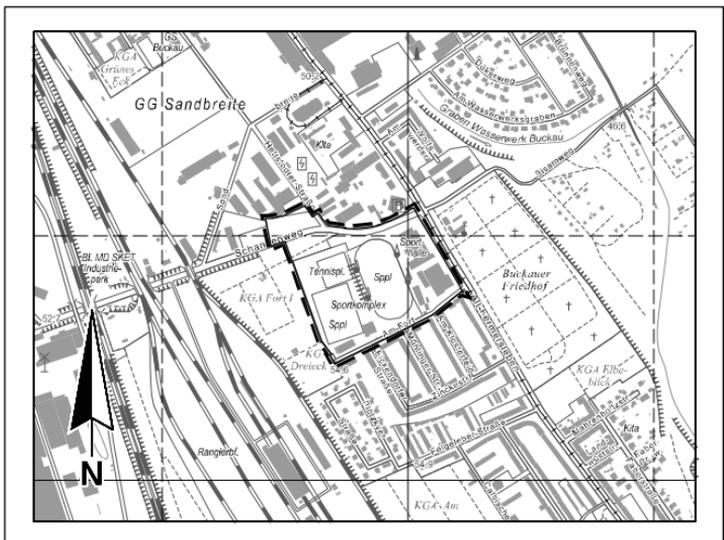




Begründung zum
Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 471-2
ALT FERMERSLEBEN / SCHANZENWEG
(geändert gemäß Stadtratsbeschluss vom 14.05.2020)
Stand: März 2020



Planverfasser:
Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenausuges: 12/2019

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Ziel und Zweck der Planung	2
3. Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
4. Übergeordnete Planungen	3
5. Aufstellungsverfahren.....	3
6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand	4
6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung	4
6.3. Verkehr	4
6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur	5
6.5. Grünflächen / Vegetation.....	5
6.7. Boden, Baugrund, Altlasten	5
6.8. Immissionen	5
6.9. Eigentumsverhältnisse	6
7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
7.1. Städtebauliches Konzept.....	6
7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	6
7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	7
7.5. Verkehrserschließung.....	7
7.6. Ver- und Entsorgung.....	8
7.7. Anpassung an den Klimawandel.....	8
7.8. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen	9
7.9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	10
8. Umweltrechtliche Belange	11
9. Planverwirklichung.....	11
10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten	11

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634)
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche innerhalb der Ortslage Fermersleben. Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Grünfläche, teilweise mit den Zweckbestimmungen Kleingärten und Sportanlage aus.

Bei der Fläche handelt es sich um einen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Auf der Fläche soll Baurecht für einen Grundschulneubau mit Hortbetrieb geschaffen werden. Die vorhandenen Sportflächen sollen mitgenutzt werden.

Mit der Planaufstellung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurecht für einen Grundschulneubau
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung
- Schaffung von sicheren Wegeverbindungen für Fußgänger*innen, insbesondere für Kinder
- Weitestgehender Erhalt der Kleingartenanlage „Fort 1“

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches resultiert aus der Notwendigkeit, die verkehrliche Erschließung zu klären, fußläufige Verbindungen festzusetzen und die Nutzung der nicht schulisch genutzten Flächen zu regeln.

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

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

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Um die vorgenannten Planziele untersuchen und verwirklichen zu können, ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die „Vorgezogene Schulentwicklungsplanung zur Absicherung des Beschulungsbedarfes an allgemein bildenden Schulen der Landeshauptstadt Magdeburg für die Schuljahre 2019/20 bis 2023/24“ wurde am 05.04.2018 vom Stadtrat beschlossen (DS0463/17, Beschl.- Nr. 1864- 054(IV)18) und zwischenzeitlich vom Landesschulamt bestätigt.

Auf Grund des prognostizierten Anstiegs der Schülerzahlen sind durch die Verwaltung bereits Grundsatzbeschlüsse für Kapazitätserweiterungen auf den Weg gebracht worden. Es besteht für den Bereich Westerhüsen/ Salbke/ Buckau/ Stadtzentrum zusätzlicher Bedarf, da im Schuljahr 2023/24 309 Einschüler prognostiziert werden, es aber an den GS Westerhüsen, Salbke, Buckau und Hegelstraße trotz der bereits beschlossenen Maßnahmen sich nur eine Kapazität von 264 Einschülern bei einer Klassenstärke von 22 Schülern ergibt.

Mit der Drucksache DS0172/19 mit dem Kurztitel „Grundsatzbeschluss zur Erweiterung der Grundschulkapazitäten in Buckau“ beschloss der Stadtrat am 13.06.2019 für den Standort des Fermersleber Sportvereins 1895 e. V. (Schanzenweg/ Alt Fermersleben 1) den Neubau einer 3-zügigen Grundschule mit Hortbetrieb ohne Sporthalle und Sportaußenfläche.

Im Norden des Plangebietes befinden sich Gewerbeflächen, südlich angrenzend eine mehrgeschossige Wohnbebauung. Im laufenden Bebauungsplanverfahren soll geprüft werden, ob eine öffentliche Wegeverbindung über die vorhandenen Sportflächen gesichert werden kann und inwieweit der Schanzenweg für eine Querungshilfe und einen Geh – und/oder Radweg ausgebaut werden muss.

4. Übergeordnete Planungen

Die Planaufstellung steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als Kleingartenanlage und Sportfläche ausgewiesen. Die Kleingartenanlage sowie größtenteils die Sportanlage bleiben bestehen. Lediglich auf der aufgegebenen Tennisplatzfläche soll die Darstellung in Schulnutzung geändert werden. Der Flächennutzungsplan ist somit im Parallelverfahren zu ändern, um die Flächen entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche darzustellen. Der Einleitungs- und Auslegungsbeschluss zur F-Planänderung erfolgt gleichzeitig mit dem Beschluss zum Entwurf und dem der Auslegung zum B-Plan.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB oder einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB.

5. Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 14.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 471-2 „Alt Fermersleben/ Schanzenweg“ eingeleitet.

Die Planaufstellung zum qualifizierten Bebauungsplan ist ein mehrstufiger Prozess nach Maßgabe des Baugesetzbuches und unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie verschiedener anderer Planungsträger und Behörden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB erfolgte mit dem Anschreiben vom 28.02.2020.

Es wird mit der Planung kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie werden nicht beeinträchtigt.

Mit dem vorliegenden Entwurf soll die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(2) BauGB erfolgen. Die Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung und die der Öffentlichkeitsbeteiligung werden nach einer Abwägung in einem Entwurf zusammen getragen. Daraufhin erfolgt eine erneute Beteiligung der Behörden und TöB's gemäß §4(2) BauGB.

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Südosten der Landeshauptstadt Magdeburg im Bereich der Stadtteilgrenze Fermersleben/ Buckau. Östlich des Geltungsbereiches grenzt die Hauptverkehrsachse Alt Fermersleben an. Die Straße Schanzenweg durchquert den Geltungsbereich. Westlich grenzt der Kleingartenverein „Fort1“ an, welcher direkt an der Gleisanlage liegt. Der S- Bahnhof SKET Industriepark ist nur 500m entfernt.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 471-2 „Alt Fermersleben/ Schanzenweg wird umgrenzt:

- Im Norden: durch die Nordgrenzen der Flurstücke 1518/1, 1515/10, 10975, 10973 und 1516/5 (Schanzenweg), die Nordostgrenze des Flurstücks 1509/5, die Nordgrenze des Flurstücks 1509/5 sowie deren Verlängerung im Flurstück 10392, weiter durch die Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 10099;
- Im Westen: durch die Westgrenze des Flurstücks 10099, durch die südliche Verlängerung der Westgrenze des Flurstücks 10099 bis zur Nordgrenze des Flurstücks 1506/2, von der Nordgrenze des Flurstücks 1506/2 bis zur nördlichen Verlängerung der Westgrenze des Flurstücks 10669, durch die Westgrenze der Flurstücke 10669, 1526 und 1527 (Straße „Am Fort“);
- Im Süden: durch die Südgrenze des Flurstücks 1527 (Straße „Am Fort“);
- Im Osten: durch die Ostgrenzen der Flurstücke 10669, 1518/2 und 1527 (Straße „Am Fort“).

Das Flurstück 10392 befindet sich in der Flur 440, alle weiteren Flurstücke liegen in der Flur 465.

6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung

Das Gebiet ist durch gewerbliche Nutzungen im Norden, Kleingartennutzung im Westen und einer Sportnutzung im Geltungsbereich geprägt. Neben dem Fermersleber Sportverein ist ein privates Squash - und Fitness - Center auf dem Gelände. Die beiden Sportplätze und Gebäude werden sehr stark genutzt. Südlich der Straße Am Fort grenzt ein Siedlungsgebiet mit 3- geschossiger Wohnbebauung an. Hier ist die Straßenbahnhaltestelle Zinckestraße.

6.3. Verkehr

Das Gebiet ist erschlossen durch die öffentlichen Straßen Am Fort, Alt Fermersleben und Schanzenweg.

In 200m bis 300 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich die Haltestellen für den ÖPNV (Straßenbahnlinie 2) in Höhe Am Buckauer Wasserwerk und der Zinckestraße.

6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur

In den umliegenden öffentlichen Straßen sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Für das geplante Schulgebäude im nördlichen Plangebiet muss eine Neuerschließung über die öffentliche Verkehrsfläche Schanzenweg erfolgen.

Der Sportkomplex auf dem Gelände bietet Freizeitangebote mit einem größeren Einzugsgebiet. Der Stadtteil ist über Straßenbahn- und Buslinien an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Über den Bisamweg (östlicher Verlängerung des Schanzenweges) erfolgt die Anbindung an den Naturraum der Elbe mit dem Sportboothafen Fermersleben. Entlang des Elbufers führt der westelbische Elberadweg. Im Stadtteil bestehen mehrere Kleingartenvereine.

Die nächsten Kitas sind ca. 300m in Buckau bzw. ca. 700m in Fermersleben entfernt. Es besteht laut Spielplatzflächenkonzeption 2015-2020 (2030) ein Defizit an Spielflächen von ca. 4000 m² in Fermersleben.

6.5. Grünflächen / Vegetation

Alle Schutzgüter (Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten, Biotope, Landschaftsbild/ Erholung) sind im Plangebiet stark anthropogen verändert und überprägt. Reichtum, Qualität, Empfindlichkeit und Regenerationsfähigkeit sind gering. Der überwiegende Anteil des Plangebietes ist bereits bebaut und versiegelt. Die vorhandenen Grünflächen, Gehölzflächen und Einzelgehölze sind von mittlerer Qualität.

Die Grünflächen angrenzend zur Kleingartenanlage sollen für das Kleinklima des zukünftigen Schulneubaus erhalten bleiben. Inwieweit die Vitalität der Bäume einen Erhalt ermöglichen oder ob Neupflanzungen erforderlich sind, ist im Verfahren zu prüfen. Anhaltspunkte für das Vorkommen geschützter Arten lagen bei den ersten Begehungen nicht vor. Jedoch weisen einige Bäume (Linden südlich des Parkplatzes für den Kleingartenverein) Krankheitsbilder auf.

Geschützte Bereiche im Sinne des Naturschutzgesetzes sind im Gebiet nicht vorhanden.

6.7. Boden, Baugrund, Altlasten

Das Plangebiet ist naturräumlich der Niederen Börde zuzuordnen. Die Bodenhöhen liegen bei 53,8 – 57,1 m ü. NHN. Die in der Kartengrundlage eingetragenen Höhenangaben sind Höhen über NHN.

In den bebauten Bereichen bestehen keine Kenntnisse über Altlasten. Eine gewerbliche Vornutzung ist nicht bekannt.

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

6.8. Immissionen

Durch die stark befahrene Straße Alt Fermersleben mit einem hohen Anteil Durchgangsverkehr sowie dem Schanzenweg als Verbindung zum Stadtteil Hopfengarten

und Leipziger Straße werden die Nutzungen im Nahbereich der Straße durch deren verkehrliche Immissionen belastet.

6.9. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Besitz der LH Magdeburg. Diese sind jedoch verpachtet an den Fermersleber Sportverein und den Kleingartenverein „Fort1“. Die Fläche des Fitness Centers und die Fläche des Gewerbegebietes sind im privaten Eigentum.

7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1. Städtebauliches Konzept

Die offenen Gewerbeflächen sowie Kleingärten lassen eine städtebauliche Ordnung im Schanzenweg vermissen. Durch den mehrgeschossigen Schulneubau und der Bebauung auf der Gewerbefläche, soll für den Schanzenweg ein gewisses städtebauliches Gewicht entstehen. Der Fuß- und Radweg in Nord-Süd-Richtung ermöglicht Verbindungen zur neuen Grundschule, welche aus dem Quartier um die Zinckestraße bisher lediglich über Umwege über die Hauptverkehrsstraße Alt Fermersleben zu erreichen wäre.

7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird größtenteils als Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Sport- und Spielanlagen) sowie Mischgebiet gem. § 6 BauNVO entwickelt. Der gesamte Geltungsbereich ist überwiegend bebaut, sodass diese Arten der baulichen Nutzungen und deren Abgrenzung aus der gewachsenen Bestandsnutzung resultieren.

Die Bebauung im Gewerbegebiet soll mit einer III- IV Geschossigkeit festgesetzt werden. Dies gilt auch für den zukünftigen Schulneubau. So soll eine gewisse bauliche Dichte im bisher locker bebauten Schanzenweg erfolgen.

Die gute Verkehrsanbindung an den ÖPNV (S-Bahn) verlangt aus städtebaulicher Sicht einen höheren Nutzungsgrad im Umfeld und damit auch im Geltungsbereich des B-Planes.

Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind aufgrund der aus deren Nutzung resultierenden negativen Auswirkungen auf das gewachsene Wohngebiet und der zukünftigen Schul- und Sportnutzung ausgeschlossen.

7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Sie orientieren sich zumeist an den vorhandenen Grundstücksgrenzen. Das Baufenster ist zunächst flexibel für weitere Planungen ausgelegt. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Konkretisierung der Baufenster. Eine Baulinie ist dort festgesetzt, wo durch die Bebauung zwingend eine Raumkante entstehen soll. Dies ist im Schanzenweg der Fall. Die Tankstelle und weitere gewerbliche Nutzungen benötigen eine städtebauliche Struktur in Form einer Raumkante an der Kreuzung zur Hettstedter Straße. Das Baufenster soll 17m nicht unterschreiten.

7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen außerhalb des Baufensters wird dahingehend eingeschränkt, dass Garagen vor der straßenseitigen Bauflucht unzulässig sind, um eine eindeutige bauliche Kante zum öffentlichen Raum zu gewährleisten.

Die Abdeckung des Stellplatzbedarfs im Plangebiet erfolgt durch Straßenrandparken bzw. über private Stellplätze, welche im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf den Privatflächen nachzuweisen sind.

7.5. Verkehrserschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über den Straßenzug Alt Fermersleben sowie Schanzenweg. An den ÖPNV ist das Gebiet durch Bus, Straßen- und S-Bahn (200m / 500m) angeschlossen.

Die Sportflächen sind im Inneren nur fußläufig erschlossen.

Die Verkehrsflächen orientieren sich ebenfalls am Bestand. Im Schanzenweg sind zusätzliche Verkehrsflächen erforderlich. Da gemäß dem Stadtratsbeschluss die Kleingärten (Fort I) weitestgehend zu erhalten sind, kann eine Verbreiterung des Schanzenweges nur Richtung Norden erfolgen. Für diesen notwendigen Ausbau ist ein Grunderwerb erforderlich. Der Entwurf sieht daher eine Aufweitung des Schanzenweges Richtung Norden um 7,5m vor, wodurch ein Grünstreifen mit Baumpflanzungen für die Entwässerung und die Anordnung eines beidseitigen Geh- und Radweges mit Querungshilfe (verlängerte Mittelinsel) auf Höhe Hettstedter Straße ermöglicht wird.



Hierzu wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet, welches diese Maßnahmen für eine sichere Erschließung der Schule vorsieht. Aufgrund der problematischen Zufahrt, soll diese für Kfz und Zuweg für Fußgänger getrennt geführt werden. Für den Schanzenweg sind im Bereich der Schule keine Kurzzeitparkplätze vorgesehen.

Der B-Planentwurf sieht in Nord-Süd-Richtung einen 3 m breiten Fuß- und Radweg vor, dies umfasst die Mindestbreite von 2,5 m mit beidseitigen 0,25m Schutzstreifen zu den vorhandenen / erforderlichen Zaunanlagen. Die Lage dieses Fuß- und Radweges ist zum einen so gewählt, dass er am bestehenden Zaun des Rasenplatzes entlang führt und folglich keinen Eingriff in diese Anlage des FSV mit sich bringt. Zum anderen erfolgt die Führung im südlichen Abschnitt unter Berücksichtigung der Zufahrten von der Straße Am Fort und der dortigen Baumstandorte.

7.6. Ver- und Entsorgung

Von den im Plangebiet bereits vorhandenen Leitungen der einzelnen Versorgungsmedien ausgehend, kann über die öffentliche Verkehrsflächen (Alt Fermersleben, Schanzenweg, Am Fort) die Verlegung der zusätzlich erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgen.

Niederschlagsentwässerung:

Das anfallende Niederschlagswasser der im Bestand vorhandenen Bebauung erfolgt über das bestehende öffentliche Abwassertrennsystem. Die Niederschlagsentwässerung der Fuß- / Radwege erfolgt im Bereich vorhandener und geplanter öffentlicher Grünstreifen.

Für Neubauten ist das anfallende Niederschlagswasser durch Dachbegrünung zu minimieren bzw. zwischen zu speichern, um nachfolgend auf dem Grundstück zu versickern.

Gas

Die Lage einer vorhandenen Gasleitung im westlichen Bereich muss im Verfahren ermittelt und notwendige, beidseitige Schutzstreifen in Abhängigkeit des Schulneubaus gesichert werden.

7.7. Anpassung an den Klimawandel

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

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

Die Sportplatzflächen im Geltungsbereich erfüllen klimaökologisch bedeutsame Funktionen (hohe Kaltluftproduktion) und regulieren somit das Kleinklima.

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

Festsetzung von Dachbegrünung:

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind auf mind. 80% der Fläche zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 Stärke vorzusehen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung unter den Modulen ist möglich.

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

Dachbegrünungen werden zur Verbesserung des Stadtklimas sowie zur Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Jede begrünte Fläche wirkt der Bildung von Wärmeinseln entgegen. Durch Feuchtigkeitsaufnahme und Verdunstung heizen sich die begrünten Gebäudeoberflächen im Sommer weniger stark auf, was zu einer lokalen Reduktion der Temperatur führt (Verdunstungskühlung, Kaltluftproduktion). Pflanzen binden Kohlenstoffdioxid, Feinstaub und Luftschadstoffe, die Luftqualität kann dadurch erheblich verbessert werden. Dachbegrünung bewirkt durch Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers eine Verzögerung des Wasserabflusses (Regenrückhalt). An den Gebäuden sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 30 m² mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge:

Eine übermäßige Bodenversiegelung hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Zum einen kann Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen, zum anderen steigt das Risiko, dass bei starken Regenfällen die Kanalisation die oberflächlich abfließenden Wassermassen nicht fassen können und es somit zu örtlichen Überschwemmungen kommt. Auch das Kleinklima wird negativ beeinflusst. Versiegelte Böden können kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen. Zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen wird die Festsetzung getroffen, dass Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Kiesbelag, Porenpflaster) herzustellen sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

7.8. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen

Es ist eine direkte öffentliche Wegeverbindung aus dem Quartier der Zinckestraße zur zukünftigen Grundschule festgesetzt, dessen angrenzende Grünstreifen geeignet sind, das auf dem Fuß-/Radweg anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen.

Ebenere Stellplätze sind zu begrünen. Dabei ist je 5 angefangene Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Laubbaum, Stammumfang mind. 16 -18 cm in eine mind. 2 m breite und mind. 10 m² große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Gemäß dem Grünkonzept zum in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan sind entlang der öffentlichen Straße Schanzenweg Straßenbäume zu pflanzen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird somit die Pflanzung von mindestens 15 mittel- bis großkronigen standort- und klimagerechten Bäumen in möglichst gleichmäßigen Abständen festgesetzt, welche auf Dauer zu erhalten sind. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Geh- und Radwege ist den straßenbegleitenden Bäumen zuzuführen und das überschüssige Niederschlagswasser in das Entwässerungssystem abzuleiten.

Im GB1 (Grundschulstandort) sind mindestens 4 mittel- bis großkronige standort- und klimagerechte Bäume in möglichst gleichmäßigen Abständen zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Sollten die vorhandenen Großbäume (Linde) als erhaltenswert eingestuft werden, sind im Umkreis von 5 m (gemessen vom Stammfuß) folgende Maßnahmen nicht zulässig:

- Befestigung der Fläche mit einem luft- und wasserundurchlässigen Belag
- Schachtarbeiten für Kanäle und Leitungen
- Das Ausbringen von nährstoffhaltigen Stoffen, Herbiziden oder anderen pflanzenschädlichen Chemikalien

7.9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

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

- Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft, 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten muss Kontakt aufgenommen werden mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr.
- Sollten bei Erdarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel. 0391 540-2719). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.
- Der Hinweis Archäologische Bodenfunde verweist auf die Pflichten nach §9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt. Es besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird im Planteil B unter Hinweise auf die gültige Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg verwiesen. § 5 Abs.2 der Entwässerungssatzung regelt, dass Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern ist. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen. Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg konkretisiert mit dieser Regelung die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 79b Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA) zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist ebenso zu beachten.

8. Umweltrechtliche Belange

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen. Umweltschadengesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten, insbesondere § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadengesetz sowie §§ 44 und 45 BNatSchG. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

Es wird eine Umweltprüfung mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im weiteren Verfahren erstellt.

Durch die Planaufstellung werden vermutlich keine umweltrechtlichen Belange wesentlich berührt, da die Sportflächen (ehem. Tennisplätze) bereits versiegelt sind.

Es bestehen keine Schutzgebiete. Bei ersten Begehungen wurde kein Vorkommen besonders geschützter Arten nachgewiesen.

9. Planverwirklichung

Ein Ausbau des Fußweges zwischen den bestehenden Sportplätzen ist für die sichere fußläufige Erschließung der Grundschule aus dem angrenzenden Wohngebiet erforderlich. Für den Ausbau, auf städtischen Flächen, sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Eine sichere Trennung der Sportflächen zum öffentlichen Gehweg ist mit einer Zuananlage möglich.

Im Zusammenhang mit dem Grundschulneubau sind für die Straße Schanzenweg sichere Wegebeziehungen und Querungshilfen zu realisieren. Seitenanlagen (Geh- und Radweg, Entwässerung, Grün) sind nur auf der Nordseite und unzureichend vorhanden. Die Kleingartenanlage bleibt in ihrer bisherigen Fläche erhalten. Der Erwerb von Flächen ist für die LH Magdeburg im Bereich des Schanzenweges auf der Nordseite (Hettstedter Straße) erforderlich.

10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Durch die Planverwirklichung würde Baurecht für eine Grundschule geschaffen werden. Die Erschließung wird gesichert und es wird eine insbesondere für Kinder sichere Wegeverbindung im Geltungsbereich und zu den angrenzenden Wohngebieten hergestellt.

Die Sportanlagen (Halle und Sportplätze) werden von der zukünftigen Grundschule mitgenutzt. Die Errichtung neuer Sportanlagen ist somit nicht erforderlich.

Es fallen Kosten für die Herstellung der Erschließung an.
Folgekosten ergeben sich durch die Herstellung des Fuß- und Radweges.

Die jährlichen Folgekosten für die öffentlichen Verkehrsflächen werden überschläglich mit 1,50 €/m² (Betriebskosten) zuzüglich 1,25 €/m² (Kosten für Unterhaltungsmaßnahmen) angesetzt.