

Landeshauptstadt Magdeburg



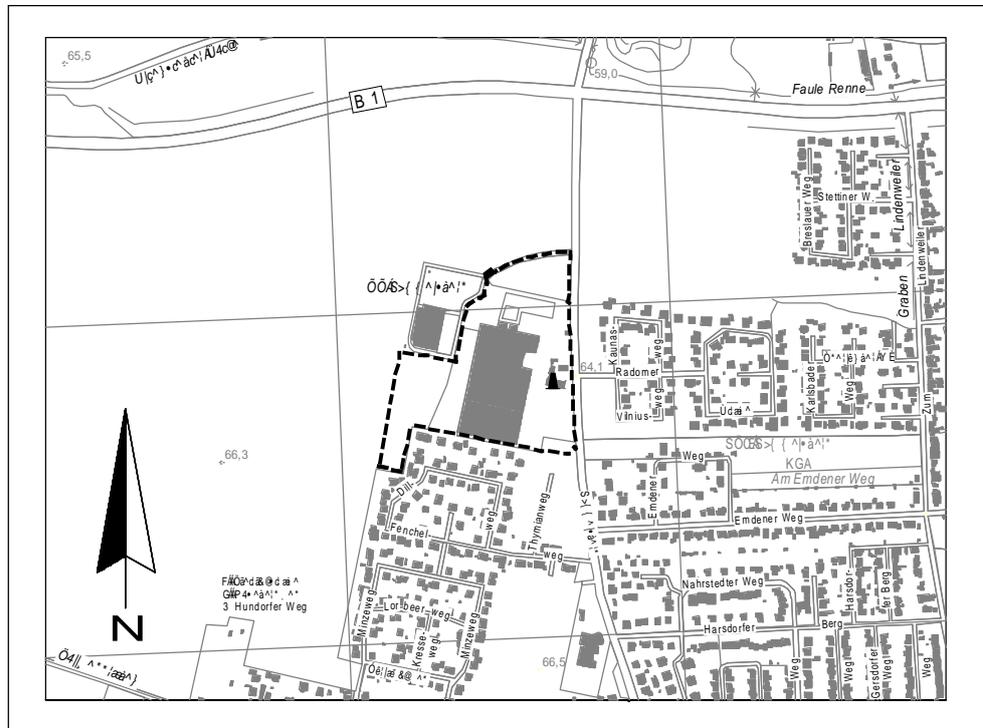
DS0063/23 Anlage 3 Stadtplanungsamt Magdeburg

Ó^* i>} à~ } *

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 368-1C

S' T T òŠùòòüöÁ òùvùòvòÉ^ ãà^!^ &@ó

Stand: Juli 2023



Planverfasser:
STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadkartenausuges: 06/2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	3
1.2	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	4
1.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen	4
1.4	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	5
1.5	Aufstellungsverfahren	5
2	PLANGEBIET	7
2.1	Lage und Geltungsbereich	7
2.2	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	7
2.3	Bestand und Nutzungen	7
2.4	Baugrund	8
3	PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION	9
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	9
3.1.1	Landesentwicklungsplan	9
3.1.2	Regionalplanung	10
3.2	Sonstige städtebauliche Planungen	11
3.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	11
3.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	12
3.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	12
3.3.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2030+	12
3.3.2	Wohnraumkonzept	13
3.3.3	Klimaanpassungskonzept	13
3.3.4	Spielplatzflächenkonzeption	14
3.3.5	Landschaftsplan	14
3.3.6	Sonstige Planungen	14
3.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	14
3.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	14
3.4.2	Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen	15
4	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	16
4.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung	17
4.2.1	Grundflächenzahl	17
4.2.2	Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen	17
4.2.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	17
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	18
4.3.1	Baulinien und Baugrenzen	18
4.3.2	Bauweise	18
5	ERSCHLIEßUNG	19
5.1	Verkehrerschließung	19
5.1.1	Äußere Verkehrerschließung	19
5.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr	19
5.1.3	Innere Verkehrerschließung	19
5.1.4	Ruhender Verkehr	20

5.1.5	Fuß- und Radverkehr	20
5.2	Medientechnische Ver- und Entsorgung	20
5.2.1	Wasserversorgung	21
5.2.2	Abwasserentsorgung	21
5.2.3	Energie und Kommunikation	22
5.2.4	Abfallentsorgung	23
5.3	Brand- und Katastrophenschutz	23
5.3.1	Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge	23
5.3.2	Löschwasserversorgung	24
5.4	Geh- / Fahr- und Leitungsrechte	24
6	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN, GEWÄSSER	25
6.1	Öffentliche Grünflächen	25
6.2	Private Grünflächen	25
6.3	Gewässer	25
7	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	26
7.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	26
7.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
7.3	Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
8	BERÜCKSICHTIGUNG VON UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	28
8.1	Umweltbericht	28
8.2	Eingriffsregelung	29
8.3	Anwendung der Baumschutzsatzung	29
8.4	Artenschutz	30
9	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	32
9.1	Auswirkungen auf die städtebauliche Situation	32
9.2	Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen	32
9.2.1	Vorbelastung im Planungsraum	33
9.2.2	Schalltechnisches Gutachten	34
9.3	Denkmalschutz	35
9.4	Boden	35
9.5	Altlasten	36
9.6	Kampfmittel	36
10	FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG	37
11	FLÄCHENBILANZ	38

1 Vorbemerkungen

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 05.12.2019 auf Antrag des Grundstückseigentümers den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 368-1C „Kümmelsberg Westseite“ gefasst. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Diesdorf an der Grenze zum Stadtteil Stadtfeld-West der Landeshauptstadt Magdeburg. Der Straßenverlauf „Kümmelsberg“ bildet hier die Stadtteilgrenze.

Planungsziel ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets, das im Süden an den Bebauungsplan Nr. 368-1 A „Kümmelsberg Westseite“ Teilbereich A und im Osten an die Straße „Kümmelsberg“ bzw. den an diese Straße östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“, 6. Änderung, anbindet.

Entsprechend der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohngrundstücken unterschiedlicher offener Bauweisen sollen im Plangebiet Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Die Planung soll der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung der Flächen Rechnung tragen.

Der Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,24 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 368-1C „Kümmelsberg Westseite“ werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Nachfrageorientierte Schaffung von Bauflächen für Wohnhäuser in offener Bauweise
- Gewinnung von jungen Familien als Einwohner und Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Magdeburg
- Sicherung einer geeigneten Nachnutzung für das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei
- Städtebauliche Steuerung benachbarter Nutzungen im und angrenzend am Geltungsbereich mit unterschiedlichem Schutzanspruch (Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen, Verkehrsanlagen)

1.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Allgemeine Erforderlichkeit gemäß BauGB

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

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

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

Erforderlichkeit Aufstellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung ordnen und zukünftig die rechtsverbindliche Grundlage für eine Wohnbebauung sowie die gewerbliche Nutzung im Plangebiet darstellen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist im vorliegenden Fall aufgrund der Lage und Größe aus städtebaulich-gestalterischen Gründen geboten. Zur Baurechtschaffung ist ein verbindlicher qualifizierter Bauleitplan gem. § 30 BauGB notwendig.

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

1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

Gesetzliche Grundlagen der Bauleitplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013. Entsprechend § 2 Satz 2 des Gesetzes vom 18. November 2020 treten die Änderungen zu §§ 14 und 27 am 1. Februar 2021 in Kraft.

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

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

Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben

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

1.4 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom LVermGeo bereit gestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand (Stand 04 / 2017) sowie der Vermessung, erstellt vom Vermessungsbüro Hartmann ÖBVIng, Agnetenstr. 3 in 39106 Magdeburg (Stand 11 / 2019), erarbeitet, sodass die Planzeichnung das Kataster, den Gebäudebestand, die Topografie mit Höhen sowie die sonstigen oberirdischen Anlagen entsprechend ausweist.

Der Bebauungsplan enthält

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

Übersichtskarte

Die Darstellung des Übersichtslageplans auf dem Planspiegel erfolgte auf Grundlage der von der Landeshauptstadt Magdeburg bereit gestellten digitalen Stadtkarte TK 10 (Stand: 12 / 2019).

Vervielfältigungserlaubnis

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

Im Rahmen des Geoleistungspaketes für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk), das zwischen dem LVermGeo und der Stadt Magdeburg vereinbart wurde, ist die Vervielfältigungserlaubnis mit der Erlaubnisnummer AZ 62-431-62-0114/17 erteilt.

Ein entsprechender Vermerk wurde auf dem Plan angebracht.

1.5 Aufstellungsverfahren

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

Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Am 05.12.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 368-1C „Kümmelsberg Westseite“ gefasst.

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

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

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die Stellungnahmen wurden bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird auch die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Dieser Verfahrensschritt wurde am 13.10.2021 in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung mit anschließender Offenlage durchgeführt.

Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen zu o.g. frühzeitiger Beteiligung wurden nach sachgerechter Prüfung in der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt. Der Entwurf mit Umweltbericht, Fachgutachten und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit den genannten Entwurfsunterlagen erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Verfahrensschritte	Durchführung
Aufstellungsbeschluss	05.12.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Bürgerversammlung am 13.10.2021
Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	23.09.2021 – 26.10.2021
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	
Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	
Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	

2 Plangebiet

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 368-1C „Kümmelsberg Westseite“ befindet sich im Nordwesten der Landeshauptstadt Magdeburg westlich der Straße „Kümmelsberg“ im Stadtteil Diesdorf an der Grenze zum Stadtteil Stadtfeld-West.

Der Geltungsbereich in der Gemarkung Magdeburg wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 10629 der Flur 508 und 10632 der Flur 508 sowie deren Verlängerung bis zur östlichen Grenze des Flurstückes 5052,
- im Osten durch die westliche Grenze des Bebauungsplans Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“,
- im Süden vom südwestlichen Flurstückspunkt des Flurstückes 6508 zum südöstlichen Punkt des Flurstückes 10243, der südlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 10243, 10511 und 10510, der östlichen und südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 10345,
- im Westen durch die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 10345, 10244 und die nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 10344 und 10510, die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 10343, 10341, 10511 und 10257

Die genannten Flurstücke liegen, mit Ausnahme der Flurstücke 10629 und 10630 (Flur 508), in der Flur 333 der Gemarkung Magdeburg.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 6,24 ha.

2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich. Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum des Investors.

Mit den privaten Eigentümern weiterer Grundstücke wurden entsprechende Verhandlungen bezüglich der Überplanung geführt.

Die Straßenflurstücke 10257, 6507/3 und 6505 in der Flur 333, sowie 10629 in der Flur 508 stehen im Eigentum der LH MD.

2.3 Bestand und Nutzungen

Geltungsbereich

Die Flächen im Geltungsbereich sind von einem Mosaik verschiedener Nutzungen geprägt. Den überwiegenden Teil im Zentrum des Plangebiets nimmt das Gelände der Gärtnerei mit Gewächshaus, Lager- und Freiflächen sowie einem künstlichen Löschwasserteich eingenommen.

Im Norden befindet sich eine Grünfläche ohne derzeitige Nutzung, an deren nördöstlichen Rand die Zufahrt zu dem westlich gelegenen Einkaufsmarkt führt.

Der südwestliche Bereich südlich des Einkaufsmarktes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Entlang der Straße „Kümmelsberg“ hat sich eine Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe entwickelt.

Angrenzende Nutzungen

Nördlich und westlich des Bebauungsplangebiets befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. ein Einzelhandelsbetrieb mit Parkplatz, dessen Zufahrt entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze innerhalb des Plangebiets verläuft.

Im Süden grenzen Wohnbauflächen mit Einfamilienhausbebauung (Bebauungsplan Nr. 368-1 A „Kümmelsberg Westseite“) an.

Im Osten verläuft die Straße „Kümmelsberg“, an deren Westseite setzt sich die Wohnbebauung fort.

2.4 Baugrund

Baugrund

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

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

Zum vorliegenden Bebauungsplan liegt ein Baugrundgutachten von April 2022 vor.¹ Hiernach ist der Standort grundsätzlich für die Bauaufgabe geeignet (Kapitel 2.1). Zu Untersuchung des Baugrunds wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Januar 2022 insgesamt 17 Rammkernsondierungen bis in max. 4 m unter Geländeoberkante (GOK) abgeteuft.

Zur Baugrundsichtung wurden folgende Aussagen getroffen (vgl. auch Anlage U2):

„Die Bodenschichtung wird durch Lößbildungen bestimmt, die an der Oberfläche von humosen Schwarzerdebodenschichten bedeckt sind. Diese steifen, im Einwirkungsbereich von Schichtenwasser auch steifen bis weichen feinsandigen Schluffe sind bis in Tiefenlagen von 1,1 m bis 2,4 m unter GOK zu erwarten. Die Schwarzerdedeckschicht (humose stark schluffige Tone) ist im Bereich der Überbauungen in der Lagerung gestört und enthält Bauschuttreste. Die Schichtdicke schwankt stark. Den weiteren Schichtenverlauf bestimmen dann grob-feinsandige Mittelsande mit geringen Anteilen an Schluff, die mitteldicht gelagert sind. Bei BS 12 und BS 13 trat zwischen 1,9 m und 3,5 m Tiefe eine sandige Tonschicht steifer bis halbfester Konsistenz auf. Darunter waren schluffige Feinsande anzutreffen, die den Übergang zum Grünsanduntergrund dokumentieren. Diese Sande waren auch bei BS 1, BS 2 und BS 4 unter den Lößschichten anzutreffen, wobei bei BS 1 die grob-feinsandigen Mittelsande dazwischen noch ausgebildet waren.“²

Grundwasser und Versickerungseigenschaften

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

Der Grundwasserflurabstand wurde mit einer Tiefe von 2,4 m bis 4,5 m unter GOK eingemessen, ebenso war eine Schichten- und Grundwasserspannung feststellbar.³ Die Grundwasserhöchststände liegen zwischen 62,5 m und 63,0 m über NHN.⁴

Weitere Aussagen in Bezug auf das Grundwasser sind im Umweltbericht enthalten.

Grundsätzlich gilt nach § 55 Wasserhaushaltgesetz der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern. Für eine Versickerung am Standort muss der Boden gem. den Vorgaben der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasser-durchlässig sein und der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden, sodass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können. Für den Geltungsbereich ist eine Niederschlagswasserversickerung nach DWA-A 138 eingeschränkt möglich.⁵ Auf die Entsorgung von Niederschlagswasser wird im Kapitel 5.2.2 genauer eingegangen.

¹ Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH: Baugrundgutachten. Erschließung Wohngebiet Kümmelsberg-West Teil 2, B-Plan 368-1C, Magdeburg, 01.04.2022.

² Ebd. S. 3-4.

³ Ebd. S. 4.

⁴ Ebd. S. 16.

⁵ Ebd. S. 16.

3 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gem. § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG⁶ zählen insbesondere Bauleitpläne zu den raumbedeutsamen Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird.

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

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

3.1.1 Landesentwicklungsplan

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

Ziele LEP LSA

- Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (LEP LSA 2010, Z 23)
- 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)
- 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)
- Im zentralörtlichen System ist die Stadt Magdeburg als Oberzentrum eingestuft (LEP LSA 2010, Z 36)
- In allen Landesteilen ist der Bevölkerung ein gleichwertiges, wohnortnahes und leistungsfähiges Schulangebot zur Verfügung zu stellen. Dabei ist das Netz allgemeinbildender Schulen bedarfsgerecht so aufrecht zu erhalten, dass für jeden Schüler und jede Schülerin nach Fähigkeiten und Bedürfnissen ein entsprechendes Bildungsangebot in angemessener Entfernung vorgehalten wird. (LEP LSA 2010, Z 42)

Grundsätze LEP LSA

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

⁶ Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2985), zul. geä. durch Gesetz v. 31.07.2009 (BGBl. S. 2585).

Landesplanerische Stellungnahme

Gemäß § 16 Abs. 2 Landesplanungsgesetz obliegt seit Juli 2015 dem Ministerium für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt als obere Landesplanungsbehörde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen. Die landesplanerische Stellungnahme gem. § 13 Abs. 2 LEntwG wird nach Vorliegen des Entwurfs abgegeben.⁷

3.1.2 Regionalplanung

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

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

Die Regionalversammlung hat am 28.06.2023 den 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 28.07.2023 bis 01.09.2023 beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 4 Abs. 1 und 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Die Regionalversammlung hat darüber hinaus am 01.02.2023 den 3. Entwurf des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“ zur öffentlichen Auslegung und zur Trägerbeteiligung vom 27.02. bis 06.04.2023 beschlossen. Nach Abwägung wurde er am 28.06.2023 beschlossen und zur Genehmigung eingereicht.

Somit sind folgende Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind für den Bebauungsplan relevant:

Ziele der Raumordnung

- 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. (3. Entwurf REP MD, Z 6.1.5-1)
- 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. (3. Entwurf REP MD Teilplan Siedlungsentwicklung Z 4.1-1)
- Im zentralörtlichen System ist die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum mit dem zugehörigen Verdichtungsraum sowie dem ländlichen Raum mit den darin enthaltenen Mittel- und Grundzentren eingestuft (3. Entwurf REP MD Teilplan Siedlungsentwicklung, Z 4.1-9).
- Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (3. Entwurf REP MD Teilplan Siedlungsentwicklung Z 4-2)
- In allen Landesteilen ist der Bevölkerung ein gleichwertiges, wohnortnahes und leistungsfähiges Schulangebot zur Verfügung zu stellen. Dabei ist das Netz allgemeinbildender Schulen bedarfsgerecht so aufrecht zu erhalten, dass für jeden Schüler und jede Schülerin nach Fähigkeiten und Bedürfnissen ein entsprechendes Bildungsangebot in angemessener Entfernung vorgehalten wird. (3. Entwurf REP MD Teilplan Siedlungsentwicklung Z 4.2.1-1)

⁷ Stellungnahme des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales vom 05.10.2021.

Grundsätze der Raumordnung

- In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiterentwickelt werden. (3. Entwurf REP MD Teilplan Siedlungsentwicklung G 4-1)
- 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. (3. Entwurf REP MD Teilplan Siedlungsentwicklung, G 4-2)
- Zur Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge sollen die Zentralen Orte durch die Bevölkerung aus dem Einzugsbereich mit dem ÖPNV erreichbar sein. (3. Entwurf REP MD Teilplan Siedlungsentwicklung 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. (3. Entwurf REP MD Teilplan Siedlungsentwicklung G 4.3-1)

Den aufgeführten Zielen und Grundsätzen wird mit der vorliegenden Planungsabsicht entsprochen. Im zentralörtlichen System ist die Stadt Magdeburg als Oberzentrum eingestuft. Die Nachnutzung einer Brachfläche im Stadtgebiet stellt einen klassischen Fall von „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ dar und berücksichtigt die Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB. Zudem wird mit der vorliegenden Planung der gehobenen Nachfrage nach Wohnraum im Eigenheimstil in der Landeshauptstadt Magdeburg Rechnung getragen.

3.2 Sonstige städtebauliche Planungen

3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

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

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

Die Landeshauptstadt Magdeburg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (2001), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 23.12.2022. Im Jahr 2011 wurde der Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg entsprechend seiner derzeitigen Nutzung überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Umfeld bilden im Osten und Süden Wohnbauflächen, im Westen landwirtschaftliche Nutzflächen und im Norden bis zur B 1 wiederum Gewerbeflächen. Der Ortsrand zur freien Landschaft ist mit Grünflächen eingefasst, von dort aus führen Grünstreifen in östlicher Richtung durch die Bauflächen. (sh. Abb. 1)



Abb. 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Magdeburg (Stand Juli 2020)

Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 368-1C werden Wohnbauflächen festgesetzt; im Süden und im Norden finden die Grünzüge durch die Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen, Straßenbaumalleen / -reihen sowie des Angerbereichs Berücksichtigung.

Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan als 33. Änderung „Kümmelsberg Nord“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB angepasst. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

3.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 368-1C überlagert nicht Geltungsbereiche anderer Bebauungspläne.

Er grenzt jedoch unmittelbar an die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 368-1A „Kümmelsberg Westseite, Teilbereich A“ sowie Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ an. Hier sind Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser festgesetzt und entwickelt worden. Im östlichen Bereich der Grenze zwischen den beiden Bebauungsplänen soll eine fußläufige Verbindung hergestellt werden.

3.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

3.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2030+

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept stellt für die Landeshauptstadt Magdeburg strategische Zielsetzungen als Grundlage für das Handeln von Verwaltung und Politik zusammen.

Die Planungsperspektive des ISEK Magdeburg soll von 2025 auf 2030+ verlängert werden. Dabei sollen die Analysen und Zielsetzungen auf den aktuellen Datengrundlagen (z.B. Demografie) aufgebaut und die inhaltlichen Schwerpunkte weiterentwickelt werden. So sollen z.B. die Themen Klimaschutz, soziale Gerechtigkeit und Barrierefreiheit ein größeres Gewicht erhalten.

Die Überarbeitung zielte auf eine Aktualisierung und Fortschreibung des ISEK 2025 ab, nicht auf eine Neuaufstellung. Das bedeutet methodisch, die Kapitel des ISEK 2025 sowie deren Texte und Daten

sind Grundlage des ISEK 2030 und wurden aktualisiert: Neue bzw. andere Inhalte fanden i.d.R. nur dann Berücksichtigung, wenn sie von den entsprechenden Fachstellen aktiv zugearbeitet wurden.⁸

Den Geltungsbereich betreffend sind im ISEK keine speziellen Festlegungen enthalten. Die Planung entspricht den grundsätzlichen Zielstellungen des ISEK.

3.3.2 Wohnraumkonzept

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat am 09.12.2022 ein Wohnraumkonzept beschlossen.

Aus diesem lässt sich eine hohe Nachfrage nach Wohnungen in Gebäuden mit max. zwei Wohneinheiten ableiten. Einer Nachfrage von 2.550 Wohnungen bis 2035 steht ein derzeitiges Potenzial von 1.400 Wohnubgen gegenüber.⁹ Der Harmonisierung dieses Ungleichgewichts wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

3.3.3 Klimaanpassungskonzept

Mit Stadtratsbeschluss vom 22.02.2018 (DS0281/17) wurde das Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg als Grundsatzbeschluss gefasst. Mit dem Konzept liegen Stadtteilsteckbriefe mit Maßnahmenempfehlungen entsprechend der jeweiligen Belastungssituation vor.

Das Plangebiet liegt zwischen dem überwiegend landwirtschaftlich geprägten Stadtteil Diesdorf und dem überwiegend baulich geprägten Stadtteil Stadtfeld-West. Zur Festsetzung in Bebauungsplänen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 368-1C kommen daher vor allem folgende Maßnahmenempfehlungen des Klimaanpassungskonzepts in Betracht:

M-03: Anlage von Ackerrand- und Blühstreifen

Durch die Anlage bzw. den Erhalt von Ackerrand- und Blühstreifen im Acker (hier: Ackerrand) werden vielseitige Strukturen und Lebensräume geschaffen, die miteinander vernetzt werden können, mit dem Effekt, dass die biologische Vielfalt erhöht wird, Ökosysteme stabilisiert, der Erosionsschutz und die Fruchtbarkeit des Ackers erhöht werden. Die Interessen von Naturschutz und Landwirtschaft wären somit gleichermaßen berücksichtigt.

M-12: "Blau-grüne Bänder" entwickeln

Zusammenhängende Grün-, Garten- und Waldflächen sollten, möglichst in Kombination mit Gewässerstrukturen (Etablierung von blau-grünen Bändern), erhalten und qualifiziert werden. Durch Beschattung, Verdunstungskühlung und Filterung von Schadstoffen und Stäuben kann die klimatisch-lufthygienische Belastungssituation verbessert werden. Sie bieten außerdem eine beliebte Rückzugsmöglichkeit für die Bevölkerung bei Hitzestress, weshalb über eine Flächenerweiterung und Verbesserung der Erreichbarkeit nachgedacht werden sollte. Insbesondere bestehende Kleingartenanlagen sollten bei der Wegeplanung mit einbezogen werden. Dies bedarf eines gesamtstädtischen Planungskonzeptes auf der Grundlage des Landschaftsplans Magdeburg.

M-13: Begrünung von Gebäuden im Bebauungsplan festsetzen

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

M-21: Erhalt / Entwicklung grüner Elemente (Straßenbäume, Dach-, Hof-, Fassadenbegrünung etc.)

Insbesondere in verdichteten urbanen Bereichen sollten grüne Elemente (Straßenbäume, Dach-, Hof-, Fassadenbegrünung etc.) - auch kleinteilig - erhalten und nach Möglichkeit erweitert bzw. neu installiert werden. Sie stellen eine effektive, relativ kostengünstige und überwiegend gern gesehene Möglichkeit dar, der zunehmenden Hitzebelastung und Verschlechterung der Lufthygiene im verdichteten Raum

⁸ <https://www.magdeburg.de/Start/B%C3%BCrger-Stadt/Leben-in-Magdeburg/Planen-Bauen-Wohnen/Bauen/index.php?La=1&object=tx,37.19821.1&kat=&kuo=2&sub=0>, aufgerufen am 23.08.2021.

⁹ Timourou Wohn- & Stadtraumkonzepte (im Auftrag der LH Magdeburg): Wohnraumkonzept der Landeshauptstadt Magdeburg vom 09.12.2022, S. 108.

entgegenzuwirken. Auch die Möglichkeit "moderat" belastete Altlastflächen insbesondere mit Großgrün ("Bauminitiative") zu bepflanzen, sollte berücksichtigt werden.

M-62: Stadtgrün - Pflanzstandorte und Artenwahl optimieren

Die zunehmende Belastungssituation des Stadtgrüns durch Hitze- und Trockenstress sowie bekannte und klimawandelbedingt neu einwandernde Schadorganismen, erfordert eine angepasste Auswahl von (Baum-)arten bei Neuanpflanzungen und Ersatzmaßnahmen. Gleichzeitig sollten die Pflanzstandorte verbessert werden (Vergrößerung der Pflanzgruben, Substratwahl, Verdichtungsschutz). Dadurch wird auch die Funktionalität des Stadtgrüns gesichert und somit eine Verbesserung der luftklimatischen Situation initiiert.

3.3.4 Spielplatzflächenkonzeption

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 09.07.2020 die „Spielplatzflächenkonzeption 2021-2025 (2030)“ beschlossen.

Im Plangebiet besteht ein Defizit an öffentlicher Spielplatzfläche. Daher ist vorgesehen, im Bereich der nördlichen Grünfläche einen öffentlichen Spielplatz mit ca. 1.430 m² anzulegen. Bei einer geplanten Anzahl der Wohneinheiten von 120 und einer durchschnittlichen Anzahl von 1,2 Kindern pro Wohneinheit wird mit dieser Flächenausweisung dem Bedarf an Spielplatzfläche entsprochen.

3.3.5 Landschaftsplan

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

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat einen aktuellen Landschaftsplan (2021). Auf die schutzgutbezogenen Darstellungen des Landschaftsplans wird im Umweltbericht Bezug genommen.

3.3.6 Sonstige Planungen

Weitere für den Bebauungsplan relevante Fach- und sonstige Planungen sind nicht bekannt.

3.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Nachfolgend werden mögliche Betroffenheiten von Schutzausweisungen aufgeführt:

Schutzausweisungen gemäß Naturschutzgesetz	
Schutzgebiete gem. §§ 23 – 27 BNatSchG (Großschutzgebiete, NSG, LSG)	keine Betroffenheit
Geschützte Landschaftsteile gem. §§ 28 – 30 BNatSchG (ND, GLB, geschützte Biotope)	Gehölze i.S.d. Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg sind geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG.
Schutzgebietssystem Natura 2000 gem. §§ 31- 34 BNatSchG	keine Betroffenheit
Schutzausweisung gemäß Wassergesetz	
Trinkwasserschutzgebiete	keine Betroffenheit
Schutzausweisung gemäß Denkmalschutzgesetz	
Archäologische Denkmal	keine Betroffenheit / nicht bekannt
Bau- und Kunstdenkmale	keine Betroffenheit

3.4.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Folgende mögliche Bau- bzw. Nutzungsbeschränkungen sind zu berücksichtigen:

Verkehrsanlagen	
Straßenverkehr Ver- / Gebote gem. § 24 StrG LSA	keine Betroffenheit durch Anbauverbote und Anbaubeschränkungen
Schienerverkehr	keine Betroffenheit
Flugverkehr	keine Betroffenheit
Bergbau / Geologie / Boden	
Geologie	keine Baubeschränkungen im Hinblick auf die Geologie bekannt
Bergbau (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)	keine Betroffenheit
Grundwasser	keine Baubeschränkungen im Hinblick auf das Grundwasser bekannt
Altlasten	nicht bekannt
Gewässer und Hochwassergefahr	
Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG)	keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete / Hochwasserrisikogebiete	keine Betroffenheit
Sonstige	
Richtfunkstrecken	nicht bekannt
Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes	keine Betroffenheit

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden allgemeine Wohngebiete WA i.S.d. § 4 BauNVO ausgewiesen. Zur Berücksichtigung verschiedener Nutzungsansprüche und Ermöglichung unterschiedlicher Bauweisen werden die allgemeinen Wohngebiete wie folgt unterteilt:

Tabelle 1: Aufteilung des Wohngebiets

Baufeld	Bauweise
WA 1.1	geschlossen
WA 1.2	geschlossen
WA 1.3	Hausgruppen
WA 1.4	Hausgruppen
WA 2.1	offen
WA 2.2	offen
WA 2.3	offen
WA 2.4	offen
WA 2.5	offen
WA 3.1	Doppelhäuser/Hausgruppen
WA 3.2	Doppelhäuser/Hausgruppen
WA 3.3	Doppelhäuser/Hausgruppen
WA 3.4	Doppelhäuser/Hausgruppen
WA 4.1	offen
WA 4.2	offen

Die allgemeinen Wohngebiete dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Hinsichtlich der Zulässigkeit weiterer Nutzungen wurden die textlichen Festsetzungen 1.1 bis 1.5 getroffen.

Im Geltungsbereich sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 BauNVO) allgemein zulässig (Textfestsetzung 1.2). Des Weiteren ist die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig (Textfestsetzung 1.3).

Aufgrund der gewünschten Entwicklung eines möglichst ungestörten Wohnstandorts werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Tankstellen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Anlagen für Verwaltungen“ unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Textfestsetzung 1.5), da sie nicht der städtebaulichen Zielstellung entsprechen und auch kein einschlägiger Bedarf abgeleitet werden kann. Der mit dem Betrieb verbundene Ziel- und Quellverkehr würde außerdem zu unerwünschten Immissionen im Wohngebiet führen können. Zudem erzeugen derartige Nutzungen einen Stellplatzbedarf, dem in diesem Gebiet nicht entsprochen werden kann.

Der Betrieb eines Beherbergungsgewerbes soll gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein (Textfestsetzung 1.4). Für die Erteilung von Ausnahmen sind im Bebauungsplan die Ausnahmeversetzungen zu benennen. Als Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen ausnahmsweise nur entweder ein einzeln vermietbares Zimmer (z.B. Monteurszimmer) oder eine einzeln vermietbare Wohneinheit pro Wohnhaus für Feriengäste zulässig sein. Die Unterbringung in mehreren Wohneinheiten pro Haus und Grundstück oder gar Hotels oder Ferienhauseanlagen sollen nicht zulässig sein, da hierdurch die Art der baulichen Nutzung in dem allgemeinen Wohngebiet nicht mehr gewahrt werden würde.

Somit sind folgende Nutzungen im Geltungsbereich zulässig:

Allgemein zulässig sind danach:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine angemessene Einpassung und Abstufung der baulichen Anlagen am Siedlungsrand erzielt werden. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit festgesetzt.

4.2.1 Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl oder Grundfläche gem. § 16 Abs. 3 BauNVO wird eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet. Im vorliegenden Bebauungsplan soll das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl bestimmt werden.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Zusätzlich ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 S. 2 BauNVO bis zu 50 v. H. möglich. Das ist im Hinblick auf die erforderlichen Zuwegungen und Stellplätze auf den Grundstücken erforderlich.

Damit wird eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet.

4.2.2 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

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

Im vorliegenden Bebauungsplan ist es aufgrund des überwiegenden Charakters der Bebauung – Wohnen – hinreichend bestimmt, Geschossigkeiten festzusetzen.

Zur Sicherung einer angemessenen und verträglichen Eingliederung der Bebauung in das nähere Umfeld werden die Gebäudehöhen einheitlich im gesamten Baugebiet mit einer Höhe von mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschossen festgesetzt.

Hiervon abweichend wird in WA 3.3 im Süden des Geltungsbereichs eine zwingende Zweigeschossigkeit, in WA 4.2 im Südwesten eine Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Damit wird ein sanfter Übergang zu den südlich bzw. östlich angrenzenden Grundstücken und deren Bebauungshöhen gewährleistet.

4.2.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen bestimmt sich nach den §§ 12 und 14 BauNVO sowie der BauO LSA. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Ausgenommen davon sind die Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und Carports als zweiter Stellplatznachweis (textliche Festsetzung 2.1).

Damit soll vermieden werden, dass der Straßenraum der Verkehrsflächen optisch und baulich eingeeignet und das ungehinderte Ein- und Ausfahren zu und aus den Grundstücken ermöglicht wird.

Zusätzlich wurde mit dem Planzeichen 15.3 PlanZV eine Stellplatzanlage für 20 PKW-Stellplätze entlang der Planstraße C ausgewiesen, die den Anliegern des Wohngebiets in diesem Bereich zugeordnet werden soll.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1 Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien gem. § 23 BauGB definiert. Im Bebauungsplan werden sowohl Baugrenzen als auch Baulinien festgesetzt.

Baugrenzen

Durch die Baugrenzen werden Abstände von mindestens 3 m bis 5 m zu den Verkehrsflächen und gleichzeitig zu den baulichen Anlagen der Nachbargrundstücke gewahrt. Da Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen entlang der Straßenverkehrsflächen nicht zulässig sind (Textfestsetzung 2.1), können hier die Zufahrten als zweiter Stellplatznachweis genutzt werden.

Mit den Baufeldern wird die Gebietsstruktur derart bestimmt, dass weitestgehend eine Straßenrandbebauung entsteht und die Gärten und Freiflächen rückwärtig auf den Grundstücken anzuordnen sind. So wird auch der Angercharakter der zentralen öffentlichen Grünfläche an der Planstraße A geprägt.

Baulinien

Die Baulinien in den WA 1.1 und 1.2 schreiben die Errichtung der Gebäude mit mindestens zwei und höchstens drei Geschossen entlang dieser Linie vor. Die Gebäude sollen als Hausgruppen mit der Wirkung als Schallhindernis zum Schutz der dahinterliegenden Bebauung vor den Emissionen aus dem Betrieb des angrenzenden Einkaufsmarktes mit Kunden- und Lieferverkehr wirken (siehe Kapitel 9.2). Deshalb sind diese Gebäude auch zuerst zu errichten, bevor die Wohngebäude im übrigen Geltungsbereich errichtet werden dürfen (Textfestsetzung 3.3).

Die weiteren Baulinien wurden aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, um möglichst einheitliche Straßenfluchten entlang der Planstraßen zu gewährleisten.

Um je nach Bebauung dennoch eine Auflockerung der Straßenfluchten zu ermöglichen, ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Abweichung von bis zu 1 m zu den jeweiligen Baulinien in das Baufeld hinein zulässig (Textfestsetzung 2.3). Dadurch wird auch die Funktion der Gebäude als Schallhindernis nicht beeinträchtigt.

4.3.2 Bauweise

Im Geltungsbereich sollen die Wohngebäude vorrangig in offener Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO errichtet werden. In der offenen Bauweise dürfen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der in der offenen Bauweise zulässigen Hausformen darf höchstens 50 m betragen (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO). Die Zuordnung der Baufelder zur jeweils festgesetzte Bauweise ergibt sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone des jeweiligen allgemeinen Wohngebiets in der Planzeichnung (siehe auch Tabelle 1). Allgemeine Wohngebiete, in denen die offene Bauweise nicht spezifiziert ist, sollen die nachfrageorientierte Flexibilität in der Bebauung gewährleisten.

Darüber hinaus soll aus Lärmschutzgründen WA 1.1 und WA 1.2 als Riegelbebauung in geschlossener Bauweise ausgeführt werden. Hier ist sowohl die Errichtung von durchgehend geschlossenen Reihenhäusern, als auch der Einsatz von Lärmschutzwänden in Baulücken möglich.

Im WA 4.1 und WA 4.2 können jeweils getrennte mehrgeschossige Gebäude in offener Bauweise errichtet werden.

5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Zum Bauungsplan Nr. 368-1C liegt eine aktuelle Verkehrsuntersuchung vor,¹⁰ auf die im Folgenden und in Kapitel 9 (Auswirkungen des Bauungsplans) bei Bedarf verwiesen wird.

5.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Die bestehende Zufahrt im Norden des Plangebiets (Planstraße B) dient der Erschließung des vorhandenen Einkaufsmarktes sowohl für den Kunden- als auch für den Lieferverkehr. Im Südosten soll eine neue Zufahrt (Planstraße A) entstehen, die an die Straße „Kümmelsberg“ anbindet.

Die östlich vom Geltungsbereich gelegene, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße „Kümmelsberg“ verläuft in Richtung Norden zur B 1, die wiederum nach Osten stadteinwärts führt und nach Westen an die BAB 14 anbindet. Nach Süden gelangt man auf der Straße „Kümmelsberg“ entlang der westlichen Peripherie des Stadtgebiets von Magdeburg in Richtung Diesdorf / Sudenburg, ebenfalls mit der Möglichkeit, an die B 81 oder an die BAB 14 anzuschließen.¹¹

Dementsprechend ist das Plangebiet an das städtische sowie überregionale Straßennetz angeschlossen.

5.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Straße Kümmelsberg gegenüber dem Emdener Weg in ca. 150 m Entfernung südlich der Einmündung Planstraße A. Hier verkehrt die Buslinie 72.

In ca. 800 m Entfernung südlich der Einmündung in die Straße Kümmelsberg gelangt man zur Haltestelle der Straßenbahn Linie 6 „Hannoversche Straße“ in Höhe der Großen Diesdorfer Straße. Diese Haltestelle kann man auch mit dem o.g. Bus erreichen.

Insofern ist der Geltungsbereich an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden und grundsätzlich ausreichend durch den ÖPNV erschlossen.¹²

5.1.3 Innere Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über ein inneres Netz öffentlicher Straßen erschlossen, die entsprechend ihrer Funktion unterschiedliche Querschnitte und damit verschiedene Breiten haben. Im Zuge der Erschließungsplanung wurde ein Straßenprofil für die jeweiligen Planstraßen entwickelt, welches sich gegenüber dem Vorentwurf unterscheidet.

Über die Haupterschließungsstraßen, Planstraße A und Planstraße B, wird das Gebiet an die Straße „Kümmelsberg“ angebunden (siehe Kapitel 5.1.1).

Die Planstraße A übernimmt dabei eine zentrale Erschließungsfunktion. Sie ist vollständig neu zu bauen und wird mit einem Gehweg sowie einer Baumallee bzw. Baumreihe ausgestattet. Etwa mittig wird nördlich ein Angerbereich angelegt, der eine zentrale Gestaltungsfunktion übernimmt.

Die Planstraße B im Norden des Geltungsbereichs ist bereits vorhanden und dient derzeit und auch künftig der Erschließung des Einkaufsmarktes. Sie ist im Zuge der Gebietsentwicklung mit Gehweg auszubauen und bis zur Anbindung an die Planstraße A im Süden zu verlängern.

Die Planstraßen C komplettieren das innere Straßennetz. Sie werden als Mischverkehrsflächen ohne separaten Gehweg ausgebildet.

Von der Planstraße A zweigt eine verkehrsberuhigte Stichstraße nach Süden ab, welche die Erschließung der Hinterliegergrundstücke im WA 1.4 und im westlichen Teil des WA 3.3 sichert. Abzweigende

¹⁰ plan|urban Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung zum B-Plan 368-1C „Kümmelsberg Westseite“ in Magdeburg. Untersuchungsbericht mit Anlagenband, 10.07.2023.

¹¹ Ebd. S. 38.

¹² Ebd. S. 10.

Zufahrten werden im weiteren Planungsverlauf festgelegt. Um den Begegnungsfall zwischen PKW und LKW (z.B. Lieferfahrzeuge, Müllfahrzeuge oder Einsatzwagen der Feuerwehr) abzusichern, beträgt die Fahrbahnbreite aller öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,0 m. Sie endet in einer Wendeanlage Typ 3, die das Wenden für ein dreiachsiges Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug gewährleistet.

5.1.4 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden keine öffentlichen Parkplatzflächen ausgewiesen. Das Parken findet ausschließlich auf den privaten Grundstücken statt. Im Bereich des WA 1.3 östlich entlang der Planstraße C wird eine private Stellplatzanlage mit 20 Stellplätzen mit einer Tiefe von 6 m für PKW ausgewiesen, die von den Anwohnern des WA 1.3 genutzt werden soll. Zur Gewährleistung einer Durchgrünung werden hier auf Grundlage der Textfestsetzung 5.5 vier Bäume gepflanzt.

In allen anderen Baugebieten findet das Parken auf dem jeweiligen Grundstück statt.

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

5.1.5 Fuß- und Radverkehr

Zur Sicherung der fußläufigen Anbindung und schnellen Erreichbarkeit der ÖPNV-Haltepunkte auf kurzem Wege werden zusätzlich zu den teilweise mit Gehwegen ausgestatteten Gebietszufahrten (Planstraßen A und B) zwei Fußgänger-Anbindungen geplant.

Im Osten des Plangebiets am Ende der nördlichsten Planstraße C wird ein Gehweg direkt zur Straße Kümmelsberg geführt.

Von der Wendeanlage innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs am südöstlichen Rand des Plangebiets ausgehend soll eine Fußweganbindung an die südlich gelegenen Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 368-1A errichtet werden.

Die Geh- und Radwegführung entlang der Straße Kümmelsberg wird durch die Festsetzung von Verkehrsflächen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze gesichert.

Zwischen Radomer Straße im Osten und der Planstraße A im Plangebiet findet eine Anbindung an die dortige Querung über die Straße Kümmelsberg statt. Die in der Umgebung des Geltungsbereichs gelegenen ÖPNV-Haltstellen (siehe Kapitel 5.1.2), verschiedene nahegelegene Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten, sowie weitere Wohngebiete sind durch die Festsetzungen ebenfalls gut fußläufig oder per Fahrrad erreichbar.

Es liegt eine Entwurfsausarbeitung¹³ für den zum Teil außerhalb des Plangebiets befindlichen Geh- und Radweg entlang, sowie Querungen über die Straße Kümmelsberg vor (siehe auch Kapitel 10).

5.2 Medientechnische Ver- und Entsorgung

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf den Nachweis der gesicherten Erschließung hinsichtlich der Ver- und Entsorgung für die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Nutzungen. Das auszuweisende Gebiet ist derzeit nicht ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossen. Alle erforderlichen Anlagen befinden sich in den angrenzenden Straßen. Somit kann das Plangebiet von dort an alle Ver- und Entsorgungstrassen angebunden werden. Neu zu bauende Ver- und Entsorgungstrassen sind ausschließlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine gesonderten Flächen oder Trassen für Ver- bzw. Entsorgungsanlagen (alle Medien betreffend) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 -14 BauGB ausgewiesen.

Innerhalb der Bauflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ver- und Entsor-

¹³ Magdeburger Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft, Umwelttechnik und Infrastruktur GbR (2023): Gehweg und Querungshilfe entlang B-Plan 368-1C Kümmelsberg West (Anlage 3).

gungsanlagen), uneingeschränkt zulässig. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Ver- bzw. Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Die Einhaltung der technischen Vorschriften und der Vorgaben im Falle von Bau- bzw. Pflanzmaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes sowie ggf. die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

5.2.1 Wasserversorgung

Trinkwasser

Trinkwasserversorger in der Stadt Magdeburg ist die Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG.

Im Bereich des Plangebiets sind folgende Trinkwasserleitungen vorhanden:¹⁴

Art und Dimensionierung der Leitung	Lage	Versorgungszweck	Schutzstreifen
DN 800 St (1977) ORT	Die nördliche Grünfläche in Ost-West-Richtung querend		5 m beidseitig
OD 140 PE (2003)	Nördlich parallel zur Zufahrt Einzelhandel	Versorgung Einzelhandelsmarkt	2 m beidseitig
DN 200 GGG (1977 / 1991)	Westlich parallel zur Straße Kümmelsberg	Versorgung der Anlieger über Hausanschlüsse	

Mit den SWM fanden frühzeitige Abstimmungen statt. Demnach kann die Trinkwasserversorgung, ausgehend von der im westlichen Seitenbereich der Straße Kümmelsberg verlaufenden Leitung DN 200 GGG (1977 / 1991) durch eine Netzerweiterung sichergestellt werden.

Innerhalb des Plangebiets ist das Trinkwassernetz neu herzustellen. Dabei ist durch zweifache Anbindung an das Netz eine Ringleitung herzustellen. Da ist durch Anschluss im Bereich der südlichen Zufahrt (Planstraße A) und der Fußweganbindung zwischen der nördlichen Grünfläche und dem WA 1.3 mit Anschluss an die nördliche Planstraße C vorgesehen.

Hinsichtlich der Qualität der Trinkwasserversorgung ist auf die Einhaltung der Vorschriften des DVGW - Arbeitsblattes W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen“ zu achten. Neu verlegte Trinkwasserleitungen bedürfen der Freigabe durch das Gesundheitsamt.

Brauchwasser

Die Gewinnung und Nutzung von Brauchwasser ist derzeit nicht vorgesehen.

5.2.2 Abwasserentsorgung

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

Die Abwasserentsorgung umfasst die Schmutzwasser- und die Regenwasserentsorgung.

Das Gebiet ist im Trennsystem neu zu erschließen. Die Schmutz- und die Regenwasserentsorgung ist im vorliegenden Entwässerungskonzept dargestellt.¹⁵

¹⁴ Stellungnahme der SWM Magdeburg GmbH & Co. KG. vom 25.10.2021.

¹⁵ Magdeburger Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft, Umwelttechnik und Infrastruktur GbR (2022): Entwässerungskonzept B-Plan 368-1C Kümmelsberg West (Anlage 1)

Schmutzwasser

Schmutzwässer sind grundsätzlich ins Schmutzwassersystem einzuleiten. Häusliche Schmutzwässer (Sanitärabwässer) sind in der Regel ins Schmutzwassersystem einzuleiten. Gewerbliche Schmutzwässer sind in Schmutzwasservorbehandlungsanlagen auf den Baugrundstücken so aufzubereiten, dass sie den Vorgaben der Indirekteinleiterverordnung entsprechen und die Grenzwerte der Abwasserentsorgungssatzung eingehalten werden.

Im Plangebiet fällt ausschließlich häusliches Schmutzwasser an, das keiner besonderen Behandlung bedarf und das in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet werden kann.

Es befinden sich keine öffentlichen Kanalanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

In der Straße Kümmelsberg verläuft von Süden kommend ein Abwasserkanal DN 400 Stz H (1991). Dieser endet in Höhe des Hausanschlusses Kümmelsberg Nr. 50.

Darüber hinaus ist bekannt, dass ein privater Schmutzwasserkanal des Einkaufsmarktes den Geltungsbereich in Richtung Dillweg quert. Eine Umverlegung unter Beibehaltung der Funktionsfähigkeit findet im Zuge der Bauausführung statt.

Das anfallende Schmutzwasser ist im freien Gefälle zum Schmutzwasserkanal (KS DN 200, Schacht 99670) im Grünstreifen zwischen Egerländer und Breslauer Weg abzuleiten. Die Trassierung der KS für die äußere Erschließung nutzt die geplante Fortführung des öffentlichen Grünstreifens bis zum Kümmelsberg.¹⁶

Zukünftig sind die Grundstücke im Plangebiet an die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen. Es ist ein Trennsystem aufzubauen. Die Anschlussbindepunkte und Ausbauerfordernisse sind im Erschließungskonzept ersichtlich.

Niederschlagswasser

Im Zuge der Entwurfsausarbeitung wurde aufgrund der Aussagen zur eingeschränkten Niederschlagswasserversickerung in Kapitel 2.4 des Baugrundgutachtens ein Entwässerungskonzept für die Entsorgung des Niederschlagswassers für das Plangebiet erstellt und mit der unteren Wasserbehörde sowie dem Tiefbauamt der Stadt Magdeburg abgestimmt.

Der Bebauungsplan nimmt Konzepte zur besseren Nutzung von Regenwasser im Sinne der Schwammstadt auf.¹⁷ Entlang mehrerer Straßen werden Regenwasserversickerungsmulden auf öffentlichen Grünflächen dem Entwässerungskonzept folgend angelegt. Die Straßenbäume werden in Kombination mit diesem Muldensystem gepflanzt, sodass das Regenwasser besser für eine Bewässerung der Bäume genutzt werden kann. Der Angerbereich ist sowohl Aufenthaltsfläche, als auch Versickerungsbecken für das aus dem Straßenbereich abfließende Niederschlagswasser konzipiert. Für die Regenwasserversickerungsmulde entlang des südöstlich gelegenen verkehrsberuhigten Bereichs wurde keine Grünfläche festgesetzt, da hier Zufahrten ins WA 3.3 abzweigen sollen, deren Lage im weiteren Planungsverlauf festgelegt wird. Eine derartig festgesetzte Verkehrsfläche steht der Anlage der Mulde nicht entgegen.

Auf Privatgrundstücken anfallendes Niederschlagswasser versickert vor Ort. Zusätzlich begünstigen die Dachbegründungen eine weiteren Nutzung des Regenwassers für Bepflanzungen.

5.2.3 Energie und Kommunikation

Elektroenergieversorgung

Elektroversorgungsleitungen des Mittel- und Niederspannungsnetzes befinden sich in den Seitenbereichen der Straße Kümmelsberg. Von hier aus ist das Plangebiet über einen entsprechenden Netzausbau elektrotechnisch zu versorgen.

Die Transformatorenstation „Kümmelsberg 50“ (5320) wird zeichnerisch als Versorgungsfläche Elektrizität festgesetzt.¹⁸

¹⁶ Stellungnahme der SWM Magdeburg GmbH & Co. KG. vom 25.10.2021: Abschnitt Abwasserentsorgung (im Auftrag und im Namen der AGM mbH).

¹⁷ Antrag klimaresiliente Schwammstadt beschlossen vom Magdeburger Stadtrat am 25.05.2023 (A0166/22).

¹⁸ Stellungnahme SWM Magdeburg GmbH & Co. KG. Vom 25.10.2021.

Südlich des Flurstücks 10258 verlaufen innerhalb der Grünfläche die Elektroversorgungsleitungen, die den Einzelhandelsmarkt und sonstige bestehende Nutzungen im Gebiet versorgen.

Die neu zu bauenden Versorgungsleitungen für die geplanten Wohngebiete sind im Zuge der Erschließung des Plangebiets in Abstimmung mit den Städtischen Werken Magdeburg GmbH & Co. KG und der Netze Magdeburg GmbH in den Verkehrsflächen zu verlegen.

Info-Kabel / Telekommunikation

Innerhalb des Geltungsbereichs und in seinem Umfeld befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Eine Umlegung bestehender Anlagen ist nur nach Zustimmung durch den jeweiligen Netzbetreiber zulässig.^{19 20} Des Weiteren sind im Zuge der Erschließung des Plangebiets Info- und Telekommunikationskabel neu zu verlegen.

Seitens SWM ist für die datentechnische Versorgung ein Netzaufbau vom Leitungsbestand im Radomer Weg möglich.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Plangebiets ist mittels Wärmepumpen vorgesehen.

Eine Gasversorgung des Gebietes ist nicht geplant.

5.2.4 Abfallentsorgung

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

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan werden so dimensioniert, dass die Befahrung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge gewährleistet ist. Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche hat gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RSt 06 zu erfolgen. Die Traglast muss für Müllfahrzeuge mit bis zu 26 t ausgelegt sein.

Die im Süden des Plangebiets befindliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist am Ende mit einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage ausgestattet, die das Wenden für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ermöglicht.

Die Standplätze für die Abfallbehälter sind von den Grundstückseigentümern nach den Vorschriften der o.g. Abfallwirtschaftssatzung herzurichten und zu unterhalten. Abfallbehälter der Grundstücke, welche über die privaten Stichstraßen erschlossen sind, sind am Abholtag, in einer nicht störenden Art und Weise, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche aufzustellen.

Stellflächen für Wertstoffentsorgung sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Hier sind vorhandene Container im Fenchelweg, südlich des Geltungsbereichs zu nutzen.

5.3 Brand- und Katastrophenschutz

5.3.1 Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge

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

¹⁹ Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 12.10.2021.

²⁰ Stellungnahme Avacon Netz GmbH vom 23.09.2021.

Die Vorschriften des § 5 BauO LSA und der DIN 1055 Teil 3 Abs. 6.3.1 für das 12 t Normfahrzeug sind zu berücksichtigen. Gleichfalls wird auf die Vorgaben der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ hingewiesen. Zufahrten, Umfahrungen sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind für eine Achslast von 10 t und ein zulässiges Gesamtgewicht von bis zu 16 t auszulegen.

Die erforderliche Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen ist durch die Verkehrswegedimensionierung von mindestens 5,0 m Breite im Geltungsbereich des Bebauungsplans gewährleistet.

5.3.2 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf ist anhand DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu ermitteln. Für Sondergebiete ist die Löschwasserversorgung nach Art und Größe der Objekte sowie der Gefahr der Brandausbreitung im jeweiligen Einzelfall festzulegen.

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

In Anlehnung an die geplante Nutzung und Art der Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet ist Löschwasser in einer Menge von mindestens 48 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden durch den Träger des Brandschutzes zur Verfügung zu stellen.

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

Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über die im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. einen im Rahmen der Erschließung anzuordnenden Unterflurhydranten. Im Fall von Bodenkontaminationen sind ggf. diffusionsdichte Rohre aus PE 100 bzw. andere geeignete Rohrmaterialien für die Versorgungs- und Anschlussleitung einzusetzen und fachgerecht nach den Vorgaben des Herstellers einzubauen²².

Der Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

5.4 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

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

In der nördlichen Grünfläche verläuft eine Ver- und Entsorgungstrasse (Elektroversorgungskabel und Wasserleitung), für die entsprechende Leitungsrechte eingetragen wurden. Die parallel verlaufende Pappelreihe ist vorhanden und soll erhalten bleiben. Bezüglich der geplanten Verkehrsanlagen und baulichen Anlagen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans besteht hier kein Konflikt.

Damit die private Grünfläche (siehe Kapitel 6) im Südwesten des Geltungsbereichs zur Bewirtschaftung zugänglich ist, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Anlieger ausgehend von der Planstraße A entlang der Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

²² Stellungnahme Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG vom 16.11.2018

6 Grün- und Freiflächen, Gewässer

6.1 Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan werden überwiegend öffentliche, südlich des WA 4 eine private Grünfläche ausgewiesen. Alle Grünflächen stehen, zumindest anteilig, für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung (siehe Kapitel 7).

Die im nördlichen Bereich des Plangebiets befindliche Grünfläche soll anteilig für die Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes zur Verfügung stehen.²³ Weiterhin sollen hier die vorhandene Baumreihe erhalten und entlang der Zufahrtstraße eine neue Baumreihe angepflanzt werden. Hierbei sind die bestehenden Schutzstreifen von Leitungen zu beachten.

Auf dem Grünstreifen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird am Übergang zur offenen Landschaft im Sinne des Klimaanpassungskonzeptes (siehe Kapitel 3.3.3) eine Windschutzhecke als Gestaltungselement des Ackerrandstreifens gepflanzt. Der Grünstreifen ist parallel entlang der Regenwasserversickerungsmulde öffentlich.

Der Angerbereich nördlich der Planstraße A ist als solcher mit Aufenthaltsqualität zu gestalten. Die weitere Durchgrünung des Gebiets wird über die sonstige Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, hier durch die Gärten der Anwohner, gewährleistet.

Ein Teil der öffentlichen Grünflächen wird zugleich für die Anlage von Regenwasserversickerungsmulden genutzt (siehe Kapitel 5.2.2).

Zusammen mit den geplanten Baumalleen und Baumreihen entlang der Planstraßen A und B werden die im Flächennutzungsplan bzw. im Landschaftsplan vorgesehenen Grün- und Durchlüftungskorridore umgesetzt.

6.2 Private Grünflächen

Darüber hinaus wird entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein 3 bis max. 5 m breiter privater Grünstreifen festgesetzt. So soll unter Bezugnahme auf Inhalte des Flächennutzungsplans und des südlich anschließenden Bebauungsplans Nr. 368-1A „Kümmelsberg Westseite, Teilbereich A“ eine Abgrenzung zur dort befindlichen Wohnbebauung gewährleistet werden.

Der übrige Teil des Grünstreifens entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird parallel zur Wohnbebauung WA 4.1 und 4.2 als privat festgesetzt.

6.3 Gewässer

Sowohl im Geltungsbereich als auch im nahen Umfeld befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein künstlich angelegtes Becken, das mit Vollzug der Inhalte des Bebauungsplans beseitigt wird.

²³ Magdeburger Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft, Umwelttechnik und Infrastruktur GbR (2023): Konzeption nördliche Grünfläche (Anlage 2).

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

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

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

Als Ersatz für den Verlust von Brutstätten von Gebäudebrütern mit wechselnder Niststätte sind Nisthilfen für Brutvögel an Gebäuden oder Schallschutzwänden zu installieren. Dazu wird folgende Textfestsetzung 4.1 formuliert:

- Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Nisthilfen für Vögel vorzugsweise Richtung Ost bis Südost wie folgt fachgerecht anzubringen:
 - 3 Halbhöhlen mit einem Brutraum ~ 12 x 16 cm und einer Flugöffnung von ~ 11 x 8 cm in einer Hanghöhe von ≥ 3 m an einer Außenfassade im WA 1.1 oder WA 1.2
 - 4 Höhlen mit einem Brutraum von ~ 12 x 16 cm und einer Flugöffnung von $\varnothing 32$ mit einer Hanghöhe von ≥ 3 m an einer Außenfassade im WA 1.1 oder WA 1.2.

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

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

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die landschaftsbildprägende Pappelbaumreihe entlang der südlichen Grenze der nördlichen Grünfläche zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt.

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

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB können zu gestalterischen Zwecken oder als Ergebnis der Verpflichtung zu Ausgleich bzw. Ersatz ermittelt und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

Gehölzpflanzungen und extensive Grünflächen

Zur Kompensation von Gehölzverlusten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 368-1C Gehölze innerhalb der Grünfläche im Südwesten und insgesamt 67 Hochstämme als straßenbegleitende Baumreihe bzw. Allee entlang der Planstraßen A und B sowie im Bereich der Stellplatzanlagen neu zu pflanzen. Innerhalb der entlang der Geltungsbereichsgrenzen im Süden und Südwesten verlaufenden Grünflächen werden Strauchgruppen und Windschutzhecken angelegt.

Hierfür werden folgende textliche Festsetzungen formuliert:

- Vor Baufeldfreimachung sind innerhalb der Maßnahmenfläche A_{cef} 1 auf insgesamt ca. 150 m² Gehölze in Gruppen von mind. je 30 m² bis max. 50 m² anzupflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Pflanzen beträgt 1,5 m. Arten und Qualitäten sind der Pflanzliste 1 der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung zu entnehmen. Auf den verbleibenden ca. 1.200 m² ist eine artenreiche Blühwiese einzusäen und extensiv zu pflegen. Zu verwenden ist heimisches standortgerechtes Saatgut oder alternativ Heumulchsaat. Frühster Mahdzeitpunkt ist der 15. Juli. (Textfestsetzung 5.3)
- Auf den ausgewiesenen Pflanzstandorten sind 63 Straßenbäume zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten der Pflanzliste 2 der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung. Die Bäume sind 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm und einem Kronenansatz von ≥ 2 m zu pflanzen. (Textfestsetzung 5.4)

- Auf den Freiflächenstellplatzanlagen für PKW ist je angefangene 5 Stellplätze ein Einzelbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten der Pflanzliste 2 der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Bäume sind 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm und einem Kronenan-satz ≥ 2 m zu pflanzen. (Textfestsetzung 5.5)
- Innerhalb der Maßnahmefläche G 1 ist eine ca. 150 m lange und ca. 5 m breite geschlossene Wind-schutzhecke anzupflanzen. Die Hecke ist zweireihig versetzt anzulegen. Der Pflanzabstand zwi-schen den Pflanzen beträgt 1,5 m. Arten und Qualitäten sind der Pflanzliste 3 der Eingriffs-/Aus-gleichsbilanzierung zu entnehmen. (Textfestsetzung 5.6)
- Innerhalb der Maßnahmefläche G 2 ist eine ca. 250 m lange und ca. 3 m breite niedrigwüchsige Strauch und Staudenhecke anzupflanzen. Die Hecke ist zweireihig versetzt anzulegen. Der Pflanz-abstand zwischen den Pflanzen beträgt 1,5 m. Arten und Qualitäten sind der Pflanzliste 4 der Ein-griffs-/Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen. (Textfestsetzung 5.7)

Dachbegrünung

Zur Verbesserung des Stadtklimas werden Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen.

- Bei Neubauten sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung mit einem Flä-chenanteil von mind. 80 v.H. zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine extensive Be-grünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mind. 12 cm Dicke vorzusehen. Dachflä-chen von Garagen und Carports sind mit einem mind. 8 cm dicken durchwurzelbaren Substratauf-bau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnen-energie und einer Begrünung unter den Modulen ist zulässig (Textfestsetzung 5.1).

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

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung im Plangebiet sicherzustellen, zur Verbesserung des Kleinklimas und unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse im Plangebiet wird außerdem folgende Textfestset-zung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen – insbesondere die Vorgartenflächen - sind zu mindes-tens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schotterflä-chen sind nicht zulässig (Textfestsetzung 5.2).

8 Berücksichtigung von Umwelt, Natur und Landschaft

8.1 Umweltbericht

Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

Anwendung auf die vorliegende Planung

Der Umweltbericht bildet den Teil II der Begründung zum Bebauungsplan.

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

Die Festsetzungen können sich aber insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Klima/Luft, Landschafts- bzw. Ortsbild und Mensch auch auf das nahe Umfeld auswirken, daher umfasst der Untersuchungsraum für diese Schutzgüter auch das unmittelbar angrenzende Umfeld des Bebauungsplans. Weitreichende Auswirkungen auf die Umwelt sind durch den Charakter der geplanten Bebauung nicht zu erwarten.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange werden zum Bebauungsplan folgende Gutachten erarbeitet:

- Schalltechnisches Gutachten
- Baugrundgutachten
- Faunistische Kartierungen

Umweltrelevante Ergebnisse und Hinweise sind in der Erarbeitung des Umweltberichts zu berücksichtigen. Die Erarbeitung schutzgutbezogener Karten zum Umweltbericht ist zur Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen nicht erforderlich und daher auch nicht vorgesehen.

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

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

8.2 Eingriffsregelung

Rechtsgrundlagen

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

Die Umsetzung eines Bebauungsplanes stellt i.d.R. nach § 14 BNatSchG bzw. § 6 NatSchG LSA einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13, 15 BNatSchG bzw. § 7 NatSchG LSA).

Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

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

Im § 6 Abs. 1 der Änderung des NatSchG LSA vom 15.01.2015 werden die Eingriffstatbestände neu geregelt. Demnach handelt es sich abweichend von § 14 Abs. 1 BNatSchG **nicht um einen Eingriff, wenn Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig bebaut oder für verkehrliche Zwecke genutzt worden sind, erneut genutzt werden.**

Anwendung auf die vorliegende Planung

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des BNatSchG bzw. NatSchG LSA. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs wurde nach dem Magdeburger Modell vorgenommen.

Die Ergebnisse der Bilanzierung werden in den Umweltbericht eingestellt und die Maßnahmen entsprechend berücksichtigt. Die Maßnahmen wurden, soweit festsetzbar, auch als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Nutzungsänderung im Plangebiet verursacht gemäß der Bilanzierung keine verbleibenden erheblichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Der zu erwartende Verlust von Einzelgehölzen kann durch die Pflanzung von Ersatzbäumen im Plangebiet vollständig kompensiert werden.

Detaillierte Aussagen zur Bilanzierung und die ausführliche Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen sind der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

8.3 Anwendung der Baumschutzsatzung

Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg, die unabhängig von der o.g. Eingriffsregelung gilt. In den Planteil B wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Der Verlust von Gehölzen innerhalb des Plangebiets wurde im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bewertet und kompensiert.

8.4 Artenschutz

Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

Berücksichtigung im Bebauungsplan

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

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

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

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

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

Berücksichtigung auf der Vollzugsebene

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

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

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

Bewertung im Plangebiet

Da für das Plangebiet behördenseits keine Kartierungsdaten vorliegen, wurden eigene Kartierungen wie folgt durchgeführt:

- Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen mit Erfassung der kennzeichnenden Pflanzenarten²⁴
- Erfassung des Baumbestands mit Vitalitätsbewertung²⁴
- Untersuchung der bestehenden Ackerflächen im südwestlichen Teil des Plangebiets auf das Vorkommen von Feldhamstern²⁵
- Faunistische Erfassung und Bewertung des Vorkommens von Vögeln, Lurchen und Kriechtieren²⁶

Detaillierte Aussagen sind den jeweiligen Unterlagen zu entnehmen.

Pflanzenarten mit Relevanz hinsichtlich des § 44 BNatSchG kommen im Gebiet nicht vor, eine artenschutzrechtliche Betrachtung erübrigt sich daher.

Während das Plangebiet keine bzw. keine nachgewiesene Lebensraumeignung für Feldhamster, Amphibien und Reptilien aufweist, sind festgestellte Vorkommen der Brutvögel im Ergebnis der Revierkartierung näher zu betrachten.

Die wertgebenden Vogelarten sind im Plan der Biotop- und Nutzungstypenkartierung dargestellt und können so im Kontext mit dem vorgefundenen Lebensraum betrachtet werden.

Der Turmfalke nistet in einem Baum in der nördlichen Grünfläche. Die Gehölze sind zum Erhalt festgesetzt, sodass der Brutstandort dieses recht störungsunempfindlichen Kulturfolgers erhalten bleibt.

Der Hausrotschwanz wurde als Gebäudebrüter im Gebiet festgestellt; hier können Nisthilfen dem Erhalt des Lebensraums sichern.

Bezüglich der Rauchschnalben wurden nur einzelne Tiere auf Nahrungssuche beobachtet, Nester wurden nicht festgestellt.

Es wird eingeschätzt, dass mit dem Abbruch der Gebäude der alten Gärtnerei keine Brutplätze an / im Gebäude verloren gehen, denen nicht mit der Schaffung von Nisthilfen begegnet werden kann. Ebenfalls werden sich die Lebensraumbedingungen für die Gehölz- und Gebüschbrüter mit Vollzug des Plans verändern, wobei mit der Neugestaltung der geplanten Grünflächen entsprechende Ersatzhabitate geschaffen werden.

Durch die Inhalte der Planung mit den Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen, Gestaltung naturnaher gehölzfreier Vegetationsflächen sowie den Dachbegrünungen sind keine nachteiligen Veränderungen der potenziell nutzbaren Strukturen für die relevanten Arten zu erwarten. Gleichzeitig sind die vorgesehenen Bepflanzungs- und Entwicklungsmaßnahmen multifunktional wirksam und tragen neben der Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse und Bodenfunktionen vor allem der landschaftsgerechten Durchgrünung des Siedlungsraums bei und erfüllen Lebensraumfunktion für eine vielfältige Flora und Fauna.

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

Detaillierte Ausführungen sind dem Umweltbericht bzw. der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung mit Aussagen zum Artenschutz zu entnehmen.

²⁴ Steinbrecher u. Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 368-1C

²⁵ HabitArt ökologie & faunistik, Guido Mundt: Fachgutachten Feldhamster, September 2020.

²⁶ Wallaschek, M.: Faunistische Untersuchung an Brutvögeln, Kriechtieren und Lurchen (Aves, Reptilia, Amphibia) für den Bebauungsplan „Kümmelsberg“, Magdeburg, Sachsen-Anhalt, 23.05.2020

9 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Situation

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 368-1C „Kümmelsberg Westseite“ schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung und Entwicklung auf einer derzeit teilweise brachliegenden bzw. von Mischnutzungen geprägten Fläche am nordwestlichen Ortsrand von Magdeburg. Das Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Baurecht für Wohngebietsflächen entsprechend der Nachfrage in der Stadt Magdeburg. Mit dem Angebot unterschiedlicher Wohnformen kann die Stabilisierung und Entwicklung der Einwohnerzahlen der Landeshauptstadt erreicht werden. Durch die städtebauliche Neuordnung und Gestaltung erfolgt hier eine Siedlungsabrundung mit einer genauen Definition und Gestaltung des Ortsrandes.

Dabei werden vorhandene Erschließungsanlagen und –potenziale ausgeschöpft. Die medientechnische Erschließung ist gesichert.

Die geplanten Grundstücke werden über öffentliche Zufahrtsstraßen und eine Stichstraße erschlossen. Das durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 368-1C erwartete Quell- und Zielverkehrsaufkommen wird sich auf durchschnittlich 900 Kfz-Fahrten/Tag belaufen. Dennoch geht die Verkehrsuntersuchung mit Blick auf die Verkehrserhebung an den ermittelten Knotenpunkten²⁷ davon aus, dass u.a. durch verbesserte Ampelschaltungen eine günstigere Verkehrssituation vorliegt, als von der Stadt Magdeburg in ihrem Verkehrsmodell, Teil Prognose 2030²⁸ veranschlagt.

Insgesamt würden für alle Verkehrsströme das Plangebiet betreffend ausreichend Kapazitätsreserven bestehen. Nachteilige Auswirkungen auf umliegende Straßen und Wohngebiete sind nicht zu erwarten. Zusätzliche bauliche und/oder signaltechnische Maßnahmen zur Gewährleistung einer leistungsfähigen und sicheren Erschließung des geplanten Wohnbauvorhabens seien somit auf der derzeitigen Planungsebene nicht notwendig.²⁹

Mit Vollzug des Bebauungsplans erfolgt ein großflächiger Rückbau von Versiegelungen. Die geplante Neuversiegelung ist geringer als der Bestand.

Mit der Festsetzung von Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Bauflächen (z.B. Dachbegrünung) wird die Durchgrünung mit klimawirksamen Strukturen gesichert.

All das entspricht insgesamt den städtebaulichen Zielstellungen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 368-1C „Kümmelsberg Westseite“ sind keine negativen Auswirkungen für die direkte Umgebung sowie für die gesamtstädtische Struktur zu erwarten.

9.2 Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

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

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

Für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anzuwenden. Demnach sind folgende schalltechnische Orientierungswerte für das Plangebiet und dessen Umfeld einzuhalten:

²⁷ Verkehrsuntersuchung, S. 17-22.

²⁸ Ebd. S. 29.

²⁹ Ebd. S. 38.

Baugebiet	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005	
	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB	45 dB bzw. 40 dB
Mischgebiete (MI)	60 dB	50 dB bzw. 45 dB*
Gewerbegebiete (GE)	65 dB	55 dB bzw. 50 dB*

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

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine typische Gemengelage aus bestehender und ehemaliger gewerblicher Nutzung (Brachflächen) und Wohnen. Mit der Planaufstellung werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die eine schutzwürdige Nutzung im Sinne des Immissionschutzes darstellen. Vom Plangebiet selbst und der neuen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gehen keine relevanten Emissionen aus.

9.2.1 Vorbelastung im Planungsraum

Bestehende oder geplante Immissionen, die von außerhalb auf ein Gebiet einwirken, können sowohl von gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen als auch von Straßen- oder Schienenverkehr ausgehen. Darüber hinaus kann auch Freizeitlärm Immissionsbelästigungen verursachen.

Bei der Ausweisung schutzbedürftiger Nutzungen, z.B. Wohnen, sind bei ggf. benachbarten Emittenten deren Emissionen gemäß dem genehmigten Betriebszustand zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans darf es nicht zu Einschränkungen bestehender zulässiger Nutzungen kommen.

Vorhandene Vorbelastungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm müssen in einem Bebauungsplan kenntlich gemacht werden, sofern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind. Das dient der Unterrichtung über die Immissionsverhältnisse im Planbereich sowie der berechtigten Abwehr ungerechtfertigter Ansprüche Betroffener, die in Kenntnis der Vorbelastung hier siedeln. Aus Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch vorhandene Lärmbelastung sind keine Rechtsansprüche vorhandener oder künftiger Bebauungen abzuleiten.

Den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans betreffend bestehen folgende immissionsrelevante Vorbelastungen:

Verkehrslärm

Es wirken Verkehrslärmimmissionen von der B 1, die ca. 300 m nördlich der im Bebauungsplan festgesetzten Wohnbauflächen verläuft, und von der unmittelbar entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Straße Kümmelsberg auf das Plangebiet ein.

Gewerbelärm

Gewerbelärm geht vom dem nordwestlich angrenzenden Einzelhandelsmarkt mit Anlieferzone und Parkplatz aus. Zur Ermittlung der Emissionen wurde die Betriebsbeschreibung des Marktes herangezogen und Messungen vor Ort durchgeführt.

Wesentliche Lärmquellen des Marktes sind der Anlieferverkehr (tags und nachts) mit Verkehrs- und Umschlaggeräuschen, der Kundenverkehr einschließlich der Parkplatzgeräusche während der Öffnungszeiten sowie das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen an der Sammelbox. Weiterhin sind stationäre Quellen (Lüftungs- und Kühlaggregate) in die Berechnungen einzubeziehen.

Anderweitige störende Einflüsse auf das Plangebiet sind nicht absehbar.

Lärmemissionen durch das geplante Vorhaben

In einem allgemeinen Wohngebiet werden keinen lärmemittierenden Nutzungen vorbereitet. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Tankstelle“, „Gartenbaubetriebe“ und „Anlagen für öffentliche Verwaltungen“ wurden im Plangebiet ausgeschlossen, wodurch Ziel- und Quellverkehre vermieden werden. Es ist nicht mit einer Erhöhung der Lärmemissionen gegenüber der aktuellen Situation zu rechnen.

9.2.2 Schalltechnisches Gutachten

Mit dem Bauungsplan Nr. 368-1C „Kümmelsberg Westseite“ werden allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Aufgrund der o.g. bekannten Lärmquellen ist die Lärmvorbelastung im Plangebiet zu beurteilen.

Dementsprechend wurde zu diesem Bauungsplan ein Schalltechnisches Gutachten zur Ermittlung der Immissionsvorbelastung auf den Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 368-1C „Kümmelsberg Westseite“ erarbeitet.³⁰

Die detaillierte Darstellung von Rechtsgrundlagen und Methodik, die Immissionsorte, die Berechnungen, Ergebnisse und Empfehlungen zum Schallschutz im Geltungsbereich sind dem genannten Gutachten zu entnehmen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sowohl durch den Verkehrslärm als auch durch den Gewerbelärm die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwert tags und nachts überschritten werden.

Eine Unzumutbarkeit der Geräuschbelastung, insbesondere im Nachtzeitraum, kann nicht ausgeschlossen werden. Daher sind sowohl passive als auch aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Festsetzungen des Bauungsplans zum Immissionsschutz

Vorhandene Vorbelastungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm müssen in einem Bauungsplan kenntlich gemacht werden, sofern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind. Das dient der Unterrichtung über die Immissionsverhältnisse im Planbereich sowie der berechtigten Abwehr ungerechtfertigter Ansprüche Betroffener, die in Kenntnis der Vorbelastung hier siedeln. Aus Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch vorhandene Lärmbelastung sind keine Rechtsansprüche vorhandener oder künftiger Bauungen abzuleiten.

Aufgrund der ermittelten Lärmbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm des untersuchten Bauungsplangebiets und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG werden folgende Festsetzungen gemäß den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung in den Bauungsplan übernommen:

Planteil A –Planzeichnung:

- Die vom Gutachter ermittelten Lärmpegelbereiche werden nachrichtlich in den Planteil A des Bauungsplans übernommen.

Planteil B – textliche Festsetzungen:

- Zum Schutz gegen Außenlärm müssen die Außenbauteile von Wohngebäude sowie von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (Wohn-, Büro- und ähnliche Arbeitsräume) den Anforderungen gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018), Kapitel 7.1: „Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten“ entsprechen. Die Dimensionierung der Umfassungsbauteile ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen (Textfestsetzung 3.1).
- Dem Schlafen dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) nach der von der Lärmquelle abgewandten Seite auszurichten. Sie müssen mindestens ein Fenster verfügen, vor dem Außenpegel von < 50 dB(A) nachts nachgewiesen werden. Alternativ sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. (Textfestsetzung 3.2).

³⁰ ECO Akustik Ingenieurbüro für Schallschutz: Schalltechnisches Gutachten. Ermittlung der Immissionsvorbelastung auf den Geltungsbereich des Bauungsplans „Kümmelsberg Westseite“ in Magdeburg (ECO 23039) vom 16.06.2023.

- Die Gebäude in den mit Baulinien versehenen Baufeldern im WA 1.1 und im WA 1.2 sind zuerst zu errichten. Erst danach ist die Bebauung in allen anderen Baugebieten zulässig. (Textfestsetzung 3.3).

Planteil B – Hinweise

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen Lärmvorbelastungen durch Gewerbelärm und durch Verkehrslärm, wodurch die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in Teilbereichen im Tag- und Nachtzeitraum überschritten werden.
- Die Berechnungsgrundlage, -Ergebnisse, Schlussfolgerungen und Empfehlungen sind dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

Die vorhandene Lärmvorbelastung im Plangebiet durch den angrenzenden Einzelhandelsbetrieb sowie durch den Straßenverkehr und die damit verbundene Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 wird somit im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Dies dient der Unterrichtung der vom Bebauungsplan Betroffenen über die Immissionsverhältnisse im Planbereich und der berechtigten Abwehr von ungerechtfertigten Ansprüchen Betroffener, die in Kenntnis der Vorbelastung siedeln.

Der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Damit kommt der Plangeber seiner Aufgabe des vorsorgenden Schallschutzes nach. Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine unzumutbaren Belästigungen oder schädlichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf Emissionen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft zu erwarten.

9.3 Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- bzw. Kunstdenkmale.

Archäologische Denkmale

Archäologische Denkmale im Geltungsbereich sind derzeit nicht bekannt.

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

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten, vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Das Denkmalfachamt und von ihm beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird über die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen - Anhalt entschieden.

9.4 Boden

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

Anfallender Erdaushub ist entsprechend den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall³¹ (LAGA) zu verwenden. Die Bodenverdichtung ist während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu

³¹ LAGA TR 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ vom 06.11.2003 und 05.11.2004.

beschränken. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (Lager- / Baustelleneinrichtungsflächen) wiederherzustellen. Die Flächeninanspruchnahme des Bodens (Versiegelung) für die Errichtung der geplanten Gebäude sowie der Anbindestraße ist auf das hierfür notwendige Maß zu beschränken.

Nach- bzw. Weiternutzung eines bestehenden Standorts nach dem Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht in höchstem Maße der Bodenschutzklausel.

9.5 Altlasten

Altlasten

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bestehen gem. Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg keine bekannten Vorbelastungen durch Altlasten.

Bei allen Erdarbeiten sind vorsorglich folgende Hinweise zu beachten:

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

Abfälle und Kreislaufwirtschaftsgesetz

Es kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass bei notwendigen Erdarbeiten in Verbindung mit der Geländeprofilierung und dem Aushub von Pflanzgruben unbrauchbares oder belastetes Aushubmaterial anfällt, das einer ordnungsgemäßen Handhabung und Entsorgung bedarf. Auffüllungen, Schutt und Abfälle gem. KrWG³² sind, soweit nicht vermeidbar, ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.

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

9.6 Kampfmittel

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

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

Der Hinweis wurde auf dem Bebauungsplan vermerkt.

³² Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zul. Geä. durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

10 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für den Bebauungsplan Nr. 368-1C „Kümmelsberg Westseite“ übt die Landeshauptstadt Magdeburg aus.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wird zwischen der Stadt Magdeburg und dem Investor des geplanten Wohngebiets ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem alle gegenseitigen finanziellen Ansprüche geregelt werden. Für die ersten fünf Jahre werden die Folgekosten vom Erschließungsträger übernommen.

Der Investor hat die Entwurfsplanung für den größtenteils östlich außerhalb des Plangebiets gelegenen Geh- und Radweg entlang des „Kümmelsbergs“ sowie die Querungen über diese Straße bezahlt und erarbeitet.³³ Hiermit wurde eine klare Abgrenzung zu den verschiedenen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs gesichert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen neue öffentlich zu widmenden Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, sowie neue öffentliche Grünflächen.

Für die neu herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen (ohne Pflanzbindung) sind bei einer Fläche von 11.054 m², abzüglich von ca. 2.101 m² bereits hergestellter und genutzter Straßenverkehrsfläche und unter Ansatz eines Folgekostenfaktors von 1,50 €/m² jährliche Betriebskosten von 13.429,50 € einzuplanen. Die jährlichen Unterhaltungskosten belaufen sich unter Berücksichtigung eines Folgekostenfaktors von 1,25 €/m² auf ca. 11.191,25 €. Auf fünf Jahre gerechnet ergeben sich für die öffentlichen Verkehrsflächen insgesamt Kosten in Höhe von 123.103,75 €.

Für die neu herzustellenden öffentlichen Grünflächen sind bei einer Fläche von 9.381 m² unter Ansatz eines Folgekostenfaktors von 1,19 €/m² jährliche Unterhaltungskosten von 11.163,39 € einzuplanen. Auf fünf Jahre gerechnet ergeben sich insgesamt Folgekosten von 55.816,95 €.

Die notwendige öffentliche Spielplatzfläche beträgt gem. der städtischen Spielplatzflächenkonzeption 10 m² pro Kind. Bei durchschnittlich 1,2 Kindern je EFH/Wohneinheit ergibt sich für die Planung ein Flächenbedarf von ca. 1.430 m² für die geplante Anzahl der Wohneinheiten von 120. Der Investor übernimmt die Herstellungskosten des Spielplatzes unter Einbeziehung möglicher Ablösevereinbarungen aufgrund der Nutzung des Spielplatzes durch Kinder umliegender Wohngebiete. Die Bereitstellung des Grundstücks wird hierbei verrechnet.

Bei jährlichen Unterhaltungskosten von 0,92 €/m² ist mit anteiligen 5-jährlichen Folgekosten von 6.592,30 € zu rechnen.

³³ Magdeburger Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft, Umwelttechnik und Infrastruktur GbR (2023): Gehweg und Querungshilfe entlang B-Plan 368-1C Kümmelsberg West (Anlage 3).

11 Flächenbilanz

-	GRZ	§ 19 (4) BauNVO	Fläche in m ²	mögliche Überbauung in m ²	unbebaute Freifläche in m ²	Anteil in %
Allgemeine Wohngebiete			37.362	22.417	14.945	62,02
WA 1.1	0,4	0,2	3.874	2.324	1.550	
WA 1.2	0,4	0,2	2.175	1.305	870	
WA 1.3	0,4	0,2	4.912	2.947	1.965	
WA 1.4	0,4	0,2	1.942	1.165	777	
WA 2.1	0,4	0,2	2.965	1.779	1.186	
WA 2.2	0,4	0,2	3.015	1.809	1.206	
WA 2.3	0,4	0,2	3.069	1.841	1.228	
WA 2.4	0,4	0,2	571	343	228	
WA 2.5	0,4	0,2	1.150	690	460	
WA 3.1	0,4	0,2	816	490	326	
WA 3.2	0,4	0,2	1.415	849	566	
WA 3.3	0,4	0,2	7.266	4.360	2.906	
WA 3.4	0,4	0,2	2.204	1.322	882	
WA 4.1	0,4	0,2	742	445	297	
WA 4.2	0,4	0,2	1.246	748	498	
Verkehrsflächen			11.054	11.054		18,35
davon Erschließungsstraßen (öffentlich)			10.265	10.265	-	
davon Erschließungsstraßen (privat)			-	-	-	
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" (öffentlich)			636	-	-	
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" (öffentlich)			153	153	-	
Ver- und Entsorgungsflächen			34	34		0,06
Ver- und Entsorgungsflächen			34	34	-	
Grünflächen			11.793		11.793	19,58
davon öffentlich			9.381	-	9.381	
davon privat			2.412	-	2.412	
Plangebiet Gesamt [m²]			60.243	33.505	26.738	
Plangebiet Gesamt [%]			100	56	44	100,00