

Inhaltsverzeichnis

Teil I Begründung	2
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Ziele und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung	2
1.2 Übergeordnete Planungen	3
1.3 Rechtliche Grundlagen	3
1.4 Verfahrensablauf	4
2. Plangebiet	5
2.1 Lage, Größe	5
2.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.3 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.....	5
2.4 Städtebauliches Umfeld	5
2.5 Baugrund, geologische Verhältnisse.....	5
3. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation	6
3.1 Städtebauliche Struktur.....	6
3.2 Verkehr	7
3.3 Stadttechnische Ver- und Entsorgung.....	8
3.4 Landschaftsökologische Beurteilung.....	8
3.5 Altlasten	8
3.6 Immissionen.....	11
3.7 Denkmalschutz, Archäologie.....	12
4. Städtebauliche Ziele, Begründung der Festsetzungen	13
4.1 Planerisches Grundkonzept	13
4.2 Art der Nutzung.....	14
4.3 Maß der Nutzung	18
4.4 Überbaubare Grundstücksflächen	19
4.5 Bauweise	20
4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	20
4.7 Grünordnerische Maßnahmen	21
4.8 Verkehrserschließung	21
4.9 Ver- und Entsorgung.....	22
4.10 Ausgleichsmaßnahmen	25
5. Flächenübersicht	26
6 Auswirkungen der Planung	27
Teil II Umweltbericht	27

Teil I Begründung

1. Vorbemerkungen

1.1 Ziele und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung

Aus dem Jahr 1994 besteht ein Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 216-1 „Damaschkeplatz“. Die Ausweisung eines Kerngebietes stand damals im Einklang mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Die damaligen Ziele des B-Planes entsprechen jedoch nicht mehr den aktuellen Zielen der Landeshauptstadt Magdeburg. Mit der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ soll der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 216-1 „Damaschkeplatz“ aufgehoben werden.

Aufgabe von Bebauungsplänen ist es, die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bebauungspläne sind durch die Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der Damaschkeplatz ist die Verbindung der Stadtteile Stadtfeld Ost und Altstadt und stellt die Eingangssituation aus Richtung Nordwesten und Westen in die Innenstadt dar. Insofern hat der Standort eine besondere städtebauliche Bedeutung.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird die aktuelle bauliche Situation und Nutzung der Fläche der Bedeutung des Standortes und dem innerstädtischen Charakter der Umgebung nicht gerecht.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 216-2 ist deshalb die städtebauliche Aufwertung des Damaschkeplatzes, die Klärung der Bebaubarkeit in diesem Quartier, die Anbindung an die geschlossene Quartiersstruktur sowie die Sicherung der Erschließung der auszuweisenden Bauflächen. Mit der Festsetzung der geplanten Misch- und eingeschränkten Gewerbegebiete werden Arbeitsplätze und Wohnraum geschaffen.

Die gezielte Ausweisung geschlossener Bauweise, der zulässigen Höhen der Bebauung, des Maßes der Bebauung, die Sicherung stadtbildprägender Grünflächen und Gehölze, Verkehrsflächen sowie die fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes sollen ein verträgliches Nebeneinander verschiedener Nutzungen und ihrer Anforderungen ermöglichen.

Die geplante Ansiedlung eines Autohauses eröffnet die Chance für eine Entwicklung der großflächigen Brache und eine Anbindung an die bestehende Quartiersstruktur.

Schließlich ist das Vorhaben der Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH Co. KG (MVB) zu beachten, deren Bau von Haltestellenbahnsteigen im Adelheidring im Zuge der Planungen zum Bauabschnitt 4 der 2. Nord-Süd-Verbindung Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum im Adelheidring hat, dessen westliche Seitenbahn im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. Die MVB wird im Rahmen des hier parallel laufenden Planfeststellungsverfahrens die endgültige Planung vorgeben.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, da der Bebauungsplan Nr. 216-1 „Damaschkeplatz“ keine Rechtsgrundlage für die angestrebte planungsrechtliche Neuordnung bietet. Große innerstädtische Brachflächen erfordern eine städtebauliche Ordnung der Neubebauung hinsichtlich der Art der Nutzung und hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche und der Nachverdichtung in einem städtebaulich exponierten Gebiet.
Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 73.500 m².

1.2 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) formuliert.

Die Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestätigt die Raumbedeutsamkeit im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend aufgrund der Festsetzung von Flächen für Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete unweit des Hauptbahnhofes und der Haupterschließungsstraße Magdeburger Ring.

Gemäß §4 Abs.1 ROG sind die Ziele der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten.

Der LEP 2012 weist im Bereich der zu überplanenden Flächen keine Erfordernisse der Raumordnung aus, die der Planung entgegenstehen.

Die Grundsätze des LEP 2010 wurden in den Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg (REP MD) übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt. Im REP MD ist die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum festgelegt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ ist die beabsichtigte Entwicklung einer ungenutzten innerörtlichen Fläche verbunden.

Die bei Planrealisierung entstehende Aufwertung des Bereiches westlich Damaschkeplatz wird den Erfordernissen der Raumordnung gerecht.

Die Bauleitplanung erfolgt zweistufig und wird geregelt durch das Baugesetzbuch (BauGB). Vorbereitender Bauleitplan ist der Flächennutzungsplan, der Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Bebauungspläne sind aus dem somit übergeordneten Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete fest. Die Planaufstellung entspricht damit grundsätzlich der Zielstellung gemäß Flächennutzungsplan.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- 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) mit Wirkung ab 26.11.2014
- Verordnung über die bauliche Nutzung des Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11 Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) mit Wirkung ab dem 20. September 2013
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509) mit Wirkung ab 30.07.2011

1.4 Verfahrensablauf

Der Ablauf des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wird durch das Baugesetzbuch geregelt. Es handelt sich um einen mehrstufigen Planungsprozess, bei welchem die Öffentlichkeit und die Politik ebenso beteiligt werden wie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Bebauungspläne werden durch die Gemeinde als Planungsträger aufgestellt.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 16.02.2012, den B-Plan Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ aufzustellen. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurden die Plangebietsgrenzen definiert sowie die Planungsziele formuliert.

Nach dem Aufstellungsbeschluss fand vom 24.07. bis 28.08.2013 bereits frühzeitig eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Hinweise wurden untereinander und gegeneinander abgewogen und in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Am 19.03.2015 beschloss der Stadtrat den Entwurf und die öffentliche Auslegung. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 17.04. bis 22.05.2015, parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf beteiligt.

Im Ergebnis der Abwägung der während der öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfs eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf in Teilbereichen überarbeitet. Da die Grundzüge der Planung unberührt blieben, wurde von einer Beschlussfassung durch den Stadtrat und erneuten öffentlichen Auslegung des geänderten Entwurfs abgesehen und eine direkte Betroffenheitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt vom 24.06. bis 08.07.2015. Erneut eingegangene Stellungnahmen zu diesem 2. Entwurf und deren Auswertung bedingten Veränderungen am Planentwurf.

Die Auswertung aller Stellungnahmen erforderte somit eine weitere Entwurfsbearbeitung. Mit einer Zwischenabwägung und dem Beschluss des 3. Entwurfs zum B-Plan und den nachfolgenden Beteiligungsverfahren wurde das Aufstellungsverfahren fortgeführt, dazu fasste der Stadtrat am 19.05.2016 die entsprechenden Beschlüsse. Mit dem 3. Entwurf entfiel das vormals geplante Wohngebiet (neu: Teilfläche MI2) und es erfolgten Veränderungen am geplanten Verkehrsraum der Werner-Prignitz-Straße. Die erneute öffentliche Auslegung des 3. Entwurfs zum B-Plan erfolgte vom 13.06. bis 13.07.2016, die von den Änderungen des Entwurfs berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut beteiligt vom 09.06. bis 13.07.2016. Die dabei eingegangenen Stellungnahmen sowie ein am 15.09.2016 gefasster Stadtratsbeschluss zur Änderung des „Magdeburger Märktekonzeptes“ zur Steuerung des Einzelhandels führten im Ergebnis zu einer weiteren Änderung von geplanten Festsetzungen des B-Planes. Somit wurde ein 4. Entwurf zum B-Plan und eine weitere Zwischenabwägung zur Beschlussfassung vorbereitet. Die Änderung des 4. Entwurfs betrifft die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Mischgebieten MI1.1, MI1.2 und MI1.3.

Im Geltungsbereich befindet sich weiterhin das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 216-1.1 „Autohaus Damaschkeplatz“, welcher die Errichtung eines Autohauses mit Reparaturwerkstatt zum Ziel hat. Derzeit besteht lediglich ein Einleitungsbeschluss für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der am 06.09.2007 vom Stadtrat gefasst wurde. Mit der Bebauungsplanaufstellung Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ wird dieser Bereich mit überplant, der Einleitungsbeschluss kann nach Rechtskraft des B-Planes aufgehoben werden.

Das gesamte Plangebiet wird überlagert vom Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 216-1 „Damaschkeplatz“ (Aufstellungsbeschluss 1994). Dieser Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan soll ebenfalls mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ aufgehoben werden.

2. Plangebiet

2.1 Lage, Größe

Das Plangebiet liegt, getrennt durch den Magdeburger Ring und die Bahnstrecke mit dem Hauptbahnhof, westlich der Altstadt, im östlichen Bereich des Stadtgebietes Stadtfeld Ost. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 73.500 m².

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Stadtfeld Ost in der Flur 345. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ wird umgrenzt:

- im **Norden**: entlang der Nordgrenze der Flurstücke 3420/62, 62/12, die Westseite der Werner-Priegnitz- Straße, die Südseite der Goethestraße, die Südseite der Straßenbegrenzung der Olvenstedter Straße
- im **Osten**: Westseite der Straße Adelheidring, Ostseite des Flurstückes 3450/77, weiterer Verlauf der Westseite der Straße Adelheidring
- im **Süden**: entlang der Südgrenze der Flurstücke 129/2, 2270/125, 2271/125, 125/1, 122/1, 121/1
- im **Westen**: das Flurstück 121/1, weiter in nördlicher Richtung in direkter Verbindung über die Große Diesdorfer Straße zur Ost-und Nordgrenze des Flurstücks 10114, entlang der Westseite Michael-Lotter-Straße (Westgrenze der Flurstücke 59/10, 59/1 und 60/4) nördlich weiter in direkter Verbindung über die Maxim-Gorki-Straße (Flurstück 3501/57), zur Westgrenze des Flurstückes 62/6 und weiter nördlich an der Westseite der Flurstücke 62/12 und 3420/62.

2.3 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum verschiedener privater Grundstücksbesitzer, einer Immobilienverwaltung, eines Fonds und einer Krankenkasse sowie in städtischem Eigentum.

2.4 Städtebauliches Umfeld

Der Bereich nördlich des Plangebietes wird durch Büronutzung, Verwaltung und Handel geprägt. Am nordwestlichen Plangebietsrand befindet sich das Nahversorgungszentrum Olvenstedter Straße mit kleineren Ladengeschäften. Östlich grenzt die Verkehrsanlage „Magdeburger Ring“ an. Südlich des Plangebietes sind vorwiegend Wohnnutzung sowie Büronutzung und Gemeinbedarfsflächen zu verzeichnen. Die Wohnnutzung mit teilweiser Unterlagerung durch Büros oder Gewerbeeinheiten setzt sich auch westlich des Plangebietes fort.

2.5 Baugrund, geologische Verhältnisse

Das Plangebiet liegt im westlichen Randbereich des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Breslau-Magdeburg-Bremer Urstromtales und am Ostrand der Magdeburger Börde mit durchgängig anstehenden pleistozänen Lockergesteinen saalekaltzeitlichen Alters in Form von Kiessanden. Deren Mächtigkeit liegt überwiegend bei 5,0 bis 8,0 Meter.

Folgendes Normalprofil kann angenommen werden:

ca. 2,00 m Aufschüttung

< 2,00 m Löß

ca. 5,00 m Kiessand

darunter Grünsand.

Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Grundwasseroberfläche liegt nach den Angaben der Primäraufschlüsse und dem hydrogeologischen Kartenwerk tiefer als 4,0 Meter unter Gelände. Die Grundwasserführung erfolgt bevorzugt in den schluffigen Fein- bis Mittelsanden und hier speziell in den eingeschalteten dünnen Feinkieslagen.

Die generelle Abflussrichtung verläuft von West nach Ost in Richtung der Elbe als Vorfluter. Ergänzend ist hinzuzufügen, dass die Grundwasseranschnitte saisonal und damit niederschlagsabhängig variieren, insbesondere nach Starkregen oder Schneeschmelze sind Änderungen möglich.

Das Plangebiet ist eben und hat eine Höhe von ca. 54,00 bis 54,60 über NHN.

3. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation

3.1 Städtebauliche Struktur

Im Gebiet des heutigen Damaschkeplatzes trafen sich alte Heerstraßen und Verbindungswege zu den vorgelagerten Ortschaften Diesdorf, Olvenstedt und Ebendorf. Dieses Gebiet war lange Zeit Festungsgelände und später Grüngürtel (Glacis-Anlagen).

Das Stadtfeld wurde im Verlauf von zwei Hauptrichtungen bebaut: nordwestlich um die Olvenstedter Straße und südlich um die Große Diesdorfer Straße. Damit ist die städtebauliche Ausgangssituation am Damaschkeplatz die einer großen Gabelung.

Das Stadtfeld war in der Festungszeit Magdeburgs baulich nur begrenzt zu nutzen. Erst mit der Aufhebung der Rayonbestimmungen 1891 wurde das Gebiet schnell und planmäßig als „Wilhelmstadt“ bebaut, was in kurzer Zeit zu einer starken Bevölkerungszunahme führte.

Das Stadtfeld scheint schon früh bei Magdeburger Bürgern als Naherholungs- und Ausflugsziel beliebt gewesen zu sein. Einige Überbleibsel der vielen Restaurants und Etablissements am Adelheidring sind noch heute zu sehen. Direkt in der Nähe des Damaschkeplatzes befand sich das Etablissement Stadt Köln, das anlässlich der Erweiterung der Festungsanlagen 1868- 1872 hierher verschoben worden war. Der Abriss erfolgte erst 1930. An der südlichen Seite schloss sich unmittelbar der sog. Hofjäger an, ein großes Garten- und Saaletablissement mit Cafe, Restaurant und Kegelbahnen. Ebenfalls am Adelheidring gelegen, am Anfang der Großen Diesdorfer Straße, steht das Gebäude der ehemaligen Fredrichs Gaststätten. Der Eingangsbereich war ursprünglich durch eine dichte Bepflanzung von der Straße abgeschirmt. Derzeit wird das eingeschossige Gebäude nicht genutzt.

Aus dieser Periode sind zahlreiche Wohn- und Geschäftshäuser erhalten, die die charakteristische Architektur der Gründerzeit und des Jugendstils zeigen. In den 20er und 30er Jahren wurde die Bebauung durch gut gestaltete Wohnbauten ergänzt.

Die Zerstörungen während des 2. Weltkrieges führten in breiter Streuung zu Lücken im Stadtbild, die teilweise noch nicht geschlossen wurden, so dass die städtebaulich-architektonische Situation des Stadtfeldes heute sehr ungleichmäßig und qualitativ stark differenziert erscheint. Im Plangebiet ist die ungleichmäßige städtebauliche Struktur vor

allem östlich der Michael-Lotter-Straße und Werner-Prignitz-Straße erkennbar. In der Nachkriegszeit wurden vereinzelt Baulücken geschlossen sowie barackenartige Provisorien für gewerbliche Zwecke und Garagen errichtet. Heute ist der Planbereich stark mit Dienstleistungen, Verwaltungen und gewerblichen Nutzungen durchsetzt. Die erhaltenen Gründerzeitgebäude weisen gute bis sehr gute architektonische Qualität auf.

Am nördlichen Knickpunkt der Olvenstedter Straße mündet die Goethestraße ein, die als großstädtische Grünachse beiderseits des Schroteverlaufes eine besondere städtebauliche Qualität aus der Zeit der Jahrhundertwende darstellt und als solches Denkmalwert hat. Südöstlich des Plangebietes grenzt das Glacis als begrünter Festungsgürtel mit altem Baumbestand mit einer ähnlichen Bedeutung als Grünachse und Bestandteil des Grünen Ringes an.

Um den städtebaulichen Gesamtcharakter bzw. das Gesamtbild des Stadtteiles zu erhalten, liegt im Bereich Stadtfeld Ost eine Erhaltungssatzung nach § 172(1) BauGB vor. Die gesamte Fläche des B-Plan-Gebietes liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Stadtfeld Ost“.

3.2 Verkehr

Über den Damaschkeplatz ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz (B71, B81, B189 und A2) angebunden. Über die Olvenstedter Straße erfolgt die Anbindung zur B1.

Das Plangebiet wird von der Olvenstedter Straße, dem Adelheidring und der Großen Diesdorfer Straße, sowie der Goethestraße und Michael-Lotter-Straße eingefasst. Die Michael-Lotter-Straße ist als eine Sackgasse gebaut. Fußgänger suchen gelegentlich über angrenzende Grundstücke die Verbindung zur Großen Diesdorfer Straße. Die Werner-Prignitz-Straße im Norden des Plangebietes ist eine private Sackgasse und dient ebenfalls nur der inneren Erschließung. Eine Verbindung zur Maxim-Gorki-Straße für Fußgänger ist vorhanden. Die Maxim-Gorki-Straße durchschneidet im nördlichen Bereich das Plangebiet von Ost nach West.

Die Innenstadt von Magdeburg ist vom Plangebiet aus in einer akzeptablen fußläufigen Entfernung, über den Damaschkeplatz und die Ernst-Reuter-Allee, zu erreichen. Hauptbahnhof und Zentraler Omnibusbahnhof, die östlich des Plangebietes liegen, sind fußläufig nur wenige Minuten entfernt.

Die Radverkehrsroute zur Innenstadt verläuft ebenfalls über den Damaschkeplatz und die Ernst-Reuter-Allee.

Eine wesentliche Fuß- und Radwegverbindung mit über das Plangebiet hinausgehender Funktion und Wertigkeit besteht entlang der Schrote (Goethestraße) im Nordwesten des Plangebietes.

Ferner verfügt das Plangebiet über eine sehr gute Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr, zum einen innerhalb des Stadtgebietes durch die unmittelbare Anbindung an das Straßenbahnnetz (Linien entlang Adelheidring und Olvenstedter Straße), zum anderen besteht das Liniennetz des Nahverkehrsbundes mit der unmittelbaren Nähe des Busbahnhofs und des Hauptbahnhof mit dem schienengebundenen Nah- und Fernverkehr.

3.3 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Energie-, Elektrizitäts- und Gasversorgung wird von der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM Magdeburg) und von der Netze Magdeburg GmbH sichergestellt, die Abwasserentsorgung liegt in der Verantwortung der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM mbH).

In den im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Straßen besteht diverser Leitungsbestand, welcher grundsätzlich die Ver- und Entsorgung ermöglicht.

Die weitere Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gemäß Stellungnahmen technisch möglich. Der dazu notwendige zusätzliche Aufbau entsprechender Anlagen und Netze steht unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit.

Investive Maßnahmen der SWM/AGM und Netze Magdeburg GmbH sind derzeit nicht geplant.

(siehe weiter hierzu Punkt 4.9)

3.4 Landschaftsökologische Beurteilung

Das Umfeld des Plangebietes wird durch einen, im Vergleich zum dicht bebauten Stadtteil, hohen Anteil an Grünflächen geprägt. Eine sehr hochwertige ökologische Bedeutung mit altem Gehölzbestand weist das ehemalige Glacis am Adelheidring auf, welches sich am Editharing fortsetzt.

Ein bedeutendes Landschaftselement des Planungsraumes ist weiterhin der Bachlauf der Schrote, welcher nördlich an das Plangebiet grenzt, mit der dortigen Goetheanlage und einer hohen Aufenthaltsqualität dieser öffentlichen Grünfläche.

In den übrigen Teilflächen des Plangebietes südlich der Werner-Priegnitz-Straße sind unterschiedliche Strukturen in kleinteiliger Mischung anzutreffen. Überwiegend handelt es sich hierbei um private Grünflächen mit teilweiser öffentlicher Zugänglichkeit. Südlich der Maxim-Gorki-Straße sind Brachflächen mit aufkommendem Gehölzbestand vorzufinden. Diese wurden teilweise im Rahmen der Baumaßnahme Sanierung Maxim-Gorki-Straße 11 beseitigt. Eine Artenerfassung erfolgte im November 2012 und ist im Stadtplanungsamt, Zimmer 629, An der Steinkuhle 6 in 39128 Magdeburg einzusehen.

3.5 Altlasten

An der Ecke Olvenstedter Straße / Adelheidring befindet sich der Standort der ehemaligen Tankstelle Damaschkeplatz, welcher in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DBA) unter der Nummer 800050/Flächennummer 772 registriert ist. Hier wurden sanierungswürdige Belastungen des Bodens durch MKW und BTEX-Aromaten sowie eine eingetretene Schädigung des Grundwassers durch die genannten Schadstoffe nachgewiesen. Eine historische Recherche erfolgte im Jahr 2000. Laut der orientierenden Untersuchung schließen die Analysen der Bodenluft ein Gefährdungspotenzial aus.

Bedingt durch den Umgang mit Ölen, Kraftstoffen und anderem wurden neben der vorhandenen Bausubstanz (z. B. in den Werkstätten) Boden und Grundwasser kontaminiert. Im Rahmen der orientierenden Untersuchung 2000 wurde jedoch für den Wirkungspfad Boden-Bodenluft kein Gefahrenpotential ermittelt.

Die ermittelte Bodenbelastung wurde 2009 im Auftrag der Total Deutschland GmbH unter fachtechnischer Begleitung eines Ingenieurbüros saniert. Es erfolgte der endgültige Rückbau der vorhandenen Tankanlage und Beseitigung der Bodenkontaminationen durch Bodenaustausch bis in eine Tiefe von 6 m. Dabei wurde zur Sicherung der Straßen „Olvenstedter Straße“ und „Adelheidring“ eine Trägerbohlwand errichtet. In diesem

Zusammenhang wurden auch Bodenuntersuchungen hinter der Baugrubensicherung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass sich die vorhandene Bodenkontamination nach Nordosten hinaus ausgebreitet hat und sich auch auf einen Bereich außerhalb des Tankstellengeländes erstreckt. Hinter der Trägerbohlwand wurden in 4,20 bis 6,00 m Tiefe noch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und aromatische Kohlenwasserstoffen (Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol = BTEX-Aromaten) in altlastenrelevanten Konzentrationen nachgewiesen. Das Grundwasser ist ebenfalls belastet. Der Sanierungspflichtige für den Tankstellenstandort hat zu prüfen, ob im Zusammenhang mit dem o. g. Bauvorhaben bzw. im Zusammenhang mit den Bauarbeiten zur Eisenbahnüberführung Ernst-Reuter-Allee / Tunnelbau die verbliebene Restbelastung mit verhältnismäßigem Aufwand entfernt werden kann. Diese Maßnahme steht noch aus.

Seit der Schließung der Tankstelle 1973 und dem späteren Abriss, wurde die Fläche als Parkplatz oder für Autohandel genutzt.

Eine weitere Altlastenverdachtsfläche ist das Betriebsgelände „Seifama“ in der Großen Diesdorfer Straße 3-4, welches in der DBA unter der Nummer 500064/Flächennummer 745 geführt wird. Auf diesem Grundstück erfolgte langjährig die Herstellung von Flüssigseifen, Spülmitteln und Waschpasten. Bei einer Erstuntersuchung 1991 und einer weiteren Untersuchung 2012 konnte eine Verunreinigung des Untergrundes nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Deshalb blieb die Fläche vorerst im Verdacht und wurde ins Grundwassermonitoring der Landeshauptstadt Magdeburg integriert. Im Rahmen von Bauarbeiten oder sensibler Umnutzung innerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes können lokal kontaminierte Böden und Bausubstanz angetroffen und somit weitere Maßnahmen erforderlich werden.

2012 wurde das Grundwasser untersucht. Dabei wurden die Schwermetalle Arsen, Nickel und Blei oberhalb der Geringfügigkeitsschwelle, aber noch im jeweiligen Prüfwertbereich der alternativ herangezogenen Orientierungswerte für Grundwasserbelastungen der „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden“ der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) vom Oktober 1993 bzw. der Geringfügigkeitsschwellenwerte der LAWA vom Dezember 2004 als anerkannten Regelwerken nachgewiesen. Die Konzentrationen weiterer Schadstoffe lagen unterhalb des jeweiligen Geringfügigkeitsschwellenwertes der LAWA bzw. unterhalb der Nachweisgrenze. Zur Verifizierung der Untersuchungsergebnisse wird das Grundwasser i. R. des städtischen Grundwassermonitorings überwacht.

Die drei auf dem „Seifama-Gelände“ befindlichen Grundwassermessstellen (GWMS) sind für das Grundwassermonitoring als Überwachungseinrichtung i.S. §4 Abs.1 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz für weitere Untersuchungen erforderlich und aus diesem Grunde zu erhalten.

Das Grundstück „Farbenfabrik Trautmann“ befindet sich in der Großen Diesdorfer Straße 5 und ist in der DBA unter der Nummer 500317/Flächennummer 782 registriert. Für diesen Standort wurde 1998 eine historische Recherche durchgeführt. Es wurde ermittelt, dass hier die Herstellung von Trockenfarben aus schwer löslichen schlämbaren Metalloxiden und Füllstoffen durch vermahlen und mischen im Kleinmaßstab erfolgte. Daraus lässt sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung für Schutzgüter ableiten. 1945 wurde die Fabrik größtenteils (bis auf ein Gebäude) zerstört, danach wieder in Betrieb genommen. Anfang der 50er Jahre wurde der Betrieb eingestellt. Es erfolgte ab ca. 1960 eine Umnutzung zur Leichtindustrie (Metallverarbeitung, Büromaschinen). Ab 1966 wurde eine Benzinwäscherei zur Reinigung von Metallteilen eingerichtet. Ein Leichtflüssigkeitsabscheider befindet sich noch im Boden. Hier können Verunreinigungen des Bodens nicht ausgeschlossen werden. Im Vorfeld eines Abbruchvorhabens wurde 2003 eine Ortsbegehung durch Vertreter der UBSB durchgeführt. Hierbei wurden keine

organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt. Eine Kontamination des Untergrundes durch die vorangegangene Nutzung kann jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Eine Nutzung als Mischgebiet ist möglich. Bei einer sensibleren Umnutzung auf diesem Standort oder bei Auffinden von Auffälligkeiten im Untergrund können ggf. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden.

In der Maxim-Gorki-Straße 7 befindet sich die Altlastverdachtsfläche „Autowerkstatt, Garagen“. Diese ist in der DBA unter der Nummer 500514/Flächennummer 772a registriert. Zur Klärung des Altlastverdachts sind Untersuchungen notwendig.

Dem Umweltamt liegen für das o. g. Grundstück bisher keine Untersuchungen vor. Der Altlastverdacht beruht auf Kenntnissen über eine langjährige Nutzung als Autowerkstatt mit Waschplatz und Tankstelle sowie der zeitweiligen Nutzung als Buchdruckerei. Bekannt ist die Errichtung von Montagehallen, Kraftwagengebäuden u. a. ab 1923. Ab 1930 ist der Betrieb von Reparaturwerkstätten belegt. Die Tankanlage wurde von 1932 bis mindestens 1937 betrieben, belegt ist zudem dass diese 1961 außer Betrieb war. Bekannt sind zwei Tankbehälter für Benzin mit einem Fassungsvermögen von 5.000 und 3.000 l, von denen mindestens ein Behälter als Erdtank betrieben wurde. In wieweit Tankbehälter noch im Boden sind, ist nicht bekannt.

I.R. der o. g. Nutzung erfolgt erfahrungsgemäß der Umgang mit Mineralölen (Kraftstoffe, Motorenöl, etc.) und Lösungsmitteln (z.B. bei Motorenwäsche, Lackierarbeiten) sowie ggf. Schwermetallen als Bestandteil von Farben sowohl bei Lackierarbeiten, als auch bei Druckereiarbeiten. Im Bereich der altlastenrelevanten Nutzungen (Tankstelle, Werkstätten, Waschanlage, Druckerei) können die betreffenden Schadstoffe durch Handhabungsverluste und Undichtigkeiten in den Untergrund gelangt sein. Um Aussagen über Kontaminationen im Untergrund und den ggf. notwendigen Handlungsbedarf treffen zu können, sind Untersuchungen notwendig.

Die Flurstücke 71/2 und 71/3 sind in der DBA unter der Nummer 000522/Flächennummer 629 als archivierte Fläche „Kraftfahrzeugreparaturhalle“ registriert. Der Altlastverdacht resultiert aus der historischen Nutzung als Reparatur von Kraftfahrzeugen. Die Halle wurde zwischenzeitlich zurückgebaut. Im Zusammenhang mit dem Abbruch gab es keine Meldungen über Auffälligkeiten im Untergrund. Da keine genaueren Kenntnisse vorliegen, kann jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass noch Fundamente, ggf. mit Öl verunreinigt, im Boden sind.

In der Umgebung der Flächen „Autowerkstatt, Garagen“ und „Kraftfahrzeugreparaturhalle“ wurde im Bereich der Flurstücke 73/2, 73/10, 73/1 und 73/3 flächendeckend eine Auffüllung mit Sand, Beton, Ziegelbruch, Schlacken, Holz, Asphalt, Teerpappe und Schluff in Mächtigkeiten von 0,60 bis 3,60 m erschlossen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht bekannt, ob die Auffüllung sich nur auf diesen Bereich beschränkt oder ob auch andere Grundstücke im B-Plangebiet aufgefüllt wurden. Dies ist ebenfalls durch Untersuchungen im Bereich der Altlastverdachtsfläche „Autowerkstatt, Garagen“ zu klären. Im Auffüllungsmaterial wurden lokal polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) über dem oberen Maßnahmewert der Orientierungswerte für Bodenbelastungen nach LAWA nachgewiesen. Die Untersuchung erfolgte orientierend. Bei der inhomogenen Auffüllung sind punktuell höhere Schadstoffgehalte sowie auch das Antreffen anderer Schadstoffe möglich.

Der Bereich der Flurstücke 2456/73 und 2457/72 ist nicht in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten registriert. Hier ist u. a. eine Nutzung als Werkstatt und Fuhrgeschäft bekannt. I.R. eines Ortstermins 2002 durch Vertreter der UBSB wurden keine Verunreinigungen der Bausubstanz festgestellt. Da jedoch nur ein Teil des Gebäudes eingesehen werden konnte, können Verunreinigungen des Bodens und ggf. des Untergrundes nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Dies ist im Vorfeld von

Bauvorhaben durch einen Ortstermin mit Vertretern der unteren Bodenschutzbehörde zu prüfen.

Der Untergrund kann a.G. seiner Beschaffenheit in seiner Tragfähigkeit beeinträchtigt sein. Anfallender Bodenaushub unterliegt abfallrechtlichen Regelungen und kann, bedingt durch die vorhandenen Kontaminationen und der Zusammensetzung des Untergrundes, zu erhöhten Entsorgungskosten führen.

Am Adelheidring wurde eine bis zu 1,7m mächtige Auffüllung aus Sand, Schluff, Ziegelbruch, Betonbruch, Asphalt, Schotter, Steinen Kies und Schlacke aufgeschlossen. Lokal wurden für den Wirkungspfad Boden-Mensch Belastungen nachgewiesen, welche bei Blei den Prüfwert für Industrie- und Gewerbegrundstücke bzw. für PAK den oberen Maßnahmewert der LAWA überschreiten. Eine Grundwasserrelevanz wurde nicht nachgewiesen. Eine gewerbliche Nutzung ist möglich. Der Direktkontakt sollte vermieden werden.

Für Anpflanzungen ist die Auffüllung nicht als durchwurzelbare Bodenschicht geeignet und müsste bei Bedarf hergestellt werden.

3.6 Immissionen

Für das Plangebiet wurde 1993 eine „Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschemission“ erstellt. Das Plangebiet wird belastet durch die Geräuschemissionen, die durch Straßen, Straßenbahnen- und Eisenbahnverkehr entstehen. Um die bestehende und zu erwartende Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm zu ermitteln und daraus ableitend Festsetzungen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu treffen, wurde eine weitere schalltechnische Untersuchung vom Büro Eco Akustik (Stand Juli 2014) erstellt. Diese ist im Stadtplanungsamt, Zimmer 625, An der Steinkuhle 6 in 39128 Magdeburg einzusehen.

Das Gutachten liefert eine flächendeckende Aussage zu den zu erwartenden Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr) und Gewerbelärm.

Verkehr

Im B-Plan-Gebiet sind aufgrund der vorhandenen Verkehrswege die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 durch Verkehrslärm, insbesondere durch den Straßenverkehrslärm, tags und nachts überschritten. Die prognostizierten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 insbesondere durch den Straßenverkehrslärm auf Grund der exponierten Lage zu hochfrequentierten Verkehrswegen sind zum Teil erheblich. Die vorbelasteten Bereiche mit Überschreitungen wurden im B-Plan kenntlich gemacht.

Die Grenze der Zumutbarkeit von Schall-Immissionen ist dabei nicht konkret festgelegt. Eine konkrete Angabe in Bezug auf bestehende Verkehrswege ist der Verkehrslärmschutzrichtlinie VLärmSchR97 zu entnehmen. Im Falle von u.a. Mischgebieten werden hier Immissionsgrenzwerte von 72/62 dB(A) tags/nachts und von Gewerbegebieten von 75/65 dB(A) tags/nachts genannt. D.h. oberhalb dieser Grenzwerte wird geprüft, ob auf freiwilliger Basis bei vorhandenen Mitteln eine Lärmsanierung an den bestehenden Verkehrswegen durchgeführt werden kann. Im untersuchten Plangebiet werden sowohl durch den Straßenverkehr als auch durch den Schienenverkehr diese Grenzwerte nicht überschritten, so dass nicht von einer unzumutbaren Belästigung auszugehen ist.

Seitens der Magdeburger Verkehrsbetriebe wurde der Hinweis gegeben, dass im Nahbereich der Bahntrassen mögliche Beeinflussungen durch magnetische Gleichfelder auftreten können.

Gewerbe

Nach § 50 BImSchG sind für alle raumwirksamen Planungen und somit auch für die Bauleitplanung die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Plangebiet bestehen aktuell keine wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen.

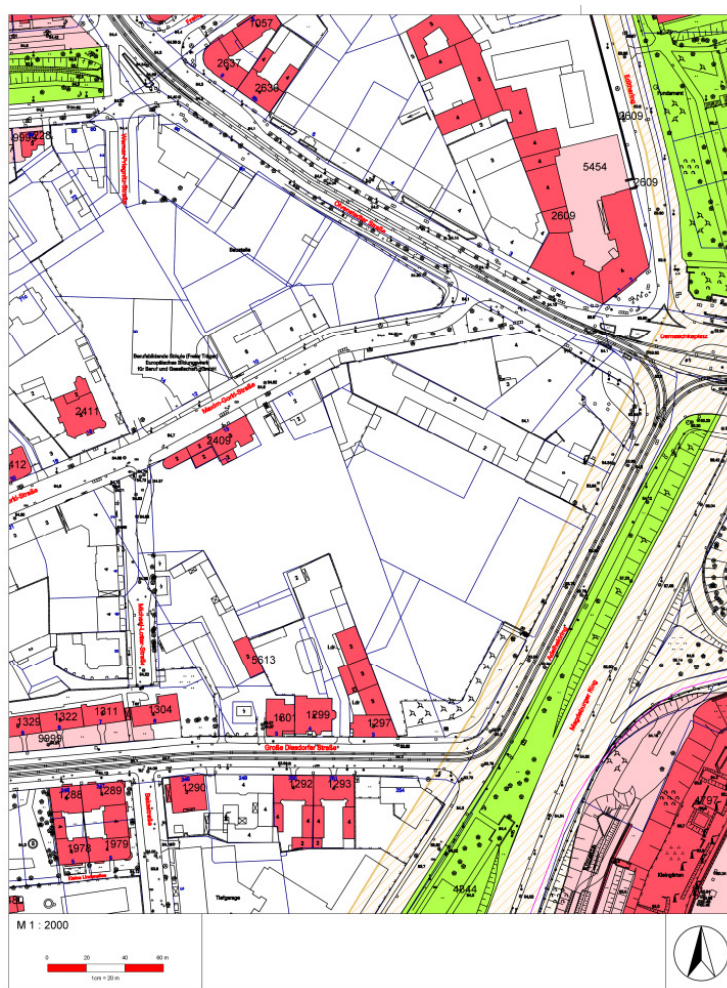
3.7 Denkmalschutz, Archäologie

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Funde bekannt. Obwohl sich die Fläche außerhalb des neuzeitlichen Magdeburger Festungsgeländes befindet, sind gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie ggf. Spuren von Planierungsarbeiten in dessen Vorfeld (Glacis) bzw. Befunde der urkundlich überlieferten Wüstung Schrottdorf, die sich möglicherweise bis in diesen Bereich erstrecken, sowie Reste frühneuzeitlicher „Armengräber vor dem Ulrichstor“ nicht gänzlich auszuschließen. Es wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist.

Im Plangebiet gibt es folgende Baudenkmale:

- Maxim- Gorki-Straße Nr. 13; Landesbauernverband
- Große Diesdorfer Straße 3, Seifama
- Große Diesdorfer Straße 4 und 5 inkl. Werkhalle im rückwärtigen Bereich
- Große Diesdorfer Straße 248, Villa
- Große Diesdorfer Straße 250, Wohnhaus
- Große Diesdorfer Straße 251, Wohnhaus

Die Baudenkmale nach §2 (2)1 DenkmalSchutzGesetz- LSA sind zu erhalten und unter dem Aspekt des Umgebungsschutzes zu betrachten.



Darstellung der Baudenkmale

Für alle im Zusammenhang mit dem Auffinden eines Kulturdenkmals notwendigen Maßnahmen zur Sicherung, Erhaltung oder Dokumentation haben nach §14 (9) DenkmSchGLSA die Eigentümer oder Veranlasser aufzukommen.

4. Städtebauliche Ziele, Begründung der Festsetzungen

4.1 Planerisches Grundkonzept

Über die Planaufstellung soll im Gesamtgebiet unter Beachtung der räumlichen Gegebenheiten und nutzerseitigen Anforderungen eine sinnvolle und zukunftsfähige Zonierung der verschiedenen Nutzungen – Autohaus, sonstiges Gewerbe, Wohnen, Grün – erfolgen. Die jeweils zulässigen Baumassen und Gebäudehöhen sollen eine dem innerstädtischen Standort und den örtlichen Verhältnissen der Umgebungsbebauung angemessene bauliche Dichte ermöglichen. Das Plangebiet soll für Fußgänger und Radfahrer insgesamt durchlässiger und mit den angrenzenden Bereichen besser verflochten werden. Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch zusätzliche Versiegelung sollen im Plangebiet so weit wie möglich durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Planungsalternativen:

Aufgrund der Lage des Plangebiets an den stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen sowie dem Magdeburger Ring und den Anlagen der Deutschen Bahn sind Überlegungen

verworfen worden, dass Gebiet vorwiegend einer Wohnnutzung zuzuführen. Weitere Alternativen drängten sich im Vorentwurf nicht auf.

4.2 Art der Nutzung

Mischgebietsflächen

Für die vorhandene Bebauung im nördlichen, westlichen und südlichen Bereich wurden Mischgebiete festgesetzt. Die Festsetzung von Mischgebietsflächen entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg. Diese Nutzungsart gewährleistet einerseits den Anwohnern eine gute Wohnqualität und –ruhe, gestattet aber andererseits die Einordnung dem innerstädtischen Standort angemessener gewerblicher bzw. Dienstleistungsnutzungen mit Versorgungsfunktionen für die Bewohner. In allen Mischgebieten werden die allgemein zulässigen Tankstellen aus sicherheits- und verkehrstechnischen Gründen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sind im Bereich des Bebauungsplans ebenfalls nicht zulässig, da sie aufgrund der benötigten Flächen der gewünschten baulichen Verdichtung entgegenstehen würden.

Eingeschränkte Gewerbegebiete

Aufgrund der bestehenden Immissionsbelastung, die von den umgebenden Verkehrsanlagen ausgehen, und aufgrund der aktuellen Entwicklung des Gebietes sind im Bereich zwischen der Maxim-Gorki-Straße und der Großen Diesdorfer Straße eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO vorgesehen.

In den zur Maxim-Gorki-Straße und zum Damaschkeplatz hin gelegenen eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1, GEe2 und GEe 5 werden die allgemein zulässigen Tankstellen aus sicherheits- und verkehrstechnischen sowie städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 3 und GEe 4 hingegen erfolgt auf der Grundlage eines Stadtratsbeschlusses keine Beschränkung dieser Nutzung. Allerdings darf die verkehrliche Erschließung nicht direkt von Adelheidring und Großer Diesdorfer Straße aus erfolgen aus folgenden verkehrlichen Belangen:

Mit dem Ausbau des Adelheidringes und der zukünftigen Anordnung der Straßenbahnhaltestellen wäre eine verkehrsentensive Ein- und Ausfahrt zum Adelheidring sehr kritisch hinsichtlich der Auswirkungen auf den fließenden Verkehr. Gemäß Richtlinien für die Anlage von Tankstellen an Straßen, Ausgabe 1977 in der geänderten Fassung 1985 (RAT) wird hinsichtlich der Standortwahl ausgeführt, dass Tankstellen von kritischen Straßenabschnitten und Gefahrenpunkten des Verkehrs, wie Kreuzungen und Einmündungen von Straßen und Wegen zum Beispiel mit Rücksicht auf die erforderlichen Sichtverhältnisse und Bremsweglängen einen genügend großen Abstand haben müssen. Dieser soll innerhalb der geschlossenen Ortslage mindestens 100 m betragen.

Der Abstand der vorhandenen Grundstückszufahrt am Adelheidring beträgt zum nächstgelegenen Verkehrsknoten Adelheidring/Große Diesdorfer Straße ca. 80 m und zum Knotenpunkt Damaschkeplatz ca. 100 m. Insofern kann der geforderte Mindestabstand weder mit einer Zufahrt, und insbesondere nicht bei den üblicherweise für Tankstellen vorgesehenen zwei Zufahrten gewährleistet werden.

Ebenso muss die Straßenbahntrasse mit den geplanten Haltestellen im Adelheidring und der neuen Fahrspuraufteilung (2.Nord-Süd-Verbindung der Straßenbahn, BA 4), für die derzeit das Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird, in die Beurteilung einbezogen werden.

Aus verkehrsplanerischer Sicht würden sich weitere Zufahrten, die zu Abbiegevorgängen über den Gleisbereich verursachen, zu Behinderungen und zur Gefährdung des Straßenbahnverkehrs führen.

Die aus Verkehrszählungen bzw. der Verkehrsberechnung relevanten Belegungen für den Adelheidring zeigen auf, dass eine typische Belastung einer Hauptnetzstraße vorliegt. Durch neue zusätzliche Grundstückszufahrten und die damit verbundenen Abbiegevorgänge wären in diesem Bereich negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit, den Verkehrsfluss und

die Verkehrssicherheit zu erwarten, da sie im Staubereichs des auch zukünftig lichtsinalgeregelten Knotenpunktes liegen würden.

Die Zulässigkeit der Tankstelle ist mit gestalterischen Auflagen verbunden. Entlang der öffentlichen Straße ist eine raumbildende Bepflanzung festgesetzt als Ersatz für die städtebaulich hier normalerweise prägende geschlossene, straßenbegleitende Bebauung. Mit dieser Festsetzung ist die stadtgestalterische Absicht verbunden, keine Einblicke in rückwärtige Bereiche mit Nebennutzungen der Tankstelle von der angrenzenden öffentlichen Straße aus zu ermöglichen. Diese Festsetzung resultiert aus einem entsprechenden Beschluss des Stadtrates.

Für alle Gewerbegebiete ergeben sich Nutzungseinschränkungen aus Gründen des Immissionsschutzes, infolge dessen wurde der zukünftig gewerblich zu bebauende Bereich in Teilflächen aufgeteilt.

Die Begrenzung auf die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel in den Teilflächen ist erforderlich, um ein konfliktfreies Einfügen in das westlich angrenzende, von Wohnen geprägte Umfeld zu ermöglichen.

Betriebe und Anlagen in den Gewerbegebieten haben die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (Emissionskontingente) am Tag (6:00Uhr bis 22:00Uhr) und in der Nacht (22:00-Uhr bis 6:00Uhr) einzuhalten.

Teilfläche/ Einstufung	Emissionskontingent	
	Tag dB(A)/ m ²	Nacht dB(A)/ m ²
TF1_GEe1	62	51
TF2_GEe2	62	46
TF3_GEe3	56	40
TF4_GEe4	63	46
TF5_GEe5	63	46

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor erhöht sich das Emissionskontingent LEK_i einzelner Teilflächen wie folgt:

Ursprung (LS 150)	Richtungssektor	Bereich (bezogen auf Nordrichtung 0°, rechtsdrehend)	Zusätzliches LEK im Richtungssektor	
			Teilfläche	LEK tags/ nachts
4474134 / 5778207	Sektor A	315° - 165°	GEe4	3 / 3 db(A)
			GEe5	3 / 3 db(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 mit den in Kapitel 4.5 dieser Norm angegebenen Gleichungen (2) und (3) (Vernachlässigung aller Minderungsterme außer der Abstandsminderung bei freier Schallausbreitung mit Vollkugelabstrahlung).

Vergnügungsstätten

Im Plangebiet werden in allen Baugebieten Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dies beinhaltet auch Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder sexuellen Zuschauertätigkeit dienen. Das von diesen Nutzungen ausgehende Störpotential in Bezug auf Verkehrsaufkommen und mögliche soziale Konflikte soll im sich entwickelnden Misch- und Gewerbegebiet vermieden werden. Ein Ausschluss ist gerade im Hinblick auf die

städtebaulich prägnante Eingangssituation in die Altstadt bzw. Stadtfeld Ost und der Erhaltungssatzung (Schutz der städtebaulichen Gestalt) notwendig.

Einzelhandel

Die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung ist ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch sind „... die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere zu berücksichtigen.“

Zur gezielten Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels hat die Landeshauptstadt Magdeburg bereits 1991 ein erstes Grobkonzept zum Einzelhandel beauftragt. Dieses Konzept wurde durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg, mbH erstellt und wird seit diesem Zeitpunkt regelmäßig fortgeschrieben, mit wichtigen Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange abgestimmt und in den politischen Gremien vorgestellt und diskutiert.

Das „Magdeburger Märktekonzept“ sieht vor, die Einzelhandelsentwicklung auf geeignete Lagen zu konzentrieren und räumlich zu steuern. Ziele sind dabei:

- eine abgestufte Versorgung mit dem Ziel einer „Stadt der kurzen Wege“
- Reduzierung des Einkaufsverkehrs
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung in den Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereichen
- Ausbau attraktiver Stadtteilzentren durch Unterstützung einer vielfältigen Nutzungsmischung als Voraussetzung für einen Erlebniseinkauf und für soziale Kontakte

Nachfolgend sind die zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente gem. „Magdeburger Märktekonzept“ aufgeführt:

Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Aufzählung)	Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Aufzählung)
Nahrungs- und Genussmittel Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren Blumen, zoologischer Bedarf Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilien, Wolle u.ä. Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien	Möbel Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware, z.B. Öfen, Herde einschl. Zubehör), Küchenstudios, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Badeinrichtungen, -ausstattung, Fliesen Werkzeuge, Maschinen, -zubehör Eisenwaren, Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Rollläden, Rollos, Gitter Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel Kraftfahrzeuge incl. Motorräder, Mopeds u.ä., Kfz-Zubehör (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel) Fahrräder, Fahrrad- und Motorradzubehör Landmaschinen

	Kohle, Mineralölerzeugnisse Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienste, Schärf- und Glasschneidedienste)
--	--

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ sind nicht Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches. Im Sinne der Feinsteuerung wird in allen Baugebieten außer im MI1 zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung gemäß den Zielen des „Magdeburger Märktekonzeptes“ ausgeschlossen.

Als selbstständiger Bestandteil der sonstigen Betriebsformen ist zentrenrelevanter Einzelhandel in den Gewerbe- und Mischgebieten zulässig (Handwerkerprivileg). Gewerbebetrieben soll hiermit die Option eröffnet werden, ihre Erzeugnisse in geringfügigem Umfang auch an Endverbraucher zu verkaufen ohne dabei die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu beeinträchtigen.

Im nordwestlichen Bereich grenzt der Nahversorgungsbereich Olvenstedter Straße an das Plangebiet an.

Zur ggf. sinnvollen Erweiterung dieses Nahversorgungsbereichs um Teile des B-Plan-Gebietes Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“, hier insbesondere das MI1-Gebiet betreffend, wurde parallel zur B-Plan-Aufstellung eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet („Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten in Magdeburg-Stadtfeld im Gebiet Olvenstedter Straße/ Maxim-Gorki-Straße (B-Plan 216-2)“, erarbeitet im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg durch die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH).

Das Gutachten kommt zu der Empfehlung, dass bei Ansiedlung eines SB-Marktes mit ergänzenden Nahversorgungsangeboten keine städtebaulich relevanten Umsatzverteilungen im Lebensmittel- oder Textilwarenbereich zu befürchten seien. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im oder außerhalb des Einzugsbereichs könnten ausgeschlossen werden. Dennoch wurde keine Veränderung am Nahversorgungsbereich Olvenstedter Straße vorgenommen. Der im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit auch für die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zuständige Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 15.09.2016, das „Magdeburger Märktekonzept“ nicht zu verändern, so dass das gesamte B-Plan-Gebiet 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Magdeburg gelegen bleibt. Damit ist der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten weitgehend auszuschließen im Rahmen der weiteren Bebauungsplanaufstellung. Begründet wurde diese Entscheidung damit, dass sich die Erweiterung des Nahversorgungsbereichs und damit die Möglichkeit der Ansiedlung eines größeren SB-Marktes negativ auswirken könne auf die gewachsene, von den ansässigen Bürgern, Gewerbetreibenden und Händlern positiv bewertete, gewachsene, kleinteilige Versorgungsstruktur. Somit wurde hier unter Würdigung der Meinung der ansässigen Bevölkerung dem Erhalt der städtebaulichen Struktur und dem wirtschaftlichen Belang der ansässigen Unternehmen und Grundstücksbesitzer der Vorrang eingeräumt gegenüber den wirtschaftlichen Belangen der betroffenen Eigentümer im Bebauungsplangebiet 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“.

Die Festsetzungen der Mischgebiete MI1.1 bis MI1.3 entlang der Olvenstedter Straße wurden auf diese planerische Entscheidung sowie auf einen weiteren Beschluss des Stadtrates, welcher explizit für diese Baugebiete am 08.06.2017 gefasst wurde, abgestimmt (Beschluss-Nr. 1453-042(VI)17). Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll bis zur Größe von 1.200 m² zulässig sein, jedoch nur in den Sortimenten, welche nicht dem täglichen und periodischen Bedarf dienen. Die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Apothekerwaren, Zeitschriften, Blumen und zoologischer Bedarf sollen nicht zugelassen werden. Ausdrücklich zulässig sein soll hingegen ein Biomarkt. Die textliche Festsetzung 1.4 des B-Planes ist auf diesen Beschluss abgestimmt.

Auch mit dieser geänderten Festsetzung soll dem Belang des Schutzes der ansässigen Händler und Gewerbetreibenden Rechnung getragen werden.

Nutzungseinschränkungen aufgrund der Emissionen

Westlich und südlich des Plangebietes befinden sich Mehrfamilienwohnhäuser sowie andere stöempfindliche Nutzungen. Somit kann es zu Lärmkonflikten kommen.

Eine Zonierung (vom außerhalb des Plangebietes angrenzenden) Allgemeinen Wohngebiet über Mischgebiet zum Gewerbegebiet wurde im Plangebiet berücksichtigt, um schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich zu vermeiden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bestehenden Durchwegungen, entspricht das Planungsziel dem städtebaulichen und stadtsociologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen und Arbeit. Ziel ist es dabei, durch Emissionen (Autohandel und Werkstatt) verursachte Konflikte zwischen der vorhandenen und geplanten stöempfindlichen Wohnnutzung und dem zu entwickelnden eingeschränkten Gewerbegebiet zu minimieren bzw. zu vermeiden.

Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (Emissionskontingente) wurden für die eingeschränkten Gewerbegebiete festgesetzt. Die Einhaltung ist im bauordnungsrechtlichen bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Durch diese Festsetzungen des B-Planes sind somit gesunde Wohnverhältnisse gesichert.

Schallschutz (9(1) Nr. 24 BauGB)

Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen.

Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den im Planteil A dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist.

Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich	Erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils $R'_{w,res}$ in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und Ähnliches
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

4.3 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Misch- und eingeschränkten Gewerbegebieten wird über die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen vorgegeben. Die Zulässigkeit der Grund- und Geschossflächen basiert dabei nur teilweise auf den Obergrenzen gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung.

Überschreitungen der GRZ in den Mischgebieten sind nur für oberirdische Stellplätze und Zufahrten um bis zu 50%, höchstens jedoch zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Dabei sind oberirdische Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Pflaster mit 30% Fuganteil, Schotterrasen, Rasensteine).

Um den Grundstückseigentümern eine optimale Grundstücksausnutzung und somit die

Entwicklungsfähigkeit der Betriebe zu sichern wird in den eingeschränkten Gewerbegebieten die maximale Grundflächenzahl (0,8) und die maximale Geschossflächenzahl (2,4) nach Baunutzungsverordnung festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze ist in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE3, GEE4 und GEE5 aufgrund der Bodenbelastung und der Nutzung als Autohaus mit einem erhöhten Bedarf an Stellplätzen (insbesondere für Ausstellungsflächen) ausnahmsweise bis 0,83 bzw. 0,87 zulässig.

Weitere Überschreitungen sind in den Gewerbe- und Mischgebieten bis 0,9 zulässig, wenn dies der Herstellung von Tiefgaragen dient. Dies gilt jedoch nur, wenn diese Tiefgaragen mit mindestens 0,25 m Erdüberdeckung errichtet und begrünt werden.

Für die Mischgebiete wurden die Grundflächenzahl gemäß der Obergrenze der Baunutzungsverordnung mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Die im Plangebiet vorhandene sowie die Umgebungsbebauung überschreiten teilweise bereits die Obergrenzen, so dass eine ausnahmsweise Überschreitung der Geschossflächenzahl bis 3,0 zulässig ist, wenn dies gemäß § 17(2) BauNVO durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen wird. Dies soll die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichern und das Stadtklima positiv beeinflussen. Als geeignete Maßnahmen dienen insbesondere Dachbegrünungen oder Fassadenbegrünungen. Ausgeglichen sind die Überschreitungen insbesondere, wenn auf Gebäuden und Gebäudeteilen eine Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mind. 25 cm hergestellt und naturnah gestaltet wird oder eine Fassadenbegrünung mit raschwüchsigen Kletterpflanzen (je 2m Fassadenlänge eine Pflanze) und entsprechender Rankhilfe hergestellt und dauerhaft erhalten wird. Auf der Grundlage der zu erzielenden Geschossfläche in den noch neu zu bebauenden Grundstücksanteilen der Mischgebiete und der jeweils möglichen Dachflächen in Bezug zur Grundstücksgröße sollen für je 3 Quadratmeter Geschossfläche, die über die festgesetzte GFZ hinausgehen, je 1 m² Dachbegrünung oder 2 m² Fassadenbegrünung hergestellt werden.

Bei der Verdichtung der Bebauung wurde berücksichtigt, dass es sich beim Plangebiet insbesondere am Damaschkeplatz um ein innerstädtisches Gebiet sowie einen zentralen Knotenpunkt des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs handelt und dieser gestärkt werden soll. Auch die bereits im nördlichen Umfeld bestehende bauliche Dichte bildet die Grundlage für Festsetzungen im Plangebiet, die einer an diesen Bestand angepassten Baumasse dienen.

Die konkrete städtebauliche Situation weist hier Besonderheiten auf, die die angestrebte Errichtung einer geschlossenen Bebauung und hohen baulichen Dichte rechtfertigen. Dies ermöglicht zugleich einen besseren Schutz der westlich angrenzenden Gebiete vor den Verkehrsimmissionen im vorbelasteten Gebiet.

Die Gebäudehöhen und die Zahl zulässiger Geschosse variieren in den einzelnen Baugebieten. Sie orientieren sich einerseits an der vorhandenen Bebauung und andererseits an den Planungen der Eigentümer unter Berücksichtigung der Einfügung in die städtebauliche Struktur des Umfeldes.

Angepasst an die Bestandsbebauung an der Olvenstedter Straße können im MI1 und MI2 Staffelgeschosse zugelassen werden. Ein Staffelgeschoss ist ein allseitig gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss, wenn es generell mind. 0,50 m und im Mittel mindestens 2 m zurückgesetzt ist.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend durch Baugrenzen definiert. Sie orientieren sich zumeist an den vorhandenen Grundstücksgrenzen, die straßenbegleitend verlaufen.

Eine Baulinie ist dort festgesetzt, wo durch die Bebauung zwingend eine Raumkante entstehen soll bzw. die vorhandene Bebauung fortgesetzt werden soll.

Im Inneren des Plangebietes ist eine offene Bebauung vorgesehen. An den Hauptstraßen soll die geschlossene Bauweise die im Gebiet typische Blockrandbebauung fortsetzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Bestand.

Im MI1 und GEe5 ist ein Zurücktreten der Baulinie im Erdgeschoss um max. 4,00 m ausnahmsweise zulässig. Zum einen soll dies die Fortsetzung der Arkaden im Bereich der Techniker Krankenkasse an der Olvenstedter Straße ermöglichen und für das Gewerbegebiet eine überdachte Ausstellfläche für den Autohandel ermöglichen.

Aufgrund der aktuellen Planungen des Eigentümers, kann im MI1.2 außerdem auf max. 30% der Fassadenlänge des neu zu errichtenden Gebäudes ein Zurückspringen um max. 22 m zugelassen werden. Die soll der Errichtung eines offenen Hofes zur Olvenstedter Straße dienen und damit die Belichtungsmöglichkeiten für die im Eckbereiche entstehenden Bautiefen verbessern.

Geringfügige Überschreitungen oder ein Zurückspringen der Baulinien und Baugrenzen im MI2, MI3 und GEe5 sind insbesondere aus Sicherheitsgründen für Eingangsbereiche oder für Überdachungen ausnahmsweise zulässig. Die Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung max. 1,20m auf 20% der Fassadenlänge beträgt. Dabei sind jedoch Standorte für Straßenbäume zu berücksichtigen (insbesondere im MI3, Michael-Lotter-Straße). Ein Überschreiten ist in diesem Bereich nicht zulässig.

4.5 Bauweise

Für eine bauliche Fassung und Akzentuierung des städtebaulich besonders wichtigen Übergangsbereiches Damaschkeplatz als räumlich-strukturelle Verbindung des Quartiers Stadtfeld Ost und der Altstadt wird neben den Baulinien auch eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die bestehende, für Stadtfeld Ost typische, Blockrandbebauung wird somit aufgegriffen und der Lärmschutz für die westlich angrenzende Wohnbebauung verbessert.

In den von den Hauptstraßen abgewandten Bereichen (GE1 bis GE3 und MI3 wird eine offene bzw. abweichende Bebauung festgesetzt. Dies ermöglicht eine bessere Belichtung und Besonnung.

Aus Immissionsschutzgründen wird an der Michael- Lotter-Straße (MI 3) eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es ist eine Gebäudelänge von mindestens 40,00 m festgesetzt, wobei der Grenzabstand zur Nachbarbebauung zu beachten ist. Dies soll den Schutz vor Emissionen aus den Gewerbegebieten verbessern. Eine maximale Gebäudelänge wird aus diesem Grund nicht festgesetzt. Bei Bestandsgebäuden kann von diesen Festsetzungen abgewichen werden.

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie deren Beauftragter werden Geh-, und Leitungsrechte festgesetzt. Diese Bereiche dürfen nicht überbaut werden. Außerdem dienen die festgesetzten Gehrechte zugunsten der Öffentlichkeit der Verbindung zwischen der Olvenstedter bzw. Maxim-Gorki-Straße und der Großen Diesdorfer Straße. Ohne diese Wegerechte hätten Bewohner deutlich weitere Wege insbesondere zu Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen an der Olvenstedter Straße. Das Geh- und Leitungsrecht betrifft die Verlängerung der Werner- Priegnitz-Straße und die Anbindung zwischen der Michael-Lotter-Straße und der Großen Diesdorfer Straße.

Für die rechtliche Durchsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern zu schließen und entsprechende Grundbucheintragen bzw. Eintragungen von Baulasten vorzunehmen.

4.7 Grünordnerische Maßnahmen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Veränderungen der Nutzung und Gestalt von Flächen mit Auswirkungen auf die Umweltbelange und die verschiedenen Schutzgüter vorbereitet.

Umweltbelange wurden im Rahmen des Umweltberichtes untersucht und bewertet. Dieser ist als Teil 2 Bestandteil der Begründung.

Im Bebauungsplan werden Bäume, insbesondere Straßenbäume, zum Erhalt festgesetzt. Im Adelheidring und in der Michael-Lotter-Straße ist eine Neuanpflanzung einer Baumreihe mit regelmäßigen Abständen vorgesehen.

Weil die durchwurzelbare Bodenschicht in diesem Bereich nicht ausreicht, ist innerhalb der Pflanzgruben eine durchwurzelbare Bodenschicht von 1,00 m durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch herzustellen. Bei Aufbringen des Materials ist der spätere Setzungsprozess zu berücksichtigen, da die Mächtigkeit dauerhaft zu gewährleisten ist. Die Mächtigkeit ist der unteren Bodenschutzbehörde durch geeignete Unterlagen (z.B. Auszüge aus dem Bautagebuch, Zeichnungen, Rechnungen,...) nachzuweisen.

Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i.S. §12 Abs. 1 BBodSchV verwendet werden.

Die private Grünfläche nördlich der Maxim-Gorki-Straße bleibt erhalten und wurde durch Einzelbaumfestsetzungen ergänzt.

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB grundsätzlich zu beachten. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Die Eingriffe in den Baumbestand und in das Gewässer (geschütztes Biotop gemäß §22 NatSchGLSA) des GEE1 und GEE2 erfolgten nach dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes. Der Ausgleich zur Entfernung des Biotops wird gesondert mit der Genehmigung über das Naturschutzgesetz geregelt.

Es werden im Bebauungsplan Festsetzungen für planinterne und planexterne Ersatzpflanzungen aufgenommen.

Insgesamt verbleibt ein externes Ausgleichsdefizit von 4.179 Wertpunkten nach dem „Magdeburger Modell“. 3.083 Punkte vom Bauvorhaben des Autohauses wurden als planexterne Maßnahmen auf den Flurstücken 10245 und 10247 der Flur 504 im Stadtteil Alt Olvenstedt vertraglich mit den Bauherren gesichert. Der Ausgleich der noch offenen Wertpunkte wird entweder sobald eine konkrete Planung der Eigentümer bzw. potentielle Ausgleichsflächen vorliegen, oder aber über das Ausgleichsflächenmanagement der Landeshauptstadt Magdeburg bis zur Satzung des Bebauungsplanes geregelt.

4.8 Verkehrserschließung

Zur Erschließung der neuen Bauflächen können zu großen Teilen die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen genutzt werden.

Für die innere Erschließung der eingeschränkten Gewerbegebiete wurde eine private Erschließungsstraße festgesetzt. Diese wird zur Sicherung von Lieferverkehr und zur Ver- und Entsorgung sowie für Rettungsfahrzeuge genutzt. Die Fahrrechte werden dauerhaft öffentlich-rechtlich in einem Vertrag mit dem Eigentümer gesichert.

Das Areal soll für Kunden und Lieferverkehre vom Adelheidring und der Maxim-Gorki-Straße erschlossen werden. In den anderen Bereichen am Adelheidring und der Großen Diesdorfer Straße sind unter Beachtung der Knotenpunkte, des Verkehrsaufkommens und der bestehenden Straßenbahntrasse Zufahrten ausgeschlossen.

Im Rahmen der Planungen der MVB werden für die zukünftige Straßenbahntrasse am Adelheidring zusätzliche Verkehrsflächen benötigt. Dies ist im Rahmen des mittlerweile abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens geklärt worden, im B-Plan werden diese zukünftig öffentlichen Straßenverkehrsflächen nachrichtlich aus dem Planfeststellungsbeschluss übernommen. Der Planfeststellungsbeschluss liegt seit dem 31.03.2016 vor.

Die öffentliche Verkehrsfläche im nordöstlichen Bereich, direkt am Damaschkeplatz, wird gegenüber dem Bestand verbreitert. Dies ist Grundlage für einen langfristigen Ausbau des Knotenpunktes Damaschkeplatz und für die Verbreiterung des Geh- und Radweges inklusive der Aufstellfläche vor der Lichtsignalanlage Adelheidring.

Für die verkehrliche Anbindung des MI2 und die langfristige Sicherung der Erschließung der an das Plangebiet unmittelbar westlich an die Werner-Priegnitz anschließenden Grundstücke sind die Verlängerung der Werner-Priegnitz-Straße und deren öffentliche Widmung erforderlich. Dies ermöglicht die öffentliche Erschließung der möglichen straßenbegleitenden Bebauung im MI2, als Fortsetzung der Bebauung der Maxim-Gorki-Straße 12-14. Diese geplante Straße dient auch der Erschließung der Versorgungsanlagen der Städtischen Werke Magdeburg GmbH und einer möglichen Erschließung bzw. öffentlichen Durchwegung der nordwestlich bzw. westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücksflächen. Ziel der planerischen Festsetzungen ist hier auch die Anlage einer Wendeanlage. Die Erforderlichkeit dieser öffentlichen Verkehrsfläche wurde im Rahmen des Verfahrens eingehend geprüft. An die Werner-Priegnitz-Straße grenzen die Baugebiete MI1.1, MI2, sowie die westlich/nordwestlich an das Plangebiet grenzenden Grundstücke, eines bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus, eines bebaut mit Versorgungsanlagen sowie ein unbebautes Grundstück. Des Weiteren verläuft in Verlängerung der Werner-Priegnitz-Straße ein öffentliches Wegerecht und Leitungsrecht für Versorgungsunternehmen. Eine potentielle öffentliche Wegeverbindung soll in westlicher Verlängerung von der geplanten Wendeanlage aus gesichert bleiben. Damit bestehen verschiedene öffentliche und private Erschließungsbedarfe, die in Ihrer Summe die Planung einer öffentlichen Straße mit einer funktionstüchtigen Wendeanlage begründen.

Um den Anteil der öffentlichen Verkehrsflächen nicht erheblich zu erhöhen, wurden Geh-, und Leitungsrechte für die Quartiersverbindung ergänzt. Die Durchquerbarkeit für Fußgänger und Radfahrer ist vorgesehen, um für die Bewohner des südlichen Plangebietes eine bessere Erreichbarkeit der nordwestlich bestehenden Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Dienstleistung) zu sichern. Über städtebauliche Verträge soll die Sicherung der Geh- und Leitungsrechte erfolgen.

Eine verkehrliche Verbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Geltungsbereich ist nicht erwünscht, Durchgangs- und Schleichverkehr wäre die Folge.

4.9 Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Gas- und Wärmeversorgung wird von den Städtischen Werken Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM Magdeburg), die Elektroenergieversorgung wird von der Netze Magdeburg GmbH als zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt. Für die Abwasserentsorgung ist die Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM) zuständig. Eine Erweiterung der Versorgung des Gebietes ist über den angrenzenden Leitungsbestand möglich.

Gasversorgung:

Das ausgewiesene Gebiet ist weitestgehend mit versorgungswirksamen Gasleitungen verschiedener Druckstufen erschlossen. Die Leitungen befinden sich im öffentlichen Bereich

und wurden in den letzten Jahren je nach Zustand bzw. in Folge von Straßenbaumaßnahmen erneuert.

Eine Netzerweiterung für eventuell geplante Neubebauung ist über eine neue innere Erschließung mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand jederzeit möglich.

Für die vorgenannte Versorgungstechnologie ist die Planung und Trassierung mit SWM Magdeburg abzustimmen.

Wasserversorgung:

Das ausgewiesene Gebiet ist trinkwasserseitig im Wesentlichen erschlossen. Folgender Leitungsbestand befindet sich innerhalb des Bebauungsgebietes:

- VW DN 150 GG, Baujahr 1930, im südlichen Straßenbereich der Großen Diesdorfer Straße,
- VW DN 125 GG, Baujahr 1911 im westlichen Straßenbereich der Bakestraße,
- VW DN 300 GGG, Baujahr 2006, im Straßennebenbereich des Adelheidrings bzw. im Bereich der Flurstücke 71/3, Flur 345 und 73/11, Flur 345,
- VW DN 300 GGG, Baujahr 2006, im südlichen Straßennebenbereich der Olvenstedter Straße, Abschnitt Adelheidring bis Maxim-Gorki-Straße,
- VW DN 300 GG, Baujahr 1897, ZM-Saniert, im südlichen Straßennebenbereich der Olvenstedter Straße,
- VW DN 200 GG, Baujahr 1898, bzw. VW DN 125 GG, Baujahr 1936, im südlichen Straßenbereich der Maxim-Gorki-Straße,
- VW OD 125 PE, Baujahr 2004, im Straßenbereich der Michael-Lotter-Straße.

Eine Erweiterung der Versorgung des Bebauungsgebietes ist über den angrenzenden Leitungsbestand möglich. Bei Erfordernis sind neue innere Erschließungen mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand vorzusehen.

Ggf. erfolgen im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen Auswechslungen bzw. Sanierungen der vorhandenen Versorgungsleitungen.

Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über die bereits im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. neu im Rahmen der Erschließung anzuordnenden Unterflurhydranten.

Der Systembetriebsdruck im Bebauungsgebiet beträgt 3,9 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992.

In Abhängigkeit der Bodenbelastungen sind für die Erschließung ggf. SLA-Rohre aus PE 100 bzw. andere geeignete Rohrmaterialien für die Versorgungs- und Anschlussleitungen einzusetzen und fachgerecht nach den Vorgaben des Herstellers einzubauen.

Für die vorgenannte Versorgungstechnologie ist die Planung und Trassierung mit SWM Magdeburg abzustimmen.

Elektroenergieversorgung

Das ausgewiesene Gebiet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt äußerlich sowie im Inneren teilweise elektrotechnisch erschlossen.

Es bestehen Konflikte mit dem vorhandenen Elektro-Leitungsbestand, insbesondere an der Michael-Lotter-Straße und Werner-Priegnitz-Straße. Hierbei handelt es sich um – unter historischen Umständen - verlegten Leitungsbestand. Eine Umverlegungsverpflichtung zu Lasten des jeweiligen Verursachers ist bei Bedarf erforderlich. Die Umverlegung würde jeweils ausschließlich in den öffentlichen Bereich oder in die 5,00m breiten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) festgesetzten Leitungszonen erfolgen. Für Umverlegungen ist die Planung und Trassierung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit SWM Magdeburg/ Netze Magdeburg GmbH abzustimmen.

Genauere Festlegungen zu voraussichtlich erforderlichen Trafostationen sind derzeit nicht möglich. Die Bauherren sind somit verpflichtet, in Abhängigkeit vom jeweiligen Bedarf durch die neu entstehenden Nutzungen Standorte für Transformatorenstationen innerhalb der

Baufelder zu berücksichtigen. (Entweder als freistehende Station oder als Einbaustation in den geplanten Gebäuden.) Auch hierzu ist eine konkrete Abstimmung mit dem Versorger erforderlich.

SWM-Info-Anlagen:

Im Gebiet sind SWM-Info Anlagen vorhanden. Ein Anschluss an diesen vorhandenen Leitungsbestand der SWM-Info ist technisch möglich. Bei Bauarbeiten sind entsprechende Schutzmaßnahmen für diese vorhandenen Anlagen vorzusehen.

Wärmeversorgung:

Im ausgewiesenen Gebiet befinden sich keine Anlagen und Ausrüstungen der SWM - Wärmeversorgung. Investive Maßnahmen sind nicht geplant.

Telekom:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt in Zuständigkeit der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH.

Das ausgewiesene Gebiet wird innerhalb vorhandener Straßenverkehrsflächen von öffentlichen Kanalanlagen durchzogen, welche ausnahmslos im Mischsystem arbeiten.

Fortführend wird das Abwasser über den Mischwasserabschlag RÜ18 „Damaschkeplatz“ abgeleitet und von dort im Regenwetterfall in die Künette entlastet. Die Künette ist aus vielfältigen Gründen als sensibler Vorfluter anzusehen, wodurch eine Erhöhung der Mischwassereinleitung unmöglich wird. Demzufolge muss im Plangebiet zusätzliches Regenwasser infolge Neuversiegelung vermieden werden. Es ist erforderlich, für zusätzliches Regenwasser infolge einer Neuversiegelung sämtliche Möglichkeiten der Bewirtschaftung (Versickerung, Abflussverzögerung durch Dachbegrünung, Integration von offenen Speichern in die Geländegestaltung,...) wie es das WHG § 55 allgemein fordert, hier insbesondere auszuschöpfen.

Im Gebäudebestand müssen bei einer Sanierung/ Modernisierung der Gebäudesubstanz die Möglichkeiten einer dezentralen Regenwasserentsorgung auf den Grundstücken und eine Entsiegelung vorhandener Flächen geprüft werden, um den Aspekten einer integralen Siedlungswasserwirtschaft gerecht zu werden.

Für die Schmutzwasserableitung sind die das Planungsgebiet tangierenden oder querenden öffentlichen Kanalanlagen nutzbar.

Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 vom Mai 1978 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) und die DVGW-Arbeitsblätter G 472 (Gasleitungen bis 10 bar- Errichtung) sowie W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung).

Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder –Anpflanzungen aller Art sind einzuhalten.

Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der GW 125 und des DWA Merkblatts M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einzuhalten.

Die Planung von Baumstandorten sollte mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abgestimmt werden.

Die SWM Magdeburg sind über den Fachbereich TS-K in alle anstehenden Planungen zur Planrealisierung rechtzeitig einzubeziehen.

Abfallentsorgung:

Die Abfallbehälter der an die Abfallentsorgung angeschlossenen Grundstücke sind vorwiegend über die vorhandenen öffentlichen Straßen zu entsorgen wobei die Abfallwirtschaftssatzung § 22 zu beachten ist. Privatstraßen werden von Fahrzeugen der Abfallentsorgung nur befahren, sofern die Fahrrechte für kommunale und private Abfallentsorgungsunternehmen dauerhaft öffentlich-rechtlich gesichert sind.

4.10 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu beachten. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartende Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind gemäß § 21 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Das Plangebiet stellt zu großen Teilen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB dar. Eingriffe sind hier nur auszugleichen, wenn über die Bebauungsplanaufstellung zusätzliche Eingriffe bzw. ein höheres Maß der Bebauung zulässig werden, als im Rahmen des zum Zeitpunkt des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses bestehenden Baurechts im Innenbereich. Dies ist geregelt im § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

Auf dieser Grundlage erfolgen im Umweltbericht umfassende Bilanzierungen insbesondere im Bereich der Baugebiete GE und teilweise in den Mischgebieten. Die sich daraus ergebenden notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind nur teilweise im Plangebiet auszugleichen, weitere Maßnahmen sind außerhalb des Plangebietes erforderlich. Teilweise wurden dafür schon Flächen definiert und eine textliche Festsetzung für diese Ausgleichsmaßnahme aufgenommen, weitere Flächen müssen bis zur Erstellung der Satzung zum Bebauungsplan über das Ausgleichsflächenmanagement der Landeshauptstadt Magdeburg noch gefunden und gesichert werden.

Dachbegrünung

Mit der Festsetzung einer Dachbegrünung für Tiefgaragen und bei Überschreitungen der GFZ für Gebäude oder Gebäudeteile soll ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet werden. Dachbegrünungen können Staub- und Schadstoffe aus der Luft filtern. Zudem wird dem Effekt der lokalklimatischen Aufheizung in den Sommermonaten durch versiegelte Flächen entgegengewirkt. Aufgrund der Wasserrückhaltung eines begrünten Daches kann mehr als die Hälfte des jährlichen Wasserniederschlages wieder verdunsten, wodurch die Siedlungsentwässerung entlastet wird.

Durch Verdunstung des gespeicherten Regenwassers kann sich das Raumklima der direkt darunter liegenden Räume im Sommer abkühlen, sodass ggf. auf eine kostenintensive Klimaanlage verzichtet werden kann. Im Winter lässt sich der Heizbedarf des Gebäudes zudem durch isolierende Wirkung der Dachbegrünung senken.

Um die ökologisch-städtebaulichen Festsetzungen nicht in Konkurrenz zur ökologisch sinnvollen Gewinnung von Solarenergie treten zu lassen, ist eine Kombination von Grün- und Solardach grundsätzlich möglich.

Stellplatzbegrünung

Große, zusammenhängende Stellplatzanlagen sind zumeist durch nahezu flächendeckend versiegelte Bereiche gekennzeichnet. Diese heizen sich besonders in den Sommermonaten stark auf und erwärmen so zusätzlich die Umgebungsluft. Die Abstrahlung der aufgenommenen Wärme erfolgt besonders in den kühleren Abend- und Nachtstunden, wenn eigentlich eine Abkühlung der Stadt erfolgen soll. Mit der Begrünung je 6 oberirdische Stellplätze durch 1 standortgerechten großkronigen Laubbaum innerhalb der Stellplatzanlage wird die Beschattung der versiegelten Flächen verbessert, was zu einer deutlichen Verringerung des Aufheizeffektes führt.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind im Plangebiet vorgesehen und durch Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert:

- Schutz des Bodens (Versickerungsfähigkeit) durch Forderung einer wasserdurchlässigen Errichtung von Stellplätzen.
- Erhalt des Bestandes von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der privaten Grünflächen.
- Je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Schaffung von straßenbegleitenden Baumreihen am Adelheidring und in der Michael-Lotter-Straße im regelmäßigen Abstand.

5. Flächenübersicht

Nutzungsart	Teilfläche	Gesamtfläche	Prozentualer Anteil
Mischgebiet MI 1.1 bis MI1.3	7.870 m ²		10,7 %
Mischgebiet MI 2	6.470 m ²		8,8 %
Mischgebiet MI 3	7.980 m ²		10,9 %
Mischgebiet MI 4	5.090 m ²		6,9 %
Mischgebiete gesamt		27.410 m²	37,3 %
Gewerbegebiete GEe 1-4	16.930 m ²		23,1 %
<i>davon Flächen zum Anpflanzen</i>	1.520 m ²		2,1 %
Gewerbegebiet GEe 5	11.770 m ²		16,0 %
Gewerbegebiete gesamt		28.700 m²	39,0 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Bestand	13.240 m ²		18,0 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Planung	880 m ²		1,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche gesamt		14.120 m ²	19,2 %
Private Verkehrsfläche Stellplätze	210 m ²		0,3 %
Private Verkehrsfläche Privatstraße	1.010 m ²		1,4 %
Private Verkehrsflächen gesamt		1.220 m ²	1,7 %
Verkehrsflächen gesamt		15.340 m²	20,9 %
Öffentliche Grünfläche Verkehrsgrün	270 m ²		0,4 %
Private Grünfläche	1.780 m ²		2,4 %
Grünfläche gesamt		2.050 m²	2,8 %
Plangebiet 216-2 gesamt		73.500 m²	100,0 %

6. Auswirkungen der Planung

Die Planrealisierung hinsichtlich der Bebauung auf den jeweiligen Bauflächen erfolgt in Verantwortung der jeweiligen privaten Grundstückseigentümer. Mit dem zukünftig rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden klare Rahmenbedingungen für eine Bebauung und Nutzung geschaffen.

Die Herstellung der Privatstraße zwischen Maxim-Gorki-Straße und Adelheidring obliegt dem Grundstückseigentümer und ist Voraussetzung für die innere Erschließung der eingeschränkten Gewerbegebiete.

Die Straßenausbau- und Umbaumaßnahmen im Adelheidring und am Damaschkeplatz erfolgen nach Planfeststellungsbeschluss durch die Magdeburger Verkehrsbetriebe im Zusammenwirken mit der Landeshauptstadt Magdeburg.

Für Fußgänger und Radfahrer wird sich die Attraktivität der Wegeverbindung zwischen Werner-Priegnitz-Straße und Maxim-Gorki-Straße erhöhen, ebenso zwischen Maxim-Gorki-Straße und Großer Diesdorfer Straße. Dazu sind entsprechende Grundstücksverhandlungen und Regelungen erforderlich.

Der Ausbau der Werner-Priegnitz-Straße mit Anlage einer Wendeanlage soll vorzugsweise über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden mit den durch diese Straße begünstigten Grundstückseigentümern.

Anlage: Teil II Umweltbericht