

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
2.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches / Plangrundlage	2
3.	Rechtsgrundlagen	3
4.	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	4
5.	Städtebauliche Rahmenbedingungen	6
5.1	Lage im Stadtgebiet	6
5.2	Topografische Rahmenbedingungen	6
5.3	Verkehrsanbindung	7
5.4	Verkehrslandeplatz Magdeburg – Süd	7
5.5	Technische Infrastruktur	8
5.5.1	Baufeldfreimachung	8
5.5.2	Medientechnische Erschließung	8
5.6	Eigentumsverhältnisse	9
5.7	Sonstiges	9
6.	Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
6.1	Grundkonzept	10
6.2	Flächen des Plangebietes	11
6.3	Bauliche Nutzung	12
6.3.1	Art der Baulichen Nutzung	12
6.3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
6.4	Verkehrerschließung	15
6.5	Ver- und Entsorgung	18
6.6	Festsetzungen zum Schallschutz	19
7.	Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen und Kosten	20
8.	Umweltbericht	24
9.	Auswirkung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	24
10.	Auswirkung auf private Belange	26
11.	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	26

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Landeshauptstadt Magdeburg und die Gemeinde Sülzetal haben einen allgemeinen Bedarf an Flächen für Ansiedlungen von Industrie- und Gewerbegebieten mit einem Flächenbedarf größer 30 ha. Derartige Großansiedlungen sind für die heimische Wirtschaftsstruktur zwingend erforderlich, um selbst oder in der Folgewirkung Arbeitsplätze zu schaffen, die Abwanderung der Bevölkerung nachhaltig zu stoppen und den Wirtschaftsraum Magdeburg attraktiv zu gestalten.

Um diesen Bedarf an großflächigen Ansiedlungsflächen zu decken, wurde zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und der Gemeinde Sülzetal ein Vertrag über die gemeinsame Entwicklung und Erschließung eines Industrie- und Gewerbegebietes an der Bundesautobahn A 14 geschlossen. Auf der Grundlage dieser Vereinbarung können die beiden Kommunen gemäß § 204 Abs. 1 Satz 4 BauGB eine gemeinsame Entwicklung von Flächen für räumliche oder sachliche Teilbereiche einleiten und durchführen. Sie verpflichten sich damit, ihre Flächennutzungspläne entsprechend dem gemeinsamen Ziel anzupassen. Die Landeshauptstadt Magdeburg kommt dieser Verpflichtung mit der Einleitung des 12. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan nach. Der Nachweis des Planungserfordernisses gemäß § 1 Abs. 3 BauGB wird im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan geführt.

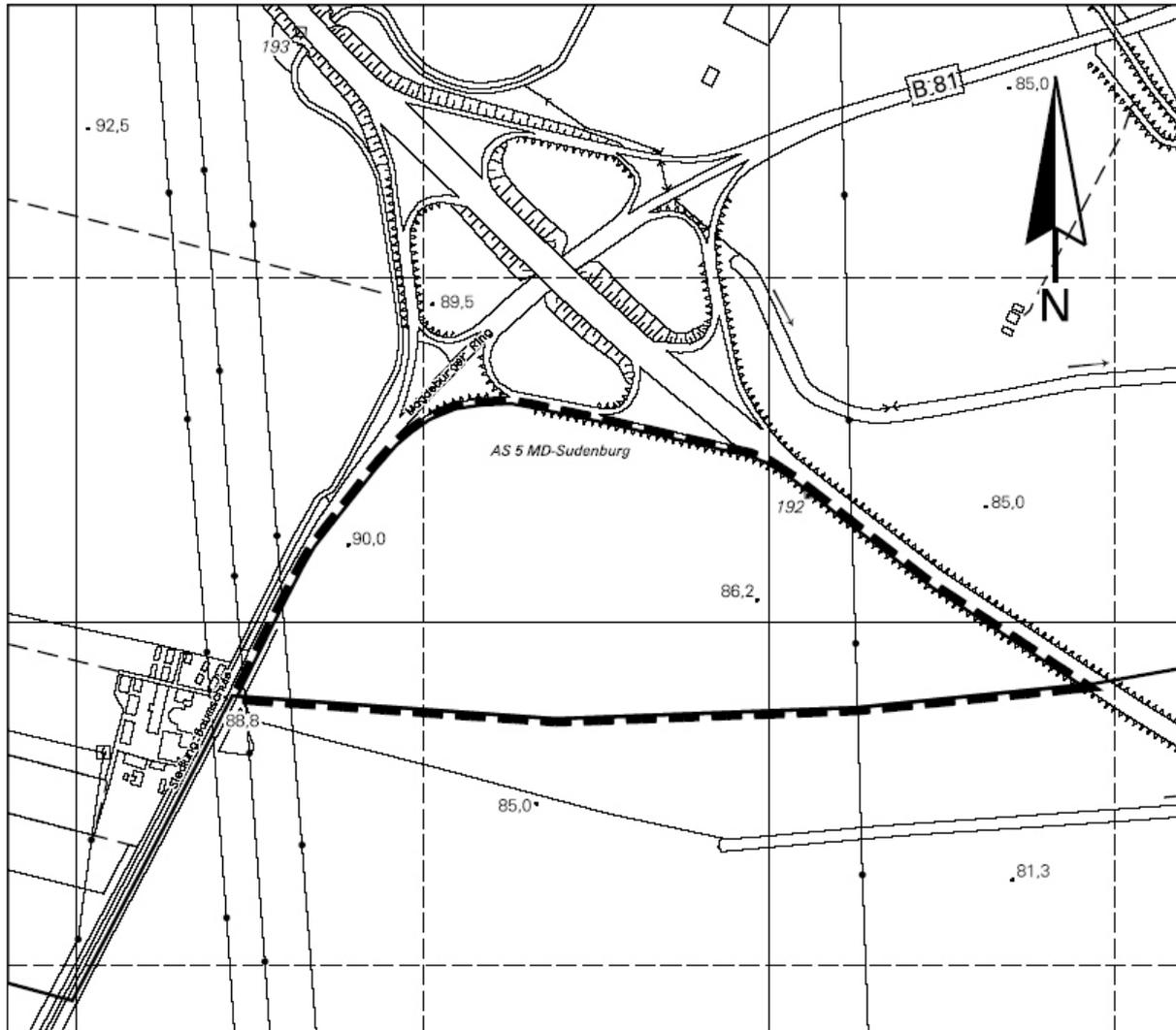
Für Flächen in dem gemeinsamen Industrie- und Gewerbegebiet der Gemeinde Sülzetal und der Landeshauptstadt Magdeburg wurde seitens einer Investorengruppe das Interesse an der Ansiedlung eines Industriebetriebes angemeldet. Der benannte Flächenbedarf liegt bei ca. 80 - 90 ha. Benötigt werden Flächen an der A 14 mit einer hervorragenden verkehrs- und medientechnischen Erschließung, die nicht durch Zäsuren jeglicher Art, z. B. Leitungen, Straßen, Geländebrüche u. ä., zerschnitten werden. Eine Deckung dieses Bedarfes in bereits bestehenden Industriegebieten ist aus Sicht der Gemeinde Sülzetal bzw. der Landeshauptstadt Magdeburg nicht möglich. Beide Gemeinden beabsichtigen daher zur Ansiedlung des Industriebetriebes, neue Flächen im gemeinsamen Industrie- und Gewerbegebiet planerisch zu entwickeln und bereitzustellen. Seitens der Landeshauptstadt Magdeburg ist hierzu, parallel zu den o. g. Änderungen des Flächennutzungsplanes, die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorgesehen. Gleichmaßen wird die Gemeinde Sülzetal die südlich an diesen Bebauungsplan angrenzenden Flächen planerisch entwickeln.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, Plangrundlage

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Südwesten des Stadtgebietes der Landeshauptstadt Magdeburg. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt umgrenzt :

- im Norden :
durch die südliche Grenze der Bundesautobahn A 14
- im Osten :
durch die westliche Grenze der Bundesautobahn A 14

- im Süden :
durch die südliche Gemarkungsgrenze der Landeshauptstadt Magdeburg
- Im Westen :
durch die östliche Grenze der Bundesstraße B 81.



Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 31,7 ha (geometrische Flächenermittlung).

Die Darstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der topographischen Stadtkarte der Landeshauptstadt Magdeburg im Maßstab 1 : 1000.

3. Rechtsgrundlagen

- Der Bebauungsplan wird aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I. S.3316) einschließlich der seitdem rechtsverbindlichen Änderungen in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN-VO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die

Darstellung des Planinhaltes (PlanzV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58) aufgestellt.

4. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die kommunalen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind gemäß § 3 Satz 2 Raumordnungsgesetz in Raumordnungsplänen definiert. Weiterhin stellen die Grundsätze der Raumordnung abwägungsrelevantes Material dar, das bei der Beschlussfassung in die Abwägung eingestellt werden muss.

Die Regionale Planungsgemeinschaft hat den Regionalen Entwicklungsplan gemäß § 7 Landesplanungsgesetz (LPIG LSA) durch die Regionalversammlung am 17.05.2006 beschlossen. Der Plan wurde am 29.05.2006 von der obersten Landesplanungsbehörde genehmigt. Die Bekanntgabe erfolgte am 19.06.2006. Somit ist der Plan rechtskräftig.

Es gelten die Ziele des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999, zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan vom 15. August 2005, und des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg (REP MD).

Gem. REP MD (Pkt. 5.2.15) übernimmt Magdeburg zentralörtliche Funktion als Oberzentrum und kann daher nicht nur Flächen für den Eigenbedarf, sondern auch darüber hinaus festlegen. Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung der gesamten Teilräume auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken (LEP-LSA Pkt. 3.2.2, Übernahme in den REP MD Pkt. 5.2.5).

Grundsätzlich sind alle Zentralen Orte Schwerpunkte für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe sowie für die infrastrukturelle Anbindung an andere Räume (LEP-LSA Punkt 3.4). Vorrangstandort für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen außerhalb des Oberzentrums Magdeburg ist der Technologiepark Ostfalen (LEP-LSA Punkt 3.4.1 Nr. 12). Aufgrund der günstigen Infrastrukturanbindung wird Osterweddingen als weiterer Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe im Landesentwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg festgelegt (LEP-LSA Punkt 3.4.1 Nr. 6).

Da im gemeinsamen Industrie- und Gewerbegebiet der Landeshauptstadt Magdeburg und der Gemeinde Sülzetal nur landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen angesiedelt werden sollen, kommt als weiterer Standort zunächst nur der Technologiepark Ostfalen in Betracht. Die verkehrliche Anbindung (Nähe zur Bundesautobahn, Bundesstraße, Schienenanschluss) des Technologieparks Ostfalen ist mit der des gemeinsamen Industrie- und Gewerbegebietes der Landeshauptstadt Magdeburg und der Gemeinde Sülzetal gleichzusetzen. Zudem ist im Technologiepark Ostfalen die infrastrukturelle Erschließung bereits abgeschlossen.

Die im Technologiepark Ostfalen freien Flächen betragen insgesamt ca. 75 ha (Quelle: Studie zur Planungsregion Magdeburg, IFB Innovation, Forschung, Beratung Aktiengesellschaft, S. 35f, unveröffentlicht). Sie sind in zahlreiche Einzelparzellen unterteilt.

Der kurzfristige Flächenbedarf des bereits bekannten Ansiedlungsinteressenten liegt jedoch bei ca. 80 - 90 ha.



Quelle: Webseite des Technologieparks Ostfalen

Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass es auch im Industriepark West Schönebeck (Elbe) freie Industrie- und Gewerbeflächen gibt, die voll erschlossen sind. Gemäß der o. g. Studie der IFB Innovation, Forschung, Beratung Aktiengesellschaft zur Planungsregion Magdeburg weist der Industriepark Schönebeck West 93,5 ha freie Flächen mit hervorragender infrastruktureller Anbindung auf. Jedoch sind auch diese Flächen sehr stark in Einzelparzellen aufgliedert, so dass die Ansiedlung von landesbedeutsamen Industriebetrieben mit großem Flächenbedarf hier ebenfalls nicht möglich ist.

Daraus ist zu schlussfolgern, dass es zur Ausweisung des gemeinsamen Industrie- und Gewerbegebietes der Landeshauptstadt Magdeburg und der Gemeinde Sülzetal in der Planungsregion Magdeburg keine Alternative gibt.



Quelle: Webseite des Industrieparks West

In Zentralen Orten sind entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie für den Wohnungsbau, zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur sowie der beruflichen Aus- und Fortbildung und für Wissenschaft und Forschung schwerpunktmäßig bereitzustellen. Die städtebauliche Ent-

wicklung ist unter Beachtung der Erfordernisse des öffentlichen Verkehrs zu planen. Vor einer Neuversiegelung von Flächen ist zu prüfen, ob bereits versiegelte Flächen genutzt werden können (LEP-LSA Pkt. 3.2.9, Übernahme in den REP MD Pkt. 5.2.13).

Im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes, die parallel zu diesem Verfahren durchgeführt wird, ist daher eine Auseinandersetzung mit bereits vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen in der Landeshauptstadt Magdeburg und der Region Magdeburg erforderlich.

5. Städtebauliche Rahmenbedingungen

5.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Landeshauptstadt Magdeburg. Es erstreckt sich südlich der Bundesautobahn 14 und östlich der Bundesstraße 81. Im Süden wird das Plangebiet von der Gemarkung der Gemeinde Sülzetal, Ortsteil Osterweddingen begrenzt.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Abgesehen von bandförmigen Grün- und Ausgleichsflächen entlang der A 14/B 81 wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Im Näherungsbereich des Plangebietes befinden sich einige Siedlungssplitter. Zu nennen sind die Baumschulensiedlung an der B 81, die beiden Wohnhäuser an der Osterweddingener Chaussee im Bereich des Wertstoffcenters sowie der Eckardtshof.

5.2 Topografische Rahmenbedingungen

Der Bereich liegt nach der naturräumlichen Bestimmung im Übergangsbereich der Hohen zur Niederen Börde. Das Gelände des Planungsraumes fällt von Westen mit 90,3 m nach Osten auf 83,0 m über HN ab.

Der Landschaftsraum ist gekennzeichnet durch eiszeitlich bedingte Kleinreliefformen und vorherrschende Schwarzerdeböden. Die nur leicht welligen Geländeformen und die vorhandenen Schwarzerdeböden bilden die Grundlage für die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung. Das Erscheinungsbild des Plangebietes ist geprägt von einer ausgeräumten, homogenen Agrarlandschaft ohne strukturierende Landschaftselemente.

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 7 „Jungfernberg“ der Gemeinde Sülzetal erstellte die GFE GmbH, Filiale Schwerin 1991 eine Baugrunduntersuchung und das Baugrundbüro Heine- mann, Klemm, Wackernagel – Ingenieurbüro für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau in Magdeburg ein Baugrundgutachten. Das Ergebnis dieser Untersuchungen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Der Untersuchungsraum gehört zur Magdeburger Börde. Das Pleistozän ist in diesem Bereich ca. 15 m mächtig. Die jüngste pleistozäne Bildung – der Löß – ist ein während der letzten Eiszeit vom Wind abgesetzter mehlfeyner Staub, der die Oberfläche mit einer gleichmäßigen 1,0 bis 2,0 m mächtigen Decke überzogen hatte. In der Folgezeit wurde der Löß durch die Vegetation stark humifiziert und bildet heute als „Schwarzerde“ den fruchtbaren Ackerboden. Der Löß wird von einer 5,0 – 10,0 m mächtigen Geschiebemergelschicht unterlagert. Stellenweise sind geringmächtige Decksande eingeschaltet. Im Liegenden des Geschiebemergels sind Sand und Kies ausgebildet. Sie stellen den Grundwasserleiter GWL III dar. Die pleistozäne Folge wird von Sand – Grünsand – und Ton des Oligozäns abgelöst.

Der im Planungsraum unter der abzutragenden Schwarzerdschicht anstehende Löß stellt im trockenen Zustand ein für Gründungen geeigneten Baugrund dar. Auf Grund seines hohen Porenvolumens kann der Löß bei Regen oder anderweitiger Durchtränkung jedoch große Mengen Wasser aufnehmen und in den plastischen Zustand übergehen. Er wird dadurch setzungsempfindlich.

Flachgründungen aus Löß sind daher unbedingt vor späterer Durchtränkung zu schützen, andernfalls muss eine Tiefgründung gewählt werden.

Grundwasser befindet sich 10,0 m unter der Geländeoberfläche – gespannt. Nach Entlastung steigt es bis 5,0 m unter GOK an. Die generelle Abflussrichtung ist von Nordwest nach Südost.

Da der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unmittelbar an das Bebauungsplangebiet Nr. 7 „Jungferenberg“ der Gemeinde Sülzetal grenzt und beide Geltungsbereiche im gleichen Naturraum liegen, ist davon auszugehen, dass die Bodenverhältnisse grundsätzlich vergleichbar sind. Die Überprüfung dieser Annahme erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

5.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird von der B 81, der A 14 und der Gemarkung der Gemeinde Sülzetal umschlossen. Da eine Verkehrsanbindung des Plangebietes weder an die B 81 noch an die A 14 möglich ist, ist die Sicherstellung der Erschließung des Plangebietes nur über die Verkehrsanlagen im Industrie- und Gewerbegebiet der Gemeinde Sülzetal möglich. Die überörtliche Verkehrsanbindung ist derzeit nur über die am östlichen Rand des Industrie und Gewerbegebietes liegende Kreisstraße K 1224 gegeben.

Da die Flächen des Plangebietes und deren unmittelbare Umgebung bislang nur landwirtschaftlich genutzt werden, liegen sie außerhalb des ÖPNV-Netzes. Das Industrie- und Gewerbegebiet der Gemeinde Sülzetal ist an mehrere regionale Bus- und Bahnlinien angeschlossen. Diese verkehren von Süden kommend (Halberstadt, Bernburg, Staßfurt, Oschersleben) über mehrere Stationen im Industrie- und Gewerbegebiet, die Ortslagen von Osterweddingen, Döndorf und über Stationen in Magdeburg bis zum Hauptbahnhof Magdeburg.

5.4 Verkehrslandeplatz Magdeburg – Süd

Mit dem Planfeststellungsbeschluss vom 10.02.2000 wurde die rechtliche Grundlage zum Ausbau des Verkehrslandeplatzes Magdeburg geschaffen. Entsprechend den festgestellten Planunterlagen wurde der erweiterte Flugplatz in den Flächennutzungsplan 2001 übernommen. Der Ausbau des Verkehrslandeplatzes war mit dem Rückzug des Landes Sachsen-Anhalt aus einem möglichen Finanzierungskonzept kritisch diskutiert worden. Mit Beschluss Nr. 498-14(IV)05 fasste der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 09.06.2005 jedoch den Grundsatzbeschluss, den Geschäftszweck des Flugplatzes Magdeburg langfristig zu erhalten und den Planfeststellungsbeschluss zu sichern. Dieser Beschluss hat bis heute Bestand, die Darstellungen zum Verkehrslandeplatz wurden daher im Flächennutzungsplan beibehalten.

Bei diesen Darstellungen handelt es sich um nachrichtliche Übernahmen von normativen Regelungen des Luftverkehrsgesetzes. Nach § 12 des Luftverkehrsgesetzes gelten im Bereich eines Flugplatzes und seiner Umgebung Baubeschränkungen. Der Bereich, in dem Baube-

schränkungen gelten, wird als Bauschutzbereich bezeichnet. Das Plangebiet liegt innerhalb des durch den Bauschutzbereich bestimmten westlichen An- und Abflugsektor des Verkehrslandeplatzes Magdeburg, südlich der An- und Abfluggrundlinie.

Innerhalb der Anflugsektoren dürfen die im folgenden genannten Bauwerke nur mit Zustimmung der Landesluftfahrtbehörde errichtet werden:

- Bauwerke innerhalb der Anflugsektoren vom Ende der Sicherheitsflächen bis zu einem Umkreis um den Flughafenbezugspunkt von 10 km Radius, die über die Verbindungslinie hinausragen, die von 0 m Höhe (bezogen auf den Flughafenbezugspunkt, in Magdeburg bei 79,12 m über HN) an diesem Ende bis 100 m Höhe ansteigt.

Die kürzeste Distanz zwischen der östlichen Grenze des Plangebietes und dem Flughafenbezugspunkt beträgt. ca. 3.800 m. Unter Berücksichtigung der Geländehöhen im Plangebiet ergibt sich daraus eine zulässige Bauhöhe (die keiner Zustimmung der Landesluftfahrtsbehörde bedarf) von 110 m über HN.

5.5 Technische Infrastruktur

5.5.1 Baufeldfreimachung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von einer Vielzahl überörtlicher Leitungssysteme gekreuzt. Diese sind im Einzelnen:

- eine 380 KV Freileitung der Vattenfall Europe Transmission GmbH, die den Geltungsbereich in der südwestlichen Spitze schneidet
- eine 110 KV Freileitung der E.on avacon AG, die den östlichen Bereich des Geltungsbereiches von Norden nach Süden scheidet
- die Ferngasleitungen FGL 103,09 DN 600 PN 63 und FGL 67 DN 500 PN 25 der Verbundnetz Gas AG
- die Rohstoffpipeline Rostock – Böhlen der Olefinverbund GmbH

Zur Baufeldfreimachung ist es erforderlich, die genannten Leitungssysteme zu verlegen. Ziel ist es, die Leitungssysteme in den freizuhaltenen Sicherheitsstreifen entlang der B 81 und der A 14 anzuordnen. Da dies nicht im vollen Umfang möglich sein wird, sind die übrigen Leitungssysteme so zu verlegen, dass das Baufeld möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Die genannten Leitungssysteme durchschneiden auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Jungfernberg“ bzw. Nr. 4 „Industriegebiet“ der Gemeinde Sülzetal. Beide Plangebiete werden zusätzlich von weiteren Leitungssystemen geschnitten. Um Flächen für landesbedeutsame großflächige Industrieansiedlungen bereitstellen zu können, ist es daher auch in diesen Bebauungsplangebieten erforderlich, Leitungsverlegungen vorzunehmen. Die Gemeinde Sülzetal hat unter Beteiligung der Landeshauptstadt Magdeburg hierzu bereits Verhandlungen mit den genannten Leitungsträgern aufgenommen.

5.5.2 Medientechnische Erschließung

Für die Gemarkung der Landeshauptstadt Magdeburg sind die Städtischen Werke Magdeburg Träger der Wasserversorgung und das Tochterunternehmen Abwassergesellschaft Magdeburg Träger der Abwasserentsorgung.

In dem gesamten Planungsgebiet gibt es bislang keine Anlagen, die eine mediale Versorgung der erwarteten gewerblichen Ansiedlungen sicherstellen können. Die Planungsfläche umfasst einen Teil des Stadt- bzw. Satzungsgebietes der Landeshauptstadt Magdeburg. Soweit dieses Gebiet betroffen ist, unterliegt die Landeshauptstadt Magdeburg diversen Bindungen aus den Konzessionsvereinbarungen mit den Städtischen Werken Magdeburg GmbH (SWM) sowie deren 100 %igen Tochtergesellschaft, der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM). Nach den insoweit inhaltlich nahezu identischen Verträgen ist die Landeshauptstadt Magdeburg u. a.

- nicht berechtigt, Dritten die öffentliche mediale Versorgung/Entsorgung im Stadt- bzw. Satzungsgebiet zu gestatten,
- verpflichtet, während der Dauer der Konzessionierung der SWM/AGM innerhalb des Stadt- bzw. Satzungsgebietes keine öffentliche mediale Versorgung/Entsorgung durchzuführen und auch kein anderes Unternehmen zu diesem Zweck zu betreiben,
- gehalten, im Falle einer Erweiterung des Stadt- bzw. Satzungsgebietes, die Anwendung der bestehenden Konzessionsverträge für auf die hinzukommenden Teile mit SWM/AGM abzustimmen,
- verpflichtet, gegebenenfalls rechtsunwirksame Bestimmungen der konzessionsvertraglichen Vereinbarungen durch im wirtschaftlichen Ergebnis gleichwertige rechtskonforme Regelungen zu ersetzen.

Ungeachtet der vorgenannten Rechtslage ist die medientechnische Erschließung des Planungsgebietes durch SWM/AGM auch unter wirtschafts- und umweltpolitischen Gesichtspunkten geboten. Beispielhaft wird darauf verwiesen, dass die Entsorgung des anfallenden industriellen Abwassers wesentlich effektiver über eine Reinigung in einer separaten Abwasserreinigungsanlage für das Industriegebiet und Ableitung des Klärwassers zur Elbe bzw. in das Magdeburger Kanalnetz zur Reinigung in der Kläranlage Magdeburg-Gerwisch erfolgt, als eine Ableitung über eine 10 km lange Druckrohrleitung, um die Reinigung in der Kläranlage des TAV Börde in Wanzleben vorzunehmen.

5.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planungsgebiet befinden sich überwiegend im Eigentum des Bundes und des Landes Sachsen-Anhalt bzw. entsprechender nachgeordneter Einrichtungen. Der flächenmäßige Anteil der privaten Grundstückseigentümer kann auf ca. ein Viertel des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geschätzt werden. Um die Flächen insgesamt potentiellen Interessenten anbieten zu können, sollte durch die öffentliche Hand ein Ankauf bzw. eine Optionierung der privaten Grundstücke erfolgen. Soweit dies möglich ist, sind auch geeignete landwirtschaftliche Flächen aus dem Flächenpool des Landes Sachsen-Anhalt zum Tausch anzubieten.

5.7 Sonstiges

Vegetation:

Das Plangebiet ist durch eine großflächige, landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Lediglich entlang der B 81 und der A 14 befinden sich schmale, lineare Gehölz- und Staudenflure. In der südöstlichen Spitze des Geltungsbereiches befindet sich eine flächig angelegte Ausgleichsmaßnahme der DEGES, die im Zuge des Neubaus der BAB 14 angelegt wurde. Näheres ist den umweltrechtlichen Ausführungen im Anhang zu entnehmen.

Altlasten / Bombenabwurf:

Das Plangebiet ist gemäß der Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde frei von Altlastenverdachtsflächen.

Die Stadt Magdeburg wurde im zweiten Weltkrieg mehrfach bombardiert. Somit kann es auch in Randlagen der Stadt Magdeburg zum Auffinden von Blindgängern kommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Jungferenberg“ der Gemeinde Sülzetal wurde bereits durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Magdeburg untersucht. Eine Belastung der Fläche mit Munition wurde nicht festgestellt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird auch dieser Geltungsbereich diesbezüglich untersucht.

Elektromagnetische Strahlungen:

Wie unter 5.5.1 beschrieben, wird der Geltungsbereich von mehreren Hochspannungsleitungen gekreuzt bzw. tangiert. Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand sind Gefährdungen von Mensch und Natur durch elektromagnetische Strahlenfelder mit hinreichender Sicherheit weder be- noch widerlegbar. Es ist aber davon auszugehen, dass mit der Einhaltung der im Zuge der Beteiligung der Leitungsträger festgesetzten Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme des Versorgungsträgers nach DIN / VDE) ein ausreichender Schutz gewährleistet ist.

Denkmalschutz:

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege liegen die betroffenen Bereiche inmitten des so genannten Altsiedellandes: hier wird seit über 7.000 immer wieder sehr intensiv gesiedelt. Auf dieser Grundlage und vor allem auf Grund der topographischen Lage und den landschaftlichen Parametern bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen in o. g. Arealen weitere Kulturdenkmale entdeckt werden. Denn zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass uns aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle Kulturdenkmale bekannt sind; vielmehr kommen diese oftmals erst bei invasiven Eingriffen zutage. Aus diesem Grunde und vor allem um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss Bodeneingriffen ein geeignetes Untersuchungsverfahren, zum Beispiel in Form eines repräsentativen Rasters, vorge-schaltet werden, dessen Kosten gemäß § 14 (9) DenkSchG LSA vom Veranlasser der Maßnahme zu tragen sind. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind rechtzeitig mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

6. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Grundkonzept

Das Planungsziel besteht darin, gemeinsam mit der Gemeinde Sülzetal Baurecht für die Ansiedlung großflächiger Industrie- und Gewerbebetriebe zu schaffen.

Dafür werden insbesondere Flächen mit einer hervorragenden verkehrs- und medientechnischen Erschließung, die nicht durch Zäsuren jeglicher Art, z.B. Leitungen, Straßen, Geländebrüche u. ä., zerschnitten sind, benötigt. Weiterhin müssen die Flächen schnell verfügbar sein und zu einem angemessenen Preis vermarktet werden können.

Die in der Landeshauptstadt Magdeburg vorhandenen Industrie- und Gewerbebestandorte decken diesen Bedarf nicht im vollen Maße ab. Sie sind in der Regel zu kleinteilig, teilweise mit Altlasten behaftet oder nur schwer verfügbar. Nähere Ausführungen hierzu enthält die Ge-

werbeflächenstudie, mit deren Erstellung das Gutachterbüro „Planquadrat“, Dortmund beauftragt ist. Mit der Endfassung der Studie ist im Oktober zu rechnen. Es ist vorgesehen, die Studie im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gemeinsames Industrie- und Gewerbegebiet mit der Gemeinde Sülzetal“ zur Einsicht vorzuhalten. Die relevanten Ergebnisse der Studie werden ebenfalls in diese Begründung mit einfließen.

Die Verfügbarkeit von großflächigen Industrie- und Gewerbeflächen außerhalb der Landeshauptstadt Magdeburg wurde bereits unter 4. erläutert.

Um die Flächen des Plangebietes möglichst optimal für das Planungsziel nutzen zu können, sollen die zur Kompensation des mit der Planung eingeleiteten Eingriffes in Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen möglichst außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Vorgesehen sind hierfür vorrangig Flächen im Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes, insbesondere entlang des Großen und des Kleinen Wiesengrabens. Im weiteren Planverfahren und im Zuge der Ansiedlung weiterer Investoren im Gemeinsamen Industrie- und Gewerbegebiet ist zu eruieren, ob die Gemeinde Sülzetal ebenfalls einen Bedarf an Ausgleichsflächen im Bereich des Großen und des Kleinen Wiesengrabens hat und ob die dafür dann erforderlichen Flächen auch zur Verfügung gestellt werden können (Ankauf der Flächen, langjährige Anpachtung).

Näheres hierzu ist den Umweltberichten zu diesem Planverfahren bzw. zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

6.2 Flächen des Plangebietes

Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche in ha	relativer Flächenanteil
Industriegebiet	23,91	75,52%
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6,93	21,89%
Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser	0,58	1,8%
Gleisanlage (Werksbahn)	0,18	0,57%
Straßenverkehrsflächen	0,06	0,18%
Gesamtfläche	31,67	100%

6.3 Bauliche Nutzung

6.3.1 Art der Baulichen Nutzung

Zur Erreichung des Planungszieles ist es erforderlich, die bebaubaren Flächen des Plangebietes in ihrer Gesamtheit als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festzusetzen. Einschränkungen der industriellen Nutzung der Flächen können sich aus dem Schutzanspruch benachbarter schutzbedürftiger Nutzungen ergeben.

Die Gemeinde Sülzetal hat für den Bebauungsplan Nr. 7 „Am Eulenberg“ eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Ein derartiges Gutachten ist nur dann fachlich fundiert, wenn alle Emissionsquellen innerhalb eines Untersuchungsraumes erfasst werden. Gemäß Absprache zwischen den beiden Gemeinden und dem Gutachterbüro Dr. Zöllner, Magdeburg wurde daher der Untersuchungsraum des schalltechnischen Gutachtens um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 349-2 „Am Jungfernberg“ erweitert.

Soweit das schalltechnische Gutachten zu dem Ergebnis kommt, dass zur Garantierung des Anspruches benachbarter schutzwürdiger Nutzungen schalltechnische Maßnahmen erforderlich sind, werden diese Maßnahmen im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens festgesetzt.

Einzelhandelsbetriebe werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Dies gilt im vorliegenden Bebauungsplan nicht für Verkaufseinrichtungen an Endverbraucher in Verbindung mit sonstigen Betrieben, sofern diese im Verhältnis zum Betriebszweck untergeordnet sind (siehe textliche Festsetzungen § 1).

Von einer untergeordnete Größe ist, angesichts des Zieles großflächige Industriebetriebe anzusiedeln, dann auszugehen, wenn die Verkaufseinrichtung nicht mehr als 10 % der Gesamtgeschossfläche des Betriebes, jedoch maximal 500 qm beträgt.

Der Ausschluss wird damit begründet, dass jede weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten letztlich zu einer erheblichen Abschöpfung der Kaufkraft führt. Dies behindert bzw. schwächt die Entwicklung der infrastrukturellen Ausstattung der Versorgungsbereiche in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren. Eine detaillierter Begründung hierzu ist dem Märktekonzept der Landeshauptstadt Magdeburg zu entnehmen, welches im Stadtplanungsamt zu den Dienstzeiten eingesehen werden kann.

6.3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Definition des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Baumassenzahl sowie der zulässigen Bauhöhe:

Aufgrund der sich aus den einzelnen Standortfaktoren ergebenden Lagegunst des Plangebietes sollen die zur Verfügung stehenden Flächen möglichst optimal ausgenutzt werden. Folglich wurden die nach § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für die Grundflächenzahl (hier 0,8) und für die Baumassenzahl (hier 10,0) im vollen Maße ausgeschöpft.

Der § 19 (4) Satz 3 BauNVO eröffnet die Möglichkeit, die im § 17 (1) BauNVO genannten Obergrenzen durch die Grundflächen von baulichen Anlagen wie z. B. Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nochmals zu überschreiten.

Um dies zu erreichen, enthält der Bebauungsplan, zur weiteren Optimierung des Ausnutzungsgrades folgende textliche Festsetzung :

- Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (vergl. § 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes).

Bei der Entscheidung, die Flächen des Plangebietes stärker auszunutzen als nach § 17 (1) BauNVO zunächst vorgesehen, wurde davon ausgegangen, dass es aus ökologischer Sicht sinnvoller ist, die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen weitestgehend außerhalb des Plangebietes zu konzentrieren. Die in den festgesetzten Industriegebieten verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind jedoch zu bepflanzen bzw. gärtnerisch zu gestalten (vergl. § ... der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes). Zusätzlich Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB, hier insbesondere an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Umweltschutzes im Allgemeinen sowie die Anforderungen des § 1a BauGB im Besonderen, sind durch diese weitergehende Überschreitungsmöglichkeit nicht zu erwarten.

Bezüglich der Baumassenzahl eröffnet die Baunutzungsverordnung ebenfalls die Möglichkeit, die in § 17 (1) BauNVO genannten Obergrenzen der baulichen Nutzung zu überschreiten. Konkrete Rechtsgrundlage dafür ist der § 17 (2) BauNVO. Danach können die in § 17 (1) BauNVO festgesetzten Obergrenzen überschritten werden, soweit dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Die Überschreitung muss durch Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen.

Die heutigen großflächigen Industrieanlagen werden immer komplexer gestaltet, um die Vielzahl der erforderlichen technologischen Abläufe zur Herstellung der einzelnen Komponenten eines Produktes miteinander verknüpfen zu können. Daraus ergibt sich die besondere städtebauliche Notwendigkeit, große zusammenhängende Bauflächen ohne trennende Elemente wie z. B. Straßen, Leitungssysteme oder auch grünordnerische Maßnahmen auszuweisen. Da es innerhalb der im Stadtgebiet vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete keine Flächen gibt, die sich für die Ansiedlung von großflächigen Industrieanlagen eignen würden, ist es erforderlich, über dieses Bebauungsplanverfahren die notwendigen Voraussetzungen für eine derartige Nutzung zu schaffen.

Eine Überschreitung der nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Baumassenzahl selbst hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den umliegenden Gebieten. Vielmehr ist zu prüfen, ob die Ansiedlung großflächiger Industriebetriebe die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den umliegenden Gebieten beeinträchtigt.

Das Plangebiet ist nur durch die B 81 von der Splittersiedlung an eben dieser Bundesstraße (Baumschulensiedlung) getrennt. Der Abstand zu den beiden Wohnhäusern an der Osterweddingener Chaussee im Bereich des Wertstoffcenters beträgt ca. 1.000 m. Gleiches trifft auf den Abstand zum Eckardtshof zu.

Aufgrund der anzutreffenden baulichen Nutzungen ist die Baumschulensiedlung als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO einzustufen. Die beiden Wohnhäuser an der Osterweddingener Chaussee sowie der Eckardtshof stehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht in Verbindung mit dem jeweils ortsansässigen Recyclingbetrieb. Ihr Schutzstatus ist somit dem ausnahmsweise zulässiger Wohnungen in Industrie- und Gewerbegebieten (s. §§ 8; 9 Abs. 3 BauNVO) gleichzusetzen.

Unter Beachtung dieser Rahmenbedingungen ist durch das Büro Dr. Zöllner, Magdeburg eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Diese erfolgt im gemeinsamen Auftrag der Gemeinde Sülzetal und der Landeshauptstadt Magdeburg und soll klären:

- ob und wenn ja in welchem Umfang die genannten schutzbedürftigen Nutzungen von der Entwicklung des genannten Industriegebietes beeinträchtigt werden;
- ob es weitere schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld gibt, die betroffen sein könnten;
- ob und wenn ja mit welchen immissionsschutzrechtlichen Restriktionen das auszuweisende Industriegebiet belegt werden müsste;
- ob es möglich ist, mittels Schallschutzmaßnahmen etwaige immissionsschutzrechtliche Restriktionen zu mindern?

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird Mitte Oktober erwartet.

Ohne diesem Ergebnis vorgreifen zu wollen, ist aufgrund von Erfahrungswerten, der Entfernung zwischen Emissionsquelle und schutzbedürftiger Nutzung sowie deren Schutzstatus davon auszugehen, dass die schutzbedürftigen Nutzungen an der Osterweddinger Chaussee und im Bereich des Eckardtshofes von der Festsetzung des Industriegebietes nicht beeinträchtigt werden. Die räumliche Nähe des Plangebietes zur Baumschulensiedlung hingegen lässt vermuten, dass in diesem Grenzbereich aktive und / oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Näheres hierzu ist im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung darzulegen. Die relevanten Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung fließen in die Festsetzungen des Entwurfes zum Bebauungsplan ein. Mit der Umsetzung der entsprechenden schalltechnischen Maßnahmen wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen.

Eine weitere Voraussetzung, um die Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO überschreiten zu können, ist die Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Verkehrsanlagen im Industrie- und Gewerbegebiet der Gemeinde Sülzetal. Die Neuordnung des örtlichen und des überörtlichen Verkehrsnetzes im Industrie- und Gewerbegebiet der Gemeinde Sülzetal ist unter 6.4 beschrieben. Sobald die dort beschriebenen Maßnahmen umgesetzt sind, ist einzuschätzen, dass sowohl das örtliche als auch das überörtliche Verkehrsnetz in der Lage ist, die mit Ansiedlung von großflächigen Industrieanlagen verbundenen Verkehrsströme aufzunehmen. Die Bedürfnisse des Verkehrs können dann als befriedigt eingeschätzt werden.

Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung der nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Baumassenzahl nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

Abschließend ist daher davon auszugehen, dass die in § 17 (2) BauNVO genannten Bedingungen für eine Überschreitung der nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Baumassenzahl erfüllt sind und somit eine Überschreitung der Obergrenzen grundsätzlich möglich ist.

In den Bebauungsplan wurde daher folgende textliche Festsetzung aufgenommen :

- Soweit dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist, kann die festgesetzte Baumassenzahl (BMZ) bis zu einer Baumassenzahl von 12 überschritten werden. Die Überschreitung muss durch Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen (vergl. § 3 der textlichen Festsetzungen).

Das Plangebiet liegt innerhalb des durch den Bauschutzbereich bestimmten westlichen An- und Abflugsektor des Verkehrslandeplatzes Magdeburg, südlich der An- und Abfluggrundlinie.

Distanz zwischen der östlichen Grenze des Plangebietes und dem Flughafenbezugspunkt beträgt ca. 3.800 m. Unter Berücksichtigung der Geländehöhen im Plangebiet ergibt sich daraus eine zulässige Bauhöhe (die keiner Zustimmung der Landesluftfahrtbehörde bedarf) von ca. 34 m über Geländeoberkante. (s. a. Abschnitt 5.4). Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist zu klären, ob für die zulässige Höhe einzelner Bauteile (Schlote) Ausnahmeregelungen getroffen werden können. Dies soll ausdrücklich nicht für die Errichtung von Windenergieanlagen erfolgen, da diese ein Sicherheitsrisiko darstellen würden und zu Störungen des Flugbetriebes führen könnten.

Auf eine Festlegung der Bauweise wird verzichtet, um in den großflächigen Gewerbe- und Industriegebieten aufgrund betrieblicher Belange notwendige Gebäudelängen nicht einzuschränken.

6.4 Verkehrserschließung

Der Bebauungsplan muss die notwendigen Verkehrsflächen für eine geordnete Verkehrserschließung der einzelnen Baugrundstücke sicherstellen. Wie bereits im Abschnitt 5.3 dargestellt, ist dies nur über die Verkehrsanlagen im Industrie- und Gewerbegebiet der Gemeinde Sülzetal möglich.

Im Rahmen der Entwicklung des gemeinsamen Industrie- und Gewerbegebietes stellt die Gemeinde Sülzetal parallel zu diesem Verfahren den Bebauungsplan Nr. 7 „Am Jungferenberg“ auf. Der Bebauungsplan Nr. 7 enthält zum einen die allgemein erforderliche innere Verkehrserschließung, die bis in dieses Plangebiet fortgesetzt wird. Zum anderen wird mit dem Bebauungsplan Nr. 7 eine zusätzliche überörtliche Anbindung an die B 81 geplant.

Die übergeordnete Erschließung des Industriegebietes erfolgt zurzeit über die am östlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende Kreisstraße K 1224. Sie ist der direkte Zubringer zur Bundesstraße B 81 und zur Bundesautobahn A14.



Auszug aus dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Jungferenberg“, Gemeinde Sülzetal

In der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Sülzetal wird hierzu Folgendes ausgesagt:

Diese neue Erschließungsstraße zur B 81 ist zwingend erforderlich um die Verkehrsbelastung auf der Kreisstraße K 1224 zu reduzieren. Diese übergeordnete Erschließung ist vor der Bebauung der Industrieflächen zu realisieren.

Der erste Teilabschnitt der neuen Erschließungsstraße zur B 81 sowie die Kreuzung mit der Kreisstraße K 1224 war bereits Bestandteil der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 im Nordosten des Bebauungsplanes Nr. 7 und sind damit nicht mehr Inhalt des vorliegenden B-Planes Nr. 7 „Am Jungferberg“. Im Vorlauf einer möglichen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde

Bereits die Verknüpfung der Kreisstraße K1224 und der Erschließungsstraße B als neuer Zubringer zur Bundesstraße B81 zum Kreisverkehr untersucht. Der Ausbau des Kreuzungspunktes zum Kreisverkehr erfordert jedoch für den Fall der Realisierung den kompletten Rückbau der erst im Jahr 2005 gebauten Einmündung der Erschließungsstraße B (E-Glasstraße) und stünde damit im Gegensatz zum wirtschaftlichen Einsatz von Finanzmitteln. Bei dem, nach dieser Untersuchung favorisierten Ausbau des Knotenpunktes nach RAS-K-1 wurde bei der Bemessung des neuen Verkehrsknotens zudem bereits die zu erwartende Verkehrsbelastung des geplanten Gebietes westlich der Bundesstraße B81 mit einbezogen.

Die Weiterführung der Erschließungsstraße B aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4 in westlicher Richtung wird nördlich der Trasse eines derzeit rein landwirtschaftlich genutzten Feldweges bis zu B 81 verlängert. Der Feldweg wird dabei in den Straßenraum aufgenommen und mit Errichten der Erschließungsstraße zu B 81 zurückgebaut. Die spätere Mitnutzung der Straße durch die Landwirte bleibt davon unberührt und ist zu gewährleisten.

Die Lage der neuen Erschließungsstraße zur B 81 unmittelbar nördlich des Feldweges ergibt sich zwangsläufig durch die im Feldweg liegenden Gasleitung DN 300 der E.ON Avacon AG welche nicht überbaut werden darf. (hieszu siehe Regelquerschnitt des Straßenraumes Abb. 5) Darüber hinaus befinden sich nördlich des landwirtschaftlichen Feldweges, drei 20 kV – Mittelspannungsleitungen sowie zwei LWL – Kabel der ENERTRAG AG. Mit dem Ausbau des Feldweges zur Erschließungsstraße zu B 81 wird eine Umverlegung der Leitungen erforderlich.

Die neue Lage der drei 20 kV – Mittelspannungsleitungen sowie der zwei LWL ist unmittelbar südliche des Straßenraumes der Erschließungsstraße zu B81 möglich. (hierz zu siehe Pkt. 3.6 der Begründung)

Ausgehend von der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden B-Planes schwenkt die neue Trasse der Erschließungsstraße nach ca. 500 m in Richtung Nordwest, wodurch eine rechtwinklige Überquerung der Bundesstraße B 81 und damit optimale Ausbildung des planfreien Knotenpunktes gewährleistet ist. Die neue Brücke über die Bundesstraße B 81 wird in einem Abstand von ca. 125 m nördlich der alten landwirtschaftlich genutzten Brücke errichtet.

Dieser Abstand ist notwendig um die Ausbildung des planfreien Knotenpunktes mit den entsprechenden Mindestanforderungen für Verzögerungs- und Beschleunigungsstreifen von 250 m Länge sicherzustellen. Bei einer geringeren Entfernung müsste für der Erfüllung der Mindestanforderungen für die Auf- und Abfahrten der Bundesstraße B 81 die landwirtschaftliche genutzte Brücke zurückgebaut oder zumindest überplant und verbreitert werden.

Der Ausbau der vorhandenen Brücke ist nicht möglich da die Konstruktion für das zu erwartende Verkehrsaufkommen und damit verbundenen Belastung nicht ausgelegt ist und auch durch eine Ertüchtigung des Brückenbauwerkes nicht erreicht werden kann.

Mit dem Erhalt der alten landwirtschaftlichen Brücke wird zudem der zumindest zeitweise starke landwirtschaftliche Verkehr von der neuen Brücke ferngehalten und eine Stauung des fließenden Verkehrs und damit verbundener erhöhter Unfallgefahr verringert.

Mit der neuen Haupterschließungsstraße entsteht eine direkte Verbindung der Bundesstraßen

B 71 und B 81 durch das Industriegebiet Sülzetal. Sie bewirkt eine Weiterentwicklung der logistischen Voraussetzungen des Industriegebietes Sülzetal.

Der direkten Anbindung des Industriegebietes an die Bundesstraße B 81 kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Die Anbindung an den überregionalen Verkehr der im Norden des Industriegebietes verlaufenden Bundesautobahn BAB 14 wird von der bereits überlasteten Kreisstraße K 1224 sowie der am östlichen Rand des Plangebietes liegenden Bundesstraße B 71 in das Zentrum des Industriegebietes verlagert.

Mit vorliegenden Bebauungsplanverfahren soll zugleich Baurecht für die Straßenanbindung der HAUPTerschließungsstraße an die Bundesstraße B 81 einschließlich Brücke erzeugt werden.

Eine Untersuchung der vorhandenen Verkehrsdichte der K 1224 und des anzunehmenden Verkehrsaufkommens der Erschließungsstraße B als neuer Zubringer zur B 81 macht es im entstehenden Kreuzungsbereich möglicherweise erforderlich, die Verkehrsregelung durch eine Lichtsignalanlage vorzunehmen. Die Veranlassung der Verkehrszählung erfolgte bereits durch die Gemeinde Sülzetal. Die neue Erschließungsstraße B dient nach ihrer Verlängerung als direkte Ost-West-Verbindung der Gewerbe- bzw. Industriegebiete der Ortsteile Osterweddingen und Langenweddingen. Die Widmung als öffentlicher Straßenraum wird in einem gesonderten Verfahrensakt vollzogen.

Zur Erschließung der nördlichen Industrieflächen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Jungferberg“, wird der zur Erschließungsstraße C ausgebaute, überpflügte Feldweg östlich des Planungsgebietes genutzt, welcher bereits Bestandteil der 5. Änderung des benachbarten Bauleitplanverfahrens Nr. 4 war.

Die Breite des Straßenraumes ergibt sich aus dem geplanten Querschnitt und beträgt insgesamt 25,00 m.

- einseitiger Geh- und Radweg (mit beidseitig 0,50 m Böschung)	3,00 m
- Grünstreifen zwischen Geh- und Radweg und der Fahrbahn	2,25 m
- Fahrbahnbreite mit Seitenstreifen	8,00 m
- Fahrbahnbankett (beidseitig)	1,50 m
- Entwässerungsgräben (beidseitig)	3,30 m
- Schutzstreifen vorhandener u. nicht überbaubarer Leitungen (Breite des Schutzstreifens und Leitungsschutzmaßnahmen sind mit den Leitungsträgern abzustimmen)	2,25 m

Zusätzlich wird neben dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Jungferberg“ auch die Flur 615 der Gemarkung der Landeshauptstadt Magdeburg durch die Verlängerung des bereits im benachbarten Plangebiet des B-Planes Nr. 4 liegenden Anschlussgleises erschlossen.

Zur Verlängerung des Anschlussgleises ist ein gesondertes Genehmigungsverfahren gemäß § 18 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) durchzuführen und die Zustimmung des Landesbevollmächtigten für Bahnaufsicht erforderlich.

Die Zufahrten zu den Industrieansiedlungen sind an der Erschließungsstraße C und der zur Hauptverbindungsstraße im Industrie- und Gewerbegebiet Sülzetal ausgebauten Erschließungsstraße B vorgesehen.

Weitergehende Feinerschließungen auf den jeweiligen Grundstücken sind private Straßen. Zufahrten von der K1224 werden nur auf Antrag beim zuständigen Straßenamt des Landkreises als Baustellenzufahrt genehmigt, solange die Erschließung durch die geplanten Straßen noch nicht erfolgt ist. Die Einfahrten auf die Grundstücke sind an den Hauptsammelstraßen oder an den Anliegerstraßen zu planen und nicht an den klassifizierten Straßen. Alle weiteren

Grundstücksüberfahrten werden grundsätzlich mit abgesenktem Bord angelegt. Wie bereits in den Bebauungsplänen Nr. 1 und 2 verwirklicht, sind Bushaltestellen für den Berufs- und Linienverkehr vorzusehen.

Fußgänger/Radfahrer

Rad- und Gehwege werden im Planungsgebiet generell straßenbegleitend und einseitig geführt. Der kombinierte Geh- und Radweg wird durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist somit an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Abgesehen von dem Wendehammer im Südwesten des Geltungsbereiches, ist eine Festsetzung von inneren, öffentlichen Erschließungsanlagen nicht erforderlich, da der gesamte Geltungsbereich Teil einer Fläche ist, die an einen Investor verkauft werden soll (vergl. unter 1.).

6.5 Ver- und Entsorgung

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes sowie zu den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen wurden bereits im Abschnitt 5.5.2 Aussagen getroffen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes folgende Aussagen getroffen:

Elektroversorgung

Das Gebiet ist derzeit nicht mit elektrotechnischen Versorgungsanlagen der SWM Netze erschlossen. Gegenwärtig bestehen lediglich Anlagen der Übertragungs- und Verteilnetze. Eine Erschließung durch einen fremden Netzbetreiber ist aufgrund der bestehenden Konzessionsvereinbarung mit der Landeshauptstadt Magdeburg ohne Zustimmung der SWM auszuschließen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes bedarf einer Neuerschließung der Fläche entsprechend dem Bedarf der späteren Nutzer. Da hierzu noch keine hinreichenden Anhaltspunkte im Vorentwurf gegeben werden können, sind konkrete Aussagen erst im Rahmen konkreter Ansiedlungsvorhaben möglich.

Gasversorgung

Im vorliegenden B-Plan-Vorentwurf befinden sich keine Anlagen der Gasversorgung.

Die Versorgung des Gebietes kann aus dem vorhandenen HD-Gasnetz der SWM abgesichert werden. Der nächst gelegene Anschlusspunkt befindet sich an der B 81, Höhe Ortseingang (Salbker Chaussee).

Die Umsetzung des Bebauungsplanes bedarf einer Neuerschließung der Fläche entsprechend dem Bedarf der späteren Nutzer. Endgültige Aussagen hierzu können aber erst nach Bekanntgabe von konkreten Leistungsangaben bzw. Leistungsparametern getroffen werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Bebauungsplangebietes kann grundsätzlich nur über Einspeisungen aus dem Hauptversorgungsnetz des Regionalversorgers „Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH“ und den sich daran anschließenden Träger der Wasserversorgung gesichert werden.

Eine direkte Versorgung des Bebauungsplangebietes aus dem südlichen Teil des Wasserversorgungsnetzes der Stadt Magdeburg ist derzeit allerdings nicht möglich, da weder ausreichende hydraulische Kapazitäten bestehen noch die vorhandene Netzstruktur und der anstehende Betriebsdruck für die zusätzliche Versorgung ausgelegt sind.

Sofern die zwischen dem Träger der Wasserversorgung und dem Vorlieferanten (TWM) vereinbarten Liefermengen die Bedarfsmengen der gewerblichen und industriellen Ansiedlungen im neuen Bebauungsplangebiet übersteigen, sind Maßnahmen zur Kapazitätserhöhung der TWM-Anlagen zu vereinbaren.

Abwasserentsorgung

Der Intention des Bebauungsplanes folgend, hier Ansiedlungen von landesbedeutsamen Industriebetrieben zu ermöglichen, sind in Abhängigkeit von den Produktionsprozessen und dem BVT-Integrationsgrad emittierte Schmutzfrachten von bis zu 200.000 Einwohnerwerten möglich. Alternative Ableitungs- und Reinigungsvarianten für das Industrie- und Sozialabwasser sind unter Beachtung betriebswirtschaftlicher, technologischer, wasserwirtschaftlicher und ökologischer Aspekte hier effizient bzw. notwendig:

- a) Reinigung des Schmutzwassers in einer separaten Abwasserreinigungsanlage für das Industriegebiet und Ableitung des Klarwassers zur Elbe,
- b) Überleitung des Schmutzwassers in das Magdeburger Kanalnetz und Reinigung in der Kläranlage Magdeburg-Gerwisch.

Unabhängig von der Festlegung des Entsorgungsträgers sollte vor der Festschreibung in dem Bebauungsplan für die Schmutzwasserableitung ein Kosten-Nutzen-Vergleich unterschiedlicher Entsorgungstechnologien und -richtungen erarbeitet werden, der die wirtschaftlichste und ökologisch verträglichste Variante, vor allem im Sinne einer Kostenminimierung für die Industriebetriebe, eruiert.

Regenwasser/Löschwasserbereitstellung

Gemäß dem im § 150 Abs. 4 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) gefassten Grundsatz, ist Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Auf Grund des angestrebten hohen Überbauungsgrades und der geringen Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten ist die Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten jedoch nur äußerst eingeschränkt möglich. Der § 5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes legt daher nur Folgendes fest:

Befestigte Freiflächen sind mit Materialien auszuführen, die aufgrund ihres Fugenteils oder der spezifischen Materialeigenschaften einen Versickerungsgrad von mindestens 20 % (entsprechend einem Abflussbeiwert von 0,8) erreichen. Dies gilt nicht für Zufahrten und Fahr-gassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 151 Abs. 3 WG LSA).

Niederschlagswassermengen, die nicht auf den privaten Grundstücken zurückgehalten werden können, sind auf Antrag in die herzustellende öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Die Entsorgung dieser Niederschlagswässer erfolgt über das im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken. Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse ist die Anlage als Verdunstungsbecken anzulegen. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens ist zu klären, inwieweit die Speicherkapazität aus der Summe der in Planung befindlichen Regenrückhaltebecken (incl. der Regenwasserrückhaltebecken in den Bebauungsplänen Nr. 4 und 7 der Gemeinde Sülzetal) ausreicht, um die anfallenden Nieder-

schlagsmengen zurückzuhalten und/oder ob ein Abschlag von Teilmengen in das Gewässersystem des Großen und des Kleinen Wiesengrabens möglich ist.

Ungeachtet einer möglichen operativen Löschwassernutzung von in Rückhaltebecken gespeichertem Regenwasser kann diese Nutzung nicht als Planungsgrundlage für die Löschwasserbereitstellung dienen. Die gleichzeitige Nutzung als Rückhaltbecken und Löschwasservorrat schließen sich per Definition aus. Die eine Nutzung setzt ein leeres und die andere ein volles Becken für einen zeitlich nicht planbaren Einsatzfall voraus. Somit sind gesonderte Vorkehrungen zu treffen, um eine Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser sicherzustellen.

Wärmeversorgung

Das Gebiet ist derzeit nicht mit wärmetechnischen Versorgungsanlagen der SWM erschlossen. Die Umsetzung des Bebauungsplanes bedarf einer Neuerschließung der Fläche, entsprechend dem Bedarf der späteren Nutzer. Da hierzu noch keine hinreichenden Anhaltspunkte im Vorentwurf gegeben werden können, sind detaillierte Aussagen erst im Rahmen konkreter Ansiedlungsvorhaben möglich.

Eine Fernwärmeerschließung (System MHKW Rothensee) ist nicht realisierbar, aber eine Nahwärmelösung, da H-Gas zur Verfügung steht (auch 100 MW th). Damit ist ein Kraftwerk ohne weiteres zu errichten. Über die technologische Ausführung eines solchen Kraftwerkes an diesem Standort kann nur gemeinsam mit dem Investor entschieden werden (GuD, BHKW, GT o. ä.).

Info-Anlagen

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine Info-Anlagen der SWM Magdeburg. Es sind keine investiven Maßnahmen geplant.

6.6 Festsetzungen zum Schallschutz

Um die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen ermitteln zu können, ist eine Gesamtbetrachtung des gemeinsamen Industrie- und Gewerbegebietes erforderlich. Das Ingenieurbüro Dr. Zöllner, Magdeburg wurde daher durch die Gemeinde Sülzetal beauftragt, gemarkungsübergreifend diese Untersuchung durchzuführen.

Die relevanten schutzbedürftigen Nutzungen sind in der Gemarkung der Landeshauptstadt Magdeburg der südliche Siedlungsrand von Ottersleben, die Baumschulensiedlung an der B 81, die beiden Wohnhäuser an der Osterweddinger Chaussee im Bereich des Wertstoffcenters sowie der Eckardtshof. In der Gemarkung Sülzetal ist zumindest der nördliche Siedlungsrand des Ortsteiles Osterweddingen zu betrachten.

Bei der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung wurden neben den Emissionen der eigentlichen Industrie- und Gewerbeansiedlung auch die der damit verbundenen Verkehrsströme (Straßenverkehr, Bahnverkehr) berücksichtigt. Die Untersuchung wird sowohl von innen nach außen (Lärmemissionen des Bebauungsplangebietes in Auswirkung auf die Umgebung) als auch von außen nach innen (Schutzanspruch der Umgebung, Lärmeinträge in das Gebiet) erfolgen. Geklärt wurden folgende Fragen:

- ob und wenn ja in welchem Umfang die genannten schutzbedürftigen Nutzungen von der Entwicklung des genannten Industriegebietes beeinträchtigt werden;
- ob es weitere schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld gibt, die betroffen sein könnten;

- ob und wenn ja mit welchen immissionsschutzrechtlichen Restriktionen das auszuweisende Industriegebiet belegt werden müsste;
- ob es möglich ist, mittels Schallschutzmaßnahmen etwaige immissionsschutzrechtliche Restriktionen zu mindern?

Die wichtigsten Aussagen der schalltechnischen Untersuchung sind:

Schutz-Bedarf und Vorsorge-Gebote bei Gewerbe- und Industrie-Anlagen nach TA Lärm

Richt- bzw. Grenz-Werte und Zeit-Fenster für die Beurteilung

1 Bei der Planung bestehen folgende **Vorsorge-Gebote** im Sinne von Grund- Pflichten des jeweiligen Betreibers, die sich ggf. durch sog. nachträgliche Anordnungen der Überwachungsbehörde einfordern lassen:

- **V1** Bei raum-bedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind unterschiedliche Nutzungsbereiche so zu ordnen, dass "*schädliche Umwelteinwirkungen ... soweit wie möglich vermieden werden*"
§50 BimSchG
- **V2** Genehmigungsbedürftige Anlagen dürfen "*keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorrufen*" und müssen ggf. mit ausreichenden Maßnahmen zur "*Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche*" ausgestattet sein
TA Lärm / Abschnitt 3.1
- **V3** Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind "*so zu errichten und zu betreiben, daß ... schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik ... vermeidbar sind, und ... unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen ... auf ein Mindestmaß beschränkt werden*"
TA Lärm / Abschnitt 4.1

• **2** Sog. schädliche Umwelt-Einwirkungen infolge von Geräuschen lassen sich vermeiden, wenn bei einem bestimmungsgemäßen regelmäßigen Betrieb die folgenden gebiet-abhängigen **Richt-Werte** nach TA Lärm eingehalten sind:

R1 WR.....	Lr,T/N ≤ 50/35, Lmax,T/N ≤ 80/55 dB(AF)
R2 WA.....	Lr,T/N ≤ 55/40, Lmax,T/N ≤ 85/60 dB(AF)
R3 MD, MI- oder gleichrangige Gebiete bzw. in Gemenge-Lagen und in sog. Außen-Bereichen.....	Lr,T/N ≤ 60/45, Lmax,T/N ≤ 90/65 dB(AF)
R4 GE, falls Schutz-Bedarf besteht	Lr,T/N ≤ 65/50, Lmax,T/N ≤ 95/70 dB(AF)

Diese Werte gelten vor geöffneten Fenstern schutzbedürftiger Räume. Falls keine B-Pläne für schutzbedürftige Bereiche bestehen, leitet sich die Einordnung aus der tatsächlichen Nutzung ab. Eine abschließende Entscheidung dazu trifft die zuständige Behörde.

3 *Abschnitt 6.3* zugelassen. An maximal zehn Kalender-Tagen (für die zu beurteilende Anlage) bzw. 14 Tagen (bei mehreren Anlagen) und dabei an höchstens zwei aufeinander folgenden Wochen-Enden gelten folgende

Grenz-Werte:

R5 (Wohn- und Misch-Gebiete)..... Lr,T/N ≤ 70/55, Lmax,T/N ≤ 90/65 dB(AF)

4 TA Lärm / Abschnitt 6.4 bestimmt folgende **Zeit-Fenster** für eine schalltechnische Beurteilung:

Z1 am Tage (6 bis 22 Uhr)TB,T = 16 h
 Z2 nachts (lauteste Stunde im Bereich von 22 bis 6 Uhr) TB,N = 1 h

5 Darüber hinaus gelten in Wohn-Gebieten folgende Ruhe-Zeiten (= Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit gemäß *TA Lärm / Abschnitt 6.5*)

Z3 an Werk-Tagen6 bis 7 und 20 bis 22 Uhr
 Z4 an Sonn- und Feiertagen..... zusätzlich 7 bis 9 und 13 bis 15 Uhr

6 Am jeweiligen Immission-Ort bzw. -Bereich gelten die genannten Ziel-Werte für die Gesamtheit aller (gewerblichen) Anlagen. Deshalb können bei sog. Vor-Belastungen nur Anteile an Richt-Werten zur Verfügung stehen.

Schall-Immissionen infolge von Teil-Flächen lassen sich als nicht erheblich im Sinne von *TA Lärm / Abschnitte 3.2.1* ansehen, wenn die dafür zu erwartende Zusatz-Belastung um mindestens 6 dB(A) unter dem Richt-Wert liegt. *DIN 45691 (2006-12) "Geräuschkontingentierung" / Abschnitt 5*

bestimmt die sog. Relevanz-Grenze mit 15 dB(AF).

Wegen der vorgefundenen Geräusch-Situation im Untersuchungsgebiet wird vorgeschlagen, einen Vorhalte-Wert von 6 dB(A) zu berücksichtigen.

7 Bei Kontroll-Messungen (2007-09-01 und -02) wurde lediglich am nördlichen Rand der Gemeinde Sülzetal-Osterweddingen eine nächtliche Vor- Belastung in Höhe von ca. 40 dB(AF) ermittelt. Damit ist dort der Richt-Wert für ein allgemeines Wohn-Gebiet ausgeschöpft. In allen infrage kommenden Immissionsbereichen dominiert tagsüber der allgemeine Straßen-Verkehr infolge öffentlicher Trassen. Deshalb lassen in diesem Zeit-Fenster geringfügige Überschreitungen von Ziel-Werten tolerieren.

8 Bei der Schall-Kontingentierung bleiben der Straßen- und Schienen-Verkehr auf öffentlichen Trassen unberücksichtigt. Diese Schall-Quellen sind jedoch bei der Objekt-Planung gemäß *TA Lärm / Abschnitt 7.4* zu beurteilen.

Hinweise zum Beurteilungsverfahren nach *TA Lärm* und zur Schall-Kontingentierung in Anlehnung an *DIN 45 691 (2006-12) "Geräuschkontingentierung"*

1 Die Geräusch-Einwirkung am jeweiligen Immission-Ort ist im Planungsfall rechnerisch, ansonsten mess-technisch zu bestimmen. Am jeweiligen Immission-Ort lässt sich der frequenz-abhängige Schalldruck-Pegel **L_m(f,s)** nach folgender Beziehung ermitteln:

$$L_m(f,s) = L_W(f) - \Delta L_s(f,s) \quad \text{mit}$$

f (betrachtetes) Frequenz-Band

L_w Emission als Schall-Leistung-Pegel für Punkt-, Linien- oder Flächen- Schall-Quellen unter Beachtung der Abstrahl-Bedingungen im Sinne von Richt-Wirkungen
 Bei der Schall-Kontingentierung wird die jeweilige Parzelle als eine gleichmäßig verteilte, ungerichtete Flächen-Quelle mit einer Abstrahlung in den sog. Voll-Raum angenommen

ΔL_s Pegel-Änderung bei der Schall-Ausbreitung mit folgenden Einfluss- Faktoren im Freien (fachliche Grundlage: *DIN ISO 9613-2 (1999) "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien"*)

.....Abstand, Abschirmung, Dämpfung, Reflexionen

Eine Schall-Kontingenterung erfolgen als worst-case-Betrachtung. Dabei werden Abschirmungen vernachlässigt. Kritische Reflexionen sind im Untersuchungsbereich nicht zu erwarten.

Schall-Kontingente werden in 5-dB-Stufen ohne Privilegierung einzelner Teil-Flächen und ohne Beachtung von Richt-Wirkungen berücksichtigt.

s Abstand zwischen Immission-Ort und der jeweiligen Schall-Quelle

2 Zeitlich veränderliche Geräusche **L(t)** lassen sich durch einen energetischen Mittelungs-Pegel **L_m** beschreiben. Zusätzlich wird die Frequenz- Struktur der Geräusche mit der sog. A-Bewertung so gewichtet, dass sie dem menschlichen Gehör-Empfinden entspricht.

3 Zum Vergleich mit Ziel-Werten dienen sog. Beurteilung-Pegel **L_r** .

4 Beurteilung-Pegel ergeben sich aus Mittelungs-Pegeln **L_m** und ggf. dazu gehörenden Anpassungen **K_x**

$$L_r = L_{m,E} + K_F + K_Z + K_W + K_R + K_M + K_{\ddot{U}}$$

mit

K_F Auffälligkeit in der Frequenz-Struktur (Stör-Potenzial durch ton bzw. informationshaltige Geräusche gemäß TA Lärm / Abschnitt A.3.3.5), abgeleitet aus (subjektiven) Wahr-Nehmungen und aus der maximalen Pegel-Differenz $L(f_{terz})$ bei benachbarten (kritischen) Terz-Mitten-Frequenzen f_{terz}

..... $K_F = 3$ oder 6 dB(AF), hier: **$K_F = 3$** dB(AF)

K_Z Stör-Potenzial in der Zeit-Struktur (sog. Impuls-Haltigkeit nach TA Lärm / Abschnitt A.3.3.6)

$$K_Z = L_{Tm5,h} - L_{m,h} \text{ falls Geräusch-Impulse auftreten} \\ \text{(mittlerer Takt-Maximal-Pegel } L_{Tm5,h})$$

K_W Wirk-Zeit **T_W** während der Beurteilung-Zeit **T_B**

$$K_W = 10 \times \lg(T_W / T_B)$$

vorsorglicher Ansatz: **$K_W = 0$** dB(AF)

K_R 6-dB(A)-Zuschlag für Geräusche, die innerhalb von Ruhe-Zeiten bei Gebieten nach TA Lärm / Abschnitt 6.5 auftreten

K_M Meteorologie-Einfluss

Regel-Fall: $K_M < 0$, vorsorglicher Ansatz: $K_M = 0$ dB(AF)

K_Ü Überwachung nach TA Lärm / Abschnitt 6.9 ..hier: $K_{\ddot{U}} = 0$ dB(AF) (Vorbehalt von -3 dB(A) nur für behördliche Messungen)

5 Falls die Bedingung $LLIN - LA \geq 20 \pm 3$ dB) gemäß *TA Lärm / Abschnitt 7.3* erfüllt ist **und** Beschwerden auftreten, soll innerhalb schutzbedürftiger Räume geprüft werden, ob tieffrequente Geräusch-Anteile oberhalb der Hör-Schwelle nach *DIN 45680 - Beiblatt 1 (1997-03)* vorhanden sind. Zu betrachten ist dabei der Frequenz-Bereich $f \leq 90$ Hz.

Entsprechend diesen Aussagen der schalltechnischen Untersuchung wurden im Bebauungsplan Festsetzungen in den Planteilen A und B getroffen.

Die Schalltechnische Untersuchung kann in ihrer Gesamtheit im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg zu den Dienstzeiten eingesehen werden.

7. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen und Kosten

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes können der Landeshauptstadt Kosten bei der Baufeldfreimachung entstehen (s. Abschnitt 5.5.1). Die Höhe dieser etwaigen Kosten kann erst nach Abschluss der Verhandlungen mit den Leitungsträgern beziffert werden. In der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes werden diese Angaben ergänzt.

Anders als die Gemeinde Sülzetal tritt die Landeshauptstadt Magdeburg nicht als Zwischen-erwerber der Grundstücke des Plangebietes auf. Somit entstehen der Landeshauptstadt Magdeburg diesbezüglich keine Kosten. Die Maßnahmen zur Erschließung des Plangebietes sind in Magdeburg üblicherweise vom jeweiligen Investor zu erbringen bzw. zu finanzieren. Gleiches trifft auf notwendige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu.

Sollten die am gemeinsamen Industrie- und Gewerbegebiet beteiligten Kommunen vereinbaren, potentiellen Investoren ein von Rechten Dritter freies und erschlossenes Grundstück zur Verfügung zu stellen, ist der durch die Landeshauptstadt Magdeburg zu tragende Kostenanteil vertraglich zu definieren. Zum gegenwärtigen Planungsstand bestehen diesbezüglich keine Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Sülzetal und der Landeshauptstadt Magdeburg.

8. Umweltbericht

Zu diesem Bebauungsplan wurde durch das Büro Obst, Halle der in der Anlage befindliche Umweltbericht erarbeitet.

9. Auswirkung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die öffentlichen Belange werden in dieser Begründung und im beiliegenden Umweltbericht des Büros Obst, Halle ausführlich dargelegt. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hierzu ergangenen Hinweise und Anregungen wurden berücksichtigt.

Eine Kurzdarstellung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierende Betroffenheit der einzelnen öffentlichen Belange, ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Rechts- grund- lage § 1 Abs. 6 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,				Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sind sicherzustellen.
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,				nicht im besonderen Maße betroffen
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,				nicht im besonderen Maße betroffen
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				nicht Gegenstand der Planung
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes				Aussagen zum Landschaftsbild siehe Umweltbericht
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				durch die Planung nicht betroffen
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere				Aussagen hierzu siehe Umweltbericht
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt				Aussagen hierzu siehe Umweltbericht
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				Durch die Planung nicht betroffen
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				Aussagen hierzu siehe Umweltbericht
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				Aussagen hierzu siehe Umweltbericht
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				Aussagen hierzu siehe Begründung Absatz 6.5; 6.6 sowie im Umweltbericht
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				nicht Gegenstand der Planung
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes				wurden bei der Erstellung des Umweltberichtes berücksichtigt
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				Aussagen hierzu siehe Umweltbericht
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d				wurden bei der Erstellung des Umweltberichtes berücksichtigt
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,				Planvorhaben dient den Belangen der Wirtschaft
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				Die Belange der Landwirtschaft werden durch das Planvorhaben beeinträchtigt. Da im Regionalen Entwicklungsplan die Flächen des Plangebietes nicht als Vorrang- bzw. Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft festgelegt sind, unterliegen die Belange der Landwirtschaft der Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB.

Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen				Planvorhaben dient diesen Belangen
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,				nicht im besonderen Maße betroffen
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,				nicht im besonderen Maße betroffen
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				nicht Gegenstand der Planung
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				Durch die Lage des Plangebietes an der A 14 und somit außerhalb der Siedlungsbereiche werden diese Belange berührt. Im Absatz 4 dieser Begründung wird dargelegt, dass es jedoch zu dieser Planung keine Alternative gibt. Im weiteren Planverfahren ist im besonderen Maße dar- und festzulegen, wie mit diesen Belangen umzugehen ist.
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				durch die Planung nicht betroffen
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,				durch die Planung nicht betroffen
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				durch die Planung nicht betroffen

10. Auswirkung auf private Belange

Die Flächen des Plangebietes sind im überwiegenden Maße bislang landwirtschaftlich genutzt. Die Planung ist somit mit Auswirkungen auf die Eigentümer und auf die Pächter dieser Flächen verbunden.

Die Eigentümer der Flächen sind überwiegend der Bund und das Land Sachsen-Anhalt, so dass die Zahl der betroffenen privaten Eigentümer relativ gering ist. Durch die Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in Bauflächen erfahren diese in aller Regel eine Wertsteigerung, von der der Eigentümer profitiert. Sollten Eigentümer ihre Grundstücke nicht verkaufen wollen, besteht in einem gewissen Umfang die Möglichkeit zum Tausch von Flächen. Diesbezüglich wird z. B. auf den Grundstückspool der BVVG bzw. der Landgesellschaft des Landes Sachsen-Anhalt verwiesen.

Da davon auszugehen ist, dass alle im Gebiet vorhandenen landwirtschaftlich nutzbaren Flächen verpachtet sind, kann die Betroffenheit der Belange der Pächter nicht in der Weise wie die der Eigentümer gemindert werden. Die Belange der Pächter sind daher in die Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 einzustellen.

11. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Eine umfassende Beurteilung der Betroffenheit der öffentlichen und privaten Belange ist erst nach Abschluss der Beteiligungsverfahren im Sinne der §§ 3 und 4 BauGB möglich. Je nach Stand dieser Beteiligungsverfahren wird die Begründung entsprechend ergänzt bzw. überarbeitet.

Die endgültige Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander erfolgt zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

Anlage: Umweltbericht