht werden, welches die Schadstoffgehalte der Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabellen 1 und 2 BBodSchV einhält oder nach Anlage 1 Tabelle 3 der EBV als Bodenmaterial der Klasse 0 oder Baggergut der Klasse 0 — BM-0 oder BG-0 - klassifiziert ist und es dürfen auf Grund der Herkunft und der bisherigen Nutzung keine Hinweise auf weitere Belastungen der Materialien vorliegen.

Im Hinblick auf den Nährstoffgehalt der Materialien sowie die Art und Weise des Aufbringens sind § 7 Abs. 5 und § 6 Abs. 9 BBodSchV zu beachten. Dabei ist die DIN 18919 (12.16) zu berücksichtigen.

Die Materialien sind vor dem Auf- oder Einbringen nach § 6 Abs. 5 analytisch zu untersuchen. Die Pflicht zur Untersuchung kann entfallen, sofern entsprechende Untersuchungen vorliegen oder die Voraussetzungen nach § 6 Abs. 6 der BBodSchV erfüllt sind.

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

Die Analyseergebnisse oder Voraussetzungen nach § 6 Abs. 6 der BBodSchV sind nach Beendigung der Auf- oder Einbringungsmaßnahme zu dokumentieren und zehn Jahre aufzubewahren. Die Vorgaben sichern die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen nach §§ 6, 7 und 8 BBodSchV. Die anzufertigende Dokumentation dient der Kontrolle der Umsetzung durch die Untere Bodenschutzbehörde.

8. Umweltrechtliche Belange

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

Hierfür wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Diese Umweltprüfung- Grünordnungsplan wird mit seinen Anlagen als Teil II Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanentwurfes. Hier sind auch die Ermittlungen der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und deren Ausgleich dargelegt. Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Insbesondere wird auf § 19

BNatSchG i.V. m. dem Umweltschadensgesetz sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

9. Planverwirklichung

Es sind öffentlichen Verkehrs- oder Grünanlagen geplant und erforderlich. Diese werden vom Eigentümer hergestellt und im städtebaulichen Vertrag zur Planrealisierung geregelt und der Landeshauptstadt Magdeburg übergeben.

Maßnahmen der Bodenordnung sind eventuell im südlichen Bereich an der Faulmannstraße erforderlich.

10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Die Sicherung der Erschließung im B-Plangebiet erfolgt über städtebauliche Einzelverträge gemäß § 11 BauGB basierend auf einem städtebaulichen Rahmenvertrag. Der Rahmenvertrag dient grundsätzlich dem Interesse die wesentlichen Eckpunkte mit der Landeshauptstadt Magdeburg abzustimmen und gibt einen Ausblick auf die inhaltlichen

Regelungen der künftigen städtebaulichen Einzelverträge. Diese regeln verbindlich insbesondere die Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen, der eigenständigen Grünflächen, der Kinderspiel- und Freizeitflächen sowie der abwassertechnischen Anlagen einschließlich der Oberflächenentwässerung der öffentlichen Erschließungsanlagen.

Der Geltungsbereich der Verträge betrifft ebenso die äußere Erschließung und Anbindung an die an die öffentlichen Verkehrsanlagen Alt Salbke, Faulmannstraße, Lüttgen-Salbker-Weg und Ferdinand-Schrey-Straße sowie die notwendige Klärung zum barrierefreien Ausbau von Haltestellen.

Die Realisierung der neuen Bebauung obliegt den jeweiligen Grundstücksbesitzern.

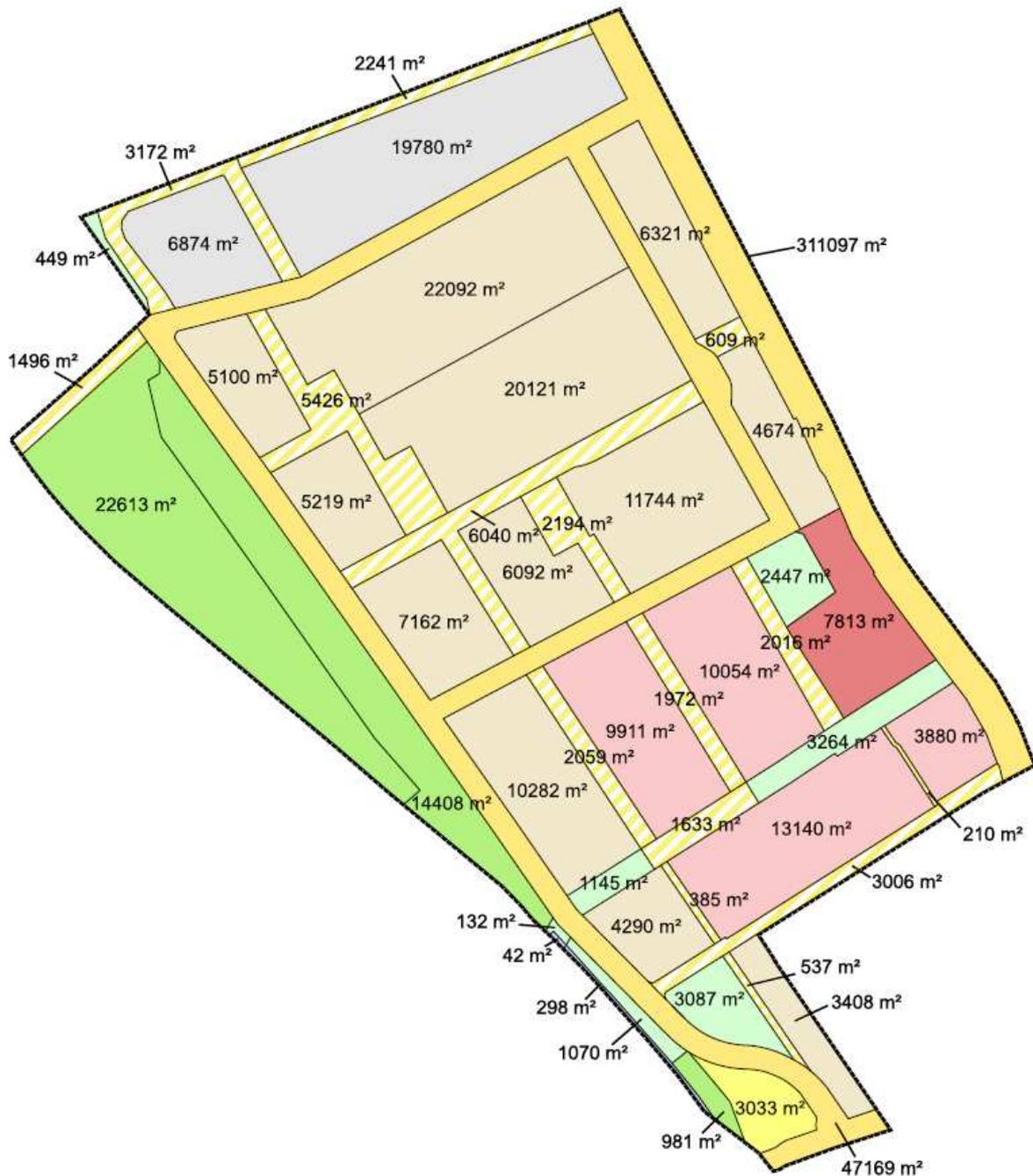
Kosten für Grunderwerb können über das Vorkaufsrecht mit Änderungen im WA3 anfallen. Die Herstellung der südlichen Zufahrt (Faulmannstraße) erfordert eine Teileinziehung der Ferdinand-Schrey-Straße.

Die jährlichen Folgekosten für die öffentlichen Verkehrsflächen werden überschlägig mit 2,25 €/m² (Betriebskosten) zuzüglich 2,50 €/m² (Kosten für Unterhaltungsmaßnahmen) angesetzt. Damit ergeben sich für die neu zu errichtenden öffentlichen Verkehrsflächen (80.165 m²) jährliche Folgekosten von ca. 380.784 €.

Für die öffentliche Grünfläche und Spielplatz (11.594 m²) ergeben sich jährliche Folgekosten (Unterhaltungskosten = 4,61 €/m², a) von überschlägig 53.450€.

11. Flächenbilanz

Gebiet	Summe Flächen
Allgemeine-Wohngebiete	36.985m ²
Mischgebiete	3.408 m ²
Urbane Gebiete	103.097 m ²
Gewerbegebiete	26.654 m ²
Gemeinbedarf	7.813 m ²
Bahnanlagen	340 m ²
Verkehrsflächen	80.165 m ²
Ver-Entsorgung	3.033 m ²
Grün öffentlich	11.594 m ²
Grün privat	38.002 m ²
Geltungsbereich	311.091 m²



12. Anlagen

- DS0030/25 Anlage 1 Lageplan
- DS0030/25 Anlage 2 B-Planentwurf
- DS0030/25 Anlage 3 Begründung
- DS0030/25 Anlage 4 Umweltprüfung- GOP
- DS0030/25 Anlage 4a U1 Biotoptypen
- DS0030/25 Anlage 4b U2 Baumbestand- Baumerhalt
- DS0030/25 Anlage 4c U3 Freianlagenplanung
- DS0030/25 Anlage 4d U4 Grünordnungsplan
- DS0030/25 Anlage 5 Auswirkungsanalyse Einzelhandel
- DS0030/25 Anlage 6 ergänzende Anlage 6 zum Entwässerungskonzept
- DS0030/25 Anlage 7 Verkehrsuntersuchung

Teil II Umweltprüfung- Grünordnungsplan inkl.Anlagen