Landeshauptstadt Magdeburg

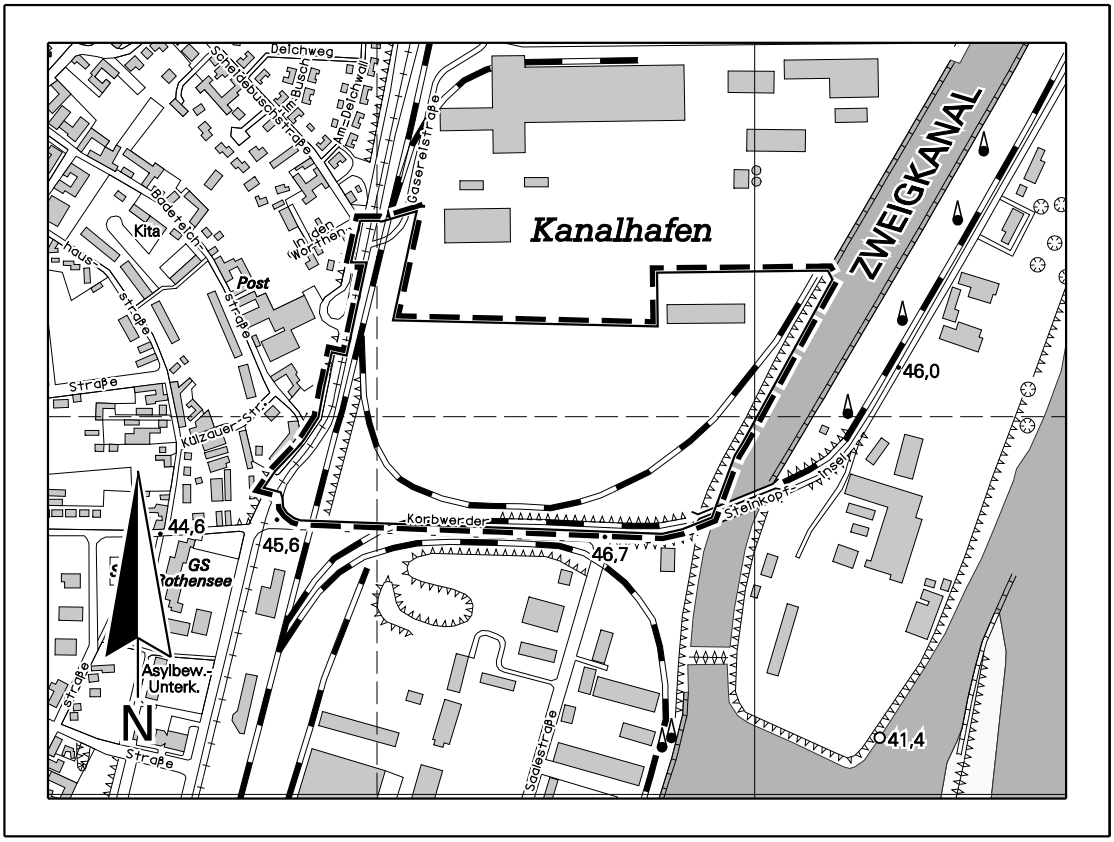
DS0333/11 Anlage 3

Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 103-2C

KORBWERDER

Stand: September 2011



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 08/2011

Inhaltsverzeichnis

Teil I, Begründung

	Seite
1. Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
3. Verfahren	2
4. Übergeordnete Planungen	3
4.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
4.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
4.3. Naturschutz und Landschaftspflege	4
5. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	4
5.1. Lage im Stadtgebiet, städtebauliches Umfeld	4
5.2. Geländeverhältnisse	4
5.3. Denkmalschutz	5
5.4. Vorhandene Nutzungen, Eigentumsverhältnisse	5
5.5. Verkehrserschließung	5
5.6. Ver- und Entsorgung	5
5.7. Altlasten	7
6. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
6.1. Art der baulichen Nutzung	8
6.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	9
6.3. Verkehrserschließung	9
6.4. Ver- und Entsorgungsanlagen	10
6.5. Hafenbahn	11
6.6. Umweltbelange	11
6.7. Grünflächen	12
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes	12
8. Maßnahmen und Kosten	12
9. Flächenübersicht	13

Teil II, Umweltbericht

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Plangebiet wurde bis Anfang der 90er Jahre durch eine Großgaserei genutzt. Nach Nutzungsaufgabe lag das Gelände brach. Für eine Revitalisierung und Herstellung einer inneren Erschließung sowie allgemein zur geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gewerbegebiet Nord östlich des August-Bebel-Dammes. Westlich grenzt die Ortslage Rothensee an, im Norden grenzen gewerblich genutzte Flächen an und danach Flächen für Versorgungsanlagen (Heizkraftwerk, Müllverbrennungsanlage). Im Süden begrenzt der Korbwerder das Plangebiet, südlich schließen sich weitere Gewerbeflächen an.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Korbwerder“ wird umgrenzt

im Norden: von der Süd- und Westgrenze des Flurstückes 10010 der Flur 206 und der Nordgrenze des Flurstückes 10013;
im Westen: von der Westgrenze des August-Bebel-Dammes, im Bereich der Einmündung Scheidebuschstraße von der Ostseite des August-Bebel-Dammes (gleichzeitig Ostgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 104-3.1 „Nahversorgungszentrum Rothensee/Scheidebuschstraße“);
im Süden: von der Nordseite des Korbwerder
im Osten: von der westlichen Uferbegrenzung des Zweigkanals bzw. der Ostgrenze des Flurstückes 10011 (Flur 206).

3. Verfahren

Bereits 1991 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung ein Aufstellungsbeschluss gefasst für den gesamten Bereich östlich des August-Bebel-Dammes zwischen Autobahn, Zweigkanal und Korbwerder. Diese Plangebietsgröße erwies sich als zu groß, so dass 1995 eine Aufteilung in insgesamt 7 Einzelbebauungspläne (103-2A bis 103-2G) sowie einen Vorhaben- und Erschließungsplan (103-2.1) erfolgte (Änderung Planaufstellungs-beschlüsse). Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan 103-2C „Korbwerder“ erfolgte am 12.03.1997 durch eine Bürgerversammlung. Vom 26.05. bis zum 30.06.1998 wurden die Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des B-Planes beteiligt.
Am 07.01.1999 wurde der Entwurf zum Bebauungsplan beschlossen sowie die Zusammenlegung mit dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan zum gemeinsamen B-Plan 103-2B/C „Kraftwerk-Privatweg/Korbwerder“. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 15.02. bis zum 15.03.1999. Ebenfalls am 07.01.1999 beschloss der Stadtrat über die Abwägungsergebnisse der bis dahin vorliegenden Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplan sowie über die gemeinsame weitere Bearbeitung mit dem nördlich unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Nr. 103-2B „Kraftwerk-Privatweg“.
Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung gingen mehrere abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die zu einer Überarbeitung der Planung führten. Der zweite Entwurf zum B-Plan 103-2B/C wurde am 13.01.2000 vom Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschlossen und vom 25.02. bis zum 27.03.2000 öffentlich ausgelegt. Außerdem fand eine erneute Beteiligung der von den Änderungen berührten Träger öffentlicher Belange statt vom 22.02. bis zum 22.03.2000.
Das Aufstellungsverfahren ruhte ab Anfang 2000 aufgrund der notwendigen umfangreichen Altlastensanierungsarbeiten, die im Ergebnis zu einer völlig neuen Geländeoberfläche mit nur teilweise baulicher Eignung der Restflächen führten. Auf den nördlichen Flächen des B-

Plan-Gebietes wurden mittlerweile größere Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich) bzw. nach § 33 BauGB (Genehmigung während der Aufstellung des Bebauungsplanes) realisiert sowie eine öffentliche Straße (Gasereistraße) errichtet. Für diese Flächen besteht damit kein Planungserfordernis mehr, so dass diese Teile des Planaufstellungsbereichs gemäß Aufstellungsbeschluss zum B-Plan und die zugehörigen Bebauungsplanentwürfe aufgehoben wurden (Stadtratsbeschluss vom 07.09.06, Verkleinerung Geltungsbereich). Eine Weiterbearbeitung erfolgt erst wieder seit 2009 und nur für die südlichen Flächen, für welche nach Abschluss der Altlastensanierung ein Regelungsbedarf besteht. Der wiederum längere Zeitraum seit dem Änderungsbeschluss zum Geltungsbereich ist begründet durch Entscheidungsprozesse zur Grundstückssituation und aufgrund der notwendigen Sicherung der Finanzierung zukünftiger Erschließungsmaßnahmen.
Aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Neuregelungen des Baugesetzbuchs und aufgrund der langen Zeitspanne wird das Bebauungsplanverfahren nach neuem Recht weitergeführt. Das bedeutet faktisch die Neubearbeitung des Aufstellungsverfahrens ab der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
Aufgrund der Nachnutzung vormals bebauter Flächen könnte zwar das vereinfachte Verfahren nach § 13a angewendet werden, das Plangebiet überschreitet jedoch die für dieses Verfahren zulässige Größe der überbaubaren Grundstücksflächen. Deshalb wird auch ein Umweltbericht zum B-Plan erarbeitet, welcher dieser Begründung als Teil II beigefügt ist.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 18.08.10. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Umweltverbände wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt vom 23.07. bis 23.08.10.
Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 28.04.11 beschlossen, ebenfalls beschloss der Stadtrat zu diesem Zeitpunkt über die Behandlung der Stellungnahmen, die aus den frühzeitigen Beteiligungen von Öffentlichkeit und Behörden vorlagen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs erfolgte vom 07.06. bis 07.07.11. Die Behörden sonstigen und Träger öffentlicher Belange wurden zum Planentwurf beteiligt vom 27.05. bis zum 30.06.11.

4. Übergeordnete Planungen

4.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Industrie- und Gewerbegebiet Nord ist im Landesentwicklungsprogramm als Standort des Güterverkehrszentrums, des Hafens sowie der Ansiedlung von Gewerbe und Industrie festgelegt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen diesen Zielstellungen. Die weitest mögliche Nachnutzung von bereits seit Jahrzehnten industriell genutzten Grundstücken dient der Vermeidung weiterer Versiegelung und entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

4.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Landeshauptstadt Magdeburg liegt seit dem 06.04.01 ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, der für den betreffenden Bereich überwiegend gewerbliche Baufläche, am Zweigkanal anteilig Sonderbaufläche Hafen ausweist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Abweichung gegenüber den Ausweisungen des F-Planes bestehen in der Festsetzung eine großen Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Fläche wurde bereits realisiert. Diese nach Abschluss der Altlastensanierung nicht mehr baulich nutzbaren Aufschüttungsflächen dienen als Ausgleichsflächen für Maßnahmen gem. § 1a BauGB und werden im Bebauungsplan als solche festgesetzt. Der Flächennutzungsplan muss dementsprechend geändert werden. Aufgrund der derzeitigen Handlungseinschränkung des hierfür zuständigen Stadt-Umland-Verbandes kann das

notwendige Änderungsverfahren nicht im Parallelverfahren durchgeführt werden, weil die notwendigen Beschlüsse nicht durch die Zweckverbandsversammlung gefasst werden können. Damit kommt nur ein Verfahren nach § 8 Abs. 4 BauGB in Frage, d.h., ein vorzeitiger Bebauungsplan in Bezug auf einen gemeinsamen Flächennutzungsplan.
Die Voraussetzungen des § 8 (4) BauGB liegen hier vor im Sinne des § 8 Abs. 4 Satz 1, zweiter Halbsatz. Die dringenden Gründe sind die Bereitstellung von Bauflächen für gewerbliche und Hafennutzung und die Herstellung der Erschließungsanlagen. Eine Übereinstimmung mit den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes liegt ebenfalls vor, denn die Grünfläche ist infolge der Altlastensanierung bereits seit Jahren hergestellt.

4.3. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach Aussage der übergeordneten Planungsinstrumente Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan steht der Bebauungsplan den Zeilen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht entgegen. Naturschutzrechtliche Sondergebiete und –objekte, wie Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiete, geschützte Biotope nach § 30 NatschG LSA, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete werden nicht betroffen. Die Nachnutzung einer Altlastenfläche nach Sanierung dieser Altlasten entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB.

5. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

5.1. Lage im Stadtgebiet, städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet liegt im Norden der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Gewerbegebiet Nord zwischen August-Bebel-Damm und Zweigkanal. Der gesamte Stadtteil ist vorrangig geprägt durch verschiedenste gewerbliche, industrielle und Hafennutzung. Außerdem befinden sich größere Versorgungsanlagen im Stadtteil. Westlich grenzt die Ortslage Rothensee mit hohem Anteil von Wohnbebauung an, es handelt sich damit um eine Großgemengelage durch eine historisch gewachsene unmittelbare Nachbarschaft einer ehemaligen Dorflage und großflächiger Gewerbe- und Industrienutzung. Unmittelbar nördlich grenzen noch unbebaute Flächen an, danach ein größeres Betriebsgrundstück eines Holzverarbeitungsunternehmens. Südlich begrenzt der Korbwerder als öffentliche Erschließungsstraße das Plangebiet, danach grenzen weitere gewerblich genutzte Flächen an.

5.2. Geländeverhältnisse

Das Gelände war vor der Altlastensanierung weitgehend eben mit Höhen um die 45 m über HN. Im südlichen Plangebiet bestanden bereits einige Aufschüttungen mit 47 bis 49 m ü.HN. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Elburstromtals. Der natürlich gewachsene Boden besteht aus Aueton über pleistozänen Sanden und Kiessanden, die oberen Bodenschichten sind anthropogen beeinflusst und gestört. Die Ton- und Schlickablagerungen sind durch Auffüllungen überdeckt. Mit Einfluss von Grundwasser ist ab ca. 5 Meter unter Gelände in Abhängigkeit von den Schwankungen des Elbspiegels zu rechnen. Der Abfluss verläuft nach Osten.
Im Ergebnis der Altlastensanierung entstand im südwestlichen Planbereich eine völlig neu modellierte Geländeoberfläche. Durch Aufschüttung von nicht behandlungsbedürftigen Erdstoffen besteht im südwestlichen Planbereich ein Hügel mit einer Höhe von ca. 50 bis 51 m ü.HN. Die sonstigen Flächen sind weitgehend eben mit Höhen zwischen 45 und 46 m ü.HN.

Weitere künstliche Geländeaufschüttungen erfolgten zur Anlage eines Lärmschutzwalles am westlichen Plangebietsrand.

5.3. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bau- oder Kulturdenkmale.
Aus dem betreffenden Bereich sind auch keine archäologischen Denkmale bekannt. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist. Ansprechpartner für Belange der Archäologie ist Herr Dr. Thomas Weber.

5.4. Vorhandene Nutzungen, Eigentumsverhältnisse

Das Gelände ist ganz überwiegend unbebaut, lediglich im Nordosten besteht eine leerstehende Halle. Im Westen und Süden verlaufen Gleise der Magdeburger Hafen GmbH. Die südöstlichen Gleise sind Eigentum des nördlich des Plangebietes vorhandenen Gewerbebetriebes. Der südwestliche Bereich östlich des Gleisbogens wurde bepflanzt im Zuge von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im weiter nördlich gelegenen Bebauungsplangebiet 103-2E „Rothenseer Verbindungskanal“. Auf der Grünfläche zwischen August-Bebel-Damm, Korbwerder und Gleisbogen wurden ebenfalls Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden im Rahmen von Plangenehmigungsverfahren für Gleisanlagen der Hafenbahn. Die Grünfläche mit Wall unmittelbar östlich des August-Bebel-Dammes wurde im Zuge des Ausbaus des August-Bebel-Dammes hergestellt und befindet sich in städtischem Eigentum.
Derzeit erfolgt eine Verlängerung der bereits bestehenden Spundwand durch die Magdeburger Hafen GmbH.
Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet befanden sich überwiegend im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg und wurden an die Magdeburger Hafen GmbH übertragen.

5.5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist äußerlich sehr gut erschlossen durch die aus verkehrsfunktionaler Sicht optimale Nähe zu den Magdeburger Häfen, zur Bundesautobahn A2 und zum im Bau befindlichen Industrie- und Logistikzentrum. Das Plangebiet hat selbst Anschluss an die Gleisanlagen der Hafenbahn, grenzt unmittelbar an die Kaianlage des Zweigkanals und ist über die Gasereistraße an den August-Bebel-Damm als innerstädtischer Hauptverkehrsstraße angebunden.
Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut durch die unmittelbar südwestlich des Plangebiets befindliche Haltestelle der Straßenbahn Linie 10. Auf dem August-Bebel-Damm verkehren außerdem die Nachtbuslinie 94 sowie einige regionale Buslinien.

5.6. Ver- und Entsorgung

Im Straßenraum des August-Bebel-Dammes befindet sich diverser Leitungsbestand, welcher bei möglichen Planungen und Vorhaben zu beachten ist. Das Gleiche gilt für den Korbwerder.

<u>Elektroenergieversorgung:</u>
Im August-Bebel-Damm liegen drei 110kV-Kabeltrassen der E.ON Avacon AG, die Bebauungsplanaufstellung initiiert hier jedoch keine Eingriffe oder Veränderungen.

Im August-Bebel-Damm und in der Gasereistraße liegen die notwendigen Medien an. Netzerweiterungen für das Bebauungsgebiet sind über den vorhandenen Leitungsbestand in der Gasereistraße bzw. im August-Bebel-Damm möglich.
Im August-Bebel-Damm liegt ein 10 KV-Mittelspannungskabel, welches noch freie Reserven aufweist. Nach der Größe und zu erwartenden gewerblichen, nicht-industriellen Nutzung wird aus Sicht der Elektroversorgung eingeschätzt, dass der Bedarf an gleichzeitiger Leistung für das Gesamtgelände über dieses Kabel abgedeckt werden kann, sofern diese Reserve nicht wesentlich überschritten wird und sofern sich keine Kunden mit einer besonderen Verbrauchscharakteristik (Stoßbetrieb, größere Erzeugungsanlagen z. B.) ansiedeln. Sofern diese Bedingungen nicht eingehalten werden können, ist eine äußere Erschließung zum Umspannwerk Rothensee erforderlich.

Gasversorgung:
Im B-Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich folgende Anlagen der Gasversorgung:
HD-Gasleitung Nr. 111, DN 300 St, Baujahr 1987, im Korbwerder und im August-Bebel-Damm Höhe GDRA Badeteichstraße quert die Gasleitung den August-Bebel-Damm,
KKS-Anlage (Soutirage = ohne Anodenfeld) im östlichen Nebenbereich des August-Bebel-Dammes, Höhe GDRA Badeteichstraße,

Wasserversorgung:
Im B-Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich folgende Anlagen der Wasserversorgung:
VW DN 300 GGG, Baujahr 1998, im westlichen Straßennebenbereich des August-Bebel-Damms,
VW DN 300 GG, Baujahr 1939 (innensaniert ZMA 1993), im nördlichen Straßenbereich der Straße Korbwerder,
VW DN 200 GGG, Baujahr 2001 in der Gasereistrasse.
Der Systembetriebsdruck (Trinkwasser) im Bebauungsgebiet beträgt 4,5 – 4,7 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 92 – 94 m HN. Auf Grund der zu erwartenden Kontamination des Erdreiches mit Kohlenwasserstoffen innerhalb des Bebauungsgebietes sind für die Erschließung SLA-Rohre aus PE 100 bzw. andere geeigneten Rohrmaterialien für die Versorgungs- und Anschlussleitungen einzusetzen und fachgerecht nach den Vorgaben des Herstellers einzubauen.
Für die vorgenannte Versorgungstechnologie ist zu gegebener Zeit die Entwurfsplanung mit SWM Magdeburg abzustimmen.

Abwasserentsorgung:
Die Abwasserentsorgung der Planfläche sieht konzeptionell eine Errichtung von Schmutz- und Regenwasserkanälen vor.
Für die Regenwasserentsorgung wird seitens der Städtischen Werke bzw. der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH vorgegeben, dass eine vollständige, gedrosselte Ableitung in die geplante Regenwasserkanalisation erfolgt. Das Regenwasser der öffentlichen Straßenverkehrsfläche kann ungedrosselt eingeleitet werden.
Hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung ist eine komplette Freigefälleableitung vom Wendehammer bis zur Anbindung an das öffentliche Kanalnetz – Schmutzwasserkanal Gasereistraße - möglich und umzusetzen, wenn keine anderweitigen Restriktionen bestehen. Die Tiefenlage am Anschlusspunkt erlaubt eine Höhendifferenz von ca. t=4m. Eine Abwasserförderung wird damit obsolet.

Fernwärmeversorgung:
Eine Anbindung an die Fernwärmeversorgung der SWM Magdeburg ist möglich. Das Heißwasser-Fernwärmenetz wird mit einer Vorlauftemperatur von 90°C (im Sommer) bis max. 130°C (im Winter) betrieben. Die Möglichkeiten zur Dampflieferung aus dem MHKW Rothensee sind im konkreten Fall des Interesses zu prüfen. Für spezifische Informationen und Rückfragen stehen die SWM Magdeburg hierzu gern zur Verfügung.

Telekommunikationsanlagen:
Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, die von den geplanten Maßnahmen berührt sind (westlicher Straßenraum des August-Bebel-Dammes).
Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind sicherlich nicht ausreichend. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plan-Gebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baugebinn, schriftlich angezeigt werden.

Sonstige Medien:
Im südöstlichen Plangebiet am Korbwerder liegt ein Wasserstraßenfernmeldekabel der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes.
Seitens MDCC / SWM Info besteht Handlungsbedarf zur Erschließung des B-Planbereiches. Vorgesehen ist die Mitverlegung einer Schutzrohranlage (EVMR 3x50x4,6) vom Bauanfang bis Bauende der Erschließungsstraße.
In den Bereichen August-Bebel-Damm (östlicher Fuß- und Radweg) und Korbwerder (südlicher Fuß- und Radweg) befinden sich Bestandsanlagen (Fernmeldekabel und Leerrohranlagen) von SWM-Info. Diese sind bei der weiteren Planung zu beachten.
Im August-Bebel-Damm befinden sich außerdem Fahrleitungsanlagen der Magdeburger Verkehrsbetriebe sowie Anlagen der Bahnenergieversorgung. Diese Anlagen sind in ihrem Bestand zu schützen.

5.7. Altlasten

Durch die Vornutzung als Großgaserei wurden großflächige Kontaminierungen im Ergebnis entsprechender Untersuchungen festgestellt. Es wurden flächenhafte Verunreinigungen des Bodens mit gasereitypischen Schadstoffen (Benzol, Teeröle, Phenol, Zyanide) festgestellt sowie eine flächenhafte Kontamination des Grundwassers (insbesondere PAK, BTEX und Phenole). Dies ist begründet mit der Verkippung von festen und flüssigen Abfällen der ehemaligen Großgaserei, insbesondere Teer, Gasereirückstände, Gasreinigermassen und Bauschutt.
Das Plangebiet ist Teil des ökologischen Großprojekts Rothensee, die Zuständigkeit liegt bei der Landesanstalt für Altlastenfreistellung des Landes Sachsen-Anhalt.
Auf der Grundlage der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Sanierung des Standortes im Projektträgerschaft der Landesanstalt für Altlastenfreistellung vom 09.07.01 wurde das Gelände der ehemaligen Großgaserei Südgelände gemäß des verbindlichen Sanierungsplans vom 23.04.02 (gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 BBodSchG i.V. m. § 6 Abs. 2 Anhang 3 Nr. 2 BBodSchV vom 17.01.02) in den Jahren 2002 bis 2004 saniert. Die Abnahme der Maßnahmen und die Bestätigung der Sanierungsziele durch die zuständige Bodenschutzbehörde (LAF) erfolgte mit Schreiben vom 26.09.05.
In Abhängigkeit vom jeweiligen Erfordernis wurde das Gelände in fünf Teilflächen unterteilt (Teilflächen siehe Anlage zum Umweltbericht), die in unterschiedlicher Qualität hergerichtet wurden. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten stellt sich der Zustand und die Kontaminationssituation der Teilflächen 1 bis 5 wie folgt dar:

Die Teilflächen 1 bis 3 sind für eine gewerbliche Nachnutzung grundsätzlich geeignet.
Teilfläche 1 wurde quasi vollständig von Auffüllung und Kontamination beräumt. Auch Teilfläche 2 wurde weitestgehend von Auffüllung beräumt, profiliert und mit 0,5 m Sandboden abgedeckt. Teilfläche 3 wurde außerhalb des Sanierungsplans durch Abbruch und Rückbaumaßnahmen sowie Profilierung für eine Nachnutzung vorbereitet. Im Baugrund befinden sich auch nach diesen Maßnahmen noch Rohrleitungen, Restfundamente und teilweise kontaminierte Auffüllung. Teilfläche 3 inklusive der nördlich angrenzenden Flächen GE und GIe 2 liegen im Bereich des mit Boden, Bauschutt und gasereitypischen Abfällen verfüllten ehemaligen Hafenbeckens.
Hier wurde nach der Altlastensanierung eine unbelastete, ebene, tragfähige Abdeckung hergestellt. Diese Flächen entsprechen weitgehend den gemäß B-Plan-Entwurf vorgesehenen Bau- und Verkehrsflächen. Die Teilflächen 4 und 5 wurden als Landschaftsbauwerk bzw. Grünfläche hergestellt. Diese Flächen sind im Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzt und dienen als Ausgleichsflächen für Eingriffe in anderen Bereichen des Stadtteils Gewerbegebiet Nord.
Das Grundwasser im Bereich des Bebauungsplangebietes weist starke Kontaminationen durch Teerölkomponenten auf. Der Flurabstand beträgt je nach der Höhe der Geländeoberkante (überwiegend 45 bis 46 m HN) ca. 3,0 bis 4,0 m. Der Grundwasserstand schwankt mit dem Wasserstand der Elbe und lag beim Hochwasser im August 2002 bei 44 m HN. Die Sanierung dieses Grundwasserschadensbereiches wird in den kommenden Jahren erfolgen. Aufgrund der Art und Ausdehnung des Schadens sind derzeit noch keine konkreten (technischen) Maßnahmen festgelegt, die Sanierungsuntersuchung befindet sich noch in Arbeit bei der hierfür zuständigen Landesanstalt für Altlastenfreistellung.
Bei Eingriffen in den Boden können Gefährdungen nicht ausgeschlossen werden. Mit Boden- und Grundwasserbelastungen ist zu rechnen. Bodenbelastungen treten haptsächlich innerhalb der Auffüllung auf, d.h., im Bereich des verfüllten Hafenbeckens.
Es können spezifische Auflagen hinsichtlich des Aushubs und Wiedereinbaus von Boden und bei der Errichtung von Gebäuden im Rahmen baurechtlicher Genehmigungsverfahren erteilt werden.
Im B-Plan erfolgt deshalb für den überwiegenden Flächenanteil die Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche.
Zur Grundwassersituation und möglicher Sanierungsszenarien liegt bei der Landesanstalt für Altlastenfreistellung ein aktueller Bericht der Asbrand Hydro Consult vom 05.03.10 vor. Eine Konkretisierung von Maßnahmen zur Sicherung/ Sanierung der Grundwasserbelastung im Plangebiet ist derzeit jedoch noch nicht möglich.
Bei der Landesanstalt für Altlastenfreistellung liegt auch eine aktuelle Stellungnahme (G.U.T. mbH Merseburg vom 05.05.11) zur gewerblichen Erschließung vor, die insbesondere auf die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, die Bodenkontaminationen und die Baugrundverhältnisse eingeht.
Solange die Sanierung des Grundwasserschadens noch nicht erfolgt ist, sind Grundwasserbenutzungen (Entnehmen von Grundwasser und Einleiten von Stoffen in das Grundwasser, wie z.B. Bohrung von Brunnen zur Wasserversorgung, Bewässerung von Außenanlagen, auch Löschwasserversorgung, Bohrungen für Erdwärmeanlagen u.a.), auszuschließen. Bauvorhaben sind so zu planen, dass eine Bauwasserhaltung nicht erforderlich wird. Des Weiteren sind Bauvorhaben so zu planen, dass Eingriffe in den Boden und insbesondere Aushub minimiert werden. Aushubarme Gründungen sind zu bevorzugen.

6. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1. Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Wiedernutzbarmachung und Bebauung von Hafen-, Industrie- und Gewerbeflächen, soweit dies im Ergebnis der Altlastensanierung möglich ist.

Bei der Festsetzung der Bauflächen werden die Vorgaben des Flächennutzungsplanes beachtet, soweit in Bezug auf die Realnutzung noch möglich. So ist der Bereich unmittelbar südwestlich der vorhandenen Kaianlage als Sondergebiet Hafen festgesetzt, um die hier vorhandene Infrastruktur optimal zu nutzen. Eine Verlängerung der Spundwand ist hier vorgesehen. Deshalb wurde die Sondergebietsfläche Hafen gegenüber der Ausweisung des F-Planes erweitert.
Der westliche Teil der bebaubaren Flächen ist als Gewerbegebiet und eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Die Einschränkung zum Störgrad von Betrieben und Anlagen und damit zur Art der Nutung ist erforderlich, da die in der westlich in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche Ortslage Rothensee mit der dort vorherrschenden Wohnnutzung schutzbedürftig ist gegenüber Immissionen. Die gewerbliche Nutzung wird weiterhin eingeschränkt hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzung. Einzelhandelsbetriebe werden generell ausgeschlossen. Die Bauflächen sollen vorrangig der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe dienen, außerdem ist der Ausschluss von Einzelhandel mit dem „Magdeburger Märktekonzept“ begründet. Danach soll Einzelhandel vorrangig innerhalb des Stadtzentrums sowie in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren angesiedelt werden. Diese Festsetzung dient hier der verbrauchernahen Versorgung vorrangig der Rothenseer Bürger im Sinne der Sicherung der bestehenden Nahversorgungseinrichtungen in der Ortslage Rothensee direkt westlich des Plangebietes an der Scheidebuschstraße.
Weiterhin sind größere Grünflächen festgesetzt, die dem bereits vorhandenen Bestand entsprechen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die südöstlich der Hafenbahn gelegene Teilfläche des Sondergebietes SO2 ist aufgrund der Breite der zur Verfügung stehenden Fläche ohne überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Hier sollen nur Umschlagprozesse stattfinden sowie betriebliche Verkehrsflächen und Lagerflächen zulässig sein. Dagegen ist die westlich des vorhandenen Gleises der Hafenbahn gelegene Fläche großzügig als Baufläche festgesetzt, Einschränkungen sind hier städtebaulich nicht erforderlich. Zur angrenzenden Gewerbegebietsfläche besteht keine Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen, da dieses Grundstück voraussichtlich durch einen Investor gemeinsam bebaut bzw. genutzt werden wird. Die Festsetzungen für das Gewerbegebiet sind ebenfalls sehr großzügig bemessen, Einschränkungen sind hier städtebaulich nicht erforderlich. Lediglich im Kurvenbereich der geplanten öffentlichen Straße sind zur Gewährleistung von Sichtbeziehungen geringfügig größere Abstände von Bauwerken zur Straßenverkehrsfläche notwendig. Ansonsten wurde generell ein Abstand von 5 m zur Straße gewählt zur Wahrung einer gewissen städtebaulichen Gestaltung. Es können so begrünte Bereich entlang der öffentlichen Straße bzw. entlang von Grundstücksgrenzen entstehen. Nicht baulich nutzbar ist außerdem der sehr schmale Streifen parallel zum August-Bebel-Damm, diese Restflächen sind für Stellplätze oder als Lagerflächen nutzbar.
Mit den festgesetzten Grundflächen- und Baumassenzahlen wurden die Obergrenzen gemäß Baunutzungsvorordnung gewählt. Eine Reduzierung gegenüber diesen Obergrenzen ist städtebaulich nicht erforderlich. Ebenso ist eine Höhenbegrenzung, die Festsetzung der Geschossflächenzahl sowie eine Festsetzung zur Bauweise entbehrlich, auch hierfür besteht kein Erfordernis. Zur Ortslage Rothensee besteht ein ausreichender Abstand und eine optische Abschirmung durch die vorhandenen und geplanten Grünflächen und Verkehrsflächen, für das Ortsbild ist dieser großflächig durch Industrie und Gewerbe geprägte Bereich insgesamt unerheblich.

6.3. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über den August-Bebel-Damm und die Gasereistraße an das Straßenhauptnetz angebunden. Eine zweite Zufahrt war ursprünglich vom Korbwerder aus vorgese-

hen und wäre verkehrstechnisch sinnvoll. Im Ergebnis der Geländemodellierung durch die Altlastensanierung und durch die vorhandenen Hafenbahngleise ist eine verkehrliche Erschließung vom Korbwerder aus technischen und Sicherheitsbelangen heraus jedoch ausgeschlossen. Die Anbindung kann somit auch weiterhin nur über die Gasereistraße erfolgen. Ggf. sind hier technische Nachrüstungen erforderlich in Bezug auf die Querung der Hafenbahn.
Die nördlich vorhandene Gasereistraße soll zur inneren Erschließung des Plangebietes fortgesetzt werden nach Süden und Osten. Westlich der Hafenbahn endet die Straße mit einer Wendeanlage im Bereich der Sondergebietsfläche „Hafen“. Diese Straße soll für die gewerblichen Verkehre eine Fahrbahn mit 7,50m Breite erhalten und eine einseitige 2 m breite Seitenbahn. Darüber hinaus begründen die erforderlichen technischen Seitenstreifen (Bankett, Beleuchtung, Sicherheitsstreifen) eine Gesamtbreite von 13 m.
Diese neue Verkehrsfläche sichert auch den gesamten Ver- und Entsorgungsverkehr sowie Rettungsverkehre. Vom August-Bebel-Damm aus ist auch der Zugang für Fußgänger und Radfahrer möglich, ebenso ist auf diesem Weg der Zugang zur nächsten Straßenbahnhaltestelle am August-Bebel-Damm gesichert.
Eine Nutzung der vorhandenen Gleisanlagen ist mit der Hafen GmbH abzustimmen.

6.4. Ver- und Entsorgungsanlagen

Im August-Bebel-Damm bzw. in der Gasereistraße liegen die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen an. Diese können verlängert werden in das Plangebiet in der geplanten öffentlichen Straße. Darüber hinaus gehende Bedarfe der zukünftigen Nutzung für die innere Erschließung der neuen Bauflächen müssen in Abstimmung mit den Versorgungsträgern ggf. über dingliche Sicherung eingeordnet werden.
Aufgrund der Altlastenproblematik ist eine Regenwasserversickerung im Plangebiet nicht möglich. Es sind auf den jeweiligen Grundstücken Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung erforderlich, um eine gedrosselte Ableitung in das öffentliche Kanalnetz zu gewährleisten.
Das Regenwasser der öffentlichen Straße soll ungedrosselt über das neu zu errichtende Kanalsystem abgeleitet werden. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde im Bebauungsplan von der Wendeanlage aus festgesetzt in Richtung Zweigkanal, um einen Regenwasserabschlag zu ermöglichen. Das Regenwasser der privaten Bauflächen muss gedrosselt und nachfolgend in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
Hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung ist eine komplette Freigefälleableitung vom geplanten Wendehammer bis zur Anbindung an das öffentliche Kanalnetz (Schmutzwasserkanal in der Gasereistrasse) möglich und umzusetzen, wenn keine anderweitigen Restriktionen bestehen. Die Tiefenlage am Anschlusspunkt erlaubt eine Höhendifferenz von ca. t=4m. Eine Abwasserförderung (Schmutzwasserpumpwerk) wird damit obsolet.
Die Verlegung der Trinkwasserleitung erfolgt ebenfalls in der neuen Erschließungsstraße mit Anschluss an die bestehende Leitung in der Gasereistraße.
Ebenfalls im Straßenraum sollen Nieder- und Mittelspannungskabel verlegt werden, um die Elektroenergieversorgung der zukünftigen Betriebe zu sichern. In der Planzeichnung wurde außerdem eine Fläche von 6 Metern in der Breite und 4 Metern in der Tiefe direkt angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche an der Südseite der Erschließungsstraße als Versorgungsfläche Elektrizität festgesetzt.
Des Weiteren wird seitens der Städtischen Werke darauf hingewiesen, dass gemäß Niederspannungsanschlussverordnung (NAV) bei Bedarf des Versorgungsnetzbetreibers (VNB) je Grundstück eine Fläche für weitere Anlagen zur Elektroenergieversorgung erforderlich werden kann.
Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind nicht ausreichend. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Er-

schließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

6.5. Hafenbahn

Im Plangebiet bestehen bereits verschieden Gleisanlagen. Zur besseren Vermarktung der bisher durch Gleisanlagen zerschnittenen Flächen wird im südöstlichen Plangebiet eine Umverlegung der Gleise beabsichtigt. Das Baurecht dafür wird über gesonderte Genehmigungsverfahren hergestellt, der B-Plan stellt die Planung nur als nachrichtliche Übernahme dar. Auch im Bereich der neuen Kaianlage (Baugebiet SO1) sollen neue Gleise verlegt werden.
Für die Weiterführung der Hafenbahn (Gleise entlang der Südseite des B-Plan-Gebietes) nach Osten auf die Steinkopfinsel ist außerdem der Neubau einer Eisenbahnbrücke geplant. Die dort erforderlichen Böschungen begründen die Breite der festgesetzten Vorhaltefläche für Gleisanlagen. Die Baumaßnahme Erneuerung Brücke liegt außerhalb des B-Plan-Gebietes.

6.6. Umweltbelange

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung und durch die flächenhafte Altlastensanierung ist für dieses Plangebiet eine Eingriffsbewertung nicht erforderlich. Die im B-Plan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft stellen Ausgleichsflächen dar für Eingriffe gem. § 1a BauGB bzw. § 20 (1) NatSchG-LSA aus anderen Plangebieten. Die große Fläche im südwestlichen Bereich östlich bzw. nördlich des Gleisbogens ist die Ausgleichsfläche für Eingriffe im Bebauungsplangebiet 103-2E „Rothenseer Verbindungskanal“. Die südwestlich davon liegende Dreiecksfläche stellt eine Ausgleichsfläche dar für Gleisbaumaßnahmen des Magdeburger Hafens. Damit finden diese Ausgleichsmaßnahmen im Stadtteil des Eingriffs statt und dienen als Abschirmung gegenüber der westlich des August-Bebel-Dammes gelegenen Ortslage Rothensee.
Der festgesetzte Lärmschutzwall soll ebenfalls begrünt werden. Auch damit wird die Situation für das Ortsbild der Wohnsiedlung Rothensee verbessert, die Gewerbenutzung verschwindet praktisch hinter Grünflächen.
Aufgrund der Nähe des geplanten Gewerbes zur Ortslage sind Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich. Eine Aktualisierung der bereits zu den vorhergehenden Bebauungsplanentwürfen erarbeiteten schalltechnischen Untersuchungen erfolgte. Im Ergebnis wurde eine Kontingentierung der Bauflächen hinsichtlich der zulässigen Schallemission vorgenommen, um die Einhaltung der Richtwerte für Wohnnutzung in der westlich unmittelbar anschließenden Ortslage zu sichern. Dabei wurde auch die Vorbelastung aus anderen Schallquellen entfernterer Industrie- und Hafennutzung beachtet. Darüber hinaus soll der nördlich mit der Errichtung der Gasereistraße bereits realisierte Lärmschutzwall nach Süden verlängert werden.
Zu den Bodenbelastungen sind ausführliche Darstellungen im Kapitel 5.6 enthalten. Durch die Planrealisierung sind keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Umweltbelange zu erwarten.
Sollten bei Baumaßnahmen Grundwasserhaltungen erforderlich werden, ist mit erhöhten Kosten für eine ordnungsgemäße Entsorgung des Wassers zu rechnen. Eine Wiedereinleitung in das Grundwasser ist aufgrund der noch bestehenden Kontaminationen nicht zulässig.
Der B-Plan grenzt an den Zweigkanal. Dieser ist als Gewässer II. Ordnung eingestuft. Sollten Bauvorhaben in der Nähe des Gewässers stattfinden, so ist die untere Wasserbehörde zu informieren.

Des weiteren ist für alle hafenrelevanten Belange, auch für Bauvorhaben am Zweigkanal, die Hafenbehörde im Landesverwaltungsamt, Referat 307, zu beteiligen.

6.7. Grünflächen

Im Bebauungsplan sind zwei öffentliche und zwei private Grünflächen festgesetzt. Die privaten Grünflächen umfassen die Ausgleichsflächen für Eingriffe der Magdeburger Hafen GmbH auf außerhalb des Plangebietes vollzogenen Eingriffen. Diese Grünflächen sind realisiert.
Die öffentliche Grünfläche im Südwesten zwischen August-Bebel-Damm und Gleis stellt die Grünanlage Nr. 1101 gemäß Grünanlagensatzung der Landeshauptstadt Magdeburg dar. Diese gestaltete Grünfläche soll in der bestehenden Form erhalten werden.
Eine weitere öffentliche Grünfläche ist vorgesehen als Lärmschutzwall zwischen August-Bebel-Damm und geplanter öffentlicher Erschließungsstraße. Dieser Wall soll in ähnlicher Form bepflanzt werden, wie die bereits nördlich bestehende Anlage.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Am Zweigkanal entstehen hochwertige Ansiedlungsflächen für hafenrelevante Betriebe und Unternehmen, weitere Gewerbe- und Industriebetriebe können sich auf den sonstigen beidseitig der neuen Erschließungsstraße gelegenen Bauflächen ansiedeln.
Für die Ortslage Rothensee erfolgt mit der Umsetzung der Planung eine Verbesserung des Ortsbildes, da der gesamte Bereich östlich des August-Bebel-Dammes durch umfangreiche Bepflanzungen den Charakter von naturnahen Grünflächen erhält. Das Landschaftsbauwerk infolge der Altlastensanierung und der geplante Lärmschutzwall wirken abschirmend hinsichtlich von Lärmeinwirkungen von den Gewerbe- und Hafenflächen gegenüber der Ortslage Rothensee. Durch die zusätzlich festgesetzten Emissionskontingente für die neuen Bauflächen besteht für die schutzbedürftige Nachbarschaft die Sicherheit, dass sich durch die Ansiedlung von Unternehmen die Situation nicht verschlechtert und die Richtwerte eingehalten werden.
Die Nachnutzung der ehemaligen Kontaminationsflächen nach der Altlastensanierung durch Gewerbe und Begrünung ist ökologisch und städtebaulich sinnvoll und im Hinblick auf die vorhandene äußere Erschließung wirtschaftlich sowie im Sinne des Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden positiv zu bewerten.

8. Maßnahmen und Kosten

Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgte bereits zu großen Teilen durch die Magdeburger Hafen GmbH, soweit es die Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen angeht.
Die äußeren Erschließungsanlagen sind vorhanden. Zwischen der LH MD und der Magdeburger Hafen GmbH wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Erschließung (neue Erschließungsstraße und Lärmschutzwall) abgeschlossen, dieser ist noch nicht rechtswirksam.
Sollten der Stadt Aufwendungen für die Herstellung öffentlicher Verkehrsanlagen entstehen, sind Beiträge nach dem BauGB zu erheben.
Für die neue Straße und den Lärmschutzwall entstehen neue Folgekosten in Höhe von 24.105 €/a. Mit Beschluss des Stadtrates vom 27.01.11 zur Drucksache „Geförderte Erschließung des industriellen Altstandortes Kraftwerk-Süd“ wurden diese Mittel angemeldet.

9. Flächenübersicht

Nutzungsart	Teilfläche %	Teilfläche ha	Gesamtfläche %	Gesamtfläche ha
GE gesamt			**5,0**	**,88 ha**
Gle 1	4,5	0,80		
Gle 2	8,6	1,52		
Gle gesamt			**13,1**	**2,32 ha**
SO1 Hafen	3,5	0,63 ha		
SO2 Hafen	24,5	4,32 ha		
Sondergebiete gesamt			**28,1**	**4,95 ha**
Gleisanlagen			**8,3**	**1,47 ha**
Verkehrsflächen, Bestand	3,6	0,64 ha		
Verkehrsflächen, Neubau	6,1	1,07 ha		
Verkehrsflächen			**9,7**	**1,71 ha**
Grünfläche Privat I	24,4	4,30 ha		
Grünfläche Privat	0,4	0,07 ha		
Grünfläche Privat II	5,9	1,05 ha		
Grünfläche Privat gesamt			**30,7**	**5,41 ha**
Grünfläche, ö., Lärmschutz	1,9	0,34 ha		
Sonst. Grünfläche öffentlich	3,1	0,55 ha		
Grünfläche Öffentlich ges.			**5,0**	**,89 ha**
Grünfläche gesamt			**35,8**	**6,31 ha**
103-2C gesamt			**100,0**	**17,65 ha**

Begründung Teil II

Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	2
1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	2
1.2. Umweltziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Umweltbericht	3
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
2.1. Bestand und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	4
2.1.1. Schutzgut Mensch	4
2.1.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen	5
2.1.3. Schutzgut Boden	5
2.1.4.Schutzgut Wasser	6
2.1.5. Schutzgut Klima/Luft	7
2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild	7
2.1.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	7
2.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	7
2.2. Planungsalternativen	8
2.3. Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	8
2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	8
3. Zusätzliche Angaben	9
3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	9
3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	9
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	9

Anlage: Teilflächen Altlastensanierung

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Korbwerder“ überplant eine altlastensanierte Industriebrache (ehemalige Großgaserei). Der Bebauungsplan soll für die sinnvolle Nachnutzung der Fläche verbindliches Baurecht schaffen.
Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gewerbegebiet Nord östlich des August-Bebel-Dammes und westlich des Zweigkanals. Westlich grenzt die Ortslage Rothensee an das Bebauungsplangebiet, im Norden grenzen gewerblich genutzte Flächen an und danach Flächen für Versorgungsanlagen (Heizkraftwerk, Müllverbrennungsanlage). Im Süden begrenzt der Korbwerder das Plangebiet, südlich schließen sich weitere Gewerbeflächen an.
Ziel des Bebauungsplanes ist die Wiedernutzbarmachung und Bebauung von Hafen- und Gewerbeflächen, soweit dies im Ergebnis der Altlastensanierung möglich ist.
Der Bereich westlich und südwestlich der vorhandenen Kaianlage ist als Sondergebiet Hafen festgesetzt, um die hier vorhandene Infrastruktur optimal zu nutzen. Eine Verlängerung der Spundwand ist hier vorgesehen.
Der daran weiter westlich anschließende Teil der bebaubaren Flächen ist als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt. Aufgrund der Nähe der Ortslage Rothensee sind alle Bauflächen hinsichtlich der zulässigen Emissionen eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe werden ebenfalls ausgeschlossen. Die Bauflächen sollen vorrangig der Ansiedlung von prodizierendem Gewerbe dienen.
Im Ergebnis der Altlastensanierung entstand im südwestlichen Planbereich eine völlig neu modellierte Geländeoberfläche. Durch Aufschüttung von nicht behandlungsbedürftigen Erdstoffen aus Maßnahmen der abgeschlossenen Altlastensanierung besteht im südwestlichen Planbereich ein mittlerweile begrünter Hügel mit einer Höhe von ca. 50 bis 51 m ü.HN.
Das Gelände ist ganz überwiegend unbebaut, lediglich im Nordosten besteht eine leerstehende Halle. Im Westen und Süden verlaufen Gleise der Magdeburger Hafen GmbH. Die südöstlichen Gleise sind Eigentum des nördlich des Plangebietes vorhandenen Gewerbebetriebes. Der südwestliche, aufgeschüttete Bereich östlich des Gleisbogens wurde bepflanzt im Zuge von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im nördlich gelegenen Bebauungsplangebiet 103-2E „Rothenseer Verbindungskanal“. Auf der Grünfläche zwischen August-Bebel-Damm, Korbwerder und Gleisbogen wurden ebenfalls Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt im Rahmen von Plangenehmigungsverfahren für Gleisanlagen der Hafenbahn. Die Grünfläche mit Wall unmittelbar östlich des August-Bebel-Dammes wurde im Zuge des Ausbaus des August-Bebel-Dammes hergestellt und befindet sich in städtischem Eigentum.

Flächenübersicht:

Nutzungsart	Teilfläche %	Teilfläche ha	Gesamtfläche %	Gesamtfläche ha
GE gesamt			**5,0**	**,88 ha**
Gle 1	4,5	0,80		
Gle 2	8,6	1,52		
Gle gesamt			**13,1**	**2,32 ha**
SO1 Hafen	3,5	0,63 ha		
SO2 Hafen	24,5	4,32 ha		
Sondergebiete gesamt			**28,1**	**4,95 ha**
Gleisanlagen			**8,3**	**1,47 ha**
Verkehrsflächen, Bestand	3,6	0,64 ha		
Verkehrsflächen, Neubau	6,1	1,07 ha		
Verkehrsflächen			**9,7**	**1,71 ha**
Grünfläche Privat I	24,4	4,30 ha		
Grünfläche Privat	0,4	0,07 ha		
Grünfläche Privat II	5,9	1,05 ha		
Grünfläche Privat gesamt			**30,7**	**5,41 ha**
Grünfläche, öffentlich, Lärmschutz	1,9	0,34 ha		
Sonst. Grünfläche öffentlich	3,1	0,55 ha		
Grünfläche Öffentlich gesamt			**5,0**	**,89 ha**
Grünfläche gesamt			**35,8**	**6,31 ha**
103-2C gesamt			**100,0**	**17,65 ha**

1.2. Umweltziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Umweltbericht

Für den Bebauungsplan „Korbwerder“ sind nachfolgend aufgeführte Schutzziele aus Fachgesetze und Fachplanungen relevant:

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB regelt: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Diesem Anspruch wird der Bebauungsplan „Korbwerder“ gerecht, handelt es sich doch beim Plangebiet um einen seit vielen Jahrzehnten baulich genutzten Bereich, welcher nach der abgeschlossenen Altlastensanierung nun neu erschlossen und einer erneuten baulichen Nutzung zugeführt werden soll.
Damit dient die Planaufstellung durch Bereitstellung von baureifen Flächen der Vermeidung der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im Außenbereich.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Ortslage Rothensee mit schutzbedürftiger Wohnbebauung. Im B-Plan-Verfahren wurden deshalb Ermittlungen notwendig für ggf. erforderliche Vorkehrungen zum Schutz der Ortslage. Hier ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu beachten. Grundlage bietet hierfür das Bundesimmissionsschutzgesetz. Gem. § 50 BImSchG ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen u.a. auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die Werte der DIN 18005 dienen als Orientierungswerte bzw. als erwünschte Zielwerte. Die Ergebnisse der Gutachten wurden als Festsetzungen übernommen und sichern gesunde Wohnverhältnisse für die Menschen im Einwirkungsbereich des Plangebietes.

Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB findet im Bebauungsplangebiet unter Anwendung des § 1a, Abs. 3, Satz 5 keine Anwendung durch den Tatbestand der bereits vor Planaufstellung bestehenden zulässigen baulichen Nutzung. Allerdings ist die Eingriffsregelung für den B-Plan insofern relevant, als das Plangebiet Ort des Ausgleichs von Eingriffen in einem anderen Plangebiet ist (B-Plan 103-2E „Rothenseer Verbindungskanal“) sowie Ort des Ausgleichs für Eingriffe aus Plangenehmigungsverfahren. Damit greift hier der § 1a Abs. 3 Satz 3. Mit der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet „Korbwerder“ wird der externe Ausgleich gesichert für den B-Plan „Rothenseer Verbindungskanal“ und andere Verfahren.

Sanierung von industriellen Altlasten

Im Landschaftsplan und im Landschaftsrahmenplan ist das Ziel der Sanierung von Altlastenflächen formuliert. Das Plangebiet „Korbwerder“ beinhaltet großräumige Flächen, auf denen eine mehrjährige Altlastensanierung durchgeführt wurde. Mit dem B-Plan wird eine sinnvolle und geeignete Nachnutzung nach erfolgtem Sanierungsabschluss geregelt. Über den B-Plan kann durch entsprechende Festsetzung auch die im Landschaftsplan formulierte Zielstellung erreicht werden, Altlastenflächen aus der Regenwasserversickerung gem. Landeswassergesetz auszugrenzen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestand und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

2.1.1 Schutzgut Mensch

Die Planaufstellung ist insbesondere von Bedeutung hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen der Wohnqualität bzw. gesunder Wohnverhältnisse für die in der westlich befindlichen Ortslage Rothensee lebenden Menschen.
Dabei ist ausschließlich der Gewerbelärm maßgeblich. Der zwischen Plangebiet und Ortslage befindliche August-Bebel-Damm ist eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße mit sehr hoher Belegung insbesondere auch durch Schwerverkehr. Der vom Plangebiet über den August-Bebel-Damm abfließende bzw. vom August-Bebel-Damm kommende gewerbliche Zielverkehr in das Plangebiet ist dabei von untergeordneter Bedeutung.
Um den Schutzanspruch der Menschen in der Ortslage Rothensee zu würdigen, ist ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden. Ziel war es dabei, die zulässigen Emissionen der zukünftigen Gewerbebetriebe im Plangebiet so zu begrenzen, dass die Richtwerte gem. der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden. Im Ergebnis des Gut-

achtens wurden auch unter Beachtung der Vorbelastung an den Immissionsorten durch Lärm anderer Verursacher in den angrenzenden Industrie-, Hafen- und Gewerbegebieten für die neuen Bauflächen jeweils Emissionskontingente festgesetzt, welche die zukünftigen Gewerbebetriebe einschränken hinsichtlich einer mit der Wohnnutzung verträglichen Lärmemission.
Ebenfalls dem Schutz der Menschen diente die Altlastensanierung im Plangebiet. Dadurch bekonnte die Geruchs- und Luftschadstoffbelastung beendet werden und durch die nachfolgende Aufschüttung und Begrünung des Geländes eine Abschirmung des zukünftigen Gewerbes gegenüber der Ortslage herbeigeführt werden.

Bewertung:
Für die Menschen in der Ortslage entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Korbwerder“ maximal geringe zusätzliche Belastungen.

2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Der überwiegende Flächenanteil des Plangebietes wurde im Rahmen der Altlastensanierung komplett von jeglichem Bewuchs befreit, es fanden enorme Bodenbewegungen statt. Dadurch gab es im überwiegenden Teil des Plangebietes keinen Bestand an Pflanzen und Tieren. Lediglich im westlichen Bereich zwischen August-Bebel-Damm und Gleis der Hafenbahn befindet sich eine langgestreckte Grünfläche mit vorhandenem und erhaltenen Bewuchs. Dabei handelt es sich nicht um besonders schützenswerte Biotoptypen oder geschützte Arten.
Der Bebauungsplan wird nach Realisierung eine Aufwertung hinsichtlich der Lebensräume für Tiere und Pflanzen mit sich bringen. Durch die Festsetzung von zwei bereits hergestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit jeweils unterschiedlichen Entwicklungszielen entstehen Grünflächen mit hohem ökologischen Wert auf ehemaligen Industriebrachen. Die B-Plan-Aufstellung sichert diese Flächen langfristig. Außerdem besteht eine weitere öffentliche Grünanlage sowie ein begrünter Lärmschutzwall, welcher noch verlängert werden soll.

Bewertung:
Die Planung bringt für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere eine Verbesserung der derzeitigen Situation.

2.1.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Elburstromtals. Der natürlich gewachsene Boden besteht aus Aueton über pleistozänen Sanden und Kiessanden, die oberen Bodenschichten sind anthropogen beeinflusst und gestört. Die Ton- und Schlickablagerungen sind durch Auffüllungen überdeckt. Mit Einfluss von Grundwasser ist ab ca. 5 Meter unter Gelände in Abhängigkeit von den Schwankungen des Elbspiegels zu rechnen. Der Abfluss verläuft nach Osten.
Durch die Vornutzung als Großgaserei wurden großflächige Kontaminierungen im Ergebnis entsprechender Untersuchungen festgestellt. Es wurden flächenhafte Verunreinigungen des Bodens mit gasereitypischen Schadstoffen (Benzol, Teeröle, Phenol, Zyanide) festgestellt sowie eine flächenhafte Kontamination des Grundwassers (insbesondere PAK, BTEX und Phenole). Dies ist begründet mit der Verkippung von festen und flüssigen Abfällen der ehemaligen Großgaserei, insbesondere Teer, Gasereirückstände, Gasreinigermassen und Bauschutt.
Das Plangebiet ist Teil des ökologischen Großprojekts Rothensee, die Zuständigkeit liegt bei der Landesanstalt für Altlastenfreistellung des Landes Sachsen-Anhalt.

Auf der Grundlage der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Sanierung des Standortes im Projektträgerschaft der Landesanstalt für Altlastenfreistellung vom 09.07.01 wurde das Gelände der ehemaligen Großgaserei Südgelände gemäß des verbindlichen Sanierungsplans vom 23.04.02 (gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 BBodSchG i.V. m. § 6 Abs. 2 Anhang 3 Nr. 2 BBodSchV vom 17.01.02) in den Jahren 2002 bis 2004 saniert. Die Abnahme der Maßnahmen und die Bestätigung der Sanierungsziele durch die zuständige Bodenschutzbehörde (LAF) erfolgte mit Schreiben vom 26.09.05.
In Abhängigkeit vom jeweiligen Erfordernis wurde das Gelände in fünf Teilflächen unterteilt, die in unterschiedlicher Qualität hergerichtet wurden. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten stellt sich der Zustand und die Kontaminationssituation der Teilflächen 1 bis 5 (s. Anlage Übersichtsplan) wie folgt dar:
Die Teilflächen 1 bis 3 sind für eine gewerbliche Nachnutzung grundsätzlich geeignet. Diese Flächen entsprechen weitgehend den gemäß B-Plan-Entwurf vorgesehenen Bau- und Verkehrsflächen. Die Teilflächen 4 und 5 wurden als Landschaftsbauwerk bzw. Grünfläche hergestellt. Diese Flächen sind im Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzt und dienen als Ausgleichsflächen für Eingriffe in anderen Bereichen des Stadtteils Gewerbegebiet Nord (Bebauungsplangebiet 103-2E „Rothenseer Verbindungskanal).
Bei Eingriffen in den Boden können Gefährdungen und Grundwasserbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Es können spezifische Auflagen hinsichtlich des Aushubs und Wiedereinbaus von Boden und bei der Errichtung von Gebäuden im Rahmen baurechtlicher Genehmigungsverfahren erteilt werden.
Im B-Plan erfolgt deshalb trotz abgeschlossener Sanierung für den überwiegenden Flächenanteil eine Kennzeichnung als Altlastenfläche.

Bewertung:
Die Altlastensanierung erfolgte unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes. Der B-Plan regelt jedoch eine sinnvolle Nachnutzung, die letztlich dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dient im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB. Durch die Planaufstellung erfolgt keine erhebliche Beeinflussung des Schutzgutes Boden, da es sich hier nicht um natürlich gewachsene Böden handelt.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Östlich grenzt an das Plangebiet der Zweigkanal als künstliches Gewässer an, der Zweigkanal steht in direktem Zusammenhang mit der Elbe.
Von der Planaufstellung geht keine unmittelbare Wirkung auf dieses Gewässer aus. Lediglich bei Havarien oder Unfällen zukünftiger Gewerbebetriebe wären Beeinträchtigungen nicht auszuschließen.
Das Grundwasser im Bereich des Bebauungsplangebietes weist starke Kontaminationen durch Teerölkomponenten auf. Der Flurabstand beträgt je nach der Höhe der Geländeoberkante (überwiegend 45 bis 46 m üHN) ca. 3,0 bis 4,0 m. Der Grundwasserstand schwankt mit dem Wasserstand der Elbe und lag beim Hochwasser im August 2002 bei 44 m üHN. Die Sanierung dieses Grundwasserschadensbereiches wird in den kommenden Jahren unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen. Aufgrund der Art und Ausdehnung des Schadens sind derzeit noch keine konkreten (technischen) Maßnahmen festgelegt, die Sanierungsuntersuchung befindet sich noch in Arbeit bei der hierfür zuständigen Landesanstalt für Altlastenfreistellung.
Die Grundwasserbelastung ist bei Baumaßnahmen, die eine Bauwasserhaltung erfordern, bzw. bei anderweitigen Grundwasserentnahmen und Eingriffen in den Boden zu beachten. Aufgrund der vorhandenen Grundwasserbelastung und aufgrund der Gesamtsituation der Altlasten ist eine Regenwasserversickerung im Plangebiet ausgeschlossen, um eine Auswaschung und weitere Verteilung von Schadstoffen zu verhindern.

Bewertung:
Durch die Planaufstellung wird das Schutzgut Wasser nicht erheblich beeinflusst.

2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Der Raum Magdeburg gehört zum stark maritim beeinflussten Binnentiefland (mitteldeutsches Trockengebiet, 506 mm jährliche Niederschlagsmenge, mittlere Lufttemperatur 8,6 °C). Die Belastung der Luft mit Schadstoffen aus Industrie und Hausbrand ist im Gegensatz zur Emissionsquelle Verkehr zurückgegangen.
Lufthygienisch handelt es sich um einen gemäßigten städtischen Überwärmungsbereich mit erhöhten Temperaturen und mäßig eingeschränktem Luftaustausch bedingt durch Emissionen der Verkehre auf dem August-Bebel-Damm und durch die Emissionen von Gewerbe im Umfeld.
Durch die Planaufstellung wird das Kleinklima positiv beeinflusst durch die Sicherung der bereits hergestellten zusammenhängenden Grünflächen und die Planung weiterer Grünflächen. Andererseits werden nach Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf den Bauflächen zusätzliche Emissionen entstehen.

Bewertung:
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt keine erhebliche Beeinflussung des Schutzgutes Klima/Luft.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Laut Landschaftsplan gehört das Plangebiet zur Landschaftsbildeinheit „Rothenseer Ackeraue“, durch die großflächige bauliche Nutzung ist dieses Landschaftsbild jedoch nicht mehr vorhanden bzw. erlebbar.
Bewertung:
Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Planaufstellung nicht beeinflusst.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Dieses Schutzgut kann hier nur im Sinne des Ortsbildes bewertet werden, sonstige Kultur- und Sachgüter bestehen im Plangebiet nicht.
Das Plangebiet wie auch der gesamte Stadtteil Gewerbegebiet Nord wird bestimmt durch großflächige Gewerbe- und Industrienutzungen, was zu einem entsprechenden technisch geprägten Ortsbild führt. Die alte Dorflage Rothensee befindet sich im Sinne einer Großgemengelage unmittelbar westlich des Plangebietes. Durch die Festsetzung von Grünflächen im Anschluss an den August-Bebel-Damm wird sich das Ortsbild hier mittel- bis langfristig deutlich verbessern.
Bewertung:
Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird positiv beeinflusst.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den beschriebenen Schutzgütern sind in dem bereits seit Jahrzehnten baulich genutzten Bereich in Bezug auf das Bebauungsplanverfahren und dessen Auswirkungen nicht zu erwarten.

2.2. Planungsalternativen

Der gesamte Stadtteil Gewerbegebiet Nord ist Standort für Industrie- und Gewerbeansiedlungen. Lediglich die Ortslage Rothensee ist der Wohnnutzung vorbehalten aufgrund des historisch vorhandenen Dorfes Rothensee und der seit Anfang des 20. Jahrhunderts erfolgten baulichen Erweiterung mit Wohnsiedlungen.
Das Bebauungsplangebiet kann nur für gewerbliche Nutzungen dienen. Sowohl die Altlastensituation als auch die nördlich und südlich vorhandene gewerbliche Nutzung lässt für diesen Standort keine störempfindlichere Nutzung als Gewerbe und eingeschränkte Industrie bzw. Sondergebiet Hafen zu (keine Möglichkeit der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse, starke Beeinflussung des Schutzgutes Mensch).
Eine vollständige Begrünung wäre eine weitere Alternative. Diese ist jedoch an dieser Stelle aufgrund der vorhandenen Infrastruktur, insbesondere Hafenbahn und Kaianlage, sowie aufgrund der erfolgten Altlastensanierung, wirtschaftlich nicht sinnvoll.

2.3. Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Ohne Planaufstellung stellt sich der Bereich aufgrund der Größe der unbebauten Fläche planungsrechtlich als Außenbereich im Innenbereich dar. Im Außenbereich ist vorrangig eine Nutzung als Acker- und Gartenland, Wald oder sonstiges Grünland zulässig und prägend. Aufgrund der Altlastensituation ist eine solche Nutzung jedoch weitgehend ausgeschlossen. Lediglich eine durchgehende Begrünung/Bepflanzung (einschließlich natürlicher Sukzession) käme in Frage, welche aber aufgrund der vorhandenen äußeren Erschließung nicht ökonomisch erscheint. Städtebaulich sinnvoller und im Sinne der Bodenschutzklausel im gesamtstädtischen Maßstab ökologisch angebrachter erscheint die bauliche Nachnutzung, um einen Flächenverbrauch bisher unbebauter Bereiche zu verhindern.
Die weitgehende Versiegelung bei Planaufstellung und nachfolgender Realisierung, welche typisch für Gewerbeflächen ist, stellt aufgrund der vorhandenen Boden- und Grundwasserbelastung ebenfalls die günstigste Lösung dar. Durch den Ausschluss von Regenwasserversickerung wird dem Auswaschen weiterer Schadstoffe und der großräumigen Verteilung vorhandener Grundwasserbelastungen entgegengewirkt.
Die Festsetzung von Gewerbegebiet, eingeschränktem Industriegebiet und Sondergebiet Hafen sowie ökologisch hochwertigen Grünflächen für die nicht bebaubaren Flächen stellt somit die einzig sinnvolle städtebauliche Planung dar.

Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass die Plandurchführung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes die günstigere Variante darstellt.

2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

<u>Vermeidung/Verringerung:</u>

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten für die Bauflächen werden nachteilige Auswirkungen (Emissionen) auf die Ortslage Rothensee vermieden bzw. verringert.
Durch die Festsetzung zur Unzulässigkeit der Regenwasserversickerung und zu erwartende Bodenversiegelung durch gewerbliche Nutzungen wird die weitere Verbreitung von Schadstoffen im Grundwasser verringert.
Durch die Planaufstellung insgesamt wird die Inanspruchnahme von bisher unbebauten natürlichen Böden für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vermieden.

Ausgleich:

Durch die Realisierung der Maßnahmenflächen I und II werden Eingriffe im Plangebiet 103-2E „Rothenseer Verbindungskanal“ und für Gleisbaumaßnahmen der Hafenbahn ausgeglichen.
Durch die Verlängerung des Lärmschutzwalls und die damit entstehende Grünfläche wird die ökologische Wertigkeit des Gesamtbereichs erhöht und potentieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen. Es werden dadurch Beeinträchtigungen der Bewohner der Ortlage Rothensee verringert bzw. vermieden. Das Kleinklima im unmittelbaren Umfeld verbessert sich, der Überwärmung des ansonsten stark versiegelten Bereichs wird entgegengewirkt, Luftschadstoffe können teilweise gebunden bzw. abgebaut werden.
Für die Ortslage Rothensee entsteht eine Verbesserung des Ortsbildes, da zukünftig auf der gesamten Länge der Ortslage östlich des August-Bebel-Dammes Grünflächen angrenzen werden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

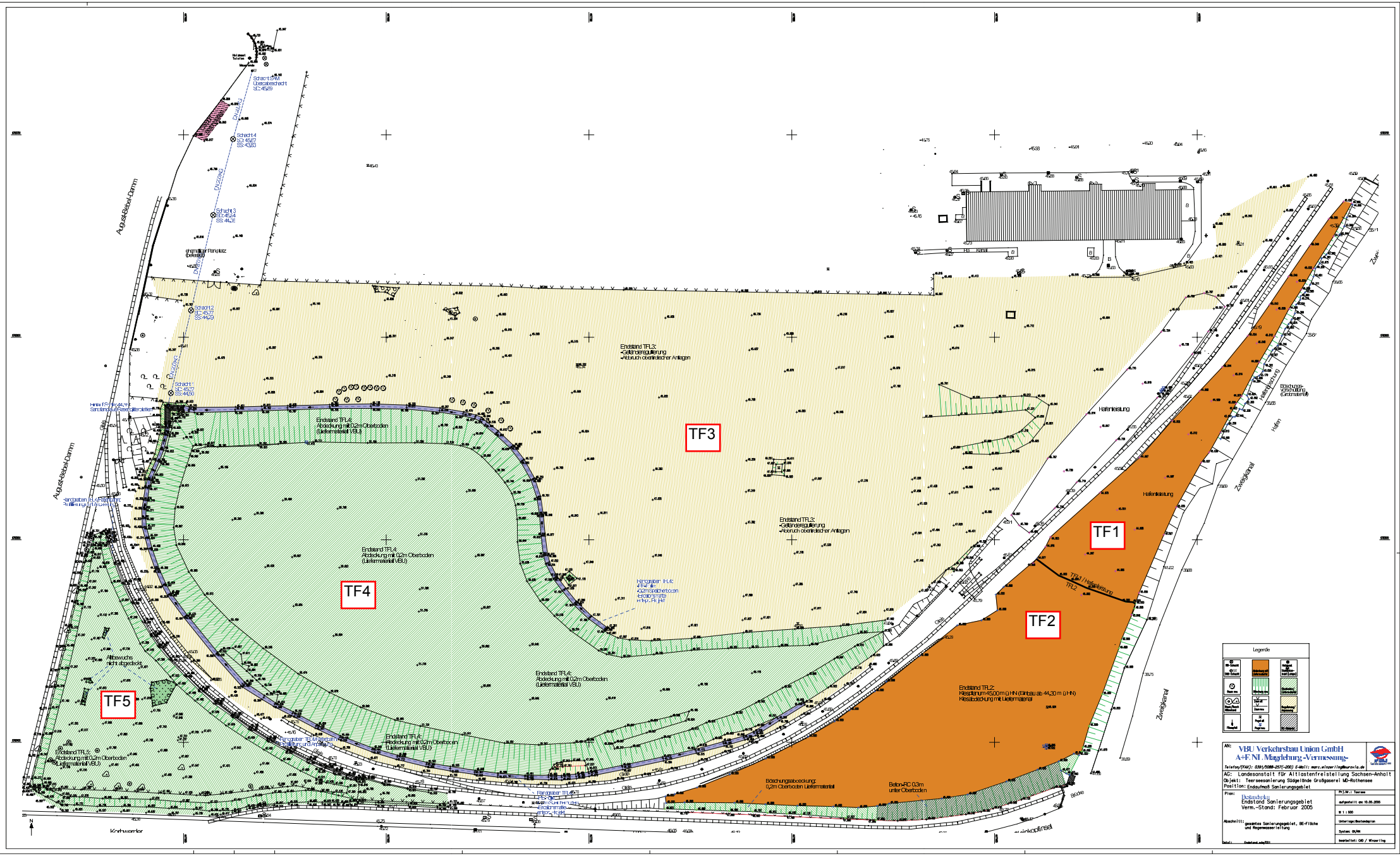
Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet und zu den jeweiligen Entwürfen des Bebauungsplanes aktualisiert.

3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Als Überwachungsmaßnahmen kommen Fortschreitungen der Lärmkartierung für den Stadtteil und bei Bedarf Messungen von Immissionen im Umfeld in Frage.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung altlastensanierter, langjährig gewerblich-industriell vorgenutzter Flächen im Stadtteil Gewerbegebiet Nord. Dabei werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorgenommen. Ein Ausgleich für diese Eingriffe ist nicht erforderlich unter Beachtung der vormaligen baulichen Nutzung und Altlastensanierung.
Hinsichtlich umweltrelevanter Belange war bei der Bebauungsplanaufstellung vorrangig der Lärmschutz der angrenzenden schutzbedürftigen Ortslage Rothensee zu beachten. Dieser Belang wurde angemessen berücksichtigt durch die flächendeckende Lärmkontingentierung der Bauflächen im Ergebnis einer schalltechnischen Berechnung. Damit werden gesunde Wohnverhältnisse gesichert.
Das Schutzgut Wasser (hier relevant hinsichtlich noch vorhandener Grundwasserbelastungen) ist bei der Planung berücksichtigt worden durch Ausschluss von Versickerung und Grundwassernutzung.
Durch den Bebauungsplan werden Grün- und Ausgleichsflächen aus Eingriffen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes, aber aus den Stadtteilen Rothensee und Gewerbegebiet Nord, dauerhaft gesichert und dienen so dem Erhalt und der Verbesserung des Ortsbildes und des Stadtklimas.



Anlage Umweltbericht B-Plan 103-2C "Korbwerder" Teilflächen Altlastensanierung