

A horizontal number line with tick marks at intervals of 100, labeled -50, 0, 100, 200, 300, and 400. A point is marked with a vertical line segment at the midpoint between -50 and 0, which is -25.

Ausschnitt aus der topografischen Stadtkarte M 1:10.000
Stand des Stadtkartenausuges: 06/2014

B-Plan Nr. 368-1A | Kümmelsberg Westseite, Teilbereich A

Oktober | 2015

Verfasst von der
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
Große Diesdorfer Straße 56/57
39110 Magdeburg

Tel 0391 | 7361 0
Fax 0391 | 7361 777
Email info@lgsa.de
I-net www.lgsa.de

Projektverantwortung
Jan Spielmann | Stadtplaner
FB Stadtplanung und Projektentwicklung

Projektmitarbeit
Dr. Detlef Uebel
Jeanette Fließ
FB Stadtplanung und Projektentwicklung

Inhaltsverzeichnis

Anhang	2
1 Grundlagen	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Kartengrundlage.....	3
2 Allgemeines	3
2.1 Historie	3
2.2 Anlass und Ziel der Planung	4
2.3 Plangebiet	5
3 Planungsvorgaben.....	8
3.1 Raumordnung und Regionalplanung	8
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	10
3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan).....	11
3.4 Denkmalschutz.....	11
3.5 Immissionsschutz.....	11
3.6 Bodenschutz/Altlasten.....	13
3.7 Erschließung	14
3.8 Umweltverträglichkeitsprüfung.....	14
3.9 Sonstige Planungsvorgaben	15
4 Wesentliche Planinhalte	15
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	15
4.2 Versorgungstechnische Erschließung	20
4.3 Immissionsschutz.....	22
4.4 Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	24
4.5 Sonstige Festsetzungen.....	26
5 Voraussichtliche Auswirkungen	26
6 Umweltprüfung.....	26
7 Flächenbilanz	27
8 Finanzierung und Durchführung der Planung	28
9 Textliche Hinweise	28
9.1 Archäologie	28
9.2 Kampfmittel	28
9.3 Immissionsschutz.....	28
9.4 Bodenschutz/Altlasten.....	28
9.5 Versorgungsanlagen	29
9.6 Einsichtnahmemöglichkeit.....	29

Anhang

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Planaufstellung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zuletzt geänderten Fassung;
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der zuletzt geänderten Fassung.

1.2 Kartengrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt mit erteilter Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ([ALK/11/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-10159/09 angefertigt.

2 Allgemeines

2.1 Historie

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Landeshauptstadt Magdeburg, im Stadtteil Diesdorf. Mit dem Beginn der Industrialisierung Ende des 19. Jahrhunderts wandelte sich der Charakter dieses eigenständigen, bis dahin rein landwirtschaftlich geprägten Ortes zu einer Arbeiterwohnsiedlung. Bereits vor 1914 hatten mehr als die Hälfte der Diesdorfer Erwerbstätigen einen Arbeitsplatz in Magdeburg. Für diese und der nachfolgenden Zeit war ein deutlicher Bauboom zu verzeichnen. Ähnlich wie andere Stadtteile Magdeburgs ist auch Diesdorf, das 1926 eingemeindet wurde, insbesondere entlang der Hauptstraßen von Gründerzeit- und Mehrfamilienhäusern geprägt.

Zu dieser Zeit entstanden auch die von der Zerrenner Straße nach Norden, in Richtung Plangebiet, abführenden Straßen – Gersdorfer Straße und Irlxleber Straße. Ausbaubreite, Gestaltung und die Tatsache, dass diese ohne Wendeanlagen ausgeführt wurden, lassen den Schluss zu, dass bereits zu früheren Zeiten eine Weiterentwicklung der Wohnbebauung in Richtung Norden vorgesehen war, die aber infolge stagnierender bzw. auch strukturell abweichend orientierter Stadtentwicklung bis 1989 nicht zum Tragen kam.

Nach 1945 siedelte sich auf dem Areal eine landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft an, die die ehemals landwirtschaftliche Tradition des Ortes weiterführte und in den 1950er Jahren einen großen Stallkomplex sowie eine Gewächshausanlage errichtete. Mit Beginn der 1990er Jahre stellte diese jedoch ihren Betrieb ein und das Gelände fiel brach.

2.2 Anlass und Ziel der Planung

Seit dieser Zeit bestehen seitens der Stadt Vorstellungen, das Areal zu einem Wohnbau-gebiet zu entwickeln, um damit eine städtebauliche Abrundung des Stadtteils Diesdorf durch die Umwandlung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen und Einpas-sung in die überwiegend durch Wohnbebauung geprägte Umgebung insbesondere in Richtung Westen zu erreichen. Bereits im Jahre 1994 wurde zu den damaligen Vorstel-lungen eine diesbezügliche erste Beteiligung Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Nachdem 1999 die weiteren Planungsarbeiten zum ehemals aufzustellenden Bebau-ungsplan 368-1 | KÜmmelsberg Westseite auf Grund mangelnder Verfügbarkeit der Flä-chen insbesondere im östlichen, direkt an die Straße KÜmmelsberg angrenzenden Teil (Vielzahl verschiedener Eigentümer), zum Erliegen kamen, wurden 2003 Kontakte zwis-chen den Flächeneigentümern und der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH (LGSA) als potentiellern Erschließungsträger aufgenommen. Eine Erschließung im Auftrage der Eigentümer kam auf Grund der hohen Anzahl von Einzelflächen und verschiedenen Ei-gentümern von Beginn an nicht in Frage.

Da die LGSA als Erschließungsträger bereits auf zahlreiche positive Erfahrungen auf dem Gebiet der Bebauungsplanung und Erschließung von Wohngebieten verweisen konnte, lagen der Erwerb der Flächen und die spätere Erschließung durch die LGSA nahe.

Mitte 2007 ergab sich die Aussicht auf den Erwerb der Flächen durch die LGSA, deren Zwangsversteigerungen standen an. Damit folgte auch die Chance auf Beseitigung die-ses zwischenzeitlich eingetretenen städtebaulichen Missstandes. Da an diese Flächen weitere im Eigentum bzw. in der Verwaltung der LGSA befindliche Flächen angrenzten, war die Prüfung für einen Erwerb dieser Flächen eine logische Option. 2009 wurden die Grundstücke an die LGSA übertragen.

Gegenüber den ursprünglichen Vorstellungen und Planungen ist aus verkehrstechnischer Sicht und hinsichtlich einer zu starken Verkehrsbelastung im Bereich der von Süden an-grenzenden Zufahrtsstraßen, neben diesen, auch eine Zufahrt von der Straße KÜmmels-berg her vorgesehen. Um diese zu gewährleisten und umfangreiche Forderungen hin-sichtlich des Lärmschutzes umsetzen zu können, die sich insbesondere aus den Ver-kehrsbelastungen der Straße KÜmmelsberg ergeben, wurden deshalb im nördlichen Be-reich weitere bis an diesen Verkehrsweg heranreichende Flächen mit in das Plangebiet einbezogen.

Als eine der grünsten Städte Deutschlands mit zahlreichen Kulturdenkmälern, Museen und kulturellen Einrichtungen bietet die Landeshauptstadt genügend Potential für modernes und gesundes Wohnen. Sie gehört derzeit zu den wenigen Standorten im Land Sachsen-Anhalt, an denen der Bevölkerungszuwachs höher ist als die -abgänge. Diesen Umständen ist auch mit der Schaffung von neuem Wohnraum, sowohl in Form von Mietwohnungen als ebenso in Form von individuellen Möglichkeiten, Rechnung zu tragen. Da der Privatisierungsgrad im Wohnungsbau in den neuen Bundesländern bei Weitem noch nicht die Werte der alten Bundesländer erreicht hat, wird hier auf Zeit noch entsprechender Nachholbedarf bestehen. Dies zeigen auch die in den letzten Jahren wieder erhöhten Nachfragen nach Baugrundstücken in der Stadt, wobei auch insbesondere für das Plangebiet reges Interesse zu verzeichnen ist.

Die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH beabsichtigt dem entsprechend, das oben beschriebene Areal als Wohnstandort für Eigenheime zu entwickeln. Diese Absicht steht in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Planungen und Zielsetzungen der Landeshauptstadt Magdeburg.

Für das künftige Neubaugebiet wird der Bebauungsplan Nr. 368-1A | Kümmelsberg Westseite, Teilbereich A der Landeshauptstadt Magdeburg aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan soll der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken entsprochen, der bestehende städtebauliche Missstand beseitigt sowie der Ortsteil Diesdorf arrondiert werden.

2.3 Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 368-1A nach §9 Abs.7 BauGB umfasst im Stadtteil Diesdorf westlich der Straße Kümmelsberg liegende Flächen, die in der Vergangenheit als landwirtschaftliches Betriebsgelände (ca. 1950-1990) bzw. später als gewerbliches Gelände (nach 1990 – überwiegend Spedition und Lager) genutzt wurden sowie teils auch zwischenzeitlich brach gefallene Flächen.

Seine Größe beträgt ca. 105.600m² und umfasst die Flurstücke 6538, 10206, 10207, 10512, 10513, 6506/2, 10244, 10245, 10246, 6550/1, 6551/1, 6551/2, 6552/1, 6507/5, 6552/2, 6553, 6554, 10208 der Flur 333 sowie das Flurstück 519 und eine Teilfläche des Flurstücks 8017/509 der Flur 343 der Gemarkung Magdeburg. Der Großteil der Flächen (ca. 83%) befindet sich im Eigentum der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, die übrigen Flächen verteilen sich auf weitere private Eigentümer.



Abb 1 Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 368-1A (o.M.)

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Nordgrenzen der Flurstücke 6538, 6550/1, 10512, 10513 und 10244 (Flur 333), daran anschließend befinden sich ein Blumengroßmarkt, ein kleineres Floristikgeschäft und ein Lebensmittelmarkt,
- im Osten durch die Westgrenze der Straße Kümmeisberg, durch die Süd- und Nordgrenzen der Flurstücke 10208, 6554, 6553, 6552/2, 6550/1, 6551/1, 6552/1, 6507/5, 10245 und 6506/2 (Flur 333) sowie durch die Ostgrenzen der Flurstücke 10513 (Flur 333) sowie 8017/509 und 519 (Flur 343),
- im Süden durch die Südgrenzen der Flurstücke 519 und 8017/509 (Flur 343) ohne die Ixleber Straße, sowie die Südgrenzen der Flurstücke 10207, 10206 und 6538 (jeweils Flur 333), hier schließt vorhandene Wohnbebauung an,
- im Westen durch die West- und die Nordgrenze des Flurstückes 6538 (Flur 333), und die Westgrenze des Flurstückes 10512 (Flur 333). Die benachbarten Flächen unterliegen landwirtschaftlicher Nutzung.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben ausschließlich nachrichtlichen Charakter.

Das Betrachtungsgebiet gehört naturräumlich zur Haupteinheit „Magdeburger Börde“ und hier wiederum zur Untereinheit „Niedere Börde“ mit Übergang zur Untereinheit „Hohe Börde“ am Fuße der „Olvenstedter Terrasse“. Diese Abstufung ist als Geländekante im Bereich des Übergangs vom besiedelten Bereich in die offene Landschaft deutlich zu erkennen. Diese ist nach Westen hin ansteigend und geprägt von leichten Bodenwellen mit zum Teil prägnant eingeschnittenen Bachtälern, hier vornehmlich der „Olvenstedter Röthe“ und der „Schrote“, die nördlich bzw. südlich des Gebietes in Richtung Stadt und Elbe fließen.

In den bebauten Teilen des Plangebietes sind durch die vorangegangenen Nutzungen anthropogene Auffüllungen bzw. Beeinflussungen zu erwarten, während in den unbebauten Bereichen und unterhalb der Oberflächenbefestigung äolische Sedimente in Form von Löß und darunter eiszeitliche Ablagerungen, im wesentlichen Sand und Geschiebemergel zu finden sind.

Das Gelände ist mit Höhen zwischen ca. 63,70m üNN bis ca. 64,80m üNN relativ eben, wobei der Grundwasserstand zwischen 3,90m und 4,70m unter Geländeoberkante festgestellt wurde. Zudem ist mit lokaler Schichtenwasserbildung in den Geschiebemergelregionen zu rechnen, die zwischen 1,85m und 3,95m zu erwarten ist. Im Allgemeinen ist gemäß vorliegender Gutachten und Berechnungen eine Versickerung von Oberflächenwasser in den eiszeitlichen und tertiären Sanden ausreichend gut möglich (siehe Kapitel 4.2).

Auf dem Gelände befinden sich mehrere Gebäude in Form von Hallen (ca. 10.000m²), Erschließungs- und Verkehrsanlagen (überwiegend betonierte Freiflächen – ca. 18.000m²) und Fundamente von aufgegebenen Gewächshausanlagen (ca. 5.000m²). Diese Anlagen müssen im Zuge der Erschließungsarbeiten und Baufeldvorbereitungen abgerissen und beseitigt werden. Ein Teil der westlich liegenden Fläche des Flurstücks 6538 wird im Zusammenhang mit den benachbarten Flächen z. Z. noch intensiv landwirtschaftlich bearbeitet. Die Restflächen sind brachgefallen und zwischenzeitlich mit Vegetation überzogen.

3 Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt

Gemäß §1 Abs.4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dazu stellt der Landesentwicklungsplan ein Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung dar. Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde im Dezember 2010 von der Landesregierung als Verordnung beschlossen. Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 vom 16.02.2011 trat am 12.03.2011 in Kraft.

Der Landesentwicklungsplan 2010 bildet die Landeshauptstadt Magdeburg in der Planungsregion Magdeburg als Oberzentrum im Zentrale Orte System ab sowie als Verdichtungsraum. Der Verdichtungsraum ist unter anderem durch eine hohe Bevölkerungsdichte gekennzeichnet. Die Verdichtungsräume sind im Sinne einer nachhaltigen Raumordnung so zu ordnen und zu entwickeln, dass sie eine räumlich ausgewogene, sozial und ökologische verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten.

Umgeben ist es west- und südseitig mit Flächen für die Landwirtschaft und ostseitig mit der Wasserstraße Elbe und deren Hochwasserschutzgebieten. Weiterhin ist die Landeshauptstadt Magdeburg als Vorrangstandort für Standorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen mit landesbedeutsamen Industrie- und Gewerbeflächen sowie Verkehrsanlagen dargestellt. Durch die Stadt Magdeburg führen überregionale Entwicklungsachsen sowohl von europäischer Bedeutung und als auch von Bundes- und Landesbedeutung. Entwicklungsachsen sind durch eine Bündelung von Verkehrs- und technischer Infrastrukturtrassen und eine unterschiedlich dichte Folge von Siedlungskonzentrationen gekennzeichnet.

Grundsätze und Ziele der Raumstruktur sind u.a.:

G1: Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Dabei ist auch darauf hinzuwirken, dass die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich aufeinander abgestimmt werden.

Z2: Die Auswirkungen des Demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu beachten. In diesem Zusammenhang sind alle Anstrengungen zu unternehmen, um einen ausgewogenen Wanderungssaldo sowie ein stabilisierendes Geburtenniveau zu erzielen.

Z6: Es sind auch unter der Voraussetzung einer weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sicherzustellen.

Z10: Die Verdichtungsräume sind als herausragende Siedlungs-, Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur- und Dienstleistungsräume zu stärken. Sie sind zu leistungsfähigen Standorträumen, die im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen können, weiter zu entwickeln.

Z18: Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen ist die Siedlungsentwicklung auch hier in Zentralen Orten zu konzentrieren.

Grundsätze und Ziele der Siedlungsstruktur sind u.a.:

G12: In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden.

G13: Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg

Die Regionalplanung ist ein Teil der Landesplanung. Sie fasst die überörtlichen und überfachlichen Planungen zusammen und fungiert als Verknüpfung zwischen der Landesplanung und kommunalen Planungsinteressen. Der Regionale Entwicklungsplan ist aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln und beinhaltet die räumliche Konkretisierung und Ergänzung der im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen schutz- und nutzungsbezogenen Festlegungen zur Freiraumstruktur.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg wurde durch die Regionalversammlung am 17.05.2006 beschlossen und durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29.05.2006 genehmigt. Darüber hinaus hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg auf ihrer Sitzung am 03.03.2010 beschlossen (Beschluss Nr. RV 04/2010), den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg auf der Grundlage des §7 Raumordnungsgesetz (ROG) neu aufzustellen.

Im z.Z. rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan wurde die Stadt Magdeburg als Oberzentrum ausgewiesen. Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung gibt es keine weiteren Darstellungen.

Ein grundsätzliches Leitbild des Regionalen Entwicklungsplans ist u.a. das Siedlungsstrukturelle Leitbild: Die dezentrale Konzentration. Die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ist konsequent auf das zentralörtliche System abzustimmen, um auf gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilräumen der Planungsregion hinzuwirken.

Grundsätze der Raumordnung für die Planungsregion Magdeburg:

4.2 G: Die dezentrale Siedlungsstruktur in Sachsen-Anhalt mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren und Stadtregionen ist zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Die Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben. (LEP-LSA Punkt 2.2)

4.5 G: Verdichtete Räume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte zu sichern.

4.11 G: Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. (LEP-LSA Punkt 2.11)

Fazit

Die Ziele und festgelegten Grundsätze der Raumordnung nach §3 Nr.2 und Nr.3 ROG sind nach Maßgabe der §§4 und 5 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Die zuständige obere Landesplanungsbehörde stellte mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 04.12.2014 (AZ. 21102/01-01730.1) fest, dass der Bebauungsplan mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Die nunmehr zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde hält die Stellungnahme nach Prüfung weiterhin aufrecht. Der Bebauungsplan steht ebenfalls nach Auffassung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg den Zielen der Regionalplanung nicht entgegen.

Darüber hinaus unterstreicht die zukünftige geplante Nutzung in Magdeburg mit ihrer Größe, Form und Funktion in besonderem Maße die o.g. Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die Stadt Magdeburg hat am 14. März 1991 den Beschluss für die Aufstellung eines Flächennutzungsplans gefasst. Seit dem 6. April 2001 ist dieser Flächennutzungsplan wirksam. Er hat seit dem eine Reihe von Änderungsverfahren (im Zeitpunkt dieser Planaufstellung 10 Verfahren) und zuletzt in 2013 eine redaktionelle Änderung in Form einer Berichtigung erfahren.

Von Beginn an sind die jetzt konkret überplanten Flächen darin hauptsächlich als Wohnbauflächen vorgesehen. Der nördliche Bereich des Plangebietes wird im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt, der westliche Bereich als Grünfläche. Die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele des Flächennutzungsplans (hauptsächlich Darstellung als Wohnbaufläche) werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 368-1A weiterverfolgt. Aufgrund der verschiedenen Flächenausweisung des Flächennutzungsplans, wird dieser dennoch im Parallelverfahren nach §8 Abs.3 BauGB geändert, sodass der Bebauungsplan Nr. 368-1A aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg entwickelt werden kann. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan werden entsprechend geändert. Dem Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs.2 BauGB wird somit in der gesetzlich geforderten Art und Weise Rechnung getragen.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Für den Geltungsbereich und angrenzende Gebiete sind keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne aufgestellt.

3.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale und keine Denkmalbereiche. Bewegliche Kulturdenkmale wurden bisher nicht festgestellt. Eine negative Beeinflussung des sich südöstlich, in Richtung Innenstadt (ca. 1,0km Luftlinie) befindlichen, unter Denkmalschutz stehenden Westfriedhofs, ist durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

3.5 Immissionsschutz

Für die Planungen wurde von der LGSA eine Schallimmissionsprognose für das Plangebiet in Auftrag gegeben (öko-control GmbH – Ingenieurbüro für Arbeitsplatz- und Umweltanalyse: „Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 368-1A in 39110 Magdeburg“, 19.02.2015).

Bezüglich der Beurteilung der Lärmsituation ergaben sich die folgenden Aufgaben:

- Ermittlung des IST- und PLAN-Zustandes der Lärmbelastung der Bewohner der nächstgelegenen Wohnhäuser in der Gersdorfer Straße und in der Irlxleber Straße durch den Straßenverkehr,
- Ermittlung der Lärmbelastung der Bewohner des künftigen Wohngebietes durch Straßen- und Gewerbelärm.

Gewerbelärm

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg weist nördlich des Plangebietes Gewerbliche Bauflächen aus. Auf diesen Gewerbeflächen haben sich bereits einige Gewerbebetriebe angesiedelt (u.a. REWE-Zentrum, Landgard Blumen & Pflanzen GmbH).

Der flächenbezogene Schallleistungspegel der vorliegenden Betriebstypen (Auslieferungslager/ Spedition/ Lebensmittelmarkt) wird mit $L_{W, \text{Tag}} = 61,0 \text{ dB(A)}$ und $L_{W, \text{Nacht}} = 53,0 \text{ dB(A)}$ berücksichtigt. Um auch zukünftige Ansiedlungen innerhalb der ausgewiesenen Gewerbegebiete berücksichtigen zu können, werden gemäß DIN 18005 Flächen-schallquellen mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von $L_{W, \text{Tag/Nacht}} = 60,0 \text{ dB(A)}$ angesetzt.

Gemäß ihrem Baugenehmigungsbescheid vom 20.07.1992 öffnet der Betrieb Landgard Blumen & Pflanzen GmbH in der Zeit von 6.00 bis maximal 21.00 Uhr. Tatsächlich ist aber davon auszugehen, dass der Betrieb bereits ab 5.00 Uhr beginnt.

Während der Tag-Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr können die Orientierungswerte eingehalten werden. In der Nacht sind Überschreitungen entlang der nördlichen Bebauungsgrenze sehr wahrscheinlich, wobei diese in einer Größenordnung von bis zu 6 dB liegen können.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind daher passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Ein ausreichender Schutz für Innenräume kann durch schalldämmende Außenbauteile (Fassaden und Fenster) erreicht werden. In der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ werden verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, die der Festlegung erforderlicher Schalldämmmaße von Außenbauteilen dienen. Für den Tageszeitraum ergibt sich für das 2. Obergeschoss (4 m) der Lärmpegelbereich I. Aufgrund des Abstandes der Wohnbaubereiche zu den Gewerbestandorten ist der Lärmpegelbereich nicht zu berücksichtigen.

Verkehrslärmemission

Die Zufahrten zum geplanten Wohngebiet werden unter anderem durch die Gersdorfer Straße und die Irxleber Straße im Süden des geplanten Wohngebietes realisiert. Die Zufahrt zum Wohngebiet wird die Lärmbelastung der Anwohner erhöhen. Zur Ermittlung der maßgebenden stündlichen Verkehrsstärke M (in Kfz/h) und des maßgebenden LKW-Anteils p (in % am Gesamtverkehr) werden projektbezogene Untersuchungsergebnisse herangezogen. Berechnungsbasierender Immissionsort war die Irxleber Straße.

Für die Beurteilung am Tage ist der Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr und nachts der Zeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr maßgebend. Bisher nutzen nur die wenigen Anlieger die Irxleber Straße. Es wird eingeschätzt, dass am Tage nicht mehr als 15 Fahrzeuge und in der Nacht nicht mehr als 5 Fahrzeuge diese Straße befahren. Dazu kommen etwa 3 LKW am Tage. In der Nacht werden keine LKW diese Straße befahren.

Mit dem Anschluss des geplanten Wohngebietes wird sich das Verkehrsaufkommen in der Irxleber Straße und in der Gersdorfer Straße gegenüber dem IST-Zustand erhöhen. Im neuen Wohngebiet sind ca. 150 Bauplätze vorgesehen. Für das Gutachten wurde daraus abgeleitet, dass etwa 68 PKW am Tage und 14 PKW in der Nacht zusätzlich die Irxleber Straße befahren (sowohl hin als auch zurück). Dazu kommen etwa 10 LKW am Tage (Dienstleister und Lieferanten).

Es wurden folgende Beurteilungspegel in der „Irxleber Straße 7“ ermittelt:

	Beurteilungspegel L _r in dB(A)		Grenzwerte nach 16. BImSchV in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IST-Zustand	53,9	44,7	64,0	54,0
PLAN-Zustand	59,8	49,9	64,0	54,0

Tab. 1 Ergebnisse der Schallimmissionsprognose nach 16. BImSchV

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden sicher eingehalten.

Verkehrslärmimmission

Das künftige Wohngebiet wird durch den Straßenverkehr der umliegenden Straßen belastet. Dazu zählen insbesondere die Bundesstraße B1 im Norden, die Straße Kümmlersberg im Osten und die Hannoversche Straße bzw. Zerrenner Straße im Süden. Die Berechnungen erfolgen unter Berücksichtigung eines 3,5 m hohen Lärmschutzwalls entlang der Straße am Kümmlersberg.

Während die durch den Straßenverkehr verursachten Geräuschemissionen innerhalb des Bebauungsgebietes unkritisch sind, können die Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht am östlichen Rand der Bebauungsgrenze sowohl am Tage als auch in der Nacht nicht eingehalten werden. Trotz des geplanten Lärmschutzwalls kommt es zu einer Überschreitung der Orientierungswerte in einer Größenordnung von bis zu 7 Dezibel. Jedoch stellen die Orientierungswerte keine Grenzwerte dar, sondern erwünschte Zielwerte, von denen in Abhängigkeit der örtlichen Situation nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. In besonders vorbelasteten Gebieten sollte eine Überschreitung nicht flächenhaft sein und im Allgemeinen auch nicht mehr als 5 dB(A) betragen. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für den Tageszeitraum ergibt sich für das 2. Obergeschoss (4 m) die Lärmpegelbereiche I-IV.

3.6 Bodenschutz/Altlasten

Die Fläche der ehemaligen LPG Kümmlersberg ist im Altlastenkataster der Stadt Magdeburg als archivierte Fläche registriert (Flächennummer der Altlastendatei der unteren Bodenschutzbehörde: 769; Nummer der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten [DBA] des Landes Sachsen-Anhalt: 000074). Die Archivierung des Standortes erfolgte aufgrund der Ergebnisse einer durchgeführten historischen Erkundung (1999/2000). Archivierung heißt lt. Unterer Bodenschutzbehörde, dass nach derzeitigem Kenntnisstand von der Fläche keine Gefahr für die Schutzgüter des öffentlichen Rechtes ausgeht.

Darüber hinaus ist das Gelände durch vorhandene Restbebauung, Flächenversiegelungen und Fundamentreste, die im Zuge der Erschließungsarbeiten und Baufeldvorbereitung zurück zu bauen sind, charakterisiert.

3.7 Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit über die Gersdorfer Straße und Irxleber Straße sowie über einen schmalen Weg von der Straße KÜmmelsberg herkommend erschlossen. Verschlussene Tore sperren die drei Zufahrten.

Der ÖPNV erschließt das Plangebiet über die Buslinie 72 mit der Haltestelle KÜmmelsberg in Höhe des Emdener Weges durch die Magdeburger Verkehrsbetriebe.

Auf Grund der gewerblichen Nutzung des Plangebietes in der Vergangenheit u.a. mit Betriebseinrichtungen, liegen hier, bis auf Gasversorgungen, alle Versorgungs- und Entsorgungsmedien an. Inwieweit diese in Teilen für die spätere Erschließung genutzt werden können, müssen nachfolgende Fachplanungen ergeben. Nicht nutzbare Anlagen sind entsprechend bis zum nächst zurückliegenden Knotenpunkt zurück zu bauen.

Das Plangebiet ist seitens der Elektroversorgung derzeit bzgl. der zukünftigen Nutzung im Inneren nur minimal erschlossen. Die Umspannung der bestehenden Transformatorstation und die einspeisenden 10-kV-Kabel im Plangebiet wurden 2006 außer Betrieb genommen, die Trafostation ist als elektrischer Betriebsraum aber weiter in Betrieb. Die äußere Erschließung mit Niederspannung ist für die Erweiterung des Netzes unzureichend, weshalb die bestehende Trafostation und die Heranführung von Mittelspannung 10 kV aus dem KÜmmelsberg in öffentliche Flächen erforderlich sind.

3.8 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist als unselbständiger Teil verwaltungsbehördlicher Verfahren, die der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben dienen (§2 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG), in diesem Fall des Bebauungsplanverfahrens, definiert. Bei Vorhaben nach den Nr.18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles im Aufstellungsverfahren durchzuführen (§17 UVPG), wenn die dort angegebenen Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschritten werden (§3b UVPG). Die Feststellung, ob eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, obliegt der zuständigen Behörde (§3a UVPG), welche im Falle der Aufstellung von Bauleitplänen die Gemeinde ist (§2 BauGB).

Die UVP-Pflicht bzw. -befreiung für den vorliegenden Bebauungsplan richtet sich nach der lfd. Nr.18.7 der Anlage 1 des UVPG.

Mit einer maximal zulässigen Grundfläche im Sinne des §19 Abs.2 BauNVO von unter 100.000m² entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer UVP (≥100.000m²). Mit der Überschreitung des Grenzwertes von 20.000m² besteht allerdings die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles. Gemäß §17 UVPG entfällt diese Vorprüfung jedoch, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB, die zugleich den Anforderungen einer UVP entsprechen, durchgeführt wird.

§2 Abs.4 BauGB regelt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 und §1a BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen ist, die die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten hat. Nach §2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

3.9 Sonstige Planungsvorgaben

Im Plangebiet befinden sich weder Schutzgebiete noch Schutzobjekte. Eine negative Beeinflussung des nördlich liegenden Schutzgebietes „Olvenstedter Rötze“ (ca. 1,2km Luftlinie) ist durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Trotz des zwischenzeitlichen Bruchfallens großer Teile des Geländes haben sich keine schützenswerten Biotoppe herausgebildet.

4 Wesentliche Planinhalte

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 368-1A soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, welche die im Vorgenannten dargestellten Zielvorstellungen abschließend umsetzt.

Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Ziel ist die Entwicklung eines Gebietes, in dem die Errichtung von Einfamilienhäusern zum Wohnen möglich ist. In Beibehaltung der Nutzung und Struktur der angrenzenden Gebiete wird das Plangebiet als Weiterführung und Arrondierung der vorhandenen nachbarschaftlichen Bebauung überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

Das Gebiet dient überwiegend dem Wohnen. Auf Grund seiner Größe und der näheren Umgebung erfüllt es aber auch Aufenthaltsfunktionen, die über die ausschließliche Zulässigkeit von Wohngebäuden hinausgehen. Zudem sind die festgestellten Nachbarschaftsbeziehungen, Gewerbe im Norden, Landwirtschaft im Westen, die Prägung der Nutzung in der südlichen und weiter östlichen Umgebung sowie die Vorbelastungen, insbesondere ausgehend vom Verkehrsaufkommen auf der Straße Kümmlersberg nicht dazu angetan, einen höheren Grad der Schutzbedürftigkeit festzulegen.

Die unter §4 Abs.3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstelle) werden aufgrund der angestrebten Wohnruhe und der damit zusammenhängenden Lebens-, Wohn- und Nutzungsqualität ausgeschlossen.

Aufgrund der derzeitigen und zukünftigen Nutzung insbesondere als Erweiterungsfläche für das südlich anschließende Autohaus ist ein Teilbereich an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß §8 BauNVO, mit Anlehnung an die Schutzbedürfnisse eines Mischgebietes nach §6 BauNVO festgesetzt.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient dementsprechend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Um die oben aufgeführten Nutzungen und deren Schutzbedürftigkeit nicht in Abrede zu stellen, sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Vergnügungsstätten sowie Tankstellen unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Angaben zur höchst zulässigen Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse. Diese Festsetzungen dienen dazu, ein Wohngebiet zu entwickeln, dass sich zum einen harmonisch an der bereits vorhandenen Bebauung insbesondere im Süden orientiert, andererseits aber genug Spielräume für eine individuelle Gestaltung offen hält. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet dienen diese Festsetzungen für eine dem südlich des Plangebiets gelegenen Autohauses adäquate Funktion als Erweiterungsfläche.

Bei der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgte eine Orientierung an den gemäß §17 BauNVO vorgegebenen Maßen. Um eine gute Nutzung auch kleinerer Grundstücke zu ermöglichen, wurde der für Allgemeine Wohngebiete angegebene Höchstwert der GRZ von 0,4 gewählt, für das eingeschränkte Gewerbegebiet in Anlehnung an ein Mischgebiet von 0,6. Zusätzlich mit einer GFZ von 0,8 für das Allgemeine Wohngebiet bzw. 1,2 für das eingeschränkte Gewerbegebiet und einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von 2 (nach Definition des §87 BauO LSA) wird eine aufgelockerte und gleichermaßen wirtschaftliche Bebauung gefördert, der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes im Bereich des Gewerbegebietes Rechnung getragen. Diese Festsetzungen ermöglichen u.a. auch den Bau moderner Baukörper, weshalb im Weiteren auch auf konkretere Gestaltungsfestsetzungen zu Dachformen und -neigungen verzichtet wurde.

Um den Versiegelungsgrad im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 368-1A so gering wie möglich zu halten, ist eine Überschreitung der GRZ von 0,4 nach §17 Abs.2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Für eine ausreichende Funktionszuweisung ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im eingeschränkten Gewerbegebiet für Stellplätze und Zufahrten um bis zu 50% zulässig.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bezüglich des städtebaulichen Zieles werden im Plangebiet ausschließlich Einzelhäuser mit einem seitlichen Grenzabstand festgesetzt.

Durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche in Form von Baugrenzen und privaten Grünflächen werden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl begleitet, mit dem Ziel, dass eine spätere Bebauung bestimmter Bereiche der Grundstücke ausgeschlossen ist und damit der Versiegelungsgrad der Grundstücke auf ein verträgliches Maß reduziert wird.

Dabei wurden zum Straßenraum hin im Wesentlichen die Festlegungen der BauO LSA umgesetzt, während sie zu rückwärtig liegenden Nachbargrundstücken bzw. festgesetzten Grünflächen weitergehend gestaltet wurden, um in diesen Bereichen die Bildung geschlossener Grünareale zu erreichen.

Der Standort der Gebäude und ihre Stellung innerhalb der Baugrenzen kann im Rahmen der noch vorhandenen Möglichkeiten beliebig gewählt werden, es wird aber empfohlen, die Firstrichtung bzw. Gebäudevorderfront an einer der vorbeiführenden Straßen auszurichten.

Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen bilden im Plangebiet die Flächen entlang der Straße Kümmlersberg. Der Lärmschutzwall (siehe Kap. 4.3) ist planungsrechtlich entlang der Wallkrone unterteilt in öffentliches Grün und privates Grün, wobei die straßenzugewandte Seite das öffentliche Grün darstellt.

Private Grünflächen

Durch die landwirtschaftliche Nutzung der westlich und östlich in der offenen Landschaft liegenden Flächen können bei ungünstiger Windrichtung gegebenenfalls nutzungsbedingte Staubbelastungen und/oder Gerüche (z.B. bei der Bodenbearbeitung, bei der Ernte oder bei anderen Maßnahmen) auftreten.

Um hiervor einen gewissen Schutz zu bieten und auch das Landschaftsbild positiv aufzuwerten, ist daher entlang der westlichen und zu einem Teil entlang der südlichen Planzebietsgrenze ein 5,0m breiter privater Grünstreifen und entlang der östlichen Grenze ein 3,0m breiter privater Grünstreifen festgesetzt.

Spielplatz

Die notwendige Herstellung eines Spielplatzes wird abgelöst durch eine finanzielle Beteiligung des Erschließungsträgers für die Aufwertung der Spielplätze SP035 Kreipestraße und SP036 Am Neuber der Stadt Magdeburg. Die Höhe und Übernahme der Ablösumme wird entsprechend den Eigentumsanteilen im städtebaulichen Vertrag geregelt. Somit können die genannten Spielplätze dem planinduzierten Bedarf angepasst werden.

Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen gemäß §12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind grundsätzlich in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des Geltungsbereiches gewährleisten zu können, sollen zwischen den Wohnausvorderseiten und der Erschließungsstraßen keine weiteren baulichen Anlagen errichtet werden. Somit sind Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sowie Carports und Garagen gemäß §12 BauNVO zwischen dem straßenseitigen Baugrenzen und der Straßenbegrenzung nicht zulässig.

Verkehrstechnische Erschließung

Das Verkehrskonzept sieht eine Zweiteilung des Gebietes vor. Während der nördliche Teil über eine Anbindung an die Straße Kümmlersberg erfährt, wird der südliche Teil über Anschlüsse an die Gersdorfer Straße und die Irxleber Straße zur Zerrenner Straße hin realisiert. Beide Teile werden im Zentrum des Gebietes über einen zwar entsprechend ausgebauten, aber durch Abpollerung gesperrten, nur für den öffentlichen Rad- und Fußverkehr zugelassenen Verkehrsweg verbunden. Lediglich für Fahrzeuge, die im öffentlichen Interesse das Plangebiet befahren (Rettungsfahrzeuge, Polizei, Feuerwehr, Straßenreinigung und Winterdienst) soll der Rad- und Fußweg entsprechend nutzbar sein. Zudem dient diese Verkehrsfläche als öffentliche Fläche zur Aufnahme der für das Gebiet notwendigen Ver- und Entsorgungsmedien.

Für die baulichen Tätigkeiten verkehrlichen und medientechnischen Erschließung im Plangebiet wird die Erreichbarkeit des Baugebietes ausschließlich über den Kümmlersberg gewährleistet. Weitere Ausführungen, Details und Vereinbarungen dazu werden im Städtebaulichen Vertrag festgelegt. Weiterhin werden im Städtebaulichen Vertrag auch der Ausbau der Irxleber und Gersdorfer Straße festgelegt. Der Ausbau der zwei sich außerhalb des Geltungsbereiches befindenden Straßen ist aus schallschutzrechtlichen Restriktionen notwendig. Die Erschließung des Wohngebietes ist neben der Erschließung über die Straße Kümmlersberg erst nach Abschluss des Ausbaus der Irxleber und Gersdorfer Straße auch über diese möglich.

Das nach EAE 85/95 geschätzte Quellverkehrsaufkommen bei voller Gebietsbelegung und angenommenen 2 PKW/Grundstück beträgt für den nördlichen Teil rund 60 Fahrzeuge und rund 50 Fahrzeuge für den südlichen Teil für die maßgebliche morgendliche Spitzenstunde. Ein Wert, der für das gewählte Straßensystem (überwiegend Mischverkehrsflächen mit einer Breite von 5,50m) keine Problematik darstellen dürfte, zumal nördlich der inneren Erschließung noch eine reine Verkehrsfläche mit 5,75m Fahrbahnbreite vorgeschaltet ist und sich der Verkehr südlich auf die zwei Zufahrtsstraßen verteilt.

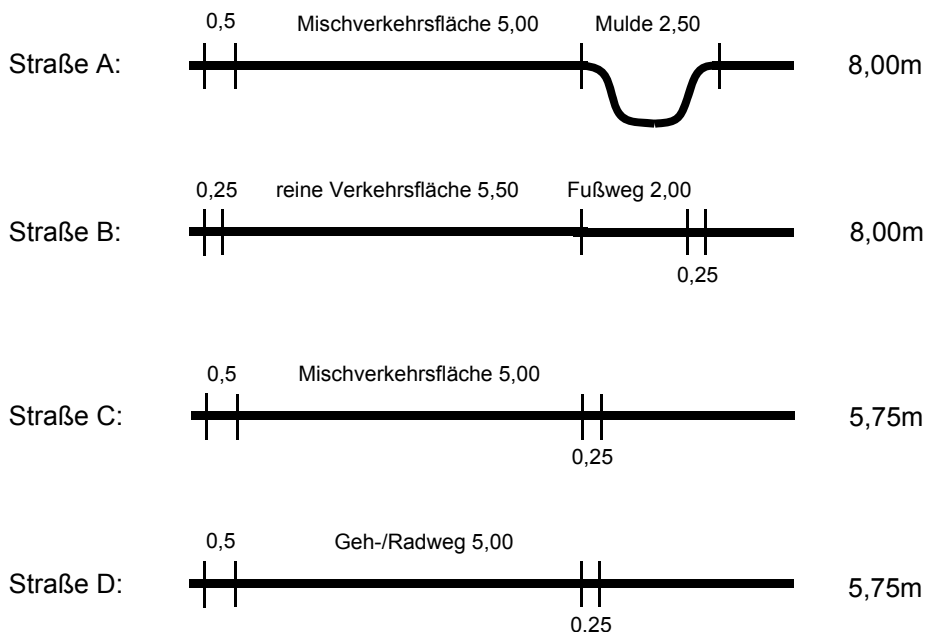
Zusätzlich entlastend ist zu bewerten, dass das Gebiet sowohl durch Straßenbahn- als auch Busanbindung gut mit der Innenstadt vernetzt ist und daher das Quellverkehrsaufkommen geringer sein dürfte, als hier angenommen.

Die auf die in den südlichen Zufahrtsstraßen, die gemäß Flächennutzungsplan in einer Gemischten Baufläche liegen, bereits ansässigen Anwohner zukommenden Mehrbelastungen sind für das Wohnen in der Großstadt nichts Außergewöhnliches und in auf nachbarschaftlichen Straßen keine Besonderheit. Da nicht zu erwarten ist, dass gesundheitsgefährdende Grenzwerte überschritten werden, sind diese Zufahrten im Interesse der weiteren städtebaulichen Entwicklung entsprechend abzuwägen.

Hierzu kann auch angemerkt werden, dass das Gebiet bei der vormals vorgesehenen städtebaulichen Planung sicher in der Vergangenheit eine Entwicklung genommen hätte, die bereits vor fast 100 Jahren zu einer kompletten Bebauung mit bedeutend verdichteter Bebauung des Areals geführt hätte, wenn diese nicht durch verschiedene Umstände unterbrochen worden wäre (siehe dazu Kap. 2.1). Damit ist die jetzt entstehende zusätzliche Belastung als weit geringer einzuschätzen.

Im Plangebiet sind neben den privaten Stichstraßen Mischverkehrsflächen mit und ohne Entwässerungsmulde geplant (Straßen A und C), reine Verkehrsflächen mit Gehweg (Straße B) sowie ein Rad- und Fußweg (Straße D). Die Entwässerungsmulden (V) sind den öffentlichen Straßenflächen zugeordnet.

Folgende Querschnitte sind geplant:



4.2 Versorgungstechnische Erschließung

Trinkwasser, Elektro, Gas und Wärme

Für die Versorgung mit den Medien Trinkwasser, Gas und Wärme sind die Städtischen Werke Magdeburg die Medienträger, für die Elektroversorgung die Netze Magdeburg GmbH. Entsprechende Anbindepunkte sind in der näheren Umgebung, teils im Gebiet selbst, an mehreren Stellen vorhanden. Über die Anbindung bzw. Nutzung sind mit dem Versorger entsprechende vertragliche Vereinbarungen zu treffen, die die Versorgung des Gebietes absichern und die konkreten Erschließungsbedingungen festlegen.

Für eine notwendige Transformatorenstation für eine zureichende Elektroversorgung wurde im Bebauungsplan der Standort mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzt. Die Station befindet sich zusammen mit dem Stellplatz für Großcontainer in der Straße gegenüber des Fuß-/ und Radweges. Die Standortanforderungen sind im Anhang der Begründung dargestellt (Grundriss).

Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist grundsätzlich möglich. Die Leistungen sind im Zuge der Erschließungsarbeiten so zu koordinieren, dass Mehraufwendungen und der Aufbruch von bereits hergestellten Anlagen vermieden werden. Die Wahl der ausführenden Unternehmen richtet sich nach den örtlich anwesenden Anbietern und ihren Angeboten.

Straßenbeleuchtung

Die Versorgung der öffentlichen Verkehrsflächen mit den notwendigen Beleuchtungsanlagen, ist im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen durch den Erschließungsträger mit zu planen und zu gewährleisten. Sie sind Bestandteil des Straßenausbaus.

Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes wird im Trennsystem vorgenommen. Auf Grund der Auslastung des vorhandenen Mischwasserkanals in der Irlxleber Straße kann kein zusätzliches Niederschlagswasser eingeleitet werden. Weitere Vorfluter und Kanäle sind in der Nähe nicht vorhanden, so dass für die öffentlichen Flächen eine dezentrale Entsorgung des Oberflächenwassers vorgesehen ist.

Auf Grund der im Baugebiet vorherrschenden Versickerungsmöglichkeiten des Bodens und der Reduzierung des Eingriffs in den gegenwärtigen Wasserhaushalt auf den Flächen ist deshalb vorgesehen, soviel wie möglich des Niederschlagswassers vor Ort zu versickern. Dies soll über Muldenversickerung, kombiniert mit einem Rigolenelement und Drosselabfluss erfolgen (das Oberflächenwasser fließt über eine gewachsene Bodenschicht – Mulden – in die Rigolen). Durch die gutachterlich festgestellten wechselnden Bodenverhältnisse ist jedoch eine direkte Straßenentwässerung durch Versickerung nicht in jedem Bereich des Gebietes möglich, so dass sie nur über eine gezielte Ableitung des Drosselabflusses in ein Versickerungsbecken zu ermöglichen ist.

Dazu werden in definierten Abschnitten parallel zu den Straßen Mulden angeordnet. In Straßen, in denen eine andere Lösung bevorzugt wird oder in denen aus Platzgründen keine Mulden angeordnet werden können, wird das Wasser über seitlich bzw. mittig angeordnete Rinnen gesammelt und über Straßeneinläufe in einen Regenwasserkanal abgeleitet. Diese Kanäle binden direkt in die Rigole ein.

Zusätzlich schließen die Rigolen über einen Drosselabfluss an einen Regenwasserkanal an, der das überschüssige Wasser dem festgesetzten Regerückhaltebecken (Fläche für Abwasserbeseitigungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken) zuführt.

Die Entwässerung der Straßen darf hierbei durch Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt werden.

Alle notwendigen Maßnahmen werden durch ein vorliegendes Entwässerungskonzept beschrieben und deren Wirksamkeit berechnet und nachgewiesen. Die genaue Ausführung der Anlagen und des Systems, sowie die entsprechenden weiterführenden Nachweise, sind durch die Fachplanungen zu erbringen.

Das auf den privaten Baugrundstücken sowie auf den privaten Stichstraßen anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf den privaten Baugrundstücken zu versickern. Detaillierte Ausführungen und Nachweise werden in den nachrangigen Genehmigungsverfahren erbracht.

Schmutzwasserentsorgung

Als Vorflut für die schmutzwasserseitige Entwässerung kann nach Auskunft der SWM GmbH ein vorhandener Schmutzwasserkanal DN400 (Steinzeug) in der Irlxleber Straße genutzt werden. Ausgehend von der anliegenden Höhe dieses Kanals ist eine vollständige schmutzwasserseitige Entwässerung des Geländes im Freigefälle (bei Realisierung eines Mindestgefälles von 0,5%) möglich.

Jedes geplante Grundstück ist im Zuge des Straßenbaus mit einem Hausanschluss-schacht (400mm) mit klemmbarer Abdeckung zu versehen. Die Anschlussleitungen an den Hauptkanal sind in DN150, Steinzeug auszuführen.

Die genaue Ausführung der Anlagen und des Systems und die entsprechenden weiterführenden Nachweise sind durch die Fachplanung zu erbringen.

Müllentsorgung/Straßenreinigung/Winterdienst

Für diese Aufgaben zeichnet der Städtische Abfallwirtschaftsbetrieb (SAB) Magdeburg verantwortlich. Die Eigentümer von Grundstücken, die von privaten Haushalten zu Wohnzwecken genutzt werden, sind gemäß der Satzung zur Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen der Landeshauptstadt Magdeburg (Abfallwirtschaftssatzung) verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

Der Anschlusspflichtige hat dafür Sorge zu tragen, dass die Abfallbehälter allen Benutzungspflichtigen zugänglich sind und ordnungsgemäß benutzt werden können. Der §22 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Magdeburg ist insbesondere zu beachten.

Gegebenenfalls hat er den/die Abfallbehälter am Leerungstag am Fahrbahnrand für die Entsorgung bereitzustellen. Der unverzügliche Rücktransport der geleerten Behälter am Leerungstage ist Sache des Anschlusspflichtigen. Ein dauerhafter Verbleib von Abfallsammelbehältern im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht gestattet.

Die anfallenden Abfälle sind in den von der Stadt zur Verfügung gestellten Behältern zu sammeln. Zur Umsetzung der Ziele der Kreislaufwirtschaft werden in der Landeshauptstadt Magdeburg die einzelnen Abfallarten getrennt erfasst und behandelt. Dazu werden auf Antrag die entsprechenden Behälter zu Verfügung gestellt und turnusmäßig entleert.

Um die Abfallbehälter im gesamten Plangebiet zukünftig leeren zu können, sind ausreichend Behälterstellplätze auf privaten Grundstücken zu errichten. Dazu ist je Grundstück eine Fläche für mindestens vier Abfallbehälter vorzuhalten. Die Standplätze sind von den Grundstückseigentümern nach den Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung herzurichten und zu unterhalten. Des Weiteren sind die Stellplätze auf den Grundstücken so herzurichten und zu gestalten, dass sie sich zum Straßenraum hin optisch harmonisch einpassen. Für bestimmte Wertstoffe sind die zentralen Sammelstellen zu nutzen.

An den privaten Stichwegen sind private Abfallbehälterstellplätze für die anliegenden Grundstücke festgesetzt. Die Eigentümer der Grundstücke an diesen Wegen sind verpflichtet, ihre Mülltonnen auf diesen Stellplätzen zur Abholung bereitzustellen.

Das Sammeln von Glas erfolgt über einen Glasgroßcontainer, dessen Stellfläche hinreichend dimensioniert im Bebauungsplan zentral im Plangebiet als öffentliche Stellfläche festgesetzt ist.

Für die Straßenreinigung/Winterdienst sind die Festlegungen der Satzung über die Straßenreinigung in der Landeshauptstadt Magdeburg (Straßenreinigungssatzung) maßgebend. Hieraus ergeben sich auch die diesbezüglichen Verpflichtungen der Grundstückseigentümer.

4.3 Immissionsschutz

Auf Grund des durch die Straße Kümmlersberg emittierten Verkehrslärms sind umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Daher ist straßenbegleitend ein Lärmschutzwall (Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen) von 3,50m Höhe ab Straßenorberkante der Straße Kümmlersberg vorgesehen, der entsprechend zu bepflanzen ist.

Da die Wirkung dieser Maßnahme sowohl in den Ausführungsmöglichkeiten, als auch im Ergebnis beschränkt ist, sind neben dieser aktiven Schallschutzmaßnahme in den gekennzeichneten Bereichen weitere passive erforderlich.

Die Anordnung von Gebäuden hat erheblichen Einfluss auf die Schallausbreitung. Daher wird zudem empfohlen, für Häuser, die entlang der Straße KÜmmelsberg geplant werden, günstige Grundrisslösungen vorzusehen. Schutzbedürftige Räume und Außenwohnbereiche (v.a. Schlaf- und Kinderzimmer) müssen auf der lärmabgewandten Seite angeordnet sein, sodass die Belüftung der Räume über ein Fenster an einer Fassade ohne bzw. nur mit geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte möglich ist. Anderenfalls wird entsprechend der DIN 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ empfohlen, die Schlafräume mit zusätzlichen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszuführen.

Ein ausreichender Schutz für Innenräume kann durch schalldämmende Außenbauteile (Fassaden und Fenster) erreicht werden. In der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ werden verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, die der Festlegung erforderlicher Schalldämmmaße von Außenbauteilen dienen.

Die zum KÜmmelsberg ausgerichteten Ostfassaden der Randbebauung sind dem Lärmpegelbereich III, die Nord- und Südfassaden ebenfalls dem Lärmpegelbereich III und die dem KÜmmelsberg abgewandten Westfassaden sind dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Sämtliche übrige Hausfassaden sind dem Lärmpegelbereich I zuzuordnen. Daher sind die durch den Straßenverkehr verursachten Außengeräuschpegel und die dementsprechend zugeordneten Lärmpegelbereiche maßgebend für die Schalldämmung der Außenbauteile der Wohnhäuser.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Schalldämmmaß R'W des Außenbauteils in dB	
		Aufenthaltsräume ¹⁾	Büroräume
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Tab. 2 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen; ¹⁾ Bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen

Von der Anwendung der Festsetzung zum baulichen Schallschutz kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn im Einzelfall durch ein vorgelegtes Gutachten eines anerkannten Sachverständigen der Nachweis geführt werden kann, dass geringere als die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ausreichend sind.

4.4 Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß §1a Abs.3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Bauleitplanung zu bearbeiten. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 368-1A wurde ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan erstellt, in dem der Eingriff beurteilt wurde und schlussfolgernde Festsetzungen für den Ausgleich getroffen wurden. Lt. Umweltbericht weist der Geltungsbereich des Bebauungsplans je nach Schutzgut eine geringe bis mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf. Aufgrund der Ortsrandlage kommt der landschaftsgerechten Einbindung eine besondere Bedeutung zu. Unter Berücksichtigung möglicher Minimierungsmaßnahmen sind die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung als gering einzustufen.

Der im Geltungsbereich nachgewiesene streng geschützte Neuntöter ist durch das Vorhaben erheblich gefährdet. Für diese Vogelart sind zwingend im Umgebungsbereich von 5 km, Ersatzflächen kurzfristig zu entwickeln und langfristig zu erhalten.

Durch die hohe zusätzliche Versiegelung wird das Schutzgut Boden erheblich beeinträchtigt. Durch den Neuaufbau einer Vegetationsschicht im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen und durch den Einsatz von Pflasterbelägen auf Straßen, Gehwegen und privaten Nebenanlagen ist der hohe Verlust zu kompensieren.

Die Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes wird durch die dezentrale Versickerung über Mulden minimiert. Anfallendes Niederschlagswasser und Dachwasser ist auf den privaten Flächen zurückzuhalten und örtlich zu versickern. Aus diesem Grund entsteht eine geringe Beeinträchtigung.

Ebenfalls als erheblich zu bewerten ist der vollständige Verlust der Biotopstrukturen. Durch die Begrünung mit standortgerechten Baum- und Straucharten, Festsetzungen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen kann dieser Eingriff zum Teil kompensiert werden. Es verbleibt jedoch ein Kompensationsdefizit, welches an anderer Stelle ausgeglichen wird. Für den Schutz der bedrohten und streng geschützten Vogelarten ist zwingend eine Kompensationsfläche im Umkreis von 5 km zu schaffen.

Für die Schutzgüter Landschaftsbild und Klima/Luft besteht die Möglichkeit durch die Begrünungsmaßnahmen sowie durch die hohe allgemeine Begrünung des Wohngebietes eine Verbesserung zu erzielen. Durch Umsetzung der landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen wird eine wohnungsnaher Erholung gefördert, eine Reduzierung der Staub- und Schadstoffbelastung erfolgt, die Bäume und Sträucher erzielen eine Filterwirkung.

Die im Rahmen der Grünordnungskonzeption festgelegten Maßnahmen dienen neben den städtebaulichen Aspekten zur Kompensation der durch die Realisierung des Vorhabens entstehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Öffentliche Grünflächen (Lärmschutzwall Ostseite)

Der Lärmschutzwall ist als flächige Gehölzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu gestalten. Auf 100m² Fläche sind 50 Sträucher und 5 Heister entsprechend Anhang 1 zu pflanzen.

Private Grünflächen

Lärmschutzwall (Westseite)

Der Lärmschutzwall ist als flächige Gehölzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu gestalten. Auf 100m² Fläche sind 50 Sträucher und 5 Heister entsprechend Anhang 1 zu pflanzen.

Pflanzstreifen an der West- und Südgrenze (5m Breite)

Die private Grünfläche ist mit einer dreireihigen Strauchpflanzung zu versehen. Innerhalb der Reihe sind die Sträucher in einem Abstand von einem Meter zu pflanzen. Die Sträucher sind versetzt anzuordnen. Je Grundstück ist im Bereich des Pflanzstreifens außerdem ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Es sind Gehölze aus der Anhang 1 zu verwenden. Die Herstellung hat spätestens im Rahmen der Leistungserbringung des Städtebaulichen Vertrages zur erfolgen.

Pflanzstreifen an der Nordgrenze (5 m Breite)

Die private Grünfläche ist mit einer dreireihigen Strauchpflanzung zu versehen. Innerhalb der Reihe sind die Sträucher in einem Abstand von einem Meter zu pflanzen. Die Sträucher sind versetzt anzuordnen. Es sind Gehölze aus der Anhang 1 zu verwenden. Die Herstellung hat spätestens im Rahmen der Leistungserbringung des Städtebaulichen Vertrages zur erfolgen.

Pflanzstreifen (3 m Breite)

Die private Grünfläche ist mit einer zweireihigen Strauchpflanzung zu versehen. Innerhalb der Reihe sind die Sträucher in einem Abstand von einem Meter zu pflanzen. Die Sträucher sind versetzt anzuordnen. Es sind Gehölze aus der Anhang 1 zu verwenden. Die Herstellung hat spätestens im Rahmen der Leistungserbringung des Städtebaulichen Vertrages zur erfolgen.

Baumpflanzungen

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum gemäß Anhang 1 oder ein Obstbaum (Hochstamm) anzupflanzen. Dabei werden die unter A und B festgesetzten bzw. der Erhalt von vorhandenen Bäumen angerechnet. Die Herstellung hat spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme zu erfolgen.

Ökopool (planexterner Ausgleich)

Der planexterne Ausgleich des Defizits vom Eingriff gemäß §1a BauGB erfolgt in Höhe von 171.353 Wertpunkten in dem Ökopoolprojekt „Umflutau bei Pechau“ der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH. Der planexterne Ausgleich teilt sich mit 90.125 Wertpunkten auf WA1 und 81.228 Wertpunkten auf WA2.

Artenschutz

Baurecht im Bereich des Neuntöter-Habitats besteht erst nach Funktionsfähigkeit des Ausweichquartieres. Die Herstellung und Sicherung der Ausgleichsfläche ist über den erforderlichen städtebaulichen Vertrag zu regeln.

4.5 Sonstige Festsetzungen

Gemäß §9 Abs.7 BauGB setzt der Bebauungsplan die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Darstellungen außerhalb dieser Grenzen besitzen lediglich nachrichtlichen Charakter.

5 Voraussichtliche Auswirkungen

Nach Umsetzung der vorliegenden Planung werden bisher sich derzeit als Gewerbebrache darstellende Flächen, einer Nutzung als Wohnbauland zugeführt. Dabei wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie an die Erhaltung und städtebauliche Entwicklung des Ortsbildes ebenso entsprochen, wie den Belangen des Natur- und Bodenschutzes.

Da es sich nicht um eine Entwicklung auf der „Grünen Wiese“ handelt, werden keine neuen Flächen der offenen Landschaft einer Umnutzung zugeführt. Zudem verschwindet mit den Baumaßnahmen ein seit Jahren ungeordneter Zustand, von dem in der jüngsten Vergangenheit auch bereits des Öfteren Gefahren ausgingen.

Mit dem Plan wird der Nachfrage nach individuellen Baugrundstücken in der Landeshauptstadt Magdeburg entsprochen. Die öffentliche Erschließung ist planungsseitig berücksichtigt und bei plangemäßer Umsetzung gewährleistet.

Auf Grund der im Umfeld und mit geringem Aufwand erreichbaren sozialen sowie privaten und öffentlichen Versorgungseinrichtungen ist im Plangebiet selbst kein dahingehender zusätzlicher Aufwand erforderlich. Auch durch die Anzahl der später einmal dort ansässigen Bewohner entsteht kein größerer Druck auf die vorhandene Infrastruktur.

6 Umweltprüfung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Bericht ist gemäß §2a Abs.3 BauGB der Begründung zur Bauleitplanung beigelegt (siehe dazu Kapitel 3.8).

Während der Umweltprüfung wurden die Umweltsituation analysiert, die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt bewertet und die geplanten Maßnahmen zum Schutz der Umwelt ermittelt und im Umweltbericht textlich zusammengefasst.

7 Flächenbilanz

Dem Bebauungsplan Nr. 368-1A sind für den Geltungsbereich u.a. folgende Flächenwerte zu entnehmen:

Gesamtfläche	105.600m²	100 %
davon Öffentliche Verkehrsflächen	13.775m ²	13,0%
davon Versickerungsmulden	2.809m ²	2,7%
Fuß-/Radweg	299m ²	0,3%
Öffentliche Grünflächen (Lärmschutz)	1.235m ²	1,2%
Öffentlicher Großcontainerstellplatz	15m ²	0,0%
Trafostation	24m ²	0,0%
Regenrückhaltebecken	1.525m ²	1,4%
Grundstücksflächen (gesamt)	89.026m²	84,3%
Privates Grün	5.349m ²	5,1%
davon Lärmschutz	840m ²	0,8%
Private Verkehrsflächen	805m ²	0,8%
davon Private Müllstandorte	19m ²	0,0%
Allgemeines Wohngebiet	82.263m ²	77,9%
Eingeschränktes Gewerbegebiet	609m ²	0,6%

Das nach den Festsetzungen höchstmögliche Maß an Versiegelung

versiegelte Flächen

Verkehrsflächen, Versorgungsflächen 12.090m²

max. versiegelte Flächen

Allgemeines Wohngebiet 82.263m² x GRZ 0,4 32.905m²

eingeschränktes Gewerbegebiet 609m² x GRZ 0,6 (max. 0.8) 487m²

Versiegelung gesamt **45.482m²** **43,1%**

8 Finanzierung und Durchführung der Planung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes setzt die Herstellung der verkehrlichen und der medientechnischen Erschließung voraus. Dazu ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und dem jeweiligen Erschließungsträger / Investor notwendig. Für ein Teilgebiet ist eine Bodenordnung erforderlich.

Folgekosten:

13.775m² öffentliche Verkehrsfläche x 1.50 EUR/m²/Jahr = 20.662,50 EUR

2.473m² öffentliche Grünfläche x 1,17 EUR/m²/Jahr = 2.893,41 EUR

Es ergeben sich pro Jahr 23.555,91 EUR Folgekosten.

Hinweis: Das Regenrückhaltebecken wird durch die SWM / AGM übernommen und bewirtschaftet.

9 Textliche Hinweise

9.1 Archäologie

Für bei Erdarbeiten unerwartet freigelegte archäologische Funde und Befunde ist die gesetzliche Meldepflicht zu beachten. Gemäß §9 Abs.3 DSchG LSA sind solche Funde oder Befunde bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

9.2 Kampfmittel

Das Bebauungsplangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Vor der Durchführung erdeingreifender Maßnahmen ist deshalb eine Überprüfung der Flächen auf Kampfmittel erforderlich.

9.3 Immissionsschutz

Das Wohngebiet grenzt an Gewerbegebiete. Gemäß der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen - TA Lärm) kann es durch seltene Ergebnisse an den Anlagen an 14 Kalendertagen zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes an einem Einwirkungsort kommen.

9.4 Bodenschutz/Altlasten

Das Bebauungsplangebiet ist im Altlastenkataster der Stadt Magdeburg als archivierte Fläche registriert (Flächennummer der Altlastendatei der unteren Bodenschutzbehörde: 769; Nummer der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten [DBA] des Landes Sachsen-Anhalt: 000074). Die Archivierung des Standortes erfolgte aufgrund der Ergebnisse einer durchgeführten historischen Erkundung (1999/2000). Nach derzeitigem Kenntnisstand geht von der Fläche keine Gefahr für die Schutzgüter des öffentlichen Rechtes aus.

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 0391 | 540-2738). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

In den Bereichen, die für Bepflanzungen vorgesehen sind, ist, wenn erforderlich, der oberste Bereich als durchwurzelbare Bodenschicht i.S. von §2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 herzustellen: für Rasen in einer Mächtigkeit von 20-50 cm; in den Bereichen, die mit Strauchwerk bepflanzt werden, in einer Mächtigkeit von 40-100 cm. Für Anpflanzung von Bäumen ist eine durchwurzelbare Bodenschicht in einer Mächtigkeit von 50-200 cm herzustellen. Die Mächtigkeit ist den Substrateigenschaften und den Standortbedingungen anzupassen.

9.5 Versorgungsanlagen

Die Schutzstreifen für die öffentlichen Entwässerungsmulden betragen 2m auf den zukünftig privaten Flächen. Es wird den zukünftigen Eigentümern der anliegenden Parzellen und deren Rechtsnachfolgern ab einem Abstand von 0,5m von der Flurstücksgrenze an der jeweiligen Muldenrigole das Pflanzen von Büschen/Hecken (keine Bäume) und das Aufstellen von Zäunen (keine Mauern) gestattet. Bei Baumpflanzungen außerhalb des Schutzstreifens ist ein Abstand zur Mulde von mindestens einem halben Kronendurchmesser, gerechnet von der später ausgewachsenen Kronenbreite, einzuhalten. Die Pflege der Pflanzen hat so zu erfolgen, dass ein Hineinwachsen in die Mulden nicht erfolgen kann. Bei durch die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ggf. durchzuführenden Instandhaltungsmaßnahmen an den Mulden haftet die Stadt nur für grob fahrlässig und vorsätzlich verursachte Schäden in den Schutzstreifen an den Anlagenteilen/Pflanzen der zukünftigen Eigentümer.

9.6 Einsichtnahmemöglichkeit

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg.

Anhang – Begrünungsempfehlungen / Bepflanzungsvorschläge

Bäume in öffentlichen Grünflächen

Tilia cordata	-	Winterlinde
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Alnus glutinosa	-	Erle
Carpinus betulus	-	Hainbuche

Bäume in privaten Grünflächen

Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Pyrus communis	-	Wildbirne
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus intermedia	-	Oxelbeere
Malus domestica	-	Wild - Apfelbaum

Sträucher im Wall

Acer campestre	-	Feldahorn
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Rosa in Arten	-	Wildrosen
Salix in Arten	-	Weiden
Sambucus nigra	-	Holunder
Syringa vulgaris	-	Gemeine Flieder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Private Grünflächen

klein – mittelkronige Laubbäume

Crataegus laevigata	-	Rotdorn
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Malus i. S.	-	Wild/ Zierapfel
Prunus i. S.	-	Wild/Zierkirsche

Regionaltypische Obstgehölze

Gellerts Butterbirne	-	Birnbaum
Kaiser Wilhelm	-	Apfelbaum
Schöner v. Boskoop	-	Apfelbaum
Schwarze Knorpelkirsche	-	Kirschbaum

Hecken

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus i. Arten	-	Weiß/Rotdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster

Anhang – Grundriss Trafostation

