

Landeshauptstadt Magdeburg

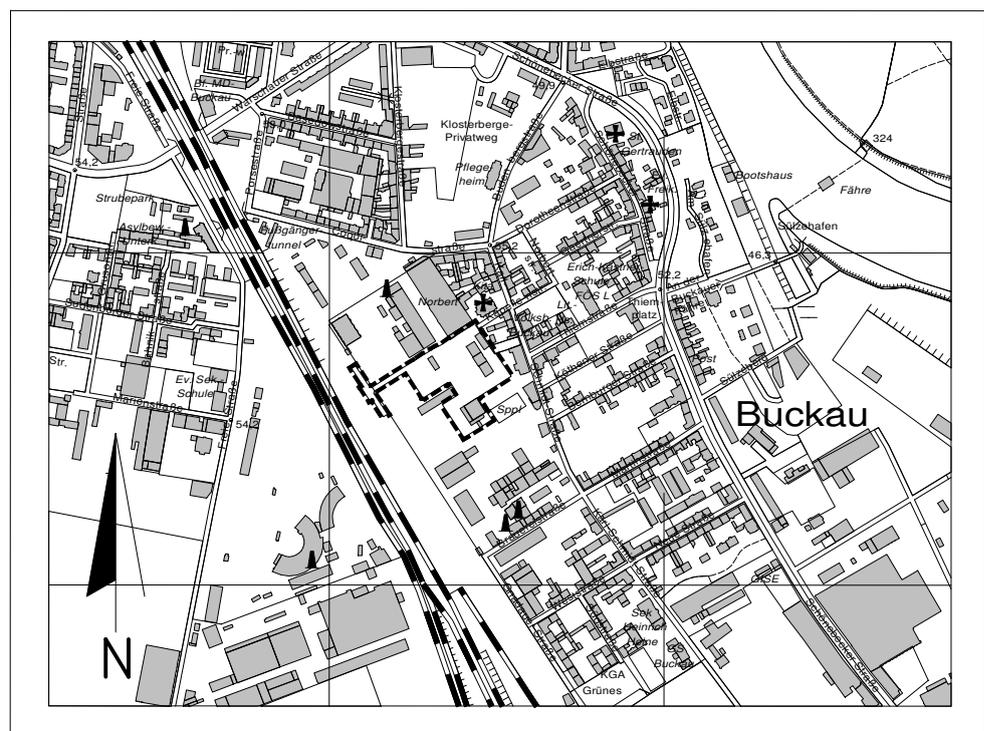


DS0045/17 Anlage 3 Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zum
Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 451-2.1

KAPELLENSTRASSE WEST

Stand: Mai 2017



Planverfasser:

ISP
Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner
Halberstädter Straße 40a
39112 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenausuges: 07/2014

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | VORBEMERKUNGEN | 3 |
| 1.1 | Ziele und Inhalte der Planung | 3 |
| 1.2 | Erforderlichkeit der Bauleitplanung | 3 |
| 1.3 | Voraussetzungen gem. § 12 BauGB | 4 |
| 1.4 | Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen | 5 |
| 1.5 | Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung | 5 |
| 1.6 | Aufstellungsverfahren | 6 |
| 2 | PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION | 8 |
| 2.1 | Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung | 8 |
| 2.2 | Sonstige städtebauliche Planungen | 9 |
| 2.2.1 | Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) | 9 |
| 2.2.2 | Verbindliche Bauleitplanung | 9 |
| 2.3 | Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen | 9 |
| 2.4 | Schutzausweisungen und Baubeschränkungen | 10 |
| 2.4.1 | Schutzgebiete und Schutzausweisungen | 10 |
| 2.4.2 | Bau- und Nutzungsbeschränkungen | 10 |
| 3 | PLANGEBIET | 11 |
| 3.1 | Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich | 11 |
| 3.2 | Bestand und Nutzungen | 12 |
| 3.3 | Angrenzende Nutzungen | 12 |
| 3.4 | Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse | 12 |
| 3.5 | Baugrundverhältnisse | 13 |
| 3.5.1 | Geologie und Boden | 13 |
| 3.5.2 | Baugrund | 13 |
| 3.5.3 | Aussagen zum Grundwasser | 14 |
| 3.5.4 | Versickerung von Niederschlagswasser | 15 |
| 4 | STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG | 16 |
| 4.1 | Bebauungskonzept | 16 |
| 4.2 | Bauliche Nutzung | 16 |
| 5 | ERSCHLIEßUNG | 17 |
| 5.1 | Verkehrerschließung | 17 |
| 5.1.1 | Äußere Verkehrerschließung (öffentlich) | 17 |
| 5.1.2 | Innere Verkehrerschließung (privat) | 17 |
| 5.1.3 | Ruhender Verkehr | 17 |
| 5.2 | Ver- und Entsorgung | 18 |
| 5.2.1 | Wasserversorgung | 19 |
| 5.2.2 | Abwasserentsorgung | 19 |
| 5.2.3 | Energieversorgung | 21 |
| 5.2.4 | Telekommunikation | 21 |
| 5.2.5 | Abfallentsorgung | 21 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 5.3 | Brand- und Katastrophenschutz | 22 |
| 5.3.1 | Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge | 22 |
| 5.3.2 | Löschwasserversorgung | 22 |
| 5.4 | Geh- / Fahr- und Leitungsrechte | 23 |
| 6 | GRÜN- UND FREIFLÄCHEN | 24 |
| 7 | PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICK-LUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT | 24 |
| 7.1 | Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 24 |
| 7.2 | Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 24 |
| 7.3 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 24 |
| 8 | BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHER BELANGE | 25 |
| 8.1 | Prüfung der Umweltverträglichkeit | 25 |
| 8.2 | Eingriffsregelung | 25 |
| 8.3 | Anwendung der Baumschutzsatzung | 25 |
| 8.4 | Artenschutz | 26 |
| 9 | STÄDTEBAULICHE SITUATION UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES | 27 |
| 9.1 | Städtebauliche Situation und Auswirkungen | 27 |
| 9.2 | Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen | 27 |
| 9.3 | Denkmalschutz | 30 |
| 9.4 | Boden | 30 |
| 9.5 | Altlasten | 30 |
| 9.6 | Kampfmittel | 31 |
| 10 | FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG | 31 |
| 11 | FLÄCHENBILANZ | 32 |

ANLAGE:

Vorhaben- und Erschließungsplan

1 Vorbemerkungen

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat auf Antrag des Vorhabenträgers, Herrn Rolf Onnen, Maxim-Gorki-Straße 16 in 39108 Magdeburg, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 451-2.1 „Kapellenstraße West“ eingeleitet.

Der Geltungsbereich, der eine Fläche von ca. 1,39 ha umfasst, befindet sich im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 451-2 „Buckau West“. Da das Verfahren zu diesem Bauleitplan voraussichtlich noch längere Zeit in Anspruch nehmen wird, soll im Sinne der zügigen Baurechtschaffung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Im Sinne der Nachnutzung eines gewerblichen Altstandorts soll in innerstädtischer Gemengelage Baurecht für mischgebietstypische Nutzungen, die nicht störendes Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen und sonstige Nutzungen wie z.B. Künstler-Ateliers umfassen, geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 451-2.1 „Kapellenstraße West“ werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die nachfrageorientierte Nachnutzung eines Altstandorts
- Reaktivierung innerstädtischer Flächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- Unterstützung der Bau- und Entwicklungsabsichten des Vorhabenträgers
- städtebauliche Steuerung der geplanten Nutzungen mit unterschiedlichem Schutzanspruch in einer Gemengelage
- Berücksichtigungen der Vorgaben des Baudenkmalschutzes im Gebiet
- Beseitigung städtebaulicher Missstände auf innerstädtischen Altstandorten i.V.m. einer Verbesserung des Wohnumfelds

Die Erschließung kann durch die in der Karl-Schmidt-Straße und der westlichen Kapellenstraße verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert werden.

1.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan) (§ 1 Abs. 2 BauGB). Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Weiterhin kann die Gemeinde durch die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplans** gem. § 12 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans in einem Durchführungsvertrag zur Finanzierung und Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

Der **Vorhaben- und Erschließungsplan** wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich befindet sich derzeit im unbeplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt demnach gemäß § 34 BauGB. Die ehemaligen Flächen der Deutschen Bahn sind

aktuell überwiegend gewerblich geprägt. Der Vorhabenträger strebt hier aber eine Mischnutzung mit Wohnanteil an. Für die benachbarten bestehenden und geplanten Nutzungen mit unterschiedlichen Empfindlichkeits- und Störgrad besteht daher entsprechender Regelungsbedarf.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist deshalb im vorliegenden Fall erforderlich, da sich die geplanten Nutzungen nicht in das baulich sehr differenzierte Umfeld der innerstädtischen Gemengelage einfügen. Über die Aufstellung eines Bebauungsplanes sind daher die entgegenstehenden Belange zu prüfen und Festsetzungen zur Regelung der Verträglichkeit zu treffen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 451-2.1 „Kapellenstraße West“ schafft die Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung eines innerstädtischen Altstandortes gemäß den aktuellen Nutzungsbestrebungen des Vorhabenträgers und damit die Grundlage für die weiteren baurechtlichen Entscheidungen.

1.3 Voraussetzungen gem. § 12 BauGB

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB ist durch seine Vorhabenbezogenheit gekennzeichnet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 451-2.1 besteht aus:

- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB (Plan zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen) sowie
- dem Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB muss der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage sein. „In der Lage sein“ bedeutet zum einen, dass der Vorhabenträger die notwendige finanzielle Bonität für die Realisierung des geplanten Projektes besitzt, zum anderen ist hierunter die so genannte Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers über die Grundstücke im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zu verstehen.

Die Verfügungsberechtigung liegt vor, wenn der Vorhabenträger die privatrechtliche Baubefugnis z.B. als Eigentümer oder Erbbauberechtigter hat.

Für die Umsetzung ggf. erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, innerhalb oder auch außerhalb des Geltungsbereichs, muss ebenfalls eine Verfügungsbefugnis vorliegen. Diese Maßnahmen sind entsprechend rechtlich zu sichern.

Der Vorhabenträger muss auch fachlich in der Lage sein, die wesentlichen inhaltlichen Teile des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans selbstständig, ggf. unter Hinzuziehung von Fachleuten (Stadtplaner, Architekten, Juristen usw.), durchzuführen. Dies betrifft z.B.:

- die Anfertigung sämtlicher Pläne, Ansichten, Schnitte und ggf. Modelle,
- die Erstellung sämtlicher Unterlagen (Plan, Begründung, textliche Festsetzung, Gutachten) für den Einleitungs-, den Auslegungs- und den Satzungsbeschluss,
- die Zusammenstellung und Vorabwägung der während der jeweiligen Beteiligungsphase (Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Anregungen (Abwägungsvorschläge in Tabellenform),
- die intensive Abstimmung mit den Fachämtern der Landeshauptstadt Magdeburg sowie
- die Mitwirkung bei der Erstellung des Durchführungsvertrages.

Gem. § 12 Abs. 3a BauGB ist festzusetzen, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach § 12 Absatz 1 BauGB gefährdet ist.

Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach § 12 Absatz 1 BauGB durchgeführt, soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Bei der Aufhebung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

1.4 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

- Unterlagen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sind in Kap. 2.1 ersichtlich

Fachgesetze, Verordnungen und sonstige Planungsvorgaben

- Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben werden in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung aufgeführt.

1.5 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom LVerGeo bereit gestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand (Stand 04 / 2015) sowie der Vermessung, erstellt vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Michael Baranowski (ÖBVI), Huttenstraße 3 in 39108 Magdeburg mit Stand Dezember 2013 erarbeitet. Der Plan enthält die Topografie und oberirdische Nutzungen einschließlich der baulichen Anlagen sowie das Kataster.

Der Bebauungsplan enthält

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke, sowie
- die Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Maßstab 1 : 10.000.

Übersichtskarte

Die Darstellung des Übersichtslageplans auf dem Planspiegel erfolgte auf Grundlage der Topografischen Stadtkarte TK 10 (Stand: März 2014).

Vervielfältigungserlaubnis

Gemäß § 13 Abs. 5 und § 10 Abs. 3 LVerGeo LSA dürfen Auszüge aus dem Liegenschaftskataster und aus den Nachweisen der Landesvermessung nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen – Anhalt vervielfältigt und verbreitet werden.

Im Rahmen des Geoleistungspaketes für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk), das zwischen dem LVerGeo und der Stadt Magdeburg vereinbart wurde, ist die Vervielfältigungserlaubnis mit der Erlaubnisnummer A18/1 – 10159/09 erteilt.

Ein entsprechender Vermerk wurde auf dem Plan angebracht.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Entwurfsverfasser ist das Ingenieurbüro Rolf Onnen (Objektplanung) und das Ingenieurbüro Steinbrecher und Partner (Erschließungsplanung).

1.6 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Landeshauptstadt Magdeburg übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Am 12.06.2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 451-2.1 „Kapellenstraße West“ gefasst.

Die bauleitplanerische Regelung der Nachnutzung von Altstandorten im baurechtlichen Innenbereich Nutzungen stellt einen klassischen Fall der Innenentwicklung dar. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Unter diesen Voraussetzungen kann der Plan nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung kann das Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden.

Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 sowie der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren ist für Bebauungspläne nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 auch die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (§ 13 a Abs. 2 Nr.4).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im vereinfachten Verfahren wäre auch die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtbar.

Im Sinne einer frühzeitigen Abstimmung der Belange und um wesentliche Hinweise von Fachbehörden bereits in der Entwurfsfassung der Planung berücksichtigen zu können, wurden ausgewählte Behörden und TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, dennoch frühzeitig unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es wurden 17 Behörden / TöB beteiligt, von denen 5 eine Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise abgegeben haben. Die Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen sowie die übergebenen Informationen und Daten wurden in der Ausarbeitung des Entwurfs berücksichtigt.

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde auch die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die vorrausichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Dieser Verfahrensschritt wurde in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung durchgeführt. Es waren drei Bürger anwesend, die Planung wurde vorgestellt und erörtert. Es wurden keine Hinweise gegeben, die in der Planung zu berücksichtigen waren.

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf bis zum derzeitigen Verfahrensstand dargestellt:

| Verfahrensschritte | Durchführung |
|--|------------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss | 12.06.2014 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) | Bürgerversammlung am 03.02.2015 |
| Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | mit Schreiben vom 24.11.2014 |
| Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung | |
| Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) | |
| Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB) | |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) | |
| Abschluss der Verhandlung des Durchführungsvertrags (§ 12 Abs. 1 BauGB) | |
| Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB) | |
| Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) | |

2 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Die Inhalte des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Folgende Unterlagen sind als Vorgaben und Zielstellungen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

Landesentwicklungsplan

Es gelten die Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen – Anhalt 2010 (LEP LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 161). Die Zielstellungen des Landesentwicklungsplans werden für die Planungsregion Magdeburg raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gem. § 7 LPIG präzisiert. Der Regionale Entwicklungsplan berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

Regionalplanung

Der Bebauungsplan gehört zum Plangebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die gemäß Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen–Anhalt die Belange der Regionalplanung vertritt. Anzuwenden ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) 2006.

Im zentralörtlichen System ist die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum mit dem zugehörigem Verdichtungsraum sowie dem ländlichen Raum mit den darin enthaltenen Mittel- und Grundzentren eingestuft (LEP-LSA Punkt 3.2.10 Nr. 3 und REP MD 5.2.15 Z).

„Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung der gesamten Teilräume nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken.“
(LEP-LSA Punkt 3.2.2 und REP MD, 5.2.5 Z)

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung besitzen Relevanz für die vorliegende Planung:

- räumliche Konzentration und Ausrichtung der Siedlungstätigkeit auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte; Vorrang der Wiedernutzung brach gefallener Siedlungsflächen vor der Inanspruchnahme von Freiflächen (LEP-LSA Punkt 2.2; REP MD, 4.2 G)
- Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen; Gewährleistung der Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung; Berücksichtigung des ausgelösten Wohnbedarfs und der funktional sinnvolle Zuordnung der Gebiete bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen (LEP-LSA Punkt 2.11; REP MD, 4.11 G)
- Der Wohnbedarf, welcher durch die Nutzung der ausgewiesenen Standorte für Industrie- und Gewerbeflächen ausgelöst wird, soll in den nächst gelegenen Zentralen Orten der Planungsregion Magdeburg realisiert werden. (REP MD, 5.5.1.3 G)
- 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; REP MD, 4.11 G)

Die Ausweisung attraktiver Wohnbauflächen in innerstädtischer Lage Magdeburgs ist nicht zuletzt auch ausschlaggebend für die Stabilisierung der Entwicklung der Einwohnerzahlen.

Landesplanerische Stellungnahme

Gemäß § 16 Abs. 2 Landesplanungsgesetz obliegt seit Juli 2015 dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen - Anhalts als obere Landesplanungsbehörde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets sowie der geringen räumlichen Ausdehnung wird eingeschätzt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 451-2.1 „Kapellenstraße West“ nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und –beeinflussend ist.

Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Planaufstellung Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung und der Landesplanung entstehen würden.
Auf eine Beteiligung der oberen Landesplanungsbehörde sowie der Regionalen Planungsstelle in Verbindung mit der Einholung der landesplanerischen Stellungnahme wurde daher verzichtet.

2.2 Sonstige städtebauliche Planungen

2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete ausgewiesen. Aufgrund der Beschränkung des Flächennutzungsplanes auf die Grundzüge der Planung und seiner demzufolge stärkeren Generalisierung können im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen entwickelt werden, solange die Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Abweichung erhalten bleibt.

Die Stadt Magdeburg verfügt über einen wirksamen Flächenutzungsplan (2001), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 26.02.2016. Im Jahr 2011 wurde der Beschluss gefasst, den Flächenutzungsplan neu aufzustellen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 451-2.1 „Kapellenstraße West“ ist in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Die Lage der Flächen und die Festsetzung der geplanten Nutzungen für Wohnen und nicht störendes Gewerbe macht eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan wird folglich als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt, für den zu erwarten ist, dass er aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. (§ 8 Abs. 3 BauGB).

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich gehört derzeit zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Der gesamte Bereich zwischen Coquiststraße – Karl-Schmidt-Straße – Hettstedter Straße - Schanzenweg und der Bahnlinie im Westen soll über den Bebauungsplan Nr. 451-2 „Buckau West“ entwickelt und die Nutzungen städtebaulich gesteuert werden. Das Aufstellungsverfahren nimmt aufgrund des umfangreichen Konfliktlösungsbedarfs in Verbindung mit der Erstellung verschiedener Gutachten voraussichtlich noch längere Zeit in Anspruch.

Der Bereich „Kapellenstraße“, der ursprünglich Bestandteil des o.g. Plans war, soll im Sinne der zügigen Baurechtschaffung für den Vorhabenträger in einem separaten Bauleitplanverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 451-2.1 „Kapellenstraße West“ im Vorfeld des Bebauungsplan Nr. 451-2 „Buckau West“ zur Rechtskraft geführt werden.

Die Planungsabsichten des Vorhabenträgers entsprechen somit den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Magdeburg im Gebiet „Buckau-West“.

2.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

Für Aufstellung des Bebauungsplanes relevante Fach- und sonstige Planungen sind nicht bekannt.

Für die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans Nr. 451-2 „Buckau West“ innerhalb dessen Umgriff der hier vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 451-2.1 liegt, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse für die Bearbeitung mit herangezogen wurden. (sh. Kap. 9.2)

2.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

2.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Schutzausweisungen gem. Denkmalschutzgesetz

Im Geltungsbereich befinden sich Bau- bzw. Kunstdenkmale, die im Plan entsprechend gekennzeichnet sind. (sh. Kap. 9.3)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines archäologischen Flächendenkmals.

Schutzausweisungen gem. Wassergesetz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Flächen sind weder durch ausgewiesene Überschwemmungs-/ Hochwasserschutzgebiete (HQ 100) noch von einem Hochwasserrisikogebiet betroffen.

Schutzgebietsausweisungen gem. Naturschutzgesetz

Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz bzw. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen.

Gehölzschutz

Im Plangebiet befinden sich Großgehölze. Innerhalb von Bauflächen oder im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg anzuwenden.

Schutzausweisungen gem. Waldgesetz

Flächen, die dem Waldgesetz des Landes Sachsen-Anhalt unterliegen, sind nicht betroffen.

2.4.2 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Verkehr

- Straßenverkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerorts, daher sind Anbauverbote und Anbaubeschränkungen gem. § 24 StrG LSA nicht zu berücksichtigen.

- Schienenverkehr: keine Betroffenheit
- Flugverkehr: keine Betroffenheit

Richtfunkstrecken

Zu berücksichtigende Richtfunkstrecken sind derzeit nicht bekannt.

Bergrecht

keine Betroffenheit¹

¹ Stellungnahme Landesamt für Geologie und Bergwesen vom 13.01.2015.

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Buckau auf dem ehemaligen Bahngelände südwestlich des Kreuzungsbereichs Karl-Schmidt-Straße / Kapellenstraße.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 451-2.1 „Kapellenstraße West“ liegt in der Flur 440 in der Gemarkung Magdeburg umfasst die im Kap. 3.4 aufgeführten Flurstücke vollständig bzw. anteilig.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,39 ha.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 451-2.1 „Kapellenstraße West“ umfasst zusätzlich zu den Vorhabensflächen auch öffentliche bzw. öffentlich zu widmende Flächen und hat damit einen größeren Umgriff als der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 451-2.1 „Kapellenstraße West“

Der Geltungsbereich, der im Plan mit dem Planzeichen Nr. 15.13 der PlanzV (schwarz) dargestellt ist, wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden
 - im Nordwesten von der nördlichen Grenze des Flurstücks 10361 und
 - im Nordosten von der nördlichen Grenze der östlichen Teilfläche des Flurstücks 10460 und dessen Verlängerung nach Westen bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze des Flurstücks 10361
- im Osten
 - durch die östliche Grenze des Flurstücks 10403
- im Süden
 - von der nördlichen Grenze des Flurstücks 278/7 und deren Verlängerung in Richtung Westen bis zur westlichen Gebäudekante des Gebäudes Nr. 3
 - auf dem Flurstück 278/7 entlang der Gebäudegrenze des Gebäudes Nr. 3 bis zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 278/7 und deren Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit der Parallele im Abstand von 30 m westlich von der westlichen Grenze des Flurstücks 278/7
- im Westen
 - von der Begrenzungslinie im Abstand von 30 m westlich von der westlichen Grenze des Flurstücks 278/7 und deren Verlängerung nach Norden bis zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 10413
 - weiter entlang der südlichen, östlichen und nördlichen Grenze des Flurstücks 10413
 - dann in Richtung Norden entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 10412
 - weiter in Richtung Westen entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 10361 bis zum Flurstück 10359
 - von hier aus 40 m in Richtung Süden entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 10359, dann umschreibt die Grenze die geplanten Regenwasserversickerungsanlagen mit 7 m Breite und die Wendeanlage und trifft im Norden wieder auf die östliche Grenze des Flurstücks 10359, verläuft wieder 40 m entlang dieser Grenze in Richtung Süden bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 10361

Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird, abweichend vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, im Norden von der südlichen Grenze des Flurstücks 10361 begrenzt. Er ist im Plan mit dem Planzeichen Nr. 15.13 der PlanzV (grau) dargestellt.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht im Osten, Süden und Westen bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 10361 den oben beschriebenen Grenzen des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

3.2 Bestand und Nutzungen

Das mit „1“ gekennzeichnete Wohn- und Geschäftshaus wurde denkmalgerecht saniert und wird bereits genutzt (Zahnarztpraxis, Wohnen). Auf den Flurstücken 10404 und 10403 wurde das Umfeld mit Stellplätzen und Grünflächen gestaltet.

Weiterhin vorhanden ist das mit „4“ gekennzeichnete Gebäude, das sowohl gewerblich (Werkstatt) als auch zum Wohnen genutzt wird. An der Grenze zwischen den Flurstücken 10413 und 10405 sowie entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenzen stehen hohe Ziegelstein-Mauern.

Alle weiteren Flächen sowie das im südlichen Teil des Geländes mit „3“ gekennzeichnete unter Denkmalschutz stehende Gebäude sind derzeit ungenutzt bzw. liegen brach. Die Freiflächen sind überwiegend versiegelt (Betonplatten).

Im Bereich der geplanten Wohnhäuser („2“) befindet sich eine Baumreihe aus Säulen-Pappeln.

3.3 Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des ehemaligen Bahngeländes und ist von genutzten und ungenutzten Gewerbeflächen, innerstädtischen Wohn- und Mischbauflächen und Verkehrsanlagen umgeben.

Etwa 50 m östlich des Geltungsbereichs verläuft die Karl-Schmidt-Straße. Zwischen der Karl-Schmidt-Straße und dem Plangebiet befinden sich Gebäude mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen. Nordöstlich des Plangebiets steht nördlich der Kapellenstraße die Kirche „St. Norbert“.

Die Flächen nördlich und westlich des Geltungsbereichs werden gewerblich genutzt oder liegen brach. Südlich grenzt der Geländekomplex des Jugend- und Freizeitzentrums HOT an.

3.4 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich.

Im Plangebiet liegen folgende Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse vor:

Tab. 1: Grundstücks- u. Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

| Flur | Flurstück | Fläche in m ² | Eigentümer | Bemerkungen |
|--|-----------|--------------------------|------------|--|
| 440 | 10359 | anteilig | öffentlich | |
| | 10464 | anteilig | privat | (noch auszubauende) Kapellenstraße West, die Straße ist nach Ausbau künftig öffentlich zu widmen |
| | 10460 | anteilig | privat | |
| und alle Flurstücke / Flurstücksanteile im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gem. Tabelle 2 | | | | |

Tab. 2: Grundstücks- u. Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

| Flur | Flurstück | Fläche in m² | Eigentümer | Nutzung |
|-------|-----------|--------------|-----------------|--------------------------------|
| 440 | 278 / 7 | anteilig | Stadt Magdeburg | HOT Jugend- u- Freizeitzentrum |
| | 1022 / 28 | anteilig | privat | |
| | 10398 | anteilig | privat | |
| | 10399 | | privat (VT) * | |
| | 10400 | | privat (VT) * | |
| | 10401 | | privat (VT) * | |
| | 10402 | | privat (VT) * | |
| | 10403 | | privat (VT) * | |
| | 10404 | | privat (VT) * | |
| | 10405 | | privat (VT) * | |
| | 10406 | | privat (VT) * | |
| | 10407 | | privat (VT) * | |
| | 10408 | | privat (VT) * | |
| | 10409 | | privat (VT) * | |
| | 10410 | | privat (VT) * | |
| | 10411 | | privat (VT) * | |
| | 10412 | anteilig | privat | |
| 10413 | anteilig | privat | | |
| 10414 | anteilig | privat | | |
| 10417 | anteilig | privat | | |

* VT = Vorhabenträger

Über die privaten Grundstücke im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, die nicht im Eigentum des Vorhabenträgers sind, hat dieser die Verfügungsberechtigung nachzuweisen.

3.5 Baugrundverhältnisse

3.5.1 Geologie und Boden

Das Plangebiet liegt im Urstromtal der Elbe.

Hier sind weichseleiszeitliche Talsandablagerungen zu erwarten, die von holozänen Lehm- bzw. Aue-tonbodenschichten überdeckt sein können. Nach der geologischen Karte steht im Plangebiet Löß über pleistozänen Talsanden, unterlagert von tertiären Talsanden an.

Aufgrund der bereits bestehenden intensiven Bebauung des Altstandorts sind anthropogen bedingte inhomogene Auffüllungen und Reste ehemaliger Bebauung zu erwarten.

3.5.2 Baugrund

Auf der Planungsebene des Bebauungsplanes sind die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen wichtig für Empfehlungen zur Gründung von Bauwerken und den Erschließungsnachweis im Hinblick auf Aussagen zur Regenwasserversickerung am Standort. Sie sind Grundlage für die spätere Konkre-

tisierung in Vorbereitung der Baumaßnahmen. Weiterhin können aus den Aussagen einer Baugrunduntersuchung wichtige Informationen für die Bestandserfassung und -bewertung für das Schutzgut Boden abgeleitet werden.

Entsprechende Hinweise des Baugrundgutachters (Tragfähigkeit, Frostempfindlichkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens, gründungstechnische Empfehlungen, Bodenaustausch, Entsorgungshinweise, Vorgaben zur Baugrubensicherung und Wasserhaltung sowie Entwässerungsmaßnahmen) sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen.

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde ein Baugrundgutachten erstellt.² Mittels Kleinrammbohrungen und einer Rammpegelbohrung wurde folgender Schichtenaufbau erkundet: Die obere Schicht bilden Auffüllungen und örtlich Reste früherer Bauwerke mit Mächtigkeiten zwischen 1,60 m und 2,90 m. Darunter steht wie erwartet Löß in Mächtigkeiten von ca. 1 m an, der die wiederum darunterliegenden quartären Sand- und Kiesschichten überdeckt. Die Beschreibung der Kennwerte der Böden am Standort ist den Kap. 3.3 und 3.4 des Baugrundgutachtens zu entnehmen.

Der Gutachter gibt weiterhin allgemeine Gründungsempfehlungen für Gebäude und für den Straßenbau, für die Verlegung von Rohrleitungen und die Grabenverfüllung, er empfiehlt aber diesbezüglich weitere standortkonkrete Untersuchungen.

Bei einer Unterkellerung von Gebäuden steht die Gründungssohle in den tragfähigen, aber auch grundwasserführenden Sand- und Kiesschichten. In diesem Fall sind Keller gegen drückendes Grundwasser gem. DIN 18195, Teil 6 abzudichten bzw. als sog. „Weiße Wanne“ auszubilden. Hierfür wird folgende Textfestsetzung formuliert:

- Im Falle der Errichtung von Kellerbauwerken, Zisternen oder ähnlichen unterirdischen Anlagen sind bauliche Vorkehrungen gegen von außen drückendes Grundwasser gem. DIN 18195 vorzusehen. [Textfestsetzung 2.3]

Während der Bauarbeiten sind voraussichtlich Grubenverbau und Wasserhaltung erforderlich. Aufgrund der Belastung des Grundwassers (sh. 3.5.3) sollten nach Möglichkeit Verfahren angewendet werden, bei denen keine Wasserhaltungsmaßnahmen bzw. nur geringfügige Grundwasserentnahmen erforderlich werden. Wasserhaltungsmaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde vor Maßnahmebeginn zu beantragen.³

3.5.3 Aussagen zum Grundwasser

Grundwasserstand

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zum Grundwasserstand sind Grundlage für die Einschätzung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet bzw. für die Verbesserung bzw. Festlegung von Flächen bzw. Anlagen zur Niederschlagsentwässerung.

Der Grundwasserstand im Gebiet wird maßgeblich von der ca. 450 m östlich des Plangebiets vorbeifließenden Elbe bestimmt. Die Elbeschotter und –sande stellen hier einen großflächig ausgebildeten Grundwasserleiter dar. Die Grundwasserfließrichtung ist Nordost.

Die Grundwasserverhältnisse im Geltungsbereich wurden ebenfalls im Zuge der o.g. Baugrunduntersuchung² erkundet. Unter den grundwasserstauenden Lößschichten bilden die anstehenden pleistozänen Sande einen zusammenhängenden Grundwasserleiter. Bei den Erkundungsbohrungen wurde Grundwasser in einer Tiefe von ca. 3,3 m bis 3,4 m angetroffen. An der Pegelrammbohrung wurde am 15.04.2015 ein Ruhewasserstand von 49,1 m NHN gemessen.

Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt hat mit Schreiben vom 20.04.2015 (Anlage 6 zum Baugrundgutachten) für die Grundwasserstände im Plangebiet folgende Werte mitgeteilt:

² Baugrundbüro Heinemann - Klemm – Wackernagel: Geotechnischer Bericht Nr. 089/15, Baugebiet Kapellenstraße, Magdeburg, 27.04.2015.

³ Stellungnahme untere Wasserbehörde vom 12.05.2017.

| | |
|---|------------|
| - mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW): | 49,2 m NHN |
| - höchster Grundwasserstand (HGW): | 49,8 m NHN |
| - mittlerer Grundwasserstand: | 48,8 m NHN |

Aufgrund eingestreuter bindiger Inseln und Bänder muss im Falle von Starkniederschläge oder Tauwetterperioden auch mit Stau- oder Schichtenwasser gerechnet werden.

Grundwasserbelastung

Laut Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 05.12.2014 und Bereitstellung einer Übersichtskarte⁴ befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit nachgewiesener großräumiger Grundwasserkontamination mit leicht flüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW). Die Grundwasserkontamination wird im Rahmen eines Monitorings überwacht.

Im Gebiet befindet sich daher eine Grundwassermessstelle (Pegel GWMS 5/98)⁵, die zu schützen und zu erhalten ist. Sie wird nach Angabe der Koordinaten der unteren Bodenschutzbehörde nachrichtlich in den Plan eingetragen.

Hier wurden in den Jahren 1998, 2002 und 2006 LHKW-Werte (zwischen 36,0 und 136,1 µg/l gemessen). Die festgestellte Belastung des Grundwassers mit LHKW (Summenwert) liegt gemäß der aktuellen Baugrunderkundung vom April 2015 am Standort jedoch deutlich unter des Geringfügigkeitschwellenwertes von 20 µg/l gem. LAWA.

Aus den genannten Gründen darf das Grundwasser aufgrund der vorhandenen Belastung nicht als Brauchwasser genutzt werden (z.B. Brunnen zur Bewässerung, Erdwärmebohrungen).⁶

3.5.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Grundsätzlich gilt nach § 55 Wasserhaushaltgesetz der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern.

Für eine Versickerung am Standort muss der Boden gem. den Vorgaben der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein und der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden, sodass und keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Die Versickerungsfähigkeit der im Untergrund anstehenden gewachsenen Sande in den geplanten Baubereichen wurde ebenfalls mit der o.g. Baugrunduntersuchung² mittels eines „Open-End-Tests“ bestimmt und bewertet. Außerdem wurde die Wasserdurchlässigkeit der Sande korrelativ aus der Kornverteilung nach Beyer abgeleitet.

Im Ergebnis wird die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet wie folgt bewertet: Bezüglich der geohydrologischen Verhältnisse liegen am Standort günstige Voraussetzungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser vor. Die im Untergrund anstehenden pleistozänen Kiese und Sande sind großräumig verbreitet und besitzen eine gute Wasserdurchlässigkeit.

Aufgrund möglicher Schluffeinlagerungen sollte eine linien- bzw. flächenhafte Mulden- oder Rigolenversickerung gewählt werden.

Für die Bemessung der Versickerung gem. Arbeitsblatt DWA-A 138 ist von einem Bemessungswert von $k_f = 2 \times 10^{-5}$ m/s auszugehen.

Der mittlere höchste Grundwasserstand kann mit 49,2 m NHN angesetzt werden.

⁴ HGN GmbH: Magdeburg, Grundwasser-Monitoring 2010, Anlage 1.2.5: Fläche 610 SKET-Nordareal, Entwicklung der Schadstoff-Konzentration, Magdeburg, 25.03.2011.

⁵ Stellungnahme untere Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg vom 13.01.2015.

⁶ Stellungnahme untere Wasserbehörde vom 08.12.2014.

4 Städtebauliches Konzept und geplante bauliche Nutzung

4.1 Bauungskonzept

Der Vorhabenträger beabsichtigt, durch denkmalgerechte Sanierung der vorhandenen Gebäude (Nr. 1 und 3) diese einer Nachnutzung zuzuführen. Geplant und teilweise bereits realisiert ist die Etablierung von Wohnungen und Räumlichkeiten für Dienstleistung und nicht störendes Gewerbe wie z.B. Arztpraxis, Ausstellung, Büro usw.

Für das Gebäude Nr. 4 sollen Erweiterungen ermöglicht werden. Ergänzt und nachverdichtet wird die Gebietsmitte durch die Bebauung von 5 Einzelhäusern (Nr. 2), in denen neben der Wohnnutzung auch nicht störendes Gewerbe zulässig sein soll.

Die vorgesehene Nachnutzung des Gebiets stellt die Erweiterung der das Umfeld prägenden mischgebietstypischen Gemengelage auf die vormaligen Bahnflächen bzw. Gewerbeflächen dar. Die Bebauungsdichte ist ebenfalls mischgebietsähnlich. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit entsprechen der vorhandenen bzw. zulässigen Bebauung im Gebiet und den benachbarten Flächen. Insofern wird sich die geplante Nutzung künftig in das vergleichbar geprägte Umfeld einfügen.

4.2 Bauliche Nutzung

Im Einzelnen sind folgende Nutzungen beabsichtigt:

Gebäude für Wohnen und nicht störendes Gewerbe (Nr. 1, 3)

Die Gebäude Nr. 1 und 3 sollen durch Instandsetzung und denkmalgerechten Ausbau einer Nachnutzung zugeführt werden, die sowohl nicht störende gewerbliche bzw. dienstleistungsorientierte Nutzungen als auch das Wohnen ermöglicht.

Die Sanierung des Gebäudes Nr. 1 (Kapellenstraße 20 – 23a) ist bereits abgeschlossen.

Die zulässigen Höhen bzw. Geschossigkeiten ergeben sich für die Gebäude Nr. 1 und 3 aus dem baudenkmalrechtlichen Erhaltungsgrundsatz.

Für das Gebäude Nr. 1 wird gemäß dem Bestand eine 2- bis 3-geschossige Bauweise im Planteil A festgesetzt. Der ebenfalls zum Gebäude gehörende Turm ist in seinem Bestand mit der vorhandenen Höhe zu erhalten.

Das vorhandene und ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Gebäude Nr. 3 wird als 3-bis 4-geschossig festgesetzt.

Den Gebäuden 1 und 3 jeweils zugeordnet werden private Stellplatzanlagen ausgewiesen.

Wohnhäuser (Nr. 2)

Auf den mit Nr. 2 bezeichneten Grundstücken sollen fünf Einzelhäuser in 2 bis 3-geschossiger Bauweise neu errichtet werden, in denen sowohl Wohnen als auch untergeordnet nicht störendes Gewerbe (Büro, Praxen, Ateliers) zulässig sein soll.

Für die neu zu errichtenden Einzelhäuser eine 2- bis 3-geschossige Bauweise ermöglicht werden.

Gebäude für Wohnen und nicht störendes Gewerbe (Nr. 4)

Das Gebäude Nr. 4 wird bereits als Gewerbeobjekt genutzt. Durch den Ausbau des Obergeschosses soll hier auch Wohnraum geschaffen werden. Mit der großzügigen Baugrenze sollen zukünftige Erweiterungen des Gebäudes ermöglicht werden.

Für das Gebäude Nr. 4 wird unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung eine 2- bis 3-geschossige Bebauung festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien definiert. Diese sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Verkehrs-, Bau-, Grünflächen) einen genau definierten oder einen Mindestabstand.

Die Gebäudeflächen werden mittels Baugrenzen bestimmt. An den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden entspricht die Baugrenze der Gebäudekante.

Ein städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung von Baulinien besteht nicht.

5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

5.1.1 Äußere Verkehrserschließung (öffentlich)

Der Geltungsbereich ist über die Kapellenstraße an die östlich verlaufende Karl-Schmidt-Straße an das städtische und übergeordnete Straßennetz angebunden.

Der Abschnitt der westlichen Kapellenstraße zwischen der Karl-Schmidt-Straße und dem Geltungsbereich ist bereits öffentlich gewidmet (Flst. 2728) und wurde inzwischen ausgebaut.

Der im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, aber außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans, verlaufende Abschnitt der Kapellenstraße, der nicht nur der Erschließung der hier in Rede stehenden Flächen im Vorhaben- und Erschließungsplan dient, sondern auch die weiteren nördlich und südlich gelegenen und teilweise in Nutzung befindlichen Grundstücke erschließen soll, ist künftig ebenfalls entsprechend auszubauen und als öffentliche Verkehrsfläche zu widmen.

Die Modalitäten zur Finanzierung des Ausbaus der Kapellenstraße West werden im Rahmen des Durchführungsvertrags zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und dem Vorhabenträger geregelt.

Für die Anordnung der öffentlich zu widmenden Kapellenstraße West wird eine Verkehrsfläche mit einer Breite von mindestens 7 m festgesetzt. Am Ende wird auf dem Flurstück 10353 eine Wendeanlage angeordnet, die das Wenden eines dreiachsigen Bemessungsfahrzeugs erlaubt.

Diese Wendeanlage befindet sich im Bereich der so genannten „Entlastungsstraße Buckau“. Zum Sachverhalt, ob, und wenn ja, unter welchen Voraussetzungen bzw. wie diese Straße gebaut wird, kann seitens der zuständigen Stadt Magdeburg aktuell keine Aussage getroffen werden. Sollte es aber zu einer entsprechenden Planung und Errichtung dieser Entlastungsstraße kommen, kann die Kapellenstraße West hier ordnungsgemäß angebunden werden.

5.1.2 Innere Verkehrserschließung (privat)

Ausgehend von der verlängerten Kapellenstraße-West (öffentliche Verkehrsfläche) erfolgt die innere Erschließung der Bauflächen des Vorhaben- und Erschließungsplans vollständig über eine Stichstraße mit Wendeanlage, die in der Planzeichnung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend dargestellt ist. Da die Flurstücke 10412, 10406, 10407, 10408 und 10405 über die öffentliche Verkehrsfläche erschlossen sind, wird diese Stichstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Straße ist mit einer 5 m breiten Fahrbahn für ihre Funktion ausreichend bemessen und am Ende mit einer Wendeanlage Typ 3 ausgestattet.

5.1.3 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden keine öffentlichen Parkplatzflächen ausgewiesen. Das Parken findet ausschließlich auf den privaten Grundstücken statt.

Für die Bewohner und Kunden des Gebäude Nr. 1 wurden auf dem Flurstück 10403 bereits ausschließlich Stellplätze für PKW hergestellt.

Ebenfalls können im westlichen Teil des Flurstück 1022/280 Stellplätze angelegt werden, die dem Gebäude Nr. 3 zuzuordnen sind.

Für die Anwohner, Nutzer und Kunden der Gebäude Nr. 2 und 4 sind die erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken herzustellen.

Der konkrete Nachweis von Stellplätzen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dieser ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für Neubauvorhaben zu erbringen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Allgemeine Aussagen

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf den Nachweis der gesicherten Erschließung hinsichtlich der Ver- und Entsorgung für die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Nutzungen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch die in den angrenzenden Flächen verlaufenden Ver- und Entsorgungstrassen grundsätzlich an die öffentliche Erschließung angeschlossen.

Im Bebauungsplan werden für Trassen der Ver- bzw. Entsorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Medienträger ausgewiesen, sofern diese nicht innerhalb von Verkehrsflächen liegen. Neu zu bauende Ver- und Entsorgungstrassen sind bevorzugt in öffentlichen und privaten Verkehrsflächen anzuordnen.

Ver-/Entsorgungsleitungen müssen für die zuständigen Medienträger jederzeit zugänglich sein. Im Bebauungsplan werden daher bei Erfordernis Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zum Schutz der Trassen und zur Sicherung der Rechte des Ver- / Entsorgers festgesetzt, sofern sie sich außerhalb des öffentlichen Straßenraums befinden.

Die Einhaltung der Mindestabstände zwischen baulichen Anlagen und Ver- und Entsorgungsanlagen, die erforderliche Breite von Schutzstreifen, besondere technischer Vorschriften und der Vorgaben im Falle von Baumaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes sowie die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

Bei Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das DVGW-Arbeitsblatt Nr. GW 125 anzuwenden. Bei der Neuverlegung von Leitungen sind insbesondere die DIN 1998 und die DIN 18920 zu beachten.

Innerhalb der Bauflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen), uneingeschränkt zulässig. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Ver- bzw. Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Alle im Plangebiet vorhandenen und im Geltungsbereich geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Da der Ausbau der künftig öffentlich zu widmenden verlängerten Kapellenstraße – West nicht zeitnah umgesetzt werden wird, sind nach intensiver Diskussion und Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt und SWM/AGM die Ver- und Entsorgungsanlagen zur Erschließung des Vorhabensgebiets so zu planen, dass bei Ausbau der öffentlichen Straße die Umbindung auf die dort zu verlegenden Versorgungsstrassen möglich ist.

Die Erschließung der geplanten Gebäude im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans beabsichtigt der Vorhabenträger über die vorhandenen Anschlüsse des Bestandsgebäudes „Kapellenstraße 20 – 23a“ und erdverlegte private Leitungen abzusichern.

Die Messeinrichtungen (Zähler) sind jeweils in den neuen Objekten einzubauen.

Die komplette medientechnische Erschließung des Gebäudes Nr. 4 erfolgt rückwärtig über Bestandsanlagen über die südlich angrenzenden Flächen von der Karl-Schmidt-Straße aus. Da es sich hier um private Leitungen handelt, liegen bei SWM keine Bestandspläne vor. Private Bestandspläne (z.B. der Deutschen Bahn) sind nicht bekannt.

5.2.1 Wasserversorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes über die durch die Trinkwasserversorgungsleitung OD 160 PE (2013) in der westlichen Kapellenstraße, die an die in der Karl-Schmidt-Straße befindliche Versorgungsleitung VW 355 PE anbindet, erschlossen. Weitere Anschlüsse im Plangebiet i.S. einer Netzerweiterung sind möglich.⁷

Das Gebäude Nr. 1 (Kapellenstraße Nr. 20 – 23a) wurde auf diesem Wege bereits angebunden. Die trinkwasserseitige Erschließung der weiteren geplanten Gebäude soll über diesen Anschluss über erdverlegte private Leitungen versorgt werden.

Hinsichtlich der Qualität der Trinkwasserversorgung ist auf die Einhaltung der Vorschriften des DVGW - Arbeitsblattes W 345 „Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen“ zu achten. Neu verlegte Trinkwasserleitungen bedürfen der Freigabe durch das Gesundheitsamt.

Brauchwasser

Das Grundwasser darf aufgrund der vorhandenen Belastung nicht als Brauchwasser genutzt werden (z.B. Brunnen zur Bewässerung, Erdwärmebohrungen).⁸

Löschwasser

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung wird auf das Kap. 5.3.2 verwiesen

5.2.2 Abwasserentsorgung

Die abwassertechnische Erschließung der geplanten Bauflächen muss im Trennsystem erfolgen. Das auf den Bauflächen des Plangebiets anfallende Abwasser (Schmutz- und Regenwasser) soll daher in die im Umfeld vorhandenen Kanalsysteme eingeleitet werden. Die Anbindepunkte und zulässigen Einleitmengen sind mit den SWM abzustimmen.

Da seitens SWM derzeit einer Einleitung von Niederschlagswasser in das Kanalsystem nicht zugestimmt wird, ist trotz der Situation des Untergrunds (sh. Kap. 2.5 und 9.6) sowohl für die öffentlichen als auch für die privaten Flächen eine Versickerungslösung vorzusehen.

Neu zu bauende Kanäle sind innerhalb von Verkehrsflächen, deren Seitenbereichen bzw. Freiflächen zu verlegen. Eine Überbauung der Anlagen mit Hochbauten ist nicht zulässig. Bis zu einer Nennweite von DN ≤ 400 mm ist ein Schutzstreifen von insgesamt b = 4 m, darüber von b = 6 m einzuhalten.

Schmutzwasser

Abwasserbeseitigungspflichtig sind gem. § 56 WHG i.V.m. § 78 WG LSA (2011) die Gemeinden, hier die Landeshauptstadt Magdeburg. Sie kann sich nach § 56 WHG i.V.m. § 79 WG LSA (2011) zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht eines Dritten, hier die SWM, bedienen.

Häusliche Schmutzwässer (Sanitärabwässer) sind grundsätzlich ins Schmutzwassersystem einzuleiten. Gewerbliche Schmutzwässer fallen gemäß der Zweckbestimmung der Bauflächen nicht an.

Vorhandene Schmutzwasserkanäle im Umfeld sind:

- der Mischwasserkanal in der Karl-Schmidt-Straße (Ei 300/400 B (1910) sowie der an den o.g. Mischwasserkanal anschließende
- Schmutzwasserkanal in der westlichen Kapellenstraße (DN 200 Stz (2013)) mit Schachtbauwerk in der Kapellenstraße im östlichen Teil des Geltungsbereichs

⁷ Stellungnahme SWM - Städtische Werke Magdeburg vom 08.01.2015.

⁸ Stellungnahme untere Wasserbehörde vom 08.12.2014.

Gemäß Stellungnahme von SWM ist die Schmutzwasserentsorgung über den Schmutzwasserkanal DN 200 in der Kapellenstraße mit Anschluss an den Mischwasserkanal in der Karl-Schmidt-Straße zustimmungsfähig. Als Anschlusspunkt ist der in der Kapellenstraße-West endende Schacht 57146 zu nutzen. Für die in der künftigen öffentlich zu widmenden Kapellenstraße neu zu bauenden Abwasseranlagen, die künftig von SWM / AGM übernommen werden sollen, ist das Merkblatt „Kanalanlagen in Privatstraßen“ vom 27.05.2014 zu berücksichtigen.

Die vom Erschließungsträger in den Privatstraßen zu bauenden privaten Abwasseranlagen werden nicht in den öffentlichen Bestand übernommen. Für alle angeschlossenen Privatgrundstücke ist eine gesamtschuldnerische Haftung für die Revisionsmaßnahmen der privaten Grundstücksentwässerungsanlagen vertraglich zu übernehmen.⁹

Über das Bestandsgebäude Nr. 1 (Kapellenstraße Nr. 20 – 23a), das schmutzwasserseitig bereits erschlossen ist, sollen auch die weiteren geplanten Gebäude entsorgt werden. Die zu verlegenden privaten Schmutzwasserleitungen werden zu o.g. Gebäude geführt und von dort aus mittels Hebeanlage in den Schmutzwasseranschlusskanal gepumpt. Auch wenn die Leitungen nicht von AGM/SWM übernommen werden, ist seitens des Vorhabenträgers ein Entwässerungsantrag zu stellen.

Niederschlagswasser

Öffentliche (Verkehrs-)flächen im Geltungsbereich beschränken sich auf die verlängerte Kapellenstraße-West. Alle weiteren befestigten und unbefestigten Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

Zur Niederschlagswasserentsorgung von öffentlichen Flächen befindet sich als Teil des öffentlichen Abwasserkanalnetzes ein Mischwasserkanal in der Karl-Schmidt-Straße (EI 300/400 B (1910)).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gehört zu einem ehemaligen Bahngelände, auf dem sich private Grundstücksentwässerungsanlagen (Kanäle) befinden, deren Verlauf und Zustand sowie Umfang der angeschlossenen Flächen nicht vollständig bekannt sind. Es existiert ein Abfluss in Richtung Coquiststraße (Schacht 10242, vor dem Fußgängertunnel). Die SWM weisen darauf hin, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation im Stadtteil Buckau derzeit nicht gestattet werden kann, da die Kapazitäten ausgeschöpft wären.⁹

Für die Bereiche, auf denen neue Bauvorhaben realisiert werden sollen (Vorhaben- und Erschließungsplan), ist die Niederschlagsentwässerung nach den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung gem. § 55 WHG vorzusehen, d.h. das Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern oder direkt bzw. über eine Kanalisation (ohne Vermischung mit Schmutzwasser) in ein Gewässer einzuleiten.

In der künftig auszubauenden und öffentlich zu widmenden verlängerten Kapellenstraße-West befindet sich keine öffentliche Anlage zur Niederschlagswasserentsorgung. Zur Absicherung der ortsnahen Versickerung des auf dieser Straße anfallenden Niederschlagswasser werde am westlichen Ende nördlich und südlich der Wendeanlage Regenversickerungsmulden festgesetzt.

Der Vorhabenträger ist ebenso bestrebt, das auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zu versickern. Auch hier ist eine Regenversickerungsmulde im Bereich der Wendeanlage vorgesehen, die das auf der privaten Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser aufnehmen kann.

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf ebendiesen zu versickern. Hier wurden mit dem Baugrundgutachten (sh. Kap. 3.5.4) bereits entsprechende Nachweise erbracht. Die geplante Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde vor Errichtung der Versickerungsanlagen zu beantragen. Konkrete Planungen zur Niederschlagsentwässerung der jeweiligen Flächen einschließlich ggf. weiterer Versickerungsnachweise für Neubauvorhaben erfolgen im baurechtlichen Genehmigungsverfahren.

Unabhängig davon wird auf die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 hingewiesen. Gemäß § 5 Abs. 2 der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe

⁹ Stellungnahme SWM - Städtische Werke Magdeburg vom 26.10.2015.

der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

5.2.3 Energieversorgung

Elektroenergieversorgung

In der Karl-Schmidt-Straße und dem westlichen Teil der Kapellenstraße sind Anschlussmöglichkeiten für die Versorgung mit Elektroenergie gegeben.

In der westlichen Kapellenstraße verläuft eine 10-kV-Leitung

Direkt an der östlichen Spitze des Geltungsbereichs befindet sich eine Ortsnetz-Trafo-Station, von der aus das Gebäude Nr. 1 mittels einer 1-kV-Leitung direkt über das Flurstück 10403 angeschlossen ist. Die Versorgungsleitungen verlaufen innerhalb des zu versorgenden Grundstücks im Bereich von Fahrflächen und Stellplätzen, die bereits hergestellt sind. Daher ist die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nicht erforderlich.

Gasversorgung

Der Anschluss des Plangebiets an die Gasversorgung ist über die in der Karl-Schmidt-Straße und dem westlichen Teil der Kapellenstraße (ND OD 110 PE (2013) verlaufenden Niederdruck-Gasleitungen gegeben.

Das Gebäude Nr. 1 ist bereits an das Gasnetz angeschlossen.

Eine Netzerweiterung für evtl. geplante Neuanschlüsse ist möglich.¹⁰

Wärmeversorgung

Der Anschluss an die Fernwärmeversorgung ist im Gebiet nicht gegeben.

5.2.4 Telekommunikation

Mit den im Umfeld vorhandenen Info-Kabeln ist ein Anschluss für Telefon und Internet möglich.

Anbindepunkte für Netzerweiterungen befinden sich in der Karl-Schmidt-Straße und in der Kapellenstraße. Von hier aus wird das Gebiet durch den Ausbau der Telekommunikationsleitungen versorgt.

Das Gebäude Nr. 1 ist bereits an das Telekommunikationsnetz angebunden.¹¹

5.2.5 Abfallentsorgung

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die geltende Satzung über die öffentliche Abfallentsorgung in der Stadt Magdeburg hingewiesen. Seit dem 01.01.2016 gelten die neuen Satzungen, die im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg Nr. 36/2015 vom 18.12.2015 veröffentlicht wurden.¹² Gemäß genannter Abfallsatzung besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung für hausmüllähnliche Abfälle. Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt gemäß den bestehenden Entsorgungsaufträgen. Der Ausbauzustand der Erschließungsstraßen muss die Befahrung mit Müllfahrzeugen ermöglichen.

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan so dimensioniert, dass die Befahrung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge gewährleistet ist. Der Ausbau der öffentlichen und der privaten Verkehrsflächen hat gem. der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 zu erfolgen. Die Traglast muss für Müllfahrzeuge mit bis zu 26t ausgelegt sein.

¹⁰ Stellungnahme SWM - Städtische Werke Magdeburg vom 08.01.2015.

¹¹ Stellungnahme Deutsche Telekom vom 27.11.2014.

¹² <http://www.magdeburg.de/Start/Kultur-Sport/B%C3%A4der/index.php?La=1&NavID=37.605&object=tx%7c698.6274&kat=&quo=2&sub=0> (Zugriff: 20.10.2016)

Sowohl die öffentliche als auch die private Verkehrsfläche sind am Ende mit einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage ausgestattet, die das Wenden für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ermöglicht.

Zur Sicherung der Befahrbarkeit der privaten Verkehrsflächen durch Fahrzeuge der kommunalen und privaten Entsorgungsunternehmen wurden mittels einer textlichen Festsetzung die Fahrrechte gesichert. So kann jedes Grundstück zur Abfallentsorgung ordnungsgemäß angefahren und die Abfallsammlung durchgeführt werden.¹³

Die Standplätze für die Abfallbehälter sind von den Grundstückseigentümern nach den Vorschriften der o.g. Abfallwirtschaftssatzung herzurichten und zu unterhalten. Im nordöstlichen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans wird an der verlängerten Kapellenstraße-West (öffentliche Verkehrsfläche) im Planteil A ein Müllsammelplatz für die Haushalte des Gebäudes Nr. 1 (Hausmüll, Wertstofftonnen) festgesetzt.

Stellflächen für Wertstoffcontainer sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Hier sind vorhandene Anlagen im nahen Umfeld zu nutzen.

Insbesondere aufgrund der Vornutzungen kann im Gebiet nicht ausgeschlossen werden, dass bei notwendigen Erdarbeiten in Verbindung mit der Realisierung der Erschließungsanlagen und der Bebauung unbrauchbares oder belastetes Aushubmaterial anfällt, das einer ordnungsgemäßen Handhabung und Entsorgung bedarf (sh. auch Kap. 9.5). Auffüllungen, Schutt und Abfälle sind, soweit nicht vermeidbar, ordnungsgemäß und schadlos getrennt zu halten, hochwertig zu verwerten bzw. zu beseitigen (§§ 6 – 9 und §15 KrWG¹⁴).

5.3 Brand- und Katastrophenschutz

5.3.1 Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge

Zur Absicherung der Rettungs- und Löscharbeiten müssen auf den Baugrundstücken die erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für den Einsatz der Lösch- und Rettungsgeräte, ggf. unter Einbeziehung öffentlicher Flächen, vorhanden sein. Zufahrten, Umfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr LSA“ i.d.F.v. Februar 2007 (MBI. LSA S. 281 / 323) zu planen, herzustellen und ständig freizuhalten. Zufahrten dürfen nicht gleichzeitig Bewegungsflächen sein.

Die Vorschriften des § 5 BauO LSA und der DIN 1055 Teil 3 Abs. 6.3.1 für das 12 t Normfahrzeug sind zu berücksichtigen. Gleichfalls wird auf die Vorgaben der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ hingewiesen. Zufahrten, Umfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind für eine Achslast von 10 t und ein zulässiges Gesamtgewicht von bis zu 16 t auszulegen.

Neubauten bzw. bauliche Veränderungen an Bestandsbauten sind so auszuführen, dass der Entstehung von Bränden und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt und die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine effektive Brandbekämpfung gewährleistet wird.

Der Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

5.3.2 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf ist anhand DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu ermitteln. In Orientierung an den Vorgaben für Mischgebiete bei mittlerer Brandausbreitungsgefahr wird der Bedarf für das Plangebiet mit 96 m³/h für 2 Stunden angesetzt und vom Amt 37 (Brand- und Katastrophenschutz) der Stadt Magdeburg bestätigt.

¹³ Stellungnahme Städtischer Abfallwirtschaftsbetrieb vom 12.12.2014.

¹⁴ Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24.02.2012.

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt über die im Versorgungsnetz vorhandenen Hydranten in den umliegenden Straßen. Die gem. DVGW-W 405 vorgeschriebene maximale Entfernung der Löschwasserversorgung zum Brandherd von 300 m wird damit eingehalten.

Die Gebietsversorgung bzgl. der Bereitstellung von Löschwasser ist im Rahmen der Erschließung durch weitere im Plangebiet zu errichtenden Endhydranten abzusichern. Im Zuge des erforderlichen Neubaus der Trinkwasserleitungen sind die Leitungen so zu dimensionieren, dass sie auch der Löschwasserversorgung genügen.

Der Systembetriebsdruck von 5,0 bar ist für eine Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN (1992) ausreichend.¹⁵ Folglich ist davon auszugehen, dass die erforderliche Löschwassermenge aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann.

Der Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

5.4 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB festzusetzen, sofern sich Wege oder Ver- und Entsorgungstrassen nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden oder innerhalb der Bauflächen ausschließlich der Versorgung des jeweiligen Grundstücks dienen.

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist im Planteil A nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. In den Planteil B ist jedoch eine textliche Festsetzung aufgenommen, mit der das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Ver-/ Entsorgungsunternehmen, die Feuerwehr sowie Rettungsfahrzeuge im Bereich der privaten Verkehrsflächen festgesetzt wird.

¹⁵ Stellungnahme SWM - Städtische Werke Magdeburg vom 08.01.2015.

6 Grün- und Freiflächen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 242-2.1 werden keine Grünflächen ausgewiesen. Die Durchgrünung des Gebiets wird mittels Festsetzung von Pflanzgeboten sowie über die sonstige gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen die Verträglichkeit der Baugebietsausweisungen im Hinblick auf Natur und Landschaft sichern.

Einschlägige Festsetzungen sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht zu treffen.

7.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden.

Der auf dem Flurstück 10404 vorhandene Einzelbaum wurde zur Erhaltung festgesetzt.

7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden zu gestalterischen Zwecken oder als Ergebnis der Verpflichtung zu Ausgleich bzw. Ersatz ermittelt und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Die im Planteil A entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit Stauden- und Strauchpflanzungen zu gestalten. Im südlichen Teil des Flurstücks 10403 und im nördlichen Teil des Flurstücks 10404 ist bereits eine solche Freiflächengestaltung erfolgt.

Für den Verlust der Baumreihe im Zentrum des Geltungsbereichs werden gemäß den Eintragungen im Planteil A Ersatzstandorte für 12 neue Bäume auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. (sh. Kap. 8.3)

Auf die Einhaltung der Vorgaben des Nachbarschaftsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt bei der Planung und Anlage der Pflanzungen sowie die notwendige Abstimmung mit Ver- / Entsorgungsträgern hinsichtlich zu berücksichtigender Leitungsbestände wird hingewiesen.

8 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange

8.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Rechtsgrundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen.

Die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 451-2.1 „Kapellenstraße West“ beträgt mit ca. 1,39 ha weniger als 2 ha. Insofern ist für den vorliegenden Bebauungsplan der § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zutreffend. Für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung und der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c abgesehen.

8.2 Eingriffsregelung

Rechtsgrundlagen

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 14, 17 BNatSchG (Eingriffe, Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten, Verfahren) nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Ein Ausgleich ist weiterhin nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr.4 für Bebauungspläne nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das trifft auf den vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu. Die Eingriffsregelung ist folglich nicht anzuwenden.

8.3 Anwendung der Baumschutzsatzung

Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg, die unabhängig von der o.g. Eingriffsregelung gilt. In den Planteil B wird ein entsprechender Hinweis übernommen.

Für Gehölze, die der Baumschutzsatzung unterliegen und zum Vollzug des Bebauungsplanes beseitigt werden müssen, ist ein entsprechender Fällantrag zu stellen. Die Gehölzverluste sind entsprechend auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Die vorhandenen Gehölze (Baumreihe, 10 Säulen-Pappel) im Bereich der geplanten Einzelhäuser (Nr. 2) können bei Umsetzung des Bauvorhabens nicht erhalten werden.

Im Bebauungsplan werden 12 Standorte für die Neupflanzung heimischer Laubbäume als Hochstamm, 16 - 18 cm Stammumfang, als Ersatz für den Verlust von 10 Säulen-Pappeln festgesetzt. In Anbetracht der geringen ökologischen Wertigkeit der Pappeln sowie ihres Erhaltungszustands, auch im Hinblick auf die Verkehrssicherung, sowie der nicht günstigen Entwicklungsprognose der alten Bäume kann der Verlust hiermit als kompensiert angesehen werden.

8.4 Artenschutz

Allgemeine Vorschriften und Rechtsgrundlagen

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes regelt insbesondere § 39 Abs. 5 BNatSchG die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September). So wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden.

Die gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG, sind zu prüfen und zu berücksichtigen. Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und / oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitats bzw. Standorte ausüben kann.

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich zwar vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung. Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen.

Im Plangebiet als ehemalige Gewerbegebietsfläche im Innenbereich stellen insbesondere die Vögel eine artenschutzfachlich relevante Artengruppe dar. Lebensraumpotenzial besteht durch das Vorhandensein von Großgehölzen für baumbrütende Vogelarten sowie aufgrund des Gebäudebestands für gebäudebewohnende Arten.

Insbesondere der faunistische Artenbesatz eines Gebiets kann sich innerhalb kurzer Zeit ändern. Daher ist die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Vollzugsebene von entscheidender Bedeutung. Um den Vorschriften des besonderen Artenschutzes gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind unmittelbar vor der Baufeldfreimachung bzw. dem Beginn von Baumaßnahmen die betreffenden Flächen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen. Bei Auffinden von Brut- und Lebensstätten besonders oder streng geschützter Arten ist das Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind uneingeschränkt zu berücksichtigen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz wird in den Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen.

Hinweise zu besonders und streng geschützten Arten im Geltungsbereich

Die untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 17.12.2014 darauf hingewiesen, dass sind im Plangebiet Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten befinden:

- Im Keller des Gebäudes 3 (ehemals Modellager des BAJ) befindet sich ein Fledermaus-Winterquartier.
- Im Turm des Gebäudes 1 befindet sich ein Turmfalken-Horst.

Eine Beschädigung, Zerstörung oder Entnahme dieser Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten. Der Empfehlung, in den Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis, zusätzlich zu dem o.g. allgemeinen Hinweis, aufzunehmen, wird gefolgt.

9 Städtebauliche Situation und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Städtebauliche Situation und Auswirkungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 451-2.1 „Kapellenstraße West“ umfasst die Festsetzung mischgebietstypischer Nutzungen im Bereich einer ehemaligen Gewerbebrache auf ca. 1,39 ha.

Die Sanierung und Wiedernutzbarmachung denkmalgeschützter Gebäude in der vorhandenen historischen Kubatur entspricht in höchstem Maße den städtebaulichen und denkmalpflegerischen Zielstellungen. Mit der Instandsetzung und Nachnutzung werden die Objekte vor dem weiteren Verfall bewahrt und wieder nutz- und erlebbar gemacht.

Die geplante Bebauung und Verdichtung des Gebiets entspricht der in Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebung und fügt sich somit in das Umfeld und die umgebende Bebauung entsprechend ein. Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

9.2 Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu.

Für die Bauleitplanung ist zur Bewertung und zum angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt, die vor den Fassaden schutzwürdiger Bebauung einzuhalten sind. Diese entsprechen weitestgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Für die vorliegende Planung sind folgende schalltechnische Orientierungswerte relevant:

| Baugebiet | Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005 | |
|-------------------|---|---------------------------|
| | tags (6.00 – 22.00 Uhr) | nachts (22.00 – 6.00 Uhr) |
| Mischgebiete (MI) | 60 dB | 50 dB bzw. 45 dB* |

* Der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

In lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrsanlagen und in Gemengelagen können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die im Übrigen keine Grenzwerte sind, nicht immer eingehalten werden. Sie stellen anzustrebende Zielwerte dar, die der sachgerechten Abwägung in der Bauleitplanung unterliegen.

In Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 451-2 „Buckau West“ wurde zur Bewertung der Immissions-/ Emissionsproblematik ein Schallgutachten¹⁶ erstellt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 451-2.1 „Kapellenstraße West“ liegt innerhalb des Bearbeitungsgebiets des o.g. Schallgutachtens, sodass die entsprechenden Ergebnisse hier herangezogen werden können.

¹⁶ Ingenieurbüro für Schallschutz GmbH Magdeburg: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 451-2 „Buckau West“ in der Landeshauptstadt Magdeburg, 17.06.2014.

Ergebnisse des Schallgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 451-2 „Buckau West“¹⁷

Das Bebauungsplangebiet Nr. 451-2 „Buckau West“ stellt eine innerstädtische Gemengelage dar, die verschiedenen Lärmquellen, ausgehend von Flächen innerhalb und außerhalb des Gebietsumgriffs des im o.g. Gutachten zu untersuchenden Bebauungsplans Nr. 451-2 „Buckau West“, ausgesetzt ist. Das sind:

- Gewerbelärm (bestehende und potenzielle Gewerbeansiedlungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 451-2, Heranziehung bereits festgesetzter Emissionskontingente angrenzender Bebauungspläne)
- Verkehrslärm (öffentliche Straßen und Bahntrassen)
- Freizeitlärm (Freizeitkomplex HOT)

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden den gewerblichen Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 451-2 „Buckau West“ maximal mögliche Emissionskontingente zugewiesen, mit denen an allen benachbarten schutzwürdigen Nutzungen die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 eingehalten werden können. Diese Emissionskontingente sind die mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 451-2 festzusetzen und nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

Den teilweise im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 451-2.1 liegenden eingeschränkten gewerblichen Bauflächen G_{Ee} 4 und G_{Ee} 6 (Schalltechnisches Gutachten S. 13, Tab. 6) werden mit $L_{EK} T/N 60 / 45$ dB(A) mischgebietstypische Lärmkontingente zugewiesen.

Zur schalltechnischen Untersuchung wurden Immissionsorte (IO) innerhalb des zu untersuchenden Plangebiets festgelegt, für die die Ergebnisse der Lärmberechnungen als Beurteilungspegel Tag / Nacht sowie die Höhe der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte (OW) gem. Beiblatt 1 der DIN 18005 ermittelt wurden.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 451-2.1 befinden sich die IO 17, 18 und 19 innerhalb von Flächen mit mischgebietstypischen Nutzungen.

Am IO 18 (nachts) und am IO 19 (tags) kommt es durch Gewerbelärm zu sehr geringfügigen und vernachlässigbaren Überschreitungen der schalltechnischen OW der DIN 18005 für Mischgebiete.

Anders stellt sich die Lage beim Verkehrslärm dar, der an den meisten Immissionsorten deutliche Überschreitungen schalltechnischen OW gem. DIN 18005 sowohl tags (überwiegend durch Straßenverkehr) als auch nachts (überwiegend durch Bahnverkehr) verursacht. Die Überschreitungen liegen teilweise auch sehr deutlich über den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)

In der schalltechnischen Untersuchung wurden anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel (hier: tags) die Lärmpegelbereiche als Summe der o.g. Lärmarten für die ausgewählten Immissionsorte und die daraus resultierenden erforderlichen Schalldämmmaße für Fassaden vor schutzwürdigen Räumen (Wohnraum, Büro) ermittelt.

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 451-2.1 befindlichen IO 17, 18 und 19 liegen im Lärmpegelbereich III. Hier sind, wie an fast allen anderen IO, maßgebliche Außenlärmpegel von > 61 dB(A) zu erwarten.

Das bedeutet:

- dass erhöhte Anforderungen an die Schalldämmmaße der betroffenen Fassaden, hinter denen sich schutzwürdige Räume befinden (Schalldämmmaße Wohnraum: 35 dB; Büroraum 30 dB) bestehen und
- dass in Fassaden vor Räumen, die dem Schlafen dienen, schallgedämmte Lüftungsöffnungen einzubauen sind.

Für Büroräume sind erst ab Lärmpegelbereich IV erhöhte Anforderungen an die erforderlichen Schalldämmmaße notwendig.

Dazu wurden entsprechende textliche Festsetzungen formuliert.

¹⁷ Ingenieurbüro für Schallschutz GmbH Magdeburg: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 451-2 „Buckau West“ in der Landeshauptstadt Magdeburg, 17.06.2014.

Ergebnisse des Schallgutachtens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 451-2,1 „Kapellenstraße West“¹⁸

Die o.g. schalltechnische Untersuchung wurde der unteren Immissionsschutzbehörde vorgelegt. Daraufhin wurden ergänzende schalltechnische Untersuchungen zum Heranrücken der geplanten Bebauung an die südlich gelegene Sport- und Freizeitanlage (Freizeit-Zentrum „HOT“) gefordert.

Als Schallquellen wurden berücksichtigt:

- das südlich an den Geltungsbereich angrenzende Jugend-Freizeitzentrum „HOT“ mit Sportanlagen und Stellplätzen für PKW (vernachlässigbar)
- geplante Gewerbeflächen gem. Bebauungsplan 451-2 „Buckau West“ mit Schallkontingentierung
- Bahntrasse Deutsche Bahn
- geplante Entlastungsstraße Buckau

Jugend-Freizeitentrums „HOT“

Mangels definierter Nutzungen der Außenanlagen des Jugend-Freizeitentrums „HOT“ zieht der Gutachter hier die Zielwerte für den regelkonformen Betrieb gem. Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV zur Bewertung heran. Als Konfliktpunkte werden die Ruhezeiten (Nacht, Mittagsruhe) herausgearbeitet. Dabei kommt der Gutachter bezüglich der Benachbarung von Wohngebäuden und Freizeitanlagen zu folgenden Schlussfolgerungen:

- ein moderater Betrieb im Tagzeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) ist unkritisch
- schutzbedürftige Nutzungen im Gebäude Nr. 3 sind nur möglich, wenn die Ost- und Südfassade eine ausreichende Schalldämmung erhalten und keine bzw. nur unter definierten Bedingungen zu öffnenden Fenster besitzen
- geräuschintensive Nutzungen (Veranstaltungen) sind nur als sog. „seltene Ereignisse“ möglich

Da sich die Lärmquelle (Jugend-Freizeitentrums „HOT“) außerhalb des Geltungsbereichs befindet, können im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hierfür keine regelnden Festsetzungen getroffen werden. Der Gutachter empfiehlt eine nachbarschaftliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt sowie die Aufnahme der Hinweise in Bau- und Mietverträge.

Verkehrslärm Bahn / Straße

Zum Schutz vor von den umliegenden Verkehrstrassen ausgehendem Lärm sind die Umfassungsbau- teile schutzbedürftiger Räume entsprechend auszuführen und die Räume sind mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten.

Die Empfehlungen des Gutachters zum Lärmschutz wurden als Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) in Form von textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan wie folgt übernommen:

- Für Wohngebäude sowie Gebäude mit Wohn, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5: „Schutz gegen Außenlärm“ vorzusehen. (Textfestsetzung Nr. 2.1)
- Fassaden vor Räumen, die dem Schlafen dienen, sind mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen auszustatten. (Textfestsetzung Nr. 2.2)

¹⁸ Dr. Ing Alban Zöllner: Magdeburg: VE-Plan „Kapellen-Straße“ (Wohnen) | Geräusch-Situation, 28.09.2015.

9.3 Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Bau- bzw. Kunstdenkmale (Gebäude Nr. 1 und 3). Gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde¹⁹ unterliegen die vorhandene frei stehende Mauern nicht dem Denkmalschutz. Aus Sicht der Bau- und Kustdenkmalpflege²⁰ bestehen keine Bedenken.

Geplante Maßnahmen an den Einzelobjekten und im Denkmalbereich sind bereits in der Genehmigungsphase mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Archäologische Denkmale

Archäologische Denkmale im Geltungsbereich sind derzeit nicht bekannt. Seitens des LDA²⁰, Archäologie, bestehen zu den Bauvorhaben grundsätzlich keine Einwände. Allerdings ist aus der nordwestlichen Nachbarschaft ein archäologische Denkmal (Einzelfund aus der Römischen Kaiserzeit / Völkerwanderungszeit auf dem Gelände Coquistraße 17/18) bekannt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich entsprechende Befunde bis in das Plangebiet hinein erstrecken.

Unabhängig davon wird auf die Vorgaben des DenkmSchG LSA hingewiesen. Insbesondere ist im Rahmen der geplanten Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

- Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
- Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird über die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt entschieden.

9.4 Boden

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei allen Planungen sind zur Sicherung des Schutzgutes Boden die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Im Gebiet befinden sich aufgrund der ehemaligen und bestehenden baulichen Nutzungen keine natürlichen Böden mehr.

Die Nachnutzung eines Altstandorts als Innenentwicklung vor Außenentwicklung entspricht in höchstem Maße der Bodenschutzklausel.

9.5 Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 451-2.1 ist nicht als altlastverdächtige Fläche (Altablagerung) i.S.d. § 2 Abs. 6 des BBodSchG im Altlastenkataster der Stadt Magdeburg erfasst.

Gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 05.12.2014 werden die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Flurstücke nicht im Altlastenkataster der Stadt Magdeburg geführt. Die Flächen im Eigentum der Deutschen Bahn AG wurden gewerblich-industriell genutzt. Auf-

¹⁹ Stellungnahme untere Denkmalschutzbehörde, Amt 61.52 der Landeshauptstadt Magdeburg vom 13.08.2014.

²⁰ Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Stellungnahme vom 09.12.2014.

grund des besonderen Status der Deutschen Bahn AG sind Bahnanlagen nur in Ausnahmefällen im Altlastenkataster der Stadt Magdeburg erfasst. Deshalb stellen Bahnflächen generell potenzielle Altlastverdachtsflächen dar. Seitens der Deutschen Bahn AG wurden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht untersucht, da hier aus der historischen Nutzung heraus keine altlastrelevanten Verdachtsmomente vorliegen.

Das Gebäude 3 sowie die südlich gelegene Freifläche im Flurstück 278/7, Flur 440 gehört zu einem im Altlastenkataster der Stadt Magdeburg erfassten Standort, der als archivierte Fläche registriert ist.²¹ (SKL – alter Stammbetrieb).

Bei allen Erdarbeiten sind vorsorglich folgende Hinweise zu beachten:

Sollten während der Bauarbeiten, 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. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Aussagen zur Belastung des Grundwassers im Plangebiet sind im Kap. 3.5.3 enthalten.

9.6 Kampfmittel

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt Magdeburg. Für jegliche in den Boden eingreifende Maßnahmen besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.

Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich dem Ordnungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

Der Hinweis wurde auf dem Bebauungsplan vermerkt.

10 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 451-2.1 „Kapellenstraße West“ übt die Landeshauptstadt Magdeburg aus.

Die Umsetzung der Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans obliegt dem Vorhabenträger. Zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Magdeburg ist diesbezüglich ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB zu schließen (siehe auch Kap. 1.3)

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen mit der Festsetzung der verlängerten Kapellenstraße West neue öffentliche Verkehrsflächen. Diese neu zu bauende Erschließungsstraße ist öffentlich zu widmen.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen (ohne Pflanzbindung) sind bei einer Fläche von ca. 1.580 m² unter Ansatz eines Folgekostenfaktors von 1,50 € / m² / a jährliche Betriebskosten von ca. 2.370 € und mit dem Folgekostenfaktor 1,25 € / m² / a jährliche Unterhaltungskosten von ca. 1.975 € einzuplanen.

²¹ Stellungnahme untere Bodenschutzbehörde vom 05.12.2014.

11 Flächenbilanz

| | Fläche in m ² | | | Anteil in % |
|--|--------------------------|---------------|---------------|-------------|
| | öffentlich | privat | gesamt | |
| Bauflächen | | | 10.527 | 75,7 |
| Baufläche 1 | | 3.180 | 3.180 | |
| Baufläche 2 | | 3.128 | 3.128 | |
| Baufläche 3 | | 2.003 | 2.003 | |
| Baufläche 4 | | 2.216 | 2.216 | |
| Verkehrsflächen | | | 2.797 | 20,1 |
| davon Erschließungsstraßen (privat) | | 1.217 | 1.217 | |
| davon Erschließungsstraßen (öffentlich) | 1.580 | | 1.580 | |
| Ver-/ Entsorgungsflächen | | | 586 | 4,2 |
| Regenwasserversickerungsmulden, privat | | 86 | 86 | |
| Regenwasserversickerungsmulden, öffentlich | 500 | | 500 | |
| Plangebiet Gesamt [m²] | 2.080 | 11.830 | 13.910 | 100 |