

Stand des Stadtkartenauszeuges: 09/2015

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	2
1.1 Ziele und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung	2
1.2 Übergeordnete Planungen	3
1.3 Rechtliche Grundlagen	3
1.4 Verfahrensablauf	3
1.5 Angrenzende Bebauungspläne	4
1.6 Besonderes Städtebaurecht.....	4
2. Plangebiet	5
2.1 Lage, Größe	5
2.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.3 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	5
2.4 Städtebauliches Umfeld	6
2.5 Baugrund, geologische Verhältnisse.....	6
3. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation	7
3.1 Städtebauliche Struktur.....	7
3.2 Altlasten	7
3.3 Immissionen/Schallschutz.....	8
3.4 Denkmalschutz, Archäologie.....	8
3.5 Hochwasserschutz.....	9
4. Städtebauliche Ziele, Begründung der Festsetzungen.....	9
4.1 Art der Nutzung.....	9
4.2 Maß der Nutzung	10
4.3 Baulinien, Baugrenzen	10
4.4 Bauweise	11
4.5 Flächen für den Gemeinbedarf	11
4.6 Verkehrserschließung	11
4.7 Ver- und Entsorgung.....	12
4.8 Geh-, Fahr und Leitungsrecht	13
4.9 Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnerische Maßnahmen	13
5. Flächenübersicht.....	14
6. Auswirkungen der Planung	14

**Anlage 1.....Gutachterliche Prüfung der Störfallbetrachtung der Schirm GmbH
Magdeburg auf der Grundlage des Leitfadens KAS 18**

Anlage 2.....Vorprüfung des Einzelfalls

1. Vorbemerkungen

1.1 Ziele und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 10.02.1994, den B-Plan 483-2 „Alt Salbke – Ost“ aufzustellen. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurden die Planungsziele formuliert sowie die Plangebietsgrenzen definiert, welche durch Beschluss-Nr. 1834-64(V)13 am 06.06.2013 vom Stadtrat auf den aktuellen räumlichen Geltungsbereich geändert wurden.

Der Bebauungsplan Nr. 483-2 „Alt Salbke - Ost“ war ursprünglich aufgestellt worden, um den durch Industrie und Gewerbe geprägten Bereich an der Elbe neu zu ordnen und planungsrechtliche Festsetzungen für das Plangebiet zu treffen. Dieser ursprüngliche Bebauungsplan hatte als 2. Entwurf vom 07.02.1997 bis 21.02.1997 ausgelegen. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der zahlreichen Konflikte konnte das Planverfahren nicht zum Abschluss gebracht werden. Der Bebauungsplan ist aufgrund der BauGB-Novelle 2004 zum Stichtag 20.07.2006 auf den Stand „Aufstellungsbeschluss“ zurückgefallen.

Für eine Teilfläche des ursprünglichen Geltungsbereichs sowie für Flächen westlich der Straße Alt Salbke besteht weiterhin Planungsbedarf. Als Ziel der Planung steht vor allem die planerische Konkretisierung der Zielstellung der Erhaltungssatzung Salbke im Vordergrund. Die Erhaltungssatzung Salbke dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Der Ortskern des Dorfes Salbke ist geprägt durch die noch vorhandenen Höfe mit ihren straßenbegleitend errichteten Wohn- und Nebengebäuden. Prägend ist hierbei die ein- bis dreigeschossige Bebauung in Putzbauweise, die Einfriedung der Höfe mit verputztem bzw. steinsichtigem Mauerwerk sowie der Wechsel von Baumasse und Hofräumen. Diese ortstypische städtebauliche Gestalt soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 483-2 „Alt Salbke-Ost“ erhalten bleiben.

Außerdem ist eine rechtliche Untermauerung der Sanierungssatzung herzustellen. Ziel der im Sanierungsgebiet „Ortslage Salbke“ durchzuführenden Maßnahmen ist es, städtebauliche Missstände zu beheben, um sicherzustellen, dass die bisherige Wohnnutzung erhalten, wiederbelebt und fortgeführt wird. Das Hauptziel aller Sanierungsmaßnahmen soll es sein, die Hauptfunktion als Wohnstandort zu stärken. Dabei soll die vorhandene Siedlungsstruktur mit dem Dorfbereich und den mehrgeschossigen Wohnbebauungen an der Straße Alt Salbke erhalten bleiben. Im Vordergrund steht dabei die Objektsanierung in Form von Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die Entwicklung der Ortslage Salbke als Mischgebiet sowie die Festsetzung der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke in Hinblick auf die vorhandene Großgemengelage (Nachbarschaft zu industrieller Nutzung) sind als weitere Zielstellungen zu benennen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zur Ortslage Salbke befindet sich ein Industriebetrieb, welcher als Störfallbetrieb nach der aktuellen Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) erfasst ist. Es muss sichergestellt werden, dass bauliche Entwicklungen in der Nachbarschaft eines bestehenden Störfall-Betriebes die Folgen eines schweren Unfalls nicht verschlimmern. Die zulässige bauliche Nutzung muss unter Beachtung dieses Grundsatzes räumlich gegliedert werden.

1.2 Übergeordnete Planungen

Die Planaufstellung steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt. Vorbereitender Bauleitplan ist der Flächennutzungsplan, der Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Bebauungspläne sind aus dem somit übergeordneten Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Planaufstellung entspricht damit grundsätzlich der Zielstellung gemäß Flächennutzungsplan.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit Wirkung ab 20.09.2013
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) mit Wirkung ab 27.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) mit Wirkung ab 01.05.1993
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509) mit Wirkung ab 30.07.2011

1.4 Verfahrensablauf

Der Ablauf des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wird durch das Baugesetzbuch geregelt. Es handelt sich um einen Planungsprozess, bei welchem die Öffentlichkeit und die Politik ebenso beteiligt werden, wie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Bebauungspläne werden durch die Gemeinde als Planungsträger aufgestellt.

Der Bebauungsplan erfüllt die grundlegenden Voraussetzungen, die § 13 a BauGB an ein Gebiet der Innenentwicklung stellt. Es handelt sich um eine Weiternutzung innerstädtischer Flächen, sodass der B-Plan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Der Versiegelungsgrad im gesamten Plangebiet wird nicht größer werden, als es der derzeitige Bestand darstellt bzw. unter Beachtung der gem. § 34 BauGB zulässigen Bebaubarkeit möglich wäre. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändert. Der Bebauungsplan bereitet keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)).

Da jedoch die zu erwartende Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 54.900 m² größer als 20 000 m² ist, wird gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Auf der Grundlage einer überschlägigen Prüfung wurde dabei festgestellt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auslösen wird.

1.5 Angrenzende Bebauungspläne

An das Plangebiet des B-Planes Nr. 483-2 grenzt nördlich der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 483-1 „Faulmannstraße“ an, welcher sich in Bezug auf die städtebauliche Zielstellung vom B-Plan 483-2 „Alt Salbke Ost“ abgrenzt und somit kein sachlicher Zusammenhang festzustellen ist. Ein zeitlicher Zusammenhang der Bebauungspläne kann durch die zeitlich verzögerte Aufstellung von 11 Jahren (Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 483-1 „Faulmannstraße“ Oktober 2005) ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Kumulationsregelung nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 ist auch bezüglich des südwestlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 483-3.1 „Nahversorgungszentrum Alt Salbke“ nicht anzuwenden, da zwar hierbei ein sachlicher und räumlicher, jedoch kein zeitlicher Zusammenhang erfasst werden kann (Zeitpunkt Aufstellung: 2007; Satzung 2008).

1.6 Besonderes Städtebaurecht

Teilbereiche des Plangebietes sind Bestandteile des Sanierungsgebietes „Ortslage Salbke“ gemäß § 142 BauGB.

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der §§ 144, 152 bis 156 BauGB wird ausgeschlossen. Eigentümer, welche ihren Gebäudebestand innerhalb dieses Gebietes sanieren, haben die Möglichkeit, eine verbesserte Abschreibung nach § 7 h Einkommenssteuergesetz in Anspruch zu nehmen. Auf diese Weise werden positive Impulse zur Beseitigung vorhandener städtebaulicher Missstände und zur Stabilisierung der Bevölkerung durch die Sanierung von Wohnraum erwartet.

Außerdem liegen fast alle Flurstücke des Plangebietes in der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB für den Bereich Salbke. Die Ausweisung als Erhaltungssatzungsgebiet erfolgt zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung bedürfen der Genehmigung durch die Landeshauptstadt Magdeburg.

Die räumlichen Abgrenzungen des Sanierungsgebietes sowie des Erhaltungssatzungsgebietes sind im Stadtplanungsamt der LH Magdeburg einsehbar.

2. Plangebiet

2.1 Lage, Größe

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtgebietes von Magdeburg am Westufer der Elbe, ca. 7,0 km vom Stadtzentrum entfernt im Stadtteil Salbke.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 120.800 m².

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 483-2 „Alt Salbke - Ost“ wird umgrenzt:

- **im Norden:** durch die südliche Flurstücksgrenze der Gröninger Straße, entlang der Flurstücke 3031/1, 3031/2, 3033, 3035, 3036, 3038, 3039, 3040/1, 1097, 3076 und 10346, durch die südliche Flurstücksgrenze der Straße Klosterhof, entlang der Flurstücke 10446, 1094, 1093, in Verlängerung zur nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 1089 und an dieser entlang;
- **im Osten:** durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1089, in Verlängerung zu 1090/5, 1091/9, 1548/2, 3540/1, entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 3840/2, entlang der östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 3540/2, 10053, 3505, 3511, 3510, 3512, 3516, 3535/2, 3529, 3572, 3571, 3570, 3569, 3608;
- **im Süden:** durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 3608, 3580, 3581, 3582, 3583, 3584, 3585, 3587, 3588, 3599/2, 3599/1, durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 3599/1, durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 3156;
- **im Westen:** durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 3156, 3155, in Verlängerung zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 3153, 3150, 3149, entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 3149, 3150, 3151, entlang der östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 3144/4, 3143, 10052, entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 10052, in Verlängerung zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 10223 und an dieser entlang, entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 10223, in Verlängerung zu den südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 3106, 3107, 3108, 3109, 3110 und entlang der westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 3110, 10263, 10264, 3090, 3089, 3088, 10047, in Verlängerung zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 3029, entlang dieser, entlang der westlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 3046, 3038 und 3031/1.

Alle Flurstücke liegen in der Flur 476.

2.3 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke in der alten Dorflage von Salbke befinden sich überwiegend im privaten bzw. kirchlichen Eigentum.

Im Besitz der LH Magdeburg befinden sich alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie die nicht kirchlich organisierten Gemeinbedarfsflächen und die festgesetzten privaten Grünflächen entlang der Kroppenstedter Straße. Außerdem stellt das Grundstück der Greifenhagener Straße 7 (Bürgerhaus Salbke) eine städtische Fläche dar.

2.4 Städtebauliches Umfeld

Nördlich des Plangebietes grenzen Kleingärten sowie Teilbereiche von Sülzeau und Elbniederung mit Grünland an.

In östlicher Nachbarschaft liegt das ehemalige Fahlberg-List-Gelände, worauf sich ein Störfallbetrieb gem. 12. BImSchV der Schirm GmbH befindet.

Südlich schließt der Stadtteil Westerhüsen mit seiner teilweise denkmalschutzwürdigen Bausubstanz, den Hofanlagen und der Dorfkirche an das Plangebiet an.

2.5 Baugrund, geologische Verhältnisse

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit der Magdeburger Börde und dem Elbe-Elster-Tiefland. Von der Magdeburger Börde (naturräumliche Einheit „Niedere Börde“) wird der nordöstliche Ausläufer des flachwelligen Frohser Hügellandes eingenommen. Die Sülze bildet die Grenze zu den nördlich angrenzenden naturräumlichen Teillandschaften Olvenstedter und Ebendorfer Terrasse.

Im besiedelten Bereich von Salbke handelt es sich beim Ausgangsgestein der Bodenbildung um umgelagerten Oberboden aus Löß. Während der Kartierarbeiten konnten auf einer Lagerfläche an der Repkowstraße Bodenproben eingesehen werden, die im Rahmen von Altlastenuntersuchungen gezogen wurden. Demnach lagern unter einer 1 – 1,5 m starken, sandigen Auftragsschicht lockergelagerte Sande mit Kiesanteilen. Nach vorliegenden Aufschlussdaten muss im Plangebiet mit Arealen gerechnet werden, in denen oberflächennah lehmig-tonig-schluffige Sedimente anstehen, die nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Der Grundwasserspiegel liegt etwa 6 Meter unter Geländeoberkante.

Das Gelände weist, der Fließrichtung von Elbe und Sülze entsprechend, eine leichte Neigung in nord-östlicher Richtung auf. Es fällt von ca. 55,0 m auf ca. 50,0 m ü. NHN.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau sowie vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Geltungsbereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der Festpunktfelder Sachsen-Anhalts (§ 5 VermGeoG LSA). Unvermeidbare Veränderungen oder Zerstörungen dieser Festpunkte sind dem LVermGeo Magdeburg, Dezernat 53 unter der E-Mail-Adresse nachweis.FFP@lvermgeo.Sachsen-Anhalt.de rechtzeitig zu melden.

3. Rahmenbedingungen und derzeitige Situation

3.1 Städtebauliche Struktur

Bei dem Stadtteil Salbke handelt es sich ursprünglich um außerhalb von Magdeburg gelegene Elbdörfer. Diese sind durch ältere Wohnbebauung geprägt, welche teilweise mit gewerblichen Nutzungen durchmischt ist. Ein Teil der vorhandenen Bausubstanz hat Denkmalqualität.

Für die innere Erschließung der alten Dorflage von Salbke steht ein Netz von relativ schmalen Straßen zur Verfügung, deren Natursteinpflaster als verbindendes Element innerhalb der z.T. recht vielfältigen Bebauung wirkt und das Ortsbild in positivem Sinne prägt.

3.2 Altlasten

Ein Verdacht auf einen Altlastenstandort befindet sich auf dem Flurstück 3505 und dem angrenzenden südöstlichen Teilstück aus dem Flurstück 10054. Es handelt sich hier um die Fläche „Fuhrpark HAM“, welche in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten unter der Nummer 500443 registriert ist. Hier befinden sich Garagen, eine Waschanlage, ein Tanklager und Hoffläche. Das Gelände ist mit Bodenmaterial mit Ziegelbruch und Geröll aufgeschüttet. Im Rahmen technischer Erkundungen 1991 wurden im Boden bisher keine altlastenrelevanten Konzentrationen an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) ermittelt. Das Grundwasser östlich des Grundstückes wies jedoch MKW-Belastung auf. Auf Grund einer anzunehmenden Fließrichtung nach Osten kann ein Eintrag im Bereich der Fläche nicht ausgeschlossen werden. Die Ursachen dieser Belastung sind jedoch weiter unklar. Die Fläche bleibt deshalb weiterhin in Verdacht. Der Standort wird derzeit gewerblich genutzt, ausgewiesen ist Handel/Dienstleistung. Spätestens im Rahmen einer sensiblen Nachnutzung sind weitere Untersuchungen erforderlich, um den Altlastenverdacht zu klären. Bei Erdarbeiten kann das Antreffen von Auffälligkeiten im Untergrund derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Eine archivierte Altlastenfläche liegt im Bereich der Kroppenstedter Straße 10 auf den Flurstücken 3514/2 und 3514/1. Es handelt sich um eine ehemalige Autolackiererei (DBA-Nummer 000502), die auf Basis eines neuen Kenntnisstandes als archivierte Fläche registriert wurde. Innerhalb des Grundstückes wurden im Jahr 2009 diverse Erdarbeiten durchgeführt. Es wurden in deren Rahmen keine organoleptischen Auffälligkeiten des Erdreiches festgestellt. Weiterhin erfolgte eine Recherche im Bauaktenarchiv, die keine Umweltrelevanten Fakten (Havarien, Einbau von Lösungsmitteltanks etc.) ergab. Es sind derzeit keine Verdachtsmomente für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast erkennbar. Die Archivierung bedeutet, dass von dem Standort derzeit keine ersichtliche Gefahr für die Schutzgüter des öffentlichen Rechtes ausgeht. Dies bedeutet jedoch nicht generell den Ausschluss schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten i.S. von § 2 Abs. 3 und 5 des BBodSchG, sondern widerspiegelt den derzeitigen Kenntnisstand der Unteren Bodenschutzbehörde.

Sofern im Bereich vorgesehener Neuanpflanzungen bzw. Hausgärten Auffüllmaterialien angetroffen werden oder vorhanden sind, ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen.

3.3 Immissionen/Schallschutz

Die stark befahrene Straße Alt Salbke mit einem hohen Anteil Durchgangsverkehr führt mitten durch den Stadtteil Salbke. Die Wohnbebauung im Nahbereich der Straße wird durch deren verkehrliche Immissionen belastet.

Bei Neubau sowie Sanierung und Modernisierung von baulichen Anlagen, welche auch nur teilweise zu Wohnzwecken genutzt werden und entlang der Straße Alt Salbke liegen, sind so zu errichten, dass sie den Anforderungen des baulichen Schallschutzes entsprechen. Die Schalldämmmaße der Außenbauteile (u.a. Fenster, Türen, Dacheindeckungen) sind entsprechend der DIN 4109 Abschnitt 5 auszuführen. Aufenthaltsräume sollen durch schalltechnisch günstige Anordnung geschützt werden. Bei geeigneter Gebäudestellung in der festgesetzten geschlossenen Bauweise liegen die Freiräume auf den Grundstücken und die dahinterliegende Bebauung weitgehend im Schallschatten der geschlossenen Bebauung entlang der Straße Alt Salbke.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Störfallbetrieb gem. 12. BImSchV der Schirm GmbH. Laut des Artikels 12 Abs. 1 der Seveso-II-Richtlinie (EU-Richtlinie 96/82/EG, nationale Umsetzung durch § 50 BImSchG) sollen Störfallbetriebe und „Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude, Gebiete ...“ angemessene Abstände wahren.

Eine Störfallbetrachtung samt Berechnung von Achtungsabständen wurde durch dem Betreiber der Anlage durchgeführt. Die Störfallbetrachtung wurde auf der Grundlage des Leitfadens KAS 18 durch die Dr. Kühner GmbH mit folgendem Ergebnis gutachterlich geprüft (Gutachten vom 27.01.2015, siehe Anlage):

„Vom Betriebsbereich Schirm GmbH gehen für das mit dem Bebauungsplan ‚Alt Salbke Ost‘ ausgewiesene Gebiet keine Gefährdungen durch toxische Gase oder Dämpfe aus. Eine Brand- und Explosionsgefahr mit gefährlichen Auswirkungen auf die Umgebung kann für den zu betrachtenden Bereich (Abstand ca. 200 m) vernünftigerweise ausgeschlossen werden.“

Als Schlussfolgerung sind keine Maßnahmen bezüglich des Störfallbetriebes im Plangebiet notwendig. Der Sachverständige hält jedoch in seinem Gutachten die Betrachtung eines zusätzlichen Szenariums zur Freisetzung und Verdunstung von Phenylisocyanat für erforderlich. Da der Störfallbetrieb diesen Stoff am Standort Magdeburg nicht mehr einsetzt, kann dessen Betrachtung entfallen.

3.4 Denkmalschutz, Archäologie

Die sich im Plangebiet befindlichen Kirchen „St. Gertraud“ und „St. Johannis Baptist“ und den zugehörigen baulichen Anlagen sowie die Gebäude der evangelischen Kindertagesstätte stehen unter Denkmalschutz. Nördlich der Kirche „St. Gertraud“ befindet sich in der Greifenhagener Straße 7 (Flurstück 10350 u. 10441) ein Mehrgenerationenhaus „Alte Schule“, welches als ehemalige Salbker Volksschule unter Denkmalschutz steht. Außerdem befinden sich Wohngebäude auf den Flurstücken 3561 und 10047 der Flur 476, welche als Baudenkmale ausgewiesen sind.

Im Plangebiet liegen zusätzlich archäologische Flächendenkmale. In diesen Bereichen sind Bodenbewegungen grundsätzlich mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

Es besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist.

3.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Ausuferungsbereiches der Elbe bei Hochwasser. Als Höhenordinate im Bereich oberhalb der Sülzemündung/ nordöstliche Grenze des Bebauungsgebietes wurde für ein Hochwasser mit dem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren der Wert von 48,37 m ü. NN ermittelt. In den weiter oberhalb liegenden Industriebereichen erreicht die Hochwasserlinie nicht das Bebauungsgebiet. Beim Hochwasser 2013 wurde in diesem Bereich der Wert von 49,10 m ü. NN mit einer Anschlaglinie am Nachtigallenstieg erreicht. Das Bebauungsgebiet selbst blieb hochwasserfrei.

Aus den Luftbildern, welche zum Zeitpunkt des Hochwassers 2013 aufgenommen wurden, wird dennoch ersichtlich, dass im Kreuzungsbereich Kreuzhorststraße/Oschersleber Straße/Nachtigallenstieg Oberflächenwasser vorhanden war. Die auf dem Luftbild ersichtliche Wasserfläche hat keinerlei oberflächliche Verbindung zur Elbe. Dabei handelt es sich um Einstau aus dem Regenwasserkanalnetz. Die Städtischen Werke Magdeburg sind nach dem Hochwasserereignis von 2013 angehalten, derartige Verbindungen zur Elbe im Stadtgebiet zu katalogisieren und mit Rückstausicherungen zu versehen. Mit den Baumaßnahmen im o.g. Kreuzungsbereich, welche voraussichtlich noch im Jahr 2015 abgeschlossen werden, kann der Einstau von tiefliegenden Grundstücken über die Regenwasserkanalisation verhindert werden. Es ergeben sich diesbezüglich keine Konsequenzen für den Bebauungsplan.

4. Städtebauliche Ziele, Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO entwickelt. Der gesamte Geltungsbereich ist überwiegend bebaut, so dass eine Erweiterung der Bebauung nicht im Mittelpunkt der Bauleitplanung steht. Baugesuche können bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB beurteilt und genehmigt werden.

Um den gemäß dem Magdeburger Märktekonzept vorhandenen Nahversorgungsbereich im südlichen Plangebiet zu schützen, sind für die restlichen Teilbereiche im Plangebiet sowohl Beschränkungen hinsichtlich der Ansiedlung von weiteren Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten notwendig, als auch die Beschränkung der Größe hinsichtlich ihrer Ausdehnung. Um die bestehende Mischnutzung mit der kleinteiligen Ladenstruktur zu erhalten, sollen Einzelhandelsbetriebe nur bis max. 400 m² Verkaufsfläche je Betrieb mit Sortimenten des periodischen Bedarfs ausnahmsweise zulässig sein und ausschließlich der Versorgung des Gebietes dienen (Nachbarschaftsläden). Zulässig sind darüber hinaus Verkaufsflächen bis 100 m² in Form des „Magdeburger Ladens“ ohne Sortimentsbeschränkung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat sich ein Mischgebiet mit hohem Wohnanteil entwickelt. In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Tankstellen wegen der von diesen Nutzungen ausgehenden wesentlichen Störungen generell nicht zulässig.

4.2 Maß der Nutzung

Charakteristisch für die bauliche Struktur des Stadtteils Salbke ist die überwiegend 2- bis 3-geschossige Mischbebauung mit den Dominanten der beiden Kirchen und den meist 3-geschossigen Gebäude entlang der Straße Alt-Salbke. Um dieses Ortsbild zu erhalten, sollen die in den Mischgebieten zulässigen Gebäudehöhen sich im Wesentlichen nach dem Bestand richten. Entlang der Straße Alt Salbke ist eine Geschossigkeit von 3 bis 4 Vollgeschossen festgesetzt. Eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen ist hier ausnahmsweise zulässig, wenn die Traufhöhe mindestens 6,5 m beträgt. Durch die Festsetzung soll den Bestandsgebäuden mit 2 Vollgeschossen und einem Flachdach entsprochen werden. In allen weiteren Bereichen, in denen eine Geschossigkeit von 2 bis 3 Vollgeschossen festgesetzt ist, ist eine Mindest-Traufhöhe von 6,5 m einzuhalten. Ausnahmsweise zulässig ist die Unterschreitung der Mindest-Traufhöhe auf 3,0 m, wenn die Dachneigung mindestens 50° beträgt, was einzelnen Bestandsgebäuden in diesen Bereichen entspricht.

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet entspricht mit 0,6 der in § 17 BauNVO dargestellten Obergrenze für Mischgebiete. Eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nicht ausgeschlossen und somit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Dieser maximale Versiegelungsgrad orientiert sich an den bereits bebauten Grundstücken der Ortslage.

Die im Planungsgebiet rechtmäßig bestehenden Anlagen genießen Bestandsschutz. Änderungen und Erweiterungen dieser Betriebe bleiben möglich, sind jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes unterworfen.

4.3 Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind teilweise durch Baugrenzen definiert. Sie orientieren sich zumeist an den vorhandenen Grundstücksgrenzen, die straßenbegleitend verlaufen. Die Baufenster sind bei entsprechend großen Quartieren in den rückwärtigen Bereich hinein begrenzt, um die Errichtung der Hauptnutzung entlang der Verkehrsflächen sicherzustellen. Die Tiefe der Baufenster orientiert sich grundlegend am Bestand, wobei 15 m nicht unterschritten wird.

Eine Baulinie ist dort festgesetzt, wo durch die Bebauung zwingend eine Raumkante entstehen soll bzw. die vorhandene Bebauung fortgesetzt werden soll.

Die Baugrenzen und Baulinien dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Gebäudeteile geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 0,5 m Tiefe besitzt und insgesamt nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt.

Um die bestehenden straßensichtigen Baufluchten zu erhalten, sind Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Flächen entlang der Straßenflächen ausgeschlossen.

4.4 Bauweise

An der Hauptstraße Alt Salbke soll größtenteils die geschlossene Bauweise die im Gebiet typische Blockrandbebauung fortsetzen.

Für die Bebauung der Randbereiche im Bebauungsplangebiet werden keine Bauweisen festgesetzt. Damit wird der teilweisen lockeren, teilweise geschlossenen Bebauung des Bestands entsprochen.

In den Bereichen, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, ist sowohl die geschlossene als auch die halboffene Bauweise zulässig, wobei an vorhandener Grenzbebauung anzubauen ist. Die abweichende Bauweise ist in Bereichen festgesetzt, in denen sich keine offene Bauweise im Bestand wiederfindet. Diese Bauweise findet sich im Plangebiet hauptsächlich in den der Bebauung entlang der Straße Alt Salbke abgewandten Bereichen. Eine Bebauung der anbaufähigen Seite einer Baufläche unter Belassung einzelner Lücken ist hier möglich.

4.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Flur 476, Flurstücke 10514, 10516, Grundschule Salbke:

Das Flurstück 10514 sowie eine Teilfläche von ca. 30 m² des Flurstücks 10516 werden durch die Grundschule Salbke nach der Sanierung weiterhin als Grün-, Schulgarten- und Grünfläche genutzt.

Flur 476, Flurstück 10344, Lesezeichen:

Das als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzte Grundstück wird mittels Baulichkeiten und Einrichtungen als Freiluftbibliothek des Fachbereiches Kultur, Stadtgeschichte und Museen genutzt.

Flur 476, Flurstück 3051, KITA:

Im Bereich des Grundstückes 3051 ist das Gebäude der evangelischen Kindertagesstätte als Gebäude zu sozialen Zwecken dienend ausgewiesen. Außerdem wird auf dem Grundstück das sowohl für Gemeindekirchenratssitzungen, als Pfarrbüro und für gemeindliche Veranstaltungen ebenso wie als Pfarrwohnung genutzte Gebäude betrieben, wodurch der betroffenen Bereich als kirchlichen Zwecken dienende Gebäude festgesetzt wurde.

Alle weiteren Gemeinbedarfsflächen stellen die Grundstücke der im Plangebiet befindlichen Kirchen dar.

4.6 Verkehrserschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über den Straßenzug „Alt Salbke/Alt-Westerhüsen. An den ÖPNV ist das Gebiet durch Bus, Straßen- und S-Bahn angeschlossen.

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Bestandsstraßen Alt Salbke, Klosterhof, Greifenhagener Straße, Repkowstraße, Thieberg, Friedhofstraße, Anstaltstraße, Kyffhäuserstraße, Am Krug, Kroppenstedter Straße, Bäckerstraße,

Kreuzhorststraße, Blumenberger Straße, Oschersleber Straße, Nachtigallenstieg, Gröninger Straße sowie Hadmersleber Straße und gilt damit als gesichert.

Alle Fußwege liegen im öffentlichen Raum entlang der Straßenflächen. Die Abdeckung des Stellplatzbedarfs im Plangebiet erfolgt durch Straßenrandparken bzw. über private Stellplätze, welche im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf den Privatflächen nachzuweisen sind.

In unmittelbarer Nähe zum beplanten Bereich befinden sich Anlagen der Bahnenergieversorgung. Veränderungen an den Anlagen sind nicht geplant. In Nahbereich von Bahntrassen gleichstrombetriebener Nahverkehrsmittel können Beeinflussungen durch magnetische Gleichfelder auftreten. Durch das Bebauungsgebiet führt eine Straßenbahntrasse. Der Bebauungsplan verursacht keine Eingriffe in den Bahnkörper. Grundstückszufahrten dürfen nicht in Seitenanlagen der Straßenbahn, z.B. innerhalb barrierefreier Haltestellen, liegen.

4.7 Ver- und Entsorgung

Bei allen weiteren Planungen sind die relevanten Normen, insbesondere die DIN 1998, die DIN 18920 und die DVGW-Arbeitsblätter G 472, G 462-1, W 400-1 und GW 125 anzuwenden. Die Forderungen der GW 125 sind bezüglich geplanter Baumstandorte unbedingt einzuhalten. Aufgrund des erforderlichen zeitlichen Vorlaufs sind in jedem Fall die SWM Magdeburg und die AGM immer über den Fachbereich TS-K in anstehende Planungen rechtzeitig einzubeziehen.

Gas-, Wasser-, Elektroversorgung:

Das ausgewiesene Gebiet ist weitgehend mit versorgungswirksamen Medienleitungen, bei der Gasversorgung mit unterschiedlichen Druckstufen, erschlossen. Die bestehende Bebauung wird über Anschlussleitungen aus dem vorhandenen Leitungsbestand versorgt. Der Leitungsbestand wurde in den letzten Jahren im Rahmen von Straßen- und Gleisbaumaßnahmen bereits teilweise erneuert. Weitere notwendige Auswechselungen bzw. Sanierungen von Versorgungs- und Anschlussleitungen erfolgen auch künftig in der Regel im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen. Relevante investive Maßnahmen sind derzeit im Plangebiet nicht vorgesehen. Bei konkreten Sanierungsmaßnahmen und Rückbau oder Abriss von Gebäuden können Netztrennungen bzw. Anschlusserneuerungen oder neue innere Erschließungen mit Einbindung in den vorhandenen Leitungs- bzw. Kabelbestand vorgenommen werden.

Eine Erweiterung der Versorgung des Plangebietes ist aus dem vorhandenen Leitungsbestand jederzeit möglich. Neu zu verlegende Medienleitungen innerhalb des Sanierungsgebietes sind im öffentlichen Verkehrsraum anzuordnen. Da ein Verdacht auf Altlasten in Teilen des B-Plangebietes besteht, sind ggf. geeignete Rohrmaterialien für die Trinkwasserversorgungs- und Anschlussleitungen einzusetzen und fachgerecht nach den Vorgaben des Herstellers einzubauen.

Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über die bereits im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. neu im Rahmen der Erschließung anzuordnenden Unterflurhydranten.

Abwasserentsorgung:

Die vorhandenen Straßen sind zur Entsorgung des anfallenden Regenwassers bereits an das bestehende im Trennsystem ausgebaute Entwässerungssystem angeschlossen. Auf

den Mischgebietsflächen sollte das auf den nicht kontaminierten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung oder Verdunstung gebracht werden. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden, sind vorab – ggf. im Rahmen der Baugrunduntersuchung – standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen.

Abfallentsorgung:

Bei der Planung der Standplätze für die Abfallsammelbehälter ist sicherzustellen, dass eine Abfallsammlung mit einem 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug durchgeführt werden kann. Die Fahrwege müssen durchgehend oder mit einer geeigneten Wendeanlage nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) unter Beachtung der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft geplant werden, sodass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. In den im Plangebiet vorhandenen Stichstraßen ist diese Planung nicht möglich, da das gesamte Plangebiet bereits bebaut ist. Weder Art noch Maß der baulichen Nutzung wird durch den Bebauungsplan gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Zulässigkeit geändert. Ein Eingriff in die bestehende Bestandssituation der Verkehrsflächen stellt kein Planziel dar und wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Eine Bebauung in den festgesetzten Baufenstern wäre bereits zum gegebenen Zeitpunkt aufgrund des § 34 BauGB möglich. Der B-Plan schafft kein zusätzliches Baurecht. Die bestehende Situation ändert sich somit für den städtischen Abfallwirtschaftsbetrieb nicht.

Es erfolgt die Bereitstellung der Abfallbehälter zum öffentlichen Fahrbahnrand durch den Anschlusspflichtigen nach § 22 Abs. 4 der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg.

Die festgesetzten Stellplätze Abfall stellen die vorhandenen Abfallcontainerstandorte (Unterflurcontainer und Altglascontainer) im Plangebiet dar.

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Östlich des „Klosterhof“ dient das Flurstück 1090/6 der Zuwegung zu den Grundstücken Klosterhof 2a und 2b. Hierüber laufen auch die Versorgungsleitungen. Ein Geh-, Fahr- und leitungsrecht ist auf diesem Flurstück sowohl für die Anlieger der vorgenannten Grundstücke als auch für die Ver- und Entsorgungsträger festzusetzen.

4.9 Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnerische Maßnahmen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu beachten. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartende Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind gemäß § 21 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Aufgrund der überwiegend bestehen bleibenden angrenzenden Nutzungen wird sich der Gebietscharakter nicht wesentlich ändern. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die vorhandenen Bäume werden durch die Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg gesichert. Die erforderlichen KFZ-Einstellplätze sind auf den einzelnen Baugrundstücken zu

schaffen. Für jeweils 6 ebenerdige Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter heimischer mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Mit Festsetzungen zur Versickerung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser werden eventuell durch weitere Versiegelung nachteilige Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt gemindert, so dass insgesamt keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Geschützte Bereiche im Sinne des Naturschutzgesetzes sind im Gebiet nicht vorhanden.

4.10 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Umsetzung des Bebauungsplanes auf folgenden Flurstücken notwendig:

Flur 476, Flurstück 1097, Alt Salbke/Gröninger Straße:

Die Fläche befindet sich zurzeit als gewidmete Verkehrsfläche im Eigentum der LH Magdeburg. Eine Stellungnahme zur Entbehrlichkeitsprüfung im Januar 2014 hatte zum Ergebnis, dass eine Teilfläche von ca. 135 m² veräußert werden kann. Nach Aussage des Tiefbauamtes ist eine Einziehung (Entwidmung) nicht erforderlich. Die Fläche ist als Mischgebiet festgesetzt.

Flur 476, Flurstück 3535/2, Kroppenstedter Straße:

Auf der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche werden die an die Fußwege angrenzenden Flächen bereits als private Grünflächen sowie private Grundstückszufahrten genutzt. Durch die Festsetzung „private Grünfläche“, welche bis zu 30 % für Auffahrten und Wegeverbindungen versiegelt werden kann, wird die Möglichkeit des Verkaufs bzw. der Verpachtung der Teilflächen dargestellt.

5. Flächenübersicht

Nutzung/Fläche	Größe in m ²
Mischgebiet gesamt	82.156
Straßenverkehrsfläche gesamt	28.333
Gemeindebedarfsfläche gesamt	9.383
Grünfläche gesamt (privates Grün)	936
Fläche für Ver- und Entsorgung	15
Summe Plangebiet	120.823

6. Auswirkungen der Planung

Der Ortskern von Salbke wird durch Sanierung und Stärkung des Zentrumsbereichs nachhaltig stabilisiert. Die mittelalterlich geprägten dörflichen Baustrukturen werden bewahrt und in Lücken ergänzt.

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan kein zusätzliches Bauland ausgewiesen wird und sich auch die zulässige bauliche Höhenentwicklung am Bestand orientiert, ist rechnerisch keine wesentliche Änderung der bisher möglichen Einwohnerzahl innerhalb des Plangebietes zu erwarten.

Gutachterliche Prüfung
der
Störfallbetrachtung
der Schirm GmbH Magdeburg
auf der Grundlage des Leitfadens KAS 18

Auftraggeber:	Landeshauptstadt Magdeburg Stadtplanungsamt 39090 Magdeburg
Auftragnehmer:	Dr. Kühner GmbH Ortsteil Wolfen Greppiner Straße 6 06766 Bitterfeld-Wolfen
Nr. des Auftrags:	P143015
Bearbeiter:	Dipl.-Ing. Ralf Woiwode Sachverständiger nach § 29a
Datum:	27.01.2015

Inhaltsübersicht

	Seite
1 Veranlassung und Aufgabenstellung	2
2 Einleitung	2
3 Im Betriebsbereich gehandhabte gefährliche Stoffe	4
4 Störfallbetrachtung	5
4.1 Szenarien der Störfallbetrachtung	5
4.2 Vollständigkeit der Störfallbetrachtung	6
4.3 Szenarien aus der Anlage 1 zum Sicherheitsbericht der Schirm GmbH	8
5 Zusammenfassung	9
6 Quellenangaben	10
Anhang	11

1 Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Fa. Schirm GmbH mit Sitz in Schönebeck betreibt in Magdeburg am Standort

Alt Salbke 60 - 63
39122 Magdeburg

eine Anlage, die einen „Betriebsbereich“ i. S. des § 3 (5a) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [1] darstellt. Da die Mengenschwellen Spalte 5 der Stoffliste nach Anhang I zur Störfall-Verordnung (12. BImSchV, StörfallV) [2] überschritten werden, sind die erweiterten Pflichten dieser Verordnung zu erfüllen.

Die Landeshauptstadt Magdeburg befindet sich zurzeit im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 483-2 „Alt Salbke Ost“. Sie hat dies u. a. mit [3, 4] dokumentiert. Die Fa. Schirm GmbH als Betreiberin des Betriebsbereiches hat in diesem Zusammenhang eine Störfallbetrachtung erarbeitet [5], aus der sich „angemessene Abstände“ für die Bauleitplanung ableiten lassen. Grundlage für diese Betrachtung ist der Leitfaden KAS-18 der Kommission für Anlagensicherheit [6].

Die Dr. Kühner GmbH wurde mit Schreiben vom 19.06.2014 [7] mit der gutachterlichen Prüfung dieser Betrachtung beauftragt. Ihr Geschäftsführer, Herr Ralf Woiwode, ist vom Landesumweltamt Sachsen-Anhalt gemäß § 29a BImSchG bekanntgegeben als Sachverständiger für sicherheitstechnische Prüfungen. Die Bekanntgabe gilt bundesweit und umfasst sowohl die betroffene Anlagenart (Nr. 4 bzw. 9 der 4. BImSchV [8]) als auch die hier relevanten Fachgebiete (systematische Methoden der Gefahrenanalysen, Auswirkungen von Störfällen).

2 Einleitung

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) legt für die Bebauungsplanung im § 50 fest:

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen“.

Die Kommission für Anlagensicherheit (KAS) hat einen Leitfaden zur Umsetzung von § 50 BImSchG herausgegeben [6]. Mit diesem Leitfaden wird für die Ermittlung von Abständen eines Betriebsbereiches zu schützenswerten Objekten empfohlen, eine konkrete Einzelfallbetrachtung vorzunehmen, wenn die dazu erforderlichen Daten vorhanden sind. Davon ausgehend werden dann Annahmen für hypothetische Störfälle getroffen sowie deren Auswirkungen berechnet und beschrieben.

Entsprechend Ziffer 2.1.2 dieses Leitfadens sind insbesondere folgende Gebiete, Nutzungen und/oder Objekte als „schutzbedürftig“ i. S. d. § 50 Satz 1 BImSchG einzustufen:

- a) *Baugebiete i. S. d. BauNVO, mit dauerhaftem Aufenthalt von Menschen, wie Reine Wohngebiete (WR), Allgemeine Wohngebiete (WA), Besondere Wohngebiete (WB), Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK), Sondergebiete (SO), sofern der Wohnanteil oder die öffentliche Nutzung überwiegt, wie z. B. Campingplätze, Gebiete für großflächigen Einzelhandel, Messen, Schulen/Hochschulen, Kliniken.*

Damit ist das Gebiet, das den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 483-2 „Alt Salbke Ost“ umfasst und sich westlich des Betriebsbereiches der Fa. Schirm GmbH befindet, als „schutzbedürftiges Gebiet“ im o. g. Sinne anzusehen. Eine kartografische Übersicht gibt Abb. 1 im Anhang.

Für eine Einzelfallbetrachtung ist im Anhang 1 des Leitfadens KAS 18 unter Ziffer 2 angegeben, dass als maßgebliche Szenarien

- Brände und Gaswolkenexplosionen mit unmittelbarer Zündung und
- Freisetzung toxischer Stoffe

herangezogen werden sollen. Auf der Grundlage plausibler Annahmen und Quelldaten sollen dafür die zu erwartenden Auswirkungen in Form von Schadstoffkonzentration, Explosionsdruck und Wärmestrahlung ermittelt werden.

Als Beurteilungswerte für diese Auswirkungen sind die

- ERPG-2-Werte¹
(falls nicht vorhanden/definiert: AEGL-2 Werte² für 60 Minuten Einwirkungszeit),
- Explosionsdruck von 0,1 bar und/oder
- Wärmestrahlung von 1,6 kW/m²

heranzuziehen.

3 Im Betriebsbereich gehandhabte gefährliche Stoffe

Die Schirm GmbH stellt am Standort Magdeburg Schönebeck Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel her.

Die eingesetzten Roh- und Hilfsstoffe, Zwischen- und Fertigprodukte können lt. Sicherheitsbericht [9] folgende Gefährlichkeitsmerkmale aufweisen (Kategorisierung entsprechend der in der StörfallIV [2] noch in Bezug genommenen herkömmlichen Nomenklatur):

- | | |
|------------------------|----|
| - Sehr giftig | T+ |
| - Giftig | T |
| - Leichtentzündlich | F |
| - Umweltgefährlich | N |
| - Ätzend | C |
| - Gesundheitsschädlich | Xn |
| - Reizend | Xi |

Stoffe, die bezüglich ihrer Gefahrenmerkmale lediglich als ätzend, gesundheitsschädlich und/oder reizend eingestuft sind, sind im Anhang I der StörfallIV nicht aufgeführt. Sie müssen in der Störfallbetrachtung gemäß KAS-18 [6] nicht einbezogen werden.

Das größte Gefährdungspotenzial geht in dem hier zu betrachtenden Fall von den sehr giftigen und giftigen Stoffen und von leichtentzündlichen Flüssigkeiten aus. Letztere können nach einer Freisetzung in Brand geraten.

¹ Emergency Response Planning Guideline Level: Beurteilungswert der American Industrial Hygiene Association (AIHA): Der ERPG-2-Wert beschreibt „die maximale luftgetragene Konzentration, unterhalb derer angenommen wird, dass Individuen ihr eine Stunde lang ausgesetzt werden können, ohne dass ihnen irreversible oder andere gravierende Gesundheitseffekte widerfahren, die ihre Fähigkeit beeinträchtigen können, Schutzmaßnahmen zu ergreifen“.

² Acute Exposure Guideline Level: Beurteilungswert der American Industrial Hygiene Association (AIHA): AEGL-2 ist die luftgetragene Stoffkonzentration (ausgedrückt in ppm oder mg/m³), ab der die allgemeine Bevölkerung irreversible oder andere schwerwiegende langandauernde Schädigungen oder eingeschränkte Fluchtmöglichkeiten erleiden kann. Luftgetragene Stoff-Konzentrationen unterhalb des AEGL-2-Wertes aber oberhalb des AEGL-1-Wertes repräsentieren Expositionsschwellen, die spürbares Unwohlsein hervorrufen können.

Die Dämpfe der leichtentzündlichen Flüssigkeiten wie z. B.

- Methanol
- 2-Propanol

können außerdem mit Luft eine gefährliche explosionsfähige Atmosphäre (g. e. A.) bilden, die im Falle einer Zündung explodieren könnte.

Methanol wird entsprechend der Darstellung in [9] im Tanklager (Betriebseinheit BE 3) in den Tanks 19 und 22 mit je 35 m³ Volumen oberirdisch gehandhabt.

Zur Handhabung und Mengen von 2-Propanol enthält der Sicherheitsbericht [9] keine Angaben.

Phenylisocyanat ist als sehr giftig eingestuft. Ein ERPG-2-Wert für Phenylisocyanat liegt nicht vor. Der AEGL-2-Wert für eine Einwirkungszeit von 60 Minuten beträgt 0,0096 ppm bzw. 0,0475 mg/m³.

Methanol ist als giftig eingestuft. Der ERPG-2-Wert für Methanol beträgt 1.000 ppm bzw. 1.332 mg/m³.

4 Störfallbetrachtung

Dem Sachverständigen wurde für die Prüfung der Störfallbetrachtungen die „Zusammenfassung der Störfallbetrachtungen für den Betriebsbereich Magdeburg“ [5] zur Verfügung gestellt.

4.1 Szenarien der Störfallbetrachtung

In der „Zusammenfassung der Störfallbetrachtungen für den Betriebsbereich Magdeburg“ [5] werden als Szenarien für mögliche Störfälle im Betriebsbereich Magdeburg betrachtet:

- Brand im Fasslager
- Brand in der Lagerhalle

Dabei wurde davon ausgegangen, dass sich im Brandfall giftige Gase bilden können. Die Konzentrationen der giftigen Gase wurden für verschiedene Entfernungen mit einem Brandmodell des TÜV Bayern ermittelt.

Als Ergebnis der Betrachtungen ist dargestellt, in welchen Entfernungen der ERPG-2-Wert für die einzelnen Brandgase unterschritten wird.

Als Fazit wurde festgestellt, dass ab einer Entfernung von 150 m sämtliche ERPG-2-Werte unterschritten werden. Ob sich in diesem Bereich „schutzbedürftige Gebiete“ befinden, ist nicht angegeben.

Das vom Bebauungsplan Nr. 483-2 betroffene Gebiet liegt westlich des Betriebsbereiches der Schirm GmbH. Der östliche Rand dieses Gebietes liegt in ca. 200 m Entfernung von den betrachteten Ereignisorten außerhalb der kritischen Entfernung von 150 m.

Der Sachverständige hält dieses Ergebnis für plausibel, zumal unter Pkt. 3.2 des Anhangs 1 der KAS-18 [6] abgegeben ist:

„... Die Erfahrung zeigt, dass bei Bränden toxische Effekte durch die Brandgase für die Bauleitplanung i. d. R. vernachlässigbar sind.“

4.2 Vollständigkeit der Störfallbetrachtung

Der Sachverständige vermisst in der zu prüfenden Störfallbetrachtung [5] Angaben zur Auswirkung der Wärmestrahlung der Brände bzw. Aussagen darüber, warum auf diese Betrachtung verzichtet werden konnte.

Die Auswahl der Ereignisorte Fasslager und Lagerhalle, für die Brandfälle betrachtet wurden, erscheint plausibel und abdeckend für den Betriebsbereich. Sie liegen zum Gebiet des B-Planes weiter als 150 m entfernt und sind teilweise noch durch die Bebauung auf dem Betriebsgelände von diesem Gebiet abgeschirmt. Damit lässt sich erfahrungsgemäß abschätzen, dass eine Gefährdung durch Wärmestrahlung für das Gebiet des B-Planes ausgeschlossen werden kann.

Im Zusammenhang mit der Beschreibung der Szenarien für mögliche Störfälle in [5] wird Folgendes festgestellt:

„Eine Leckage und ein Brand am Methanoltank sind nicht zu berücksichtigen, da die vorhandenen Sicherheitseinrichtungen am Tank diesen Störfall verhindern.“

Diese Auffassung wird vom Sachverständigen nicht geteilt.

In Kap. 3.2 des Leitfadens KAS-18 [6] Planungen im Umfeld von Betriebsbereichen wird folgende Empfehlung für die der Einzelfallbetrachtung zugrunde zu legenden Ereignisse ausgesprochen:

- *Der Verlust des gesamten Inventars, der Verlust der größten zusammenhängenden Menge, Behälterbersten und der Abriss sehr großer Leitungen sind beim Land-use-planing nicht zu berücksichtigen, da sie bei Einhaltung des Standes der Sicherheitstechnik zu unwahrscheinlich sind.*
- *Bei Prozessanlagen und bei Lageranlagen ist davon auszugehen, dass Leckagen aus vorhandenen Rohrleitungen, Behältern, Sicherheitseinrichtungen etc. auftreten können*
 - *In der Regel wird als Ausgangspunkt der Überlegung von einer Leckfläche von 490 mm² (entspricht einem Äquivalenzdurchmesser von 25 mm) ausgegangen.*

- *In der Einzelfallbetrachtung wird unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Technik die zugrunde zu legende Leckfläche bestimmt.*
- *Als minimale Grundannahme wird empfohlen, dass eine Leckfläche von 80 mm², entsprechend einem Äquivalenzdurchmesser von 10 mm, nicht unterschritten wird.*
- *Auswirkungsbegrenzende Maßnahmen sind zu berücksichtigen, soweit sie durch die zugrunde liegenden Ereignisse nicht gestört sind.*
- *Die Szenarien sind je nach störfallrelevanter Eigenschaft der Stoffe für Stofffreisetzungen, Brand und Explosion getrennt zu betrachten. Für die Auswirkungsbetrachtungen gilt:*
 - *Der Massenstrom ist entsprechend den Betriebsbedingungen und unter Voraussetzung eines scharfkantigen Lecks (Ausflussziffer: 0,32) zu berechnen,*
 - *Die Umgebungstemperatur ist mit 20 °C anzusetzen, es ist eine mittlere Wetterlage nach VDI-Richtlinie 3783 mit einer indifferenten Temperaturschichtung und ohne Inversion zu betrachten. Es ist für den Betriebsbereich die häufigste Windgeschwindigkeit für eine indifferente Temperaturschichtung zu ermitteln (z.B. DWD) und für die Berechnungen zu verwenden,*
 - *Als Beurteilungswerte sind die gleichen Werte heranzuziehen, die für die Herleitung der Achtungsabstände verwendet werden (ERPG-2-Wert / 1,6 kW/m² / 0,1 bar)*
- *Der Ausbreitungsradius bis zum Beurteilungswert des abdeckenden Ereignisses entspricht dem angemessenen Abstand des Einzelfalls.*

Im Hinblick auf die Empfehlungen in Kap. 3.2 des Leitfadens KAS-18 fehlen in der Störfallbetrachtung [5] Aussagen zu toxischen Auswirkungen, wie sie z. B. bei der Freisetzung durch Leckagen von Methanol bzw. Phenylisocyanat und Verdunstung der Stoffe aus der sich bildenden Lache auftreten können.

Ebenso fehlen Aussagen zu einem Explosionsereignis durch die Freisetzung von Methanol mit Zündung der Gaswolke aus verdunstetem Methanol.

Die Betrachtung eines Ereignisses mit Methanol in Form eines Dennoch-Störfalles findet sich in den der Anlage 1 zum Sicherheitsbericht der Schirm GmbH [10]. Diese wurde dem Sachverständigen von der Anlagenbetreiberin zur Verfügung gestellt und ist nachfolgend unter Pkt. 4.3 dargestellt.

Da der AEGL-2-Wert für eine Einwirkzeit von 60 Minuten von Phenylisocyanat mit 0,0096 ppm bzw. 0,0475 mg/m³ sehr niedrig ist, hält der Sachverständige auch die Berechnung eines Szenariums mit Auslaufen und Verdunsten von Phenylisocyanat für erforderlich.

Vergleichende Betrachtungen für Phenylisocyanat mit ansonsten gleichen Bedingungen, wie sie in [10] für Methanol angenommen wurden, zeigen, dass der für diesen Stoff als Beurteilungswert heranzuziehende AEGL-2-Wert erst in wesentlich größeren Entfernungen unterschritten wird.

4.3 Szenarien aus der Anlage 1 zum Sicherheitsbericht der Schirm GmbH

Auf Grund des Prüfergebnisses nach Pkt. 4.2 wurde dem Sachverständigen von der Schirm GmbH auch die Anlage 1 des Sicherheitsberichts [9] übermittelt. Darin wird als Szenario für einen Dennoch-Störfall das „Auslaufen eines Methanoltanks unter Ausfall aller vorhandenen Sicherheitseinrichtungen“ betrachtet.

Dazu wird angenommen, dass aus dem Tank ca. 28 m³ Methanol über ein Leck mit einer Fläche von 1.500 mm² in die Tanktasse auslaufen. Die dafür notwendige Zeit ist mit 2,77 Stunden angegeben. Die Tanktasse hat eine Fläche von 44 m².

Der Verdunstungsmassenstrom wurde zu 0,023 kg/s ermittelt.

Mit dem Programm Stoer V2.00 wurde ermittelt, dass bei mittlerer Ausbreitungssituation und 2 m/s Windgeschwindigkeit der ERPG-2-Wert von 1.332 mg/m³ in einer Entfernung von 100 m nicht mehr überschritten wird.

Die Berechnung dieses Szenariums mit dem Programm P&K 3783 durch den Sachverständigen zeigte schon in 25 m keine Überschreitung des ERPG-2 Wertes mehr, so dass das von der Fa. Schirm GmbH ermittelte Ergebnis als pessimal angesehen werden kann.

Für einen Brand der Methanollache in der Tanktasse wurde für das Gebäude der Synthesanlage in 20 m Entfernung eine Wärmestrahlung von 0,85 kW/m² berechnet. Der in [6] als Beurteilungswert angegebene Wärmestrahlungsleistung von 1,6 kW/m² wird in dieser Entfernung bereits nicht mehr erreicht.

Zur Betrachtung eines Explosionsereignisses wurde angenommen, dass in dem ausgelaufenen Methanoltank ein Restvolumen von 1 m³ verbleibt. Die Restmenge würde während des Brandes aufgeheizt werden, dadurch käme es zum starken Verdunsten bzw. bei Erreichen der Siedetemperatur von 64,7 °C zum Verdampfen des Methanols im Behälter. Dabei würde der Zündbereich zwischen unterer und oberer Explosionsgrenze durchfahren. Der Brand würde die Zündung der Dampf Wolke bewirken und der Behälter explodieren.

Mittels einer Gleichung für die Spitzenüberdrücke einer halbkugelförmigen Ladung am Boden wurden die Spitzenüberdrücke für verschiedene Entfernungen berechnet.

Der in [6] als Beurteilungswert angegebene Druck von 0,1 bar wird in einer Entfernung von 50 m mit 0,07 bar nicht mehr erreicht.

5 Zusammenfassung

Gegenstand der vorliegenden Prüfung war eine Ausarbeitung der Firma Schirm GmbH zu Störfallbetrachtungen [5] im Hinblick auf ihre Eignung zur Beurteilung „angemessener Abstände“ für die Bauleitplanung in dem aktuellen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Alt Salbke Ost“ in Magdeburg.

Unter Beachtung des konkreten stofflichen Gefahrenpotenzials wurden in der geprüften Unterlage Aussagen zur Gefährdung durch die Ausbreitung von Gefahrstoffen über den Luftpfad abgeleitet. Diese werden durch weitere Unterlagen [9, 10] ergänzt, die dem Sachverständigen von der Fa. Schirm GmbH als Betreiberin zur Verfügung gestellt wurden.

Der Sachverständige stellt fest, dass die in den Unterlagen enthaltenen Aussagen plausibel und richtig sind. Die Szenarien sind aus seiner Sicht konservativ in Bezug auf die Ereignisorte, decken jedoch das zu betrachtende stoffliche Störfallpotenzial nicht vollständig ab, da eine Betrachtung für Phenylisocyanat nicht erfolgt ist.

Aus den mit [5] dokumentierten Ausbreitungsbetrachtungen ergeben sich aus sicherheitstechnischer Sicht folgende Hauptaussagen:

- Vom Betriebsbereich Schirm GmbH gehen für das mit dem Bebauungsplan „Alt Salbke Ost“ ausgewiesene Gebiet keine Gefährdungen durch toxische Gase oder Dämpfe aus.
- Eine Brand- und Explosionsgefahr mit gefährlichen Auswirkungen auf die Umgebung kann für den zu betrachtenden Bereich (Abstand ca. 200 m) vernünftigerweise ausgeschlossen werden.

Aus den in [5] und [10] dargestellten Szenarien lassen sich für den Betriebsbereich der Schirm GmbH am Standort Schönebeck keine Gefährdungen herleiten, die Einschränkungen bezüglich der im Bereich „Salbke Ost“ vorhandenen und geplanten Bebauung erforderlich machen würden. Die ermittelten Entfernungen werden vom Sachverständigen als realistisch angesehen und liegen deutlich unterhalb des Abstandes von 200 m, so dass sich daraus im Umkehrschluss auch keine Beschränkungen für ggf. vorgesehene Erweiterungen im Betriebsbereich der Schirm GmbH ableiten.

Der Sachverständige hält es jedoch für erforderlich, zusätzlich ein Szenarium zur Freisetzung und Verdunstung von Phenylisocyanat zu betrachten bzw. zu begründen, warum dies nicht erforderlich ist. Durch die Betrachtung dieses Szenariums könnten die vorstehend getroffenen Aussagen ggf. relativiert werden.

Wolfen, 27.01.2015

Dr. Kühner GmbH

Wolfwode

Sachverst. n. § 29a BImSchG

6 Quellenangaben

- [1] BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert 02.07.2013
- [2] 12. BImSchV - Störfall-Verordnung
Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Fassung vom 8. Juni 2005, zuletzt geändert 14.08.2013
- [3] Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt Magdeburg,
Begründung zum Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 483-2 ALT SALBKE OST,
Stand : Dezember 2013
- [4] Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt Magdeburg,
Vorentwurf zum einfachen Bebauungsplan Nr. 483-2 ALT SALBKE OST incl.
Parzellierung, Maßstab 1 : 1000, Stand : 06/2013
- [5] Zusammenfassung der der Störfallbetrachtungen für den Betriebsbereich Magdeburg
(der Schirm GmbH), ohne Angabe des Verfassers und Datums, übergeben mit [7]
- [6] Kommission für Anlagensicherheit (KAS), Leitfaden „Empfehlungen für Abstände
zwischen Betriebsbereichen nach Störfallverordnung und Schutzbedürftigen Gebieten im
Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“,
2. überarbeitete Fassung KAS 18 vom November 2010, www.kas-bmu.de
- [7] Landeshauptstadt Magdeburg, Ordnungseinheit Stadtplanungsamt
Auftrag Nr. 61.31/46/14, Gutachterliche Prüfung der Störfallbetrachtung zum B-Plan Nr.
483-2 „Alt Salbke Ost“ vom 19.06.2014
- [8] 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
vom 2. Mai 2013, zuletzt geändert 07.10.2013
- [9] Sicherheitsbericht Betriebsbereich Magdeburg der Schirm GmbH Standort Schönebeck
Stand: nicht angegeben
- [10] Anlage 1 zum Sicherheitsbericht Betriebsbereich Magdeburg der Schirm GmbH Standort
Schönebeck
- [11] „Konzept zur Begründung der Konzentrationsleitwerte im Störfall“
Bericht des Arbeitskreises „Schadstoffe (Luft)“ der Störfallkommission (jetzt: Kommission
für Anlagensicherheit - KAS) - SFK GS-28, Oktober 1999, www.kas-bmu.de
- [12] <http://www.kas-bmu.de/links/stoffdaten.htm> Link zu aktuellen ERPG-Werten
[https://www.aiha.org/get-involved/AIHAGuidelineFoundation/
EmergencyResponsePlanningGuidelines/ Documents/2014%20ERPG%20Values.pdf](https://www.aiha.org/get-involved/AIHAGuidelineFoundation/EmergencyResponsePlanningGuidelines/Documents/2014%20ERPG%20Values.pdf)
- [13] <http://www.epa.gov/oppt/aegl/pubs/chemlist.htm>
- [14] GESTIS-Stoffdatenbank – Gefahrstoffinformationssystem der Deutschen Gesetzlichen
Unfallversicherung,
<http://gestis.itrust.de/nxt/gateway.dll?f=templates&fn=default.htm&vid=gestisdeu:sdbdeu>

Plan Teil B
Taktische Festsetzungen

1. Altes Schulhaus
2. Altes Schulhaus
3. Altes Schulhaus
4. Altes Schulhaus
5. Altes Schulhaus
6. Altes Schulhaus
7. Altes Schulhaus
8. Altes Schulhaus
9. Altes Schulhaus
10. Altes Schulhaus
11. Altes Schulhaus
12. Altes Schulhaus
13. Altes Schulhaus
14. Altes Schulhaus
15. Altes Schulhaus
16. Altes Schulhaus
17. Altes Schulhaus
18. Altes Schulhaus

Gutachten 150127_markiert.doc
27.01.2015

Vorprüfung des Einzelfalls zum Bebauungsplan Nr. 483-2 „Alt Salbke Ost“

INHALTSVERZEICHNIS

I	Grundlagenermittlung	2
1.	Anlass und Zielstellung der Bauleitplanung	2
2.	Angaben zur bestehenden und geplanten Baurechtssituation	2
2.1	Bestehende Baurechtssituation	2
2.2	Angaben zu den geplanten Inhalten und Zielen.....	2
3	Angaben zum Standort und zur Größe des Bebauungsplanes	3
3.1	Lage.....	3
3.2	Bestehende Nutzungen	4
3.3	Bestehende Schutzausweisungen	4
3.4	Reichtum, Qualität, Empfindlichkeit und Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter Natur und Landschaft	5
3.5	Kultur- und Sachgüter	5
3.6	Mensch.....	5
4.	Angaben zur Bevölkerung.....	6
5.	Erfordernis der Vorprüfung im Einzelfall	6
II	Vorprüfung des Einzelfalls	7
1.	Merkmale des Bebauungsplanes (Anlage 2 Nr. 1 BauGB)	7
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i. S. d. § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	7
1.2	Ausmaß, in dem andere Pläne und Programme beeinflusst werden	7

I Grundlagenermittlung

1. Anlass und Zielstellung der Bauleitplanung

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 10.02.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 483-2 „Alt Salbke Ost“. Der Bebauungsplan sollte ursprünglich aufgestellt werden, um den durch Industrie und Gewerbe geprägten Bereich an der Elbe neu zu ordnen. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der zahlreichen Konflikte konnte das Planverfahren nicht zum Abschluss gebracht werden. Der Bebauungsplan ist aufgrund der BauGB-Novelle 2004 zum Stichtag 20.07.2006 auf den Stand „Aufstellungsbeschluss“ zurückgefallen. Für eine Teilfläche des ursprünglichen Geltungsbereichs sowie für Flächen westlich der Straße Alt Salbke besteht weiterhin Planbedarf. Eine Änderung der Planziele und des Geltungsbereiches wurde am 06.06.2013 durch den Stadtrat beschlossen. Folgende Planungsziele werden angestrebt:

- Entwicklung der Ortslage Salbke als MI-Gebiet
- Planerische Konkretisierung der Zielstellung der Erhaltungssatzung; Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt; Schutz des städtebaulichen Gesamtcharakters bzw. der Erhalt des Gesamtbildes des Ortsteils Alt Salbke
- Planerische Konkretisierung der Sanierungssatzung, insbesondere Festsetzungen für ergänzende Bebauung bzw. Ersatzbebauung soweit der vorhandene Gebäudestand nicht erhalten werden kann
- Festsetzungen der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke im Hinblick auf die vorhandene Großgemengelage (Nachbarschaft zu industrieller Nutzung)

2. Angaben zur bestehenden und geplanten Baurechtssituation

2.1 Bestehende Baurechtssituation

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 483-2 „Alt Salbke Ost“ liegt im unbeplanten Innenbereich. Es besteht Baurecht gem. § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche ausgewiesen.

2.2 Angaben zu den geplanten Inhalten und Zielen

Als Ziel der Planung steht vor allem die planerische Konkretisierung der Zielstellung der Erhaltungssatzung Salbke im Vordergrund. Die Erhaltungssatzung Salbke dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Der Ortskern des Dorfes Salbke ist geprägt durch die noch vorhandenen Höfe mit ihren straßenbegleitend errichteten Wohn- und

Nebengebäuden. Prägend ist hierbei die ein- bis dreigeschossige Bebauung in Putzbauweise, die Einfriedung der Höfe mit verputztem bzw. steinsichtigem Mauerwerk sowie der Wechsel von Baumasse und Hofräumen. Diese ortstypische städtebauliche Gestalt soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 483-2 „Alt Salbke-Ost“ erhalten werden.

Außerdem ist eine rechtliche Untermauerung der Sanierungssatzung herzustellen. Ziel der im Sanierungsgebiet „Ortslage Salbke“ durchzuführenden Maßnahmen ist es, städtebauliche Missstände zu beheben, um sicherzustellen, dass die bisherige Wohnnutzung erhalten, wiederbelebt und fortgeführt wird. Das Hauptziel aller Sanierungsmaßnahmen soll es sein, die Hauptfunktion als Wohnstandort zu stärken. Dabei soll die vorhandene Siedlungsstruktur mit dem Dorfbereich und den mehrgeschossigen Wohnbebauungen an der Straße Alt Salbke erhalten bleiben. Im Vordergrund steht dabei die Objektsanierung in Form von Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die Entwicklung der Ortslage Salbke als Mischgebiet sowie die Festsetzung der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke in Hinblick auf die vorhandene Großgemengelage (Nachbarschaft zu industrieller Nutzung) sind als weitere Zielstellungen zu benennen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes 483-2 „Alt Salbke Ost“ befindet sich ein Industriebetrieb, welcher als Störfallbetrieb nach der aktuellen Rechtssprechung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) erfasst ist. Es muss sichergestellt werden, dass bauliche Entwicklungen in der Nachbarschaft eines bestehenden Störfall-Betriebes die Folgen eines schweren Unfalls nicht verschlimmern. Die zulässige bauliche Nutzung muss unter Beachtung dieses Grundsatzes räumlich gegliedert werden.

3 Angaben zum Standort und zur Größe des Bebauungsplanes

3.1 Lage

Lage:

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Alte Salbke größtenteils östlich der Straße Alt Salbke bis zum Nachigallenstieg und schließt anteilige Bebauung westlich der Straße Alt Salbke insbesondere die der Anstaltstraße ein. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Gröninger Straße sowie an die Straße Klosterhof. Der räumliche Geltungsbereich wird im Süden durch die Oschersleber Straße begrenzt.

Angrenzende Bebauung:

Nördlich des Plangebietes grenzen Kleingärten, Teilbereiche von Sülzeau und Elbniederung mit Grünland und Gartenparzellen. In östlicher Nachbarschaft liegt das ehemalige Fahlberg-List-Gelände, worauf sich ein Störfallbetrieb gem. 12. BImSchV befindet. Südlich schließt der Stadtteil Westerhüsen mit seiner denkmalschutzwürdigen Bausubstanz, den landwirtschaftlichen Hofanlagen und der Dorfkirche an das Plangebiet an.

Fläche des Geltungsbereichs: ca. 121.500 m²

Fläche nach § 13a Abs. 1 BauGB: ca. 54.900 m²

3.2 Bestehende Nutzungen

Siedlung im gesamten Plangebiet vorhandene bauliche und sonstige Nutzung für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Einzelhandel, Büro

Erholung öffentliche Grünfläche im Kreuzungsbereich der Straßen Alt Salbke/Blumenberger Straße mit baulichen Einrichtungen zur Nutzung einer Freiluftbibliothek („Lesezeichen“)

Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft keine

Verkehr Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über den Straßenzug Alt Salbke/Alt Westerhüsen. An den ÖPNV ist das Gebiet durch Bus, Straßen- und S-Bahn angeschlossen.

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Bestandsstraßen Alt Salbke, Klosterhof, Greifenhagener Straße, Repkowstraße, Thieberg, Friedhofstraße, Anstaltstraße, Kyffhäuserstraße, Am Krug, Kroppenstedter Straße, Bäckerstraße, Kreuzhorststraße, Blumenberger Straße, Oschersleber Straße, Nachtigallenstieg, Gröninger Straße sowie Hadmersleber Straße und gilt damit als gesichert.

Ver- und Entsorgung Ver- und Entsorgungstrassen sind in den öffentlichen Straßen und teils innerhalb der Bauflächen vorhanden und können ergänzt werden.

3.3 Bestehende Schutzausweisungen

Natur und Landschaft keine

Gehölzschutz keine

Wasserrecht keine

Denkmalschutz Die sich im Plangebiet befindlichen Kirchen „St. Gertraud“ und „St. Johannis Baptist“ und den zugehörigen baulichen Anlagen sowie die Gebäude der evangelischen Kindertagesstätte stehen unter Denkmalschutz. Nördlich

der Kirche „St. Gertraud“ befindet sich in der Greifenhagener Straße 7 (Flurstück 10350 u. 10441) ein Mehrgenerationenhaus „Alte Schule“, welches als ehemalige Salbker Volksschule unter Denkmalschutz steht. Außerdem befinden sich Wohngebäude auf den Flurstücken 3561 und 10047 der Flur 476, welche als Baudenkmale ausgewiesen sind.

3.4 Reichtum, Qualität, Empfindlichkeit und Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter Natur und Landschaft

Alle Schutzgüter (Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten, Biotope, Landschaftsbild/ Erholung) sind stark anthropogen verändert und überprägt. Reichtum, Qualität, Empfindlichkeit und Regenerationsfähigkeit sind gering. Der überwiegende Anteil der Fläche ist bereits bebaut und versiegelt. Die vorhandenen Grünflächen, Gehölzflächen und Einzelgehölze sind von mittlerer Qualität. Aufgrund der überwiegend bestehen bleibenden Nutzungen wird sich das Landschaftsbild nicht wesentlich ändern.

Die vorhandenen Bäume werden durch die Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg gesichert. Die erforderlichen KFZ-Einstellplätze sind auf den einzelnen Baugrundstücken zu schaffen. Für jeweils 4 ebenerdige Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter heimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Mit Festsetzungen zur Versickerung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser werden eventuell durch weitere Versiegelung nachteilige Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt gemindert, so dass insgesamt keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Geschützte Bereiche im Sinne des Naturschutzgesetzes sind im Gebiet nicht vorhanden.

3.5 Kultur- und Sachgüter

<u>Kulturgüter</u>	Kirchen „St. Gertraud“ und „St. Johannis Baptist“, Mehrgenerationenhaus „Alte Schule“
<u>Sachgüter</u>	Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Gebäude, Stellplätze und Grünfläche

3.6 Mensch

<u>Wohnfunktion</u>	im gesamten Gebiet durch bestehende Einfamilienhaus- und Geschosswohngebäude
<u>Arbeitsfunktion</u>	im Geltungsbereich ist ein Mischgebiet festgesetzt. Entstehende Anlagen mit nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 6

BauNVO zulässigen Nutzen können für Arbeitsplätze sorgen.

Erholungsfunktion

öffentliche Grünfläche im Kreuzungsbereich der Straßen Alt Salbke/Blumenberger Straße mit baulichen Einrichtungen zur Nutzung einer Freiluftbibliothek („Lesezeichen“)

4. Angaben zur Bevölkerung

Bei dem Stadtteil Salbke handelt es sich ursprünglich um außerhalb von Magdeburg gelegene Elbdörfer. Diese sind durch ältere Wohnbebauung geprägt, welche teilweise mit gewerblichen Nutzungen durchmischt ist. Ein Teil der vorhandenen Bausubstanz hat Denkmalqualität. Die Bausubstanz der Gebäude im Plangebiet ist zu großen Teilen saniert.

Die Verkehrs- und ÖPNV-Anbindung kann als gut bezeichnet werden. Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung wird durch die kleinteilige Ladenstruktur des Stadtteilzentrums gedeckt.

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan kein zusätzliches Bauland ausgewiesen wird und sich auch die zulässige bauliche Höhenentwicklung am Bestand orientiert, ist rechnerisch keine wesentliche Änderung der bisher möglichen Einwohnerzahl innerhalb des Plangebietes zu erwarten.

5. Erfordernis der Vorprüfung im Einzelfall

Der Bebauungsplan erfüllt die grundlegenden Voraussetzungen, die § 13 a BauGB an ein Gebiet der Innenentwicklung stellt. Es handelt sich um eine Weiternutzung innerstädtischer Flächen, so dass der B-Plan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Da jedoch die zu erwartende Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 54.900 m² größer als 20 000 m² ist, wird gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Auf der Grundlage einer überschlägigen Prüfung ist dadurch festzustellen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen auslösen würde.

Grundlage bildet das Prüfschema der Anlage 2 zum § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB. Die nachstehende Tabelle dokumentiert die Ermittlung der nach § 13a BauGB maßgeblichen Baufläche.

Baugebiet	Fläche	Zulässige GRZ	Fläche nach § 19 (2) BauNVO
MI1/MI2/MI3	83.075,5 m ²	0,6	49.845,3 m ²
Gemeinbedarfsfläche	8.444,9 m ²	0,6	5.066,9 m ²
Summe	91.520,4 m ²	0,6	54.912,2 m ²

II Vorprüfung des Einzelfalls

1. Merkmale des Bebauungsplanes (Anlage 2 Nr. 1 BauGB)

1.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i. S. d. § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

Für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben in nachgeordneten Zulassungsverfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren) wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 483-2 „Alt Salbke Ost“ verbindliches Planungsrecht geschaffen.

Vorhandener Rahmen:

Derzeit bestimmt sich die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich). Dabei setzt die sehr heterogene Bebauung einen großen Spielraum sowohl was die Gebäudehöhe, als auch den Überbauungsgrad angeht.

Geänderter Rahmen:

Der B-Plan Nr. 483-2 soll Flächen für Mischgebiete und Gemeinbedarfsflächen festsetzen. Der Versiegelungsgrad im gesamten Plangebiet wird nicht größer werden, als es der derzeitige Bestand darstellt bzw. unter Beachtung der gem. § 34 BauGB zulässigen Bebaubarkeit möglich wäre. Somit ist insgesamt ein annähernd gleiches Maß an Gesamtbaumasse und –versiegelung zu erwarten, wie derzeit im Bestand vorhanden und gemäß § 34 BauGB bereits zulässig ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Alt Salbke Ost“ werden keine Vorhaben vorbereitet oder zugelassen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen.

1.2 Ausmaß, in dem andere Pläne und Programme beeinflusst werden

Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 483-2 entsprechend der derzeitigen Nutzung und städtebaulichen Planung als gemischte Baufläche dar. Der B-Plan 483-2 wird sinngemäß aus dem F-Plan entwickelt. Aufgrund der überwiegend bestehen bleibenden Nutzung als Mischgebiet wird sich der Gebietscharakter nicht wesentlich ändern.

Andere Pläne und Programme:

Die Planungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 174-3 sind konform mit den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt und des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg. Außerdem werden die Ziele der Erhaltungssatzung für den Bereich Salbke, die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten, durch den Bebauungsplan 483-2 konkretisiert.

Angrenzende Bebauungspläne:

An das Plangebiet des B-Planes Nr. 483-2 grenzt nördlich der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 483-1 „Faulmannstraße“ an, welcher sich in Bezug auf die städtebauliche Zielstellung vom B-Plan 483-2 „Alt Salbke Ost“ abgrenzt und somit kein sachlicher Zusammenhang festzustellen ist. Ein zeitlicher Zusammenhang der Bebauungspläne kann durch die zeitlich verzögerte Aufstellung von 11 Jahren (Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 483-1 „Faulmannstraße“ Oktober 2005) ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Kumulationsregelung nach § 13a Abs. 1 Nr.1 ist auch bezüglich des südwestlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 483-3.1 „Nahversorgungszentrum Alt Salbke“ nicht anzuwenden, da zwar hierbei ein sachlicher und räumlicher, jedoch kein zeitlicher Zusammenhang erfasst werden kann (Zeitpunkt Aufstellung: 2007; Satzung 2008).