

Landeshauptstadt Magdeburg



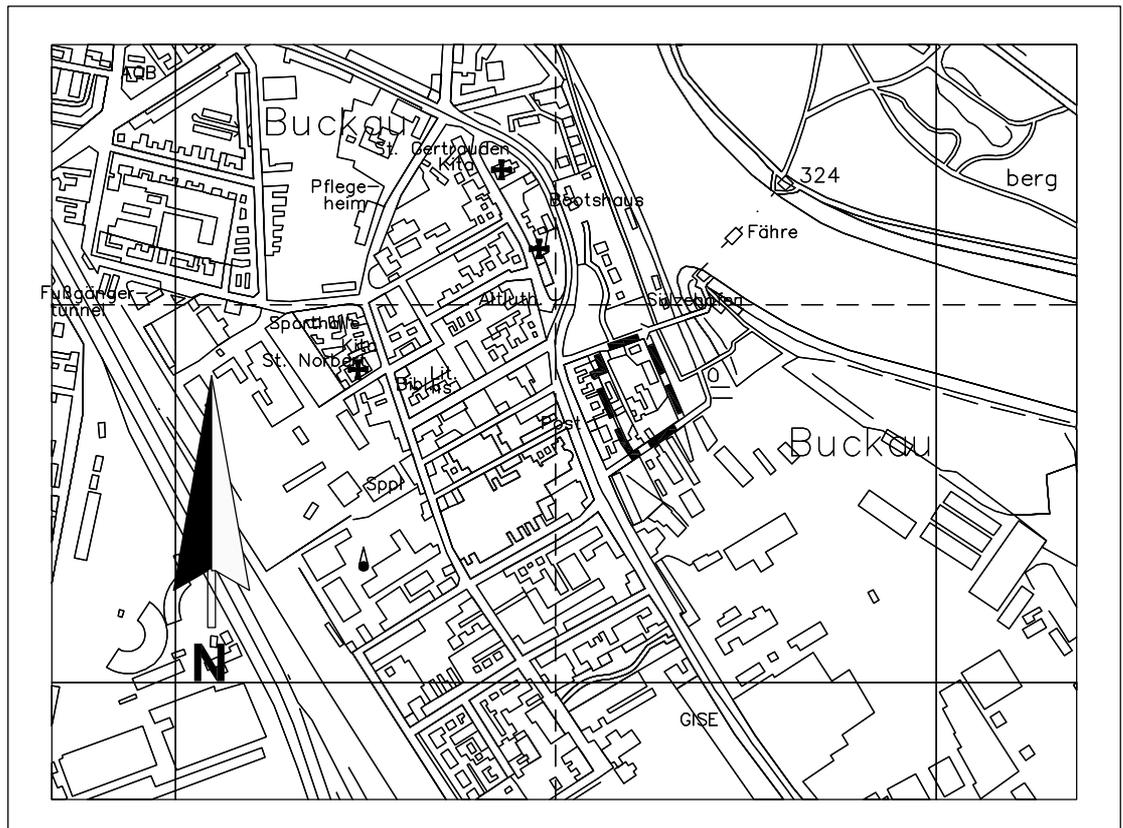
DS 423 /08_Anlage_3

Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zur Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-2.1

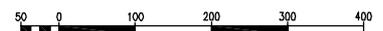
SÜLZEBERG NORD / TEILBEREICH A

Stand: Juli 2009



Planverfasser:

IW Ingenieurbüro für Verkehrs-
und Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Calbische Straße 17
39122 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte – M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 08/2007

1	ALLGEMEINES	2
1.1	RECHTSGRUNDLAGEN/ VERFAHREN.....	2
1.2	ERFORDERNIS DER PLANUNG / ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	2
1.3	GELTUNGSBEREICH / FLÄCHE DES PLANGEBIETES	2
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	3
2.2	STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN BUCKAU	3
3	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
3.1	UMGEBENDE STADTSTRUKTUR.....	4
3.2	VERKEHR.....	4
3.3	BEBAUUNGSPLANGELÄNDE	4
3.4	VORHANDENE BEBAUUNG.....	4
3.5	BAUDENKMALE/ ARCHÄOLOGIE.....	5
3.6	GRÜNFLÄCHEN/ NATURSCHUTZ	5
3.7	EINRICHTUNGEN DES GEMEINBEDARFS	5
3.8	BODENBESCHAFFENHEIT	5
3.9	GRUNDWASSER / HOCHWASSER	5
3.10	ALTLASTEN.....	5
4	STÄDTEBAULICHE ZIELE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	7
4.1	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
4.2	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
4.3	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	8
4.4	KINDERSPIELFLÄCHEN (§ 8 BAUO LSA).....	8
4.5	SCHULPLÄTZE.....	8
5	VERKEHRSFLÄCHEN.....	9
5.1	MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR	9
5.2	RUHENDER VERKEHR	9
5.3	FUß- UND RADWEGE.....	9
5.4	ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR	9
6	VER- UND ENTSORGUNG	10
6.1	ENERGIEVERSORGUNG 110-kV-LEITUNG.....	10
6.2	WASSERVERSORGUNG.....	10
6.3	LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	10
6.4	GASVERSORGUNG.....	10
6.5	ELEKTROVERSORGUNG.....	11
6.6	INFO-ANLAGEN	11
6.7	ENTWÄSSERUNG.....	11
6.8	TELEKOMMUNIKATION.....	11
6.9	ABFALLENTSORGUNG.....	11
7	UMWELT-, LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZ.....	12
7.1	BODEN/ ALTLASTEN	12
7.2	IMMISSIONSSCHUTZ / SCHALLSCHUTZ.....	12
7.3	BAUMBESTAND / ERSATZPFLANZUNGEN	12
7.4	ARTEN- UND BIOTOPBESTAND	13
7.5	UMWELTPRÜFUNG.....	13
7.6	EINGRIFF- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	13

1 ALLGEMEINES

1.1 Rechtsgrundlagen/ Verfahren

Für diesen Bebauungsplan gelten:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006, die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungen und WohnbaulandG vom 22.04.1993,

die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV von 1990).

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt, da die Fläche des Plangebietes kleiner als 20.000 m² ist.

1.2 Erfordernis der Planung / Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Magdeburg – Buckau“. Der Stadtteil Buckau grenzt unmittelbar an das südliche Stadtzentrum.

Infolge jahrzehntelanger städtebaulicher Vernachlässigung des Stadtteils Buckau während der DDR-Zeit und aufgrund starker Umweltbelastungen durch die Industrieproduktion kam es in Buckau zu starken Bevölkerungsverlusten. Im Jahr 1991 stand mehr als ein Drittel der Gebäude leer und nahezu alle Gebäude waren stark sanierungsbedürftig. Nach der Wende wurden zahlreiche Betriebe geschlossen, dadurch entstanden in Buckau großflächige Gewerbebrachen.

Um den weiteren Verfall des Stadtteils Buckau zu verhindern, wurde Buckau in das Städtebauförderprogramm des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen. Ein Teil des Stadtgebietes (ca. 84 ha) wurde zum Sanierungsgebiet erklärt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Sicherung der Sanierungsziele erforderlich. Das Plangebiet liegt innerhalb der im Organisationskonzept des Städtebaulichen Rahmenplanes Sanierungsgebiet Buckau abgegrenzten städtebaulichen Maßnahme „SAN B2“. Für diese Fläche wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Durchsetzung der im städtebaulichen Rahmenplan festgelegten Ziele (s.u.) empfohlen.

- Städtebauliche Neuordnung des Bereichs,
- Heranführen des Stadtteils an die Elbe und den Sülzehafen,
- Ergänzung der vorhandenen Baustrukturen durch Wohnen,
- Schaffung von Einstellplätzen für die Bewohner.

1.3 Geltungsbereich / Fläche des Plangebietes

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 08.05.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 458-2 "Sülzeberg-Nord" beschlossen. Für einen Teil des Plangebietes wird dieser Beschluss aufgehoben, um diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 458-2.1 „Sülzeberg Nord - Teilbereich A“ umfasst folgende Flurstücke: Flurstück 10272, 10273, 10274, 10276, 10277, 10278, 10279 und 10280 aus der Flur 440 Gemarkung Magdeburg. Das Plangebiet umfasst ca. 0,8 ha.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist seit dem 06.04.2001 wirksam. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen entlang der Schönebecker Straße als Wohnbaufläche dar, die Flächen entlang des Elbufers als Grünfläche.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplan sind gem. (§ 8 (2) BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt: Die Bauflächen werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan findet sich zudem ein Hinweis auf Altlastenverdacht auf den Flächen östlich der Schönebecker Straße. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen (s. auch Punkt 3.10).

2.2 Städtebaulicher Rahmenplan Buckau

Der Bebauungsplan liegt im Sanierungsgebiet "Magdeburg-Buckau". Die städtebaulichen Leitbilder für das Sanierungsgebiet Buckau werden im "Rahmenplan Buckau" dargestellt. Folgende Zielstellungen des Rahmenplans sind für den Bebauungsplan von Bedeutung:

- Verbesserung des Wohnumfeldes.
- Entwicklung von attraktiven Wohnbauflächen im Elbuferbereich.
- Vorhandene Altlasten sind, soweit notwendig, zu beseitigen (s. Altlastengutachten).
- Die Stellplatzsituation ist durch die Schaffung von Parkplätzen für Anwohner zu ordnen.
- Erhaltung des Wohnens entlang der Schönebecker Straße und Fortentwicklung der Wohnnutzung innerhalb der heute bereits bebauten bzw. versiegelten, überwiegend gewerblichen bzw. brachliegenden Flächen.

3 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Umgebende Stadtstruktur

Die vorhandene Stadtstruktur Buckaus ist noch heute durch die Industrialisierung im 19. Jahrhundert geprägt. In dem Leinweber- und Fischerdorf nordöstlich der St. Gertrauden Kirche begann 1834 die wirtschaftliche Entwicklung mit der Errichtung von Fabrikanlagen, wie Bleicherei, Färberei, Zuckerfabrik, gefolgt von der Errichtung der Hamburg-Magdeburger-Dampfschiffahrtskompanie. In der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts siedelten sich schließlich zahlreiche Maschinenbaufabriken in Buckau an.

Der Sülzehafen, an der ehemaligen Einmündung der Sülze in die Elbe sowie die Anbindung an die Eisenbahn begünstigten diese Entwicklung. Aus dem Dorf Buckau entstand ein Stadtteil mit Arbeiterwohnungsbau in engen Quartieren, vielfach in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Produktionsstätten. Die Schönebecker Straße entwickelte sich zu einer Hauptverkehrs- und Geschäftsstraße mit gründerzeitlicher Bebauung.

3.2 Verkehr

Kfz-Verkehr

Die Schönebecker Straße stellt in Nord-Süd-Richtung die übergeordnete Hauptverkehrsstraße für die Haupteerschließung des Baugebietes dar.

ÖPNV

In der Schönebecker Straße wird das Baugebiet durch die Straßenbahnlinien 2 und 8 erschlossen. Die nächsten Haltestellen sind Thiemstraße in nördlicher Richtung und Neue Straße in südlicher Richtung.

Fußgänger / Radfahrer

Entlang der Elbe verläuft die Elbuferpromenade als wichtige Fußweg- und Radverbindung. Die Fährverbindung „Vom Mückenwirt“ zum Rotehornpark erlaubt von Frühjahr bis Herbst eine direkte Elbüberquerung, die wiedererbaute Sternbrücke erlaubt eine ganzjährige direkte Erreichbarkeit des Erholungsgebietes „Rotehornpark“.

3.3 Bebauungsplangelände

Das Gelände fällt von Westen nach Osten ca. 4,50 m ab. Es handelt sich um ein ehemaliges starkversiegeltes Gewerbe- und Garagenareal.

3.4 Vorhandene Bebauung

Angrenzend an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes schließt sich die Bebauung an der Schönebecker Straße an. Eine Bebauung auf dem Bebauungsplangebiet ist nicht mehr vorhanden. Die Bebauung auf der Ostseite der Schönebecker Straße ist von drei- bis fünfgeschossiger, geschlossener Bauweise geprägt.

3.5 Baudenkmale/ Archäologie

Auf dem Gebiet des B-Planes befinden sich keine Bau- bzw. Bodendenkmale.

3.6 Grünflächen/ Naturschutz

Auf dem Gebiet des B-Planes befinden sich keine Grünflächen – es handelt sich um ein von Abrüstbarkeit gekennzeichnetes/ beräumtes Baugebiet. Der vorhandene Baumbestand (10 Pappeln) wird für die Baumaßnahmen gefällt werden (s. auch Punkt 7).

3.7 Einrichtungen des Gemeinbedarfs

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine Einrichtungen des Gemeindebedarfs.

3.8 Bodenbeschaffenheit

Das Gelände südlich der Sülzebrücke wurde ehemals als Gewerbegebiet genutzt. Ein Kohlenhandel, Garagenkomplexe, eine Schlosserei, Gleis- und Ladebereiche kennzeichnen die ehemalige Nutzung. In Bereichen zwischen 1,3 m und 9,5 m Tiefe stehen Bodenschichten aus Aufschüttungen an. Diese spiegeln auch die ehemals gewerblichen Nutzungen wieder. Es handelt sich hierbei um Schlacken, Schutt, Kohlengruß, Kiessande, Schluff, Schotter u.ä.. Unter diesen Auffüllungen stehen Kiese und Auenlehm an. Die gesamte Fläche war fast vollständig versiegelt. Der Altbestand der versiegelten Flächen des Geltungsbereiches liegt bei etwa 90 %.

3.9 Grundwasser / Hochwasser

Der Grundwasserleiter kommuniziert direkt mit der Elbe und orientiert sich am jeweiligen Elbepegelstand. Eine Hochwassergefährdung des Standortes ist mit 47.80 HN am tiefsten Punkt nicht gegeben (höchster Grundwasserstand HGW = 46,6 HN). Eine Belastung des anstehenden Grundwassers durch die in Punkt 3.8 beschriebenen partiell mit Altlasten belasteten Auffüllungen ist laut Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde vom 13.01.2004 nicht gegeben. Grundwassermessstellen sollten möglichst erhalten bleiben. Nach Aussage der Bodenschutzbehörde ist eine ggf. notwendige Standortverlegung der vorhandenen Grundwassermessstelle (GWMS) 608-20-v-n in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen.

Als Vorranggebiete für Hochwasserschutz gelten die Bereiche zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeiche oder der Hochufer. Die neue Bebauung steht auf dem Geländesprung des Hochufers mit den Wohngeschossen bzw. den Eingangsebenen der Gebäude ca. 3,00 m bzw. 5,50 m (Wohngeschoss über Geländehöhe der Uferzone).

3.10 Altlasten

Im Flächennutzungsplan ist der Sülzeberg als Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Aufgrund der erfolgten Untersuchungen wird die Fläche des Bebauungsplans gekennzeichnet als "Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind".

Aufgrund der in Punkt 3.8 beschriebenen Auffüllungen infolge der ehemaligen gewerblichen Nutzung handelt es sich im Planungsbereich um eine Fläche mit kontaminierten Böden. Im Bereich der ehemaligen Tankstelle und im östlichen Werkstattbereich sind die Rückbauarbeiten der Fundamente und ggf. notwendige Erdarbeiten fachtechnisch zu begleiten.

Im Bereich zweier Werkstätten im östlichen Bereich und im Südwesten des Baugebietes sind nach dem Abbruch der Bebauung und im Vorfeld der Bauarbeiten weitergehende Untersuchungen zur Klärung der Belastungssituation im Untergrund durchzuführen.

Eine Gefährdung für den späteren Nutzer ist somit durch geeignete Maßnahmen auszuschließen. Für den Bereich der zukünftigen bebauten Grundstücksflächen und der Straßen mit Stellplätzen wird die belastete Fläche durch Überbauung bzw. neue Versiegelung gesichert.

In nicht versiegelten Grundstücksflächen ist bei Bepflanzung mit Rasen und Ziergehölzen bzw. Baumpflanzungen darauf zu achten, dass eine durchwurzelbare Schicht von 0,20 – 0,50 cm bei Rasen und für zu pflanzende Bäume genügend Raum für den Wurzelballen vorhanden ist. Bei Anpflanzung von Nutzgehölzen ist darauf zu achten, dass der Kontakt mit den belasteten Auffüllungen auch mit zunehmender Wurzelmasse im Laufe der Entwicklung durch geeignete Maßnahmen verhindert wird. Die erforderlichen Maßnahmen ergeben sich aus § 12 Abs. 1 BodSchV. Eine Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser ist auf Grund der Altlasten nur bedingt gegeben. Daher wird der Großteil des anfallenden Niederschlagswassers dem Abwassernetz zugeführt.

4 STÄDTEBAULICHE ZIELE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Städtebauliches Konzept

Die hauptsächlich III- bis IV- geschossige Bebauung entlang der Schönebecker Straße und am Engpass entstand im Zuge der Industrialisierung im 19. Jahrhundert und prägt zusammen mit der St. Gertrauden Kirche die signifikante und erhaltenswerte Stadtansicht von der Elbe. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen eine bauliche Ergänzungen zur der historischen Bausubstanz ermöglichen. Zugleich sollen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Wohnens im Bereich des Elbufers geschaffen werden. Dabei soll eine neue Elbkante entstehen. Gleichzeitig soll dabei die vorhandene Topographie in Betracht gezogen und in ihrer Wirkung unterstrichen werden.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bestandsbebauung entlang der Schönebecker Straße ist stark verdichtet. Der Bestand ist gekennzeichnet durch eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung mit einer ebenso bis zu drei- bis fünfgeschossigen Hinterhausbebauung. Die Geschosshöhen bewegen sich im EG zwischen 3,50 und 4,00 m, in den Normalgeschossen bei 3,00 bis 3,20 m. Daher ergeben sich Gebäudehöhen (bis First) zwischen 16 und 18 m punktuell darüber hinaus bis zu 21,50 m Firsthöhe in geschlossener Bauweise.

Bezogen auf die Höhenordinate Straßenhöhe Schönebecker Straße wird im WA1 eine maximale Gebäudehöhe von drei Geschossen festgesetzt. Durch die Beschränkung der Geschossigkeit sind die von der Hinterhausbebauung gegebenen Blickmöglichkeiten in nordöstlicher Richtung zu Dom und Elbe ab dem 2. bis 3. Obergeschoss weiter gegeben.

Aufgrund der vorgefundenen hohen Versiegelung der Flächen sowie der Altlasten im Bestand wird eine Obergrenze bis zu einem Wert von einer GRZ von 0,8 nach § 17 (2) BauNVO zugelassen. Ein Ausgleich wird über Rasenfugenpflaster, Dachbegrünungen von Garagen und Pergolen erfolgen. Die relativ hohe Versiegelungsrate wird optisch auch durch die Anpflanzung von ca. 20 Laubbäumen (§ 9 der textlichen Festsetzungen) ausgeglichen.

Aufgrund der besonderen städtebaulich-architektonischen Bedeutung des Standortes – gerade im Zusammenhang mit dem Bezug zur Elbe und damit zum übergeordneten IBA-Thema der Stadt Magdeburg – Leben an und mit der Elbe – wird mit dem Standort ein hoher architektonischer Ausdruck verbunden. Dies erfordert gerade im Bereich der offenen Bebauung die Möglichkeit der Individualisierung und Variation der einzelnen Gebäude in WA 2.

Dieses besondere städtebauliche Erfordernis wird mit der Festlegung der maximalen Gebäudehöhe, verbunden mit der Forderung nach einem individualisierenden, baulich differenziertem Gebäudeabschluss Rechnung getragen. Diese Forderung bedeutet das vierseitige Zurücksetzen des letzten Geschosses gegenüber den darunter liegenden Geschossen um jeweils 1,25 m. Auch die Tatsache, dass das Staffelgeschoß durch den Rücksprung bei der Abstandsflächenberechnung nicht berücksichtigt werden muss, ist positiv anzumerken. Die Bruttogeschoßfläche des letzten Geschosses sollte 66,6 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

Garagen- und Kellergeschosse sind keine Vollgeschosse und werden bei der Berechnung der BGF und GFZ nicht berücksichtigt (§ 20 und § 21 BauNVO). Sie sind keine Vollgeschosse da ihre lichten Raumhöhen weniger als 2,30 m betragen. Sie dienen auch nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen – sind somit keine Wohngeschosse. Die Planung bezieht sich auf die Vollgeschossregelung, daher findet § 87 der BauO LSA Anwendung.

Zwischen Wohngebäude wird ein glatt gepflasterter Streifen von 1,50 m Breite angeordnet. Wohnhäuser werden gemäß § 49 Abs. 1 BAUO LSA barrierefrei zugänglich und nutzbar sein. Aufzüge sind barrierefrei zugänglich und der Mindestquerschnitt für Rollstuhlfahrer geeignet.

4.3 Private Grünflächen

Private Grünflächen werden nicht festgesetzt.

4.4 Kinderspielflächen (§ 8 BauO LSA)

Auf dem Flurstück 10275 (Eigentum des Vorhabenträgers) wird eine Spielplatzfläche errichtet. Der Stadt Magdeburg entstehen hierdurch keine Kosten bzw. Folgekosten. Die nachbarschaftsrechtliche Zustimmung zur Errichtung liegt vor.

Die Sicherung erfolgt über Festschreibungen im Sanierungsvertrag.

4.5 Schulplätze

Die sich aus dem Vorhaben ergebenden Beschulungsplätze werden an den im Schulbezirk liegendem Schulen (GS „Buckau, K.-Schmidt-Str. 25, Sekundarschule „Heinrich-Heine“, K.-Schmidt-Str. 24) abgesichert.

5 VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Haupteerschließung des Plangebietes übernimmt die Schönebecker Straße.

Die Erschließung des festgesetzten Baufeldes WA2 wird durch die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches als Stichstraße im Süden des Geltungsbereiches geplant. Am Ende dieser Stichstraße entsteht ein Wendehammer für die Feuerwehr. Es sind Freihalte- und Aufstellflächen für die Feuerwehr gekennzeichnet. Das Pflegeheim wird über eine Stichstraße im Norden des Plangebietes erschlossen. Dabei erhält das Pflegeheim einen Wendekreis für den anfallenden Personen- und Lieferverkehr auf dem Grundstück. Das Flurstück 2707/45 erhält ein Geh- und Fahrrecht. Durchgangsverkehr wird gänzlich ausgeschlossen.

5.2 Ruhender Verkehr

Private Stellplätze und Garagen werden auf dem jeweiligen Baufeld untergebracht. Die Stellplätze werden im Baufeld WA2 als gedeckte/ begrünte Stellplätze oder Garagen bzw. in Garagengeschoßen (UG1) untergebracht. Die Zufahrten zu den Stellplätzen im WA 3 erfolgen über die südliche Erschließungsstraße (Stichstraße) und dann über die jeweiligen Grundstücke der Gebäude 2,3 und 4. Die Zufahrt zu den Stellplätzen im WA 1 erfolgt über die nördliche Erschließungsstraße (Stichstraße) und dann über den Wendekreis.

5.3 Fuß- und Radwege

Am Plangebiet führen zwei bedeutende Fuß- und Radwegeverbindungen vorbei:

- in Nord-Süd-Richtung der westelbische Elberadweg, gleichzeitig eine wichtige Fußgängerverbindung durch die vorhandenen und geplanten öffentlichen Grünflächen entlang des Elbufers;
- in Ost-West-Richtung die wiederhergestellte Sülzebrücke, die den Stadtteil Buckau über den Sülzehafen hinweg mit dem Anlegerpunkt der Fähre Rothehorn und der südlich des Plangebietes angrenzenden Auenlandschaft verbindet.

5.4 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet wird durch die Straßenbahnhaltestelle am Thiemplatz an den ÖPNV angeschlossen.

Der Erhalt der Fähre zum Stadtpark Rothehorn ist weiterhin vorgesehen.

6 VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Energieversorgung 110-kV-Leitung

Eine 110-kV-Kabeltrasse MDS – Sas 1 tangiert das Gebiet des Bebauungsplanes im Bereich der derzeit vorhandenen Böschungsmauer.

Bei der weiteren Planung sind folgende Punkte zu beachten:

- Die Hochspannungskabeltrasse darf nicht überbaut werden.
- Im Trassenbereich sind weder Aufschüttungen noch Baumpflanzungen zulässig.
- Die Kabeltrasse muss auch weiterhin ungehindert zugänglich bleiben.
Aus diesem Grund sollte die östliche Baugrenze möglichst nicht über den jetzigen Verlauf der Stützmauer hinaus verlegt werden.
- Abschließend weisen wir darauf hin, dass die Kabel bei Gründungsarbeiten in Trassennähe zu sichern sind. Die dabei entstehender Kosten gehen zu Lasten des Bauträgers.

6.2 Wasserversorgung

Das geplante Bebauungsgebiet kann über Trinkwasserleitung VW OD 125 PE aus Richtung der Straße Sülzeberg bzw. Schönebecker Str. 103 mit Trinkwasser versorgt werden. Vorrangig sollte die Leitung in der Straße Sülzeberg genutzt werden. Die Versorgungsdruckhöhe beträgt im betreffenden Gebiet ca. 92 Meter HN, was einem Betriebsdruck (OP) von 4,0 -4,3 bar entspricht. Die Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h beider Anschlüsse über einen Zeitraum von 2 Stunden ist gesichert.

6.3 Löschwasserversorgung

Auf Grund der gestellten Anfrage, ob bei gleichzeitiger Entnahme von Wasser für Löschzwecke an zwei verschiedenen Hydranten (Sülzeberg und Straße nördlich von Bortscheller) die von der Feuerwehr geforderte Menge von 96 m³/h bereitgestellt werden kann, wurde eine Druck- und Durchflussmessung durchgeführt. Im Ergebnis ist eine Entnahme von 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 h als Grundsatz möglich. Darüber hinausgehender Bedarf ist dem Objektschutz zuzuordnen und Ihrerseits durch geeignete Maßnahmen selbst vorzuhalten.

6.4 Gasversorgung

Gegen das geplante Bebauungsgebiet bestehen seitens der Gasversorgung keine Einwände. Das Gebiet ist:

- in der Schönebecker Str. mit einer ND-Gasleitung OD 160 PE, Baujahr 1994 (40 mbar),
- in der Straße Sülzeberg mit einer ND-Gasleitung OD 110 PE, Baujahr 1995 (40 mbar) erschlossen.

Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine neue innere Erschließung, entweder mit Einbindung in die vorhandene Versorgungsleitung in der Schönebecker Straße oder mit Einbindung in die vorhandene Versorgungsleitung in der Straße Sülzeberg, jederzeit möglich. Bei allen Planungen sind die relevanten Normen insbesondere die DIN 1998, die DIN 18 920 und das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 anzuwenden.

6.5 Elektroversorgung

Die Maßnahmen der übergeordneten äußeren Erschließung durch Vorleistungen des Versorgungsträgers sind abgeschlossen. Für die innere Erschließung muss für den Versorgungsträger ein Leitungsrecht für das gesamte Plangebiet bestehen. Zu Gunsten der Versorgungsträger muss neben dem Leitungsrecht auch ein Geh- und Fahrrecht bestehen, um die Anlagen unterhalten zu können.

6.6 Info-Anlagen

Im Plangebiet besteht seitens SWM-Info kein investiver Handlungsbedarf. Der Maßnahme wird zugestimmt.

6.7 Entwässerung

Niederschlagswasser von befestigten Flächen soll in geeigneten Flächen auf dem Grundstück versickern. (§ 150 (4)) WG LSA. Durch das Baugrundgutachten ist der Nachweis der Eignung zur Versickerung von Niederschlagswasser zu führen und der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Bei Nichteignung erfolgt die Ableitung des Regenwassers in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße Sülzeberg (DN 400 Beton) über einen im Geltungsbereich im Gehwegbereich neu geplanten Regenwasserkanal (DN 300 Beton).

Leitungsrechte zu Gunsten der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM) werden festgesetzt werden. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine neu geplante SW-Druckleitung (DN 80 PEHP) im Plangebiet und wird der vorhandenen Schmutzwasserleitung (DN 200 Stz) in der verlängerten Thiemstraße zugeführt.

Abwasser/Regenwasser:

Nach Aussage der Städtischen Werke Magdeburg kann bis zum Abschluss der schmutzwasserseitigen Erschließung der Straße Sülzeberg das Regenwasser dem vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße Sülzeberg (DN 400 Beton) über einen im Geltungsbereich neu geplanten Regenwasserkanal (DN 300 Beton) zugeführt werden. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine neu geplante SW-Druckleitung (DN 80 PEHP) im Plangebiet und wird der vorhandenen Schmutzwasserleitung (DN 250 Stz.) in der verlängerten Thiemstraße zugeführt.

Falls für die Schmutzwasserableitung von WA2 eine oder mehrere Hebeanlagen notwendig werden, dürfen diese in keinem Fall eine höhere Leistung als insgesamt $Q_p = 9 \text{ l/s}$ aufweisen.

6.8 Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

6.9 Abfallentsorgung

Der Bauherr hält auf eigenem Grundstück an der Straße am Sülzeberg einen geeigneten Müllabholplatz für die Müllspezialfahrzeuge bereit. Der Hausmeisterservice trägt am Abholtag für den An- und Abtransport der Sammelbehälter zum Abholplatz Sorge, daher ist eine Befahrung bzw. Durchfahrbarkeit der Privatstraße mit Müllspezialfahrzeugen nicht notwendig.

7 UMWELT-, LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZ

7.1 Boden/ Altlasten

Siehe Punkt 3.10

7.2 Immissionsschutz / Schallschutz

Die vorhandene geschlossene Bebauung an der Schönebecker Straße schirmt das Plangebiet von dem Verkehrslärm der Schönebecker Straße ab. Als Hauptquelle für die zu erwartenden Schallbelastungen an der vorgesehenen Neubebauung, ist hier die Gaststätte „Mückenwirt“ anzusehen. Während der Sommersaison finden regelmäßig, an den Wochenenden im Biergarten, Freiluftveranstaltungen mit Musik statt.

Aufgrund dessen beauftragt der Vorhabenträger eine nach § 26 BImSchG in Sachsen-Anhalt zugelassene Meßstelle. Im Ergebnis der schalltechnischen Messungen (v. 17.09.08) und der erfolgten Diskussion zur Einhaltung der Grenzwerte werden folgende Maßnahmen Bestandteil des B-Planes und in die Begründung sowie im Planteil als Hinweis aufgenommen.

Die Freiluftgaststätte Mückenwirt wird im Rahmen der ständigen und üblichen Veranstaltungen die Beschallungsanlage auf max. 100 Dezibel limitieren. (siehe schriftliche Selbstverpflichtung der RA Deters u. Deipenbrock vom 30.10.08 an Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt betreffs V+E Plan 458-2A „Sülzeberg Nord – Teilbereich A“)

Ausnahmen hierzu bilden gesondert genehmigte Großveranstaltungen. Diese sind im Einzelfall in Abstimmung mit dem Ordnungsamt der Stadt Magdeburg auf ihren max. Schallimmissionswert bezogen abzustimmen und gesondert zu genehmigen.

Mit dem max. Schallimmissionswert von 100 dB (A) beim Mückenwirt wird die Einhaltung des Immissionsrichtwertes für den Beurteilungszeitraum „Nacht“ erreicht. Dem bei Sonder-Großveranstaltungen auftretenden Schallhöchstpegel wird durch die Ausbildung von baulichen Schallschutzmaßnahmen am Gebäude Rechnung getragen. Es werden in den betroffenen Räumen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 sowie eine Zwangsentlüftung realisiert. Somit ist gewährleistet, dass bei Schallpegeln größer 100 dB (A) und kleiner 105 dB (A) die Einhaltung des Immissionsrichtwertes für den Beurteilungszeitraum „Nacht“ bei geschlossenen Fenstern mit Zwangsbelüftung an den Wohnungsbauten gegeben bleibt.

(Bezugspunkt für die Schallausgangswerte der Freiluftgaststätte Mückenwirt und der Einhaltung der gesetzl. Richtwerte ist die Einhaltung des Beurteilungspegels im Beurteilungszeitraum „Nacht“ von $L_r = 40$ dB (A) am nächstgelegenen Wohnhaus Schönebecker Str. 106a, siehe Gutachten Öko-Control vom 17.09.08.

Im Planblatt erfolgt der Hinweis, dass die Gebäude 2, 3 und 4 an den Bauteilen, die der emissionsverursachenden Freiluftgaststätte „Mückenwirt“ zugewandt sind (Ostfassaden), durch baulichen Schallschutz gem. DIN 4109 (Schallschutzfenster mit Schalldämmmaß 30, das entspricht Schallschutzklasse 3) gegen Lärmeinwirkungen zu schützen sind. Gleiches gilt für die Südfassade des südöstlich gelegenen Wohnhauses 4. Hier ist mit Lärmeinwirkungen von den benachbarten Parkplätzen und dem südlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet zu rechnen.

7.3 Baumbestand / Ersatzpflanzungen

Nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde vom 13.01.04 ist in nicht versiegelten bzw. überbauten Grundstücksflächen bei Bepflanzung mit Rasen und Ziergehölzen bzw. Baumpflanzungen darauf zu achten, dass eine durchwurzelbare Schicht von 0,20 – 0,50 cm bei Rasen und für zu pflanzende Bäume genügend Raum für den Wurzelballen vorhanden ist.

Bei Anpflanzung von Nutzgehölzen ist darauf zu achten, dass der Kontakt mit den belasteten Auffüllungen auch mit zunehmender Wurzelmasse im Laufe der Entwicklung durch geeignete Maßnahmen verhindert wird.

Die erforderlichen Maßnahmen ergeben sich aus § 12 Abs. 1 BodSchV.

Nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde vom 29.01.2007 sind gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg Bäume ab einem Stammumfang von 50 cm zu erhalten. In Ausnahmefällen ist jedoch mit erforderlicher Genehmigung eine Fällung der Bäume möglich, wenn eine nach baurechtlich Vorschriften zulässige Nutzung – hier Errichtung von Wohngebäuden sowie Erschließungsanlagen – sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Diese Genehmigung liegt vor. Zum Ausgleich dieser Beseitigung sind Ersatzmaßnahmen in Form von Baumneupflanzungen lt. § 9 Baumschutzsatzung vorzunehmen, um die von den Bäumen ausgehenden Wohlfahrtswirkungen, wie Verbesserung des Kleinklimas, Staub- und Schadstoffbindung, Lärmdämpfung und Sauerstoffproduktion sowie Lebensraum für Insekten und Singvögel und eine Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu sichern.

Für die im Geltungsbereich zu fällenden 10 Pappeln sind somit 10 einheimische Laubbäume der Qualität mehrfach verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm als Ersatz zu pflanzen (Schreiben v. 29.01.07 – Genehmigung zum begründeten Baumfällantrag, Landeshauptstadt Magdeburg). Die Neuanpflanzung ist bis zum 30.11.2011 vorzunehmen. Es ist Vollzug zu melden. Für die Neupflanzung ist eine zweijährige Anwuchspflege zu gewährleisten. Die Ersatzpflanzung ist auf Dauer zu erhalten.

Aufgrund der Altlastenproblematik in den Baufeldern ist eine großflächige Versiegelung der Straßen, Stellplätze und Wegeflächen vorgesehen.

Einen Ausgleich hierzu bietet die Festsetzung, die Stellplatzanlagen zu begrünen (§ 7 Textliche Festsetzungen). Auf einzelnen, der Bebauung zugeordneten Flächen (§ 10 Textliche Festsetzungen) wird durch Rasen, Sträucher und Baumpflanzungen, verbunden mit den notwendigen in Punkt 3.8 bis 3.10 beschriebenen Schutzmaßnahmen, eine Bepflanzung durchgeführt. Eine weitere Maßnahme ist die Textliche Festsetzung § 9, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum anzupflanzen ist.

7.4 Arten- und Biotopbestand

Aus Sicht des Artenschutzes ist nichts bekannt.

7.5 Umweltprüfung

Dieses Verfahren wird nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

7.6 Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung

Eine Ausgleichsbilanzierung ist gem. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Jedoch werden zum Ausgleich der Baumfällungen, auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg die in Punkt 7 – Baumbestand / Ersatzpflanzungen beschriebenen Maßnahmen festgesetzt.