Landeshauptstadt Magdeburg

DS0079/09_Anlage_3

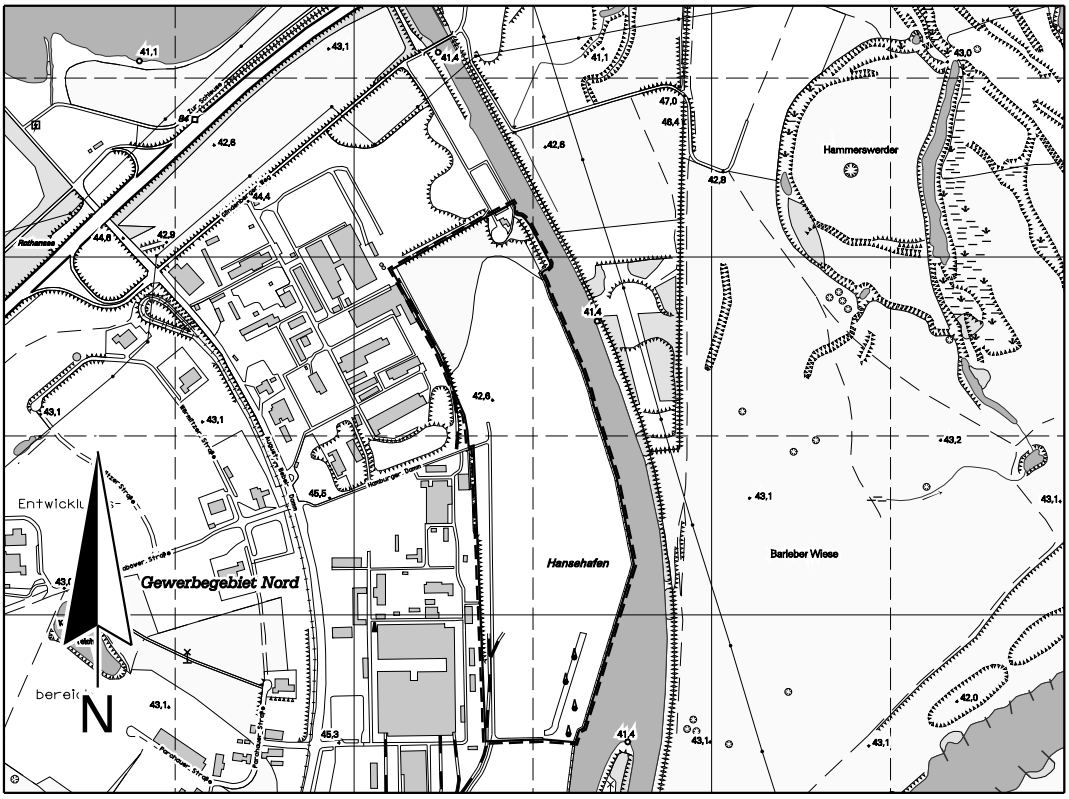
Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zum

Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 103-2E

ROTHENSEER VERBINDUNGSKANAL

Stand: Februar 2009



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 08/2008

Begründung Teil I

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Allgemeine Ziele und Zwecke und Erforderlichkeit der Planänderung	2
2.	Abgrenzung des Geltungsbereichs	2
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse, übergeordnete Planung, Aufstellungsverfahren	3
4.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan, Bestand	3
5.	Begründung der geänderten Festsetzungen	4
5.1.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4
5.2.	Gleisanlagen	5
5.3.	Baugebiete	5
5.4.	Überbaubare Grundstücksflächen	6
5.5.	Grünflächen	7
5.6.	Ausgleichsmaßnahmen	7
5.7.	Immissionsschutz	8
5.8.	Ver- und Entsorgung	8
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes / Planrealisierung	9
7.	Flächenübersicht	10

Anlage: Begründung Teil II, Umweltbericht

1. Allgemeine Ziele und Zwecke und Erforderlichkeit der Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da im Zuge der weiterführenden Planungen zur Erschließung des Plangebietes eine Veränderung der Lage der öffentlichen Erschließungsstraße und eine Veränderungen der Lage der Hafenbahngleise (sowohl Hauptgleis parallel zur öffentlichen Straße als auch Anschlussgleis zur Kaianlage) notwendig wurden. Dabei musste auch der Geltungsbereich geringfügig erweitert werden. Insgesamt dient die Planänderung damit der Ansiedlung weiterer hafenrelevanter Industrie- und Gewerbebetriebe im neuen Hansehafen und der Schaffung von Arbeitplätzen, vorrangig durch die Sicherung der bedarfsgerechten und realisierbaren Erschließung. Im Zuge der Vermarktung der Bauflächen durch die Hafen GmbH stellten sich jedoch teilweise auch geänderte Bedarfe überbaubarer Grundstücksflächen und Bauflächen heraus. Weiterhin erfolgte im Rahmen des Änderungsverfahrens eine Anregung von einem betroffenen Grundstückseigentümer mit Auswirkungen auf die geplante private Grünfläche.

2. Abgrenzung und Änderung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Im Westen bzw. Nordwesten wurde eine geringfügige Erweiterung erforderlich, um die geplante Straße nach Westen in Richtung des Industrie- und Gewerbeparks Mittelelbe verschieben zu können. Dies ist notwendig, da auf der ursprünglich beabsichtigten Trasse keine kurzfristige Klärung der Eigentumsverhältnisse möglich war. Mit der Verschiebung nach Westen soll eine zügigere Realisierbarkeit gesichert werden. Im Osten wurde die Grenze angepasst an die veränderte Wasserkante nach Herstellung der neuen Spundwand und Verbreiterung des Rothenseer Verbindungskanals. Die ehemals festgesetzte Wasserfläche entfällt somit vollständig.
Das Plangebiet umfasst neu eine Fläche von 52,2 ha und hat sich damit um ca. 6,5 ha gegenüber dem rechtsverbindlichen B-Plan-Gebiet verkleinert.

Das Plangebeit wird zukünftig umgrenzt:

- im Norden: von der Nordgrenze des Flurstückes 519/101 und deren westlicher Verlängerung um 25 Meter, von den Nordgrenzen der Flurstücke 522/385, 384/1, 10404 und der geradlinigen Verlängerung der Nordgrenze des Flurstückes 10404 bis zur vorhandenen Spundwand am Rothenseer Verbindungskanal (alle Flurstücke Flur 201);
- im Osten: von der bestehenden westlichen Wasserkante (Spundwand) des Rothenseer Verbindungskanals;
- im Süden: von der südlichen Grenze der Flurstücke 10530, 10531, 10526, 10525 (alle Flur 201) und von der südlichen Grenze des Flurstückes 10024 der Flur 205;
- im Westen: von der Westgrenze der Flurstücke 10024, 10027 (beide Flur 205), der Westgrenze der Flurstücke 10283, 10532, 10500, 10499, 10501, 10502, 10509 (alle Flur 201), weiter von einer Geraden zwischen der Südwestecke des Flurstückes 10509 und der Nordostecke des Flurstückes 10244 (beide Flur 201), weiter von einer Geraden von der Nordostecke des Flurstückes 10244 aus, welche in Richtung Norden 25 m parallel verläuft zur westlichen Grenze des Flurstückes 519/101 (Flur 201).

3. Bestehende Rechtsverhältnisse, übergeordnete Planung, Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan 103-2E „Rothenseer Verbindungskanal“ ist seit dem 27.10.2005 rechtsverbindlich. Am 15.02.07 beschloss der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die 1. Änderung des B-Planes mit der Zielstellung der Änderung der Erschließungsanlagen und der Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen. Mit diesem Stadtratsbeschluss wurde auch der Geltungsbereich im Nordwesten erweitert.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Umweltverbände erfolgte vom 26.02. bis 28.03.08.
Der B-Plan ist aus dem seit dem 06.04.2001 rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der F-Plan weist für das Plangebiet Sonderbaufläche Hafen bzw. Grünfläche aus. Die 1. Änderung kann weitgehend aus dem F-Plan entwickelt werden. Eine geringfügige Abweichung besteht im Bereich der Grünfläche, diese hat einen teilweise anderen Flächenzuschnitt, was aber nicht die Grundzüge der Planung betrifft.
Südlich an das B-Plan-Gebiet anschließend befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 103-2H „Am Hansehafen Nord“, welcher ebenfalls Flächen für Hafensondernutzung und Industriegebiet festsetzt. Im Norden anschließend an das B-Plan-Gebiet befindet sich der B-Plan 103-2I „Glindenberger Weg“ in Aufstellung. Dieser Bebauungsplan soll die weitere bauliche Entwicklung und Erschließung der Flächen entlang des Rothenseer Verbindungskanals bis zum Glindenberger Weg vorbereiten. Diese Planaufstellung erfolgt bisher parallel mit dem 1. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan 103-2E „Rothenseer Verbindungskanal, da eine enge inhaltliche Verknüpfung besteht.
Durch das Wasserstraßenneubauamt und die Magdeburger Hafen GmbH wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt zum Ausbau des Rothenseer Verbindungskanals (Planfeststellungsbeschluss vom 09.05.01). Durch Planänderung (Planänderungsbeschluss der Wasser- und Schifffahrtsdirektion Ost vom 12.07.05) wurde Baurecht geschaffen für die Spundwandverlängerung nach Norden entlang des Rothenseer Verbindungskanals. Diese Spundwand ist bereits fertiggestellt. Für den nördlich der Spundwand geplanten Dammbereich im Abschnitt zwischen nördlichem Spundwandende und südlichem Ende der vorhandenen Spundwand des ehemaligen Plattenwerkes befindet sich eine weitere Planänderung im Verfahren. Die zukünftige Wasserkante wird in diesem Abschnitt nach Abschluss dieses Planänderungsverfahrens nachrichtlich als östliche Grenze des B-Plan-Gebietes in den B-Plan übernommen werden, derzeit ist der genehmigte Planungszustand aufgenommen worden.

4. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan, Bestand

Das Plangebiet liegt im Norden der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Gewerbegebiet Nord. Es umfasst den neuen Hansehafen der Landeshauptstadt Magdeburg. Durch den Ausbau des Wasserstraßenkreuzes Magdeburg und der Hafenanlagen kann hier ein moderner und leistungsfähiger Hafenbetrieb stattfinden. Durch die im Bau befindliche Niedrigwasserschleuse wird der Hafen zukünftig auch bei Niedrigwasser der Elbe vollschiffig erreichbar sein.
Die Rahmenbedingungen für das hier anstehende Änderungsverfahren haben sich nicht geändert gegenüber dem Zeitraum der Planaufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.
Durch das Wasserstraßenneubauamt und die Magdeburger Hafen GmbH wurde gemeinsam ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt zum Ausbau des Rothenseer Verbindungskanal

und für die Uferbefestigung des Hafens auf 760 m Länge (Planfeststellungsbeschluss vom 09.05.01). Ebenfalls durch Planfeststellung (Planfeststellung der Wasser- und Schifffahrtsdirektion Ost vom 12.07.05) wurde Baurecht geschaffen für die Spundwandverlängerung entlang des Rothenseer Verbindungskanal nach Norden (590 m). Beide Maßnahmen sind bereits fertig gestellt.
Die der Erschließung des Bebauungsplangebietes dienende Verlängerung der Straße Am Hansehafen befindet sich im Bau. Der südliche Abschnitt ist bereits fertiggestellt, ebenso die Anbindung nach Westen zum August-Bebel-Damm (Hamburger Damm, Straße liegt außerhalb des Plangebietes). Für den zweiten Bauabschnitt der Verlängerung liegt die Ausführungsplanung vor. Ebenfalls bereits realisiert sind Gleisanlagen und Kaianlagen der Magdeburger Hafen GmbH, um einen Bahnanschluss und entsprechende Umschlagprozesse abzusichern. Im südöstlichen Planbereich wurden eine Betriebsstraße, ein modernes KV-Terminal incl. Einer Schwerlastverladefläche an der Kaikante errichtet. Die nördliche Erweiterung der Schwerlastfläche entlang der Spundwand befindet sich im Bau.
Auch die Geländeauffüllung, welche aus Gründen des Hochwasserschutzes erforderlich ist, erfolgte bereits überwiegend (im südlichen Teil vollständig, im Norden anteilig). Dazu wurde u.a. das Aushubmaterial der Verbreiterung des Rothenseer Verbindungskanals verwendet.
Eine bauliche Nutzung entsprechend der Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes ist somit weitgehend gesichert. Die ersten Nutzungen wurden bereits im Norden aufgenommen, im Süden entstand ein Logistikterminal.
Aus den Beteiligungsverfahren im Rahmen des Änderungsverfahrens sind nachfolgende Hinweise relevant:
Es bestehen keine archäologischen Denkmale im Plangebiet. Es ist jedoch die gesetzliche Meldepflicht zu beachten, die im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde besteht gem. § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.
Hingewiesen wurde außerdem seitens E.ON Avacon auf eine stillgelegte Ölkabeltrasse. Ein ca. 150 m langes Rohrstück befindet sich im südwestlichen Bereiche des Plangebietes und kann in Abstimmung mit dem Leitungsträger zurückgebaut werden.

5. Begründung der geänderten Festsetzungen

5.1. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Realisierung der öffentlichen Erschließungsanlagen, vor allem der Straßenverkehrsflächen, ist Voraussetzung für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben. Während im Süden bis zur westlichen Anbindung zum August-Bebel-Damm die Verlängerung der Straße Am Hansehafen bereits realisiert werden konnte, scheiterte bisher die weitere Fortführung an noch nicht geklärten Eigentumsverhältnissen. Zwar könnten aufgrund der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche Enteignungsverfahren stattfinden, dies wäre jedoch ein sehr zeitaufwändiger Prozess. Aus den laufenden Verhandlungen mit jeweiligen Eigentümern entstand so die Planungsvariante, mit einer leichten Verschiebung der Straßen- und Gleistrasse nach Westen einen neuen Ansatz zur weiteren Erschließung zu finden. Bebauung ist nicht vorhanden, so dass zunächst keine entgegenstehenden Belange ersichtlich sind. Im Bebauungsplanänderungsverfahren wird die neue Trasse weiter untersucht und festgelegt.

5.2. Gleisanlagen

Im rechtsverbindlichen B-Plan sind als Vermerke mehrere Gleisanlagen der Hafenbahn dargestellt. Das Baurecht hierfür wurde über Verzicht auf Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren vom 09.06.06 (Planungsträger war die Magdeburger Hafen GmbH) hergestellt.
Die Lage des von Südwest nach Nordost verlaufenden Zuführungsgleises zum KV-Terminal wurde im Zuge der Planrealisierung nochmals geändert. Im B-Plan-Änderungsverfahren wird der tatsächliche Gleisverlauf (bereits hergestellt) wiederum als Vermerk übernommen und die Baugrenzen in ihrer Lage der neuen Trasse sinngemäß angepasst.

5.3. Baugebiete

Neu ist das Industriegebiet GI 1 im westlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes nördlich der Fläche für Versorgungsanlagen. Hier soll voraussichtlich eine Tankstelle errichtet werden. Die Fläche des Baugebietes ist dem zukünftigen Bedarf des bereits bekannten Bauherrn angepasst. Die Lage des Baugebietes resultiert aus dem Bedürfnis, die östlich der Straße gelegenen zusammenhängenden Sondergebietsflächen Hafen nicht durch eine Splitterfläche zu unterteilen, sondern große Bauflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche für Ansiedlungen vorzuhalten.
Die Ausweisung als GI erfolgte, da auch im Umfeld industrielle Nutzungen dominieren und Einschränkungen hinsichtlich der Störwirkung von Betrieben nicht erforderlich sind.
Das ehemalige GI entlang des westlichen Randes des Plangebietes wird damit zum GI 2.
Neu ist weiterhin das Baugebiet GE 3. Dieses Baugebiet ist größen- und lagemäßig identisch mit dem Sondergebiet Hafen SO 2 im nordöstlichsten Teil des rechtsverbindlichen B-Planes. Die Änderung der Baugebietsfestsetzung steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes 103-2I „Glindenberger Weg“. Durch die hieraus bekannte mittelfristige notwendige Einstellung des Hafenumschlags an der vorhandenen Kaianlage ist eine Sondergebietsfestsetzung „Hafen“ hier nicht mehr zu begründen. Die vorher bereits vorhandene Grenze zum Baugebiet SO 1 basiert auf einer Grundstücksgrenze.
Eine Veränderung erfolgte außerdem im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs zum geänderten Bebauungsplan im nördlichen Bereich. Durch die Anregung des betroffenen Grundstückseigentümers wurde hier im Rahmen der Abwägung dieser Stellungnahme gefolgt und das Sondergebiet Hafen zu Lasten der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche vergrößert. Durch die Lage und den Zuschnitt dieses Grundstückes würde die geplante private Grünfläche dieses Grundstück mittig zerschneiden und in zwei selbständig kaum baulich nutzbare Dreiecksflächen teilen. Auch unter Beachtung der Lagegunst unmittelbar an der neu geplanten Haupterschließungsstraße soll hier der Anregung Folge geleistet und die private Grünfläche verkleinert werden. Es ist hierfür eine Ausgleichsmaßnahme im näheren Umfeld geplant und festgesetzt. Durch Entsiegelung nicht mehr benötigter bisheriger Bauflächen im unbeplanten Innenbereich in erschließungstechnisch ungünstigerer Lage wird ein Ausgleich mittels textlicher Festsetzung im B-Plan gesichert. Die Verkleinerung der geplanten Grünfläche wird planerisch hinsichtlich negativer Auswirkungen auf den Naturhaushalt dahingehend beachtet, dass im nördlich angrenzenden B-Plan ebenfalls unmittelbar anschließend weitere private Grünflächen festgesetzt werden.

5.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die veränderte Lage des Zuführungsgleises (das Baurecht hierfür wurde über ein Planverzichtsverfahren hergestellt) ist auch eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Die Baugrenze verläuft wie im rechtsverbindlichen Plan in jeweils 5 Metern Abstand zur Gleisanlage, jedoch insgesamt weiter nördlich. Im Gegensatz zur im SO 1 insgesamt überbaubaren Grundstücksfläche auch über die Gleisanlagen hinweg erfolgt hier die vollständige Freihaltung der Gleistrasse, da die angrenzenden Bauflächen zukünftige gewerbliche Unternehmen bebauen und nutzen werden, wogegen die SO 1-Schwerlastfläche durch die Hafen GmbH selbst bewirtschaftet wird. Damit besteht hier eine ausreichende Regelung zur Sicherung der Belange des Hafenbetriebes über die entsprechende textliche Festsetzung.
Eine wesentliche Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche betrifft die Verschiebung der Baugrenze im SO 1 bis an die Wasserkante. Im rechtsverbindlichen Plan war die gesamte SO 1- Sondergebietsfläche ohne überbaubare Grundstücksfläche. Auf dieser geplanten und im Süden bereits realisierten Schwerlastfläche war nur über textliche Festsetzung die ausnahmsweise Zulässigkeit für Be- und Entladeinrichtungen für den Hafenbetrieb geregelt. In der mittlerweile angelaufenen Realisierungsphase stellte sich diese zu Gunsten der Hafen GmbH getroffene Festsetzung (Sicherung eines störungsfreien Umschlags) als hinderlich heraus. So werden durch die jeweiligen Nutzer gerade für den Umschlagbetrieb und für Zwischenlagerungen bauliche Anlagen wie Überdachungen, Hallen oder Absetzbecken erforderlich, welche ohne überbaubare Grundstücksfläche nicht zulässig sind, diesbezügliche Befreiungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurden im nördlichen Plangebiet bereits erforderlich und sollen zukünftig durch die Änderung des B-Planes vermieden werden.
Deshalb wird nun die Baugrenze bis an die Kaikante verschoben, so dass das gesamte SO1-Gebiet eine überbaubare Grundstücksfläche bildet. Über die zugehörigen textlichen Festsetzungen mit entsprechenden Beschränkungen ist die vorrangige Zweckbestimmung einer Schwerlast-, Be- und Entladefläche dennoch gesichert, ohne notwendige bauliche Anlagen für Ansiedler einzuschränken.
Geändert wurde weiterhin die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im mittleren Bereich. Das etwa mittig im Plangebiet von Ost nach West verlaufende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird im geänderten Plan nicht mehr festgesetzt. Der mittels rechtsverbindlichem B-Plan lagegenau festgesetzte Verlauf einer potentiellen Betriebsstraße für den Hafen ist hinderlich, da bei der Parzellierung bzw. Vergabe von Grundstücken für zukünftige Nutzer deren Flächenbedarf noch nicht bekannt ist und durch diese Festsetzung eine Zerschneidung ggf. notwendiger Betriebsflächen entstehen würde. Da die Hafen GmbH mittlerweile Eigentümer der wesentlichen Grundstücke ist, kann sie sich bei Bedarf eine Trasse als Zugang zur Kaianlage jederzeit selbst im Rahmen der Ansiedlungsverträge sichern. Das Gleiche gilt für weitere notwendige Versorgungstrassen für Leitungsverlegungen.
Neu hinzu gekommen ist die überbaubare Grundstückfläche im GI 1. Diese überbaubare Fläche wurde dem bereits bekannten Bedarf der zukünftigen Tankstelle angepasst.
Ebenso vergrößert sich die überbaubare Grundstücksfläche durch die unter Punkt 5.4 beschriebene Vergrößerung des SO2-Sondergebietes Hafen im Norden des Plangebietes parallel zur Erschließungsstraße.

5.5. Grünflächen

Auf einem Teil der westlich der geplanten Straße gelegenen privaten Grünfläche nördlich der Fläche für Versorgungsanlagen ist mittlerweile die Errichtung einer Tankstelle vorgesehen. Aufgrund der zunehmenden Bedeutung der Straße Am Hansehafen für den gewerblichen Verkehr und der Ansiedlung von Logistikunternehmen wird ein entsprechender Bedarf nach Kraftstoffen ausgelöst. Deshalb wird hier ein kleine Industriegebietsbaufläche festgesetzt, die Grünfläche nach Norden und Westen erweitert aufgrund der Verschiebung der Straße und der Vergrößerung des Bebauungsplangebietes im nordwestlichen Bereich.
Die im Norden des Plangebietes bestehende Grünfläche sollte durch die Verschiebung der Verkehrsfläche nach Westen um ca. 450 m² vergrößert werden und damit auch die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese im Vorentwurf zum B-Plan enthaltene Planung wurde im Entwurf geändert. Durch die Anregung des betroffenen Grundstückseigentümers wird hier dem privaten Belang der wirtschaftlichen Nutzung auch unter Beachtung der Lagegunst der betroffenen Fläche an der Haupterschließungsstraße der Vorrang eingeräumt gegenüber der angedachten Erweiterung der privaten Grünfläche und geplanten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Veränderung erfordert jedoch eine Bilanzierung der Eingriffe gem. § 1a BauGB und eine Festsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen. Diese Festsetzungen sind im Entwurf aufgenommen, der Ausgleich erfolgt in kurzer Entfernung zum Plangebiet auf privaten Industriegebietsflächen durch Entsiegelung und Begrünung.

5.6. Ausgleichsmaßnahmen

Die Erweiterung des Bebauungsplangebietes nach Westen im nördlichen Abschnitt der Straße Am Hansehafen erfolgt in einen Bereich hinein, welcher der Beurteilung nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortslage, hier Industriegebiet) unterliegt. Demzufolge schafft der Bebauungsplan im Vergleich zu dem, was nach § 34 BauGB möglich ist, kein zusätzliches Baurecht. Ein Ausgleich für die Erweiterungsfläche ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB daher nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der Bebauungsplanaufstellung erfolgt sind bzw. zulässig waren.
Die Umwidmung eines Teils der westlich der Erschießungsstraße gelegenen geplanten Grünfläche, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, zum Industriegebiet bedingt eine erneute Bewertung des Ausgleichserfordernisses für Eingriffe gem. § 1a BauGB.
Die Festsetzung der neuen Industriegebietsfläche wird gleichfalls als eingriffsneutral eingeschätzt, da zusätzliche Grünflächen mit Pflanzbindung in der Erweiterungsfläche ausgewiesen werden, welche ansonsten generell einer intensiven baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zuzuführen wäre. Die Größe der privaten Grünfläche mit Pflanzbindung bleibt annähernd gleich. Der Eingriff in diese planerisch vorgesehene Grünfläche wird unter besonderer Wichtung der wirtschaftlichen Belange für städtebaulich vertretbar erachtet. Die Errichtung der Tankstelle auf der für bauliche Nutzung vorgesehenen Sondergebietsfläche würde die mögliche Vermarktung großer zusammenhängender Grundstücksflächen mit direkter Anbindung an die Straße Am Hansehafen verhindern. Bei der ursprünglichen Planaufstellung wurden die Belange von Boden, Natur und Landschaft bereits durch Begründung eines erheblichen externen

Ausgleichsdefizits berücksichtigt und insofern den wirtschaftlichen Belangen untergeordnet. Diese Verhältnismäßigkeit soll auch für die hier anstehende notwendige Änderung zum Tragen kommen.
Eine Eingriffsbilanzierung wurde jedoch erforderlich durch Änderung der im rechtsverbindlichen B-Plan und im Vorentwurf der 1. Änderung als private Grünfläche festgesetzten Grundstücksfläche im Nordwesten des Plangebietes zu Sondergebietsfläche. Die konkrete Lage der durch die Veränderung der Grünflächenfestsetzung notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurde im Einvernehmen mit dem begünstigten Grundstücksbesitzer bestimmt und durch eine entsprechende Festsetzung abgesichert. Die Fläche für diese Ausgleichsmaßnahme befindet sich im nordwestlich angrenzenden unbeplanten Innenbereich zwischen August-Bebel-Damm und dem Bebauungsplangebiet 103-2I „Glindenberger Weg“ auf bisherigen Industriegebietsflächen, welche derzeit nicht genutzt sind. Im Umweltbericht, Anlage zur Begründung, sind die betroffenen Flächen und die Maßnahmen in einer Anlage dargestellt und erläutert. Mittels textlicher Festsetzung ist die Umsetzung gesichert.
Darüber hinausgehende Veränderungen für den Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht verbunden.

5.7. Immissionsschutz

Im Rahmen der Beteiligungen der Behörden zur Planung wurde durch die untere Immissionsschutzbehörde angeregt, die Bauflächen einzuschränken hinsichtlich zulässiger Lärmkontingente.
Die seit vielen Jahren im Industrie- und Gewerbegebiet Rothensee ausgeübte Vergabepraxis von Immissionsanteilen für genehmigungsbedürftige Anlagen nach einem „erweiterten“ Irrelevanzkriterium der TA Lärm ist, wegen der Vielzahl der Einzelgenehmigungen, an ihre Grenzen gestoßen.
Mit der Festsetzung von zulässigen Emissionen, die unter Berücksichtigung bereits vorhandener Nutzungen im Einwirkungsbereich und des Schutzanspruchs ermittelt werden, wird die Obergrenze für die Geräuschbelastung der Betroffenen festgeschrieben. Hierdurch werden im Verfahren der Bauleitplanung aber auch bei der späteren Umsetzung im konkreten Genehmigungsverfahren Anforderungen an die schalltechnische Planung gestellt. Als wesentliches Ergebnis erhält man jedoch ein hohes Maß an Planungssicherheit, sowohl für einen potentiellen Ansiedler als auch für die Betroffenen sowie eine optimale Ausnutzung unter schalltechnischen Gesichtspunkten.
Mit Festsetzung von Emissionskontingenten werden weitere Ansiedlungen ermöglicht, ohne dass an den relevanten Immissionsorten mit Richtwertüberschreitungen zu rechnen ist. Eine entsprechende textliche Festsetzung regelt diese Kontingente.

5.8. Ver- und Entsorgung

Mit der Planänderung sind keine Veränderungen dieser Belange verbunden. Das Plangebiet ist im Süden bereits weitgehend erschlossen, Erweiterungen sind in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen möglich.
Seitens der Telekom wurde auf den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes hingewiesen sowie die notwendige Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger. Es ist notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaß-

nahmen im Bebauungsplangebiet so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
Im südwestlichen Geltungsbereich befindet sich ein ca. 150 m langes Reststück einer stillgelegten Ölkabeltrasse. Dieses Kabel kann bei Bedarf in Abstimmung mit der E.ON Avacon AG zurückgebaut werden.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes, Planrealisierung

Große Teile der Planung wurden, wie unter Punkt 4 beschrieben, bereits realisiert bzw. befinden sich im Bau. Durch die im Zuge des B-Plan-Änderungsverfahrens veränderten Festsetzungen werden sich vor allem die Erschließungsbedingungen verändern einschließlich anderer Betroffenheiten von Grundstückseigentümern. Diese notwendige Klärung der Eigentumsverhältnisse erfolgt derzeit im Zusammenwirken der zuständigen städtischen Dienststellen der Landeshauptstadt Magdeburg mit der Magdeburger Hafen GmbH.
Die Weiterführung der Straße Am Hansehafen nach Norden erfolgt durch die Magdeburger Hafen GmbH als Erschließungsträger und unter Inanspruchnahme von Fördermitteln. Die Realisierung ist für den Zeitraum 2009/10 vorgesehen.
Durch die geänderten Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen verbessert sich die Nutzbarkeit insbesondere der unmittelbar am Rothenseer Verbindungskanal gelegenen Sondergebietsbauflächen Hafen. Damit wird der Lagegunst entsprechend den wirtschaftlichen Belangen bei der Planänderung in besonderem Maße Rechnung getragen.
Eine Verbesserung der Bebaubarkeit ergibt sich außerdem durch die Planänderung für einen privaten Grundstücksbesitzer im nördlichen Plangebiet.
Das externe Ausgleichserfordernis wird durch die Planänderung vergrößert. Der zusätzliche Eingriff muss durch den Begünstigten ausgeglichen werden, eine textliche Festsetzung sichert dies. Die weiteren Ausgleichsmaßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Planrealisierung durch die Magdeburger Hafen GmbH hergestellt.
Folgekosten entstehen für die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen. Bei einem Ansatz von 1,50 €/m²,a ergeben sich insgesamt 28.750 € pro Jahr Folgekosten. Das straßenbegleitende Grün dient ausschließlich als Entwässerungsmulde und geht insofern in die Pflege und Unterhaltung der Abwassergesellschaft Magdeburg über, so dass keine Folgekosten für die Landeshauptstadt Magdeburg entstehen.

7. Flächenübersicht

Nutzungsart	*Davon Teilfläche*	*Größe in ha Teilfläche*	*%*	**Gesamtfläche in ha**	*%*
Sondergebiet				41.2	68,4
	SO 1	*6,1*	*10,1*		
	SO 2	*34,6*	*57,5*		
	SO 3	*0,5*	*0,8*		
Industriegebiet				1,5	2,5
	GI 1	*0,3*	*0,5*		
	GI 2	*0,5*	*0,8*		
	GI 3	*0,7*	*1,2*		
Gleisanlagen				11,8	19,8
Verkehrsanlagen				1,9	3,3
Fläche für Versorgungsanlagen				0,1	0,2
Grünflächen				3.5	5,8
	Private Grünfläche	*3,0*	*5,0*		
	Öffentliche Grünfläche	*0,5*	*0,8*		
Plangebiet Gesamt				**60,0**	**100,0**