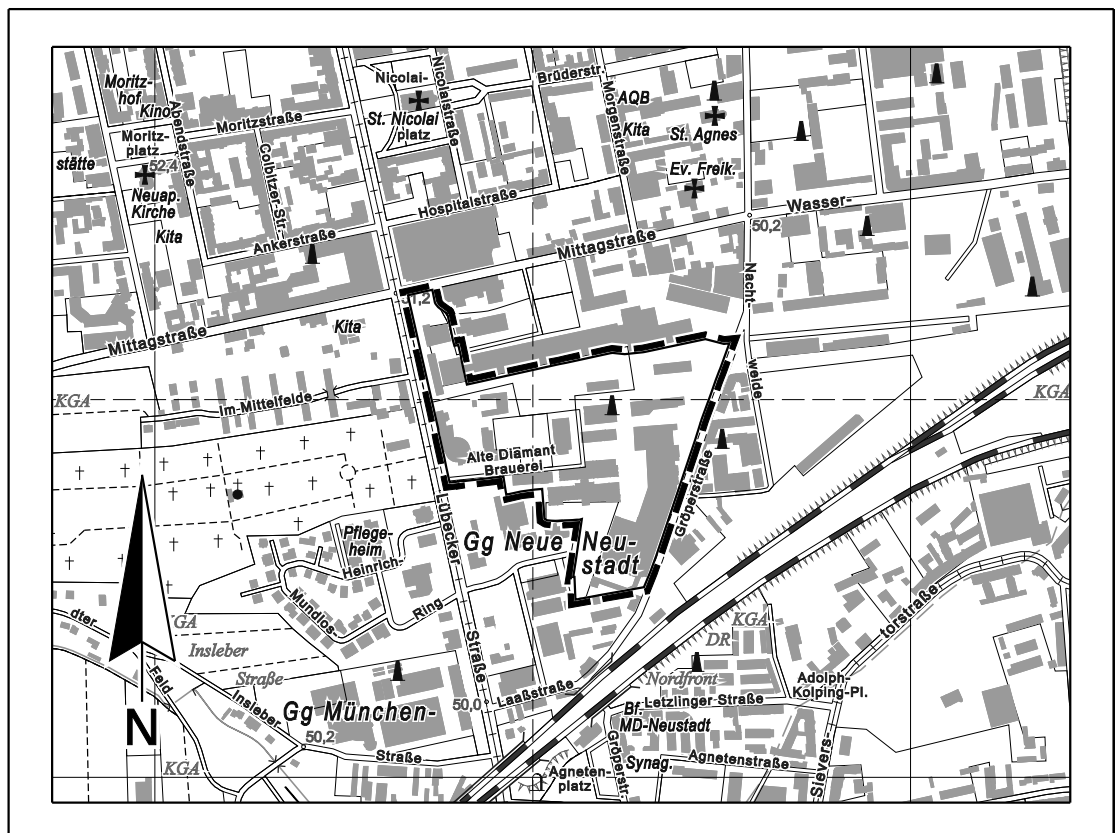


Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 134-8

ALTE DIAMANTBRAUEREI/ LÜBECKER STRASSE

Stand: Februar 2015



Planverfasser:

ISP

Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner

Halberstädter Straße 40a

39112 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 01/2015

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	4
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	4
1.2	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	4
1.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen	5
1.4	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	5
1.5	Aufstellungsverfahren	6
2	PLANGEBIET	8
2.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	8
2.2	Bestand und Nutzungen	8
2.3	Angrenzende Nutzungen	9
2.4	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	9
2.5	Baugrundverhältnisse	11
2.5.1	Geologie und Boden	11
2.5.2	Baugrund	11
2.5.3	Grundwasser	11
2.5.4	Versickerung von Niederschlagswasser	11
3	PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION	12
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	12
3.2	Sonstige städtebauliche Planungen	13
3.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	13
3.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	13
3.2.3	Integrierte Handlungskonzepte	14
3.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	14
3.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	14
3.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	14
3.4.2	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	15
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND GEPLANTE BAULICHE NUTZUNGEN	16
4.1	Bebauungskonzept	16
4.2	Art der baulichen Nutzung	16
4.2.1	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	16
4.2.2	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	16
4.2.3	Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen	17
4.3	Maß der baulichen Nutzung	17
4.3.1	Grundflächenzahl	18
4.3.2	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	18
4.3.3	Baumasse	19
4.3.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	19
4.4	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	19
4.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	20
4.5.1	Baulinien und Baugrenzen	20
4.5.2	Bauweise	20
5	ERSCHLIEßUNG	21
5.1	Verkehrerschließung	21
5.1.1	Äußere Verkehrerschließung	21
5.1.2	Innere Verkehrerschließung	21
5.1.3	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	21
5.1.4	Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge	22

5.2	Medientechnische Ver- und Entsorgung	22
5.2.1	Wasserversorgung	23
5.2.2	Abwasserentsorgung	23
5.2.3	Elektroenergie	24
5.2.4	Info-Anlagen und Telekommunikation	25
5.2.5	Wärmeversorgung	25
5.2.6	Gasversorgung	25
5.2.7	Abfallentsorgung	25
5.3	Geh- / Fahr- und Leitungsrechte	26
6	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	27
6.1	Grünflächen	27
6.2	Gewässer	27
6.3	Wald	27
7	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	27
7.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	27
7.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
7.3	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
8	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHER BELANGE	29
8.1	Prüfung der Umweltverträglichkeit	29
8.2	Eingriffsregelung	30
8.3	Gehölzschutz	31
8.4	Artenschutz	31
8.5	Verträglichkeit Natura 2000	32
8.6	Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart	32
9	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	33
9.1	Städtebauliche Situation	33
9.2	Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen	34
9.2.1	Immissionsschutz in der Bauleitplanung	34
9.2.2	Vorbelastungen im Planungsraum	34
9.2.3	Schalltechnisches Gutachten	35
9.2.4	Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Immissionsschutz	35
9.3	Denkmalschutz	37
9.4	Boden	38
9.5	Kampfmittel	38
9.6	Altlasten	39
10	FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG	40
11	FLÄCHENBILANZ	40

VERZEICHNIS DER WICHTIGSTEN VERWENDETEN ABKÜRZUNGEN

Abl.	Amtsblatt
BArtSchV	Bundesartenschutzverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BÜK	Bodenübersichtskarte
CEF	vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (continuous ecological functionality measures)
DWD	Deutscher Wetterdienst
FFH / FFH-RL	Fauna-Flora-Habitat / Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
HN, NN, DHHN	Höhenbezugssysteme
Hrsg.	Herausgeber
HÜK	Hydrologische Übersichtskarte
i.d.F.	in der Fassung
i.d.R.	in der Regel
i.S.d.	im Sinne des
i.V.m.	in Verbindung mit
KrW – AbfG	Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz
LAU	Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt
LEP	Landesentwicklungsplan
LP	Landschaftsplan
LPIG	Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
LSA	Land Sachsen-Anhalt
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LVerGeo	Landesamt für Vermessung und Geoinformation
NatSchG	Naturschutzgesetz
NSG	Naturschutzgebiet
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
PlanzV	Planzeichenverordnung
REP	Regionaler Entwicklungsplan
StrG	Straßengesetz
SPA	Special protected area (Vogelschutzgebiet)
SWM	Städtische Werke Magdeburg
UVPG	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz
VO	Verordnung
VSchRL	Vogelschutz-Richtlinie
WaldG	Waldgesetz
WG	Wassergesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WRRL	Wasserrahmenrichtlinie

1 Vorbemerkungen

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Die Landeshauptstadt Magdeburg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134-8 „Alte Diamant-Brauerei / Lübecker Straße“. Das Plangebiet befindet sich in der Neuen Neustadt von Magdeburg. Der Geltungsbereich des genannten Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 8,02 ha.

Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Diamant-Brauerei Magdeburg sowie angrenzende Flächen. Die Gebäude, die teilweise dem Baudenkmalschutz unterliegen, konnten bisher nur teilweise einer Nachnutzung zugeführt werden. Einige historische Gebäude konnten bereits einer Nachnutzung zugeführt werden, weiterhin wurden auch neue Gebäude im Gebiet errichtet (z.B. Sparkassengebäude, Dialyse-Klinik). Mit der Etablierung von Gewerbe, Dienstleistung und vereinzelt auch Wohnen hat sich hier eine klassische innerstädtische Gemengelage entwickelt.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans ist es möglich, die städtebauliche Ordnung für die gewünschten Entwicklungen im Gebiet herzustellen, um entsprechend den Nachfragen weiterhin Wohnnutzungen zulassen zu können. Durch die Festsetzung von Verkehrsanlagen in gebotem Umfang werden Flächen für innere Erschließungstrassen gesichert. Mit der weiteren Ansiedlung nicht störender Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe kann das innerstädtische Arbeitsplatzangebot gesichert bzw. verbessert werden. Ebenso bietet sich hier ein Potenzial zur Schaffung attraktiver und besonderer Wohnnutzungen.

1.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) (§ 1 Abs. 2 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).

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen weiterhin dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 134-8 „Alte Diamant-Brauerei / Lübecker Straße“ befindet sich derzeit im unbeplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt demnach gemäß § 34 BauGB.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist im vorliegenden Fall aufgrund der bestehenden und geplanten Bebauungsdichte und der Benachbarung von Nutzungen mit unterschiedlichem Stör- und Empfindlichkeitsgrad geboten. So kann die erforderliche städtebauliche Ordnung hergestellt und die Grundlage für weitere baurechtliche Entscheidungen, insbesondere die Zulässigkeit des Wohnens im Gebiet, geschaffen werden.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung eines innerstädtischen Altstandortes gemäß den aktuellen Nutzungsbestrebungen von Grundstückseigentümern.

1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

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

Fachgesetze, Verordnungen und sonstige Planungsvorgaben

- Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben werden in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung bzw. zusammenfassend im Umweltbericht, Kap. 5.1 aufgeführt.

1.4 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

Planzeichnung

Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage amtlichen Lageplanes gemäß Bauvorlagenverordnung zu erstellen. Der Plan muss sowohl die Topografie und die oberirdischen Nutzungen einschließlich der baulichen Anlagen sowie das Kataster enthalten.

Als Plangrundlage wurde für den vorliegenden Bebauungsplan die digitale Stadtkarte, übergeben vom Fachbereich 62 – Vermessungsamt und Baurecht – der Stadt Magdeburg vom April 2013 verwendet.

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.

Übersichtslageplan

Die Darstellung des Übersichtslageplanes erfolgte auf der Grundlage der Topografischen Karte TK 10, Stand Juli 2013.

Gemäß § 13 Abs. 5 und § 10 Abs. 3 VermGeo 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.

Vervielfältigungserlaubnis

Im Rahmen des Geoleistungspaketes für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk), das zwischen dem L VermGeo und der Stadt Magdeburg vereinbart wurde, ist die Vervielfältigungserlaubnis mit der Erlaubnisnummer A18/1 – 10159/09 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.

Das Planverfahren wurde auf Antrag des Vorhabenträgers vom 16.04.2012 als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB mit dem Aufstellungsbeschluss vom 06.09.2012 eingeleitet. Bereits im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs hat sich herausgestellt, dass aufgrund der über die bestehenden Nutzungen hinausgehenden wenig konkreten Planungsabsichten die Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht sinnvoll ist. Daher soll mit dem Beschluss zur Billigung und Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans sowohl der Verfahrenswechsel als auch der gegenüber dem o.g. Aufstellungsbeschluss geänderte Geltungsbereich beschlossen werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 134-8 „Alte Diamant-Brauerei / Lübecker Straße“ werden auch Teile der rechtsverbindlichen einfachen Bebauungspläne Nr. 134-4 „Mittagstraße Südseite“ und 134-5 „Lübecker Straße / Gröperstraße“ überplant, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 134-8 in diesen Bereichen ersetzt werden. (siehe auch Kap. 3.2.2)

Das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 134-8 „Alte Diamant-Brauerei / Lübecker Straße“ wird gemäß den Vorschriften der §§ 3, 4 und 4a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB, der die Nachnutzung einer innerstädtischen, bebauten Fläche regelt und dessen Zulässigkeitsmaßstab sich aus der vorhandenen Eigenart des Gebiets und der näheren Umgebung ergibt. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 70.000 m². Unter diesen Voraussetzungen könnte, vorbehaltlich eines entsprechenden Ergebnisses einer Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs. 1 Nr.2 BauGB, das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat sich jedoch mit dem Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Plans im Regelverfahren mit Umweltprüfung entschieden, weil im Plangebiet verschiedene Umweltbelange bekanntermaßen berührt sind (z.B. Altlasten, Immissionsschutz, Denkmalschutz, Artenschutz).

Zum Bebauungsplan wird als Teil II der Begründung ein Umweltbericht nach den Vorschriften des Baugesetzbuches vorgelegt, der die Ergebnisse weiterer umweltrelevanter Unterlagen und Gutachten berücksichtigt.

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 erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die Stellungnahmen sind bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden dann gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit dem Entwurf ausgelegt.

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist 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 vorrausichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Im Sinne einer bürgerfreundlichen Verwaltung wurde am 23.01.2014 eine dementsprechende Bürgerversammlung durchgeführt. Die vorgetragenen Anregungen wurden ebenfalls bei der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt.

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

Verfahrensschritte	Durchführung
Aufstellungsbeschluss	06.09.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Bürgerversammlung 23.01.2014
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	mit Schreiben vom 27.01.2014
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	
Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 Satz 4 und § 4 Abs. 3 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der neuen Neustadt im Norden der Landeshauptstadt Magdeburg südlich der Mittagstraße zwischen Lübecker Straße und Gröperstraße.

Im Zuge der Ausarbeitung der Planung wurde festgestellt, dass gegenüber dem am 06.09.2012 gefassten Einleitungsbeschluss im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung weitere Flächen in den Bebauungsplan einbezogen werden müssen. Der Geltungsbereich wurde daher erweitert und wird im Zuge der Billigung des Entwurfs und der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung neu definiert.

Der Bebauungsplan Nr. 134-8 umfasst nun eine Fläche von ca. 8,02 ha wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden:
 - von der Nordgrenze der Flurstücke 10443, 10441
 - von der Ostgrenze des Flurstücks 10456
 - von der Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 322 / 18
 - von der Nordgrenze der Flurstücke 10453, 10455, 10497, 10355 und 10357
- im Osten:
 - von der Westgrenze der Gröperstraße (Flurstück 320 / 1)
- im Süden:
 - von der Süd- und Westgrenze des Flurstücks 10523
 - der Westgrenze des Flurstücks 10164
 - der Südgrenze der Flurstücke 10468; 10467, 10461
 - der Westgrenze der Flurstücke 10461, 10467, 10466
 - der Süd- und Westgrenze der Flurstücke 337/24, 10464, 10462 und 10459
 - der Südgrenze des Flurstücks 337 / 23
- im Westen:
 - von der Ostgrenze der Lübecker Straße (Flurstück 769 / 1)

Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 273 der Gemarkung Magdeburg.

2.2 Bestand und Nutzungen

Der Geltungsbereich des Plans umfasst zu großen Teilen das Gelände der ehemaligen Diamant-Brauerei. Die denkmalgeschützten Gebäude stehen überwiegend leer, teilweise haben sich Nachnutzungen (z.B. Lager, nicht störendes Gewerbe, Gesundheitseinrichtungen, Gastronomie) etabliert.

Im Zentrum des Plangebiets befindet sich eine Dialyse-Klinik. Im Westen entlang der Lübecker Straße dominiert der Neubau des Sparkassengebäudes mit Nebenanlagen (Parkplatz), des Weiteren finden sich hier eine Gaststätte mit Pension, ein Einzelhandelsgeschäft und ein leer stehender Plattenbau. Im Gebiet finden sich vereinzelt auch Wohnnutzungen.

Die Grundstücke sind teilweise durch große Einzelbäume und Baumgruppen geprägt. Auf den brach liegenden Flächen haben sich ruderalisierte Staudenfluren entwickelt. Im Norden ist südöstlich des Kreuzungsbereichs Lübecker Straße / Mittagstraße eine private Grünfläche mit Baumbestand vorhanden.

2.3 Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet ist von Bauflächen und Verkehrsanlagen umgeben.

Im Norden grenzen gewerbliche Bauflächen an (Lager, Werkzeugmaschinenfabrik, Schlosserei), im Süden befinden sich verschiedene gewerbliche und Einzelhandelseinrichtungen (z.B. Autowerkstatt, Reifenhandel, Blumenhandel, Einkaufsmarkt).

Angrenzende Straßen sind im Westen die Lübecker Straße, im Norden der Kreuzungsbereich Lübecker / Mittagstraße und im Osten die Gröperstraße. Südöstlich des Plangebiets befinden sich Bahnanlagen und der Neustädter Bahnhof.

Das weitere Umfeld ist von einer typischen innerstädtischen Gemengelage aus Gewerbe und Wohnen sowie diversen Grünflächen geprägt.

2.4 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich. Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Magdeburg, Flur 273.

Im Plangebiet liegen derzeit folgende Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse vor:

Flurstück	Fläche in m ²	Eigentümer	reale Nutzung
1613 / 326		Privat	Garagen
337 / 24		Privat	Parkplatz
337 / 23		Privat	Straße
337 / 22		Privat	Sparkasse
322 / 18		Privat	Parkplatz, Lagerhalle
322 / 17		Privat	Plattenbau leer
322 / 16		Privat	Plattenbau leer
324 / 1		Privat	ungenutzt
330 / 1		Privat	Sparkasse
331 / 1		Privat	Sparkasse
331 / 2		Privat	Straße
3873 / 2		Privat	Wohnhaus
3874 / 2		Privat	Wohn- und Geschäftshaus
10164		Privat	ungenutzt
10355		Privat	Lagerplatz
10357		Privat	Lagerhalle
10359		Privat	Lagerhalle
10400		Privat	ungenutzt
10402		Privat	ungenutzt
10404		Privat	Lagerplatz
10405		Privat	Gewerbe, Betriebswohnung
10407		Privat	Garagen
10410		Privat	Parkplatz
10412		Privat	Straße
10413		Privat	Straße

Flurstück	Fläche in m²	Eigentümer	reale Nutzung
10414		Privat	Straße
10417		Privat	Parkplatz
10419		Privat	Parkplatz
10441		Privat	Straße
10444		Privat	Geschäftsobjekt
10453		Privat	ungenutzt
10454		Privat	ungenutzt
10455		Privat	ungenutzt
10456		Privat	Geschäftshaus
10459		Privat	ungenutzt
10462		Privat	ungenutzt
10464		Privat	ungenutzt
10466		Privat	ungenutzt
10467		Privat	ungenutzt
10468		Privat	Keine (Ruine)
10492		Privat	Geschäftshaus
10493		Privat	ungenutzt (Ruine)
10494		Privat	Geschäftshaus
10521		Privat	Straße
10522		Privat	Baufläche
10523		Privat	Ruine
10497		Privat	ungenutzt
10504		Privat	Gewerbe, Betriebswohnung
10505		Privat	Straße
10517		Privat	ungenutzt
10518		Privat	ungenutzt
10495		Privat	Lager

2.5 Baugrundverhältnisse

2.5.1 Geologie und Boden

Die Stadt Magdeburg befindet sich am Südrand der Flechtingen-Rosslauer Scholle, einer nordwest-südost ausgerichteten Hebungsstruktur.

Den natürlichen geologischen Untergrund der Region bilden Schwarzerde und weichselzeitlicher Löß auf Schmelzwassersanden / -kiesen und Geschiebemergel der Saale- Vereisung sowie tertiärem Ton und Grünsanden. Die tertiären Magdeburger Grünsande werden nach ihrer fluviatilen Umverlagerung im Quartär auch als quartäre Schmelzwassersande bezeichnet. Diese stellen einen ergiebigen Grundwasserleiter dar. Sie sind unterlagert von Festgesteinen (Grauwacke, teilweise Tonschiefer) des Unteren Karbons, die teilweise auch oberflächennah auftreten können.

2.5.2 Baugrund

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

2.5.3 Grundwasser

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zum Grundwasserstand sind Grundlage für die Vorbemessung bzw. Festlegung von Flächen bzw. Anlagen zur Niederschlagsentwässerung.

Der Grundwasserspiegel im Plangebiet korrespondiert über die sandigen und kiesigen Bodenschichten mit der Wasserführung der Elbe. Dadurch können Grundwasserstände auch stark wechseln. Die Elbe als Vorfluter für das Gebiet fließt in etwa 1,5 km Entfernung östlich des Untersuchungsgebietes. Das Gebiet entwässert folglich nach Osten.

Konkrete Aussagen zu den Grundwasserverhältnissen im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

2.5.4 Versickerung von Niederschlagswasser

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 wasserdurchlässig 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 und keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes in den geplanten Baubereichen ist Rahmen vorhabenskonkreter Baugrunduntersuchungen zu bestimmen und zu bewerten.

3 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes 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:

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). Die Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes werden für die Planungsregion Magdeburg raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gem. § 7 LPIG präzisiert.

Nachfolgend werden die für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 134-8 „Alte Diamant-Brauerei / Lübecker Straße“ in der Landeshauptstadt Magdeburg relevanten Ziele und Vorgaben aufgeführt, die im Regionalen Entwicklungsplan festgelegt sind. Der Regionale Entwicklungsplan berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

Regionalplanung

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.

Im zentralörtlichen System ist die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum mit dem zugehörigen Verdichtungsraum sowie dem ländlichen Raum mit den darin enthaltenen Mittel- und Grundzentren eingestuft (LEP-LSA Z 36; Punkt 3.2.10 Nr. 3 und REP MD 5.2.15 Z).

„Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, 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 der gesamten Teilräume nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken.“ (LEP-LSA Punkt 3.2.2 und REP MD, 5.2.5 Z)

Durch die Überplanung bereits gewerblich genutzter, teilweise brach liegender Flächen in voll erschlossener Innenbereichslage wird die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden und eine bedarfsgerechte und angemessene Nachnutzung von Innenbereichsflächen gesichert. Die Inhalte des Bebauungsplanes gehen folglich mit den Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung konform. Es ist nicht erkennbar, dass die vorliegende Planung den Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung entgegen stehen würde.

Landesplanerische Feststellung

Mit Stellungnahme vom 27.02.2014 stellt die obere Landesplanungsbehörde (Landesverwaltungsamt, Ref. Raumordnung / Landesentwicklung) fest, dass der Bebauungsplan Nr. 134-8 „Alte Diamant-Brauerei / Lübecker Straße“ mit einer Geltungsbereichsgröße von ca. 8 ha raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend ist.

Gleichwohl ist die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Sie entspricht den Zielvorgaben der Raumordnung und der Landesplanung im Betrachtungsraum.

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 Bebauungsplan Nr. 134-8 „Alte Diamant-Brauerei / Lübecker Straße“ wurde aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg, dessen 10. Änderung über das Amtsblatt Nr. 7 vom 06.07.2012 wirksam wurde, und der 1. redaktionellen Änderung, die der Stadtrat der Landeshauptstadt am 09.12.2013 zur Kenntnis genommen hat, entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in diesem Flächennutzungsplan überwiegend als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der nördliche und der südliche Bereich sind als gewerbliche Baufläche dargestellt.

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.

3.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich wird von folgenden Bebauungsplänen berührt, deren Festsetzungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 134-8 zu berücksichtigen sind:

Einfacher Bebauungsplan Nr. 134-4 „Mittagstraße Südseite“

Der Teil des Bebauungsplans Nr. 134-8 „Alte Diamant-Brauerei / Lübecker Straße“, der sich nördlich der nördlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 330/1, 337/22 und 337/29 sowie westlich der westlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 10346, 3763/322 und 3762/322 befindet, ist Teil des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans Nr. 134-4 „Mittagstraße Südseite“.

Mit diesem einfachen Bebauungsplan werden ausgewählte Nutzungen vorgeschrieben bzw. ausgeschlossen. So sind:

- in den eingeschränkten Gewerbegebietsflächen nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe i.S.d. § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig
- ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten

Teile der in diesem Plan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietsflächen werden mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 134-8 Bestandteil des großflächigen Mischgebiets in seinem Geltungsbereich. Diese Änderung entspricht den aktuellen Nutzungsabsichten in Form einer Durchmischung von nicht störendem Gewerbe und Wohnen. Gemäß Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 134-4 sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur solche nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, welche auch gem. § 6 BauNVO zulässig sind. Das heißt, dass sich durch die Überplanung als Mischgebietsfläche Schutzanspruch bzw. die Emissionsbegrenzung nicht ändern und keine Auswirkungen auf die ansässigen Betriebe resultieren.

Die Fläche südöstlich des Kreuzungsbereichs Lübecker Straße / Mittagstraße bleibt gemäß dem Bestand als Grünfläche ausgewiesen.

Einfacher Bebauungsplan Nr. 134-5 „Lübecker Straße / Gröperstraße“

Der übrige Teil des Bebauungsplans Nr. 134-8 „Alte Diamant-Brauerei / Lübecker Straße“, der sich südlich der o.g. Abgrenzung befindet, liegt innerhalb des einfachen Bebauungsplans Nr. 134-5 „Lübecker Straße / Gröperstraße“. Dieser einfache Bebauungsplan regelt ebenfalls den Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten.

3.2.3 Integrierte Handlungskonzepte

Die Zentrenbereiche der Alten und Neuen Neustadt in Magdeburg entlang der Lüneburger und der Lübecker Straße wurden 2008 in das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen, das auf die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche ausgerichtet ist. Die Lübecker Straße ist das Stadtteilzentrum der Neuen Neustadt.

Handlungskonzept Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Im Integrierten Handlungskonzept Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, Magdeburg, Zentrumsachse Lüneburger Straße / Lübecker Straße werden auf der Grundlage von Bestandsanalysen Ziele und Handlungsschwerpunkte entwickelt. Im Rahmen der Entwicklungsziele ist die Neugestaltung der Insleber Straße als Maßnahme zur Aufwertung des öffentlichen Raums und Verbesserung der stadtverträglichen Mobilität für das Plangebiet relevant.

Integrierten Handlungskonzeptes Förderprogramm „Soziale Stadt“

Inwieweit die Inhalte des Integrierten Handlungskonzeptes Förderprogramm „Soziale Stadt“ für die Stadtteile Alte Neustadt und Neue Neustadt in Magdeburg für die Aufstellung des Bebauungsplans zutreffend sind, ist im Rahmen der Planaufstellung zu prüfen.

3.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

Weitere für die Aufstellung des Bebauungsplans relevante Planungen sind derzeit nicht bekannt.

3.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

- **Schutzausweisungen gem. Naturschutzgesetz**

Schutzgebiete und -ausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz bzw. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind nicht betroffen.

- **Gehölzschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Gehölze, die der Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg¹ unterliegen.

- **Schutzausweisungen gem. Wassergesetz**

Trinkwasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet

Überschwemmungs-/ Hochwasserschutzgebiete

Betroffenheiten durch ausgewiesene Überschwemmungs-/ Hochwasserschutzgebiete liegen nicht vor.

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

- **Schutzausweisungen gem. Waldgesetz**

Flächen, die dem Waldgesetz des Landes Sachsen-Anhalt unterliegen, sind nicht betroffen.

¹ Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung – 2009.

- **Schutzausweisungen gem. Denkmalschutzgesetz**

Archäologische Denkmale

Archäologische Denkmale im Plangebiet sind derzeit nicht bekannt. Unabhängig davon sind die Vorgaben des DenkmSchG LSA einzuhalten.

Bau- und Kunstdenkmale

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Gebäudebestand der alten Diamant-Brauerei stellt ein Bau- / Kunstdenkmal dar. Nähere Ausführungen dazu sind im Kapitel 9.3 ersichtlich.

3.4.2 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

- **Straßenverkehr**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerorts, daher sind Anbauverbote und Anbaubeschränkungen gem. § 24 StrG LSA nicht zu berücksichtigen.

- **Schienenverkehr**

Straßenbahn

Aus dem Verlauf der Straßenbahntrasse in der Lübecker Straße ergeben sich keine Bau- oder Nutzungsbeschränkungen die Inhalte des Bebauungsplanes betreffend. Jedoch sind die Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet im Verfahren zu beachten.

Eisenbahn

Von der nahen Bahntrasse gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- oder Nutzungsbeschränkungen auf das Plangebiet aus. Auch hier sind die Lärmemissionen des Bahnverkehrs im Verfahren zu berücksichtigen.

- **Flugverkehr**

Bau- oder Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Flugverkehr können für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht abgeleitet werden.

- **Richtfunkstrecken**

Im südöstlichen Randbereich verläuft eine Richtfunkstrecke (16,7° bzw. 196,7°) über das Plangebiet.² Geplante Gebäude, Masten, Kräne und sonstige Konstruktionen müssen sowohl horizontal als auch vertikal einen Abstand von jeweils 8 m zur Mittellinie des Richtfunkstrahls einhalten, d.h. dass die genannten baulichen Anlagen eine maximale Höhe von 20 m über der Bezugshöhe haben dürfen.

Weitere zu berücksichtigende Richtfunkstrecken sind derzeit nicht bekannt.

- **Bergrecht**

Aus Sicht des Bergrechtes sind keine Bau- oder Nutzungsbeschränkungen bekannt.

- **Wald**

Das Plangebiet wird von Bau- oder Nutzungsbeschränkungen gemäß Waldgesetz oder Feld- und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen - Anhalt nicht berührt.

² Stellungnahme Telefónica o2 Germany GmbH Co. OHG vom 07.07.2011 zum Entwurf des Bebauungsplanes

4 Städtebauliches Konzept und geplante bauliche Nutzungen

4.1 Bebauungskonzept

Durch den Bebauungsplan soll vor allem die innere verkehrliche Erschließung sowohl für die bereits genutzten als auch die noch zu entwickelnden Grundstücke im Hinblick auf die geplante Gebietsentwicklung gesichert werden. Durch die Festsetzung von Erschließungsstraßen wird das Gebiet so strukturiert, dass gemäß den Grundstücksverfügbarkeiten die nicht an die umgebenden Straßen angrenzenden Grundstücke so weit wie möglich verkehrlich erschlossen werden können. Diese Erschließungsstraßen sollen weiterhin auch für die Trassierung erforderlicher Ver- und Entsorgungsanlagen genutzt werden.

Mit diesem Bebauungsplan wird ein Gebiet überplant, in dem sich in den vergangenen Jahren verschiedene nicht störende gewerbliche Nutzungen, teilweise mit Betriebswohnungen entwickelt haben. Zahlreiche, zum Teil denkmalgeschützte Gebäude sind noch ungenutzt. Weiterhin stehen freie Flächen für Neubebauungen zur Verfügung. Aufgrund der bereits bestehenden Gemengelage und der Zielstellung, für die Vermarktung und Nachnutzung die größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten, sollen die städtebaulichen Festsetzungen für die Bauflächen auf den unbedingt notwendigen Rahmen beschränkt werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 134-8 werden aus o.g. Gründen Mischgebietsflächen ausgewiesen. Mischgebiete dienen gem. § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Tankstellen“ wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie nicht den städtebaulichen Zielstellungen entspricht (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Westlich der Lübecker Straße an der Zufahrt zum Heinrich-Mundlos-Ring befindet sich bereits eine Tankstelle. Die entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandene Bebauung lässt die Anordnung einer Tankstelle derzeit nicht zu, zudem kann und soll hier keine zusätzliche separate Zufahrt zu einer Tankstelle zugelassen werden, um die Flüssigkeit des Verkehrs einschließlich des Straßenbahnverkehrs auf der Lübecker Straße nicht zusätzlich zu beeinträchtigen. Die innere Erschließungssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans lässt ebenfalls nicht die Anordnung einer Tankstelle mit dem damit verbundenen Ziel- und Quellverkehr zu. An der derzeit weniger verkehrsbelasteten Gröperstraße soll ebenfalls keine Tankstelle ermöglicht werden.

4.2.2 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Im Süden wird ein Teil des Plangebiets als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. In einem zum Bebauungsplan erarbeiteten Schallgutachten³ wurde festgestellt, dass in diesem Bereich die für Mischgebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte insbesondere nachts durch den Schienenverkehr der Bahn deutlich überschritten werden. Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets wird empfohlen. Aber auch in Anbetracht der bestehenden Baukörper und der Lage der Fläche ist hier der Ansiedlung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben aus städtebaulicher Sicht der Vorrang zu geben.

Das Gewerbegebiet wird zum Schutz der umgebenden Bauflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs eingeschränkt hinsichtlich seiner zulässigen Schallemission. Gemäß Schallgutachten gelten beschränkende Emissionskontingente von max. 55 dB(A) tags und max. 40 dB(A) nachts. (sh. auch Kap. 9.2)

³ ECO AKUSTIK, Ingenieurbüro für Schallschutz; Schalltechnisches Gutachten ECO 14016, Stand 01.09.2014

Die gem. § 8 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Tankstellen“ wird gem. § 1 Absatz 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Für die Anordnung einer Tankstelle im Gebiet besteht weder Bedarf noch sind die grundstücks- und erschließungstechnischen Voraussetzungen gegeben.

4.2.3 Versorgung- und Einzelhandelseinrichtungen

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Umgriffs des einfachen Bebauungsplans Nr. 134-5 „Lübecker Straße / Gröperstraße“, der Regelungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels auf der Grundlage des „Magdeburger Märktekonzepts“ trifft. Er liegt ebenfalls anteilig innerhalb des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans Nr. 134-4 „Mittagstraße Südseite“, der nicht nur Festsetzungen zum Einzelhandel, sondern auch zur Art der baulichen Nutzung trifft (sh. auch Kap. 3.2.2). Die Nahversorgung im Gebiet wird durch unmittelbar benachbarte Versorgungseinrichtungen sicher gestellt.

Den Geltungsbereich des hier vorgelegten Bebauungsplans Nr. 134-8 „Alte Diamant-Brauerei / Lübecker Straße“ betreffen dabei die Festsetzungen im Planteil B, § 1 und § 4. Danach sind Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 9 (2a) BauGB für das gesamte Gebiet ausgeschlossen; die zentrenrelevanten Sortimente werden im § 1 einzeln aufgeführt. Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten als so genannter Werksverkauf.

Die o.g. Festsetzungen sind im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans zu berücksichtigen. Daher werden die §§ 1 und 4 als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 134-8 „Alte Diamant-Brauerei / Lübecker Straße“ übernommen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 134-8 wird für dessen Geltungsbereich der einfache Bebauungsplan Nr. 134-5 aufgehoben.

Festsetzungen zum Einzelhandel werden wie folgt getroffen:

- Im gesamten Geltungsbereich sind Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 9 (2a) BauGB ausgeschlossen. [Teil B, 1.3]
- Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten als eigenständiger Nebenbetrieb aus der Eigenproduktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn er im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptbetrieb steht. Die Verkaufsstätte muss dem gewerblichen Betrieb äußerlich erkennbar angegliedert und als dessen Bestandteil wahrnehmbar sein. Die Verkaufsfläche muss der zugehörigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet sein. [Teil B, 1.4]

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen unterliegen dem Ausnahmetatbestand. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zulassung. Vielmehr bedarf es einer vorhabenbezogenen Ermessensentscheidung im konkreten Einzelfall. Wichtiges Entscheidungskriterium ist dabei die Auswirkung auf die von der Stadt angestrebte Versorgungsstruktur. Ggf. kann ein Ausschluss von der Zulässigkeit im konkreten Einzelfall notwendig sein, insbesondere bei der Aufsummierung mehrerer Einzelhandelsbetriebe an einem Ort (Einzelhandelsagglomeration). Eine Steuerungsmöglichkeit für den Einzelhandel soll damit beibehalten werden.

Städtebauliches Ziel ist die Vermeidung der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen im Gebiet zu Lasten bestehender und zu sichernder Versorgungsbereiche. Unter Anwendung von § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO werden daher Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zugelassen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine angemessene Einpassung und Abstufung der baulichen Anlagen erzielt werden. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden Festsetzungen für die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die Höhe baulicher Anlagen getroffen.

4.3.1 Grundflächenzahl

Für die Mischgebietsflächen wird mit der GRZ 0,6 und für die eingeschränkten Gewerbegebietsflächen mit der GRZ 0,8 das jeweilige Höchstmaß der Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Das entspricht, auf das gesamte Mischgebiet bezogen, der Bestandssituation und stellt zudem den erforderlichen und angemessenen Rahmen für die geplante Bebauung, auch in Anbetracht der umliegenden bestehenden baulichen Nutzungen, dar.

Aufgrund der besonderen Gebietssituation (ehemalige Industriebauten, z.T. ungeordnete Grundstücksstückszuschnitte) ist der Überbauungsgrad, bezogen auf einzelne Flurstücke, jedoch sehr unterschiedlich. Hinsichtlich der zulässigen Überbauung ist bei Bestandsgebäuden daher ggf. der § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO heranzuziehen oder ein Antrag auf Befreiung zu stellen.

4.3.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Geschossigkeit bestimmt sich nach § 20 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 BauO LSA. Mit der Festsetzung von Geschossigkeiten können Gebäudehöhen, nicht immer verbindlich bestimmt werden. Um eine angemessene und verträgliche Eingliederung der Bebauung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans hinsichtlich der Gebäudehöhen zu sichern, können alternativ die Höhen baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO über einer definierten Bezugshöhe festgesetzt werden.

Das Höhenregime der bestehenden Gebäude im Geltungsbereich ist sehr differenziert. Hier finden sich Gebäude, die zwischen einem und sechs Geschossen aufweisen. Darunter sind auch Gebäude, die den Charakter einer Halle aufweisen. Nicht nur das neu gebaute Sparkassen-Gebäude, sondern insbesondere auch die denkmalgeschützten Gebäude der alten Diamant-Brauerei mit Türmen, Hallen und einem Schornstein stellen besondere Bauwerke mit großen Gesamthöhen dar.

Die Festsetzung von Gebäudehöhen im Bebauungsplan wird daher sowohl unter Berücksichtigung der Höhen bestehender Gebäude und baulicher Anlagen als auch der in der unmittelbaren Nachbarschaft nachweisbaren Gebäudehöhen getroffen. Das festgesetzte **Mischgebiet wird ausschließlich aufgrund der Festsetzung unterschiedlicher zulässiger Höhen in Teilflächen** unterteilt:

Mischgebiet, Teilfläche	zulässige Höhe [m über 51 m NHN]	Begründung
1	12 bis 20	<ul style="list-style-type: none"> – die Festsetzung der zulässigen Höhe erfolgt als Mindest- und Höchstmaß – entlang der Lübecker Straße soll mit der Mindesthöhe von 12 m gemäß der prägenden Straßenrandbebauung gesichert werden – das Höchstmaß von 20 m bestimmt sich nach dem bestehenden sechsgeschossigen Gebäude auf dem Flurstück 322 / 17
2	12 bis 26	<ul style="list-style-type: none"> – die Festsetzung der zulässigen Höhe erfolgt als Mindest- und Höchstmaß – entlang der Lübecker Straße soll mit der Mindesthöhe von 12 m gemäß der prägenden Straßenrandbebauung gesichert werden – das Höchstmaß von 26 m bestimmt sich nach dem bestehenden Gebäude der Sparkasse auf dem Flurstück 330 / 1
3	max. 24	<ul style="list-style-type: none"> – die Festsetzung der zulässigen Höhe erfolgt als Höchstmaß – die maximale Höhe orientiert sich an vorhandenen Gebäuden (z.B. der Firsthöhe des Mälzereigebäudes) – die Türmchen und sonstigen Aufbauten überragen den First zwar um bis zu 2,5 m; sie stellen aber untergeordnete Bauteile dar und bleiben daher bei der Höhenfestsetzung unberücksichtigt
4	max. 16	<ul style="list-style-type: none"> – die Festsetzung der zulässigen Höhe erfolgt als Höchstmaß – die maximale Höhe orientiert sich an vorhandenen Gebäuden und berücksichtigt die straßenbildprägende 3- bis 4-geschossige Wohnbebauung östlich der Gröperstraße

Mit den maximalen Gebäudehöhen von 26 m bzw. 24 m in den Teilflächen 2 und 3 und geringeren zulässigen Höhen von 18 bzw. 16 m in den Teilflächen 1 und 4 wird auch eine Abstufung der zulässigen Höhen von „innen“ nach „außen“ im Geltungsbereich vorgenommen.

Mit diesen Festsetzungen wird gesichert, dass sich neue Gebäude im Zuge der Nachnutzung und Nachverdichtung des Geländes auch künftig in die vorhandene Bebauung im Geltungsbereich und auch das Umfeld einfügen. Westlich der Lübecker Straße und östlich der Gröperstraße befinden sich 3- bis 4-geschossige Wohngebäude als Straßenrandbebauung. Nördlich und südlich des Geltungsbereichs bilden überwiegend gewerblich genutzte Gebäude mit Höhen < 16 m den Gebäudebestand.

Der ebenfalls westlich der Lübecker Straße befindliche Neustädter Friedhof mit seinem Großbaumbestand bildet eine wichtige innerstädtische Grünfläche und ein ortsbildwirksames Gegengewicht zu den Geschossbauten.

4.3.3 Baumasse

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Baumasse [m³] pro Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden keine Baumassen gem. § 21 BauNVO festgelegt.

4.3.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Die großzügig angelegten Baugrenzen, die auch die Bestandsgebäude berücksichtigen, geben dafür ausreichend Raum. So sollen Mindestabstände baulicher Anlagen zu den an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken und zu Verkehrsflächen gesichert werden.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen bestimmt sich nach den Vorgaben der Bauordnung.

4.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

Dieses Planzeichen wird im vorliegenden Bebauungsplan zur Abgrenzung der Teilflächen des Mischgebiets, die sich im Maß der baulichen Nutzung unterscheiden, verwendet. (sh. Kap. 4.2.1)

4.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.5.1 Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt. Baugrenzen sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Verkehrs-, Bau-, Grünflächen) einen genau definierten oder einen Mindestabstand. Innerhalb der gewerblichen Bauflächen werden Baugrenzen festgesetzt, um einen ausreichenden Abstand der baulichen Anlagen zu den Außengrenzen der Baugebiete zu sichern und das Gebiet zu strukturieren.

Baugrenzen

Die Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen, Verbindungsbrücken) sind ebenfalls innerhalb der Baugrenzen zu errichten (siehe Kap. 4.3.4).

Im Gebiet werden Baugrenzen festgesetzt. Soweit es der Gebäudebestand zulässt, werden zu den Verkehrsflächen Abstände von mindestens 3 m eingehalten. Damit sollen für den späteren Bau der Erschließungsanlagen ausreichende Platzverhältnisse gesichert und der Verkehrsraum nicht zu stark eingengt werden. In den Seitenbereichen ist dann eine Gestaltung und Begrünung möglich.

Entlang der Gröperstraße wurde die Baugrenze außerhalb der Bestandsgebäude zum Schutz des alten Baumbestands und zur Sicherung ausreichender Platzverhältnisse für die Anlage einer neuen Baumreihe [Planteil B; Textfestsetzung 4.2] mit einem Abstand von 10 m zur östlichen Geltungsbereichsgrenze (zur angrenzenden Verkehrsfläche) eingetragen.

Entlang der südlichen bzw. südwestlichen Plangebietsgrenze werden zu den benachbarten überwiegend gewerblich genutzten Flächen keine Baugrenzen festgesetzt. Hier sind Abstandsregelungen durch die Festsetzung von Baugrenzen nicht erforderlich. Die Regelung der Abstände zwischen baulichen Anlagen gemäß BauO ist ausreichend.

Baulinien

Ein städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung von Baulinien besteht nicht.

4.5.2 Bauweise

Der Geltungsbereich weist mit den historischen Gebäuden der alten Diamant-Brauerei und überwiegend gewerbetypischer Neubebauung eine sehr differenzierte Gebäudestruktur auf und nimmt daher eine Sonderstellung ein.

Es besteht kein Regelungsbedarf bezüglich der Bauweise. Festsetzungen zur Bauweise werden daher nicht getroffen.

5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

5.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist über die angrenzenden und ausreichend ausgebauten Verkehrsanlagen der an das städtische und übergeordnete Straßennetz angebunden. Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt derzeit und auch zukünftig über die Lübecker Straße und die Gröperstraße.

Von der Lübecker Straße aus führt die Stichstraße „Alte Diamant-Brauerei“ in das Gebiet. Alle anderen Anbindungen an angrenzende Straßen stellen Grundstückszufahrten dar.

Das Plangebiet ist durch die Straßenbahn sowie den Busverkehr mit Haltepunkten an der Lübecker Straße an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

5.1.2 Innere Verkehrserschließung

Erschließungskonzept

Die Planung der inneren Gebietserschließung ist ein wesentlicher Anlass und Schwerpunkt des vorliegenden Bebauungsplans. Aus diesem Grund wurden bereits im Vorfeld der Ausarbeitung des Vorentwurfs und weiterhin im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf mit den maßgeblichen Beteiligten (v.a. Stadtplanungsamt, Verkehrsbehörde, Tiefbauamt, SWM, AGM) mehrere Varianten diskutiert und geprüft. Die mit diesem Entwurf vorgelegte Lösung zur Gebietserschließung stellt unter Berücksichtigung der gegebenen Zwangspunkte und der städtebaulichen Entwicklungsziele die einzig mögliche Variante dar.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die vorhandene Straße „Alte Diamant-Brauerei“ wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie ist zukünftig als öffentliche Straße zu widmen. Auf ca. 150 m von der Lübecker Straße aus erfolgt die Darstellung in Orientierung an der südlichen Grenze des Flurstücks 337/23 mit einer Verkehrsraumbreite von 6,0 m. Im weiteren Verlauf Richtung Osten wird die Verkehrsfläche gemäß den bestehenden Grundstücks- und Platzverhältnissen verzogen. Die Straße endet in einer Wendeanlage Typ 3, die das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen ermöglicht.

Private Verkehrsflächen

Zur Erschließung der im nördlichen Geltungsbereich befindlichen Grundstücke, die derzeit weitgehend ungeordnet und teilweise ohne Nutzung sind, ist eine nach Norden abzweigende Erschließungsstraße geplant, die als private Verkehrsfläche festgesetzt wird. Zwischen den angrenzenden Gebäuden im südlichen Teil (Dialyse-Klinik und Ärztehaus) stehen nur 4,5 m Verkehrsraumbreite zur Verfügung. Im weiteren Verlauf nach Norden wird die Fahrbahnbreite dann ebenfalls auf 6,0 m aufgeweitet. Diese Stichstraße endet ebenfalls in einer Wendeanlage Typ 3.

Für die private Verkehrsfläche, die nur dem Anliegerverkehr dient, wurde eine textliche Festsetzung [1.6] aufgenommen, die auch das Benutzungsrecht durch Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge, Fahrzeuge der Abfallwirtschaft sowie von Ver- und Entsorgungsträgern sichert.

Bei der Ausweisung beider Verkehrsflächen wurden Nebenanlagen (Gehwege, Begrünung) nicht berücksichtigt. Der fußläufige Verkehr muss, z.B. im Bereich der Sparkasse, auf den angrenzenden privaten Grundstücken stattfinden. (sh. auch Kap. 5.3)

5.1.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Ruhender Verkehr

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ werden im Norden des Plangebiets für vorhandene private Stellflächen ausgewiesen.

Im Übrigen findet das Parken ausschließlich auf den privaten Baugrundstücken statt, auf denen Flächen für den ruhenden Verkehr nicht gesondert ausgewiesen werden. Der konkrete Nachweis von Stellplätzen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Geh- / Radwege

Geh- oder Radwege werden nicht gesondert als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

5.1.4 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 dürfen nicht gleichzeitig Bewegungsflächen sein. Private Zufahrten sind mindestens in 4 m Breite auszubilden, um die Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge zu sichern.

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 hingewiesen.

Der Nachweis erfolgt jeweils im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

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 aufgrund der bestehenden Nutzungen derzeit ver- und entsorgungstechnisch erschlossen. Die vorhandenen Erschließungsanlagen sind für die geplante Neubebauung erweiterbar bzw. es werden die erforderlichen Versorgungssysteme neu herangeführt (z.B: Elektroenergie).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden für Trassen der Ver- bzw. Entsorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Medienträger ausgewiesen, sofern diese nicht innerhalb von Verkehrsflächen liegen. Neu zu bauende Ver- und Entsorgungstrassen sind bevorzugt in öffentlichen und privaten Verkehrsflächen anzuordnen.

Ver- und Entsorgungsleitungen müssen für die zuständigen Medienträger jederzeit zugänglich sein. Im Bebauungsplan werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zum Schutz von Ver- und Versorgungsleitungen festgesetzt, sofern sie sich außerhalb des öffentlichen Straßenraumes befinden.

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

Bei Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das DVGW-Arbeitsblatt Nr. GW 125⁴ anzuwenden. Bei der Neuverlegung von Leitungen sind insbesondere die DIN 1998⁵ und die DIN 18920⁶ zu beachten.

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

⁴ DVGW GW 125: Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen.

⁵ DIN 1998: Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen.

⁶ DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.

5.2.1 Wasserversorgung

Trinkwasser

Das Bebauungsplangebiet ist wasserseitig derzeit nicht vollständig erschlossen. Die Versorgung der vorhandenen Gebäude erfolgt zurzeit über einen Netzanschluss OD 63 PE, endend in einem Wasserzählerschacht (Standort Lübecker Straße/ Straße „Alte Diamant Brauerei“), der die gegenwärtige Rechtsträgergrenze darstellt.⁷

Die derzeitige Trinkwasserversorgung des Gebiets erfolgt über vorhandene Leitungen in den umliegenden Straßen:

- Versorgungsleitung Wasser DN 200 GGG, im östlichen Straßenseitenbereich der Lübecker Straße
- Hauptversorgungsleitung Wasser DN 700 St (1941), im Straßenbereich der Gröperstraße
- Versorgungsleitung Wasser VW DN 125 GG (1905), im Straßenbereich der Gröperstraße
- Versorgungsleitung Wasser VW OD 125 PE/ 90 PE, im Bereich Bebauung Lübecker Str. 130 – 134

Im Plangebiet bestehen keine Leitungen in Trägerschaft der SWM. Alle Anlieger sind über private Leitungen angebunden. Das Trinkwassernetz ist grundsätzlich erweiterbar, sodass der aus den bestehenden und geplanten Nutzungen resultierende Trinkwasserbedarf abgesichert werden kann. Bei entsprechenden Anschlussbegehren und Auftragserteilungen würden die SWM Magdeburg eine Netzerweiterung an die vorhandene Versorgungsleitung DN 200 GGG in der Lübecker Straße für das Plangebiet mit Einbindung näher in Betracht ziehen und planen.⁷

Seitens SWM als Eigentümer und Versorger für eine Neuerschließung des Gebietes wird die Verlegung einer Ringleitung innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen und über deren Verbindung mit einer als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Trasse befürwortet.

Hinsichtlich der Qualität der Trinkwasserversorgung ist auf die Einhaltung der Vorschriften des DVGW - Arbeitsblattes DVGW- Arbeitsblatt W 400 (09/2006) zu achten. Neu verlegte Trinkwasserleitungen bedürfen der Freigabe durch das Gesundheitsamt.

Lösch- und Brauchwasser

Der Löschwasserbedarf wurde anhand DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ermittelt. Er beträgt für das Plangebiet 96 m³/h für 2 Stunden.

Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über bereits im Versorgungsnetz vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnende Unterflurhydranten. Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bebauungsgebiets beträgt 4,2 bar, das entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992.⁷

Lt. DVGW-W 405 beträgt die vorgeschriebene maximale Entfernung der Löschwasserversorgung zum Brandherd 300 m. Im Geltungsbereich befinden sich keine Hydranten. Der vorgeschriebene Abstand wird dennoch eingehalten, da sich Hydranten im nahen Umfeld in der Lübecker und der Gröperstraße sowie in der Stichstraße südlich des Geltungsbereichs (Flurstücke 10337 / 10332) befinden.

5.2.2 Abwasserentsorgung

Anbindungsmöglichkeiten an das öffentliche Abwassernetz bestehen in den angrenzenden Straßen:

- Lübecker Straße: Mischwasserkanäle; gemauerte Eiprofile 1.300 / 2.000 bzw. 1.400 / 2.300
- Gröperstraße: Mischwasserkanal DN 300 Stz (1906)

Die strategischen Planungen sehen nach derzeitigem Kenntnisstand kein Trennsystem vor.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind, bis auf einige Hausanschlusskanäle, keine öffentlichen Kanäle im Eigentum und Bewirtschaftung von SWM/AGM vorhanden. Neue öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanäle werden nur verlegt, wenn diese im zukünftig öffentlichen Straßenraum liegen. Private Kanäle in privaten Straßen sind vom jeweiligen Eigentümer zu errichten und zu betreiben.

⁷ Stellungnahme SWM vom 27.02.2014 zum Vorentwurf.

In der gegenwärtigen Privatstraße „Alte Diamant Brauerei“, die später als öffentliche Straße gewidmet werden soll, befindet sich als Teil der privaten Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) ein Kanal mit möglicher Dimensionierung Ei 600/800. Dieser Kanal und die GEA müssen nach dem baulichen, hydraulischen sowie strukturellen Zustand vor der Straßenverkehrsflächenübernahme in den öffentlichen Bestand erfasst und bewertet werden. Die Übernahme des Kanals in den Bestand der SWM/AGM erfolgt nur dann, wenn durch den derzeitigen Grundstückseigentümer eine qualifizierte Zustandsbewertung nach den anerkannten Regeln der Technik erfolgt und die Funktion dieses Kanals bestätigt wird.

Schmutzwasser

Abwasserbeseitigungspflichtig sind gem. § 55 WHG die Gemeinden, hier die Landeshauptstadt Magdeburg. Sie kann sich nach § 79 WG LSA zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht eines Dritten, hier die SWM, bedienen.

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

Niederschlagswasser

Grundsätzlich gilt nach § 55 Wasserhaushaltgesetz der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern. Die Entsorgungspflicht ergibt sich aus § 79b Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

Zur Zeit wird kein Regenwasser aus dem Gebiet in die umliegende Kanalisation abgeführt. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser versickert derzeit auf den Grundstücken. Für Bereiche, auf denen neue Bauvorhaben realisiert werden sollen, ist die Niederschlagsentwässerung so zu planen, dass der Versickerung auf dem Grundstück der Vorrang zu geben ist.

Das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen kann gedrosselt in die Mischwasserkanalisation in der Lübecker Straße eingeleitet werden. Das betrifft die südliche, derzeit noch private Erschließungsstraße, die zukünftig öffentlich gewidmet werden soll.

Das Niederschlagswasser von privaten Verkehrsflächen muss im Gebiet verbleiben.

Falls sehr ungünstige Bodenverhältnisse Ausnahmen von der Versickerungspflicht erfordern, muss über Speicherung/ Drosselung und stets im Einzelfall entschieden werden.⁸

Die konkreten Planungen zur Niederschlagsentwässerung einschließlich der Versickerungsnachweise für Neubauvorhaben erfolgen im baurechtlichen Genehmigungsverfahren.

5.2.3 Elektroenergie

Die Grundversorgung mit Elektroenergie ist über vorhandene Anlagen aus den umliegenden Straßen gesichert. Weiterhin befinden sich im Plangebiet 10 kV- und 1-kV-Trassen sowie eine Trafo-Station. Für die 1- kV und 10- kV Kabeltrasse wurde ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht von 3,0 m, für die 1- kV Trasse östlich der Ortsnetzstation Lübecker Straße 127 eine GFL-Breite von 4,0 m festgesetzt. Die vorhandene Trafostation auf dem Flurstück 10504 wurde mit dem entsprechenden Symbol gem. PlanZV gekennzeichnet.

In Abhängigkeit vom Bedarf können Neuverlegungen vorgenommen werden, ggf. kann es erforderlich werden, eine zusätzliche Trafo-Station zu errichten. Die Anlagen zur Versorgung mit Elektroenergie sind öffentliche Erschließungsanlagen im Eigentum der SWM. Sofern die Leitungstrassen nicht in einer öffentlichen Straße verlaufen, sind diese innerhalb privater Flächen entsprechend zu sichern.

⁸ Stellungnahme SWM vom 27.02.2014 zum Vorentwurf.

5.2.4 Info-Anlagen und Telekommunikation

Das Gebiet ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Insbesondere in der öffentlich zu widmenden Straße „Alte Diamant-Brauerei“ befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH. Für die weitere Gebietsnutzung ist der Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Gebiet möglich und mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

Bis auf den Anschluss Lübecker Straße 126 befinden im Plangebiet keine Anlagen der Informationstechnologie in Trägerschaft der SWM. Investive Maßnahmen erfolgen nur bei konkreter Anfrage.

5.2.5 Wärmeversorgung

Fernwärmeversorgungsleitungen berühren den Geltungsbereich nach derzeitiger Kenntnis nicht.

5.2.6 Gasversorgung

Das Plangebiet ist an das SWM-eigene Gasnetz angeschlossen. Es wurde eine neue Gasleitung in der Straße „Alte Diamant-Brauerei“ bis zur ebenfalls neu errichteten Gasdruckregelanlage an der Nordwestecke des Dialysegebäudes verlegt.

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Anlagen der Gasversorgung:

- Gasdruck- Regelanlage Lübecker Straße / Sparkasse (Höhe Nr. 1)
- Hochdruck-Gasleitung HD Nr. 127e DN 150 St (1994) in der Straße „Alte Diamant-Brauerei“
- Niederdruck-Gasleitung ND DN 300 St (1994) in der Straße „Alte Diamant-Brauerei“
- diverse Hausanschluss-Leitungen

Der versorgungswirksame Leitungsbestand ist bei allen Planungen zu beachten. Im Bereich der Hochdruckleitungen sind Schutzstreifen von 4 m Breite (zu jeder Seite 2 m), im Bereich der Niederdruckleitungen von 1 m Breite (zu jeder Seite 0,50 m) und zur Gasdruckregelanlage von 1 m zu gewährleisten. Bei der Anordnung von Bäumen und Sträuchern ist das DVGW-Arbeitsblatt anzuwenden. Über Gelände- / Niveauperänderungen infolge von Baumaßnahmen ist der Leitungsbetreiber zu informieren.

Eine Netzerweiterung für geplante Neubebauungen ist aus dem vorhandenen Leitungsbestand in der Lübecker Straße und der Straße „Alte Diamant-Brauerei“ technisch möglich und mit den SWM abzustimmen. Bei Bedarf zu verlegende Gasleitungen sind im Bereich der Fahrbahn der öffentlichen bzw. privaten Straßen einzuordnen.

5.2.7 Abfallentsorgung

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die geltende Satzung über die öffentliche Abfallentsorgung in der Stadt (Abfallwirtschaftssatzung) hingewiesen. Gemäß genannter Abfallwirtschaftssatzung besteht auch für Gewerbetreibende, Freiberufliche und Betreiber sonstiger Betriebsstätten 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 Verkehrserschließung entspricht den sicherheitstechnischen Anforderungen an die Abfallentsorgung und lässt das Befahren mit dreiachsigen Müllfahrzeugen zu. Für die privaten Verkehrsflächen wurde eine textliche Festsetzung [1.1.6] aufgenommen, die u.a. die Benutzung für Fahrzeuge der Abfallwirtschaft sichert.

Die Anordnung von Stellflächen für Wertstoffcontainer im Gebiet ist nicht vorgesehen. Alle Grundstücke im Gebiet befinden sich in Privatbesitz.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sind Angaben zu ggf. entstehenden und schadlos zu entsorgenden Abfällen im Rahmen des Zulassungsverfahrens vom jeweiligen Vorhabenträger darzulegen.

Es kann im Gebiet jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei notwendigen Erdarbeiten unbrauchbares oder belastetes Aushubmaterial anfällt, das als Abfall einzuordnen ist und einer ordnungsgemäßen Handhabung und Entsorgung bedarf (Auffüllungen, Schutt, belasteter Bodenaushub –

z.B. Altlastenverdachtsfläche Nr. 00488, siehe Kap. 9.6). Abfälle gem. §§ 4 (1) und 6 (1) Kreislaufwirtschafts- u. Abfallgesetz (KrW-/AbfG) sind, soweit nicht vermeidbar, ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen. Eine hochwertige stoffliche Verwertung des anfallenden Ober-/ Unterbodens gem. § 5 (2) KrW-/AbfG wird durch Verwertung innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Darüber hinaus anfallender im Plangebiet nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig gem. den Grundpflichten nach § 5 KrW-/AbfG einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

5.3 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

a – zugunsten Ver- und Entsorger

Zum einen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der **Medienträger** festgesetzt, sofern sich diese Ver- und Entsorgungstrassen nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden oder innerhalb der Bauflächen ausschließlich der Versorgung des jeweiligen Grundstücks dienen.

b – zugunsten Ver- und Entsorger, Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge, Anlieger

Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern, Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen sowie Anliegern auf den Flurstücken 10453 und 322 / 18 festgesetzt. Damit wird zum einen die Erreichbarkeit der genutzten und nicht mit einer öffentlichen Straße erschlossenen Privatgrundstücke über eine vorhandene Fahrbahn und die Durchfahrt durch das Gebäude auf dem Flurstück 10451 außerhalb des Geltungsbereichs gesichert.

Zum anderen ist diese Zufahrt zur Gewährleistung des Brandschutzes von Bedeutung. Auf Teilen dieser Fläche liegen Wegerechte (Baulasten) für das nördlich angrenzende Werkstattgebäude auf dem Flurstück 10451 zur Sicherung einer Feuerwehrezufahrt, der erforderlichen Aufstellfläche und einer Wendemöglichkeit für die Feuerwehr.

Ohne Kennzeichnung im Planteil A, sondern als textliche Festsetzung Nr. 1.7 im Planteil B wird für die private Verkehrsfläche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, das neben der Nutzung durch die Anlieger auch die Nutzung durch Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge, Fahrzeuge der Abfallwirtschaft sowie der Ver- und Entsorger zulässt. (siehe auch Kap. 5.1.2 Innere Verkehrserschließung)

Richtfunk

Das Gebiet wird von einer **Richtfunkstrecke** gequert, die ebenfalls mit dem Planzeichen 15.5 gekennzeichnet ist. Diese ist derart frei zu halten, dass baulichen Anlagen oder sonstige Konstruktionen eine maximale Höhe von 20 m über der Bezugshöhe haben dürfen.

6 Grün- und Freiflächen

6.1 Grünflächen

Im Norden des Geltungsbereichs südöstlich der Kreuzung Lübecker Straße / Mittagstraße befindet sich eine private Grünfläche mit Baumbestand. Diese wird im Bebauungsplan als solche ausgewiesen. Zum Schutz einer Baumreihe entlang der Südwestgrenze des Geltungsbereichs wird eine weitere private Grünfläche festgesetzt.

Die genannten Grünflächen werden gleichzeitig als Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (siehe Kap. 7.2).

Die Durchgrünung des Gebietes und der Schutz der innerhalb der Bauflächen befindlichen Bäume unterschiedlichen Alters sollen durch die Festsetzung von Erhaltungs- und Pflanzgeboten gesichert werden. (sh. auch Kap. 7.2, 7.3, 8.3)

6.2 Gewässer

Weder im Geltungsbereich noch in dessen nahem Umfeld befinden sich Oberflächengewässer.

6.3 Wald

Im Bebauungsplan werden keine Flächen für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18b BauGB ausgewiesen.

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 und Abs. 6 BauGB sollen die Verträglichkeit der Baugebietsausweisungen mit dem naturnahen Umfeld sichern.

Minimierung von Versiegelungen

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades im Gebiet und damit zur Begünstigung von Versickerung und Bodenoffenheit sollen Park- und Stellplätze nicht voll versiegelt werden. Dazu wird folgende textliche Festsetzung formuliert:

- Stellplätze und Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Schotterrasen, Großfugengpflaster, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen. Das gilt nicht für Fahrbahnen zur Erschließung der Stellplätze und Parkplätze sowie nicht für Flächen, auf denen aufgrund technischer oder Sicherheitsvorschriften eine vollständige Versiegelung erforderlich ist. [Teil B, 2.1]

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

Zur Sicherung des Bestands vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB festgesetzt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden derartige Festsetzungen wie folgt getroffen:

- Im Norden des Geltungsbereichs, südöstlich der Kreuzung Lübecker Straße / Mittagstraße, wird eine private Grünfläche ausgewiesen, die gleichzeitig zum Schutz des Gehölzbestands als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wird.

- Im Südwesten des Geltungsbereichs wird eine private Grünfläche ausgewiesen, die gleichzeitig zum Schutz des Gehölzbestands als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wird.
- Im Planteil A werden wertgebende Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt.

Bezüglich der Aussagen zum Baumbestand wird auf Kap. 8.3 verwiesen. Um die Durchgrünung des Plangebiets zu sichern, werden weiterhin Pflanzgebote formuliert, die unter Punkt 7.3 aufgeführt sind.

Mit diesen Erhaltungsfestsetzungen für Grünflächen und Gehölze i.V.m. den nachfolgend aufgeführten Pflanzgeboten sollen die Durchgrünung des Geltungsbereichs und die verträgliche Einbindung der Bauflächen in das Umfeld gesichert werden. Die Gehölze wirken positiv auf alle abiotischen Schutzgüter des Naturhaushaltes (Klima, Wasser, Boden). Sie sind Lebens- und Rückzugsraum für Tiere der siedlungsnahen Räume, insbesondere Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im Planteil A folgende Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB ausgewiesen. Im Teil B werden dazu folgende Textfestsetzungen formuliert:

Es soll die Durchgrünung großflächiger Stellplatzanlagen gesichert werden:

- Auf Freiflächenstellplatzanlagen für PKW ist je angefangene 6 Stellplätze ein Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm, anzuordnen. [Planteil B; 4.1]

Mit dem Ziel der Wiederherstellung einer Baumreihe an der Gröperstraße wird festgesetzt:

- An der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist entlang der Gröperstraße innerhalb des als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesenen Bereichs eine Baumreihe aus 16 großkronigen Bäumen anzulegen. Vorhandene zum Erhalt festgesetzte Bäume werden dabei mit eingerechnet. Es sind vorzusehen:
 - 3 Neupflanzungen und 1 Erhaltung auf dem Flurstück 10357
 - 3 Neupflanzungen auf dem Flurstück 10404
 - 2 Neupflanzungen auf dem Flurstück 1613/326
 - 3 Neupflanzungen auf dem Flurstück 10495
 - 3 Neupflanzungen und 2 Erhaltungen auf dem Flurstück 10523

Die Bäume sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm mit einem Pflanzabstand von 8 bis 10 m untereinander zu pflanzen. Anstelle der 2 zu erhaltenden Bäume auf dem Flurstück 10523 ist bei Abgängigkeit nur eine Neupflanzung an diesem Standort vorzusehen. Der Ersatzbedarf nach der Baumschutzsatzung bleibt davon unberührt.

- Die Mindestgröße für unversiegelte und nicht zu befahrende Baumscheiben beträgt 8 m². [Planteil B; 4.3]

Letztere Festsetzung gilt sowohl für die Begrünung der Stellplatzflächen als auch für alle anderen Baumpflanzungen im Geltungsbereich. Nur eine ausreichend große unversiegelte Baumscheibe sichert dem Baum den erforderlichen gut durchlüfteten und befeuchteten Wurzelraum und damit die Wasser- und Nährstoffversorgung sowie die Standfestigkeit im Boden.

Die jeweiligen Pflanzlisten mit Aussagen zu den zu verwendenden Arten und Qualitäten sind im Umweltbericht, Kap. 3.3.6 festgelegt.

Auf die Einhaltung der Vorgaben des Nachbarschaftsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt bei der Planung und Anlage der Pflanzungen sowie die notwendige Abstimmung mit Ver- / Entsorgungsträgern hinsichtlich zu berücksichtigender Leitungsbestände wird hingewiesen.

8 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange

8.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

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.

I.R.d. Umweltprüfung 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 der Eingriffsregelung und anderer Untersuchungen oder Gutachten eingestellt.

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

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

Die Umweltprüfung ist vollständig im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuwickeln. 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. Der Umweltbericht bildet den Teil II der Begründung zum Bebauungsplan.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotop, Kultur- und Sachgüter ist nicht mit Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus zu rechnen, daher entspricht der Geltungsbereich für diese Schutzgüter auch dem Untersuchungsraum im Umweltbericht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können aber insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Klima/Luft, Landschafts- / Ortsbild und Mensch auch auf das nahe Umfeld auswirken, hier geht der Untersuchungsraum für diese Schutzgüter über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus.

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

Bereits im Vorentwurf (Dezember 2013) wurde darüber informiert, dass folgende Gutachten erarbeitet und mit dem Entwurf des Bebauungsplans vorgelegt und berücksichtigt werden:

- ein schalltechnisches Gutachten
- die Erfassung des Baumbestands
- die Erfassung der Brutvögel im Form einer Revierkartierung

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gab es in den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Ergebnis der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB keine ergänzenden Hinweise oder Forderungen. Umweltrelevante Hinweise und Anregungen wurden in der Erarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt. Die o.g. Gutachten liegen vor und wurden entsprechend berücksichtigt. Im Zuge der Planausarbeitung wurden umfangreiche Vorabstimmungen mit den Unteren Fachbehörden geführt.

Ergebnis der Umweltprüfung

Im Ergebnis der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass unter der Voraussetzung der Einhaltung aller Festsetzungen und Berücksichtigung der gegebenen Hinweise keine verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen auf die Umwelt, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind.

Ausführliche schutzgutbezogene Aussagen zu den Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung, Verminderung, zum Ausgleich oder Ersatz nachteiliger Auswirkungen sowie zu erwartenden Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen und anderer mindender Umstände (Vorbelastungen) sind dem Umweltbericht (Kap. 3.2 bis 3.4) 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 Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

Die Umsetzung eines Bebauungsplanes stellt i.d.R. nach § 14 BNatSchG bzw. § 18 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. § 20 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).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im vorliegenden Fall allein zwecks Herstellung der städtebaulichen Ordnung im Hinblick auf die Sicherung der inneren Erschließung und die Strukturierung von Nachnutzungen und Neubebauungen. Die im Geltungsbereich festgesetzten Nutzungen sind überwiegend bereits vorhanden oder nach § 34 BauGB zulässig (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). In diesen Bereichen werden keine neuen Eingriffe im Sinne des BNatSchG vorbereitet, die nicht auch jetzt schon zulässig wären. Da Eingriffe hier auf Grundlage des § 34 BauGB auch schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren oder bereits erfolgt sind, ist die

Eingriffsregelung nach dem BNatSchG nicht erforderlich.

8.3 Gehölzschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume und Sträucher unterschiedlichen Alters, die der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg⁹ unterliegen.

Ein möglicher Verlust von Gehölzen innerhalb des bebauten Stadtgebiets kann die Folge neuer Erschließungsanlagen oder auch Bebauungen sein. Da das Gebiet zum baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB gehört, ist das nicht die Folge des hier aufzustellenden Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan kann und soll aber dem Schutz der Gehölze in seinem Geltungsbereich wie folgt gerecht werden:

- Der vorhandene Baumbestand ist vollständig in der Plangrundlage dargestellt. Dadurch werden mögliche Gehölzverluste nachvollziehbar.
- Zum Umweltbericht wurde ein gesonderter Baumbestandsplan und eine Liste mit Angaben zu Baumart, Stammumfang und Vitalität erstellt. Für jeden Baum wurde der potenzielle Ersatzbedarf nach der Baumschutzsatzung ermittelt, der im Falle des Verlusts des Baums zu leisten ist. Der Baumbestandsplan und die genannte Liste sind als Anlage dem Umweltbericht beigelegt.
- Im Planteil A werden Erhaltungsfestsetzungen für Grünflächen mit Gehölzbestand sowie auch für wertgebende Einzelbäume vorgenommen.
- Auf der nachgeordneten Bauantragsebene ist im Falle unvermeidbarer Baumfällungen vom Bauherrn ein entsprechender Fällantrag zu stellen. Erst auf Grundlage einer von der unteren Naturschutzbehörde erteilten Fällgenehmigung dürfen die Gehölze beseitigt werden. Die Gehölzverluste sind gem. o.g. Liste nach dem Verursacherprinzip auf vom Bauherrn bereit zu stellenden Flächen zu ersetzen.

Auf dem Plan ist ein entsprechender Hinweis auf die Baumschutzsatzung vermerkt.

8.4 Artenschutz

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 soll vermieden werden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden.

Darüber hinaus sind die gemäß § 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 Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und / oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitate bzw. Standorte ausüben kann.

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich zwar vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung. Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen.

Der faunistische Artenbesatz eines Gebietes kann sich in kurzer Zeit ändern. Daher ist die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Vollzugsebene von entscheidender Bedeutung. Um den Vorschriften des besonderen Artenschutzes gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind unmittelbar vor der Baufeldfreimachung bzw. dem Beginn von Sanierungs-, Neubau- oder Rückbaumaßnahmen, die betreffenden Flächen und Gebäude auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu untersuchen.

Daten und Angaben zum möglichen Vorkommen besonders und streng geschützter Arten im Geltungsbereich liegen derzeit nicht vor. Aufgrund des Zustandes und Charakters des Plangebietes sind im Gebiet Kulturfolger und störungsunempfindliche Arten der Siedlungen und siedlungsnahen Räume

⁹ Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung – 2009

zu erwarten. Aufgrund des vorhandenen, teilweise ungenutzten Gebäudebestands sind vor allem auch gebäudebewohnende Tierarten relevant.

Gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde liegen Anhaltspunkte auf das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen vor. Daher wurde im Gebiet eine Revierkartierung der Vogelarten durchgeführt¹⁰. Bezüglich der Artengruppe der Fledermäuse wurde eine Potenzialabschätzung vorgenommen. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht, Kap. 2.6.4 zusammenfassend dargestellt.

Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass mit dem Vollzug des Bebauungsplans bei Umsetzung aller im Umweltbericht, Kap. 3.3.2 und 3.3.3 festgelegten Maßnahmen des Artenschutzes keine Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG drohen.

Die Berücksichtigung und Durchführung der beschriebenen Schutz-, Vermeidungs- sowie CEF-Maßnahmen¹¹ ist zwingend und dient der wirksamen Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG sowie der durchgängigen und dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist nicht relevant.

Ein entsprechender Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Vorschriften und Maßnahmen ist in den Teil B des Bebauungsplanes enthalten.

8.5 Verträglichkeit Natura 2000

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in Gebieten oder in der Nähe von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder in vorgeschlagenen Vogelschutzgebieten (SPA). Daher bestehen keine Erfordernisse i.S. von Verträglichkeitsprüfungen NATURA 2000.

8.6 Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart

Es sind keine Flächen betroffen, die dem Waldgesetz des Landes Sachsen-Anhalt unterliegen.

¹⁰ Wallaschek, M.: Faunistische Untersuchungen an Vögeln (Aves) für den Bebauungsplan Nr. 134-8 „Alte Diamant-Brauerei / Lübecker Straße“ in Magdeburg, Sachsen-Anhalt; Abschlussbericht, Stand 18.06.2014

¹¹ CEF – Maßnahmen = continuous ecological functionality measures, d.h. Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion in Bezug auf den Artenschutz

9 Städtebauliche Situation und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Städtebauliche Situation

Der vorliegende Bebauungsplan wird für eine Fläche aufgestellt, die überwiegend bebaut ist und sich im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB befindet.

Die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 134-8 sind teilweise genutzt, teilweise ungenutzt. Wenige Freiflächen liegen brach und eignen sich für eine Neubebauung. Das Plangebiet und das angrenzende Umfeld entspricht einer typischen Gemengelage (sh. auch Kap. 2 Plangebiet). Nördlich, östlich und südlich des Geltungsbereichs befinden sich gewerbliche und Wohnnutzungen. Westlich des Plangebiets verläuft die viel befahrene Lübecker Straße, östlich die Gröperstraße.

Westlich der Lübecker Straße befindet sich der Neustädter Friedhof, der mit seinem altem Baumbestand eine ortsprägende innerstädtische Grünfläche bildet, sowie Geschosswohnungsbau als geschlossene Straßenrandbebauung. In diesen Bereichen bestehen keine Bebauungspläne.

Südwestlich der Lübecker Straße liegt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 134-3.1 „Lübecker Straße 8“, der in seinem Westteil Wohngebietsflächen, im Norden ein sonstiges Sondergebiet „Pflegeeinrichtung“ und im Ostteil an der Lübecker Straße ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausweist.

Südlich davon wurde für die Baurechtschaffung eines neuen Rechenzentrums der Bebauungsplan Nr. 134 - 7 „Lübecker Straße / Insleber Straße“ aufgestellt. Die Straßenrandbebauung bildet dort das mehrgeschossige Verwaltungsgebäude von T-Systems sowie eine Tankstelle und eine Gaststätte.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 134-8 „Alte Diamant-Brauerei / Lübecker Straße“ ist insbesondere erforderlich, um die Bauflächen zu strukturieren und die Flächen für die innere Gebietserschließung zu sichern. (sh. Kap. 4.1 Bebauungskonzept) Darüber hinaus sollen mit der Planaufstellung auch die städtebaulichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Wohnen und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Kindergarten) geschaffen werden.

In den Bebauungsplan Nr. 134-8 „Alte Diamant-Brauerei / Lübecker Straße“ werden auch die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans Nr. 134-5 „Lübecker Straße / Gröperstraße“, der den Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Gebiet regelt, und des einfachen Bebauungsplans Nr. 134-4 „Mittagstraße Südseite“ entsprechend berücksichtigt und übernommen. (sh. Kap. 3.2.2)

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans sind geeignet, die erforderliche städtebauliche Ordnung herzustellen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen zu treffen.

9.2 Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

9.2.1 Immissionsschutz in der Bauleitplanung

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

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

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

Für die vorliegende Planung sind folgende schalltechnische Orientierungswerte relevant:

Baugebiet	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005	
	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
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.

9.2.2 Vorbelastungen im Planungsraum

Bestehende oder geplante Immissionen, die von außerhalb auf das Bebauungsplangebiet einwirken, gehen nicht nur von gewerblichen Nutzungen, sondern darüber hinaus vom Straßenverkehr der angrenzenden Verkehrsanlagen und vom Schienenverkehr der Straßenbahntrasse auf der Lübecker Straße sowie der südwestlich verlaufenden Bahntrasse aus.

Nach Auskunft der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld keine BImSchG - genehmigungsbedürftigen Anlagen. Die obere Immissionsschutzbehörde verweist in ihrer Stellungnahme vom 27.02.2014 ergänzend auf folgende immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen nordöstlich außerhalb des Plangebiets hin:

- Anlage zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- und Nichteisenschrott (Fa. Fegert-Recycling GmbH)
 - In Abhängigkeit von der Dauer lärmrelevanter Vorgänge ist am Immissionsort Gröperstraße (Nachtweide 20a) mit einem Beurteilungspegel zwischen 52 und max. 57 dB(A) tags zu rechnen. Nachts erfolgen keine Arbeiten.
- Anlage zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- und Nichteisenschrott (Fa. Eckhard Jäckel).
 - Die Anlage befindet sich nördlich angrenzend der Schrottlagerplananlage der Fa. Fegert Recycling GmbH. Die Geräuschimmissionen der Anlage werden verursacht durch Fahrverkehr auf dem Betriebsgelände, Schrottverladung und –sortierung.
 - Die anlagenbezogenen Beurteilungspegel unterschreiten bei bestimmungsgemäßem Betrieb an allen umliegenden Immissionsorten den jeweils zulässigen Immissionsrichtwert tags um ≥ 10 dB(A), d.h. an der Gröperstraße (IO Nachtweide 20a) liegt der Beurteilungspegel bei ≤ 50 dB(A).

Die Emissionen der o.g. Betriebe gemäß genehmigtem Betriebszustand sind zu berücksichtigen. Gleichzeitig darf es durch die Festsetzungen des hier vorgelegten Bebauungsplans nicht zu Einschränkungen bestehender zulässiger Nutzungen kommen.

9.2.3 Schalltechnisches Gutachten

Im vorliegenden Fall wird eine typische innerstädtische Gemengelage überplant. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sollen Nutzungen mit unterschiedlichem Schutzanspruch hinsichtlich der Lärmbelastung nebeneinander zugelassen werden. Einerseits soll die Zulässigkeit sensibler Nutzungen (z.B. Wohnen) in Nachbarschaft gewerblicher Nutzungen sowie andererseits die Möglichkeit der Ausschöpfung verfügbarer Lärmpegel durch gewerbliche Nutzungen geprüft werden. Es ist außerdem sicherzustellen, dass es durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu Einschränkungen bestehender Nutzungen kommen kann.

Daher wurde vor Ausarbeitung des Entwurfs des vorliegenden Bebauungsplans ein schalltechnisches Gutachten¹² erstellt. Darin war zunächst die Schallimmissionsvorbelastung zu ermitteln und kenntlich zu machen. Die **Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109** sind dann in den Planteil A des Bebauungsplans zu übernehmen sind. Die Darstellung der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan dient der Klarstellung der Lärmvorbelastung im Gebiet und damit auch der Abwehr ggf. unberechtigter Ansprüche Betroffener. Weiterhin sollten zur Vermeidung zusätzlicher Emissionen im Gebiet, die zu schädlichen Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen führen können, **Emissionskontingente gem. DIN 45691** ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Detaillierte Aussagen zu den theoretischen Grundlagen des Schalltechnischen Gutachtens, zur Erhebungsmethodik, zur Berechnung und zu den Ergebnissen sind ebenda nachzulesen.

Die Ergebnisse des Schallgutachtens sind gemäß den nachfolgenden Ausführungen in den Bebauungsplan übernommen worden.

9.2.4 Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Immissionsschutz

Mit der Ausweisung von Mischgebietsflächen und eingeschränkten Gewerbegebietsflächen sind Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Gebiet zulässig. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen bzw. zum Schutz der hier wohnenden oder arbeitenden Menschen vor Lärmeinwirkungen sind geeignete Schallschutzvorkehrungen zu treffen. Die Ergebnisse des o.g. Schallgutachtens wurden daher wie folgt in den Bebauungsplan übernommen.

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

In einigen Bereichen des Geltungsbereichs, insbesondere in der Nähe zu Verkehrswegen (Straße, Schiene) werden die mischgebietstypischen schalltechnischen Orientierungswerte überschritten, jedoch ist nicht von unzumutbaren Belastungen im Sinne des § 15 BauNVO auszugehen. Im südlichen Teil des Plangebiets empfiehlt der Gutachter dennoch eine Ausweisung als Gewerbegebiet, da hier die Werte insbesondere im kritischen Nachtzeitraum durch den Schienenverkehr der Bahn deutlich überschritten werden. Dem wurde in der Ausarbeitung des Entwurfs gefolgt.

Die im Schallgutachten ermittelten Isophonen, die die Lärmpegelbereiche voneinander abgrenzen, sind nachrichtlich im Planteil A dargestellt. Die Nutzungen haben sich auf die bestehende Geräuschbelastung entsprechend einzustellen. Bei Neubaumaßnahmen ist passiver Schallschutz (z.B. Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, bauliche Maßnahmen am Gebäude, schallgedämpfte Lüftung) vorzusehen.

Die baulichen Anlagen für sensible Nutzungen (z.B. Wohnen) müssen eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume (z.B. Aufenthalts-, Wohn- und Schlafräume) und ausreichend bemessene Umfassungsbauteile aufweisen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes der Außenbauteile ist unter Berücksichtigung der Lärmpegelbereiche nach Abschnitt 5 der DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

¹² ECO AKUSTIK, Ingenieurbüro für Schallschutz; Schalltechnisches Gutachten ECO 14016, Stand 01.09.2014

Lärmpegelbereich	erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume o.ä.
I	30	-
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Emissionskontingente gem. DIN 45691

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft werden sowohl für die Mischgebietsflächen als auch für das eingeschränkte Gewerbegebiet Emissionskontingente nach DIN 45691 festgesetzt (s.u.).

Dadurch kann erreicht werden, dass die Schallimmissionsbelastung im Planungsraum nicht in unzumutbarer Weise durch Neuansiedlungen von Gewerbe erhöht. Im Hinblick auf die einschlägigen Festsetzungen [Teil B, 3.1] ist das Gewerbegebiet in seiner Schallemission eingeschränkt.

Festsetzungen des Bebauungsplans

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG werden daher folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

Planteil A:

- nachrichtliche Übernahme der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

Planteil B:

- Für den gesamten Geltungsbereich werden Emissionskontingente nach DIN 45691 festgesetzt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente von 55 dB(A)/m² tags (6:00 - 22:00 Uhr) und 40 dB(A)/m² nachts (22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschreiten. [Teil B, 3.1]
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn sein Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze). [Teil B, 3.2]
- Für Wohngebäude sowie Gebäude mit Wohn-, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5: „Schutz gegen Außenlärm“ vorzusehen. [Teil B, 3.3]

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

Der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

9.3 Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmale

Die Gebäude und Gewölbekeller der ehemaligen Diamantbrauerei in der Lübecker Straße 127 in Magdeburg sind Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA. Sie sind nachrichtlich im Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg erfasst. Darüber hinaus stellt das Gebiet der ehemaligen Diamantbrauerei einen Denkmalbereich gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA dar.

„Die Diamantbrauerei war einst die größte Brauerei der Provinz Sachsen. Heute stehen die historischen Gebäude der Diamantbrauerei nur noch als Rest der Industriegeschichte Magdeburgs da. Umso wichtiger ist es, dieses Zeugnis zu erhalten. Eine Erhaltung der seit Jahren leer stehenden Gebäude kann langfristig nur durch Nutzung erfolgen. Dies schließt eine zeitgemäße Herrichtung der Denkmalsubstanz nicht aus, soweit diese nicht durch die neue Funktion in ihrer historischen Aussagekraft verändert wird.“¹³

- Denkmalbeschreibung¹⁴:

Die ehemalige „Actien-Brauerei Neustadt-Magdeburg“ wurde 1841 von Albert und Hermann Wernecke gegründet. Das traditionsreiche Magdeburger Unternehmen, einst größte Brauerei der Provinz Sachsen und seit 1905 unter dem Namen Diamantbrauerei geführt, war bis 1991 in Betrieb.

Durch die seit der Gründung sukzessive bauliche Erweiterung wurde die Gesamtanlage zur eindrucksvollsten Fabrik Magdeburgs. Der älteste Teil der Anlage ist das 1863 datierte zweigeschossige Verwaltungshaus, ein Bruch- und Ziegelsteinbau mit Rundbogenfenstern und Satteldach sowie darunter gewölbten Lagerkellern, der ehemals als Mälzerei genutzt wurde. Dominierend auf dem Brauereigelände ist die Mälzerei von 1887/88, die 1898 erweitert wurde, und das eigentliche Brauereigebäude mit Malzkästen, Schwankhalle und Sudhaus von 1887. Des Weiteren wurden ein Kesselhaus mit Schornstein und kolossaler Blendarkatur von 1906, das Lager- und Gärkellergewölbe um 1885 und ein weiteres altes Kellergewölbe seitlich der Einfahrt zum Grundstück errichtet.

Die sieben- bis zehngeschossigen großen Backsteinrohbauten, überwiegend aus roten Ziegeln, weisen Segment- und Rundbogenfenster sowie monumentale Lisenen- und Blendbogengliederung auf. Die Malzdarren sind als mächtige straßenbildprägende Türme mit hohen Zinnenkränzen bedeutendes wirtschaftliches Zeugnis einer industriellen Großbrauerei des späten 19. Jahrhunderts.

In ihrer Monumentalität und der romantisierenden Verwendung von Elementen des mittelalterlichen Burgenbaus ist die ehemalige Diamant-Brauerei eine typische Fabrikanlage der Hochgründerzeit, architektonisch und städtebaulich eine der eindrucksvollsten Industrieanlagen dieser Epoche in Sachsen-Anhalt.

Archäologische Denkmale

Archäologische Denkmale sind im Geltungsbereich derzeit nicht bekannt.¹⁵

Unabhängig davon sind die Vorgaben des DenkmSchG LSA einzuhalten. 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 und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

¹³ Stellungnahme Untere Denkmalbehörde Stadt Magdeburg vom 16.07.2013.

¹⁴ Stellungnahme Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg vom 16.07.2013.

¹⁵ Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 12.02.2014 zum Vorentwurf.

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).

Der Bebauungsplan dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung durch Weiternutzung und Nachverdichtung eines bestehenden gewerblich genutzten Grundstückes in einer innerstädtischen, gut erschlossenen Kernzone der Landeshauptstadt Magdeburg, er folgt dabei dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB.

9.5 Kampfmittel

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt Magdeburg. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel. Der Hinweis wurde auf dem Bebauungsplan vermerkt.

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.

9.6 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Teilbereiche einer Altlastverdachtsfläche im Sinne des § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) (Gelände ehemalige Fahkos GmbH; DBA-Nr. 500492) sowie einer von Altlastflächen im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG (Gelände ehemalige Diamant-Brauerei). Die Flächen sind in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DBA) der Landeshauptstadt Magdeburg erfasst.

Nördlich des Geltungsbereichs grenzt das Areal der ehemaligen Werkzeugmaschinenfabrik (DBA-Nr. 800431) an, welche ebenfalls eine Altlastfläche im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG darstellt. In dem betreffenden Bereich sind derzeit keine altlastenrelevanten Nutzungen bzw. schädliche Bodenveränderungen und Altlasten bekannt.¹⁶

Ein Handlungsbedarf im Hinblick auf Sanierungserfordernisse ergibt sich derzeit nicht, da der Oberboden weitgehend versiegelt ist und somit keine Gefahr des Schadstoffaustrages durch Oberflächen- und Sickerwasser besteht.

Im Falle der Durchführung von Baumaßnahmen auf den o.g. Flächen in Verbindung mit Entsiegelung und sensiblerer Nachnutzung (z.B. Wohnbebauung, Spielplätze, Kindereinrichtungen) ist jedoch eine Neubewertung der Gefahrenlage erforderlich. Im Ergebnis können dann auch weiterführende Maßnahmen (Bodenuntersuchungen), insbesondere im Bereich der ehemaligen Diamant-Brauerei, erforderlich werden.

Da in diesem Bereich eine Grundwasserbelastung mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) vorliegt, wurden Grundwassermessstellen angelegt (GWMS 421-12/v-n; GWMS 4, GWMS 5 und GWMS 6), die in jedem Fall zu schützen, zu erhalten und zugänglich zu halten sind. Diese GWMS sowie der Brunnen 421-B1 sind im Planteil A des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. Die Pegel sind als Überwachungseinrichtung im Sinne des § 4 Abs. 1 BodSchAG LSA für weitere Untersuchungen im Rahmen des Grundwasser - Monitorings erforderlich.

Soweit eine Verlegung der GWMS notwendig werden sollte, ist das im Vorfeld mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Werden die Grundwassermessstellen im Rahmen von Baumaßnahmen beschädigt oder äußerlich verändert, sind diese durch den Bauherren zu reparieren oder zu ersetzen, auf Funktionstüchtigkeit zu prüfen und ggf. neu nach Lage und Höhe einzumessen.

Auf dem Gelände der ehemaligen Werkzeugmaschinenfabrik nördlich des Geltungsbereichs, wurden durch Altlastenuntersuchungen des ehemaligen Betriebsgeländes Kontaminationen des Bodens insbesondere mit Schwermetallen sowie ein Grundwasserschaden mit LHKW festgestellt. Eine Beeinflussung der angrenzenden Flächen kann nicht ausgeschlossen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine weiteren Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung / Altlast i.S.d. § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor. Vorsorglich sind aber folgende Hinweise bei allen Erdarbeiten 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.

Die bodenrechtliche Zuständigkeit liegt bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Umweltamtes der Stadt Magdeburg.

¹⁶ Stellungnahme Untere Bodenschutzbehörde vom 04.06.2013 und vom 13.02.2014.

10 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für den Bebauungsplan Nr. 134-8 „Alte Diamant-Brauerei / Lübecker Straße“ übt die Landeshauptstadt Magdeburg aus.

Die südliche Erschließungsstraße „Alte Diamant-Brauerei“, die baulich bereits vorhanden ist, ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und folglich öffentlich zu widmen.

Darüber hinaus entstehen keine weiteren öffentlichen Flächen.

Für die o.g. öffentliche Verkehrsfläche mit einer Größe von 1.650 m² entstehen für Betrieb und Unterhaltung jährliche Folgekosten von ca. 2.500 € (1,50 € / m² und Jahr).

Die Umsetzung der Planinhalte obliegt den privaten Grundstückseigentümern / den Bauherren.

11 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	mögliche Überbauung in m ²	unbebaute Freifläche in m ²	Anteil in %
Mischgebietsflächen	65.311			81,5
MI (GRZ 0,6 zuzügl. Überschreitung gem. § 19 BauNVO)	65.311	52.249	13.062	
Gewerbegebietsflächen	10.594			13,2
GEE (GRZ 0,8 gem. § 19 BauNVO)	10.594	8.475	2.119	
Verkehrsflächen	2.602			3,2
davon Erschließungsstraßen (privat)	828	828	-	
davon Erschließungsstraßen (öffentlich)	1.650	1.650	-	
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	124	124	-	
Grünflächen	1.669			2,1
davon privat	1.669	-	1.669	
davon öffentlich	-	-	-	
Plangebiet Gesamt [m²]	80.176	63.326	16.850	100
Plangebiet Gesamt [%]	100	79	21	